

# Patrimonio abitativo pubblico a Barcellona e dritto alla casa

Instituto Municipal de Vivienda y Rehabilitación de Barcelona

Abitare Colaborare Bologna\_Barcellona  
Un dialogo sul futuro, l'abitare, le città

8 de noviembre de 2019

---



## Índice:

1. **Instituto** municipal de vivienda y rehabilitación
2. **Incrementar** el parque de alquiler asequible
3. **Dignificar** el parque de alquiler de gestión pública



# 1. Instituto Municipal de vivienda y rehabilitación

- Ente municipal instrumental (EPEL)
  - Con personalidad jurídica propia, capacidad jurídica y de obrar
  - Con autonomía de gestión
  - Con Concejalía y Gerencia específica
- Dependencia orgánica del Área de Derechos Sociales
- Proceso de concentración de servicios (2017-2019)
  - Experiencia acumulada de 90 años
  - Descentralización y especialización
  - 233 trabajadores
  - 90M.-€ de presupuesto anual
  - 5% del presupuesto municipal







## 2. Incrementar el parque de vivienda asequible

- Promoción directa
- Promoción delegada
- Adquisición de vivienda
- Cesión en usufructo
- Movilización de vivienda vacía
- Iniciativas de alcance metropolitano



## Promoción directa

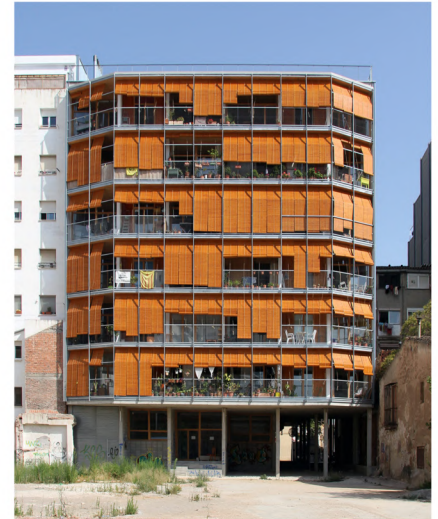
- PUBLICO-PUBLICO
- Gestión del proceso íntegramente municipal (IMHAB )
- Nueva construcción, algunas excepciones
- 80% alquiler y 20% derecho de superficie
- Cesión gratuita de suelo municipal
- Financiación:
  - 30% aportación municipal
  - 50% créditos BEI y 20% créditos BCE
- Convenio con servicios sociales para ayudas al alquiler
- Gestión íntegramente municipal de las viviendas resultantes (IMHAB)





## Promoción delegada

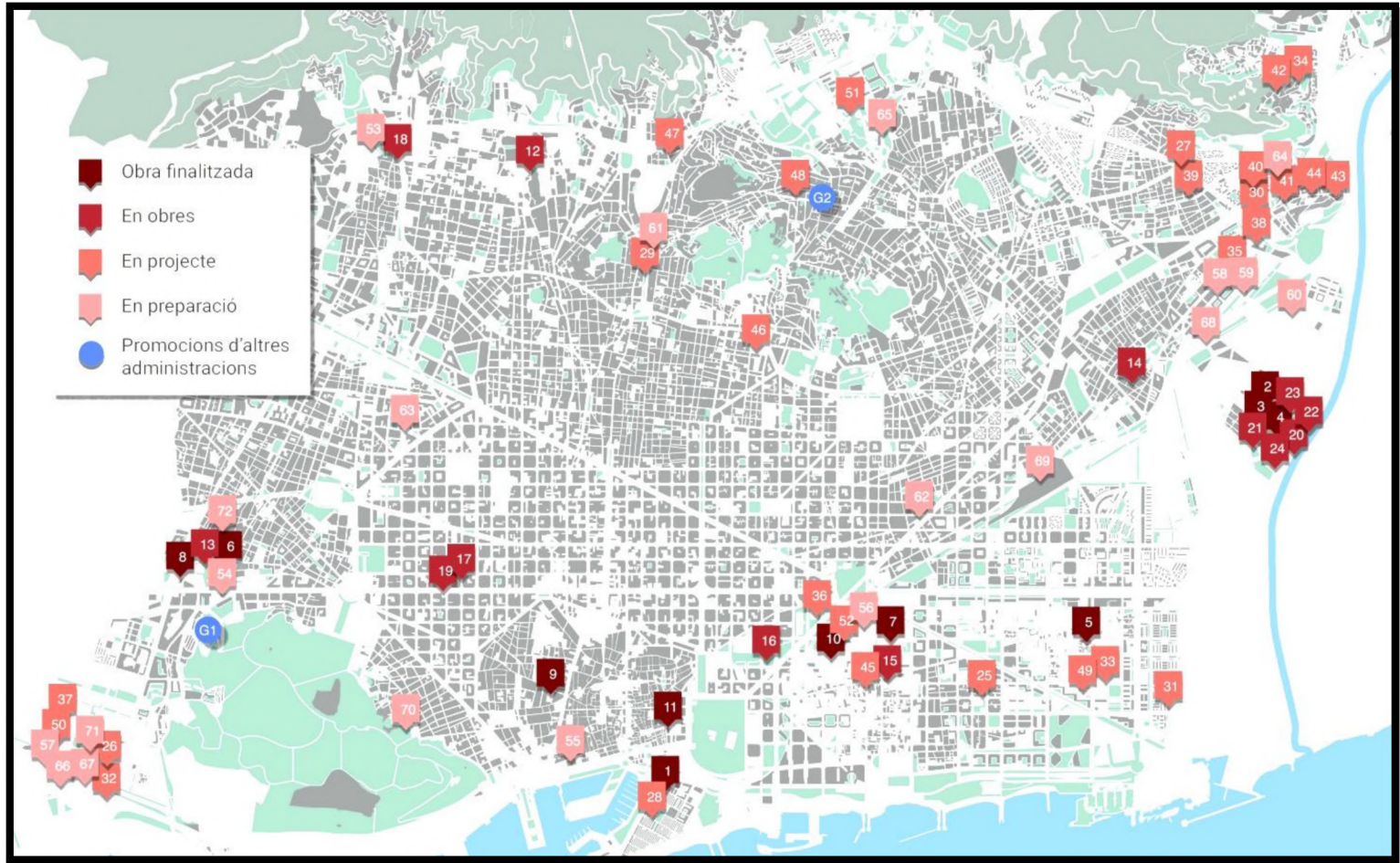
- PUBLICO-PRIVADO
- Licitación y supervisión del proceso (IMHAB )
- Nueva construcción, algunas excepciones
- Entidades
  - Cooperativas cesión de uso
  - Fundaciones de alquiler
  - Entidades privadas de alquiler, con canon
- Cesión del suelo en derecho de superficie a 75 años ampliable a 90
- Financiación con créditos ICF2
- Gestión no municipal de las viviendas resultantes (gestión por las entidades)







# Mapa de las promociones







## Adquisición de vivienda

- PRIVADO < PUBLICO
- Gestión del proceso íntegramente municipal (IMHAB)
- Parque construido del mercado privado
  - Compras directas (piloto)
  - Oferta pública de compras (proyecto)
  - Área municipal única de tanteo y retracto (Mod. PGM + ordenanza)
- Financiación con créditos ICF3
- Regularización inmediata de ocupantes y gestión de realojos
- Obras urgentes de habitabilidad y de rehabilitación integral de las fincas
- Gestión íntegramente municipal de las viviendas resultantes (IMHAB)



## Cesión en usufructo

- PRIVADO-PUBLICO
- Gestión del proceso íntegramente municipal (IMHAB)
- Parque construido del mercado privado
- Obras de habitabilidad
- Convenios con entidades financieras por 8 años
- 50% vivienda vacía y 50% vivienda ocupada
- Gestión íntegramente municipal de las viviendas resultantes (IMHAB)



## Mobilización de vivienda vacía

- PRIVADO > PUBLICO
- Programa consorciado pero de gestión municipal (IMHAB)
- Parque construido del mercado privado en desuso
  - Bolsa de viviendas de alquiler
  - Cesión de viviendas con la entidad social Habitat3; Housing First
- Garantías al propietario, ayudas al inquilino, ayudas a la reforma
- Supervisión municipal de los contratos de alquiler entre particulares



## Iniciatives de alcance metropolitano

- Operador metropolitano de vivienda (proyecto)
  - 50% público (25% Ayuntamiento y 25% Área Metropolitana)
  - 50% privado
- Modificación del plan urbanístico general metropolitano
  - Reserva del 30% del suelo residencial para vivienda pública
  - Área de tanteo y retracto en ámbito de ciudad



### 3. Dignificar el parque de alquiler de gestión pública

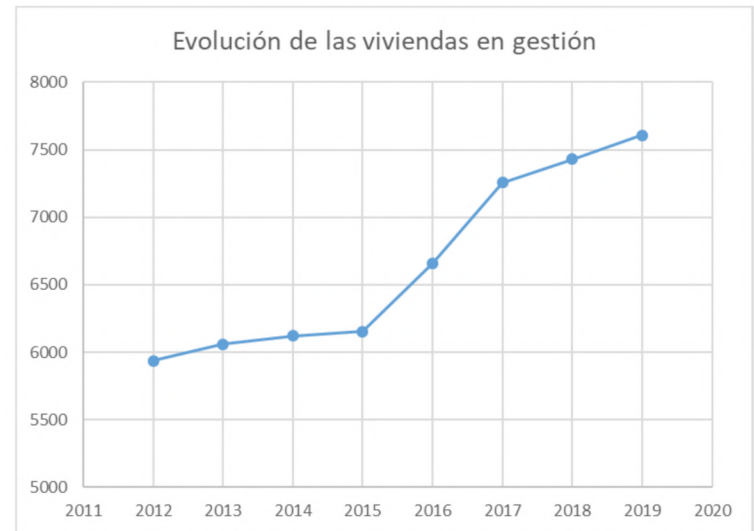
- Contextualización
- Algunos datos
- Procesos de adjudicación
- Convenio con servicios sociales
- Servicio de prevención y mediación





## Contextualización

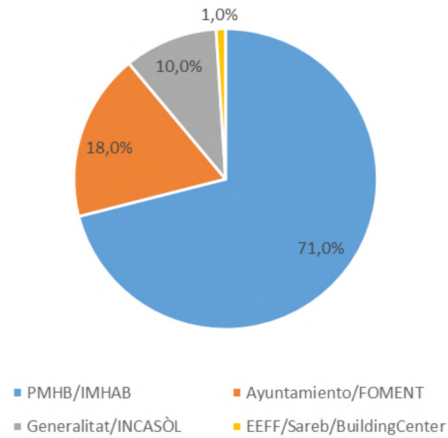
- **Demanda de vivienda** asequible y social a Barcelona
  - 43.918 UC inscritas al Registro de solicitantes de vivienda protegida
  - 582 UC en lista de espera de la Mesa de emergencia social
- **Aumento** cuantitativo y **diversidad** del parque público
  - Incremento del 25% en 4 años
  - Parque actual en gestión de **7607 viviendas**
- **Perfil de los inquilinos**
  - 9% de los inquilinos son usuarios de servicios sociales
  - 35% contratos son de alquiler social
  - 50% nuevas adjudicaciones de mesa de emergencia
- **Recursos públicos**, residenciales y de gestión, limitados



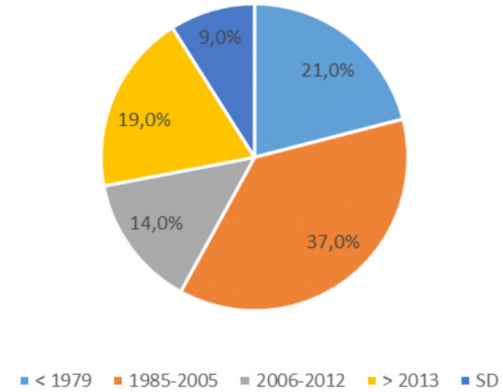


## Algunos datos

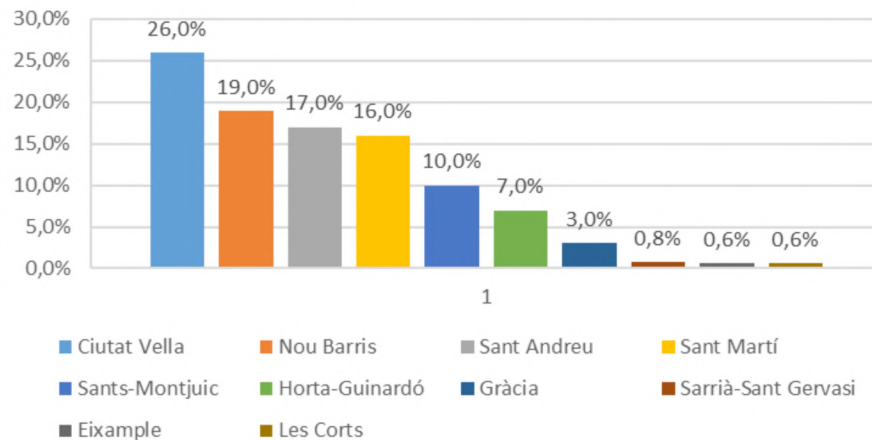
Distribución por titularidad



Distribución por antigüedad



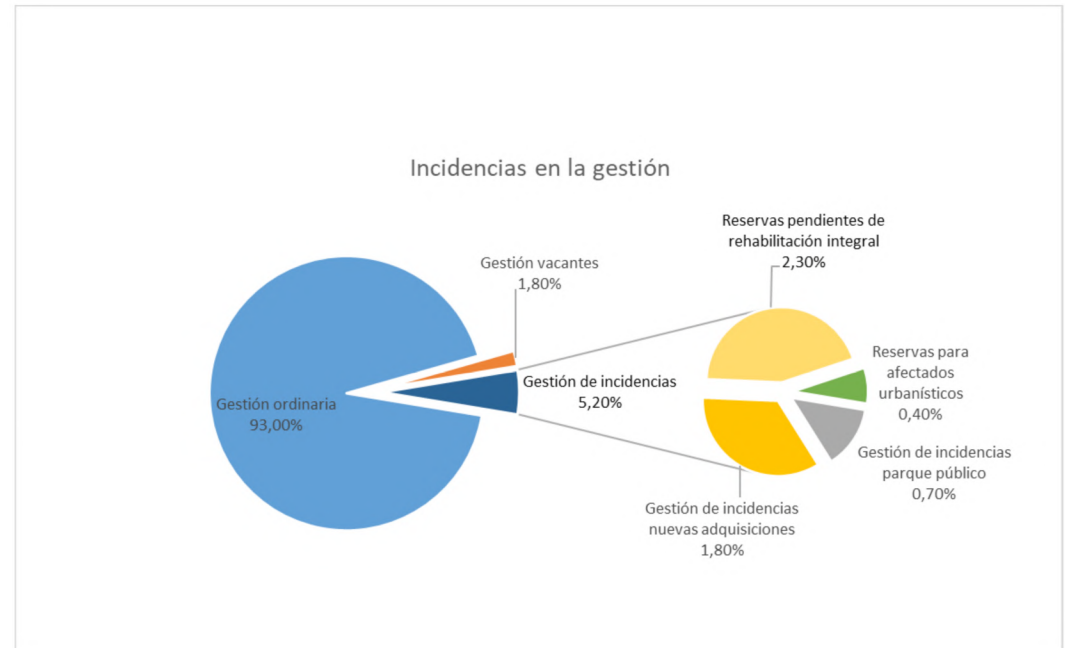
Distribución por distritos





## Algunos datos más

- 93% ocupación
- 2% rotación
- 1% morosidad
- Por vivienda
  - 210.-€/mes renta media
  - 550€/año gasto medio



- 45% comunidades de inquilinos
- 55% comunidades mixtas
- Retos en el modelo de gestión
  - Ordinaria
  - Social
  - Relacional



## Procesos de adjudicación

- OBJECTIVIDAD, EQUIDAD, MIXTURA, COLECTIVOS
- **Registro de solicitantes** de vivienda de protegida(CHB)
  - Sorteo de contingentes generales
  - Baremación de contingentes especiales; dotacionales, colectivos, gente joven
- **Mesa de emergencia** y regularizaciones de ocupantes (CHB)
- **Convocatoria** específica para **gente mayor**; dotacionales (CHB)
  - Baremación
- **Afectados urbanísticos**, con y sin derecho a realojo
- **Mesa de entidades** de inclusión social
- ALQUILER, USO Y HABITACIÓN, DERECHO DE SUPERFICIE, VENTA, CESIÓN



## Convenio con servicios sociales

- AYUDAS MUNICIPALES ESTABLES AL PAGO DEL ALQUILER
- EQUILIBRIO ECONÓMICO DE LOS INGRESOS POR ALQUILER
- EFICACIA, EFICIENCIA, TUTELA DEL BIEN PÚBLICO
- DESHAUCIO IMPAGOS NO AVALADOS POR SERVICIOS SOCIALES
  
- Alquiler asequible y alquiler social
  - IMHAB: ingresos de mercado
  - Inquilino: alquiler justo (asequible o social)
  
- **Viviendas con servicios para gente mayor**
- **Contratos con ayudas del Fondo de Alquiler Social**
  - Reducción del alquiler, revisable cada 2 años
  - Criterios de la Ley 24/2015 (mesa de emergencia): 10%-12%-18% (renta+servicios)
  - Alquiler justo (parque público): 20% o 30% de los ingresos (renta)
- **Fondo para evitar deshaucios**





## Servicio de prevención y mediación en la vivienda

- INFORMES SOCIALES Y PROPUESTAS DE ACTUACIÓN
- COORDINACIÓN CON SERVICIOS SOCIALES
- VULNERABILIDAD Y CORRESPONSABILIDAD
  
- **Acompañamiento social** a inquilinos de Mesa de Emergencia
  - Contrato social
  - Plan de acogida
- **Mediación** entre usuarios del parque público
  - Conflictos de convivencia
  - Morosidad e impagos
- **Regularización** de ocupantes en situación de vulnerabilidad
  - Ocupaciones consolidadas o no
  - Indicios de vulnerabilidad o no

**Gracias!**

Roser Plandiura

[rplandiura@imhab.cat](mailto:rplandiura@imhab.cat)

[www.habitatge.barcelona.es](http://www.habitatge.barcelona.es)



**Ajuntament  
de Barcelona**