

## Acord Ciutadà per una Barcelona Inclusiva

### Assemblea 2018

## Registre del diàleg i de les aportacions del grup 1.

## Expulsions i gentrificació

Espai Jove La Fontana  
24 de maig, de 11:30-14:30 hores



# Presentació

L'Assemblea 2018 ha esdevingut un espai per aprovar el pla de treball de l'Acord Ciutadà pel 2018-2019 i debatre entorn la coproducció de polítiques socials per la reducció de desigualtats.

Concretament, va ser un espai per exposar i debatre amb les organitzacions de l'Acord Ciutadà sobre temes claus per la reducció de les desigualtats socials identificats a l'Estratègia, com són la gentrificació i les expulsions, la renda bàsica de ciutadania i el salari mínim de ciutat.

Amb aquesta finalitat es van organitzar tres sessions en grup simultànies, en les que es va comptar amb la participació de persones expertes en aquests temes, tant de l'àmbit municipal com de la societat civil, que iniciaran i centraran la reflexió.

La sessió va ser dinamitzada per Àngels Guiteras, gerent de l'Associació ABD i va comptar amb la participació de David Bravo, arquitecte i Anna Vergés, directora de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona.

Així doncs, la dinàmica de treball va constar d'una primera part amb una conversa entorn les següents 4 preguntes:

- 1) Com **descriuria aquest fenomen**?
- 2) Quines **conseqüències socials** té?
- 3) Quines són les **principals mesures que s'estan duent a terme** al respecte a la ciutat?
- 4) Quines **altres accions** es podrien impulsar?

Una segona part, amb un torn tancat d'intervencions perquè el conjunt de persones assistents poguessin:

- 1) Fer preguntes a les persones expertes.
- 2) Exposar altres mesures que s'estan impulsant a la ciutat en aquest tema (tant per part de l'administració pública com la societat civil).
- 3) Indicar / expressar si a la seva organització els agradaria treballar per promoure la coproducció en aquest àmbit.

En el present document podem trobar totes les aportacions que van ser recollides al grup de treball "Expulsions i gentrificació".

## Com descriuria aquest fenomen?

No es pot qualificar la gentrificació com a producte de les accions de millora urbana, que són polítiques que s'han de mantenir per a la dignificació dels barris. Tampoc és un problema ocasionat per persones forasteres.

La gentrificació és un problema global que afecta també les classes mitjanes. Per aquest motiu, ha de ser afrontat en primera instància per l'administració local. En el cas de Barcelona, la gentrificació pren un caràcter metropolità. Es defineix per tres fenòmens relacionats:

- La substitució de les persones usuàries (el veïnat "original", el teixit social preexistent).
- La substitució dels usos (del predomini residencial als usos turístics, per exemple).
- L'extinció del usos (quan els fons d'inversió compren finques i les buiden).

Des del punt de vista de l'anàlisi del fenomen, és important estandarditzar les dades d'anàlisi a nivell metropolità, a fi d'estudiar les causes de la gentrificació i disposar de capacitat de comparar entre poblacions.

## Quines conseqüències socials té?

Es manifesta la impossibilitat de fer front als pagaments vinculats al manteniment del domicili propi. Aquesta situació comporta un increment dels desplaçaments residencials des de 2013. A Barcelona, aquests moviments s'efectuen sobretot entre districtes.

La desregulació del mercat de l'habitatge origina aquesta pauta. El règim de lloguer lidera l'increment de preus de l'habitatge, no tant per l'encariment de l'oferta com per l'encariment de les renovacions dels contractes de lloguer vigents. Aquesta tendència alcista de preus també es concentra en la compra-venda d'habitatge de segona mà.

El preu mitjà de lloguer a Barcelona és de 890€ i de 700€ a l'Àrea Metropolitana.

El sobre esforç econòmic del 40% de les persones i les famílies que viuen en règim de lloguer a l'Àrea Metropolitana és del 43% del conjunt d'ingressos mensuals, molt per sobre del preceptiu lliurar del 30%.

Aquesta situació (necessària mobilitat residencial, sobre esforç econòmic en el manteniment de la llar), comporta conseqüències negatives en termes de qualitat democràtica dels barris (baixa intensitat associativa), cohesió social i increment de la contaminació urbana (a causa de l'increment de la mobilitat rodada per desplaçaments).

## Què s'està fent i què cal fer?

És imprescindible atacar el problema de la gentrificació des de la transversalitat i la diversitat de respostes.

El principal problema és que el mercat de l'habitatge està fortament desregulat i que hi ha molt poc habitatge públic (l'1,5% del conjunt del parc, quan òptimament hauria de ser del 15 o el 20%). La regulació del mercat depèn fonamentalment de l'Estat.

En l'àmbit del mercat s'ha d'actuar prioritàriament en la promoció de l'habitatge protegit en els nous desplegaments urbanístics i en la intervenció sobre els preus de lloguers, sobretot a partir de la modificació de la LAU en vigor (que estipula els lloguers a tres anys i permet l'increment elàstic de preus en les renovacions dels contractes).

Des del punt de vista de la cooperació entre els àmbits públic i privat, cal explorar fórmules com el cooperativisme a partir de cessions de sòl. També s'han de poder assajar acords amb operadors privats per tal que actuïn en solars públics a preus taxats de lloguer posterior.

Finalment, continua sent important practicar les adquisicions (dret a retracte) d'habitatge en mans d'entitats bancàries i mediar per tal de posar en el mercat els habitatges buits en mans de propietaris que els tenen tancats.

## Aportacions

A continuació, es recullen les aportacions per escrit que van fer arribar les persones que van participar al grup 1, a través d'un breu formulari on es preguntava:

- Coneixes altres mesures que s'estiguin impulsant per fer front a les expulsions i la gentrificació a la ciutat, tant per part de l'administració pública com de la societat civil?
- Quines altre accions es podrien impulsar?

En relació a la primera pregunta sobre d'altres mesures impulsades en aquest àmbit a la ciutat de Barcelona, es comenta el següent:

- El programa d'habitatge compartit de Provienda.
- L'habitatge particular de lloguer compartit entre persones o famílies amb ingressos baixos.
- Control d'habitatges turístic.
- Suport a comunitats de veïns i veïnes a nivell de ciutat i de districtes enfortint i assessorant a les comunitats.
- Recolzament al pagament de lloguers i assessorament jurídic i legal per part d'entitats.

- Renegociació i acompanyament en dificultats de deute i lloguer per part de les associacions i entitats del tercer sector.

Pel que fa a la segona qüestió sobre d'altres accions a impulsar, s'assenyala el següent:

- Prioritzar l'habitat de lloguer social d'acord als ingressos econòmics de les famílies.
- Sumar a l'Acord Ciutadà tantes entitats, associacions i moviments socials com sigui possible.
- Replantejar-nos perquè el síndic de llogaters, d'habitatge, etc. no formen part de l'Acord Ciutadà.
- Treballar amb tots els serveis que donen suport a comunitat i/o a la ciutadania en aquest tema.
- Establir a nivell de ciutat una sessió com a grup de treball com el de l'Assemblea, en un altre format per a la reflexió i les propostes.
- Inversió en entitats socials amb incidència en l'habitatge social i d'inclusió per tal de tenir accés efectiu al parc d'habitatge i que es vetlli per al sosteniment del preu de lloguer d'aquest habitatge fent possible la nostre tasca social.
- Caldria vetllar per incrementar el nombre de pisos del parc d'habitatge socials gestionat per les entitats socials.
- Portar experiències d'altres ciutat per poder conèixer l'opinió de la problemàtica i les actuacions impulsades per fer-hi front.
- Millorar el paper del síndic de forma activa (com a mediador i també a l'oficina de consum).
- Limitar els preus de lloguer.
- Multes als propietaris amb males pràctiques i violència immobiliària en totes les seves formes.
- Ajuts o facilitar els lloguers justos i bones pràctiques (descomptes en l'IBI o altres).
- Facilitat la legalització del relloguer (per donar visibilitat i tenir accés a ajuts empadronament).
- Millorar l'accés al lloguer just que ja té la borsa de l'ajuntament, per exemple, a partir de l'accés online i facilitar l'accés a les entitats socials.
- Prevenir els desnonaments per poder actuar abans.