

Valoració del projecte de Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016-2025

Observatori DESC,
Desembre de 2016

o. Introducció:

El nou projecte de Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016-2026 substitueix el Pla de l'Habitatge de Barcelona 2008-2016. El Pla està en fase d'exposició pública fins el 27 de desembre de 2016 i pendent d'aprovació. Un cop finalitzades les actuacions prèvies, el pla se sotmetrà a la votació del Plenari Municipal per a la seva aprovació, prevista pel proper mes de gener.

El pla local d'habitatge és un dels tres instruments de planificació i programació d'habitatge que estableix la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (article 11, Llei 18/2007).

Els plans locals d'habitatge són l'element clau de les polítiques d'habitatge a nivell local, ja que *"determinen les propostes i els compromisos municipals en política d'habitatge i són la proposta marc per a concertar polítiques d'habitatge amb l'Administració de la Generalitat"* (article 14.2, Llei 18/2007).

En conseqüència el Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona presenta un potencial d'impacte molt rellevant en la situació del dret a l'habitatge a la ciutat. A més, el projecte de Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona amplia la vigència mínima de 6 anys que determina la Llei 18/2007 (article 14.4) i proposa una vigència de 10 anys. D'aquesta manera, el seu contingut i previsions, prenen una rellevància encara major.

Resulta doncs imprescindible fer una valoració del Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016-2025 des d'una perspectiva de drets fonamentals. Aquesta valoració del Pla elaborada per l'Observatori DESC s'introduirà en el tràmit d'informació pública.

1. Nota metodològica:

Abans d'entrar en la pròpia valoració del Pla (*en endavant PDHB*), val la pena fer un breu comentari de caire metodològic.

Els plans locals d'habitatge han de contenir (article 14.3, Llei 18/2007): a) L'Anàlisi i la diagnosi de la situació de l'habitatge al municipi, b) Els objectius, els programes i les estratègies d'actuació, i c) L'avaluació economico-financera de les actuacions.

És important tenir en compte que, per una banda, el PDHB 2016-2025 és un document extens que conté gran quantitat d'informació aprofundida sobre la situació de l'habitatge a Barcelona i sobre les polítiques públiques d'habitatge que es proposen pels propers 10 anys a la ciutat. Per una qüestió de temps, en aquesta valoració no s'ha pogut abastar tota la documentació que conté el Pla, la qual s'analitzarà detalladament en el futur.

Per altra banda, de totes és sabut que un Pla pot estar ben o mal plantejat en la seva anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge al municipi, aspecte fonamental i de base. Tanmateix, el més important és valorar què proposa el Pla i l'impacte potencial que presenta sobre la millora del dret a l'habitatge a Barcelona. Encara més, el més rellevant serà analitzar com s'aplica, es segueix i s'implementa per establir el seu impacte real.

Tenint en compte aquests dos aspectes i en un sentit pragmàtic, és clar que la part més rellevant per valorar del Pla abans de la seva aprovació i implementació és la de les "actuacions" que preveu, amb els seus objectius quantitius associats, en la mesura que ens permetrà valorar el potencial impacte d'aquest instrument.

Aquest és l'objectiu de la valoració que segueix. Les referències bàsiques de la documentació que conté el Pla, seran l'Annex 1 de la Part II del PDHB (*Fitxes d'Actuacions*) i l'apartat 6 del Resum Executiu del Pla (pàgina 86, *Resum dels Objectius Quantitatius*).

2. Valoracions de les actuacions proposades per Eixos estratègics:

A. PREVENIR I ATENDRE L'EMERGÈNCIA HABITACIONAL I L'EXCLUSIÓ RESIDENCIAL

Aquest Eix estratègic es concreta amb 15 actuacions repartides en 3 línies estratègiques diferenciades:

A1. PREVENCIÓ DE L'EXCLUSIÓ RESIDENCIAL

A1.1 Ajuts socials, relatius a l'allotjament, facilitats per serveis socials

A1.2 Reforç del paper de les Oficines de l'Habitatge

A1.3 Atenció a la pobresa energètica

A1.4 Mesures relacionades amb l'envelliment de la població

A1.5 Mesures per a l'acollida de persones refugiades

A2. ATENCIÓ A LES PERSONES EN PROCÉS DE PÈRDUA DE L'HABITATGE

A2.1 Servei d'intermediació per a casos d'impagament i de dificultat de pagament de lloguer i hipoteca

A2.2 Mecanismes de seguiment i acompanyament als desnonaments

A2.3 Sancions a grans propietaris que no ofereixen habitatge de lloguer social

A3. ATENCIÓ A LES PERSONES QUE NO PODEN ACCEDIR A UN HABITATGE DIGNE

A3.1 Atenció a la situació habitacional als assentaments

A3.2 Atenció a les persones sense llar

A3.3 Intervenció en les ocupacions a precari

A3.4 Actuació en casos d'infrahabitatge

A3.5 Actuació en casos d'habitatges sobreocupats

A3.6 Extensió dels programes per compartir habitatge

A3.7 Ampliació de la dotació d'allotjaments

Aspectes a destacar:

L'emergència habitacional genera exclusió residencial i per tant cal prevenir-la i atendre-la com a prioritat primera en les polítiques públiques d'habitatge.

Força plans locals d'habitatge existents són anteriors o coetanis a l'esclat de la bombolla immobiliària i a una de les seves conseqüències més crues, l'emergència habitacional. Per tant no contenen estratègies i actuacions diferenciades, estructurades i integrals per a prevenir i atendre l'emergència habitacional i l'exclusió residencial.

En aquest sentit, *grosso modo* es valoren positivament tant el fonament com la concreció de les 15 actuacions que conté aquest Eix estratègic del PDHB, ja que presenta una bona i ben dissenyada bateria d'actuacions amb potencial per a l'objectiu que es marca el Pla.

Tanmateix una emergència és *stricto sensu* un "esdeveniment greu que en cas de produir-se demana una actuació immediata". Tenint en compte que dura pràcticament des del 2007, més aviat estem davant una situació d'emergència habitacional continuada i permanent.

Així doncs, per prevenir-la i atendre-la caldran actuacions de gran intensitat i permanents fins que aquesta situació no es reverteixi definitivament. En aquest sentit, es considera que algunes de les actuacions que proposa el Pla són insuficients en quant a celeritat d'implantació i pel que fa a intensitat de les mesures. A més caldria canviar el plantejament de partida i l'orientació d'algunes actuacions concretes. A continuació es justifiquen aquestes darreres consideracions crítiques.

Aspectes a millorar:

- En l'actuació de *Reforç del paper de les Oficines de l'Habitatge (A1.2)* i en base a la situació actual, és clar que, essent correcta l'orientació de les mesures que s'apunten, cal intensificar-les, doncs es tracta del dispositiu clau per a que la ciutadania accedeixi als recursos per assegurar el dret a l'habitatge. Un exemple concret és l'ampliació a horaris de tardes de les Oficines d'Habitatges: una necessitat que no cal estudiar, sinó implantar. És essencial doncs calendaritzar amb urgència l'implementació de l'ampliació d'horaris amb torn doble de matí i tarda.
- Es detecta un tractament poc intens de la pobresa energètica dins les actuacions: tan sols se'n recull una (*A1.3 Atenció a la pobresa energètica*). Es té coneixement que existeixen Serveis d'atenció a la pobresa energètica, als quals es pot accedir a totes les Oficines d'Habitatge dels districtes. Tanmateix una part del problema és el desfasament entre la redacció del Pla i l'evolució dels serveis que ofereix l'Ajuntament. No obstant es considera que caldria ampliar les actuacions en relació a la pobresa energètica per exemple amb campanyes de difusió dels serveis dels que disposa la ciutat per prevenir-la i atendre-la, o perquè la població sàpiga com actuar en cas de patir un tall de subministrament.
- No té gaire sentit projectar (fila A.2 del *Resum dels Objectius Quantitatius*) un seguiment municipal desnonaments i persones vulnerables que arribi al 60% al 2010 i al 90% el 2025. Es considera més adequat implementar un "Pla de xoc" per detectar el 100% els 5 primers anys.
- Caldria esmenar l'actuació A2.1 (Servei d'intermediació per a casos d'impagament i de dificultat de pagament de lloguer i hipoteca) en la part dels ajuts econòmics que es preveuen per fer front l'impagament del lloguer o l'hipoteca. En cas de lloguer els ajuts haurien d'anar condicionats a allargar el contracte en el temps i a reduir la quota de lloguer. En cas hipoteca, no és convenient pagar quotes impagades sin hi ha viabilitat de continuar pagant la hipoteca, és a dir, ha d'existir una possibilitat de quitança que faci viable a la unitat familiar continuar pagant, si no aquests recursos es perdrien.
- En l'actuació A2.2, sobre els mecanismes de seguiment i acompanyament als desnonaments, cal replantejar dos aspectes. Per una banda és necessari que l'Informe determinació vulnerabilitat s'adapti al nou Conveni amb el TSJC, i explicitar que l'Informe d'exclusió residencial també es facilita en casos d'accés a l'habitatge per ocupacions a precari. Per l'altra, pel que fa als processos de mediació que el Pla preveu, caldria diferenciar entre habitatges propietat de gran tenidor o de petit tenidor. És a dir, per evitar el desnonament o regularitzar una situació d'ocupació a precari en un habitatge de gran tenidor, no tindria sentit costejar amb recursos públics un lloguer més elevat que el que marca la Llei 24/2015, especialment si es tracta d'entitats financeres.
- En l'actuació A2.3 de sancions a grans propietaris que no ofereixen habitatge de lloguer social, cal precisar el redactat: on -referint-se a la Llei 24/2015- diu "*actualment suspesa*", caldria corregir-ho per "*parcialment suspesa i en espera de sentència*".
- En l'actuació *d'Atenció a la situació habitacional als assentaments (A3.1)* manca una quantificació o un càlcul dels recursos residencials temporals necessaris per eradicar-los (aquesta mancança que també es fa palesa al *Resum dels Objectius Quantitatius*, fila A.3), més tenint en compte que les dades de l'Oficina del Pla d'assentaments irregulars disposa de dades (56 assentaments on viuen 463 persones al desembre de 2015).
- En l'actuació *Atenció a les persones sense llar (A3.2)* el càlcul de recursos residencials temporals projectats per eradicar el sensellarisme és insuficient, atès que no cobreix les 2799 persones sense llar i 963 que dormen a l'espai públics (Diagnosi 2015, XAPSLL). El sensellarisme representa una situació extrema d'exclusió residencial, motiu pel qual es considera que cal mobilitzar a curt termini els recursos necessaris per eradicar-lo. Aquesta mancança es fa palesa al *Resum dels Objectius Quantitatius* (fila A.4), on es preveuen 300 habitatges, xifra que representaria donar cobertura a tan sols un terç de la població que pernocta actualment als espais públics.

- L'enfoc per a intervenir en les ocupacions a precari és molt millorable (*A3.3 Intervenció en les ocupacions a precari*). La població que viu en habitatges provinents d'ocupacions és doblement vulnerable ja que hi ha accedit de forma desprotegida i està totalment exposada a una pèrdua imminent de l'habitatge habitual. Es considera que s'infravalora el volum d'aquesta situació ja que només es disposa de les dades dels desnonaments que arriben als serveis municipals i del Registre d'habitatges buits d'entitats financeres de la Generalitat. El mateix passa amb el seu potencial de creixement en una situació d'emergència habitacional i en un context de pujada de preus dels lloguers. Per tant, cal replantejar les actuacions amb les que el PDHB aborda les ocupacions en precari, intensificant la detecció i protecció de les persones que han d'accedir a l'habitatge a través d'ocupacions. En concret cal preveure mesures de mediació, negociació o real·lotjament per tal de resoldre i estabilitzar la situació dels residents. Cal impulsar un pla d'intervenció en les ocupacions a precari que prioritzi la mediació comunitària com a forma d'intervenció garantista, integradora, desestigmatitzadora i preventiva.
- De la mateixa manera que en els casos d'infrahabitatge, cal incloure també mesures de seguiment i acompanyament de les persones afectades en els casos de sobreocupació (*A3.5 Actuació en casos d'habitatges sobreocupats*).
- Cal replantejar l'actuació A3.7 d'ampliació de la dotació d'allotjaments per augmentar els centres d'allotjament temporal familiar exponencialment mentre no es reverteixi situació d'emergència i fer-ho amb distribució espacial que basti tota la ciutat, és a dir, amb com a mínim un centre per districte. D'aquesta manera la dotació d'allotjaments temporals permetria respectar els vincles socials (xarxa social, escolarització etc.).

B. GARANTIR EL BON ÚS DE L'HABITATGE

Aquest Eix estratègic es concreta amb 14 actuacions repartides en 3 línies estratègiques diferenciades:

B1. MOBILITZACIÓ DELS HABITATGES BUITS

B1.1 Realització de censos d'habitatges buits

B1.2 Sancions als habitatges buits

B2 MANTENIMENT DE L'ÚS RESIDENCIAL I ELS RESIDENTS

B2.1 Detecció i sanció de casos d'assetjament immobiliari

B2.2 Modificació normativa del planejament per evitar la substitució de l'ús residencial

B2.3 Incorporació de les propostes dels plans relatius a l'ús turístic

B2.4 Mesures de seguiment i control del preu de l'habitatge de lloguer lliure

B3 MILLORA DEL CONEIXEMENT I LA GESTIÓ DEL PARC PÚBLIC

B3.1 Garantir l'ús social del parc públic de lloguer

B3.2 Reformulació del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Barcelona

B3.3 Adjudicació d'habitatge públic als diferents col·lectius demandants

B3.4 Ampliació de l'abast de la Mesa d'emergències socials

B3.5 Dotació d'habitatges a la Mesa d'accés a habitatge públic d'inclusió

B3.6 Corresponsabilització dels llogaters del fons social d'habitatge

B3.7 Ampliació de l'actuació del Servei de Prevenció, Intervenció i Mediació en Habitatges Públics

B3.8 Implementació d'una eina per a la gestió de la demanda d'habitatge assequible

Aspectes a destacar:

Garantir la funció social de l'habitatge és cabdal per protegir el dret a l'habitatge digne i adequat de la població. Encara més a les àrees urbanes, on el teixit residencial és la base de les ciutats i de la seva vida quotidiana i on les pressions econòmiques són molt fortes.

En aquest sentit, es valoren positivament tant el fonament com la concreció de les 14 actuacions que conté aquest Eix estratègic del PDHB, ja que projecten impactes positius de cara a garantir el bon ús de

l'habitatge, en el sentit de protegir el dret fonamental a l'habitatge digne de les persones i la funció social de l'habitatge.

En són exemples les propostes del PDHB per protegir l'ús d'habitatge habitual de la pressió d'altres usos o el dret a viure o a seguir vivint als barris on es tenen els vincles socials, o les mesures per revertir els usos anòmals. Com són les actuacions encaminades a evitar la substitució de l'ús residencial modificant normativa de planejament o integrant les propostes dels plans relatius a l'ús turístic (B2.2 i B2.3). En aquest àmbit, tot i que s'entén que el Pla no concreti totes les actuacions, és important assenyalar que serà imprescindible desenvolupar-les i implantar-les.

També són interessants i necessàries les actuacions encaminades a conèixer de forma aprofundida els incompliments de la funció social de l'habitatge i les accions -més desenvolupades o incipients- que es plantegen per reduir-los i revertir la utilització anòmala d'aquests. Per exemple, les actuacions de sanció als habitatges buits (B1.2) o la detecció i sanció de casos d'assetjament immobiliari (B2.1). Enguany fa 10 anys que és vigent la Llei 18/2007, i no obstant això, les mesures per revertir la utilització anòmala dels habitatges que va introduir han estat infrautilitzades durant tot aquest temps, per tant, caldria que les actuacions que s'hi fonamenten fossin una prioritat clara del PDHB.

Per novedoses i rellevants en un context on l'accés a l'habitatge a través del lloguer augmentarà però sotmès a moltes pressions, mereixen un comentari apart les mesures de seguiment i control del preu de l'habitatge de lloguer lliure (B2.4). En aquest sentit són realment necessàries i caldria implantar a curt termini la proposta que es planteja d'impuls d'un observatori dels preus de lloguer, definir el concepte de renda abusiva per a tota la ciutat i vincular els convenis en l'àmbit de l'habitatge a l'establiment d'una limitació als lloguers. Certament, les competències municipals són limitades en aquest aspecte, però tant un índex orientatiu com les mesures citades poden incidir no tant a nivell coercitiu sinó cultural i d'estàndards a assolir en relació amb l'abusivitat de preus i a la funció social de l'habitatge. Al mateix temps, és urgent augmentar el parc públic de lloguer per tal d'aconseguir, a mig/llarg termini, incidir en els preus de mercat a la baixa.

També és imprescindible conèixer les necessitats reals en relació al dret a l'habitatge, tant per la banda de l'estat del parc d'habitatges, com per la part de les necessitats d'habitatge assequible de la població. Sense aquesta informació de base és poc realista fer bones polítiques públiques de dret a l'habitatge. En aquest sentit és bàsic disposar d'un cens d'habitatges buits de forma prioritària (relacionat amb l'actuació B1.1), ja que la informació que aporta és el primer pas per a qualsevol política pública d'habitatge fonamentada. També és prioritària la reformulació del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Barcelona (B3.2) per disposar de la radiografia de les característiques de les unitats de convivència demandants d'habitatge assequible, ja que, com s'apunta al Pla, és l'únic mecanisme directe del qual es disposa de coneixement d'aquesta demanda.

Per últim cal anomenar les actuacions dirigides a optimitzar el bon ús del parc públic. A destacar l'ampliació de l'abast de la Mesa d'emergències socials (B3.4) incloent les famílies amb ordre de desnonament però sense títol habilitant, eliminant el criteri d'ingressos mínims i elevant el criteri d'ingressos màxims. Cal tenir en compte que aquesta actuació ja es va desenvolupar en un grup de treball obert a les entitats socials a inicis del 2016. Per altra banda, és positiu i marca un canvi de tendència desitjable la reducció al 0% dels habitatges protegits de venda i l'aposta pel lloguer al 100% en les adjudicacions del parc assequible disponible i pel lloguer (80%) i dret de superfície (20%) en les adjudicacions d'obra nova d'habitatge protegit (*Resum dels Objectius Quantitatius, fila B.5 i B.6*). D'aquesta manera, a banda de no fomentar tinença en propietat des de l'administració pública, s'evita un dels grans errors de les polítiques públiques d'habitatge a l'estat i a Catalunya: la privatització del parc públic via habitatges de compravenda.

Aspectes a millorar:

- Tenint en compte que és un objectiu prioritari del Pla activar la funció social de l'habitatge buit revertint la seva utilització anòmala, i la disparitat de les dades disponibles actualment (10,9% segons Cens de Població i Habitatges 2011 i 3,8% segons Estudi d'ocupació dels habitatges a Barcelona), és prioritari disposar de forma urgent d'un Cens d'Habitatges Buits de la ciutat de Barcelona. No obstant el Pla preveu un cens gradual fins a cobrir el 100% dels barris al 2025 (*Resum dels Objectius Quantitatius, fila B.1*). Es considera que cal prioritzar el cens a tota la ciutat com a mesura inicial i prioritària del Pla, per tant cal replantejar l'actuació B1.1 a nivell temporal.
- Es quantifiquen les actuacions de sanció i inspecció (relacionades amb B1.2 i B.2.1) en 5000/any per a 2016-2020 i en 30007any per a 2021-20125 (*Resum dels Objectius Quantitatius, fila B.2*). És interessant quantificar el ritme de les actuacions però en el cas de les sancions per incompliment de la normativa vigent en matèria d'habitatge cal preveure tantes actuacions com siguin necessàries per tal que els resultats puguin tenir un impacte real en els habitatges i un efecte sobre els propietaris que incompleixen la seva funció social.
- La definició d'assetjament immobiliari que la Llei 18/2007 en el seu article 45.c és àmplia, per tant caldria estendre l'actuació B2.1 també en població que viu en habitatges de lloguer, habitatges amb hipoteques i provinents d'ocupacions. Es tracta de no centra-la tan sols en habitatges amb contractes de renda antiga (lloguer de pròrroga forçosa). Més tenint en compte un context de bombolla incipient en el mercat del lloguer, l'assetjament que exerceixen les entitats financeres o algunes empreses com "Desokupa", i l'alarma social que han generat.
- En l'actuació B2.4 de Mesures de seguiment i control del preu de l'habitatge de lloguer lliure, i tenint en compte que és una actuació prioritària, manca data concreta d'execució.
- En l'actuació B3.4 d'Ampliació de l'abast de la Mesa d'emergències socials, manca referenciar-la explícitament als barems de la Llei 24/2015.
- Manquen actuacions referides a l'accés normalitzat a l'habitatge digne i assequible per part dels i les joves. Més tenint que es preveu la necessitat d'atendre de forma especial l'envelliment de la població o d'altres col·lectius específics, i tenint en compte que el PDHB té un horitzó temporal de 10 anys.

C. AMPLIAR EL PARC ASSEQUIBLE:

Aquest Eix estratègic es concreta amb 15 actuacions repartides en 4 línies estratègiques diferenciades:

C1 AUGMENT DEL PARC PÚBLIC ACTUAL

- C1.1 Generació de nous solars per a habitatge amb protecció oficial i dotacional*
- C1.2 Implementació de nous models d'habitatge amb protecció oficial i dotacional*
- C1.3 Promoció de nou habitatge amb protecció oficial i dotacional*
- C1.4 Compra d'habitatges i edificis per destinar-los a lloguer social*
- C1.5 Creació d'habitatge amb protecció oficial i dotacional en sòl urbà consolidat*

C2 EXTENSIÓ I MILLORA DELS AJUTS AL LLOGUER EN EL MERCAT PRIVAT

- C2.1 Ajuts al pagament del lloguer per al manteniment de l'habitatge*
- C2.2 Suport a l'accés a l'habitatge de lloguer*

C3 MOBILITZACIÓ D'HABITATGE PRIVAT CAP A L'HABITATGE ASSEQUIBLE

- C3.1 Registre Municipal de Solars sense Edificar i promoció d'habitatge assequible*
- C3.2 Captació d'habitatge privat*
- C3.3 Generació d'habitatge assequible a través de la rehabilitació*
- C3.4 Convenis amb entitats financeres per a la cessió d'habitatges*

C4 IMPULS DEL MERCAT SOCIAL

C4.1 Impuls al model de cooperatives d'habitatge de cessió d'ús

C4.2 Impuls a la masoveria urbana

C4.3 Creació d'una Associació d'Habitatge Assequible, per a la producció i gestió d'habitatge

C4.4 Promoció d'habitatges de lloguer assequible per part d'entitats socials

Aspectes a destacar:

Junt amb les dinàmiques predominants i perllongades en el temps de predomini del valor de canvi de l'habitatge en detriment del seu valor d'ús, la infradotació històrica d'habitatge assequible tant a l'estat, com a Catalunya i a Barcelona, explica en part i condiciona clarament la situació d'emergència habitacional existent i les perspectives de cara al futur.

Per a fer efectiu el dret a l'habitatge a tot el territori de Catalunya el mandat de Solidaritat Urbana de la Llei 18/2007 en el seu article 73, marca indiscutiblement i de forma encertada el percentatge d'habitatges destinats a polítiques socials dels que cal disposar, en el termini de vint anys, és a dir al 2027.

Per tot això ampliar el parc d'habitatges assequibles és una de les claus estructurals ineludibles per garantir el dret a l'habitatge a Barcelona.

En aquest sentit, es valoren positivament tant el fonament com la concreció de les 15 actuacions que conté aquest Eix estratègic del PDHB. Tanmateix, el plantejament que proposa el PDHB és clara i necessàriament millorable en alguns àmbits, aspecte que es comentarà a l'apartat que segueix.

Pel que fa a les actuacions la línia estratègica d'Augment del parc públic actual (C.1) cal destacar positivament la C1.1 de generació de nous solars per a habitatge amb protecció oficial i dotacional i la C1.5 de creació d'habitatge amb protecció oficial i dotacional en sòl urbà consolidat, ja que permetria reequilibrar la distribució de l'habitatge protegit a la ciutat i revertint la segregació espacial i la pressió residencial als barris més exposats, garantint la mixtura social. Especial menció mereixen les possibles modificacions del Pla General Metropolità, així com l'opció d'utilitzar la qualificació urbanística directa del sòl, en aplicació de l'article 17 de la Llei 18/2007 per incrementar el potencial per a la construcció d'habitatge amb protecció oficial de forma distribuïda a la ciutat. Es valora positivament també la implementació de nous models d'habitatge amb protecció oficial i dotacional (C1.2), per incorporar la perspectiva de gènere, l'adequació cultural dels habitatges, el criteri d'accessibilitat universal i de sostenibilitat.

El PDHB projecta un increment significatiu respecte als darrers anys del parc total habitatges a preus inferiors al mercat que busca activar. Per a aconseguir-ho combina tres vies: la promoció de nou habitatge amb protecció oficial i dotacional (C1.3), la mobilització d'habitatge privat cap a habitatge assequible (C.3) i l'impuls del mercat social (C4).

El Pla preveu un augment de la promoció de nou habitatge amb protecció oficial i dotacional (C1.3) d'impuls públic (Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona) i d'impuls social (C4.1 cooperatives d'habitatge de cessió d'ús, C4.3 Associació d'Habitatge Assequible i C4.4 habitatges de lloguer assequible per part d'entitats socials). Aquest és un aspecte positiu per tal d'assolir els nivells d'habitatge assequible necessaris a la ciutat i tenint en compte la infradotació actual. Altre aspecte a destacar positivament és que en tots els casos es conserva la titularitat pública del sòl i es priorritza el lloguer (75%) i el dret de superfície (13%).

Pel que respecta a les actuacions previstes en la línia estratègica de Mobilització d'habitatge privat cap a l'habitatge assequible (C.3), es considera positiva l'actuació C3.1 de creació del Registre Municipal de Solars sense Edificar i promoció d'habitatge assequible. Cal destacar també les actuacions de captació d'habitatge privat (actuacions C3.2, C3.3 i C3.4) ja sigui a partir de programes de cessió d'habitatges en lloguer (borsa de lloguer etc.), rehabilitació a canvi de la cessió en lloguer, o convenis amb entitats financeres per a la cessió d'habitatges.

Es valoren molt positivament les actuacions de la línia estratègica (C.4) d'impuls al mercat social, en especial les que aposten per nous models alternatius d'accés a l'habitatge des d'una perspectiva de drets, d'impuls col·lectiu i de caràcter no especulatiu (actuacions C4.1 de cooperatives d'habitatge de cessió d'ús i C4.2 d'impuls a la masoveria urbana). Models d'aquest tipus, sobretot el cooperatiu, estan molt extesos a d'altres països del món i han demostrat la seva eficàcia a l'hora de fomentar i assegurar el dret a l'habitatge. També es valora de forma positiva la promoció d'habitatge assequible per part d'entitats socials (actuació C4.4) i a través de la futura Associació d'Habitatge Assequible, per a la producció i gestió d'habitatge (C4.3); ja que l'Ajuntament actuaria a través del dret de superfície, conservant la titularitat del sòl i els habitatges es destinarien al lloguer assequible. Tanmateix, en el futur caldrà preveure augmentar aquesta participació social.

A nivell de resum, les projeccions del Pla són les següents:

- Total d'habitatges protegits projectats:
 - El total d'habitatge protegits projectats de tot tipus es multipliquen pràcticament per 5 en 10 anys i respecte el pla anterior, passant de 3020 a 13489 (*Resum dels Objectius Quantitatius*, fila C.14).
 - Els habitatges protegits projectats i construïts per l'Ajuntament es multiplicarien per 9 en 10 anys i respecte el pla anterior, passant de 968 a 8854 (*Resum dels Objectius Quantitatius*, fila C.8).
 - Els habitatges protegits projectats per cooperatives o similars es doblen en 10 anys i respecte el pla anterior, passant de 2052 a 4635 (*Resum dels Objectius Quantitatius*, fila C.13).
 - Si comparem les dues modalitats principals d'habitatges protegits projectats, hi ha un canvi de tendència a favor dels habitatges construïts públicament (66% públics front 34% cooperatius), quan la proporció del Pla anterior era de 32% públics front 68% cooperatius.
- Total d'habitatges mobilitzats:
 - Els habitatge mobilitzats del parc existent de tot tipus es multipliquen per 5 en 10 anys i respecte el pla anterior, passant de 957 a 4956 (*Resum dels Objectius Quantitatius*, fila C.17).
 - Si comparem les dues modalitats principals d'habitatges mobilitzats, hi ha un augment de la compra d'habitatges privats que van a lloguer assequible en front els habitatges privats mobilitzats sense compra destinats al mateix fi (29% comprats del PDHB vs 17% comprats del PHB).
- Total habitatges a preus inferiors al mercat:
 - Els habitatges a preus inferiors al mercat que el Pla projecta activar es multipliquen pràcticament per 5 en 10 anys i respecte el pla anterior, passant de 3977 a 18445 (*Resum dels Objectius Quantitatius*, fila C.18).

Valorant les tres vies combinades per augmentar el parc total habitatges a preus inferiors al mercat i des d'una perspectiva comparativa del Pla actual amb l'anterior, i dels primers 5 anys de Pla 2016-2015 amb el segon quinquenni del mateix, s'observa una tendència de millora molt rellevant, tant a nivell quantitatiu com qualitatiu. És a dir, s'augmenta quantitativament el parc d'habitatges assequible, i s'aposta pel de lloguer o dret de superfície cooperatiu enfront al de venda (percentatge 0%). Per tant es valora positivament el canvi de tendència en qui impulsa aquesta ampliació (promoció pública, social o cooperativa) o quin origen té l'habitatge (promoció público-social o mobilització del parc en desús) i a qui va destinat i en quin règim de tinença (lloguer, cessió d'ús, dret de superfície).

Aspectes a millorar:

- És prioritària l'aplicació en el primer any de vigència del C1.5 de *Creació d'habitatge amb protecció oficial i dotacional en sòl urbà consolidat (vinculada a la C1.1)*, ja que segons el mecanisme de qualificació urbanística directa del sòl la Llei 18/2007, en la qual es fonamenta, *"els plans que continguin aquestes determinacions han d'incorporar un ajornament de l'entrada en vigor, per un termini de dos anys, per a garantir la viabilitat econòmica de les operacions en sòl urbà consolidat que s'hagin concretat prèviament a l'aprovació del pla"* (article 17.3). Això anterior significa que si s'utilitzés en sòl urbà consolidat en el primer any, no seria d'aplicació com a mínim fins al 2019. En cada actuació específica caldrà avaluar quins percentatges d'edificació d'ús residencial cal destinar a protecció oficial, aconseguint inserir habitatge social de forma equilibrada i sense generar segregació.
- Caldria desgranar de forma quantificada quants dels habitatge privats que es mobilitzaran cap al lloguer assequible (Resum dels Objectius Quantitatius, fila C.16) es preveu que siguin per la via de la cessió en borses, cessió per rehabilitació o cessió per convenis amb entitats financeres (actuacions C3.2, C3.3 i C3.4).
- Els habitatges destinats a polítiques socials que el Pla 2016-2025 projecta no només han de millorar respecte de la situació precedent, fet que queda constatat, sinó que cal complir els estàndards internacionals i especialment el mandat de Solidaritat Urbana (article 73, Llei 18/2007). La Llei catalana del dret a l'habitatge no només estableix que a l'any 2027 tots els municipis de més de 5.000 habitants i les capitals de comarca han de disposar d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del total d'habitatges principals existents. Sinó que marca el ritme del creixement del nombre d'habitatges de nova construcció, rehabilitació o adquisició que s'haurien d'obtenir cada 5 anys fins assolir l'objectiu final del 15% del total d'habitatges principals (article 73.2): *"que no pot ésser inferior al 25% del nombre d'habitatges que manquen per a arribar a l'objectiu final del 15% del total d'habitatges principals"*.

D'acord amb aquest objectiu, el Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016-2025 recull que la ciutat hauria de disposar l'any 2027 d'un parc social de prop de 100.000 habitatges. No obstant, també preveu que en l'escenari del Pla no serà possible aconseguir aquest objectiu, ja que estima en 50.000 el parc destinat a polítiques socials existent i reconeix des d'un principi que no aconseguirà augmentar en 50.000 el parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials tal i com marca l'esmentat objectiu legal.

Es podria fer una crítica a computar com parc social els habitatges privats de lloguer de pròrroga forçosa o de renda antiga els quals s'aniran extingint gradualment o els habitatges de protecció oficial de venda; per no ésser un càlcul afinat. Tanmateix no s'entrarà a discutir l'article 74 de la mateixa Llei 18/2007 on es defineix quins habitatges computen com a destinats a polítiques socials en relació a l'objectiu de Solidaritat Urbana, ni tampoc els càlculs que el Pla¹ fa al respecte els quals es fonamenten en els criteris de la Llei.

No obstant es considera negatiu aquest incompliment reconegut pel propi Pla del mandat de solidaritat urbana, fins i tot tenint en compte que manca l'aportació de la Generalitat, contrapart essencial a l'hora de concertar polítiques públiques d'habitatge. És el propi Pla qui assenyala al llarg de tot el seu contingut la infradotació dels recursos actuals i la conseqüent necessitat prioritària d'augmentar el parc d'habitatges destinats a polítiques socials.

¹*"Incloent dins d'aquest bloc: els 10.552 habitatges del parc de lloguer protegit, els 802 habitatges privats cedits a l'Ajuntament a través de diferents programes, els 488 habitatges d'inclusió de la ciutat, els 10.318 habitatges que reben ajuts al lloguer, els 807 habitatges que els bancs tenen en lloguer social amb clients que no han pogut fer front a la hipoteca. S'estima que existeixen al voltant de 15.000 habitatges de protecció oficial de venda que encara mantenen la protecció, i al voltant de 10.000-20.000 habitatges amb contractes de renda antiga (a l'Enquesta de Condicions de Vida i Hàbits de la Població del 2006, es varen detectar 65.434 habitatges, però no es disposa de dades més actualitzades, ja que l'enquesta de l'any 2011 no inclou aquesta informació)"*

Són exemple d'això anterior: el número d'inscrits al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Barcelona (28.238 a finals de l'any 2015 dels quals un 89% amb ingressos inferiors a 2,3 IRSC i en risc d'exclusió), el nombre d'expedients valorats positivament per la Mesa d'emergències socials que superaven en tots els casos la disponibilitat d'habitatges, o les mateixes actuacions B3.3 (Adjudicació d'habitatge públic als diferents col·lectius demandants) i B3.5 (Dotació d'habitatges a la Mesa d'accés a habitatge públic d'inclusió) que es plantegen per saturació crònica del parc social actual. Si afegim a això anterior la suspensió de part de l'articulat de la Llei 24/2015 que obligava als bancs fer lloguers socials per aturar els desnonaments de grans tenidor o a extingir els deutes i establir lloguer social, i el manteniment de l'obligació de real·lotjament de les administracions públiques; és plenament justificat i raonable replantejar el contingut del Pla per garantir que s'assoleixi el mandat de Solidaritat Urbana.

En aquest sentit, tal i com estableix l'article 14.6.f de la Llei 18/2007, caldria incloure en l'apartat d'objectius i de programes i estratègies d'actuació del Pla, les previsions de quantificació dels habitatges destinats a polítiques socials d'acord amb la tipologia que estableix l'article 74 per a l'acompliment quinquennal del mandat de solidaritat urbana, i la justificació de la coherència amb relació a l'objectiu final de l'article 73.1.

A continuació, s'han realitzat alguns càlculs al respecte i queda més que pal·les que amb les projeccions de la proposta de Pla actual, no s'acomplirien.

La fila C.18 del *Resum dels Objectius Quantitatius*, seria la equiparable als "habitatges destinats a polítiques socials" de l'objectiu de Solidaritat urbana.

Ritme anual Ajuntament anterior (abans de 2017): 3.977 en 5 anys = 795 any (fila C.18, columna 1)
Ritme anual 2016-2020: 8.096 en 5 anys = 1.619 any (fila C.18, columna 2)
Ritme anual: 2020-2025: 12.393 en 5 anys = 2.478 anys (fila C.18, columna 4)

Ritme actual per quinquennis de la Llei 18/2007 a Barcelona:

2008-2012 = 795 any x 5 anys = 3.975 habitatges
2013-2017 = (795 any x 3 anys) + (1.619 any x 2 anys) = 2.385 + 3.238 = 5.623 habitatges
2018-2022 = (1.619 any x 3 anys) + (2.478 any x 2 anys) = 4.857 + 4.956 = 9.813 habitatges
2023-2028 = 2.478 any x 5 anys = 12.390 habitatges

Si al 2016 en calculen 50.000, al 2008 n'hi havien -> $50.000 - (3.975 + 2.385) = 50.000 - 6.362 = 46.638$ habitatges.

Ritme necessari per quinquennis d'acord amb la Llei 18/2007 a Barcelona:

Parc social 2027 - Parc social 2008 = $100.000 - 46.638 = 56.362$ habitatges
25% de 56.362 habitatges = 14.090 habitatges cada 5 anys

És a dir mancarien 56.362 habitatges per assolir el mandat de solidaritat urbana el 2027, el que equival a 14.090 habitatges cada quinquenni equiparat a la Llei 18/2007. Les previsions a Barcelona per quinquennis són de 3.975 habitatges del 2008 al 2012 (-10.115 habitatges), de 5.623 del 2013 al 2017 (-8.467 habitatges), de 9.813 del 2018 al 2022 (-4.277 habitatges), i de 12.390 del 2023 al 2028 (-1700 habitatges).

Tenint en compte les consideracions anteriors i, a més de preveure l'acompliment per quinquennis del mandat de solidaritat urbana, caldria que el PDHB introduís de forma concreta un augment significatiu del percentatge d'habitatges destinats a polítiques socials en el mercat privat de l'habitatge. És a dir, augmentar els percentatges d'habitatge social en nova construcció o rehabilitació al mercat privat.

D. MANTENIR, REHABILITAR I MILLORAR EL PARC ACTUAL

Aquest Eix estratègic es concreta amb 15 actuacions repartides en 3 línies estratègiques diferenciades:

D1 AMPLIACIÓ DEL CONEIXEMENT DE L'ESTAT DEL PARC D'HABITATGES PRIVAT

D1.1 Sistematització de la informació en relació a l'estat dels habitatges

D1.2 Mapa de les condicions de l'habitatge

D1.3 Identificació d'infrahabitatge en entorns de renda mitja i alta

D1.4 Espai virtual open data de l'estat del parc residencial

D1.5 Avaluació i seguiment de les rehabilitacions fetes amb finançament públic

D2 ESTABLIMENT D'UNA POLÍTICA DE REHABILITACIÓ ENFOCADA AL DRET A L'HABITATGE

D2.1 Promoció de la cultura del manteniment i la rehabilitació dels habitatges

D2.2 Disciplina en relació a la manca de conservació dels habitatges

D2.3 Ajuts a la rehabilitació

D2.4 Establiment de mecanismes actius de rehabilitació

D2.5 Rehabilitació de polígons

D2.6 Pla de Barris

D2.7 Intervenció als entorns amb afectacions urbanístiques

D2.8 Millora de l'accessibilitat als habitatges

D3 MILLORA DE LA CAPACITAT D'INTERVENCIÓ DE LA POLÍTICA DE REHABILITACIÓ

D3.1 Implantació de nous mecanismes per facilitar el finançament de les rehabilitacions

D3.2 Foment de l'ocupació digna a través de la rehabilitació

Aspectes a destacar:

La qualitat d'un habitatge, és a dir, el conjunt de característiques i prestacions que un habitatge ha de tenir es relaciona directament amb l'acompliment de seva funció social. Així doncs, la conservació i la rehabilitació són instruments per a garantir el dret a l'habitatge digne i adequat. Així ho recull la normativa i, concretament en matèria d'habitatge, la Llei 18/2007 assenyalant que "el foment de la conservació, la rehabilitació i la gran rehabilitació del patrimoni immobiliari residencial és objecte de l'actuació prioritària de la Generalitat i els ens locals per a garantir el dret a un habitatge digne i adequat" (article 29).

El Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016-2025 integra aquest enfocament com a punt de partida, entenent el bon estat del parc residencial com quelcom essencial per garantir la qualitat de vida de tots els residents de la ciutat i la rehabilitació del parc residencial, com el mitjà per aconseguir-ho.

Un dels canvis que proposa el Pla i del qual se'n fa una valoració necessàriament positiva, és re equilibrar dins la balança de la política de rehabilitació de les condicions d'habitabilitat. Si fins al moment la prioritat havia estat la rehabilitació des d'un punt de vista de paisatge urbà en el seu sentit ampli, la tendència ara seria atendre en major mesura les necessitats de les persones que resideixen als habitatges i les dificultats d'intervenció derivades de la seva situació socioeconòmica. És a dir, actuar sobretot en barris on resideix la població amb rendes més baixes i on es concentren les problemàtiques associades a la mala qualitat dels habitatges.

A nivell de resum, les projeccions del Pla són les següents:

Inversió pública total: es multiplica per 3'5 en 10 anys i respecte el pla anterior, passant de 85.100.000 a 300.000.001 (*Resum dels Objectius Quantitatius*, fila D.13).

Recursos totals mobilitzats: es multiplica per 2,3 en 10 anys i respecte el pla anterior, passant de 263.730.000 a 621.124.003 (*Resum dels Objectius Quantitatius*, fila D.13).

Segons tipus de rehabilitació, les projeccions del Pla són aquestes:

Ajuts a la rehabilitació d'edificis:

- Habitatges beneficiats: es multipliquen pràcticament per 1'5 en 10 anys i respecte el pla anterior, passant de 51.234 a 74.967 (*Resum dels Objectius Quantitatius*, fila D.2).
- Subvencions públiques: es multipliquen per 2,2 en 10 anys i respecte el pla anterior, passant de 85.100.000 a 187.416.001 € (*Resum dels Objectius Quantitatius*, fila D.4).
- Recursos totals mobilitzats: es multipliquen per 1,7 en 10 anys i respecte el pla anterior, passant de 263.730.000 a 468.540.003 € (*Resum dels Objectius Quantitatius*, fila D.3).
- Qualitativament: els Ajuts a la rehabilitació d'edificis rebrien un 62% dels recursos públics i un 75% dels recursos totals mobilitzats.

Convenis de rehabilitació amb comunitats:

- Habitatges beneficiats: arribarien a 15.000 en 10 anys (*Resum dels Objectius Quantitatius*, fila D.6).
- Subvencions públiques: arribarien a 60.000.000 € en 10 anys (*Resum dels Objectius Quantitatius*, fila D.8).
- Recursos totals mobilitzats: arribarien a 100.000.000 € en 10 anys (*Resum dels Objectius Quantitatius*, fila D.7).
- Qualitativament: els Convenis de rehabilitació amb comunitats rebrien un 20% dels recursos públics i un 16% dels recursos totals mobilitzats.

Ajuts a l'interior dels habitatges:

- Habitatges beneficiats: arribarien a 5.843 en 10 anys (*Resum dels Objectius Quantitatius*, fila D.9).
- Subvencions públiques: arribarien a 52.584.000 € en 10 anys (*Resum dels Objectius Quantitatius*, fila D.11).
- Recursos totals mobilitzats: arribarien a 52.584.000 € en 10 anys (*Resum dels Objectius Quantitatius*, fila D.10).
- Qualitativament: els Ajuts a l'interior dels habitatges rebrien un 18% dels recursos públics i un 8% dels recursos totals mobilitzats.

Les actuacions de la línia estratègica d'ampliació del coneixement de l'estat del parc d'habitatges privat (D1) són necessàries per conèixer l'estat del parc d'habitatges, quelcom imprescindible per orientar unes bones polítiques de rehabilitació. Es vol destacar la sistematització de la informació en un mapa de l'estat del parc i la necessitat de les inspeccions per aconseguir-ho (actuació D1.1).

En relació a les actuacions la línia estratègica d'establiment d'una política de rehabilitació enfocada al dret a l'habitatge (D2), és positiu promoure la cultura del manteniment i la rehabilitació dels habitatges (actuació D2.1), però coneixent el mapa de la propietat del parc i les pressions econòmiques de la ciutat, caldrà també utilitzar la disciplina en relació a la manca de conservació dels habitatges (actuació D2.2). És a dir cal que el Pla defineixi a qui i com cal aplicar cada tipus de mecanisme: promovent la cultura de la rehabilitació en general i en particular, per a petits tenidors acompanyar les dificultats econòmiques per la rehabilitació evitant la venda a grans inversors, i per a propietaris solvents o inversors contundència i agilitat. És vital vincular els ajuts a la rehabilitació (actuació D2.3) a la fidelització dels residents i a la generació d'habitatge assequible.

Tanmateix l'actuació D2.4 (Establiment de mecanismes actius de rehabilitació) és la més rellevant i complexa d'aquesta línia estratègica, fet que, tal i com es reconeix al propi Pla, requerirà plans *ad hoc* i delimitació de noves àrees de conservació i de rehabilitació, així com àrees per a l'exercici del dret de tanteig i retracte. És difícil valorar el possible impacte del Pla en relació a això anterior ja que no es preveu com s'implementarà aquesta mesura. Tampoc es valorarà el Pla de Barris (actuació D2.6), per

tractar-se d'un altre instrument de planejament, però és clar que ha d'existir una integració d'aquest últim en el Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016-2025.

Per últim cal anomenar les actuacions dirigides a la millora de la capacitat d'intervenció de la política de rehabilitació (D3), en especial la de foment de l'ocupació digne a través de la rehabilitació (D3.2), significativa en un context d'atur galopant i de precarietat forta.

Aspectes a millorar:

- És cert que la política de rehabilitació precedent s'ha centrat principalment en la millora del paisatge urbà i dels elements comuns dels habitatges i que això ha permès una millora de la imatge de la ciutat i del parc edificat, no obstant també ha generat processos de gentrificació importants amb efectes negatius des d'una perspectiva de dret a l'habitatge i dret a la ciutat. Per tant, inclús deixant de banda aquest enfocament, per passar prioritzar la rehabilitació del teixit residencial dels entorns més desfavorits; caldria que el Pla tingui en compte possibles externalitats de les polítiques de rehabilitació. Sobretot tenint en compte les experiències de gentrificació del passat i el context de fortes pressions econòmiques sobre el parc residencial de lloguer.
- A nivell general es detecta una manca d'associació de les actuacions amb les inversions, ja sigui en la pròpia rehabilitació, com en les de personal necessari per a impulsar-la. També es considera que caldria reforçar-la perspectiva de la rehabilitació amb objectiu d'habitabilitat i d'eficiència energètica, per tant sostenible des de la perspectiva ambiental i social.
- A les actuacions que es preveuen per a la línia estratègica d'ampliació del coneixement de l'estat del parc d'habitatges privat (D1) manca assenyalar que és essencial tenir coneixement no només estat parc habitatge, sinó també de quina relació legal té el resident amb l'habitatge. Per exemple: propietari o arrendatari, petit o gran tenidor, tipus arrendatari etc. Aquesta informació ajudaria a valorar les necessitats dels residents, de la propietat, així com les possibles afectacions de les actuacions d'assetjament o especulatives. També caldria concretar quina informació es sistematitzarà (condicions habitabilitat, edificabilitat, ITE, eficiència energètica, padró, propietat, llogaters etc.). Manca també assegurar un augment de la coordinació entre agents relacionats amb l'habitatge i que puguin disposar d'informació.
- Caldria estendre les actuacions D1.2 (Mapa de les condicions de l'habitatge, districte Ciutat Vella) a d'altres districtes amb problemàtiques similars i assegurar que el resultat és un bon coneixement de la situació pel que fa a la qualitat habitatge, alhora que es parteix de la informació de la qual ja disposa l'administració. Pel que fa als deures de conservació de la propietat caldria diferenciar realitats diverses que conviuen al barri i que requereixen intervencions diferents, com per exemple: comunitat de propietaris amb dificultats econòmiques per mantenir condicions habitabilitat i d'edificabilitat; en contrast amb inversors que si compleixen deures conservació, inclús van més enllà fent habitatges de luxe o pisos turístics però a costa de gentificar i amb possibles pràctiques d'assetjament. Cal assegurar també que es pugui disposar d'informació d'activitats possiblement il·lícites com pisos turístics, sobreocupació etc. alhora que una bona coordinació amb la UCER.
- En l'actuació D1.3 d'identificació d'infrahabitatge en entorns de renda mitja i alta, caldria disposar d'informació sobre el tipus de tinença i preveure acompanyament per possibles casos assetjament. Es proposa afavorir la detecció mitjançant la coordinació amb els serveis de salut d'atenció primària.
- A l'actuació D2.3 d'ajuts a la rehabilitació, caldria discriminar segons el tipus de propietari. És a dir, és convenient que els grans tenidors compleixin amb el deure de conservació i que els ajuts a la rehabilitació es destinin a petits tenidors amb menys recursos. En qualsevol cas és essencial que els ajuts es vinculin a la generació d'habitatge assequible i a la fidelització dels residents (aconseguir rendes assequibles i augmentar el temps de permanència).

- *A l'actuació D2.4 d'establiment de mecanismes actius de rehabilitació no es fa menció específica a les previsions d'aplicació de l'article 37.g de la Llei 18/2007, que possibilitaria la "obligació d'incorporar al mercat immobiliari els immobles desocupats en un termini concret i d'acord amb el que estableixi la mateixa declaració", en el marc de la declaració d'àrees de conservació i rehabilitació.*

3. Breu resum de valoració general de les actuacions del Pla:

Recapitulant i com a resum molt breu de les consideracions que s'han exposat en aquesta valoració del Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016-2026, podem apuntar el següent:

- *Les mesures per a revertir l'emergència (Eix A. Prevenir i atendre l'emergència habitacional i l'exclusió residencial) són múltiples però cal augmentar la intensitat de les actuacions que es proposen i reforçar el dret als subministres bàsics com a element essencial del dret a l'habitatge.*
- *Les actuacions per garantir el bon ús de l'habitatge i la seva funció social (Eix B. Garantir el bon ús de l'habitatge) són força completes però caldria calendaritzar i accelerar algunes de les mesures que es proposen.*
- *Hi ha una aposta clara per ampliar el parc social (Eix C. Ampliar el parc assequible) però caldria preveure un ús més actiu dels mecanismes disponibles per aconseguir els ritmes desitjables d'activació del parc d'habitatge social establerts pel mandat de Solidaritat Urbana.*
- *Es planteja un canvi d'enfocament de les polítiques de rehabilitació (Eix D. Mantenir, rehabilitar i millorar el parc actual) per centrar-les en els residents, però caldria concretar i explicitar el seu impacte en el manteniment d'aquests i a la generació d'habitatge assequible.*