

Gentrificació i dret a l'habitatge

JORNADA

Gràcia davant la gentrificació

30 Novembre — 1 Desembre | 2018



Núria Colomé | nuria@celobert.coop

celobert
ARQUITECTURA ENGINYERIA URBANISME



**La prevenció enfront a la gentrificació
és multifactorial, i un dels camps d'actuació
s'ha de donar entorn a l'**HABITATGE****

LA PREVENCIÓ ENFRONT A LA GENTRIFICACIÓ ÉS MUNTIFACTORIAL, UN DELS CAMPS D'ACTUACIÓ S'HA DE DONAR ENTORN A L'HABITATGE.

Quins objectius es volen aconseguir des de les polítiques d'habitatge?

- 1** Facilitar el manteniment de les persones residents
- 2** Evitar la substitució de la població resident per una altra de flotant i de rendes més altes
- 3** Evitar la transformació de l'habitatge permanent cap a nous usos



1 OBJECTIU

**FACILITAR
EL MANTENIMENT
DE LES PERSONES
RESIDENTS**



1

FACILITAR EL MANTENIMENT DE LES PERSONES RESIDENTS

Oferir mecanismes per a què la població Resident pugui mantenir el seu habitatge en condicions dignes

Línies de treball

Promoure l'apoderament

Facilitar el pagament del lloguer

Reduir el preu de l'habitatge

Incentivar la millora de l'habitatge

Evitar la degradació volguda de l'habitatge



1

FACILITAR EL MANTENIMENT DE LES PERSONES RESIDENTS

Actuacions a desenvolupar

PROMOURE L'APODERAMENT

Difusió de drets i serveis

Què volem aconseguir?

- Facilitar que es denunciï la vulneració de drets
- Garantir que s'accedeix als ajuts i serveis existents

1

FACILITAR EL MANTENIMENT DE LES PERSONES RESIDENTS

Actuacions a desenvolupar

FACILITAR EL PAGAMENT DEL LLOGUER

Ajuts al pagament del lloguer

Mediació amb la propietat

Programes per compartir habitatge

Què volem aconseguir?

→ Evitar que les persones residents hagin d'abandonar el barri

→ Facilitar l'establiment d'acords en cas de dificultats de pagament

→ Activar mecanismes de suport al pagament

→ Facilitar que persones grans que viuen soles puguin pagar l'habitatge

→ Facilitar acompanyament a persones grans que viuen soles

→ Facilitar que persones joves puguin mantenir-se al barri en una primera emancipació

1

FACILITAR EL MANTENIMENT DE LES PERSONES RESIDENTS

Actuacions a desenvolupar

REDUIR EL PREU DE L'HABITATGE

Aplicació Índex de preus de lloguer

Manteniment habitatges renda antiga

Modificació Llei d'Arrendament urbans

Què volem aconseguir?

→ Establir límits al preu del lloguer

- delimitant àrees on serà d'aplicació
- vinculant els ajuts municipals al respecte a l'índex
- vinculant bonificacions a l'IBI o ICIO

→ Evitar la pèrdua del major parc assequible de la ciutat:

- identificant els casos
- establint un programa municipal que incentivi el manteniment d'aquests habitatges com assequibles
- estudiant possibles ajustos normatius que permetin mantenir aquest parc assequible

- ▶ Ampliar la durada del contracte per oferir més estabilitat
- ▶ Controlar els increments de preu entre contractes
- ▶ Garantir el manteniment de l'ús residencial

1

FACILITAR EL MANTENIMENT DE LES PERSONES RESIDENTS

Actuacions a desenvolupar

INCENTIVAR LA MILLORA DE L'HABITATGE

Ajuts i Convenis de rehabilitació
Incloure propietats verticals

Declaració d'àrees de conservació
i rehabilitació

Què volem aconseguir?

- Evitar la degradació de la finca
- Facilitar la millora per part de persones i comunitats amb baixos ingressos

- Forçar a la millora de la finca
- Coresponsabilitzar a la propietat en la millora de la finca

Objectius compartits

- Evitar que la manca de manteniment impulsi la marxa de la població
- Evitar que la millora es vinculi a una gran intervenció i a la venda de la finca
- Vincular mecanismes que afavoreixin el manteniment de la població:
 - manteniment de preu
 - ampliació de la durada del contracte
 - procés de reforma acordat

1

FACILITAR EL MANTENIMENT DE LES PERSONES RESIDENTS

Actuacions a desenvolupar

EVITAR LA DEGRADACIÓ VOLGUDA DE L'HABITATGE

Sanció als habitatges en mal estat

Control a la gran rehabilitació

Què volem aconseguir?

- Revertir la degradació de la finca
- Evitar l'assetjament immobiliari
- Fer responsable a la propietat del mal estat de la finca

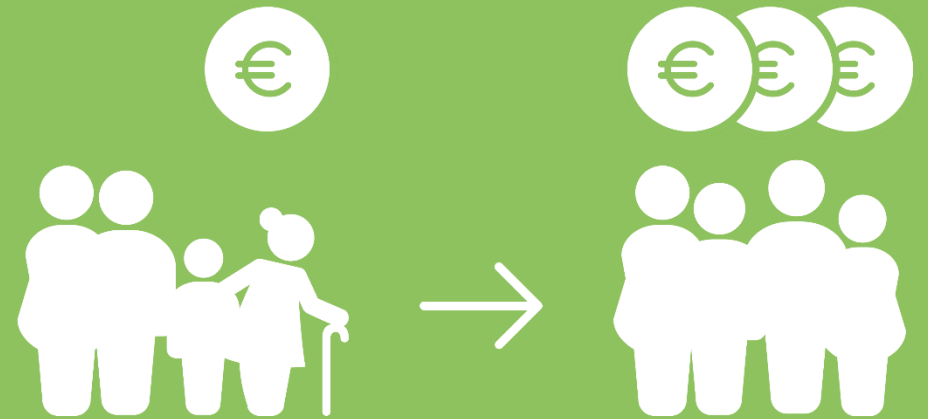
Objectius clau

- Fer possible la millora, NO sancionar:
 - oferir ajuts i convenis en el cas de propietaris sense capacitat econòmica
 - fixar condicions a la propietat: cessió habitatge buit, límit preu, termini...

- Prevenir l'expulsió de les persones residents
- Prevenir l'assetjament

2 OBJECTIU

**EVITAR LA SUBSTITUCIÓ
DE LA POBLACIÓ RESIDENT
PER UNA ALTRA DE FLOTANT
I DE RENDES MÉS ALTES**



2

EVITAR LA SUBSTITUCIÓ DE LA POBLACIÓ PER UNA ALTRA DE FLOTANT I DE RENTES MÉS ALTES

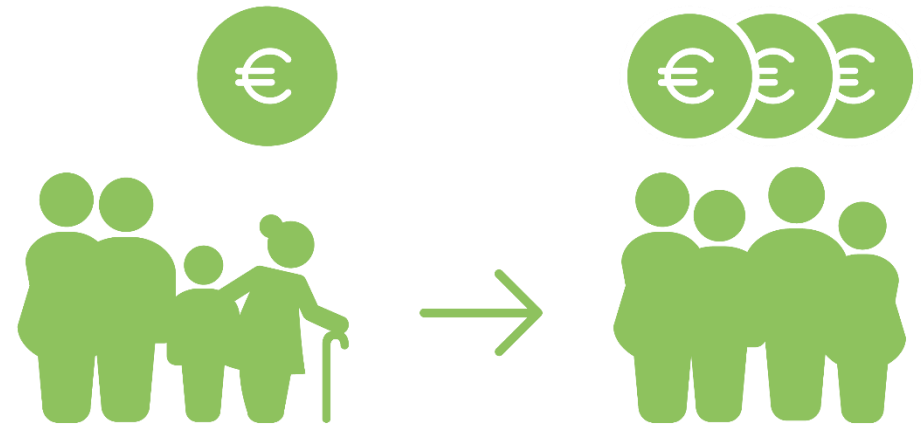
Establir mecanismes perquè no canviï el perfil de la població d'un barri
Sense negar l'arribada de nova població, ja que aquest fet és necessari.

Línies de treball

Ampliar el parc públic d'habitatge assequible

Promoure la coproducció d'habitatge assequible

Generar habitatge assequible en sòl urbà consolidat



2

EVITAR LA SUBSTITUCIÓ DE LA POBLACIÓ PER UNA ALTRA DE FLOTANT I DE RENTES MÉS ALTES

Actuacions a desenvolupar

AMPLIAR EL PARC PÚBLIC D'HABITATGE ASSEQUIBLE

Reserves per a habitatge amb protecció oficial

Transformar reserves equipaments en habitatges dotacionals o allotjaments

Compra d'habitatge assequible

Què volem aconseguir?

- Ampliar els percentatges de reserva
- Apostar per habitatges de règim general/especial
- Preveure promocions de lloguer
- Equilibrar les reserves al municipi
- Establir la protecció indefinida de l'HPO

- Conceptualitzar habitatge com una dotació
- Generar habitatge per a col·lectius vulnerables
- Generar habitatge social sense necessitat de desenvolupar nous àmbits
- Promoure nous models residencials a cavall entre l'habitatge i la residència

- Ampliar el parc d'habitatge assequible distribuït i respectant els barris
- Revertir la degradació d'algunes finques
- Fer front a processos d'assetjament

2

EVITAR LA SUBSTITUCIÓ DE LA POBLACIÓ PER UNA ALTRA DE FLOTANT I DE RENTES MÉS ALTES

Actuacions a desenvolupar

PROMOURE LA COPRODUCCIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE

Impulsar cooperatives de cessió d'ús

Captació d'habitatge privat

Què volem aconseguir?

- Incentivar l'establiment al barri de col·lectius diversos
- Disposar de més agents que promoguin habitatge assequible
- Promoure habitatges col·lectius arrelats al barri

- Disposar d'habitatge assequible distribuït per la ciutat
- Oferir mecanismes d'actuació a les persones propietàries que respectin el dret a l'habitatge i alhora:
 - estableixi un preu "adequat" per a l'habitatge
 - faciliti la millora dels habitatges
 - ofereixi garanties a la propietat

2

EVITAR LA SUBSTITUCIÓ DE LA POBLACIÓ PER UNA ALTRA DE FLOTANT I DE RENTES MÉS ALTES

Actuacions a desenvolupar

GENERAR HABITATGE ASEQUIBLE EN SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Àrees de tanteig i retracte

Modificacions de planejament per generar reserves per a HPO en SUC

Consolidació del sostre possible

Activació del registre de solars

Què volem aconseguir?

- Possibilitar la compra d'habitatges a millor preu
- Controlar el possible mercat fraudulent
- Evitar operacions especulatives

- Ampliar el sòl per a HPO disponible
- Distribuir l'HPO pel municipi
- Fer partícip la iniciativa privada

Objectius clau

- Fer partícip a la iniciativa privada

- Generar habitatge asequible: remuntes a edificis privats + nous sostre a equipaments

- Incentivar la generació d'habitatge asequible en sòl urbà.
- Possibilitat desenvolupament per part del municipi

3 OBJECTIU

**EVITAR LA SUBSTITUCIÓ
D'HABITATGES PERMANENTS
PER USOS VINCULATS
A LA NOVA POBLACIÓ**



3

EVITAR LA TRANSFORMACIÓ D'HABITATGE HABITUAL CAP A USOS VINCULATS A LA NOVA POBLACIÓ

La protecció de l'habitatge existent pot evitar la substitució d'usos.

Línies de treball

Limitar els usos diferents a l'habitatge principal en el teixit residencial

Transformar en habitatges i allotjaments les plantes baixes



3

EVITAR LA TRANSFORMACIÓ D'HABITATGE HABITUAL CAP A USOS VINCULATS A LA NOVA POBLACIÓ

Actuacions a desenvolupar

LIMITAR ELS USOS DIFERENTS A L'HABITATGE PRINCIPAL A TEIXIT RESIDENCIAL

Regulació/limitació dels habitatges d'ús turístic

Modificació normatives per protegir l'habitatge permanent

Modificació normatives per evitar la substitució d'habitatge en plantes pis per oficines o serveis

Què volem aconseguir?

- Evitar la substitució d'habitatge permanent per l'ús turístic
- Evitar l'alça dels preus de lloguer
- Prevenir l'assetjament

- Evitar la substitució d'habitatge permanent per temporal

- Evitar la substitució d'habitatges per altres usos
- Evitar l'inici de processos de transformació del teixit construït i social

3

EVITAR LA TRANSFORMACIÓ D'HABITATGE HABITUAL CAP A USOS VINCULATS A LA NOVA POBLACIÓ

Actuacions a desenvolupar

TRANSFORMAR EN HABITATGES I/O ALLOTJAMENTS LES PLANTES BAIXES

Modificacions de planejament per permetre l'ús residencial en planta baixa

Què volem aconseguir?

- Evitar la desertització de les plantes baixes
- Evitar la creació d'aparcaments en plantes baixes
- Generar habitatge asequible (HPO i allotjaments) en planta baixa
- Generar habitatges asequibles en entorns centrals

Valorar la seva idoneïtat a Gràcia

- Limitat a zones sense activitat comercial tradicional
- Complementari a la protecció del comerç de proximitat
- Evita els problemes per engalanar carrers derivats dels nous aparcaments

Com implementar les actuacions?



Identificació de les problemàtiques clau



Interrelació entre departaments municipals:
Urbanisme | Habitatge | Mediació |



Establiment de criteris per iniciar cadascuna de les actuacions




Consens amb la ciutadania i els agents socials




**PLA D'ACCIÓ FRONT
A LA GENTRIFICACIÓ**

celobert

ARQUITECTURA ENGINYERIA URBANISME

 celobert_coop

 CelobertCooperativa

 celobert_coop

www.celobert.coop