



Ajuntament
d'Arenys de Munt

Programa d'actuació municipal d'habitatge

Maig 2020



H A B I T A T G E , U R B A N I S M E I A C T I V I T A T S



Diputació
Barcelona

EQUIP REDACTOR:

D-CAS (Col·lectiu d'Analistes Socials)

Raquel Moreno Moreno. Direcció D-CAS (Col·lectiu d'Analistes Socials)
Anna Planes Esquiú PLANAS ESQUIUS SEGATTI SCP
Sarai Samper Sierra. Consultora D-CAS (Col·lectiu d'Analistes Socials)
Marc Collado Ramírez. Consultor D-CAS (Col·lectiu d'Analistes Socials)

ENS DESTINATARI: Ajuntament d'Arenys de Munt

Josep Sànchez i Camps (alcalde de l'Ajuntament d'Arenys de Munt)
Maria Àngels Gros Argelés (regidora d'urbanisme de l'Ajuntament d'Arenys de Munt)
Laura Subirà i Comas (arquitecte municipal. Ajuntament d'Arenys de Munt)
Montse Pàmies Mascareñas (arquitecte municipal. Ajuntament d'Arenys de Munt)

CONTRACTACIÓ I GESTIÓ:

DIPUTACIÓ DE BARCELONA / ÀREA D'INFRAESTRUCTURES I ESPAIS NATURALS

GERÈNCIA DE SERVEIS D'HABITATGE, URBANISME I ACTIVITATS
Oficina d'Habitatge

Lídia Garcia Ferrando
Antropòloga

Índex

Introducció	2
Metodologia	6
Diagnosi	10
Context.....	10
Construcció d'habitatges	11
Dinamisme del mercat de l'habitatge.....	12
Accés a l'habitatge	15
Estat de l'habitatge.....	17
Composició de les llars.....	20
Evolució de la població.....	23
Actuacions municipals.....	26
Objectius del PAMH.....	33
Pla d'Acció.....	37
Síntesis infogràfica	70
Annex	73

Introducció

En el marc del Catàleg de Serveis 2019, la Diputació ofereix als municipis el suport “Programes d'Actuació Municipal d'Habitatge”. Aquests són instruments de planificació no reglada, de contingut tàctic i operatiu, en el qual es programen actuacions locals en matèria d'habitatge en un escenari temporal concret amb l'objectiu de donar eines als ens locals per a planificar globalment el disseny de les polítiques d'habitatge.

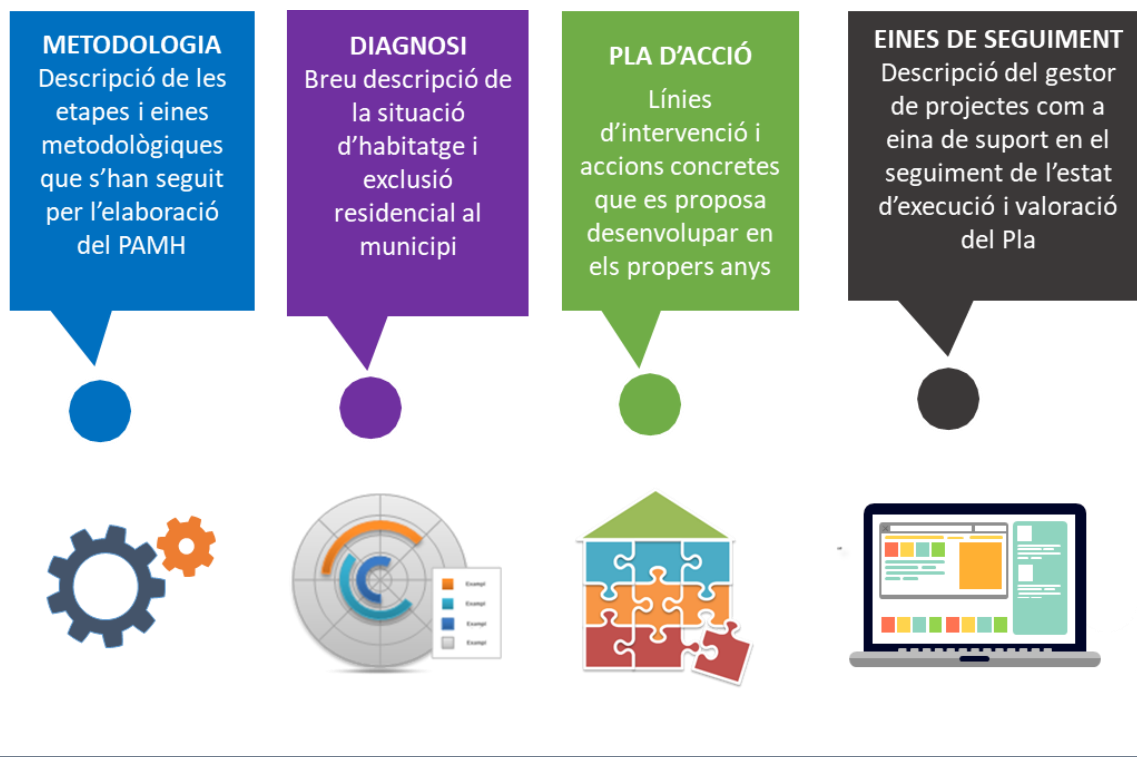
Les seves principals característiques són:

- ✓ Són instruments de planificació no reglats que volen respondre a les necessitats de planificació tàctica i operativa dels municipis (a diferència del nivell estratègic que aborden els PLH).
- ✓ Redueixen els esforços sobre l'anàlisi i la diagnosi de la situació per a centrar-se en els aspectes relacionats amb l'organització i programació de les polítiques municipals.
- ✓ Busquen un forta implicació dels municipis en la redacció.
- ✓ Són instruments “lleugers” (menys temps de redacció, menys cost) i “flexibles” (adaptació a la voluntat municipal i la realitat del municipi).
- ✓ Són instruments interns al propi ens local de caràcter eminentment tècnic, que poden servir com a base per a redactar un posterior Pla Local d'Habitatge.

El document que teniu a les mans és el resultat del procés d'assessorament i assistència tècnica realitzat entre els mesos de setembre de 2019 i maig del 2020 i ha consistit en la detecció de les principals problemàtiques en matèria d'habitatge, en la definició d'uns objectius i estratègies d'abordatge i en el disseny d'accions i eines per la seva gestió futura. Aquest programa ha de situar l'Ajuntament en disposició de passar a l'acció en els propers mesos, amb una estratègia clara, concreta i consensuada.

És important ressaltar i contextualitzar que en el transcurs de la seva realització, concretament al març del 2020, va esclatar una emergència sanitària a nivell mundial per la propagació del COVID-19 i que aquesta es va traduir a l'Estat Espanyol en la declaració de l'estat d'alarma el 14 de març. Tot i trobar-nos d'avant d'una gran incertesa sobre les repercussions econòmiques i socials de tota aquesta situació es de preveure que en els propers mesos caldrà prendre decisions polítiques que podrien afectar als plans i programes dissenyats amb anterioritat. Amb això volem advertir que el compliment del PAMH quedarà supeditat al desenvolupaments dels propers esdeveniments i que és possible que acabi afectant tant a les accions que finalment es portin a terme com als pressupostos i a les planificacions establertes.

Fet aquest parèntesis necessari, el document resultant s'estructura 4 grans blocs temàtics:



PAMH

A l'annex, s'adjunten tota una sèrie de documents que s'han anat generant com són: les actes de les sessions de treball, informació estadística més detallada i altres documents que poden facilitar l'execució posterior del PAMH.

En la pròpia formulació del PAMH s'han seguit una sèrie d'objectius en quant a la metodologia de treball i resultat:

a) Sorgir del treball conjunt entre responsables polítics i tècnics de l'Ajuntament

La diagnosi i les propostes han sorgit d'un treball conjunt de diàleg i consens entre polítics i tècnics de diferents àrees o departaments (Alcaldia, Habitatge, Serveis Socials i promoció econòmica). D'aquesta manera, el Programa resultant entra en vigor amb un nivell d'acceptació i comprensió major per part d'aquests dos estaments – el polític i el tècnic- que són igualment claus en els primers passos i consecució del programa. Així mateix, el seu caràcter transversal ha permès una millor comprensió de la problemàtica i una formulació més polièdrica del Programa resultant.

b) Posar l'accent en el procés

La metodologia ha anat orientada a reforçar la implicació i lideratge de l'Ajuntament en la política d'habitatge. En aquest sentit, el procés de definició del Programa ha estat en si mateix un procés d'aprenentatge, clarificació d'idees i consolidació d'un discurs compartit. El disseny del Programa ha estat un procés de co-creació protagonitzat i liderat per l'Ajuntament, de manera que el document final que el recull és reconegut com un producte propi, llur contingut ha quedat plenament interioritzat durant el procés.

c) Posar l'accent més en l'acció i en la recerca d'experiències a replicar.

Sovint, quan es dissenyen plans d'acció, es destinen molts recursos i temps a generar una diagnosi exhaustiva de la realitat sobre la que es vol intervenir, sense que aquest esforç vagi seguit d'un esforç equivalent de cerca, disseny, contrast i consens de propostes operatives d'acció. En aquest cas, hem volgut compensar aquest desequilibri, optant per una metodologia de diagnosi àgil i efectiva, centrada en generar i recollir els indicadors i informacions realment clau, i donant un major pes al procés de creació conjunta d'una estratègia i unes propostes d'acció. Aquest procés s'ha nodrit en gran part de la recerca d'accions i projectes que s'estan realitzant a d'altres territoris així com la posterior adaptació a la casuística concreta del Arenys de Munt

d) Arribar fins a una formulació visual, clara i divulgable del Programa

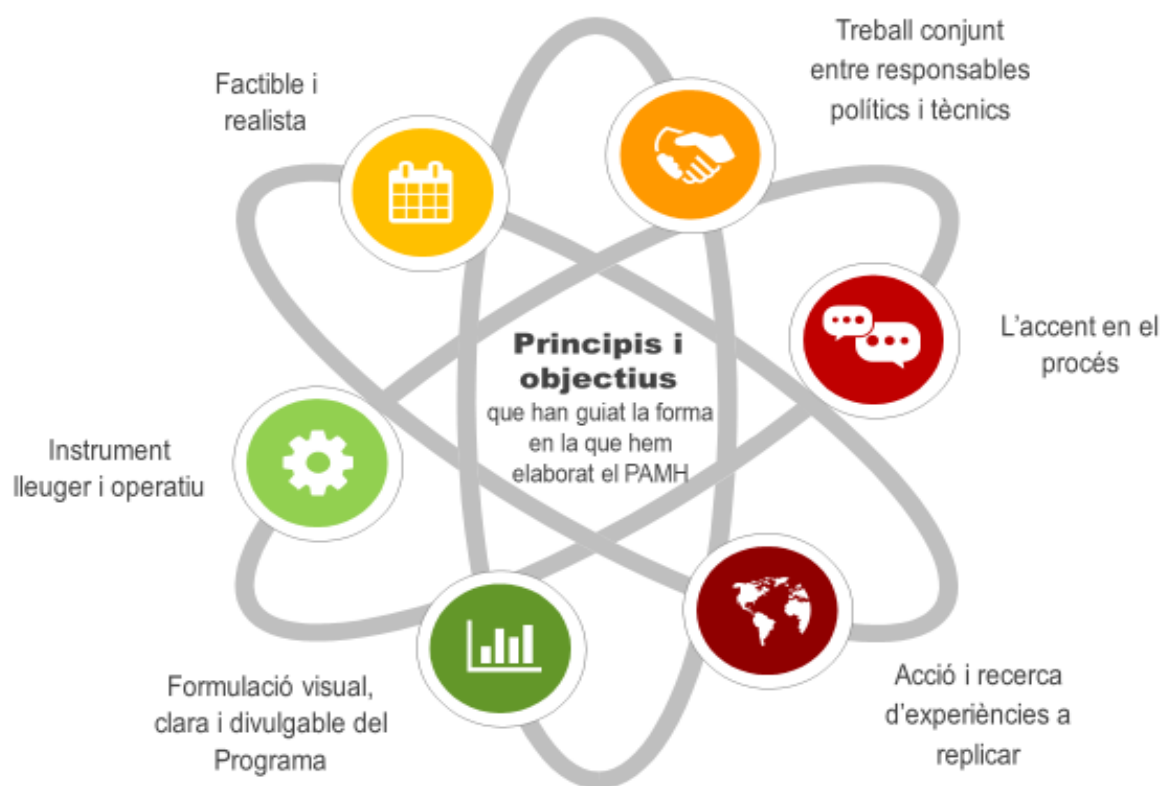
El disseny del Programa ha previst un esforç especial per visualitzar, clarificar i donar coherència a l'estratègia i programa d'accions a impulsar. El procés de suport ha permès destil·lar les idees i propostes, fins a obtenir una estratègia coherent, clara, i per tant fàcil de comunicar.

e) Instrument lleuger i operatiu

El document resultant està centrat en donar resposta a les necessitats concretes detectades i prioritzades. No pretén ser un document molt exhaustiu amb molts plànols i detalls, sinó un full de ruta que serveixi per passar a l'acció. Pretén per tant ser un document útil, pràctic i ben dimensionat, expressat en un llenguatge entenedor i que inclogui elements més operatius com pressupostos, persones de referència i calendari d'execució.

f) Factible i realista

Amb un límit temporal concret, quatre anys, es centra en aquelles accions que es podran desenvolupar en aquest termini i amb els recursos disponibles, tant de l'Ajuntament com d'altres administracions.



Metodologia

La metodologia de treball ha passat per 6 etapes diferenciades que corresponen a 6 sessions de treball amb l'Ajuntament i que detallarem tot seguit:



1. Punt de partida (30/09/2019)

Aquesta fase es va concretar en una reunió amb els referents tècnics i polítics de l'Ajuntament i Diputació de Barcelona. En aquesta reunió es van explicitar les voluntats municipals a desenvolupar al PAMH, es va concretar el pla de treball i es va recollir la informació municipal més rellevant (informes, plans, estudis relacionats,...)

2. Anàlisi i diagnòsi (26/10/2019)

A partir d'un recull exhaustiu d'indicadors demogràfics i de l'àmbit d'habitatge¹, es van seleccionar aquells més rellevants per elaborar una diagnòsi que posteriorment va ser presentada, complementada i consensuada amb referents tècnics i polítics de l'Ajuntament. Finalment, la diagnòsi va quedar sintetitzada en una presentació de gràfics, diagrames i dades, que va donar peu a l'inici del punt 3.



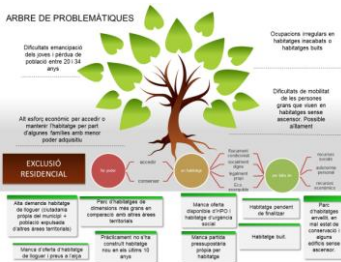
¹ Aquest recull d'indicadors ha estat elaborat per la Diputació de Barcelona i queda recollit a l'annex.

3. Plantejament d'objectius i estratègia (3/12/2019)

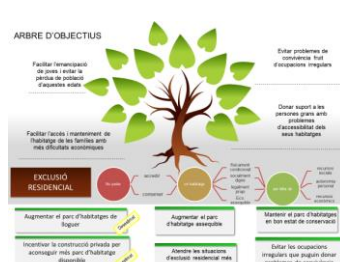
Aquesta fase es va abordar en una jornada de treball conjunta amb els referents polítics i tècnics de les àrees que estaran implicades de manera central en el desenvolupament de la política local d'habitatge.

Per aquesta jornada de treball es va presentar l'arbre de problemàtiques estretes de les reflexions en sessions anteriors i es va dissenyar conjuntament l'arbre de solucions que marcarà els principals objectius de l'estratègia i les àrees de treball. Finalment es va obrir un procés de reflexió sobre possibles estratègies per assolir els objectius marcats.

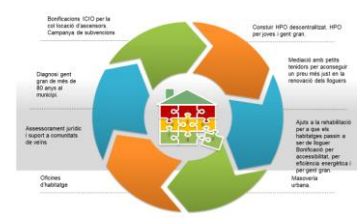
Arbre de problemàtiques



Arbre de solucions



Com ho aconseguirem: estratègia



4. Selecció de les actuacions (14/01/2019)

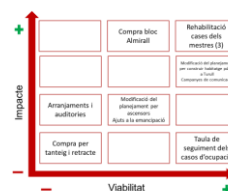
A la següent sessió de treball, es va preparar una bateria de propostes concretes coherent amb l'estratègia dissenyada. El "Catàleg d'instruments per a les polítiques locals d'habitatge" de Diputació de Barcelona va ser "l'input" principal d'aquesta sessió, donat que presenta un ventall divers d'accions possibles per a diferents línies d'acció. Per altra banda, també es va fer tota una recopilació d'accions que s'estaven duent a terme a d'altres municipis i de materials generats en el marc d'aquestes accions.

Al finalitzar el repàs de les possibles accions es va dur a terme un exercici de prioritització segons la viabilitat de les accions i l'impacte o importància de les mateixes. Així, les accions esmentades es situaven en un eix de coordenades visualitzant de forma més clara quines eren aquelles accions per les que al PAMH apostaria.

Objectius i accions



Priorització



5. Planificació de les accions (10/02/2020)

Una nova sessió de treball amb les persones referents de portar a la pràctica les accions va permetre acabar concretant els detalls en quant a l'execució concreta, recursos necessaris i temporalització de cada acció.

Les accions han quedat detallades i programades a través d'una fitxa que es recull en el present document i que especifica la programació, recursos disponibles, agents implicats, indicadors de seguiment que cal preveure recollir, etc. (Pla d'Acció).

6. Posada en marxa i eines de seguiment del Programa² (22/04/2020)

Juntament amb la planificació de les accions, s'ha dissenyat i elaborat un instrument en forma de gestor de projectes que permetrà fer un seguiment correcte de les accions i del desenvolupament general del Programa. Aquest gestor de projectes va ser presentat directament a les persones que hauran d'actualitzar-lo per tal d'explicar amb detall el seu funcionament i solucionar possibles dubtes.

Assistents a les sessions de treball

Durant les sessions de treball han participat diferents professionals tècnics i polítics de l'Ajuntament d'Arenys de Munt:

Ajuntament

- Josep Sànchez i Camps (alcalde de l'Ajuntament d'Arenys de Munt)
- Maria Àngels Gros Argelés (regidora d'urbanisme de l'Ajuntament d'Arenys de Munt)
- Laura Subirà i Comas (arquitecte municipal. Ajuntament d'Arenys de Munt)
- Montserrat Pàmies Mascareñas (arquitecte municipal. Ajuntament d'Arenys de Munt)
- Rut Martínez (treballadora social del servei social bàsic. Ajuntament d'Arenys de Munt)
- Elisenda Ferrer Robert (tècnica de Promoció econòmica. Ajuntament d'Arenys de Munt)
- M Carmen Gómez Muñoz-Torrero (secretària. Ajuntament d'Arenys de Munt)

Per part de Diputació també han participat:

- Lúdia Garcia Ferrando (Oficina d'Habitatge, Observatori Local d'Habitatge)

Finalment, per part de la consultora contractada per la redacció del PAMH ha participat:

- Raquel Moreno Moreno (D-CAS. Col·lectiu d'Analistes Socials)
- Anna Planes Esquiús (PLANAS ESQUIUS SEGATTI)

² Aquesta reunió estava prevista per al 18 de març a l'Ajuntament d'Arenys de Munt. No obstant, degut a la declaració de l'emergència sanitària i l'estat d'alarma va quedar aplaçada. Finalment es va realitzar el 22 d'abril i de forma telemàtica.

- Sarai Samper Sierra (D-CAS. Col·lectiu d'Analistes Socials)
- Marc Collado Ramírez (D-CAS. Col·lectiu d'Analistes Socials)

Diagnosi

El present apartat presenta una anàlisi dels principals indicadors demogràfics i de l'àmbit d'habitatge. No pretén ser una anàlisi exhaustiva. El seu principal objectiu és identificar quins són els indicadors més rellevants i explicatius per tal de discernir les problemàtiques més destacades a les que el PAMH haurà de donar resposta.

La diagnosi es divideix en 7 apartats, més la informació de context, que serveixen per posar en evidència la interconnexió i la influència que el mercat de l'habitatge o les característiques del mercat de l'habitatge tenen sobre les dinàmiques demogràfiques generals del municipi.

Context

Arenys de Munt és un municipi de la comarca del Maresme, que limita amb Vallgoguina al nord, Dosrius i Sant Vicenç de Montalt a l'oest, Sant Iscle de Vallalta i Canet de Mar a l'est i Arenys de Mar al sud. El terme municipal compta amb una extensió de 21,29 km² i una densitat poblacional de 419 habitants per km², essent el cinquè municipi més extens de la comarca (de trenta), i en conseqüència, el setè menys densament poblat.

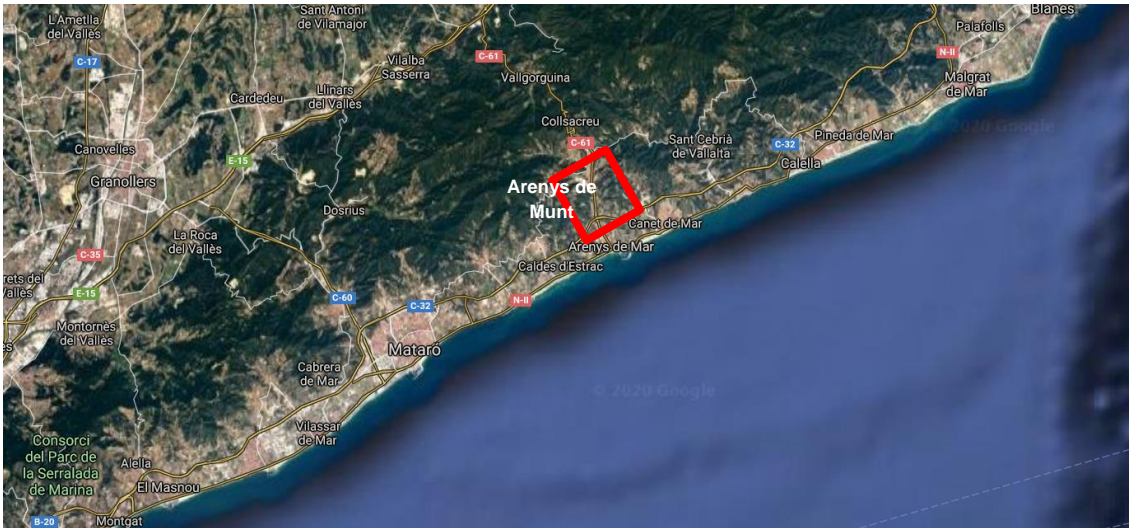
El municipi discorre per les contraforts formades per la riera d'Arenys i els seus torrents enmig de la Serralada Litoral abans d'endinsar-se en el mar, estant franquejat al nord pel Parc Natural del Montnegre i el Corredor, i obrint-se a la costa en tocar el límit amb Arenys de Mar.

Així doncs, el relleu del terme municipal arenyenc és molt muntanyós. Mentre que el nucli urbà es troba a 121 metres d'alçada sobre el nivell del mar, aquest està rodejat de turons que per la banda de ponent arriben a superar els 500 metres, com dos dels Tres Turons, el del Mig (557 m) i el Vilanegra (546 m). Aquesta configuració geogràfica de la zona ha condicionat plenament el tipus i la intensitat de l'activitat agrària, així com les zones que es pogueren urbanitzar.

La població d'Arenys de Munt, a 1 de gener de 2019, es xifrava en 8.931 habitants, i està distribuïda amb un caràcter dispers en un conjunt de 17 entitats, incloent el nucli urbà d'Arenys de Munt (on hi viuen 7.315 habitants, la majoria de la població), i els diversos barris i urbanitzacions, entre els quals hi trobem la Creueta, Arenys Residencial i Can Jalpí com les més poblades (amb 305, 242 i 229 habitants respectivament), seguides dels Tres Turons (187), Collsacreu (165), Santa Rosa dels Pins (80), Aiguaviva (61), Torrent d'en Puig (58), Subirans (57), els barris Migdia (58), Nord (52) i Orient (42), Torrentbò (41), barri Ponent (21), Can Sagrera (11) i Vallvidrera (7)³.

La Riera constitueix la columna vertebral d'Arenys de Munt, on s'hi desenvolupa bona part de l'activitat comercial del municipi. A part del parc natural del Montnegre i El Corredor, el castell de Can Jalpí i els seus jardins constitueixen un dels principals símbols d'Arenys de Munt.

³ www.idescat.cat



Panoràmica



Castell de Can Jaipí

Les motivacions inicials expressades per l'Ajuntament que justifiquen la posada en marxa d'un PAMH al municipi han sigut les següents:

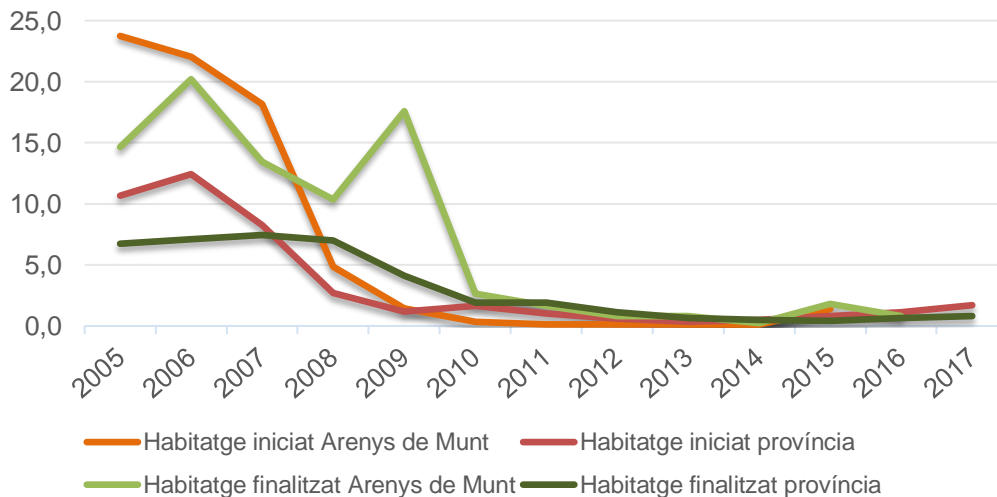
- Preocupació per la dificultat de trobar habitatge, especialment de lloguer, per a la gent amb menys recursos que no pot accedir a la compra.
- Interès en adquirir i comptar amb habitatge assequible i habitatge social per poder desenvolupar i gestionar polítiques d'habitatge locals (adquirir habitatges, construir HPO, rehabilitar habitatge municipal que està en mal estat,...)
- Preocupació per la gestió del potencial habitatge adquirit (externalitzar-lo o no, perfils, requisits, formes de funcionar,...), fruit de males experiències anteriors.

Construcció d'habitatges

Als anys de bonança econòmica (fins al 2006) es va construir entorn als 24 habitatges nous per habitant a Arenys de Munt; es tracta d'un **ritme de construcció molt superior** a la província, on aquesta xifra es redueix a 10.

En el període de la crisi econòmica van quedar iniciats més habitatges dels que es van finalitzar, això podria indicar que en l'actualitat hi ha **construccions inacabades**: si en el període 2005-2010 es van construir 541 habitatges, al període 2006-2011 es van finalitzar tan sols 524 habitatges.

Tot i que es detecta una **certa reactivació de la construcció en els últims anys, aquesta s'està donant de forma més moderada que als municipis del seu entorn.**



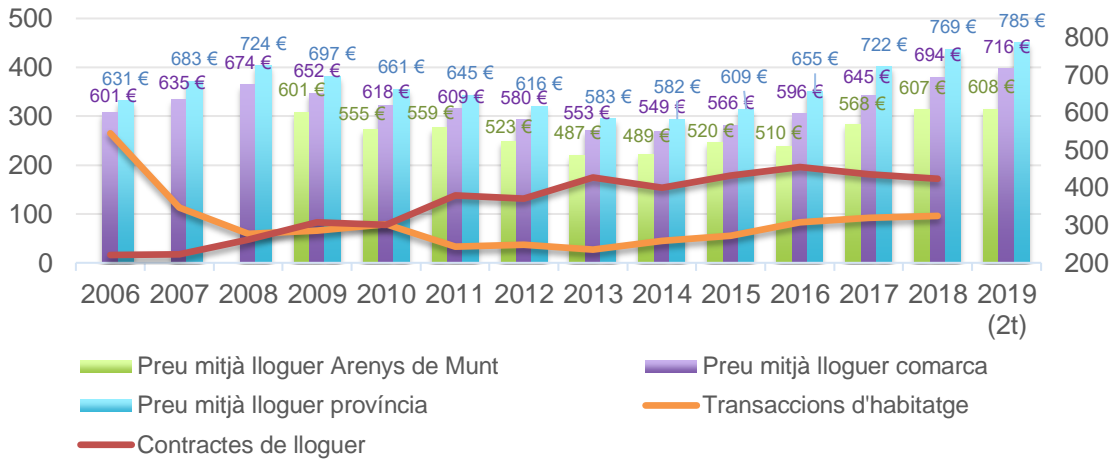
Gràfic 1. Habitatge iniciat i finalitzat per miler d'habitants. Arenys de Munt i província de Barcelona, 2005-2017. Font: Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori, Departament de Territori i Sostenibilitat (recull d'estadístiques de la Diputació de Barcelona).

Dinamisme del mercat de l'habitatge

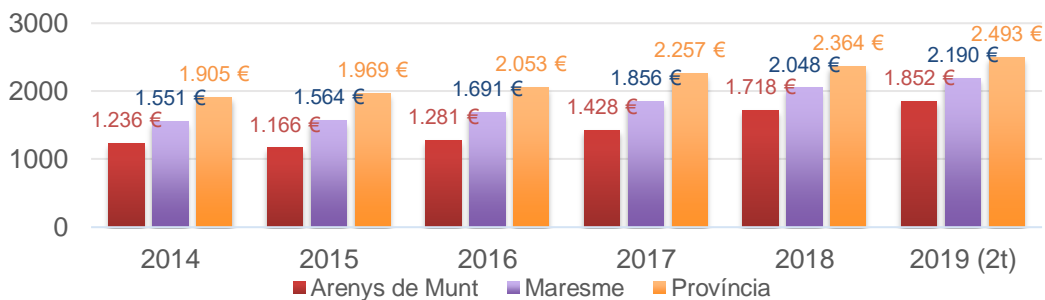
Durant els anys de crisi econòmica, baixen les transaccions de compravenda i augmenten els contractes de lloguer, que a partir de 2010 passen a ser la fórmula predominant d'accés a l'habitatge. El mecanisme explicatiu d'aquest fenomen podria consistir en què al període 2008-2013, els habitatges que no es podien vendre estaven de lloguer. No obstant, des del 2014, aquests habitatges s'han començat a vendre, de forma que **el nombre de contractes de lloguer s'ha estancat, i les compravendes pugen, bàsicament per la mobilització de l'habitatge usat** (veure gràfic 2).

El preu del lloguer registrat és més baix que al seu entorn, i amb un creixement més lent (gràfic 2). Cal tenir en compte que l'estadística (obtinguda a partir de les fiances depositades a l'INCASÒL i que deixa fora l'economia informal), subestima de forma sistemàtica el preu del lloguer. La mitjana provincial del preu del lloguer pot estar distorsionada al incloure's la ciutat de Bracelona al recompte.. Es de suposar que el preu de l'habitatge seria força similar o fins i tot superior al d'altres municipis amb característiques demogràfiques i orogràfiques similars (veure Taula 1). **El municipi pot resultar atractiu per aquelles famílies que fugin dels preus alts de la ciutat de Barcelona i voltants**; els principals problemes serien aliens a la realitat de l'habitatge, per exemple l'absència de certes comunicacions com les ferroviàries.

El preu del m² de compravenda ha anat creixent al llarg dels últims anys, i està per sota de la mitjana de la província i de la comarca (veure gràfic 3). Una explicació possible és que en haver-hi cases de superfície molt gran, això fa que el preu del m² es redueixi (veure gràfic 4).



Gràfic 2. Preu del lloguer. Nombre de contractes de lloguer i transaccions d'habitatge. Arenys de Munt, Maresme i província de Barcelona, 2006-2019 (2n trimestre). Font: Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori, Departament de Territori i Sostenibilitat.



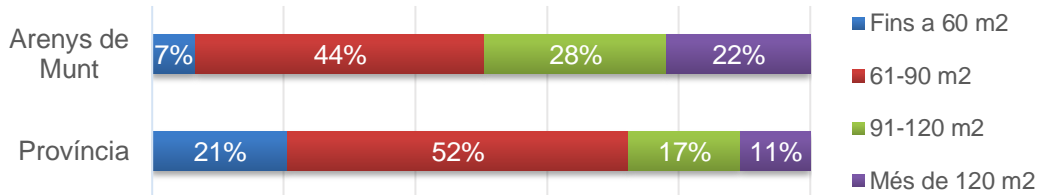
Gràfic 3. Preu per metre quadrat construït de compravenda. Arenys de Munt, Maresme i província de Barcelona, 2014-2019 (2n trimestre). Font: Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori, Departament de Territori i Sostenibilitat.

Municipi	Compravenda 2018 3T	Lloguer 2017
Sant Pol de Mar	2.576 €	625 €
Arenys de Mar	2.121 €	633 €
Calella	2.075 €	541 €
Canet de Mar	1.992 €	638 €
Arenys de Munt	1.852 €	608 €
Pineda de Mar	1.603 €	546 €
Malgrat de Mar	1.538 €	548 €
Tordera	1.192 €	492 €
Palafolls		603 €
Sant Iscle de Vallalta		447 €
Santa Susanna		656 €

Taula 1. Comparativa del preu de compravenda i de lloguer d'Arenys de Munt i municipis de l'Alt Maresme. Font: Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori, Departament de Territori i Sostenibilitat.

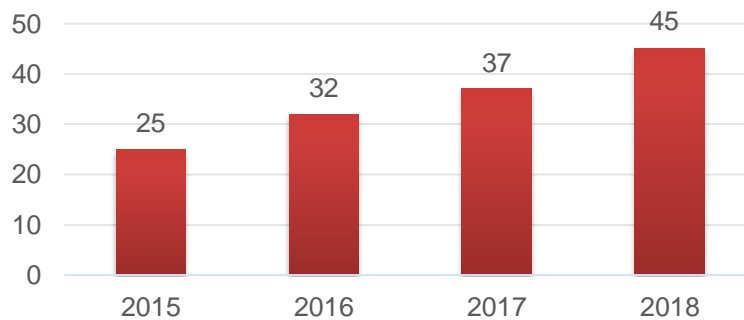
Arenys de Munt és un **poble amb habitatges grans** (quasi la meitat tenen més de 90 m²), S'intueix que el tipus d'habitatge que es posa al mercat de lloguer és el de menys superfície.

Hi ha també a Arenys de Munt presència de cases de segona residència de grans dimensions ubicades a les urbanitzacions.

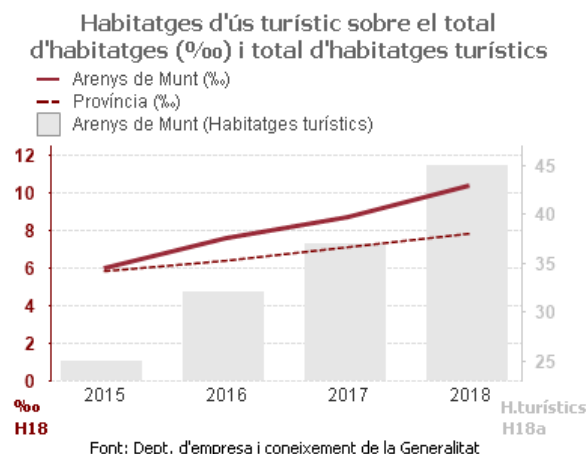


Gràfic 4. Superfície útil de les llars. Arenys de Munt i província de Barcelona, 2011. Font: INE cens.

El tipus d'habitatge gran i unifamiliar de segona residència fa que hi hagi una **creixent oferta d'habitatge d'ús turístic** (veure gràfic 5), particularment localitzat a les urbanitzacions. En proporció a la seva població, els habitatges turístics a Arenys de Munt han crescut més ràpid que en el conjunt de la província (veure gràfic 6).



Gràfic 5. Habitatges d'ús turístic a Arenys de Munt (2015-2018). Font: Departament d'Empresa i Coneixement (recull d'estadístiques de la Diputació de Barcelona).



Gràfic 6. Habitatges d'ús turístic sobre el total d'habitatges (tant per mil) i total d'habitatges turístics. Font: Departament d'Empresa i Coneixement (recull d'estadístiques de la Diputació de Barcelona).

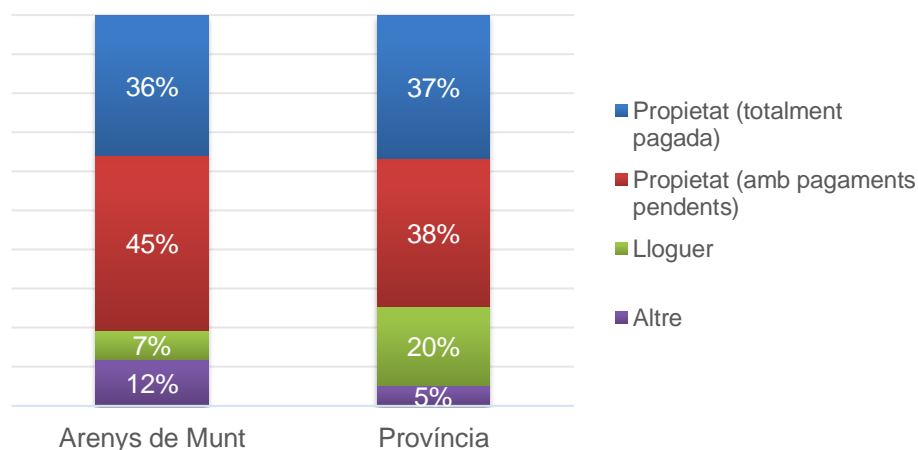
Accés a l'habitatge

En aquest punt es vol destacar tant les problemàtiques econòmiques d'accés a l'habitatge per part de la població amb menys recursos, com els problemes d'accés generats per l'estat de l'habitatge.

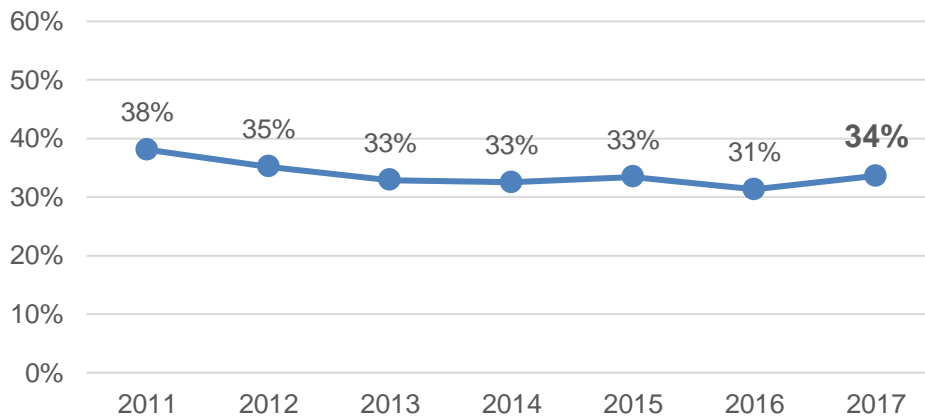
Identifiquem que un 36% d'habitants d'Arenys de Munt viuen en habitatges en propietat i completament pagats (veure gràfic 7). És una realitat lligada als edificis més antics, gent gran i famílies consolidades al municipi.

D'altra banda, ens trobem que **el 45% de la població viu en habitatge en propietat però amb pagaments pendents**. Aquest és un **percentatge que supera a la mitjana provincial i que implica que una major part de la població pot trobar-se en risc de sobreendeutament si dedica més del 30% dels seus ingressos a pagar l'habitatge o es podria trobar en aquesta situació davant d'una nova crisi econòmica**. El fet de que un major percentatge de població es trobi en aquesta situació és propi de municipis amb mercats de l'habitatge força dinàmics a finals del s.XX i principis del XIX, com és el cas d'Arenys de Munt.

En global, hi ha una proporció molt més alta de persones vivint en habitatge de propietat a Arenys de Munt (81%) que a la província (75%), particularment si veiem que **únicament un 7% de la població a Arenys de Munt es troba en règim de lloguer** enregistrat. El percentatge de població que es troba en altres situacions és força elevat (12%) malauradament el cens no recull quines són aquestes casuístiques. L'esforç econòmic per accedir a l'habitatge de lloguer és d'un 34% (veure gràfic 8), se situa en el cost que es considera adequat i que es troba en la mitjana espanyola, un terç dels ingressos dedicat al pagament de la mensualitat de l'habitatge, segons l'enquesta de pressupostos familiars de l'INE (https://www.ara.cat/economia/habitatge-limita-gastem-estalviem_0_2253374701.html).



Gràfic 7. Règim de tinença de l'habitatge. Arenys de Munt i província de Barcelona, 2011. Font: INE.



Gràfic 8. Esforç econòmic segons tinença. Arenys de Munt, 2011-2017. Font: recull d'estadístiques de la Diputació de Barcelona.

Des de serveis socials bàsics i des del servei d'habitatge que l'Ajuntament té en conveni amb el Consell Comarcal, s'han detectat particularment quatre problemàtiques pel que fa a l'accés a l'habitatge:

1. Dificultats en el manteniment dels subministres bàsics

- Unitats familiars amb avís de tall de subministrament: 350.
- Unitats familiars amb informes de vulnerabilitat positius: 35.
- Unitats familiars amb informes de vulnerabilitat no acreditats: 317 Els motius de la no acreditació són diversos: no han presentat tots els papers, només s'han presentat una vegada i no han acudit a més cites, ingressos per sobre del llindar, etc.

2. Dificultats en el manteniment de l'habitatge per ingressos insuficients: més endavant podrem veure l'important nombre d'atencions realitzades a l'Oficina d'Habitatge comarcal situada al municipi, més de 500 l'últim any (veure esquema 1), gran part d'elles per la tramitació dels ajuts pel pagament del lloguer. De fet, en els últims anys hem pogut veure un augment de sol·licituds i ajuts atorgats (veure gràfic 24)

3. Possibilitat de pèrdua de l'habitatge per impagament de les quotes de lloguer o de l'hipoteca: 4 llars en procés de desnonament (de les que tingui constància serveis socials).

4. Ocupacions: 12 de les quals es tingui constància L'Ajuntament té constància que hi ha ocupacions a les urbanitzacions no recepcionades.

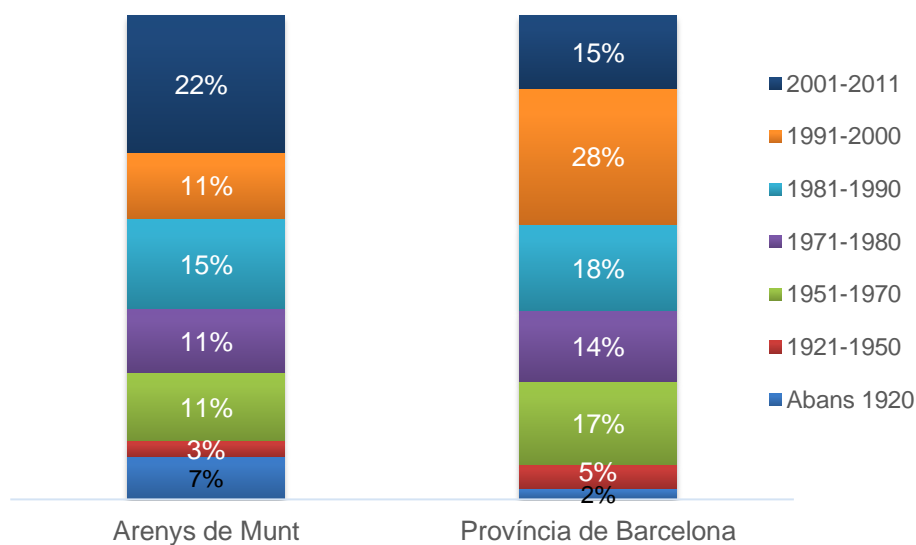
Sorpren la diferència entre el nombre de famílies amb avisos de talls de subministraments (219) i el nombre d'informes de vulnerabilitat que s'han fet (12). És possible que molts talls de subministrament corresponguin a segones residències, que sense interès per cobrir el deute caiguin en impagaments. També podrien ser llogaters que deixen de pagar i que el deute recau sobre el o la propietària. Així, el tall de subministrament arriba a l'arrendatari perquè no ha pagat la quota a l'arrendador i aquest es desentén, atès que el deute el té el primer amb la companyia. D'aquí ve la possible diferència entre l'alt nombre d'avisos de tall i el baix nombre d'informes de vulnerabilitat que fan des de serveis socials.

Estat de l'habitatge

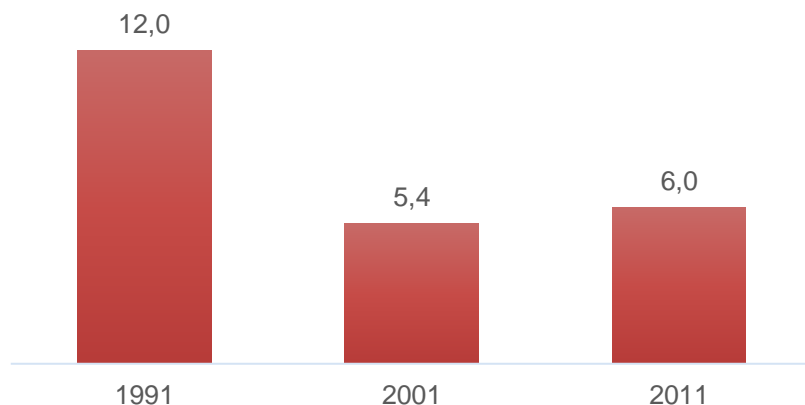
Degut a l'alt ritme de construcció d'habitatges que hem identificat anteriorment en l'etapa posterior a l'any 2000, **una cinquena part dels habitatges (22%) del municipi són de recent construcció** (en comparació amb el 15% construïts després de 2000 en la província de Barcelona, veure gràfic 9).

Al mateix temps, també trobem una proporció una mica més alta d'edificis antics (un 10% d'habitatges construïts previ a 1950, en comparació amb el 7% provincial). Així doncs, si bé es detecta bastant habitatge vell amb necessitats de rehabilitació, cal constatar que el percentatge d'edificis en mal estat de conservació ha anat disminuint amb el temps (veure gràfic 10). Pot haver estat per rehabilitacions però també per l'augment del nombre d'edificis nous construïts durant aquells anys. Aquest percentatge, però, continua sent més baix que al conjunt de la província.

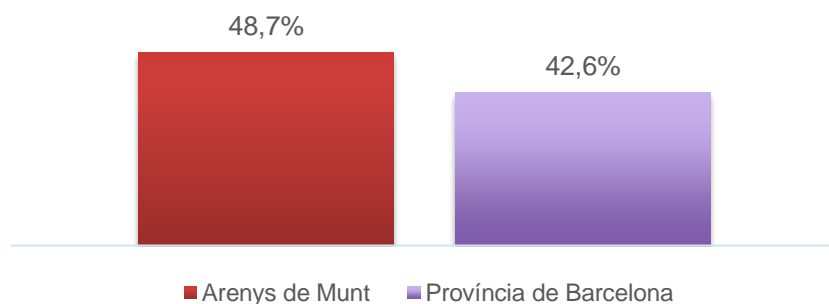
Hi ha **55 edificis de més de 3 plantes que no tenen ascensor**, una xifra que proporcionalment (48,7%) és una mica superior a la mitjana provincial (42,6%, veure gràfic 11). Es desconeix el percentatge de gent gran que resideix en aquests habitatges on no hi ha ascensor. El que sí és coneix és el percentatge de gent de més de 85 anys que viu sola (veure més endavant el gràfic 16) i que es troba força per sobre de la mitjana dels municipis del voltant.



Gràfic 9. Habitatges segons any de construcció de l'edifici. Arenys de Munt i província de Barcelona, 2011. Font: INE.



Gràfic 10. % d'edificis amb habitatges en mal estat de conservació. Arenys de Munt, 1991-2011. *Font: INE (cens d'edificis).*



Gràfic 11. Habitatges en edificis de 3 o més plantes sense ascensor. Arenys de Munt i província de Barcelona, 2011. *Font: INE.*

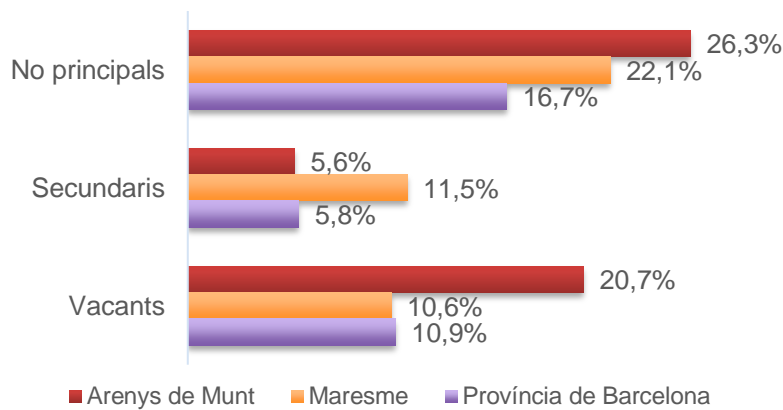
Les diverses fonts d'informació ens mostren **indicis de l'existència d'habitatges buits** al municipi. En podem fer una aproximació: (veure gràfic 13):

- Segons el cens de 2011, Arenys de Munt té una proporció important d'habitatge no principal (habitatges que no són designats com a residència principal) (26,3%). D'aquests, la majoria són habitatges vacants (20,3%). Segons aquestes dades, hi hauria menys segones residències que a la comarca i **més habitatge vacant**⁴ (veure gràfic 12).
- L'Agència de l'Habitatge de Catalunya té només 27 habitatges registrats com a buits⁵. En proporció al total d'habitatges (0,62%), n'hi ha més que a la província (0,45%).
- Un estudi⁶ de 2016 va identificar **197 habitatges buits** (desocupats durant 2 anys o més)

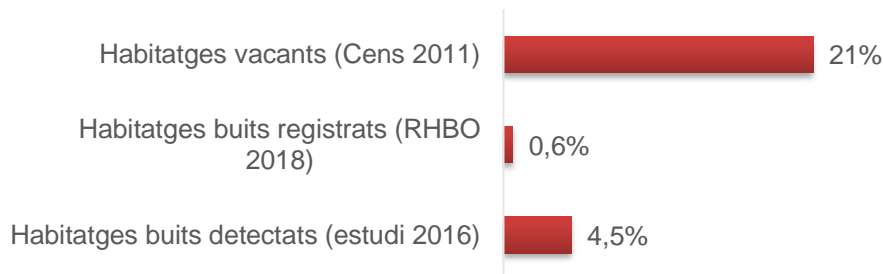
⁴ Habitatge vacant és aquell que no està ocupat, disponible per a venda o lloguer, o fins i tot abandonat.

⁵ Habitatge buit és aquell que roman desocupat permanentment, sense causa justificada, per un termini de més de dos anys.

⁶ 'Detecció, anàlisi i mediació d'habitatge buit al centre urbà d'Arenys de Munt' encarregat per l'Ajuntament l'any 2016 i realitzat per Daleph



Gràfic 12. Estructura de les llars. Arenys de Munt, comarca del Maresme i província de Barcelona, 2011.
Font: cens habitatges INE.

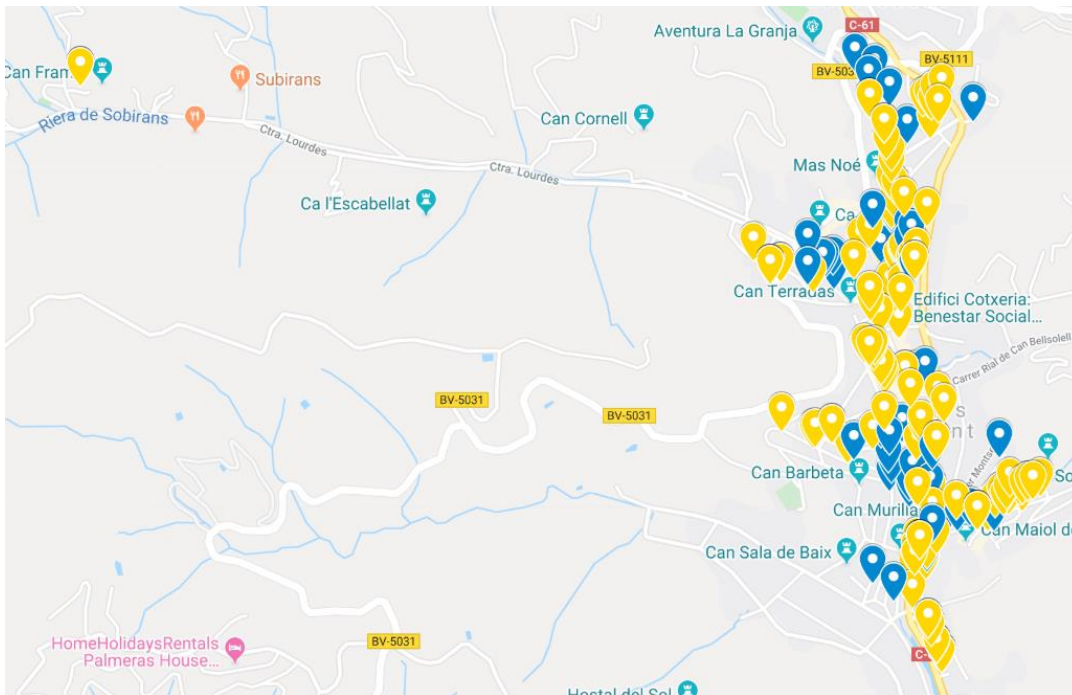


Gràfic 13. Habitatges indicatiàriament buits o desocupats segons font de dades. Arenys de Munt, 2011.
Font: Agència de l'habitatge de Catalunya (Recull d'estadístiques de la Diputació de Barcelona) i Ajuntament d'Arenys de Munt.

Dels 197 habitatges identificats com a buits segons l'estudi realitzat l'any 2016, quasi la totalitat estan ubicats al nucli urbà. La majoria són habitatges plurifamiliars buits (147 pisos, veure en groc al Mapa 1) i la resta són habitatges unifamiliars buits (50 cases, veure en blau al Mapa 1). No obstant, l'Ajuntament té constància de que a les urbanitzacions no recepcionades hi ha també habitatge d'aquestes característiques. És possible que l'estudi del 2016 es centrés només en el nucli. Per tant, el número d'habitatge buit segurament seria més alt.

L'Ajuntament té també constància de diversos habitatges buits en mans de SAREB i bancs⁷. Anys enrere, es va aprovar una normativa per sancionar a propietaris d'habitatges buits. No obstant, el procés d'identificació d'aquests habitatges i iniciar tot el procediment sancionador és llarg i requereix una dedicació de temps de la que actualment no es disposa.

⁷ Es desconeix si aquests estaven ja comptabilitzats a l'estudi anteriorment citat.



Mapa 1. Localització d'habitatges buits. Arenys de Munt, 2016. Font: Ajuntament d'Arenys de Munt.

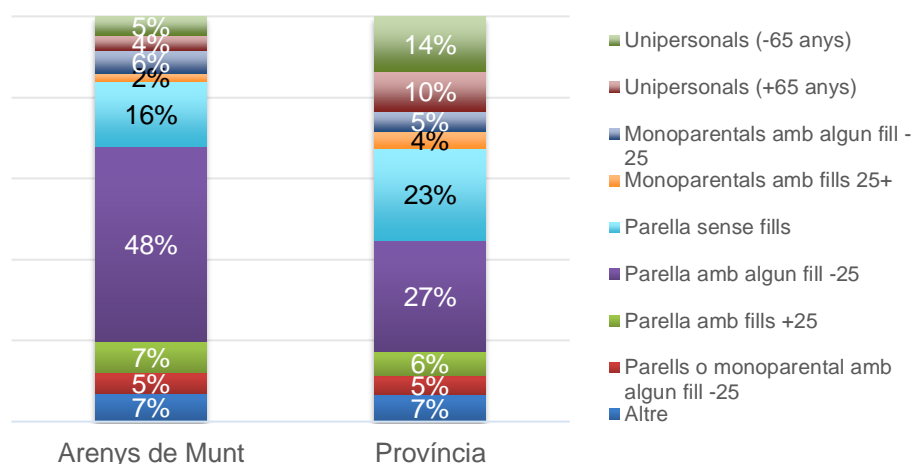
Composició de les llars

En quant a la grandària de les llars, la majoria estan compostes per entre 2 i 4 persones (2,6 de mitjana), en la línia de la mitjana provincial (2,53).

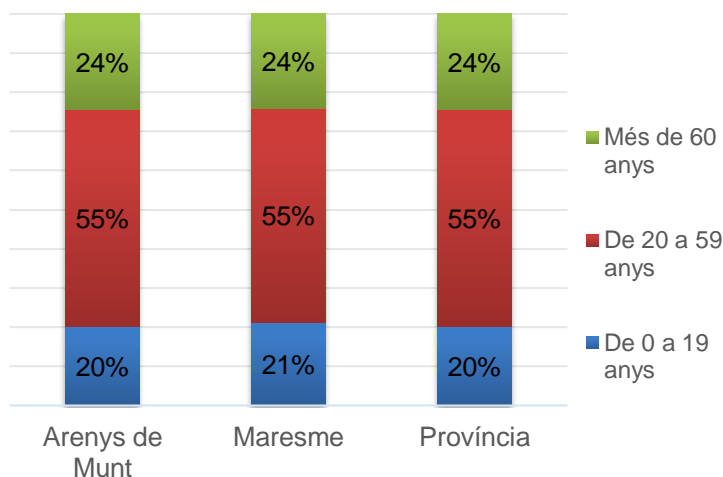
La influència del tipus de construcció (superfícies grans), té repercussió en el tipus d'unitats familiars que es queden al municipi o que arriben de nou, amb un perfil més familiar: **les famílies amb fills són l'estructura més comú** amb diferència (veure gràfic 14). Això, al seu torn, ajuda a que la natalitat i la població menor de 19 anys es mantingui (veure més endavant el gràfic 21).

L'envelliment poblacional tot i ser rellevant és moderat si ho comparem amb la comarca o la província (veure gràfic 15). Al cens de 2011, es detecten 100 habitatges on hi vivien exclusivament persones majors de 85 anys. Percentualment, és una xifra superior a la de la província (veure gràfic 16).

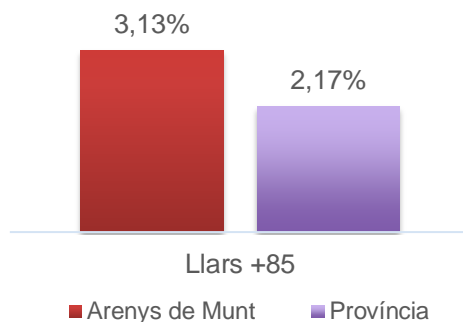
El fet de tenir més famílies amb infants té també la seva repercussió en la demanda o necessitats d'un altre tipus de serveis, de vegades contradictoris amb les demandes d'un altre tipus de població, com la gent gran. Mentre que les noves famílies demanen més espais de joc i lleure, la població més envellida busca i demana un poble més tranquil, sense soroll, sense gaire moviment.



Gràfic 14. Estructura de les llars. Arenys de Munt i província de Barcelona, 2011. Font: INE (cens).



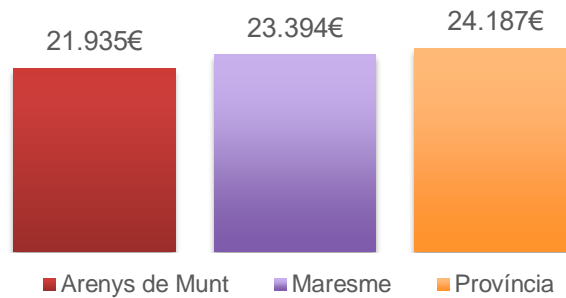
Gràfic 15. Edat dels habitants. Arenys de Munt, Maresme i província de Barcelona, 2018. Font: Idescat.



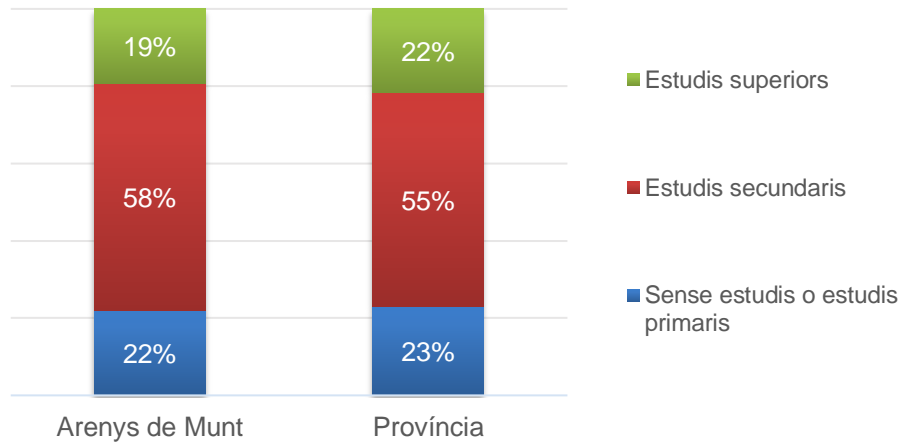
Gràfic 16. Llars formades exclusivament per majors de 85 anys (% sobre el total de llars). Arenys de Munt i província de Barcelona, 2011. Font: Hermes (Diputació de Barcelona).

Pel que fa al nivell socioeconòmic d'Arenys de Munt, identifiquem que **el nivell de renda és similar al de la comarca i la província** (lleugerament per sota, veure gràfic 17), el nivell d'estudis també és força similar a la mitjana provincial (veure gràfic 18). La diferència que

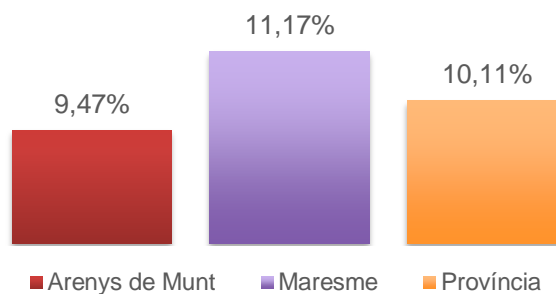
identifiquem és en el terreny laboral, on trobem que Arenys de Munt es situa en **percentatges d'atur més baixos** que la comarca i la província (veure gràfic 19).



Gràfic 17. Base imposable de l'IRPF per declarant. Arenys de Munt, Maresme i província de Barcelona, 2017. Font: Hermes (Diputació de Barcelona).

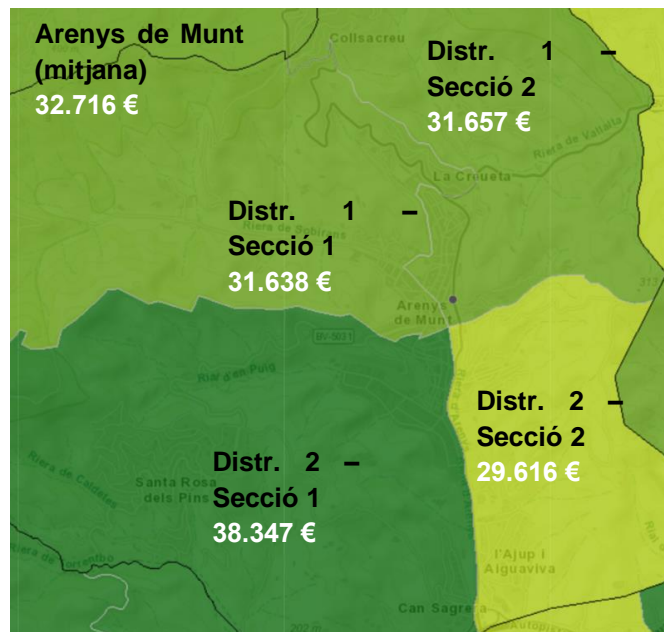


Gràfic 18. Nivell d'estudis dels habitants. Arenys de Munt i província de Barcelona, 2011. Font: INE (cens).



Gràfic 19. Taxa d'atur registrat. Arenys de Munt, Maresme i província de Barcelona, setembre 2019. Font: Hermes (Diputació de Barcelona)

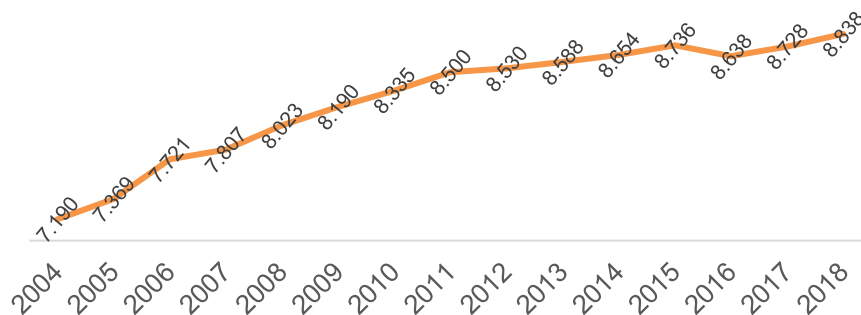
A nivell intern del municipi, es dona una **diferència notable entre renda neta mitjana per districtes, influenciada per l'acumulació de certes urbanitzacions** en llocs específics que contenen una acumulació de renda molt superior (veure Mapa 2). Així doncs, els i les residents de la secció 2 del districte 2 (la zona del rial Pasqual i urbanitzacions Ajup i Aiguaviva) ingressen quasi 9.000€ menys a l'any que els i les de la secció 1 del districte 2 (nucli urbà al sud de la riera, urbanitzacions Can Jalpí, Tres Turons i Torrentbò).



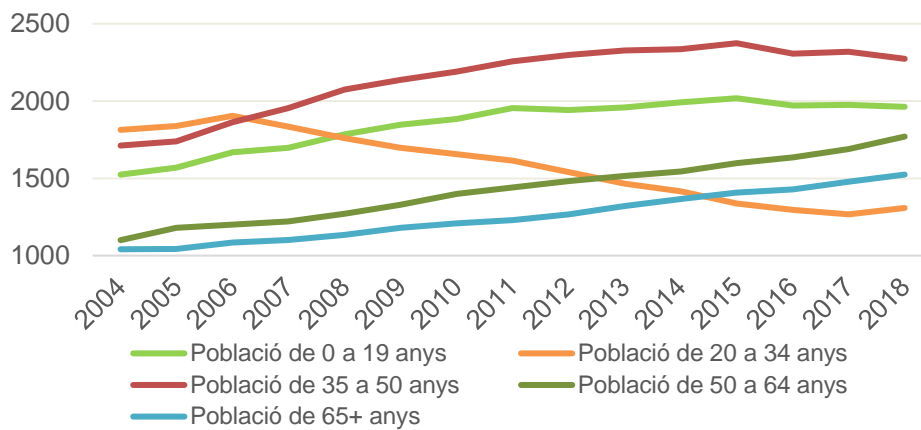
Mapa 2. Renda neta anual per llar. Arenys de Munt, 2016. Font: INE (*Atlas de distribución de renta de los hogares*).

Evolució de la població

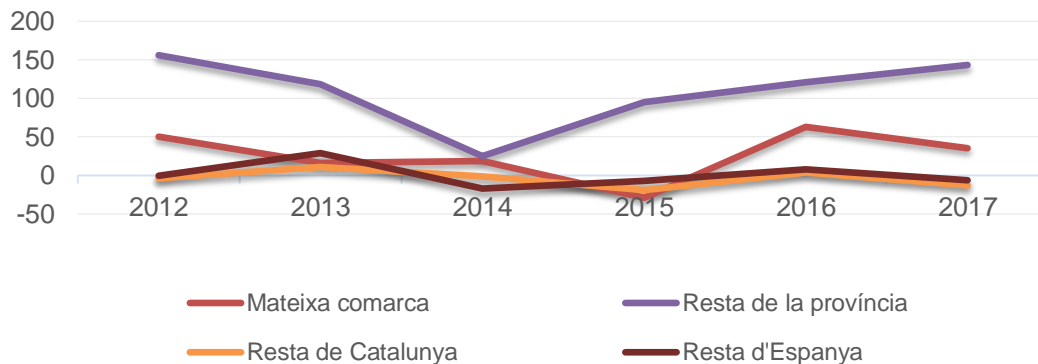
Observem un **creixement de la població** en els últims anys (veure gràfic 20). Mentre disminueix la població jove (veure franja 20-34 anys al gràfic 21), per possible **emigració per emancipar-se** a la resta de la comarca, s'incorporen famílies amb fills (tal com hem observat al gràfic 14 anteriorment). És potser per això que és un dels pocs pobles de la comarca? on hi ha creixement natural (és irregular, però tendeix a ser més positiu que negatiu). Si tenim en compte els saldos migratoris del gràfic 22, observem que **la incorporació de famílies prové de la resta de la província**, no de la comarca. Així doncs, podem deduir que es dona un fenomen invers a la tendència general, donat que a Arenys de Munt, els nous habitants no arriben d'entorns propers (comarca) sinó de la província i poblacions més allunyades, possiblement fugint dels preus del Barcelonés.



Gràfic 20. Evolució de la població total. Arenys de Munt, 2004-2018. Font: Idescat.

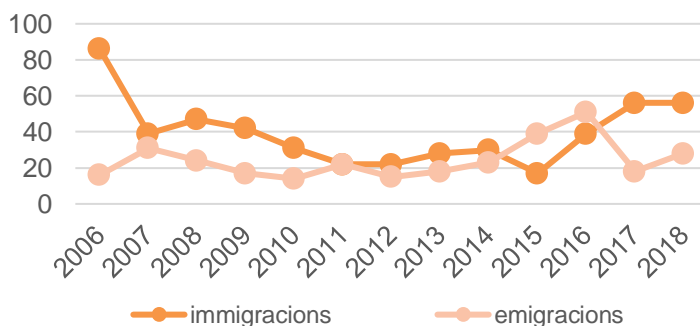


Gràfic 21. Evolució de la població per trams d'edat. Arenys de Munt, 2004-2018. Font: Idescat.



Gràfic 22. Saldos migratoris interiors (immigració menys emigració dins l'Estat). Arenys de Munt, 2011-2018. Font: Idescat.

Des de l'inici de la crisi hi ha **pocs moviments d'immigració exterior** (veiem que passem de xifres properes a 90 persones immigrades de països estrangers l'any 2006, a no superar les 50 persones als anys posteriors, i un increment de les emigracions cap a l'exterior). Així doncs, la taxa de població immigrada ha patit una disminució lleugera (del 6,4% al 5,1%) del 2011 al 2017, i al 2018 s'ha donat un canvi de tendència, fruit de l'increment de la població immigrada i la disminució de la població que retorna als països d'origen, començant a repuntar el percentatge de població estrangera fins al 5,6% al 2018, arribant al 2019 al **6,0%**.



Gràfic 23. Nombre de persones immigrades i emigrades des de i cap a l'estranger. Arenys de Munt, 2005-2018. Font: Idescat.

SÍNTEESI DE LA DIAGNOSI



Creixement de la població per incorporació de famílies de la resta de la província (no de la comarca).

Es redueix la població en edat d'emancipar-se

Poca immigració exterior

Saldo natural positiu

Risc de sobreendeutament.

Esforz econòmic de lloguer moderat

Dificultats per pagar subministraments
Hi ha habitatge vell que necessita rehabilitació

Habitatges més nous de segones residències

Força habitatge buit al nucli urbà

Ocupacions a urbanitzacions sense recepcionar. i nucli urbà.

Disminució de la construcció després de la crisi, queda habitatge pendent de finalitzar. Es reactiva, poc, al 2015.

25



**Actuacions
municipals**

**Evolució de la
població**

**Composició
de les llars**

**Accés i estat de
l'habitatge**

**Dinamisme
mercant hab.**

**Construcció
habitatges**

Existència de terrenys municipals edificables a diferents indrets del municipi

Es compta amb una partida pressupostària

Es compta amb Servei d'Habitatge conveniat amb Consell Comarcal (gestió d'uns 100 ajuts de lloguer i d'uns 11 ajuts d'urgència de Generalitat)

No hi ha ajuts de rehabilitació

Algun ajut puntual d'urgència d l'Ajuntament

Principalment entre 2 i 4 persones

Famílies amb fills (major natalitat, menor envelliment en comparació amb la província)

A unes 100 llars només hi habiten majors de 85 anys (accessibilitat, autonomia)

Menor atur, renda en la mitjana

Preu del lloguer a l'alça, però és més barat que a la comarca i a la província.

Creix la compravenda (habitatge usat)

Creix l'habitatge turístic

No hi ha HPO disponible

Hi ha terrenys on se'n pot construir, o noves finques on es pot obtenir a través de l'aprofitament

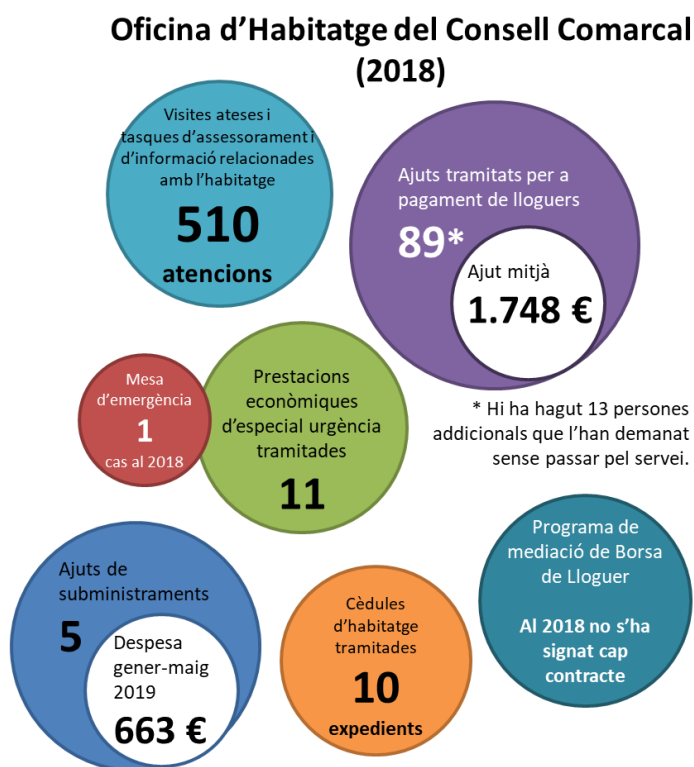
Actuacions municipals

Des del 2017, l'Ajuntament té un **conveni amb el Consell Comarcal del Maresme per disposar d'un servei d'habitatge**, que atén cada 15 dies a l'Escorxador i gestiona els ajuts de lloguer de la Generalitat, el registre de sol·licitants d'HPO i les prestacions d'urgència.

L'oficina d'habitatge, segons la memòria de 2018, ha fet les següents accions (veure esquema 1):

- **Visites ateses i tasques d'assessorament** i d'informació relacionades amb l'habitatge: 510 atencions.
- **Ajuts tramitats per a pagament de lloguers**: 89 (hi ha hagut 13 persones addicionals que l'han demanat sense passar pel servei), amb un ajut mitjà de 1.748 €
- Prestacions econòmiques d'especial urgència tramitades: 11.
- Programa de mediació de Borsa de Lloguer: al 2018 no s'ha signat cap contracte i es desconeix el nombre de contractes vigents en el moment de l'estudi.
- Cèdules d'habitatge tramitades: 10 expedients.

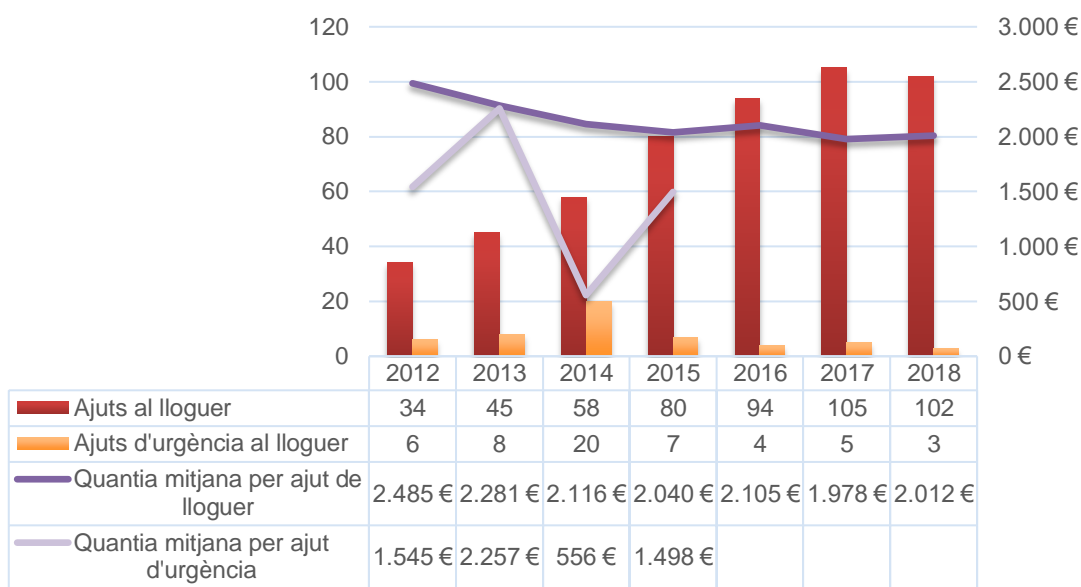
A més, **des dels SSB** s'han tramitat **ajuts de subministraments**: 5; amb una despesa gener-maig 2019 de 663 € i es va gestionar un cas a partir de la Mesa d'Emergència



Font: memòria 2018 servei d'habitatge Arenys de Munt.

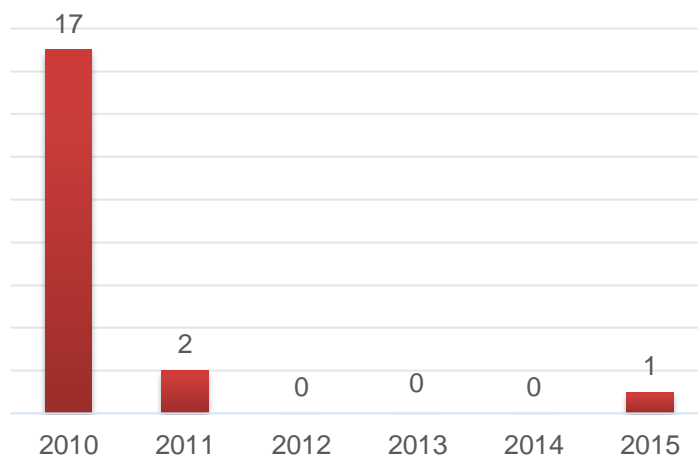
Esquema 1. Accions de l'Oficina d'Habitatge del Consell Comarcal a Arenys de Munt.

Segons dades aportades per la Diputació, amb font de la *Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori, Departament de Territori i Sostenibilitat i Idescat*, s'ha augmentat el nombre d'ajuts al lloguer atorgats a Arenys de Munt en els últims cinc anys. L'any passat, cada família perceptora va rebre uns 2.000 €/any de mitjana (atenent el còmput total de 102 ajuts atorgats, no només els 89 gestionats pel servei comarcal al municipi). Els ajuts d'urgència es mantenen tot i que cada cop són menys. No s'ha inclòs en el gràfic la línia pròpia d'ajuts al lloguer, que es va posar en marxa l'any 2017 i continua oberta.



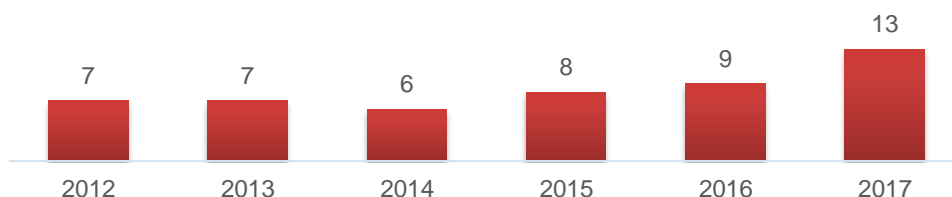
Gràfic 24. Ajuts al lloguer: nombre d'ajuts (eix vertical esquerre) i quantia mitjana per ajut (eix vertical dret). Arenys de Munt, 2012-2018. Font: *Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori, Departament de Territori i Sostenibilitat i Idescat (recull d'estadístiques de la Diputació de Barcelona)*.

Pel que fa als ajuts de rehabilitació, hi va haver un moment important de prestació d'ajuts a la rehabilitació a l'any 2010. Actualment no hi ha programes de rehabilitació més enllà de descomptes en l'ICIO per rehabilitació de façanes.



Gràfic 25. Ajuts a la rehabilitació. Arenys de Munt, 2012-2018. Font: *Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori, Departament de Territori i Sostenibilitat i Idescat (recull d'estadístiques de la Diputació de Barcelona)*.

En no haver-hi HPO disponible, hi ha poca gent inscrita al registre de sol·licitants d'HPO.



Gràfic 26. Persones inscrites al registre de sol·licitants d'HPO de Catalunya a Arenys de Munt. Font: *Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori, Departament de Territori i Sostenibilitat (recull d'estadístiques de la Diputació de Barcelona).*

Els recursos municipals disponibles per les polítiques d'habitatges són les següents:

- Habitatge que anteriorment estava per urgències i ara es vol destinar a habitatge social, ubicat al **carrer de les Flors, 16**.
- **Partida de 300.000 euros** que es podria destinar a polítiques d'habitatge. Aquesta partida no es pot destinar actualment per una moratòria (PEE) en despesa que, si no hi ha una variació en la regla de despesa a l'any vinent, tampoc seria aplicable. A 2021, moment en el que sí es podria comptar amb aquesta partida pressupostària, i amb una previsió de baixada de preus de l'habitatge, l'Ajuntament preveu tenir capacitat negociadora per fer servir aquesta partida per adquirir habitatge que destinar a l'ús social. Algunes possibilitats i alternatives són el tanteig i retracte, mercat de segona mà, i la línia de rehabilitació per habitatge vell o fora d'ús (entra en inversió sostenible). Tot i estar reconeguts com a municipi de demanda forta i acreditada, no els hi arriba informació relativa als **habitatges que es venen i que provenen de desnonament**. Per tant, no s'ha plantejat fins ara l'opció d'adquirir habitatge via tanteig i retracte
- Al 2015 es va aprovar un **reglament d'habitatges desocupats**: es preveu sancionar als propietaris amb habitatges que mantinguin desocupats més de dos anys. No obstant, no es té personal per portar a terme les ordenances reguladores i el reglament que implica un procediment d'apercebiment i posteriorment sancionador fins que es llogui l'habitatge potencial. La llei també impedeix actualment contractar més personal funcionari o personal laboral fix.
- **Ajuts** atorgats des de l'Ajuntament que arriben als **55.000 euros per lloguer, i 40.000 euros per subministraments** bàsics.
- Des de serveis socials es pot fer algun **ajut puntual d'1 mes per pagar la mensualitat** d'un lloguer prèvia valoració tècnica, sempre i quant hi hagi garanties de que poden seguir pagant. O en el cas de pèrdua d'habitatge, **ajut per l'entrada a un nou domicili** (per al mes en curs, mensualitat)⁸.

⁸ L'any 2018 Serveis Socials van fer 11 ajuts d'especial urgència. Alguns d'ells van ser destinats a pagar lloguers o entrades per un domicili (es desconeix quants d'ells)

- Activació de **circuit d'emergència** per persones que es troben de manera sobtada sense llar, on es fa un ajut puntual d'un parell de nits en una pensió, per tal de garantir un sostre on dormir.
- **Pobresa energètica**: informes de vulnerabilitat. Les persones amb avís de tall han de presentar instància per tal de demanar un informe de vulnerabilitat i evitar el tall de subministra. L'Ajuntament no paga subministres, el servei d'habitatge del Consell Comarcal sí.
- **Coordinació amb entitats socials** que disposin d'habitatges, suports econòmics o estades temporals: Càritas, Creu Roja, Centre d'Acollida del Maresme, pisos acollida, entre d'altres.

Pel que fa a les **potencialitats de terrenys i propietats municipals**, identifiquem immobles per a fer polítiques en el curt, mitjà i llarg termini (veure Mapa 3 i Taula 1).

A curt termini, l'ajuntament d'Arenys de Munt és propietari de tres finques qualificades de residencial, amb potencialitats força immediates:

- L'habitatge situat al **carrer de les Flors, 16**, d'entre 60 i 65m²; que ja ha estat utilitzat per a habitatge d'emergència social. En l'actualitat està buit i requereix d'una reforma mitjana per a tornar a esdevenir habitatge d'emergència.
- L'**equipament del Sindicat** té el planejament aprovat per tal de poder-hi allotjar 10 habitatges dotacionals d'obra nova. .
- Propera construcció d'un habitatge situat al carrer **Can Barberta** de 73m² procedent d'una llicència en tràmit.

A mig termini, identifiquem les següents finques:

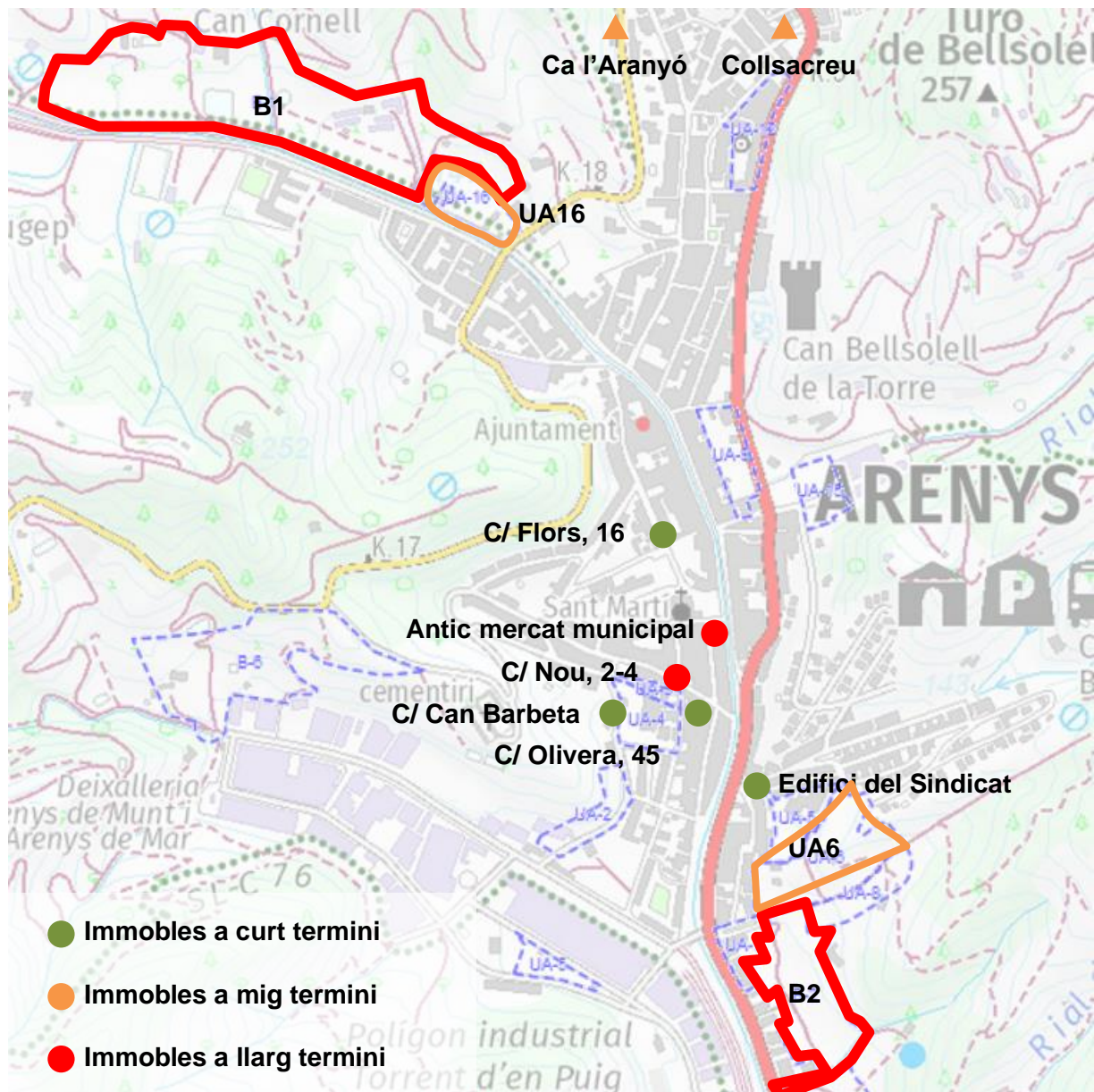
- Són propietat municipal **1 parcel·la a Ca l'Aranyó i 4 a Collsacreu**. Aquestes parcel·les són molt grans i per a una tipologia d'habitatge unifamiliar molt gran; i per tant no s'adeqüen a les necessitat per a creació d'oferta d'habitatge assequible al municipi. Cal tenir en compte que a Ca l'Aranyó s'han subhastat amb anterioritat parcel·les quedant la licitació deserta. Cal preveure una venda o permuta d'aquestes parcel·les, per a adquirir nous emplaçaments més adequats per a la creació d'habitatge social.
- **I'UA-6**. Can Cò-2 on hi ha una parcel·la ja cedida a l'ajuntament provinent del 10% d'AM per 12 habitatges.
- **I'UA-16**. Sobirans on la propietat esta redactant en projecte de reparcel·lació i on, degut a la impossibilitat de consolidar el 10% d'AM en una parcel·la independent, es proposa obtenir el 10% d'AM econòmicament. Aquests recursos podran aprofitar-se per polítiques d'habitatge.

A llarg termini, hi ha diversos sectors a desenvolupar i edificis que es podrien transformar:

- Els sectors **B1-Subirans i B2-Can Xicoi**, preveuen un bon gruix d'habitatge de protecció oficial (HPO): 32 habitatges el B1, i 23 habitatges el B2. Però estan pendents de desenvolupament i sense calendari previst.
- La residència de gent gran situada al **carrer Nou 2-4**, té una estructura fàcilment transformable en habitatge social. Tot i així per a poder-ho fer, caldria construir la nova

residència prevista en un altre emplaçament, i així poder disposar d'aquest edifici del carrer Nou.

- L'**antic Mercat Municipal** s'ha rehabilitat recentment com a sala polivalent, i no té sentit plantejar cap altra actuació properament. Tot i així és un potencial futur amb el qual compta l'ajuntament, amb clau residencial.



Mapa 3. Localització dels immobles i terrenys que es poden dedicar a polítiques d'habitatge. Font: Diputació de Barcelona <http://sitmun.diba.cat/sitmun2/visor.jsp?app=1&ter=39>).

Pel que fa a **immobles privats amb interès municipal**, l'Ajuntament està valorant la compra de la finca Olivera 43, al costat de l'edifici de la Cooperativa, on es preveu ressituar-hi les

oficines de l'empresa municipal Gusam SA, com a possibilitat per a explorar altres sistemes de promoció d'habitatge com l'Habitatge cooperatiu amb cessió d'ús del sòl, etc.

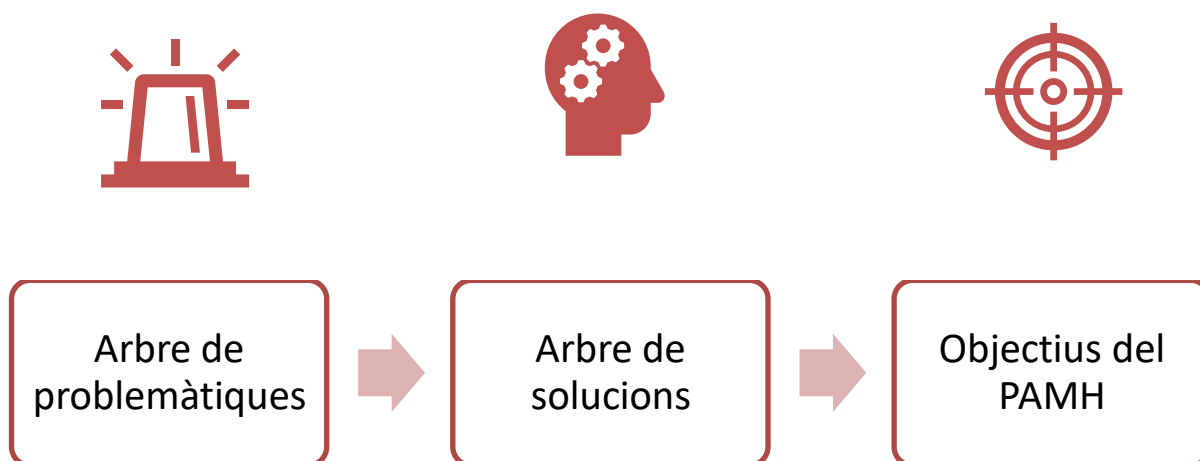
Cal que l'ajuntament ubiqui els **edificis privats inacabats** al municipi, per tal de veure quin tipus d'actuació s'hi pot fer: compra assequible, efectuar pressió sobre l'acabament d'aquests; i així evitar problemes d'ocupació i altres. Entre ells situem la promoció Carrer Rasa - Carrer Vell, d'uns 6 habitatges, i en fase d'estructura acabada.

Cal tenir en compte que hi ha **7 urbanitzacions sense recepcionar**. A les urbanitzacions tenen el problema que la llei d'urbanisme diu que si no estan recepcionades no poden donar llicències d'obra. També hi ha habitatges on sí es van donar llicències però les obres van quedar a mitges.

Nº FITXA	CURT TERMINI			MIG TERMINI				LLARG TERMINI				INACABATS O AMB INTERÈS MUNICIPAL		
	Carrer de les Flors, 16	El Sindicat	Can Barbeta	UA6 - 1 parcel·la	UA16 - 10% aprofitament econòmic	1 parcel·la a Ca l'Aranyó	4 parcel·les Collsacreu	Sector B2- Can Xicoi	Residència geriàtrica C/Rasa - C/Vell	Sector B1- Subirans	Mercat Municipal	Finca veïna Cooperativa	C/Rasa - C/Vell	Parcel·la viuda Amadeu Closa
Adreça	C/Flors, 16	C/Pasqual 44	C/ Can Barbeta	Rial de la Rectora	Rambla de l'Eixample				C/Nou, 2			C/Olivera 43	C/Vell, 1	Can Xicoy
Referència Cadastral	1768870DG6016N0001FW	1964701DG6016S0001WP							1765321DG6016N0001KW			1764407DG6016S0001FP	1765321DG6016N0001KW	
Superfície de sòl		286m2							190m2			107m2	190m2	
Sup. Construïda	91m2	286m2							400m2			149m2	379m2	
Estat de construcció	de 1955								de 2012			1960	de 2012	
Clau urbanística	A1.2.Nucli antic	D Dotacional (Equipament)	A1.2.Nucli antic						A1.2.Nucli antic		A1.2.Nucli antic	A1.2.Nucli antic	A1.2.Nucli antic	
m2 sòl edificable		230,70m2											SAREB	
m2 sostre	91m2	577,20m2	73m2						Capacitat 40 residents				Edifici inacabat	
nombre d'habitatges	1 htge règim general	10 htges dotacionals	1 habitatge			1 habitatge unifamiliar	4 habitatges unifamiliars	23 htges HPO	10 htges 40m2	32 htges HPO		3 htges	6 htges	
	REFORMA	OBRA NOVA	OBRA NOVA	PENDENT DE DESENVOLUPAMENT		VENDA O PERMUTA		PENDENT DE DESENVOLUPAMENT	PENDENT CONSTRUIR NOVA RESIDÈNCIA PER A DISPOSAR D'AQUEST EDIFICI	PENDENT DE DESENVOLUPAMENT	No és convenient comptar-hi: Rehabilitació recent com a sala polivalent	Tanteig i retracte / Habitatge cooperatiu / Cessió ús del sòl / Altres sistemes de promoció		

Objectius del PAMH

Per la definició d'objectius es va transformar la diagnosi realitzada fins al moment en un arbre de problemàtiques que donarien peu a l'arbre de solucions i posteriorment als objectius que definirien el PAMH.



A les següents pàgines presentem:

- **ARBRE DE PROBLEMÀTIQUES:** situant en primera línia l'exclusió residencial com la problemàtica central, les arrels mostren les causes que l'expliquen en el cas concret d'Arenys i les branques les conseqüències que s'han pogut detectar.
- **ARBRE DE SOLUCIONS** que posteriorment donaria peu als objectius del PAMH. Val a dir que no totes les problemàtiques poden ser transformades en objectius donat que l'Ajuntament no sempre té marge de maniobra per actuar. Alhora poden haver-hi diverses problemàtiques que posteriorment quedin agrupades en un són objectiu. Finalment hi van haver solucions que no es van traduir en objectius en si mateixos sinó en possibles accions emmarcades en un objectiu.
- Esquema dels **4 OBJECTIUS PRINCIPALS DEL PAMH**. En el següent apartat podrem veure com aquests es van traduir finalment en 11 accions concretes.

ARBRE DE PROBLEMÀTIQUES

Dificultats emancipació dels joves.
Els que ho fan opten per altres
municipis

Les famílies que van
arribar anys enrere tenen
molts pagaments
pendents i no tenen un
nivell adquisitiu molt alt

Famílies amb dificultats per fer
front als pagaments de les
despeses de l'habitatge
(lloguers, hipoteques i
subministraments)

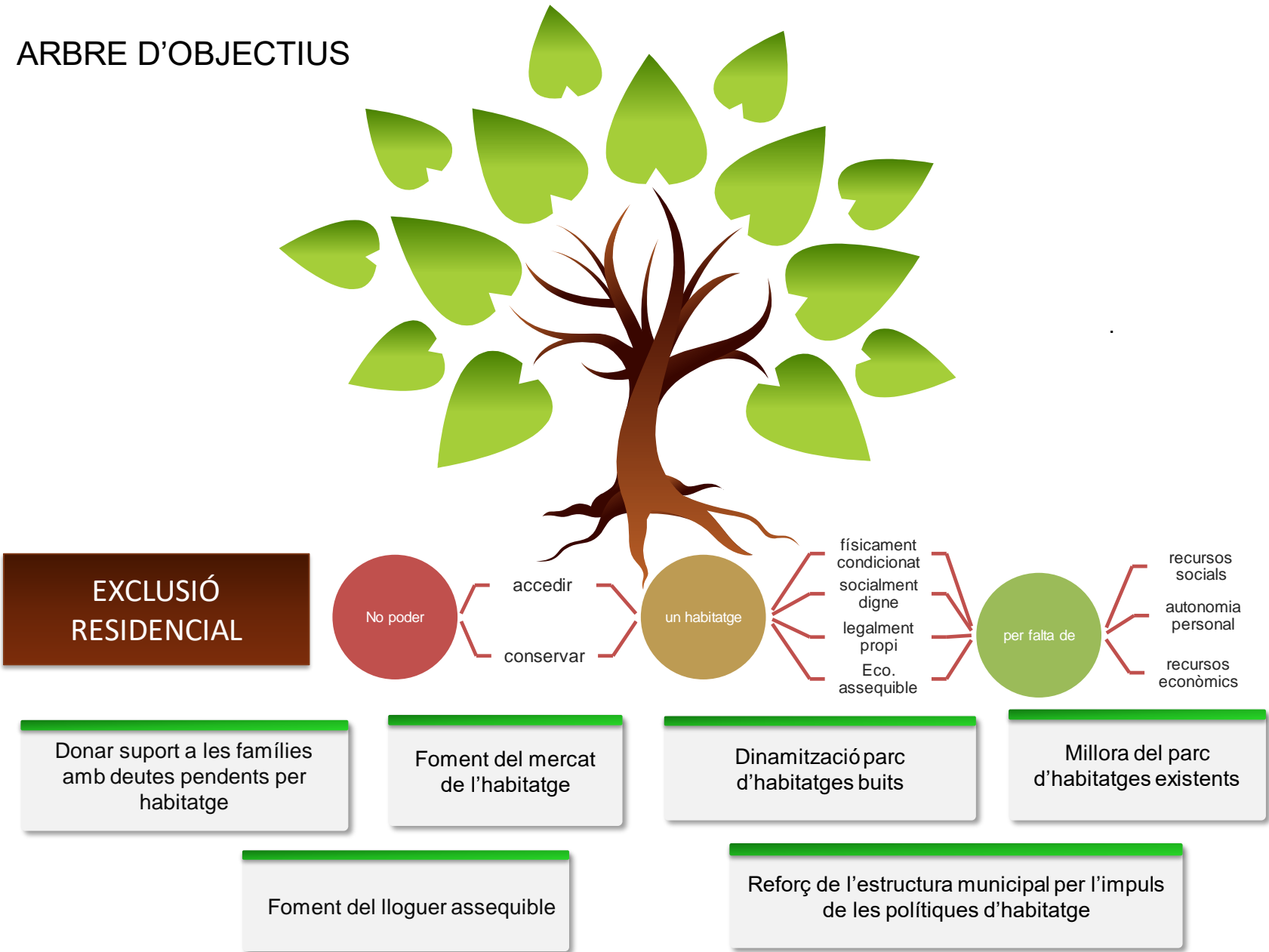
Ocupacions irregulars en
habitatges.

Pressió per millorar les
comunicacions. Això podria fer
augmentar l'atractiu del municipi
i fer augmentar el preu de
l'habitatge

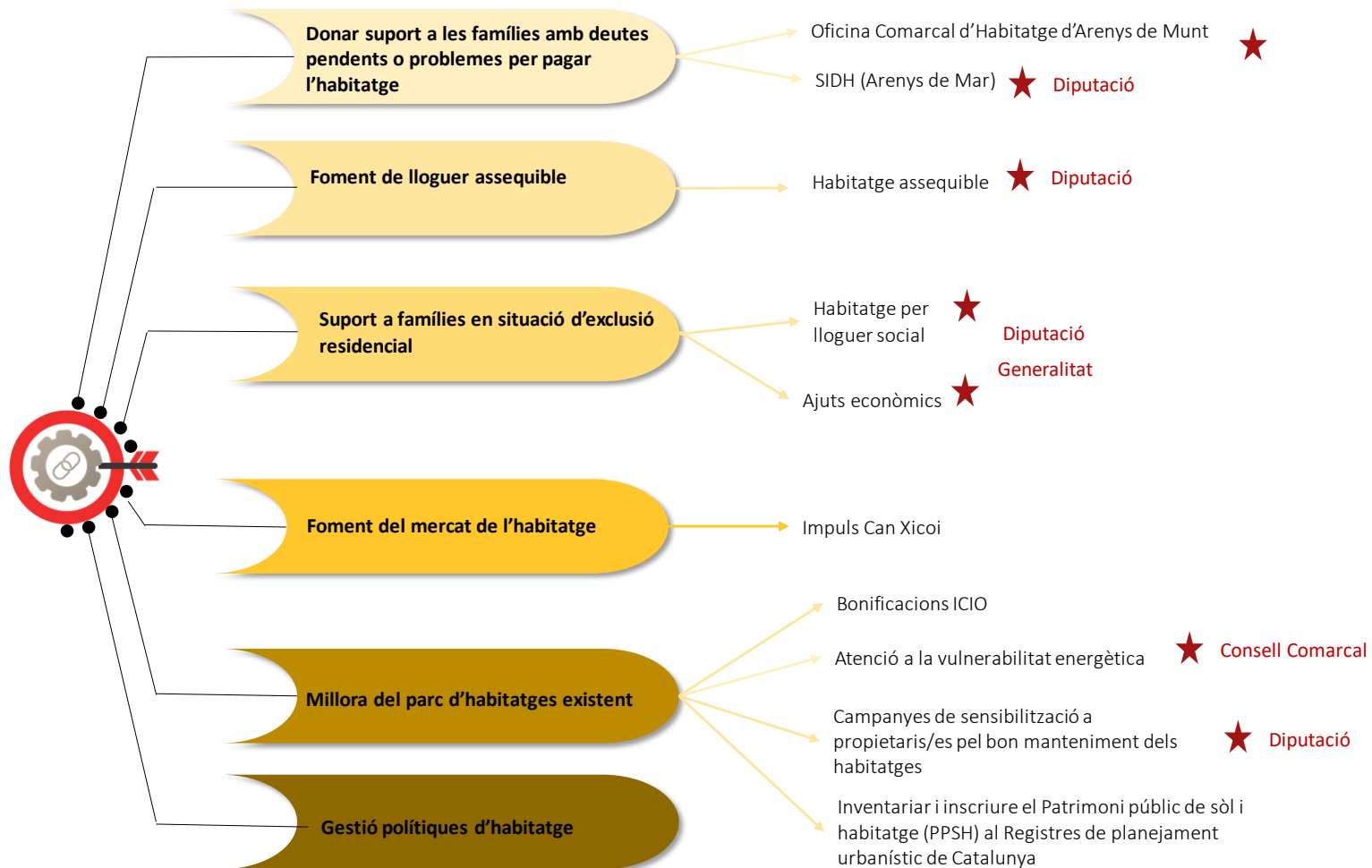
Dificultats de mobilitat de les
persones grans que viuen en
habitatges sense ascensor.
Possible aïllament



ARBRE D'OBJECTIUS



Programa d'actuació municipal d'habitatge
d'Arenys de Munt



Pla d'Acció

El Pla que presentem tot seguit ha sorgit d'un treball conjunt de diàleg i consens entre polítics i tècnics de l'Ajuntament d'Arenys de Munt. D'aquesta manera, el Programa resultant entra en vigor amb un nivell d'acceptació i comprensió major per part d'aquests dos estaments – el polític i el tècnic- que són igualment claus en els primers passos i consecució del programa.

El Pla inclou 10 accions concretes, de les quals una part són accions ja iniciades a les que el PAMH dona continuïtat i les emmarca en una estratègia més global. Aquesta proposta es complementa amb una part important accions completament noves (5) i, d'altres que anteriorment que ja s'estan duent a terme i que es preveuen mantenir o reforçar. Totes les accions queden agrupades en 5 objectius.

El desplegament es preveu que es realitzi en els propers 4 anys durant les quals la regidoria d'habitatge i urbanisme serà l'encarregada del seu lideratge. Addicionalment, es planteja la possibilitat de crear una **Taula d'Habitatge** encarregada del seu seguiment, avaluació de resultats. Aquesta podria estar composta per representants polítics i tècnics de les diferents àrees implicades i societat civil.

Així mateix, tal i com es contempla en el diagrama anterior, serà necessari tenir en compte els **recursos tècnics adients per a la gestió** de les polítiques d'habitatge que es despleguin amb el PAMH. Aquest aspecte serà cabdal per al seu desplegament.

A continuació presentem un quadre resum i fitxes detall de totes les accions que contempla el Pla amb la programació temporal per al seu desenvolupament i el cost de cadascuna:

Temporalització i cost accions

Eix	Acció	2020	2021	2022	2023	Recursos necessaris
Donar suport a les famílies amb deutes pendents o problemes per pagar l'habitatge	1.1. Oficina Comarcal d'Habitatge d'Arenys de Munt (<i>Acció en curs</i>)					20.000€
	1.2. Servei d'Intermediació en Deutes de l'habitatge (<i>Acció en curs</i>)					Sense cost de l'Ajuntament
Foment del lloguer assequible	2.1. Habitatge assequible (<i>Acció nova</i>)					250.000€ anuals. Aquesta quantia pot variar en funció de les fonts de finançament aconseguides
Suport a famílies en situació d'exclusió residencial	3.1. Habitatge per lloguer social (<i>Acció nova</i>)					
	3.2. Ajuts econòmics (<i>Acció en curs</i>)					80.000€ de recursos de l'Ajuntament + Ajuts propis de la Generalitat de Catalunya
Foment del mercat de l'habitatge	4.1. Impuls de Can Xicoi (<i>Acció nova</i>)					Proposta supeditada a l'interès dels propietaris per activar el projecte
Millora del parc d'habitatges existent	5.1. Bonificacions per la rehabilitació dels habitatges (<i>Acció en curs</i>)					Sense cost extraordinari. Pèrdua d'ingressos municipals
	5.2. Atenció a la vulnerabilitat energètica (<i>Acció en curs</i>)					Sense cost per l'Ajuntament
	5.3. Campanya de comunicació (<i>Acció nova</i>)					2.000€
	5.4. Inventariar i inscriure el Patrimoni públic de sòl i habitatge (PPSH) al Registres de planejament urbanístic de Catalunya (<i>Acció nova</i>)					Pendent de concretar

Acció 1.1. Oficina Comarcal d'Habitatge d'Arenys de Munt

Descripció

L'Ajuntament d'Arenys de Munt va signar l'any 2009 un conveni de col·laboració amb el Consell Comarcal per tal de que tècnics i/o informadors de l'Oficina d'Habitatge es desplacin al propi municipi per assessorar, atendre i gestionar in situ totes les consultes relacionades amb habitatge. Aquest conveni s'ha anat renovant anualment.

L'Oficina d'Habitatge que presta el Consell Comarcal del Maresme es fonamenta en tres pilars bàsics:

- Informar i assessorar els ciutadans i ciutadanes de la comarca sobre els recursos que l'Administració destina a habitatge i sobre com poden accedir-hi.
- Donar assessorament tècnic en les obres de rehabilitació dels edificis i dels habitatges i cursar totes les sol·licituds de subvencions en aquesta matèria.
- Potenciar la borsa de lloguer mitjançant la captació i lloguer d'habitatges a la comarca del Maresme.

L'Oficina d'Habitatge presta els següents serveis al municipi d'Arenys de Munt:

- Informació i assessorament a la ciutadania en totes les matèries relacionades amb habitatge.
- Serveis al lloguer
 - Informació, assessorament, gestió i del programa de la Borsa de Mediació Lloguer.
 - Captació d'habitatges desocupats per posar-los en lloguer a preus per sota mercat.
- Serveis a persones en lloguer o hipoteca
 - Informació, assessorament i tramitació d'Ajuts al Lloguer i a la Hipoteca per persones en risc d'exclusió social residencial: Lloguer Just per al pagament del lloguer, Prestacions Econòmiques d'Especial Urgència per impagaments de renda de lloguer i d'hipoteca, Prestacions per desnonament i Prestacions extraordinàries per Persones que estan a l'atur de llarga durada.
- Serveis de rehabilitació
 - Informació, assessorament i tramitació dels Ajuts a la Rehabilitació d'edificis i habitatges: Informes Interns d'Idoneïtat i ITEs (Inspeccions Tècniques dels Edificis) previs als Ajuts a la Rehabilitació.

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Informació, assessorament i tramitació de cèdules d'habitabilitat de segona ocupació i informació i assessorament de les cèdules de primera ocupació. ○ Informació sobre patologies i els tipus d'obra que posteriorment són susceptibles de rebre ajuts, requisits i documentació per accedir-hi, tant a propietaris com a llogaters i tràmits dels ajuts. • Altres serveis <ul style="list-style-type: none"> ○ Informació, assessorament i tramitació de la Renda Bàsica d'Emancipació (RBE), ajuts al lloguer per joves entre 22 i 30 anys. ○ Informació, assessorament i gestió del Registre de Sol·licitants d'HPOC. ○ Informar, assessorar i col·laborar amb els ajuntaments en casos de conflictius detectats pels serveis socials i els serveis de joventut, per la tramitació d'ajuts per impagaments de rendes, i la tramitació de la Mesa d'Emergència Social.
Objectiu estratègic	<ul style="list-style-type: none"> • Donar suport a les famílies amb deutes pendents o problemes per pagar l'habitatge
Objectius específics	<ul style="list-style-type: none"> • Fomentar un accés assequible a l'habitatge. • Impulsar la rehabilitació i el manteniment dels habitatges de la comarca. • Dinamitzar el mercat de lloguer. • Tramitar ajuts de lloguer i de l'hipoteca per evitar l'exclusió social residencial. • Crear una borsa d'habitatges desocupats del territori i dinamitzar el mercat de lloguer. • Gestionar les cèdules d'habitabilitat per acreditar que un habitatge compleixi amb els requisits mínims d'habitabilitat.
Beneficiaris	<p>Persones, famílies o unitats de convivència empadronades a Arenys de Munt, propietàries i titulars de contracte de lloguer de l'habitatge habitual situat al municipi.</p>
Marc normatiu	<p>Estatat</p> <ul style="list-style-type: none"> • Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. • Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans • Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil • Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

	<ul style="list-style-type: none"> • Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. • Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler <p>Autonòmic</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ley 22/2010, de 20 de julio, del Código de consumo de Cataluña. • LEY 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética • Ley 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial 				
EXECUCIÓ	Data d'inici prevista	Ja iniciat			
	Data de finalització prevista	Setembre de 2023			
	Fons de finançament	Fons propis Ajuntament Arenys de Munt Consell Comarcal			
	Recursos necessaris	20.000€ (5.000€ anuals)			
	Gestió	<ul style="list-style-type: none"> - Anualment es signa el conveni amb el Consell Comarcal del Maresme - La persona que presta el servei està ubicada al Escorxador cada 15 dies 			
	Indicadors	<table> <tr> <td>Procés</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre anual de casos atesos • Nombre d'ajuts tramitats </td> </tr> <tr> <td>Resultat</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'ajuts concedits • Satisfacció de les persones ateses </td> </tr> </table>	Procés	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre anual de casos atesos • Nombre d'ajuts tramitats 	Resultat
Procés	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre anual de casos atesos • Nombre d'ajuts tramitats 				
Resultat	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'ajuts concedits • Satisfacció de les persones ateses 				
ALTRES	Observacions				

Acció 1.2. Servei d'Intermediació Hipotecària	
Descripció	<p>Servei gratuït d'informació, assessorament i intermediació orientat a persones, famílies o unitats de convivència que:</p> <ul style="list-style-type: none"> • es troben en risc de perdre el seu habitatge habitual amb dificultats per afrontar el pagament de llurs préstecs hipotecaris, la renda mensual dels seus lloguers si el propietari és una entitat financera, o els seus múltiples préstecs personals fruits de relacions de consum i que estan en risc de perdre el seu habitatge principal. • que volen iniciar una mediació en consum per discutir la supressió de les clàusules abusives als seus contractes hipotecaris. <p>El SIDH és un servei que presta la Diputació de Barcelona, en col·laboració amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, els ajuntaments i els consells comarcals, i amb la participació dels col·legis d'advocats.</p> <p>Aquest servei es regula mitjançant:</p> <ul style="list-style-type: none"> • conveni entre Diputació de Barcelona i la Generalitat de Catalunya (AHC), de constitució del SIDH, • conveni entre Diputació de Barcelona i els col·legis d'advocats de la demarcació de Barcelona per a la prestació de les tasques d'assessorament del servei i, recurs del Catàleg de Serveis de Diputació de Barcelona (SIDH) de designació dels punts d'atenció del servei a la demarcació de Barcelona, determinació de tasques a realitzar pel personal dels ens locals i assignació d'ajut econòmic als ens locals per la prestació del servei.
Objectiu estratègic	<ul style="list-style-type: none"> • Donar suport a les famílies amb deutes pendents o problemes per pagar l'habitatge
Objectius específics	<ul style="list-style-type: none"> • Evitar la pèrdua de l'habitatge • Evitar el llançament • Recolzar i donar suport a les persones afectades • Assessorar i orientar de forma personalitzada • Intermediar amb les entitats financeres
Beneficiaris	<p>Persones, famílies o unitats de convivència empadronades a Arenys, propietàries i titulars de contracte de lloguer de l'habitatge habitual situat al municipi. Accés a partir de la derivació dels Serveis Socials Bàsics</p>
Marc normatiu	<p>Estatal</p> <ul style="list-style-type: none"> • Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. • Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans • Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil

	<ul style="list-style-type: none"> • Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos. • Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. • Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler <p>Autonòmic</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ley 22/2010, de 20 de julio, del Código de consumo de Cataluña. • LEY 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética • Ley 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial
	<p>Data d'inici prevista Ja iniciat</p>
	<p>Data de finalització prevista Setembre de 2023</p>
	<p>Fons de finançament Diputació de Barcelona</p>
	<p>Recursos necessaris Sense cost econòmic afegit</p> <p>Personal tècnic de Serveis Socials Bàsics, encarregats de la derivació dels casos</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">3EXECUCIÓ</p>	<p>Gestió El protocol de funcionament contempla les següents fases:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Acollida <i>Atenció ciutadana</i> <ul style="list-style-type: none"> - Determinació de la <u>condició d'usuari</u>. - Determinació del <u>grau d'urgència</u>. - Informació sobre la <u>documentació</u> necessària, - Obertura d'<u>expedient</u>. - Concertar entrevista amb l'<u>assessor/a del SIDH</u>. 2. Seguiment <i>Atenció ciutadana</i> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Atenció a les consultes</u> de l'usuari/a sobre el seu cas. - <u>Reclamació</u> d'informació i/o documentació necessària per l'anàlisi del cas. - <u>Actualització</u> de l'estat del cas (reclamacions). - Concertació de noves entrevistes. <p><i>Assessorament</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Informar sobre:

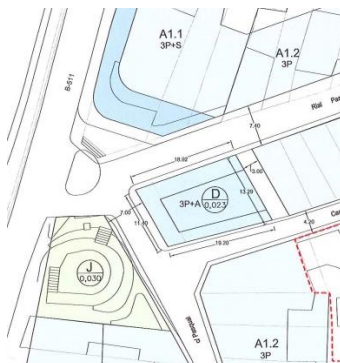
	<ul style="list-style-type: none"> - les responsabilitats en què recau en cas d'impagament del préstec o lloguer del seu habitatge, - les opcions existents per afrontar la seva situació i redreçar-la. - Orientar tècnicament i jurídicament sobre: <ul style="list-style-type: none"> - Els processos judicials o extrajudicials dins dels quals es pugui trobar immersa la persona usuària o, - les mesures de reestructuració o liquidació del deute o, obligació de lloguer social derivat de la Llei 24/2015. - Definir, si s'escau, de manera conjunta una proposta de solució que faci compatible el manteniment de l'habitatge amb la seva capacitat econòmica actual. - Intermediar, si s'escau, amb les entitats financeres per a l'acceptació de les propostes de solució acordades. - Cercar, si s'escau, de mesures alternatives que facilitin la intermediació o resolució de la seva situació. 						
	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="384 786 592 831">Indicadors</td> <td data-bbox="592 786 815 831">Procés</td> <td data-bbox="815 786 1356 831"> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre anual de casos atesos </td> </tr> <tr> <td data-bbox="384 831 592 931"></td> <td data-bbox="592 831 815 931">Resultat</td> <td data-bbox="815 831 1356 931"> <ul style="list-style-type: none"> • Proporció de casos que acaben en un pacte • Satisfacció de les persones ateses </td> </tr> </table>	Indicadors	Procés	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre anual de casos atesos 		Resultat	<ul style="list-style-type: none"> • Proporció de casos que acaben en un pacte • Satisfacció de les persones ateses
Indicadors	Procés	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre anual de casos atesos 					
	Resultat	<ul style="list-style-type: none"> • Proporció de casos que acaben en un pacte • Satisfacció de les persones ateses 					
ALTRES	Observacions						

Acció 2.1. Habitatge assequible

Descripció

Ampliació del parc d'habitatges assequibles del municipi.
Es plantegen diverses opcions:

- Construir **habitatge dotacional a l'edifici del Sindicat**: La MPGO "El Sindicat" preveia enderrocar l'edifici actual del Sindicat i edificar uns 10 habitatges dotacionals a les plantes superiors deixant la planta baixa per a equipament. Caldria estudiar la viabilitat de fer-hi habitatge dotacional.



- Adquisició **edificis inacabats**.
- **Compra d'habitatge dispers al municipi**. Per aquesta via s'estudiarà la possibilitat d'obrir una licitació per a que propietaris puguin oferir els seus habitatges i que aquests siguin adquirits per l'Ajuntament
- Compra de sol per incentivar l'**habitatge cooperatiu**. En aquest cas es faria una cessió d'ús i una cooperativa d'habitatge podria construir els habitatges. Abans però caldria realitzar alguna sessió informativa per comprovar que el municipi compta amb un grup suficient de persones com per impulsar el projecte.

Algunes de les opcions aquí contemplades podrien estar orientades a població jove, com és el cas de l'edifici del Sindicat. La resta podrien destinar-se a d'altres perfils susceptibles de necessitar-ho: gent gran o famílies.

Objectiu estratègic

- Foment de lloguer assequible

Objectius específics

- Permetre l'accés a l'habitatge de la població jove
- Fomentar l'emancipació de la població jove
- Evitar la pèrdua de població jove al municipi

Beneficiaris

- Població entre 18 i 35 anys que visquin a Arenys de Munt o que havent viscut anteriorment es plantegin tornar
- Gent gran del municipi
- Població en general

EXECUCIÓ	Marc normatiu	<ul style="list-style-type: none"> • Decret llei de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge que ha estat publicat en el Diari Oficial de la Generalitat del 30 de desembre de 2019 • Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge (art. 68–70). • Decret 75/2014, de 27 de maig del Pla per al dret a l'habitatge (art.21) • Igualment, cal tenir en compte la normativa vigent d'arrendament urbans.
	Data d'inici prevista	2021
	Data de finalització prevista	2023
	Fons de finançament	<p>Fons propis Ajuntament</p> <p>Préstecs ICF (per la compra d'edificis inacabats o habitatges)</p> <p>Possibilitat de sol·licitar a Diputació de Barcelona suport tècnic per realitzar un estudi de viabilitat al sindicat: estratègies sectorials d'habitatge.</p> <p>Possibilitat de sol·licitar a Diputació de Barcelona suport econòmic per la compra d'habitatges</p> <p>Possibilitat de sol·licitar a Diputació de Barcelona suport tècnic per la intervenció en habitatges desocupats (aquest recurs podria ser útil en la definició d'estratègies i negociació amb propietaris en el cas dels edificis inacabats)</p>
	Recursos necessaris	<p>Arquitecta municipal (amb externalització d'alguns projectes o tasques)</p> <p>Intervenció</p> <p>Secretaria</p> <hr/> <p>250.000€ anuals. Aquesta quantia pot variar en funció de l'acció que finalment es desenvolupi i de les fonts de finançament aconseguides</p> <p><i>Pressupost compartit amb l'acció 3.1.</i></p>
Gestió	<p>A continuació presentem les passes a seguir per cadascuna de les opcions possibles a desenvolupar en aquesta acció:</p> <p>Construcció d'habitatge dotacional a l'edifici del sindicat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Estudi de viabilitat • Definició del projecte • Licitació • Concessió de la licitació • Construcció d'habitatges <p>Compra d'habitatge dispers al municipis</p> <ul style="list-style-type: none"> • Redacció de la licitació • Difusió de la licitació a immobiliàries i possibles propietaris interessats (es podria fer servir l'estudi d'habitatge buit 	

	<p>que es va realitzar anys enrere com a base de dades per l'enviament de la informació). Durant el temps en el que estigui publicada la licitació seria recomanable comptar amb un punt d'informació i assessorament a possibles propietaris interessats.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Concessió de la licitació <p>Adquisició d'edificis inacabats</p> <ul style="list-style-type: none"> • Detecció dels edificis susceptibles de compra. Es podria constituir un espai de treball amb professionals del municipi i posar sobre la taula els edificis inacabats que es coneixin. Posteriorment, a través de les dades de l'IBI detectar als propietaris i entrar en contacte i negociació amb ells. (tenir en compte que Diputació de Barcelona ofereix un recurs de suport en aquest procés de negociació) • Compra de l'edifici • Licitació per la realització de les obres • Concessió de la licitació • Realització d'obres <p>Compra de sol per incentivar l'habitatge cooperatiu</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sessió informativa i contactes amb possibles persones interessades (per aquesta sessió es pot comptar amb el suport d'entitats especialitzades en aquest tema i caldrà fer una àmplia difusió a través de canals generalistes i d'altres més propis del teixit associatiu del municipi) • Suport en la constitució de la cooperativa. Pot ser interessant buscar informació relativa als tràmits a seguir i referents de cooperatives similars. • Exploració de possibles sols per la compra. Igual que en el cas d'habitatges inacabats, una comissió de professionals podria avaluar les possibles opcions • Cessió d'ús del sol • Seguiment de la cooperativa en la construcció dels habitatges. Tot i que aquesta construcció es desenvolupi amb recursos propis de la cooperativa, es poder realitzar reunions anuals o trimestrals per fer seguiment del projecte. 						
	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="320 1666 539 1756">Indicadors</td> <td data-bbox="539 1666 922 1756">Procés</td> <td data-bbox="922 1666 1463 1756"> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de nous d'habitatges propietat municipal </td> </tr> <tr> <td data-bbox="320 1756 539 1841"></td> <td data-bbox="539 1756 922 1841">Resultat</td> <td data-bbox="922 1756 1463 1841"> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de persones allotjades en els habitatges </td> </tr> </table>	Indicadors	Procés	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de nous d'habitatges propietat municipal 		Resultat	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de persones allotjades en els habitatges
Indicadors	Procés	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de nous d'habitatges propietat municipal 					
	Resultat	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de persones allotjades en els habitatges 					
Observacions sobre la normativa	<p><i>El Govern ha aprovat el Decret llei de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge que ha estat publicat en el Diari Oficial de la Generalitat del 30 de desembre de 2019: https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/8032/1777671.pdf En aquest enllaç es pot trobar una descripció llistada http://cambrapropietat.com/lloguers-i-mesures-urgents-2020/</i></p>						

- Mobilització d'habitatge assequible: s'implementen eines per considerar com a desocupats els edificis amb obres inacabades i poder-los mobilitzar per generar més habitatge assequible, incloent-hi multes coercitives o la possibilitat d'expropiació. Es reforcen així els mecanismes per actuar contra l'incompliment de la funció social de la propietat amb l'objectiu d'incrementar el parc d'habitatge disponible per atendre emergències
- Modificació del dret de tanteig i retracte
 - l'ampliació fins el 2027 del termini per exercir aquests drets
 - Aplicació en segones i terceres transmissions d'habitatges anteriorment adquirits per grans tenidors.

"1. La transmissió dels habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària que hagin estat adquirits després de l'entrada en vigor de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, està subjecta al dret de tanteig i retracte de la Administració de la Generalitat. Aquest dret d'adquisició preferent afecta la primera i posteriors transmissions dels habitatges durant la vigència d'aquest Decret Llei."

Observacions sobre fons de finançament

Per aquesta via s'han de tenir en compte diferents oportunitats :

- Préstecs de l'ICF per adquirir habitatge en exercici del dret de tanteig i retracte (municipis amb demanda forta i acreditada) o en compravenda (resta de municipis)

Al juny del 2018 l'Agència Catalana de l'Habitatge i l'Institut Català de Finances van signar un *Acord marc per a l'adhesió d'ajuntaments amb demanda forta i acreditada, i l'homologació d'entitats socials amb interès en l'adquisició d'habitatges provinents del tanteig i retracte mitjançant una línia de préstecs bonificats*. Adherint-se a aquest acord marc, els ajuntaments poden accedir a un entorn web on hi apareixen tots els habitatges als quals hi tenen dret d'exercir tanteig i retracte. L'ICF ofereix una línia de préstecs bonificats la quantia màxima dels quals (incloent la compra, despeses de formalització (notari i registre) i rehabilitació) serà de 90.000 euros per habitatge, amb un tipus d'interès fix del 3,25% i sobre aquest tipus d'interès s'aplicarà una bonificació del 2%. L'import bonificat s'especificarà en la corresponent resolució d'atorgament de l'ajut. S'estableix, amb caràcter general, un límit màxim acumulat de 10 milions d'euros per cada prestatari. El termini màxim d'amortització és de 25 anys. Els habitatges quedarien en règim de propietat temporal durant 75 anys, transcorreguts els quals l'habitatge passarà a l'AHC, que adquirirà la propietat successiva.

Un cop posada en funcionament aquesta línia de finançament, al maig del 2019, es va considerar oportú ampliar els supòsits de finançament a qualsevol municipi

de Catalunya, incorporant el finançament de l'adquisició d'habitatges mitjançant operacions de compravenda.

○ Suport econòmic per l'adquisició d'habitatges per a l'adquisició d'habitatges (Diputació de Barcelona)

Finançament de projectes i activitats que tinguin com a objectiu l'adquisició de determinats habitatges sota dues línies d'actuació (fins a 35.000 euros):

- A. L'exercici del dret de tanteig i retracte previst en el Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària. De conformitat amb l'article 2.2.a) de dita disposició, el dret de tanteig i retracte l'exerceix la Generalitat en benefici de l'ajuntament, motiu pel qual s'estableix la subvenció en favor d'aquests.
- B. La compra d'habitatges a preu per sota mercat. S'entén que el preu per sota mercat és inferior al 80% del mòdul establert per al règim especial d'HPO regulat en el Decret 75/2014 del Pla per al dret a l'habitatge.

Nota: Aquesta subvenció és compatible amb la de la Generalitat


○ Suport tècnic de la realització d'un estudi de viabilitat (Diputació de Barcelona)

ESTRATÈGIES SECTORIALS D'HABITATGE,

- Estratègies per a la mobilització i intervenció d'habitatges desocupats i situacions anòmales.
- Acompanyament a possibles intervencions un cop detectat l'habitatge.

S'adjunta també informació sobre els criteris d'adjudicació d'HPO i els models aprovats per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

http://www.registresolicitants.cat/registre/apuntate/01_sorteos.jsp?ambito=0

Acció 3.1	Habitatge per lloguer social
<p>Descripció</p>	<p>Actuacions dirigides a l'obtenció d'habitatge social. Es plantegen dues possibles vies:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rehabilitació habitatge del carrer de les Flors. Actualment tancat.  <ul style="list-style-type: none"> • Futur habitatge al carrer Can Barbeta de 73m². Fruit d'un aprofitament per la construcció d'habitatges en aquesta zona.
<p>Objectiu estratègic</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Suport a famílies en situació d'exclusió residencial
<p>Objectius específics</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Garantir un parc social residencial de qualitat • Obtenció d'habitatge social i/o potenciació de la regeneració urbana • Mantenir i conservar el patrimoni arquitectònic residencial del municipi
<p>Beneficiaris</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Població en risc o estat d'exclusió social-residencial • Població amb problemes d'accés a un habitatge assequible.
<p>Marc normatiu</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge (art. 22-37; 68–70). • Decret 75/2014, de 27 de maig del Pla per al dret a l'habitatge (art.21; 27-40) • Igualment, cal tenir en compte la normativa vigent d'arrendament urbans. • Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (art.197) • Decret 67/2015, de 5 de maig, per al foment del deure de conservació, manteniment i rehabilitació dels edificis d'habitatges, mitjançant les inspeccions tècniques i el llibre de l'edifici. • Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya (art. 29)

	<ul style="list-style-type: none"> • Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. (art. 15) • Real Decreto 233/2013 por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016 (art.19-30), o el que el substitueixi. • Igualment, cal tenir en compte la normativa vigent referida referent a la reglamentació del patrimoni dels bens locals, a la regulació del règim municipal i local, però també a la normativa edificatòria (RD 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació i posteriors modificacions. 				
EXECUCIÓ	Data d'inici prevista	Gener 2021			
	Data de finalització prevista	Setembre 2023			
	Fonts de finançament	Fonts propis Ajuntament Possibilitat de sol·licitar a Diputació de Barcelona			
	Recursos necessaris	Arquitecta municipal Serveis Socials Serveis jurídics 250.000€ anuals. Aquesta quantia pot variar en funció de les fonts de finançament aconseguides <i>Pressupost compartit amb l'acció 2.1.</i>			
	Gestió	En el cas de la rehabilitació els passos a seguir serien: <ul style="list-style-type: none"> • Redacció de projecte de rehabilitació • Demanda de suport econòmic • Realització de la obra • Redacció reglament de funcionament d'habitatge social 			
	Indicadors	<table border="0"> <tr> <td>Procés</td> <td>Nombre d'habitatges rehabilitats Nombre d'habitatges adquirits</td> </tr> <tr> <td>Resultat</td> <td>Nombre de famílies que han viscut als habitatges socials Nombre de persones que han passat pels habitatges socials</td> </tr> </table>	Procés	Nombre d'habitatges rehabilitats Nombre d'habitatges adquirits	Resultat
Procés	Nombre d'habitatges rehabilitats Nombre d'habitatges adquirits				
Resultat	Nombre de famílies que han viscut als habitatges socials Nombre de persones que han passat pels habitatges socials				

	Nombre d'unitats familiars que han accedit posteriorment a un habitatge no social
--	---

Observacions Per aquesta via s'han de tenir en compte diferents oportunitats :

- Préstecs de l'ICF per adquirir habitatge en exercici del dret de tanteig i retracte (municipis amb demanda forta i acreditada) o en compravenda (resta de municipis)

Al juny del 2018 l'Agència Catalana de l'Habitatge i l'Institut Català de Finances van signar un *Acord marc per a l'adhesió d'ajuntaments amb demanda forta i acreditada, i l'homologació d'entitats socials amb interès en l'adquisició d'habitatges provinents del tanteig i retracte mitjançant una línia de préstecs bonificats*. Adherint-se a aquest acord marc, els ajuntaments poden accedir a un entorn web on hi apareixen tots els habitatges als quals hi tenen dret d'exercir tanteig i retracte. L'ICF ofereix una línia de préstecs bonificats la quantia màxima dels quals (incloent la compra, despeses de formalització (notari i registre) i rehabilitació) serà de 90.000 euros per habitatge, amb un tipus d'interès fix del 3,25% i sobre aquest tipus d'interès s'aplicarà una bonificació del 2%. L'import bonificat s'especificarà en la corresponent resolució d'atorgament de l'ajut. S'estableix, amb caràcter general, un límit màxim acumulat de 10 milions d'euros per cada prestatari. El termini màxim d'amortització és de 25 anys. Els habitatges quedarien en règim de propietat temporal durant 75 anys, transcorreguts els quals l'habitatge passarà a l'AHC, que adquirirà la propietat successiva. Un cop posada en funcionament aquesta línia de finançament, al maig del 2019, es va considerar oportú ampliar els supòsits de finançament a qualsevol municipi de Catalunya, incorporant el finançament de l'adquisició d'habitatges mitjançant operacions de compravenda.

- Support econòmic per l'adquisició d'habitatges per a l'adquisició d'habitatges (Diputació de Barcelona) Finançament de projectes i activitats que tinguin com a objectiu l'adquisició de determinats habitatges sota dues línies d'actuació (fins a 35.000 euros):
 - A. L'exercici del dret de tanteig i retracte previst en el Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària. De conformitat amb l'article 2.2.a) de dita disposició, el dret de tanteig i retracte l'exerceix la Generalitat en benefici de

l'ajuntament, motiu pel qual s'estableix la subvenció en favor d'aquests.

- B. La compra d'habitatges a preu per sota mercat. S'entén que el preu per sota mercat és inferior al 80% del mòdul establert per al règim especial d'HPO regulat en el Decret 75/2014 del Pla per al dret a l'habitatge.

Nota: Aquesta subvenció és compatible amb la de la Generalitat

- Diputació compta amb una línia de suport econòmic per la rehabilitació d'habitatges:

Reforma, condicionament i rehabilitació d'habitatges municipals o cedits als ens locals.

Suport econòmic als ens locals que té per objecte el finançament d'obres de reforma, condicionament i rehabilitació d'habitatges per ser incorporats a l'oferta d'habitatge assequible del municipi, que siguin de propietat municipal, cedits als ens locals.

L'ens local ha de ser el titular legal de l'habitatge o haver obtingut un dret d'ús per un període mínim de 5 anys, prorrogables 5 anys més, per mitjà d'un règim de lloguer, cessió o altres. L'habitatge ha de complir les condicions d'habitabilitat necessàries o estar en situació de complir-les amb la intervenció proposada.

Seràn elegibles projectes amb una inversió total superior a 10.000 euros i inferior a 160.000 euros (IVA inclòs)

Despeses elegibles:

80.000 euros per a actuacions de rehabilitació d'edificis d'habitatge de titularitat municipal en **municipis fins a 10.000 habitants**, amb un màxim de 60.000 euros. L'actuació haurà d'estar definida en un projecte o memòria valorada, presentada en el moment de la sol·licitud. A aquestes quanties se li afegiran 20.000 euros addicionals si s'acredita la incorporació de mesures d'eficiència energètica

Acció 3.2. Ajuts i subvencions econòmiques	
Descripció	<p>Conjunt d'accions dirigides a donar suport a les persones o unitats de convivència amb ingressos baixos i moderats a les quals el cost de l'habitatge pot situar en risc d'exclusió social residencial:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ajuts propis d'urgència social (pagament quotes d'hipoteca o lloguer, noves altes, pobresa energètica) • Subvenció dirigida a les famílies amb pocs recursos i empadronades a Arenys de Munt amb una antiguitat mínima de 6 mesos. • Ajuts per subministraments bàsics de l'habitatge habitual. Destinat a persones amb baixos recursos i empadronades a Arenys de Munt amb una antiguitat mínima de 6 mesos. Per rebre l'ajut cal ser propietari d'un habitatge i acreditar el pagament del rebut de l'IBI. • Tramitació d'ajuts per al lloguer de la Generalitat de Catalunya (tramitació a partir de l'Oficina Comarcal d'Habitatge) • Prestacions econòmiques d'especial urgència per l'habitatge de la Generalitat (PEU) (tramitació a partir de l'Oficina Comarcal d'Habitatge)
Objectiu estratègic	<ul style="list-style-type: none"> • Afavorir l'accés a l'habitatge de la població amb menys ingressos
Objectius específics	<ul style="list-style-type: none"> • Reducció del nombre de casos que acaben amb una execució hipotecària • Reducció del nombre de casos de desnonament per impagament del lloguer • Evitar el tall de subministraments bàsics
Beneficiaris	<p>Persones i unitats de convivència amb ingressos baixos i moderats amb dificultats pel pagament de:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ hipoteca ○ lloguer ○ subministres bàsics
Marc normatiu	<ul style="list-style-type: none"> • Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge (art. 72). • Decret 75/2014, de 27 de maig del Pla per al dret a l'habitatge (art.11-14) • Real Decret 106/2018, de 9 de març, pel que es regula el Pla Estatal d'Habitatge 2018-2021. • Llei 12/2007, d'11 d'octubre, de Serveis Socials • Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar a l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica

	<ul style="list-style-type: none"> RESOLUCIÓ GAH/942/2018, de 10 de maig, per la qual s'obre la convocatòria per a la concessió, en règim de concurrència competitiva, de les prestacions per al pagament del lloguer destinades a col·lectius específics per a l'any 2018 (ref. BDNS 398262). (DOGC núm. 7619 publicat el 15/05/2018) RESOLUCIÓ GAH/867/2018, de 2 de maig, per la qual s'aproven les bases reguladores per a la concessió, en règim de concurrència competitiva, de les prestacions per al pagament del lloguer destinades a col·lectius específics. (DOGC núm. 7613 publicat el 07/05/2018) Real Decreto-ley 15/2018, de 5 de octubre, de medidas urgentes para la transición energética y la protección de los consumidores. 					
EXECUCIÓ	Data d'inici prevista	Ja iniciats				
	Data de finalització prevista	Setembre 2024				
	Fonts de finançament	Fonts propis Ajuntament Subvencions Generalitat				
	Recursos necessaris	Tècnic/a de Serveis Socials Intervenció				
		Partida pressupostària específica de l'Ajuntament (60.000€)				
		Conveni amb Consell comarcal (20.000€). Imputat a l'acció 1.1.				
		Ajuts propis de la Generalitat				
	Gestió	<ul style="list-style-type: none"> Difusió de la informació sobre la subvenció per part de l'Ajuntament a la ciutadania del municipi. Sol·licitud visita a Serveis Socials i valoració del cas Revisió de la documentació i tramitació per part de l'equip tècnic de Serveis Socials 				
	Indicadors	<table> <tr> <td>Procés</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> Nombre de persones ateses per problemes de pagament d'hipoteca, lloguer o serveis bàsics. </td> </tr> <tr> <td>Resultat</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> % de persones que ha rebut l'ajut de la Generalitat % de persones que han rebut ajut d'urgència social </td> </tr> </table>	Procés	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de persones ateses per problemes de pagament d'hipoteca, lloguer o serveis bàsics. 	Resultat	<ul style="list-style-type: none"> % de persones que ha rebut l'ajut de la Generalitat % de persones que han rebut ajut d'urgència social
Procés	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de persones ateses per problemes de pagament d'hipoteca, lloguer o serveis bàsics. 					
Resultat	<ul style="list-style-type: none"> % de persones que ha rebut l'ajut de la Generalitat % de persones que han rebut ajut d'urgència social 					
ALTRES	Observacions	<p><i>Es poden consultar les bases reguladores dels ajuts per l'emancipació de joves de Castellbisbal:</i> https://www.castellbisbal.cat/media/repository/benestar-social/ajuts_lloguer_joves/04_2017_bases_prestacio_social_pagament_lloguer_habitatge_dels_joves.pdf</p>				

Acció 4.1. Impuls Can Xicoi

Descripció

Desenvolupament del sector B2 (Can Xicoi).

El sector Can Xicoi té un sostre total de 8.714,40m² i 89 habitatges. El Pla Parcial defineix dues parcel·les de 975m² i 1.623m² amb clau A6.3p, que tindrà com a destí habitatges de protecció oficial, amb edificacions en bloc plurifamiliar de PB+2P. El sostre màxim d'aquestes parcel·les és de 2.078,40m², 1.752m² (20,10% del sostre total del sector) destinats per 23 habitatges HPO i 326,40m² per altres usos.

Es proposa finalitzar la gestió urbanística (aprovació definitiva Projecte de reparcel·lació) i ,amb l'acord amb la propietat, fer el canvi de sistem de cooperació a compensació, i que la propietat executi la urbanització del sector



Objectiu estratègic

- Foment del mercat de l'habitatge

Objectius específics

- Foment de la construcció d'habitatge assequible
- Facilitar l'accés a l'habitatge a unitats familiars d'Arenys amb recursos més ajustat

Beneficiaris

- Pel que fa als habitatges de protecció oficial, persones, famílies o unitats de convivència empadronades a Arenys de Munt, que sol·licitin o entrin en llistes d'habitatge de protecció oficial al municipi.

Marc normatiu

- Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge (art. 72).
- TEXT REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME Consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, i per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres

EXECUCIÓ	Data d'inici prevista	Gener 2021	
	Data de finalització prevista	Setembre 2023	
	Fons de finançament	<p>Fons propis Ajuntament</p> <p>Préstecs ICF</p> <p>Possibilitat de sol·licitar a Diputació de Barcelona suport econòmic (Redacció de Projectes, etc.)</p> <p>Possibilitat de cedir la gestió a INCASOL per tal que aquest en financi la construcció.</p>	
	Recursos necessaris	<p>GUSAM SA - Gestió urbanística i Serveis Arenys de Munt SA</p> <hr/> <p>Arquitecta municipal</p> <hr/> <p>Partida econòmica pendent d'especificar</p>	
	Gestió	<ul style="list-style-type: none"> • Aprovació definitiva del projecte de Reparcel·lació (actualment en aprovació inicial) • Estudi de canvi del Sistema d'actuació urbanístic actual • Execució de la urbanització 	
	Indicadors	Procés	<ul style="list-style-type: none"> • Aprovació de la Reparcel·lació i Inici del desenvolupament del sector
		Resultat	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'habitatges de protecció oficial construïts al sector • Nombre de persones que poden ser allotjades en els habitatges de protecció oficial
ALTRES	Observacions		

Acció 5.1. Bonificacions per la rehabilitació dels habitatges	
Descripció	<p>Bonificacions de l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres. Els casos de bonificació queden recollits a l'<u>ordenança fiscal municipal 3</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Construccions, instal·lacions o obres que siguin declarades d'especial interès o utilitat municipal per concorre circumstàncies socials, culturals, històric artístiques o de foment de l'ocupació que ho justifiquin. • Obres de rehabilitació o reparació de problemes estructurals que es detectin en edificis ja construïts • Obres d'embelliment, reparació i rehabilitació de façanes d'edificis ja construïts. • Construccions o obres que facilitin l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques en l'habitatge. • Obres per eficiència energètica.
Objectiu estratègic	<ul style="list-style-type: none"> • Mantenir el parc d'habitatges en bon estat de conservació
Objectius específics	<ul style="list-style-type: none"> • Fomentar el manteniment i la rehabilitació dels edificis i habitatges • Erradicar l'infrahabitatge • Dinamitzar el mercat d'habitatge de lloguer
Beneficiaris	<ul style="list-style-type: none"> • Propietaris d'habitatges amb necessitats de rehabilitació
Marc normatiu	<ul style="list-style-type: none"> • Decret Legislatiu 2/2003 pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya (Cap. II) • Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (Títol III, Cap. 1 i 2). • Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (art. 71). • Decret 305/2006, de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (art. 29) • Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge (art 27 a 40) • Decret 67/2015, de 5 de maig, per al foment del deure de conservació, manteniment i rehabilitació

	<p>dels edificis d'habitatges, mitjançant les inspeccions tècniques i el llibre de l'edifici (Art 4.1b)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Llei 38/2003, de 17 de Novembre, General de Subvencions. • Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.(Parte I, arts. 1,2) • Real Decreto 233/2013, de 5 d'abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y renovación urbanas 2013-2016. (artículos 19 a 32 i 37 a 40), o el que el substitueixi. • Igualment, cal tenir en compte la normativa vigent referida a obres, activitats i serveis dels ens locals, la inspecció tècnica dels edificis, les condicions d'habitabilitat dels habitatges, l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis i altra normativa sectorial. 		
EXECUCIÓ	Data d'inici prevista	Setembre 2020	
	Data de finalització prevista	Setembre 2024	
	Fons de finançament	Pressupost municipal	
	Recursos necessaris	Pèrdua d'ingressos per les bonificacions de l'ICIO	
		Arquitecta municipal	
	Gestió		
Indicadors	Procés	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'expedients de bonificacions 	
	Resultat	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de consultes ateses (per tipologia) • Nombre d'edificis rehabilitats • % d'unitats de convivència beneficiades respecte al total de sol·licitants dels ajuts 	
ALTRES	Observacions		

Acció 5.2. Atenció a la vulnerabilitat energètica

Descripció

El Consell Comarcal del Maresme ofereix a 25 municipis de la comarca, entre els quals es troba Arenys de Munt, l'oficina itinerant d'atenció a la vulnerabilitat energètica.

Aquest servei comarcal té dos fronts d'actuació. D'una banda, defensar els drets de les persones davant de les companyies energètiques i de l'altra impulsar actuacions a les llars que contribueixin a fer-les més eficients energèticament. Està concebut com un suport directe als serveis socials municipals que en els darrers anys han constatat que la vulnerabilitat energètica és una de les principals dificultats de les famílies. A títol d'exemple, l'any 2017, en aquests 25 municipis, es van iniciar 1.323 expedients i es van atendre 2.216 persones en situació de vulnerabilitat energètica.

L'Oficina es desplega pel territori amb 11 punts d'atenció per evitar els mínims desplaçaments de les persones usuàries. Tot i que no hi ha un punt específic a Arenys de Munt, serveis socials pot derivar a la persona al punt d'Arenys de Mar.

Quan arriba un usuari, l'Oficina realitza una diagnosi de la despesa, costums i hàbits energètics de la unitat familiar i, en funció de la situació, estableix un pla d'actuació que pot passar per la modificació dels contractes amb les companyies asseguradores, la negociació per al pagament dels deutes, la gestió dels talls de subministrament, l'aplicació de millores d'eficiència energètica a la llar, l'implantació de mesures estalviadores de baix cost..... El valor afegit, però, és el procés que duen a terme els professionals d'acompanyament, educació i empoderament per aconseguir un canvi d'hàbits energètics i de defensa dels drets de la persona consumidora.

Objectiu estratègic

- Mantenir el parc d'habitatges en bon estat de conservació

Objectius específics

- Conèixer les necessitats dels habitatges en situació de pobresa energètica i identificar possibles actuacions per a la millora de l'eficiència energètica.
- Millorar l'eficiència energètica de les llars en situació de pobresa energètica i les condicions de confort i salubritat.
- Reduir les despeses dels subministraments bàsics de les llars en situació de pobresa energètica.
- Capacitar a les persones beneficiàries per a un ús més eficient dels subministraments bàsics.
- Aportar elements de diagnòstic social relacionat amb els impactes de la pobresa energètica i reduir els riscos d'exclusió social.

EXECUCIÓ	Beneficiaris	<ul style="list-style-type: none"> • Població amb problemes per pagar els subministraments bàsics de l'habitatge. 			
	Marc normatiu	<ul style="list-style-type: none"> • Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica (art.6) • Decret 75/2014, de 27 de maig del Pla per al dret a l'habitatge (art.26.f) • Real Decreto-ley 15/2018, de 5 de octubre, de medidas urgentes para la transición energética y la protección de los consumidores 			
	Data d'inici prevista	Setembre 2020			
	Data de finalització prevista	Setembre 2024			
	Fons de finançament	Consell Comarcal Maresme			
	Recursos necessaris	Tècnic de Serveis Socials			
	Gestió	El contacte es realitza amb el Consell Comarcal del Maresme			
Indicadors	<table border="0"> <tr> <td>Procés</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> • Temps mitjà d'execució de les auditories • N° de demandes realitzades </td> </tr> <tr> <td>Resultat</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de llars beneficiades • % de reducció de consum • % d'estalvi energètic i econòmic previstos • % d'unitats de convivència beneficiades respecte al total del municipi </td> </tr> </table>	Procés	<ul style="list-style-type: none"> • Temps mitjà d'execució de les auditories • N° de demandes realitzades 	Resultat	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de llars beneficiades • % de reducció de consum • % d'estalvi energètic i econòmic previstos • % d'unitats de convivència beneficiades respecte al total del municipi
Procés	<ul style="list-style-type: none"> • Temps mitjà d'execució de les auditories • N° de demandes realitzades 				
Resultat	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de llars beneficiades • % de reducció de consum • % d'estalvi energètic i econòmic previstos • % d'unitats de convivència beneficiades respecte al total del municipi 				

ALTRES	<p>Observacions</p> <p>Documentació de referència que s'adjunta:</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Descripció del programa Auditories i intervenció als habitatges en situació de pobresa energètica de la Diputació de Barcelona. Guió pels ens locals</u>• <u>Guia de suport en la gestió energètica per a professionals dels Serveis Socials*</u>• <u>Quadríptic - Com podem reduir la despesa energètica. Accions contra la vulnerabilitat</u>• <u>Quadríptic EDITABLE - Com podem reduir la despesa energètica. Accions contra la vulnerabilitat</u>• Enllaç al <u>vídeo de presentació del programa</u>
---------------	---

Acció 5.3. Campanya de comunicació	
Descripció	<p>Campanya de comunicació per difondre i donar visibilitat als diferents recursos i ajuts disponibles per la població d'Arenys de Munt. Alguns estarien directament impulsats per l'Ajuntament i d'altres per altres administracions:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oficina Comarcal d'Habitatge • SIDH (Diputació de Barcelona i Col·legi d'Advocats) • Ajuts econòmics Generalitat per al pagament del lloguer • Subvencions i ajuts impulsats per l'Ajuntament d'Arenys de Munt • Oficina comarcal d'atenció a la vulnerabilitat energètica <p>De forma paral·lela aquesta campanya pot estar orientada a la sensibilització de propietaris per incentivar el bon manteniment dels habitatges. Aquesta campanya hauria de comptar amb informació sobre:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Deure de manteniment dels habitatges per part dels propietaris • Ajudes existents per la rehabilitació (Generalitat) • Bonificacions de l'ICIO • ITES • Arranjaments
Objectiu estratègic	<ul style="list-style-type: none"> • Mantenir el parc d'habitatges en bon estat de conservació
Objectius específics	<ul style="list-style-type: none"> • Aproximar els recursos i ajuts disponibles al màxim de persones possible • Fomentar el manteniment i la rehabilitació dels edificis i habitatges • Sensibilitzar als propietaris sobre els seus deures de conservació • Erradicar l'infrahabitatge
Beneficiaris	<ul style="list-style-type: none"> • Població en general • Propietaris d'habitatges amb necessitats de rehabilitació
Marc normatiu	<ul style="list-style-type: none"> • Decret Legislatiu 2/2003 pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya (Cap. II)

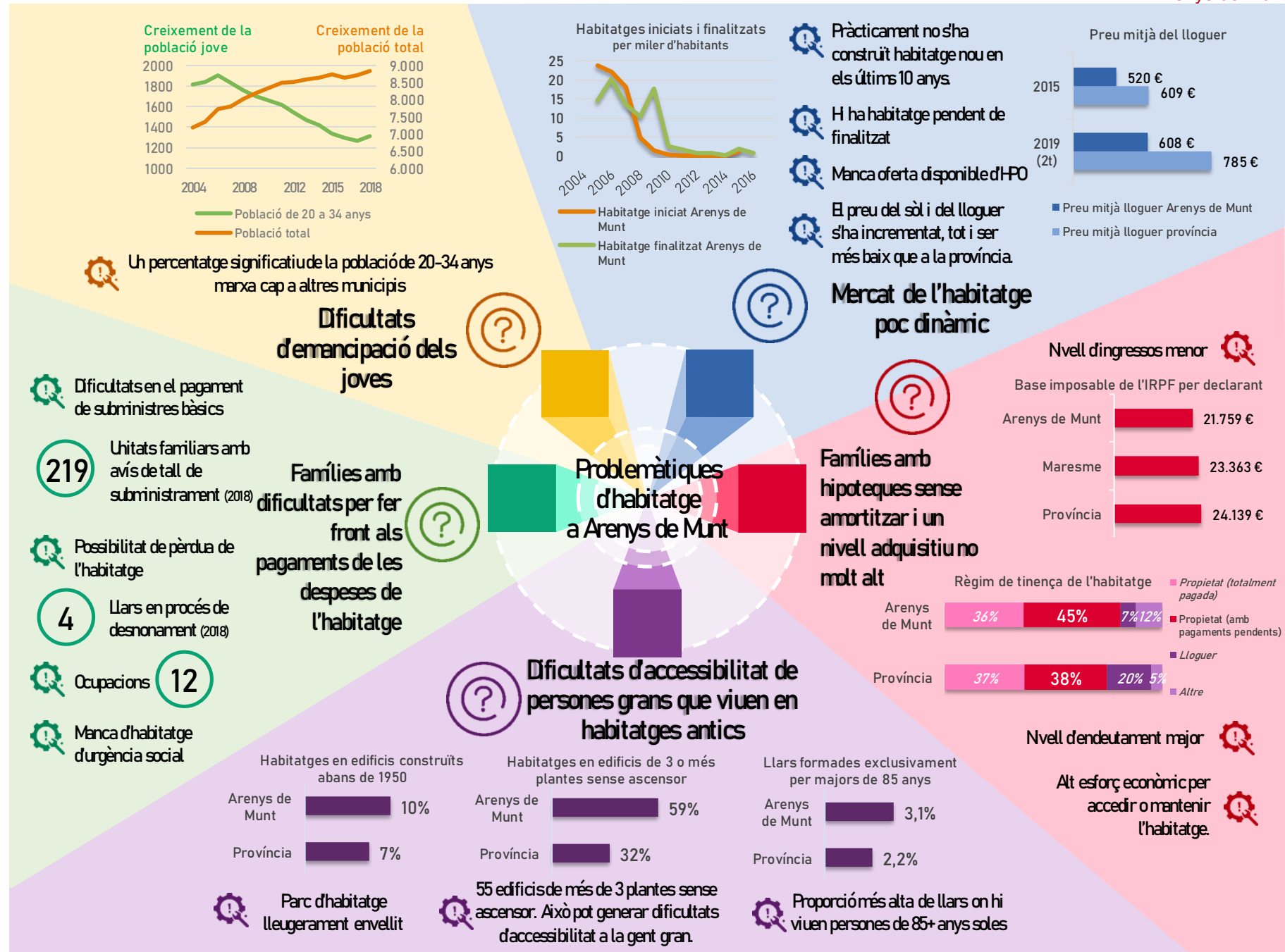
	<ul style="list-style-type: none"> • Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (Títol III, Cap. 1 i 2). • Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge (art 27 a 40) • Decret 67/2015, de 5 de maig, per al foment del deure de conservació, manteniment i rehabilitació dels edificis d'habitatges, mitjançant les inspeccions tècniques i el llibre de l'edifici (Art 4.1b) • Llei 38/2003, de 17 de Novembre, General de Subvencions. • Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación • Real Decreto 233/2013, de 5 d'abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y renovación urbanas 2013-2016. (artículos 19 a 32 i 37 a 40), o el que el substitueixi. • Igualment, cal tenir en compte la normativa vigent referida a obres, activitats i serveis dels ens locals, la inspecció tècnica dels edificis, les condicions d'habitabilitat dels habitatges, l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, el codi tècnic de l'edificació i altra normativa sectorial. 	
EXECUCIÓ	Data d'inici prevista	Setembre 2020
	Data de finalització prevista	Setembre 2024
	Fons de finançament	Finançament a partir del pressupost municipal
	Recursos necessaris	Referent de comunicació 2.000€
	Gestió	<ul style="list-style-type: none"> • Recollida i consens de la informació que formarà part de la campanya • Consens dels canals a través dels quals es difondrà la informació: web, tríptics, revista municipal, etc.. • Edició de tríptics (disseny de contingut i impremta) • Difusió de la informació
	Indicadors	Procés <ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'accions de comunicació realitzades

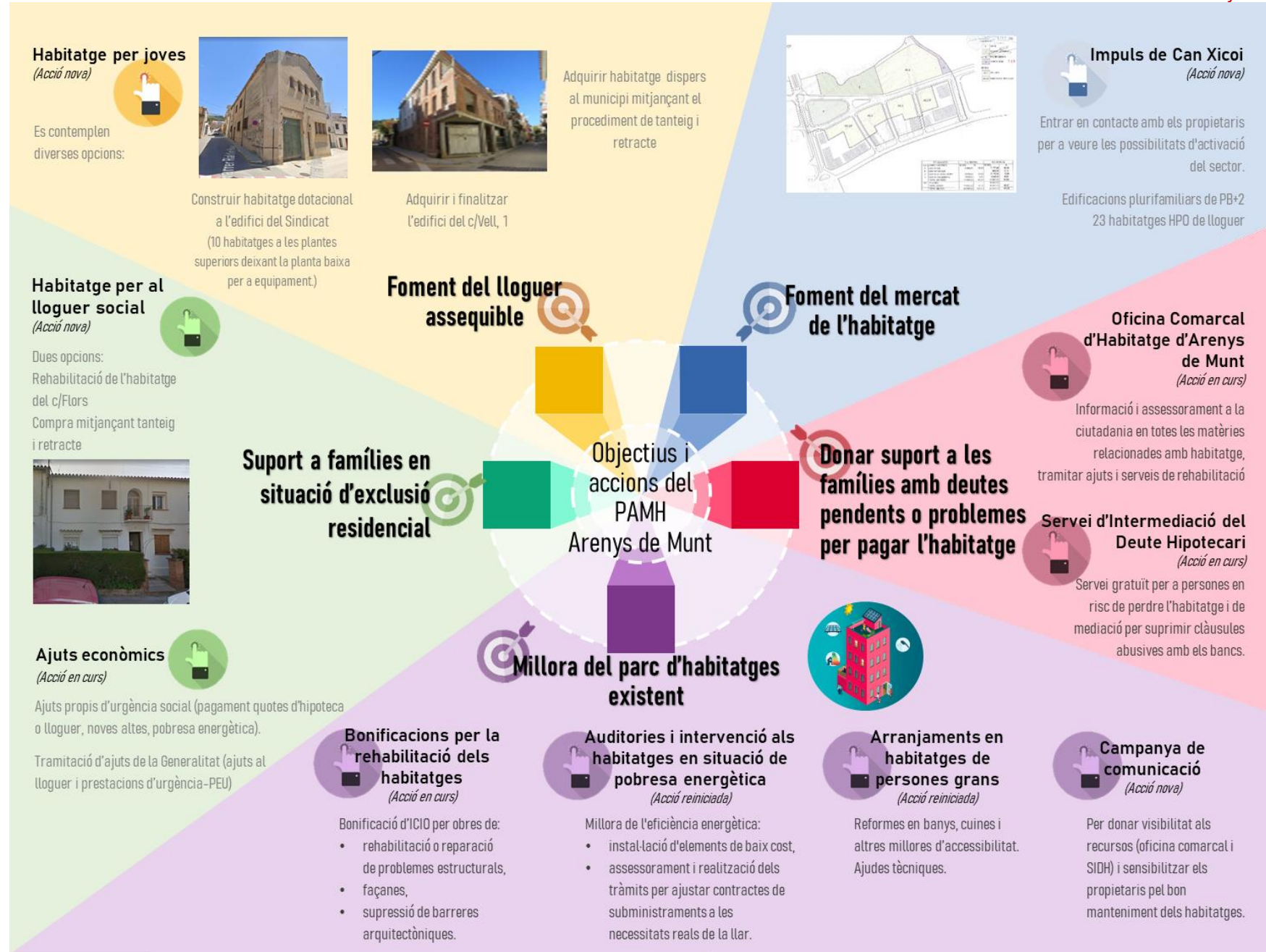
	<p>Resultat</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'habitatges que han iniciat obres de rehabilitació • Augment en el nombre d'habitatges que han realitzat obres de rehabilitació • Nombre de persones que han sol·licitat algun dels ajuts sobre els quals s'ha fet difusió • Augment en el nombre d'ajuts sol·licitats
ALTRES	<p>Observacions S'adjunten exemples d'altres campanyes de comunicació</p>

Acció 5.4 Inventariar i inscriure el Patrimoni públic de sòl i habitatge (PPSH) al Registre de planejament urbanístic de Catalunya	
INFORMACIÓ GENERAL	<p>Descripció</p> <p>Segons el Decret Llei 17/2019 els municipis han d'inventariar els béns i els drets que integren el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge. Posteriorment hauran de trametre al Registre de planejament urbanístic de Catalunya l'inventari per a la seva inscripció, així com el seu balanç de situació.</p> <p>Aquest inventari ha d'incloure tots els béns municipals susceptibles de ser aprofitats per la política local d'habitatge (sòls, edificis i habitatges), concretar les característiques físiques, la naturalesa jurídica, el nivell d'ocupació, i l'estat de conservació dels mateixos amb l'objectiu de facilitar l'optimització de la seva gestió i utilització.</p> <p>L'inventari pot incloure béns immobles residencials però també edificis municipals d'altres usos diferents del residencial com poden ser equipaments, que per estar en desús o infrautilitzats són susceptibles de convertir-se en habitatge (cases de mestres, dispensaris, escoles, casernes de la guàrdia civil, antics consistoris, etc.).</p> <p>Caldrà actualitzar anualment aquest inventari.</p>
	<p>Objectiu estratègic</p> <ul style="list-style-type: none"> • Adaptació al Decret Llei 17/2019
	<p>Objectius específics</p> <ul style="list-style-type: none"> • Facilitar la posada en valor el patrimoni immobiliari existent de titularitat pública susceptible de destinar-se a polítiques socials. • Oferir una visió completa i integrada de la realitat actual del parc públic d'habitatges
	<p>Beneficiaris</p> <ul style="list-style-type: none"> • Població amb problemes d'accés a un habitatge en condicions assequibles. • Població en estat o risc d'exclusió social-residencial.
	<p>Marc normatiu</p> <ul style="list-style-type: none"> • Decret legislatiu 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals de Catalunya. • Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya • Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
EXECUCIÓ	<p>Data d'inici prevista Setembre 2020</p>
	<p>Data de finalització prevista Setembre 2021</p>

ALTRES	Fons de finançament	Finançament a partir del pressupost municipal	
	Recursos necessaris	Arquitecta municipal Secretaria/jurista	
	Gestió		
	Indicadors	Procés	<ul style="list-style-type: none"> • Temps d'elaboració de l'inventari • Cost econòmic d'elaboració de l'inventari • % de desviació respecte a la previsió inicial (temps/recursos econòmics)
		Resultat	<ul style="list-style-type: none"> • Inventari realitzat (sí/no) • Nombre de béns inventariats (per tipologia)
	Observacions	<p>S'adjunten dos manuals d'ús publicats pel Registre de planejament urbanístic de Catalunya on es poden trobar les instruccions per la realització del tràmit.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Manual d'usuari general • Manual per ens locals <p>Per més informació consultar la web: http://ptop.gencat.cat/rpucportal/inici/es/index.html#</p>	

Síntesis infogràfica
PAMH Arenys de Munt





Annex

En aquest apartat incloem tot un seguit de document que s'han generat durant el procés d'elaboració del PAMH.

Annex paper

- Pla de treball
- Actes de les reunions de treball
- Recollida informació actuacions altres municipis

Annex CD

1. Gestor de projectes
2. Guia d'usuari del gestor de projectes
3. Annex estadístic
4. Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya
5. Altres documents rellevants com a exemples d'altres municipis:
 - 5.1. Bases reguladores cessió d'habitatge de lloguer Ullastrell
 - 5.2. Bases reguladores cessió d'habitatge de lloguer Olesa
 - 5.3. Bases reguladores cessió d'habitatge de lloguer Montornès
 - 5.4. Bases reguladores cessió d'habitatge de lloguer Sant Pere de Ribes

ACTA REUNIÓ

PRESENTACIÓ DEL PAMH I DEFINICIÓ DEL PLA DE TREBALL

Treball: Programa d'actuació municipal d'habitatge

Ajuntament/Ens: Arenys de Munt

Data: 30/09/19

Lloc: Ajuntament Arenys de Munt

Assistents:

Ajuntament

Maria Àngels Gros (regidora d'urbanisme de l'Ajuntament d'Arenys de Munt)

Laura Subirà (arquitecte municipal. Ajuntament d'Arenys de Munt)

Montse Pàmies (arquitecte municipal. Ajuntament d'Arenys de Munt)

Oficina d'Habitatge (Diputació de Barcelona)

Lidia Garcia

Equip redactor

Raquel Moreno (empresa contractada COL·LECTIU D'ANALISTES SOCIALS, SL)

Objectius de la reunió

1a sessió de treball: Presentació del PAMH i Fase d'Anàlisi i diagnosi

- Explicar la metodologia per l'elaboració del PAMH
- Revisar el Pla de treball (dates de cada sessió)
- Repassar les voluntats municipals a desenvolupar en el PAMH
- Identificar i recopilar documents, plans, estudis municipals,...., relacionats

Continguts de la reunió

Repàs de les principals característiques del PAMH

- Són instruments de planificació no reglats que volen respondre a les necessitats de planificació tàctica i operativa dels municipis (a diferència del nivell estratègic que aborden els PLH).
- Redueixen els esforços sobre l'anàlisi i la diagnosi de la situació per a centrar-se en els aspectes relacionats amb l'organització i programació de les polítiques municipals.
- Busquen un forta implicació dels municipis en la redacció.
- Són instruments "lleugers" (menys temps de redacció, menys cost) i "flexibles" (adaptació a la voluntat municipal i la realitat del municipi).

- Són instruments interns al propi ens local de caràcter eminentment tècnic, que poden servir com a base per a redactar un Pla Local d'Habitatge.

La durada del PAMN és des de setembre del 2019 fins al maig del 2020. Les dates de les properes reunions queda de la següent manera:

SESSIÓ	OBJECTE	DATA	HORA
1	Presentació del PAMH i definició del Pla de treball	30 de setembre de 2019	10.30H
2	Anàlisi i diagnosi	28 d'octubre de 2019	10.30H
3	Definició d'objectius i estratègies	3 de desembre de 2020	10.30H
4	Definició i prioritització de les actuacions	14 de gener de 2020	10.30H
5	Programació actuacions	11 de febrer de 2020	10.30H
6	Contrast del prelliurament	17 de març de 2020	10.30H

Els continguts i metodologia de cada sessió serà la següent:



Punt de partida. És la sessió en la que ens trobem en aquest moment. Els continguts treballats en aquesta sessió han estat:

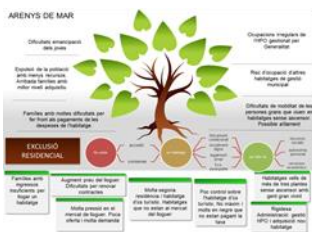
- Pla de treball
 - Voluntats i necessitats municipals
 - Calendari sessions de treball
 - Persones que compondran la comissió
 - Recollida informació que poden aportar
- Metodologia de treball

Anàlisi diagnòstica: A partir d'un recull exhaustiu d'indicadors demogràfics i de l'àmbit d'habitatge, se seleccionaran aquells més rellevants per elaborar una diagnosi que es presentarà en aquesta sessió. L'objectiu es complementar-la i consensuar-la amb els referents tècnics i polítics de l'Ajuntament. Finalment, la diagnosi quedarà sintetitzada en una presentació de gràfics, diagrames i dades. No pretén ser una diagnosi exhaustiva, sinó operativa, que ens permeti conèixer el parc d'habitatges existents i les necessitats de la població en quant a habitatge. El material gràfic que es farà servir pretén ser visual, entenedor i que posi en evidència les relacions causals.

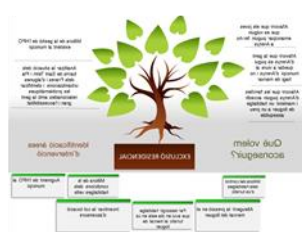
Plantejament d'objectius i estratègia

Per aquesta sessió de treball es presentarà l'arbre de problemàtiques extretes de les reflexions en sessions anteriors i es dissenyarà conjuntament l'arbre de solucions que marcarà els principals objectius de l'estratègia i les àrees de treball. Finalment s'obrirà un procés de reflexió sobre possibles estratègies per assolir els objectius marcats.

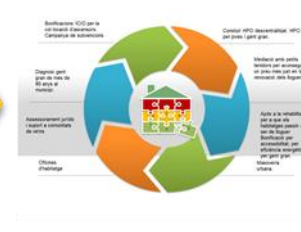
Arbre de problemàtiques



Arbre de solucions



Com ho aconseguirem: estratègia



Selecció de les actuacions

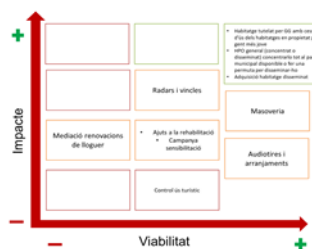
A la següent sessió de treball, es presentarà una bateria de propostes concretes coherent amb l'estratègia dissenyada. El "Catàleg d'instruments per a les polítiques locals d'habitatge" de Diputació de Barcelona serà "l'input" principal d'aquesta sessió, donat que presenta un ventall divers d'accions possibles per a diferents línies d'acció. Per altra banda, també es realitzarà tota una recopilació d'accions que s'estiguin duent a terme a d'altres municipis i de materials generats en el marc d'aquestes accions.

Al finalitzar el repàs de les possibles accions es durà terme un exercici de prioritització segons la viabilitat de les accions i l'impacte o importància de les mateixes. Així, les accions esmentades se situaran en un eix de coordenades visualitzant de forma més clara quines són les accions que es podrien prioritzar al PAMH.

Objectius i accions



Priorització



Planificació de les accions

En aquesta sessió s'acabaran de concretar els detalls en quant a l'execució concreta, recursos necessaris i temporalització de cada acció.

Les accions quedaran detallades i programades a través d'una fitxa que es recollirà en el document final i que especificarà la programació, recursos disponibles, agents implicats, indicadors de seguiment que cal preveure recollir, etc. (Pla d'Acció).

Tota aquesta informació quedarà recollida en el document final "Programa d'actuació municipal d'habitatge", tant en suport paper com digital.

Posada en marxa i eines de seguiment del Programa

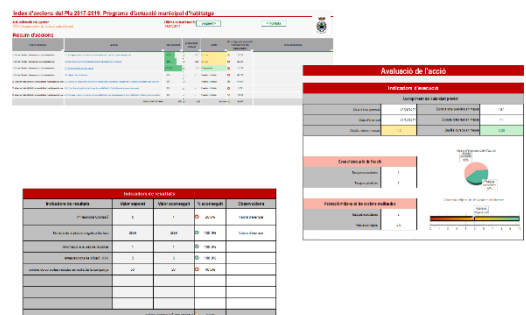
Juntament amb la planificació de les accions, es presentarà un instrument en forma de gestor de projectes que permetrà fer un seguiment correcte de les accions i del desenvolupament general del Programa.

Acció nº	Títol acció
INFORMACIÓ GENERAL	Descripció
	Objectius específics
	Beneficiaris
	Marc normatiu
EXECUCIÓ	Data d'inici prevista
	Data de finalització prevista
	Fons de finançament
	Recursos necessaris
	Gestió
ALTRES	Indicadors Procés
	Resultat
Observacions	

En l'elaboració del PAMH participaran les següents persones:

Per part de l'ajuntament: (perfils tècnic i polític)

- Josep Sànchez (alcalde d'Arenys de Munt)
- Maria Àngels Gros (regidora d'urbanisme de l'Ajuntament d'Arenys de Munt)
- Laura Subirà (arquitecte municipal. Ajuntament d'Arenys de Munt)
- Montse Pàmies (arquitecte municipal. Ajuntament d'Arenys de Munt)
- Elisenda XXX(SS.SS)
- Xavi XXXX(policia)



L'equip de suport seran:

- Lúdia García (Diputació de Barcelona)
- Raquel Moreno (empresa contractada D-CAS)
- Anna Planas (arquitecta contractada per D-CAS)

Motivacions i expectatives

L'Ajuntament exposa la seva **motivació de la sol·licitud del PAMH:**



- La població del municipi els hi transmet el neguit per la dificultat de trobar habitatge, especialment de lloguer. La gent amb més recursos sí pot optar a la compra d'habitatge.
- Els interessaria comptar amb habitatge social al municipi. Però els hi preocupa com gestionar-lo posteriorment: si externalitzar-lo o no, per a quins perfils, quins requisits, formes de funcionar,... Anteriorment van tenir un habitatge d'emergència i van tenir problemes d'ocupació. Aquesta mala experiència els hi fa ser prudents i preveure molt les dificultats de gestió que poden tenir. Es deriven doncs dos demandes:
 - Com adquirir habitatge social (construcció d'HPO, comprar habitatge buit, mobilitzar habitatge de particulars,...)
 - Com gestionar-ho
- Tenen alguns habitatges de la SAREP que estan localitzats i estarien interessats en adquirir-los.

Polítiques d'habitatge i recursos existents

- Tenen un habitatge que anteriorment estava per urgències i ara el volen destinar a habitatge social.
- Tenen una partida de 300.000 euros que podrien destinar a polítiques d'habitatge.
- Tenen terreny qualificats com a HPO però no està executat. A partir de l'execució del planejament podrien tenir habitatge social. És viable però no a curt termini. Can Xicoi B2 i Subirans tenen el planejament aprovat. No depèn d'ells sinó de particulars que no s'entenen. No creuen que sigui viable per aquest mandat.
- Tenen conveniat un servei del consell comarcal. Actua com a punt d'informació en temes d'habitatge i també tramiten les cèdules d'habitabilitat.
- No hi ha programes de rehabilitació més enllà de descomptes en l'ICIO per rehabilitació de façanes.
- Tot i estar reconeguts com a municipi de demanda forta i acreditada, no els hi arriba informació relativa als habitatges que es venen i que provenen de desnonament. Per tant, no s'han plantejat mai aquesta opció.

Quines són les necessitats que actualment poden detectar?:

- És un municipi amb un gran nombre de segones residències. Això fa que tinguin molt habitatge buit una part important de l'any.
- També tenen habitatges buits en mans de banca
- Els joves tenen dificultats per quedar-se a viure al municipi. Per la manca d'habitatge de lloguer, per les característiques de l'existent i pels preus.
- No és un municipi especialment ben comunicat. Hi ha un autobús que connecta amb Arenys de Mar d'on surt el tren. El bus no té bona regularitat i de vegades va molt ple.



- Hi ha molt poca oferta d'habitatge de lloguer. I menys encara habitatge petit de lloguer.
- Hi ha 7 urbanitzacions que no estan recepcionades. Aquí hi ha problemes d'ocupació. Majoritàriament són cases grans propietat d'entitats bancàries
- A les urbanitzacions tenen el problema que la llei d'urbanisme diu que si no estan recepcionades no poden donar llicències d'obra. També hi ha habitatges on sí es van donar llicències però les obres van quedar a mitges.
- Desconeixen si hi ha gent gran aïllada a les urbanitzacions
- Es podrien detectar habitatges d'ús turístic.
- Hi ha bastanta casa vella amb necessitats de rehabilitació i obres que es van iniciar i no acabar.

Altres aspectes a tenir en compte (oportunitats o amenaces)

- Hi ha un parcel·la amb condició de solar i es possible que es faci subhasta. És d'un propietari desconegut. Si la subhasta queda deserta l'Ajuntament ho podria comprar només pel preu de les despeses del procediment. Si és així, es podria comptar amb un terreny per destinar a construcció. Es plantegen opcions com la cessió d'ús.
- El planejament, pel que fa a la densitat poblacional, permet construir habitatge de 70 o 90 m². Si per densitat et surten 4 habitatges no hi ha una mesura mida. Es pot construir dos habitatges petits i dos grans.
- Es podrien convertir locals en habitatges si no té esgotada la densitat. Sí hi ha locals buits. Però no és una opció desitjada.

Acords

- L'Ajuntament enviarà la llista definitiva de les persones que participaran de les sessions
- L'Ajuntament enviarà el PLH
- L'Ajuntament enviarà conveni amb el Consell Comarcal
- D-CAS passarà l'acta de la reunió

Raquel Moreno

D-CAS (Col·lectiu d'Analistes Socials)

Barcelona, 8 d'octubre de 2019

ACTA REUNIÓ

PRESENTACIÓ DEL PAMH I DEFINICIÓ DEL PLA DE TREBALL

Treball: Programa d'actuació municipal d'habitatge

Ajuntament/Ens: Arenys de Munt

Data: 28/10/19

Lloc: Ajuntament Arenys de Munt

Assistents:

Ajuntament

Sánchez (alcalde de l'Ajuntament d'Arenys de Munt)

Maria Àngels Gros (regidora d'urbanisme de l'Ajuntament d'Arenys de Munt)

Laura Subirà (arquitecte municipal. Ajuntament d'Arenys de Munt)

Montse Pàmies (arquitecte municipal. Ajuntament d'Arenys de Munt)

Ruth Martínez (treballadora social del servei social bàsic)

Elisenda Ferrer (tècnica de Promoció econòmica)

Oficina d'Habitatge (Diputació de Barcelona)

Lidia Garcia

Equip redactor

Raquel Moreno (empresa contractada COL·LECTIU D'ANALISTES SOCIALS, SL)

Anna Planas (arquitecta de PLANAS ESQUIUS SEGATTI SCP)

Objectius de la reunió

2a sessió de treball: Anàlisi i diagnosi

- Exposició d'una primera diagnosi
- Posada en comú i aportacions

Continguts de la reunió

Repàs inicials de la sessió anterior i aclariment de punts concrets

- Com a punt de partida, es fa un repàs dels punts més destacats de la sessió anterior. Així mateix, es posa de relleu algunes manifestacions fetes a l'informe; apreciacions de l'Ajuntament per a la seva modificació i de les necessitats inicials d'estructuració del contingut.
 - A la zona de l'Aranyò s'han subastat amb anterioritat parcel·les quedant la licitació deserta.
 - A l'actualitat no es disposa de cap patrimoni per transformar en habitatge social immediat

- Així mateix, la disponibilitat d'habitatge de protecció oficial al municipi és 0.
- Repàs de les motivacions de l'anterior sessió
 - Preocupació per la problemàtica lligada a trobar habitatge, especialment vinculada a la gent amb menys recursos i al mercat de lloguer
 - Explorar les possibilitats de com adquirir-ho i explotar-ho des de l'àmbit municipal.
- Conceptes introductoris a la diagnosi: què és el PAMH, en què moment estem i com vulguem millorar la provisió d'habitatge municipal.

Fixació dels eixos d'anàlisi

A continuació l'anàlisi s'estructura en 6 eixos d'anàlisi que permeten identificar l'estat actual del mercat de l'habitatge i les necessitats que la població pugui estar experimentant. Aquesta primera anàlisi s'extreu d'indicadors que marquen indicis o tendències i que cal contrastar amb les persones que treballen i coneixen amb profunditat el territori.

Construcció d'habitatges

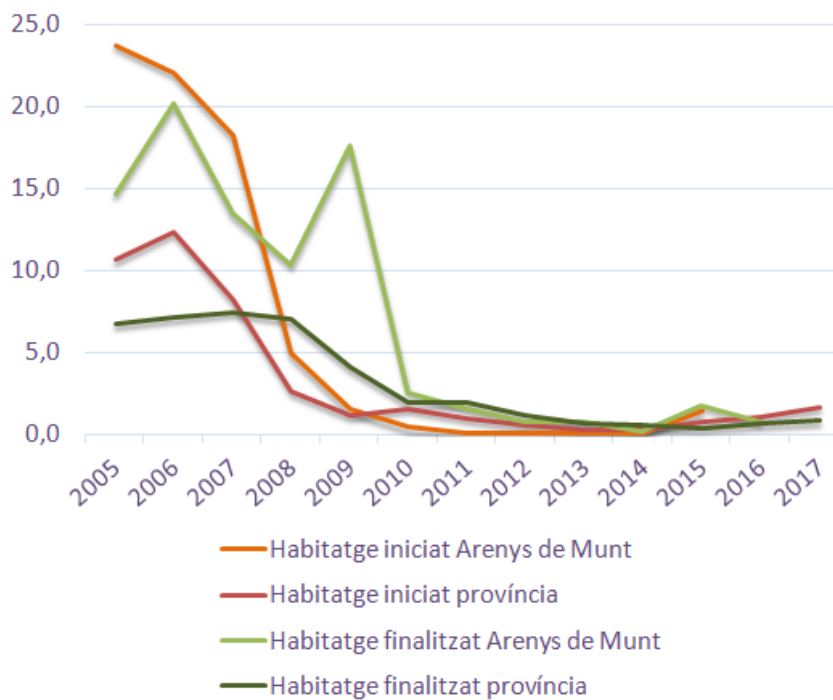
Als anys de bonança econòmica es va construir entorn als 24 habitatges nous per habitat a Arenys de Munt; a la província aquesta xifra es redueix a 10.

En aquesta mateixa franja 2008-2010 es van iniciar més habitatges dels que es van finalitzar, això podria indicar que en l'actualitat hi ha construccions inacabades.

- Tot i que es detecta una certa reactivació de la construcció en els últims anys, aquesta s'està donant de forma més moderada que als municipis del seu entorn.



Habitatge iniciat i finalitzat /miler d'hab. (2005 -2017) Arenys de Munt i Província



Dinamisme del mercat d'habitatge

Es destaquen els següents punts:

- Durant els anys de crisi econòmica, baixen les transaccions i augmenten els contractes de lloguer, que a partir de 2010 passen a ser la fórmula predominant d'accés a l'habitatge.
- Al període 2008-2013, els habitatges que no es podien vendre estaven de lloguer. Des del 2014, aquests s'han començat a vendre, de forma que el nombre de contractes de lloguer s'ha estancat, i les compravendes pugen, bàsicament d'habitatge usat.
- El preu del lloguer registrat és més baix que al seu entorn, i amb un creixement més lent .
- És un poble amb habitatges grans (quasi la meitat tenen més de 90 m²). Tot i que la percepció és que no hi ha habitatge de lloguer petit s'intueix que el tipus d'habitatge que es posen al mercat de lloguer són dels més petits.

- El preu del m² de compravenda està per sota de la mitjana de la província i per sobre de la comarca (*provablement els habitatges més grans fan que el preu del m² es redueixi*)
- Hi ha a Arenys de Munt presència de cases de segona residència de grans dimensions ubicades a les urbanitzacions.

Observacions:

- La província pot distorsionar aquesta mitjana al trobar-se la ciutat de Barcelona inclosa. En aquest sentit es considera que el preu de l'habitatge seria força similar o fins i tot superior al d'altres municipis amb característiques demogràfiques i orogràfiques similars.
- El perfil socioeconòmic de la població d'Arenys de Munt tendeix a mitjà-baix. És per això que l'accés a l'habitatge és més alt. Es fa l'apunt que posteriorment es comparará l'esforç econòmic per accedir a l'habitatge.
- El municipi pot resultar atractiu per aquelles famílies que fugin dels preus alts de la ciutat de Barcelona i voltants; el major problema és l'absència de certes comunicacions com les ferroviàries.

Accés a l'habitatge

En aquest punt es vol destacar tant les problemàtiques econòmiques de l'accés per part de la població amb menys recursos com l'estat del mateix.

- Endeutament

Com d'endeutada es troba la població en relació a la despesa directa amb l'habitatge?

- a) Més d'un 30% dels recursos totals destinats a l'habitatge es considera factor de risc
- b) De mitjana ens trobem entre un 35% i un 40%

Règim de tinença en Arenys de Munt

- Entre el 35% i el 37% viuen en habitatges en propietat i completament pagats. Lligat a edificis més antics, gent gran i famílies consolidades al municipi
- Amb pagaments pendents: el 45% en Arenys; el 47% a la província

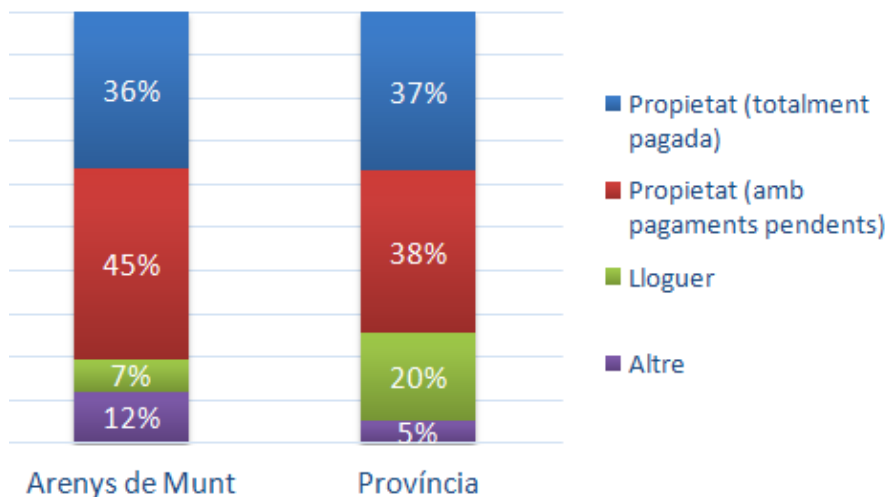
Aquest últim factor està lligat a la construcció més recent, procedent dels anys de bonança econòmica.

Es un tipus de població vulnerable en cas de repetició d'un escenari de recessió econòmica.

Règim de lloguer

- Únicament un 7% de la població a Arenys de Munt es troba en règim de lloguer enregistrat.
- D'aquest 7%, de mitjana, destina un 34% dels seus ingressos al pagament de la mensualitat

Percentatge d'habitatges segons tinença. Arenys de Munt i Província (2011)



Des de serveis socials bàsics i des del servei d'habitatge que l'Ajuntament té en conveni amb el consell comarcal, s'han detectat particularment quatre problemàtiques pel que fa a l'accés a l'habitatge:

1. Dificultats en el manteniment dels subministres bàsics
 - Unitats familiars amb avisos de tall de subministres: 219. D'aquests, 137 es troben empadronats.
 - Unitats familiars amb informes de vulnerabilitat positius: 12

Observacions: sorprèn el la diferència entre el nombre de famílies amb avisos de talls de subministraments, nombre d'aquests que són segones residències i el d'informes de vulnerabilitat que s'han fet. És possible que molts corresponguin a segones residències, que sense interès per cobrir el deute caiguin en impagaments. També podrien ser llogaters que deixen de pagar i que el deute recau sobre el o la propietària. Així, el tall de subministrament arriba a l'arrendatari perquè no ha pagat la quota a l'arrendador i aquest es desentén, atès que el deute el té el primer amb la companyia. D'aquí la possible distorsió en les dades.

2. Dificultats en el manteniment de l'habitatge per ingressos insuficients (sense dades)
3. Amb possibilitat de pèrdua immediata de l'habitatge: 4 llars en procés de desnonament (de les que tingui constància serveis socials)
4. Ocupades 12

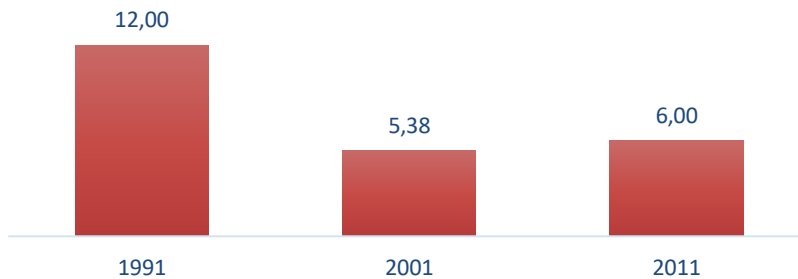
Estat de l'habitatge

- Una cinquena part dels habitatges del municipi són de recent construcció (dels 2000 en endavant).
- Al mateix temps, també trobem una proporció una mica més alta d'edificis antics (previs a 1950). Es detecta bastant habitatge vell.
- Hi ha 55 edificis de més de 3 plantes que no tenen ascensor, una xifra una mica superior a la mitjana provincial. 44,67% (2011)

Observacions:

- Es desconeix el percentatge de gent gran que resideix en aquests habitatges on no hi ha ascensor.
- El que sí és coneix és el percentatge de gent de més de 85 anys que viu sola i que es troba molt per sobre de la mitjana del voltant, aquesta data es troba relacionada amb una esperança de vida molt alta als municipis de la comarca.
- El percentatge d'edificis en mal estat de conservació ha anat disminuint amb el temps. Pot haver estat per rehabilitacions però també per l'augment del nombre d'edificis durant aquells anys. Aquest percentatge però continua sent més baix que al conjunt de la província

% D'edificis amb habitatges en mal estat de conservació. Arenys de Munt

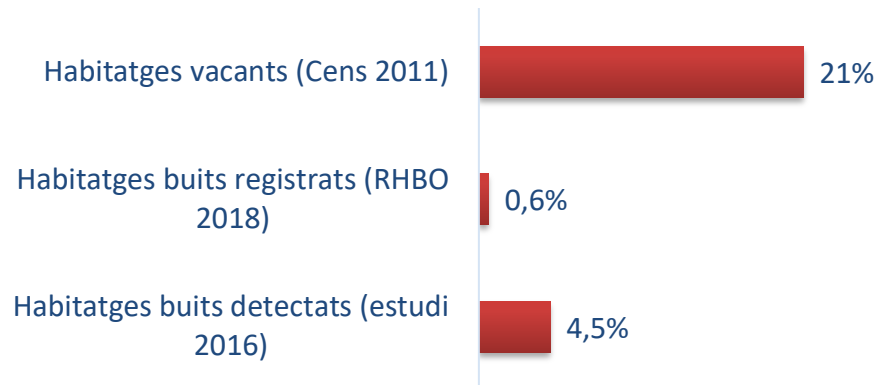


Habitatges no principals i habitatges buits

Les diverses fonts d'informació ens mostren indicis de l'existència d'habitatges buits al municipis. No obstant, només ens poden apropar a uns números aproximats:

- Segons el cens de 2011, Arenys de Munt té una proporció important d'habitatge no principal (habitatges que no són designats com a residència principal). D'aquests, la majoria són habitatges vacants. Segons aquestes dades, hi hauria menys 2es residències que a la comarca i més habitatge vacant.
- L'Agència de l'Habitatge de Catalunya té només 27 habitatges registrats com a buits. En proporció al total d'habitatges (0,62%), n'hi ha més que a la província (0,45%).
- Un estudi de 2016 va identificar 197 habitatges buits (desocupats durant 2 anys o més)

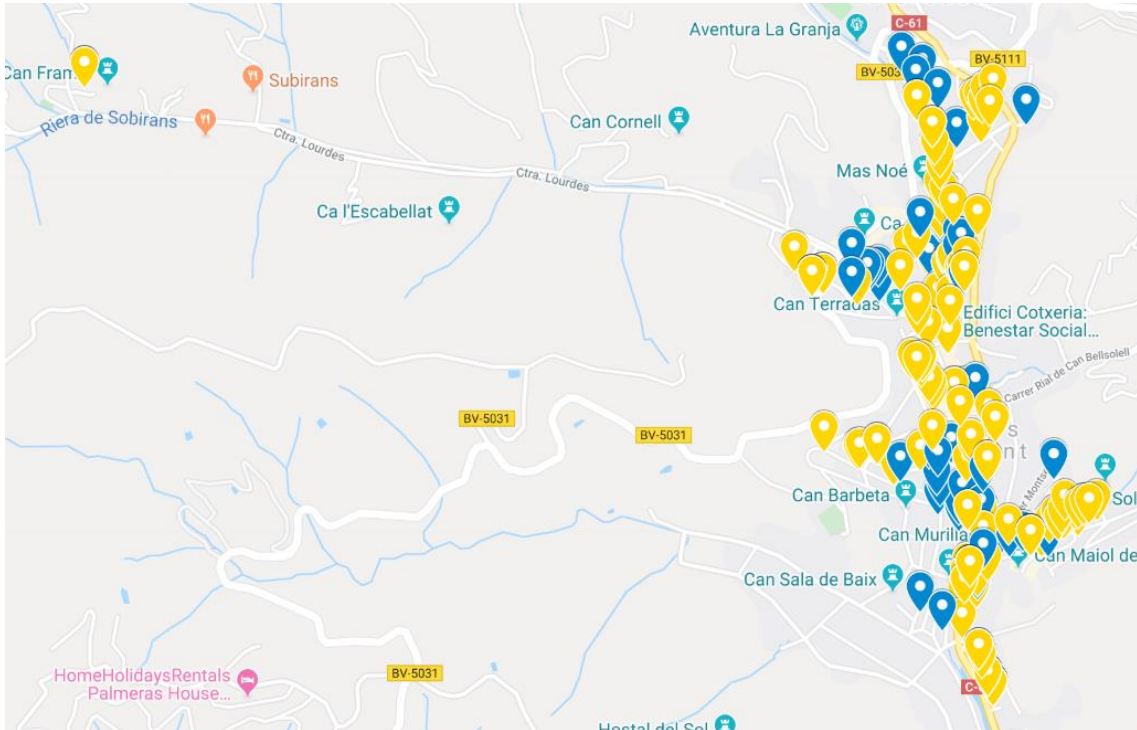
Habitatges indiciàriament buits o desocupats segons font de dades



Cens 2011: Percentatge d'habitatges familiars que es troben deshabitats sense trobar-se en estat ruïnós, ni ser utilitzat com a residència principal o secundària. S'hi inclouen els disposats per a lloguer o venda, abandonats, etc. Aquells on no s'hi fa constar la residència de cap persona.

Registre d'habitatges buits 2018: Nombre d'habitatges inscrits al registre d'habitatges buits respecte el total d'habitatge

- Fruit de l'estudi de 2016, es van identificar 197 habitatges buits (desocupats durant 2 anys o més). Quasi la totalitat estan ubicats al nucli urbà.
- D'aquests, 147 es troben en habitatge plurifamiliar (pisos), i hi ha 50 habitatges unifamiliars buits.



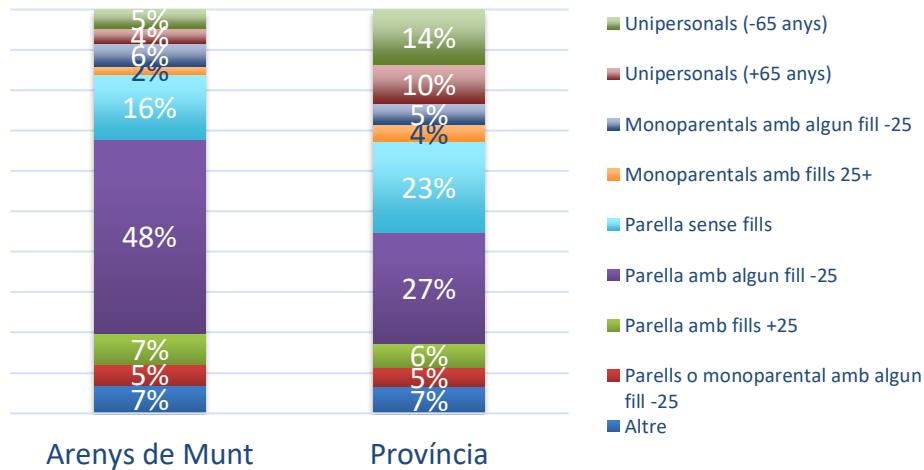
Observacions:

- El mapa només identifica habitatge buit en el nucli urbà. No obstant, l'Ajuntament té constància de que a les urbanitzacions no recepcionades hi ha també habitatge d'aquestes característiques. És possible que l'estudi es centrés només en el nucli. Per tant, el número segurament seria més alt.
- L'Ajuntament té constància de diversos habitatges buits en mans de SAREB i bancs
- Anys enrere, es va aprovar una normativa per sancionar a propietaris d'habitatges buits. No obstant, el procés d'identificació d'aquests habitatges es llarg i requereix una dedicació de temps de la que actualment no es disposa. Ara bé, es considera viable introduir ja els habitatges que estan registrats al Registre de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. Aquests corresponen a grans tenidors.

Composició de les llars

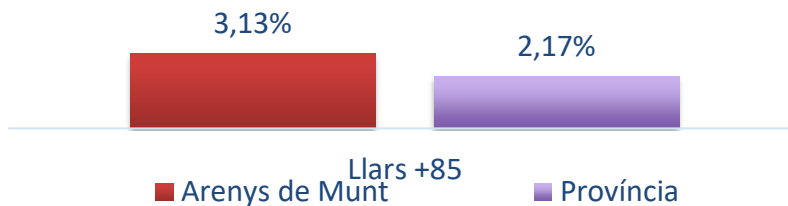
- En quant a la grandària de les llars aquestes principalment són d'entre 2 i 4 persones per llar (2,6 de mitjana)
- Les famílies amb fills són l'estructura més comú amb diferència. Això genera que la natalitat i la població menor de 19 anys es mantingui.

Estructura de les llars. Arenys de Munt i Província (2011)



- L'envelliment poblacional és moderat. Al cens de 2011, es detecten 100 habitatges on hi vivien exclusivament persones majors de 85 anys.

Llars formades exclusivament per majors de 85 anys (% sobre el total de llars) (2011)



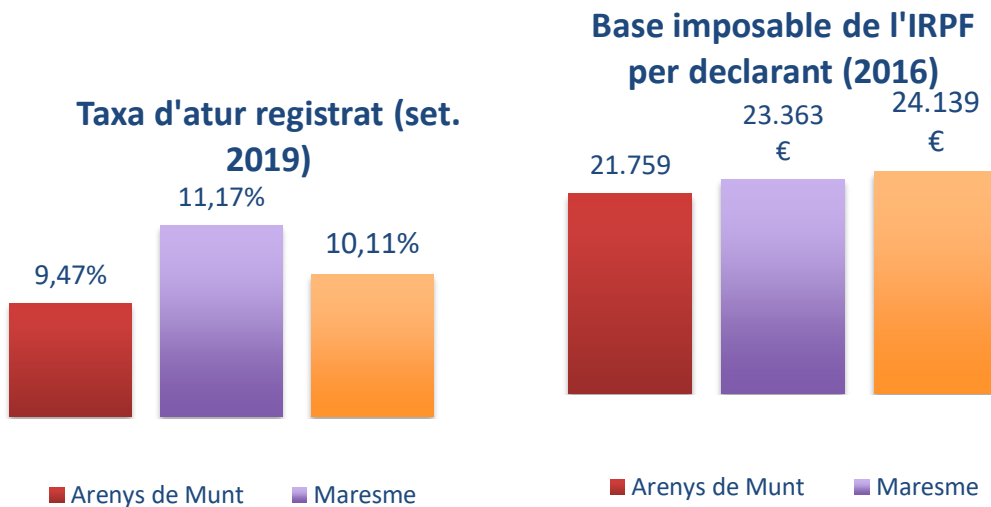
Observacions:

- Donat que no es disposen de dades de la comarca per poder fer la comparativa, des demana introduir municipis de referència: Aleia, sant Vincenç, Canet... d'Aquesta forma la comparativa seria amb territoris amb més similitud.
- La influència del tipus de construcció (més superfície) té a la seva vegada repercussió en el tipus d'unitats familiars que es queden al municipi o que arriben de nou. Un tipus més familiar.
- El fet de tenir més famílies amb infants té també la seva repercussió en a demanda o necessitats d'un altre tipus de serveis, de vegades contradictoris amb les demandes d'un altre tipus de població. La població més envellida busca i demana un poble més tranquil, sense soroll, sense gaire *moviment*. En canvi, les noves famílies demanen més espais de joc i lleure.

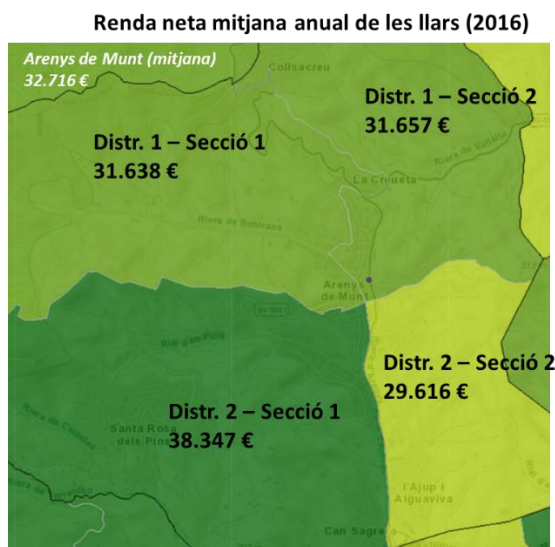
- Es dona una problemàtica de necessitats del poble respecte al canvi demogràfic: població envellida a la que arriba de nova i no es pot respondre amb els serveis associats a aquesta forqueta

Dades econòmiques

- Renda similar a la comarca i província (ni més alta ni més baixa)
- Atur menor que la província i menor que la comarca



- Es dona una diferència notable entre renda neta mitjana per districtes, Influenciat per acumulació de certes urbanitzacions en llocs específics que contenen una acumulació de renda molt superior. (INE)



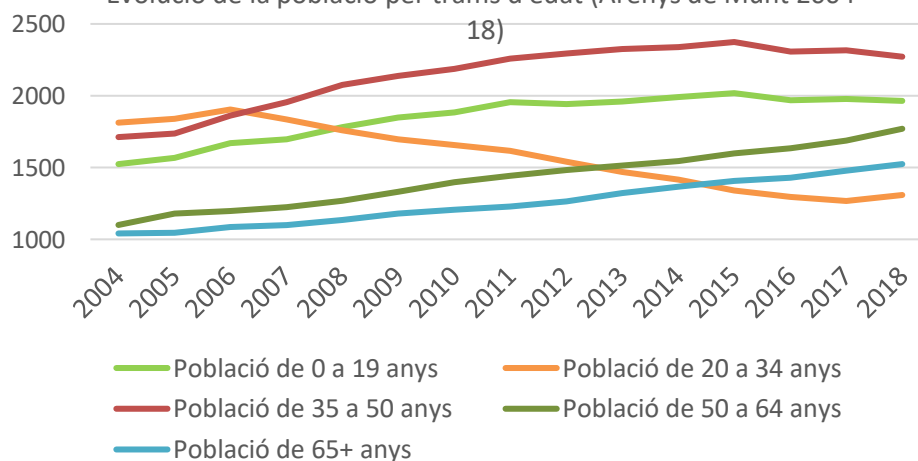
Evolució de la població

- Creixement de la població per incorporació de famílies de la resta de la província (no de la comarca).
- Disminueix la població jove. Existeix un volum de població jove que es trobava al municipi o lligat a famílies del municipi on van créixer però que decideixen marxar d'Arenys per l'absència d'habitatge a un preu adequat, pels serveis urbans, per la manca de transport públic amb bona freqüència i connexió i per l'absència d'habitatge de protecció oficial.
- Un dels pocs pobles on hi ha una mica de creixement natural (és irregular, però és més positiu que negatiu)

Evolució de la població (Arenys de Munt 2004-18)



Evolució de la població per trams d'edat (Arenys de Munt 2004-18)

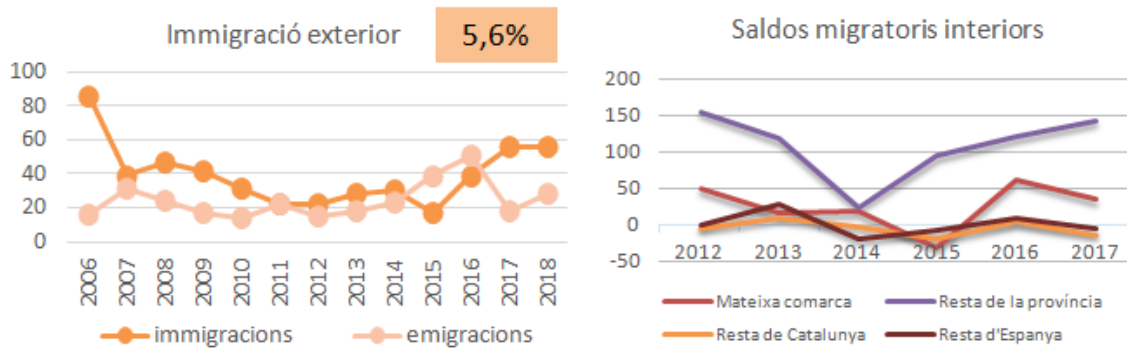


Condicionaments de la immigració

- Poca immigració exterior, disminució lleugera (del 6,4% al 5,1%) del 2011 al 2017, al 2018 comença a repuntar



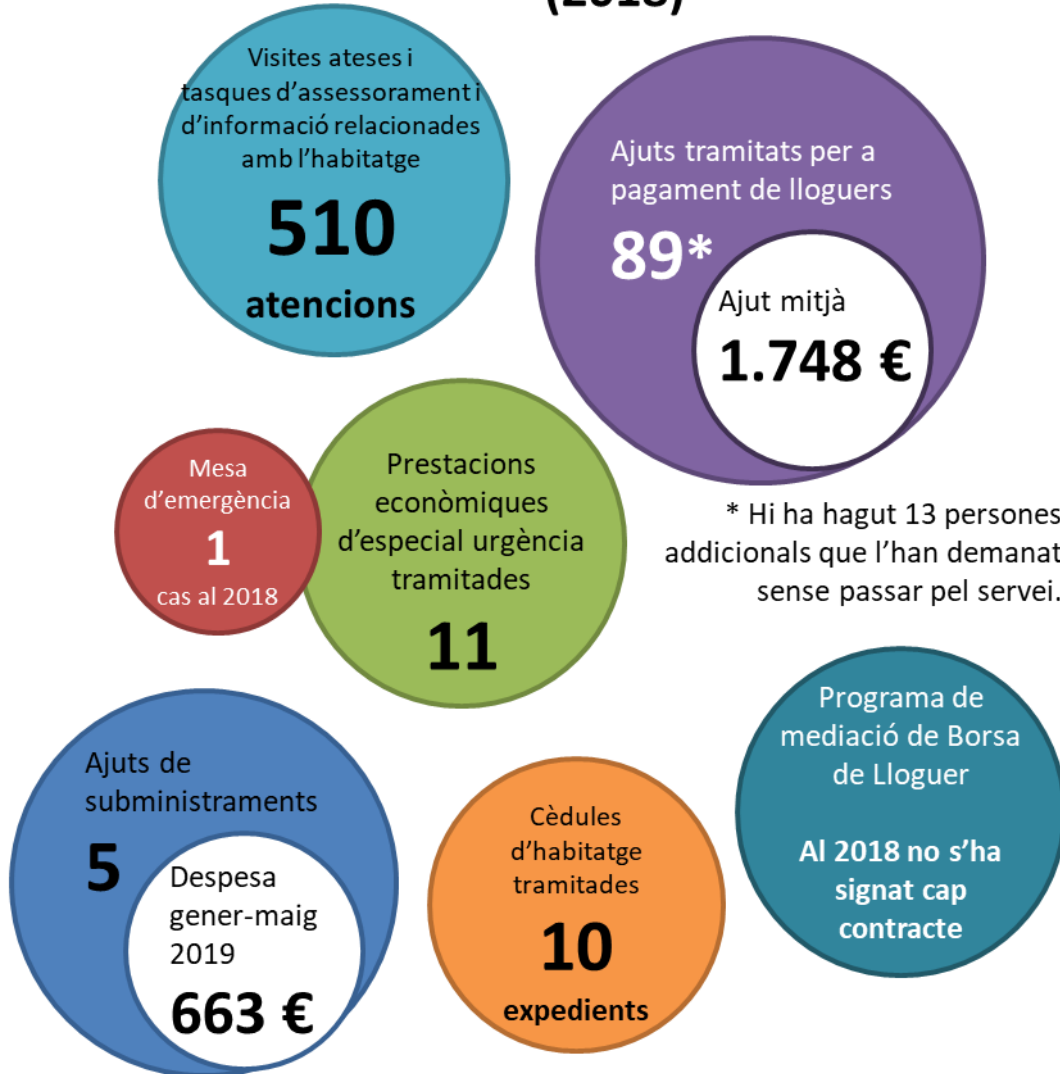
- Es dona un fenomen invers a la tendència general, donat que en Arenys de Munt, els nous habitants no arriben d'entorns propers (comarca) sinó de la província i poblacions més allunyades. Possiblement fugint dels preus de Barcelona



Actuacions municipals

- Des del 2017, l'Ajuntament té un conveni amb el Consell Comarcal del Maresme per disposar d'un servei d'habitatge, que atén cada 15 dies a l'Escorxador i gestiona els ajuts de lloguer de la Generalitat, el registre de sol·licitants d'HPO i les prestacions d'urgència.
- Es reconeix el pes i rellevància del servei tot i que també s'han detectat alguns conflictes.
- A continuació es reflecteixen les dades relatives a l'atenció realitzada pel servei:

Oficina d'Habitatge del Consell Comarcal (2018)



* Hi ha hagut 13 persones addicionals que l'han demanat sense passar pel servei.

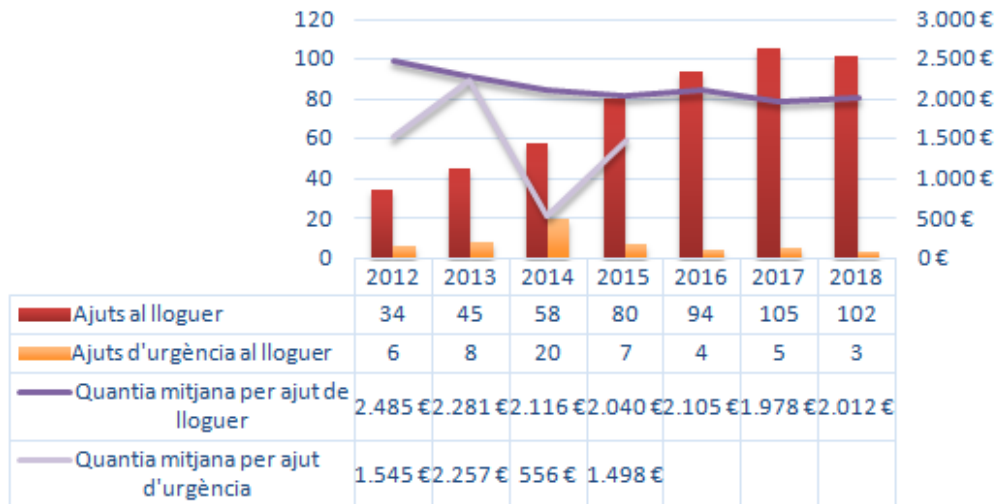
Font: memòria 2018 servei d'habitatge Arenys de Munt.

Ajuts tramitades

- Segons dades aportades per la Diputació, s'ha augmentat el nombre d'ajuts al lloguer atorgats a Arenys de Munt en els últims cinc anys. L'any passat, cada família perceptora va rebre uns 2.000 €/any de mitjana.
- Els ajuts d'urgència es mantenen tot i que cada cop són menys.

- Hi va haver un moment important de prestació d'ajuts a la rehabilitació a l'any 2010. Actualment no hi ha programes de rehabilitació més enllà de descomptes en l'ICIO per rehabilitació de façanes.

Ajuts al lloguer (Arenys de Munt)



Observació: l'Ajuntament té una línia pròpia que va començar al 2017 i continua oberta, podria ser inclosa a les mitjanes que mostra el gràfic.

Disponibilitat de recursos municipals

- Tenen un habitatge que anteriorment estava per urgències i ara el volen destinar a habitatge social, ubicat al carrer de les Flors, 16.
- Tenen una partida de 300.000 euros que podrien destinar a polítiques d'habitatge

Aquesta partida no es pot destinar actualment per una moratòria (PES) en despesa que, si no hi ha una variació en la regla de despesa a l'any vinent, tampoc seria aplicable.

Observacions de l'Ajuntament: mostra un gran desacord en la mesura que obliga a retenir aquests recursos mentre que es permeten especulacions d'altres tipus de nova urbanització a preus inassequibles.

A 2021, moment en el que sí es podria comptar amb aquesta partida pressupostària, i amb una previsió de baixada de preus de l'habitatge, l'Ajuntament preveu tenir capacitat negociadora per adquirir partida d'habitatge que destinar a l'ús social.

- Possibilitats i alternatives: **Tanteig i retracte, mercat de segona mà**

Línea de rehabilitació per habitatge vell o fora d'ús (entre en inversió sostenible)

Reglament d'habitatges desocupats:

- No es té personal per portar a terme les ordenances reguladores i el reglament que implica un procediment d'apercebiment i posteriorment sancionador fins que es llogui l'habitatge potencial.
- La llei també impedeix actualment contractar més personal funcionari o personal laboral fix; possibilitat: empresa pública municipal de gestió urbanística.

A continuació es fa un repàs de les possibles potencialitats de terrenys i propietats municipals:

IMMOBLES MUNICIPALS. POTENCIALITATS

A CURT TERMINI

L'ajuntament d'Arenys de Munt és propietari de tres finques qualificades de residencial, amb potencialitats força immediates:

- L'habitatge situat al Carrer de les Flors, 16, de 91m² subdividits en dues plantes; que ja ha estat utilitzat per a habitatge d'emergència social. En l'actualitat està buit, i a banda de neteja no sembla que necessiti gaire reforma, per a tornar a esdevenir habitatge d'emergència.
- L'equipament del Sindicat té el planejament aprovat per tal de poder-hi allotjar 10 habitatges dotacionals d'obra nova. Tot i així s'està realitzant un nou estudi per part de la Diputació preveient un altre ús per a aquest equipament, qualificat de Dotacional.
- La finca del carrer Olivera 45 és també propietat municipal, qualificada de residencial, i on s'està redactant un projecte per a allotjar-hi les oficines de l'empresa municipal Gusam SA.

A MIG TERMINI

- Són propietat municipal també 1 parcel·la a Ca l'Aranyó i 4 a Collsacreu. Aquestes parcel·les són molt grans i per a una tipologia d'habitatge unifamiliar molt gran; i per tant no s'adeqüen a les necessitats per a creació d'oferta d'habitatge assequible al municipi. Cal preveure una venda o permuta d'aquestes parcel·les, per a adquirir nous emplaçaments més adequats per a la creació d'habitatge social.

- Les unitats d'actuació UA8 i UA10, quan es desenvolupin, generaran el 10% d'aprofitament del sostre per a l'ajuntament, essent aproximadament 1 i 3 habitatges per cadascuna d'elles. Però no es pot comptar amb aquest aprofitament fins que no es desenvolupin. En aquest moment estan pendents i sense calendari previst.

A LLARG TERMINI

- Els sectors B1-Subirans i B2-Can Xicoi, preveuen un bon gruix d'habitatge de protecció oficial (HPO): 32 habitatges el B1, i 23 habitatges el B2. Però estan pendents de desenvolupament i sense calendari previst.
- La residència de gent gran situada al carrer Nou 2-4, té una estructura fàcilment transformable en habitatge social. Tot i així per a poder-ho fer, caldria construir la nova residència prevista en un altre emplaçament, i així poder disposar d'aquest edifici del carrer Nou.
- L'antic Mercat Municipal s'ha rehabilitat recentment com a sala polivalent, i no té sentit plantejar cap altra actuació properament. Tot i així és un potencial futur amb el qual compta l'ajuntament, amb clau residencial.

IMMOBLES PRIVATS

INACABATS O AMB INTERÈS MUNICIPAL

- L'Ajuntament està valorant la compra de la finca Olivera 43, al costat de l'edifici de la Cooperativa, on es preveu ressituat-hi les oficines de l'empresa municipal Gusam SA, com a possibilitat per a explorar altres sistemes de promoció d'habitatge com l'Habitatge cooperatiu amb cessió d'ús del sòl, etc.
- Cal que l'ajuntament ubiqui els edificis inacabats al municipi, per tal de veure quin tipus d'actuació s'hi pot fer: compra assequible, efectuar pressió sobre l'acabament d'aquests; i així evitar problemes d'ocupació i altres. Entre ells situem la promoció Carrer Rasa - Carrer Vell, d'uns 6 habitatges, i en fase d'estructura acabada.

IMMOBLES MUNICIPALS												IMMOBLES PRIVATS		
Nº FITXA	CURT TERMINI			MIG TERMINI				LLARG TERMINI				INACABATS O AMB INTERÉS MUNICIPAL		
	Carrer de les Flors, 16	El Sindicat	Edifici Cooperativa	UA8 - 1 habitatge	UA10 - 10% aprofitament	1 parcel.la a Ca l'Aranyó	4 parcel.les Collsacreu	Residència geriàtrica C/Rasa - C/Vell	Sector B1- Subirans	Sector B2- Can Xícoi	Mercat Municipal	Finca veïna Cooperativa	C/Rasa - C/Vell	Parcel.la viuda Amadeu Closa
Adreça	C/Flors, 16	C/Pasqual 44	C/Olivera 45	Rial de la Rectora	Rambla de l'Exemple			C/Nou, 2				C/Olivera 43	C/Vell, 1	No sabem on és
Referència Cadastral	1768870DG6016 N0001FW	1964701DG601 6S0001WP	1764406DG601 6S0001TP					1765321DG601 6N0001KW				1764407DG601 6S0001FP	1765321DG601 6N0001KW	
Superfície de sòl		286m2	101m2					190m2				107m2	190m2	
Sup. Construïda	91m2	286m2	160m2					400m2				149m2	379m2	
Estat de construcció	de 1955		dolent					de 2012				1960	de 2012	
Clau urbanística	A1.2.Nucli antic	D Dotacional (Equipament)	A1.2.Nucli antic					A1.2.Nucli antic			A1.2.Nucli antic	A1.2.Nucli antic	A1.2.Nucli antic	
m2 sòl edificable		230,70m2												
m2 sostre	91m2	577,20m2			180m2 sostre (10% aprofitament)			Capacitat 40 residents					Edifici inacabat	
nombre d'habitacles	1 htge regim general	10 htges dotacionals	Oficines Gusam SA	1 htge	3 htges	1 habitatge unifamiliar	4 habitatges unifamiliars	10 htges 40m2	32 htges HPO	23 htges HPO		3 htges	6 htges	
	REFORMA	OBRA NOVA		PENDENT DE DESENVOLUPAMENT		VENDA O PERMUTA		PENDENT CONSTRUIR NOVA RESIDENCIA PER A DISPOSAR D'AQUEST EDIFICI	PENDENT DE DESENVOLUPAMENT		No es convenient comptar-hi: Rehabilitació recent com a sala polivalent	Habitatge cooperatiu / Cessio us del sol / Altres sistemes de promoció		

Acords

- Diputació enviarà informació relativa a l'estudi que s'està realitzant sobre el sindicat
- Es referan alguns dels gràfics prenent com a referència altres municipis de característiques similars. Diputació enviarà dades i D-CAS referà els gràfics.
- L'Ajuntament facilitarà més dades d'edificis d'habitatge inacabats i/o buits.
- A la reunió també es va comentar l'interès en la compra de la parcel·la de la viuda d'Amadeu Closa, L'Ajuntament enviarà ubicació exacta.
- D-CAS passarà l'acta de la reunió

Raquel Moreno

D-CAS (Col·lectiu d'Analistes Socials)

Anna Planas

PLANAS ESQUIUS SEGATTI SCP

Barcelona, 28 d'octubre de 2019

ACTA REUNIÓ

DEFINICIÓ D'OBJECTIUS I ESTRATÈGIES

Treball: Programa d'actuació municipal d'habitatge

Ajuntament/Ens: Ajuntament d'Arenys de Munt

Data: 03/12/2019

Lloc: Ajuntament d'Arenys de Munt

Assistents:

Ajuntament

Maria Àngels Gros (regidora d'urbanisme de l'Ajuntament d'Arenys de Munt)

Laura Subirà (arquitecte municipal. Ajuntament d'Arenys de Munt)

Montse Pàmies (arquitecte municipal. Ajuntament d'Arenys de Munt)

Oficina d'Habitatge (Diputació de Barcelona)

Lídia Garcia

Equip redactor

Raquel Moreno (empresa contractada COL·LECTIU D'ANALISTES SOCIALS, SL)

Anna Planas (arquitecta de PLANAS ESQUIUS SEGATTI SCP)

Objectius de la reunió

2a sessió de treball: Definició d'objectius i estratègies.

A partir de l'arbre de problemàtiques elaborat en l'anterior sessió, es fa l'arbre d'objectius

Continguts de la reunió

El focus del PAMH es posa en l'exclusió residencial, que es defineix com no poder accedir o conservar un habitatge físicament condicionat, socialment digne, legalment propi i econòmicament assequible per falta de recursos socials, autonomia personal i recursos econòmics.

Es presenta l'arbre de problemes, consistent en les causes (les arrels) i les conseqüències (les branques).

Les arrels o causes són les següents:

- Presència de famílies amb baixa renda per càpita.
- Alt esforç econòmic per accedir o mantenir l'habitatge.
- Presència de famílies amb deutes pendents (hipoteca)

- Molta pressió en el mercat de lloguer. Poca oferta i molta demanda. Fins al moment es mantenen preus més baixos en relació a la mitjana de província i comarca.
- Manca oferta disponible d'HPO i habitatge d'urgència social
- Pràcticament no s'ha construït habitatge nou en els últims 10 anys
- Habitatge pendent de finalitzar
- Habitatge buit, especialment al centre però es sospita que també a urbanitzacions
- Habitatges vells de més de tres plantes sense ascensor amb gent gran vivint

Les branques o problemàtiques són les següents:

- Dificultats emancipació dels joves. Els que ho fan opten per altres municipis
- Les famílies que van arribar anys enrere tenen molts pagaments pendents i no tenen un nivell adquisitiu molt alt
- Famílies amb dificultats per fer front als pagaments de les despeses de l'habitatge (lloguers, hipoteques i subministraments)
- Ocupacions irregulars en habitatges.
- Pressió per millorar les comunicacions. Això podria fer augmentar l'atractiu del municipi i fer augmentar el preu de l'habitatge
- Dificultats de mobilitat de les persones grans que viuen en habitatges sense ascensor. Possible aïllament.

Es comenta que moltes dinàmiques que observem al municipi són compartides amb el conjunt del territori: el creixement de la població als anys 1950-1960 i el tipus de construcció que va haver-hi en aquell moment, i que són la gent que ara té vora els 70 anys i tenen aquest tipus de problemes de mobilitat. És a vegades el propi planejament el que dificulta la instal·lació d'ascensors en alguns dels habitatges per ocupació de la via pública. Hi ha habitatges on no hi ha opció, i n'hi ha d'altres on és el planejament que ho dificulta. En el cas d'Arenys no sembla que hi hagi aquesta problemàtica o com a mínim no ha arribat. Molts habitatges tenen pati interior.

Un cop definit aquest arbre de problemes, es proposa traduir-lo en un arbre d'objectius. Es poden apuntar tant objectius com l'estratègia que hi ha darrere, amb les següents indicacions:

- Objectius realistes, definits de forma concreta i amb un nivell d'assoliment raonable.
- No podem solucionar tots els problemes identificats. Aquelles situacions que no podem resoldre amb la nostra intervenció no les plantejarem com a objectius.
- Les relacions de causa i efecte establertes a l'arbre de problemes les transformarem en relacions instrumentals, els mitjans que ens ajudaran assolir els objectius definits.

- Tot i que hi ha problemes que no està en la nostra mà la solució, sí que ens podem plantejar mitigar o millorar les situacions que aquests comporten.
- A mesura que anem desenvolupament l'arbre d'objectius, podem incorporar en els espais inferiors noves informacions que es consideren rellevants per a l'assoliment dels objectius

Problema: Famílies amb deutes pendents

Objectiu: Donar suport a les famílies amb deutes pendents per habitatge

Molta gent no sap què fer amb la seva hipoteca: si no se li pregunta si té clàusules sòl, si es pot renegociar l'índex, o els terminis.

En algun municipi s'ha plantejat que el SIDH fes assessorament en les contractacions de les noves hipoteques, per dotar-lo d'un caràcter preventiu. També podria servir per renegociar les hipoteques, ampliar-la, baixar quota, mirar que no sigui IRPH que passi a ser Euríbor, revisar si tenen clàusules sòl o no... Tot això pot ajudar a què baixin les quotes a final de mes.

La tasca d'assessorament i d'informació ja existeix a través de l'Oficina comarcal d'Habitatge que ja es té, fer difusió del punt SIDH més proper. Caldria preguntar a serveis socials o Consell Comarcal que fan amb aquests casos..

Els destinataris d'aquesta acció són els propietaris que han adquirit un deute, informar-los dels serveis que tenen a l'abast.

Problema: Alt esforç econòmic per accedir o mantenir l'habitatge.

Objectiu: Foment del lloguer

Es parteix de la premissa de que el lloguer social és diferent al lloguer assequible.

Pel que fa al lloguer social es mostren reticències per por a que els casos acollits puguin acabar cronificats. Tot i així es considera adient plantejar la possibilitat de comptar amb alguns d'aquests habitatges. La millor opció per comptar amb aquests habitatges seria la compra d'habitatge diversificant ubicacions, amb possibilitat de fer-ho a través de tanteig i retracte.

Arenys de Munt és un municipi amb Demanda Forta i Acreditada d'Habitatge. Aquesta condició li permet obtenir recursos per part de la Generalitat tant per la compra d'habitatge (pisos de fins a 90.000 euros), com per a lloguers.

La Diputació també té una subvenció de Tanteig i Retracte de fins a 35.000 euros. Cal aclarir si és compatible amb la subvenció de la Generalitat

L'habitatge assequible podria ser més per gent jove d'uns 300-400 euros que permeti que es quedin al poble. Un dels problemes que se'ns presenta sempre és la gestió tècnica, l'existència d'una estructura de personal (veure últim objectiu).

Quan es parla d'habitatge per gent gran, les necessitats són diferents que per l'habitatge per gent jove. Per a gent jove, acostumen a ser habitatges de mida més reduïda, ja que s'entenen com a habitatges de transició, amb un preu reduït que els permeti estalviar per quan vulguin traslladar-se a un habitatge més gran, i per haver estat vivint aquí puguin fer arrels i decideixin instal·lar-se al poble, ja que un cop marxen és difícil que tornin. En aquests casos potser la millor opció seria la promoció.

Fent una revisió dels immobles municipals i les seves potencialitats tenim:

A curt termini

- Habitatge del carrer de les Flors. Actualment tancat. Caldria reforma.
- Edifici del Sindicat. Amb potencialitat per a 10 habitatges dotacionals. La regidora Maria Àngels Gros es posarà en contacte amb INCASOL, per tal de veure les possibilitats de portar a terme tant la promoció de l'obra com la gestió.

A mig termini, l'únic sector amb més possibilitats és el Sector B2 - Can Xicoi.

- El sector B2 (Can Xicoi) comptaria amb 23 habitatges HPO. Té el pla parcial i el projecte d'urbanització aprovats, però la construcció es va aturar per la crisi, i ara es vol tornar a tirar endavant, finalitzar la reparcel·lació, i entrar en contacte amb els propietaris (el 80% dels propietaris són familiars per herència). Potser caldria fer el canvi de sistema per compensació, però és una peça molt gran, amb molts habitatges, i que tindria un 10% d'aprofitament urbanístic.

Per altra banda, l'ajuntament es planteja adquirir immobles privats:

- L'interès municipal per a adquirir immobles privats com ara la finca veïna a la Cooperativa (C/Olivera 43), la parcel·la de la viuda Amadeu Closa a Can Xicoi, o l'edifici inacabat C/Vell, 1, propietat de la Sareb.

Al quadre adjunt, també apareix la resta de sectors pendents de desenvolupament, que es consideren a més llarg termini i amb menys interès pel PAMH; així com altres propietats municipals, com ara parcel·les per a unifamiliars, també amb poc interès pel PAMH més enllà de la venda o permuta per a obtenir diners a la caixa o propietats més adequades.



		IMMOBLES MUNICIPALS										IMMOBLES PRIVATS				
		CURT TERMINI				MIG TERMINI				LLARG TERMINI				INACABATS O AMB INTERES MUNICIPAL		
Nº FITXA	Carrer de les Flors, 16	El Sindicat Cooperativa	Edifici Cooperativa	UA8 - 1 habitatge	UA10 - 10% aprofitament	1 parcel·la a Ca l'Aranyo	4 parcel·les Collsacrau	Sector B2- Can Xicó	Residència geriàtrica C/Rasa - C/Vell	Sector B1- Subirans	Mercat Municipal	Finca veïna Cooperativa	C/Rasa - C/Vell	Parcel·la viuda Arnadeu Closa		
Adreça	C/Flors, 16	C/Pasqual 44	C/Olivera 45	Rial de la Rectora	Rambla de l'Eixample			C/Nou, 2	C/Nou, 2			C/Olivera 43	C/Nell, 1	Can Xicoy		
Referència Cadastral	1768870D/G6016	136470D/G60	176440D/G60					176632D/G60	176632D/G60			1764407D/G60	176632D/G60			
Superfície de sòl	16S0001FP	16S0001WP	16S0001TP					16N0001KW	16N0001KW			16S0001FP	16N0001KW			
Sup. Construïda	286m2	286m2	101m2					190m2	190m2			107m2	190m2			
Estat de construcció	91m2	286m2	180m2					400m2	400m2			149m2	379m2			
Ciutadania	de 1955		delet					de 2012	de 2012			1960	de 2012			
m2 sol edificable	A1.2.Nucli antic	D Dotacional (Equipament)	A1.2.Nucli antic					A1.2.Nucli antic	A1.2.Nucli antic			A1.2.Nucli antic	A1.2.Nucli antic			
m2 sòstre	230,70m2	230,70m2											SAREB			
nombre d'habitables	91m2	577,20m2						Capacitat 40 residents	Capacitat 40 residents				Edifici inacabat			
	1 hige regim general	10 higes dotacionals	Oficines Gusam SA	1 hige	3 higes	1 habitatge unifamiliar	4 habitatges unifamiliars	23 higes HPO	10 higes 40m2 residents	32 higes HPO	No és convenient complir-hi: Rehabilitació recent com a sala polivalent	3 higes	6 higes			
	REFORMA	OBRA NOVA		PENDENT DE DESENVOLUPAMENT		VENDA O PERMUTA		PENDENT DE DESENVOLUPAMENT	PENDENT DE CONSTRUIR NOVA RESIDENCIA PER A DISPOSAR D'AQUEST EDIFICI					Tanteig i retracte / Habitatge cooperatiu / Cessió de sòl / Altres sistemes de promoció		

Problema: Pràcticament no s'ha construït habitatge nou en els últims 10 anys

Objectiu: Foment del mercat de l'habitatge

Es considera que la promoció del sector B2 (Can Xicoi) és una estratègia per aconseguir-ho. Incloure-ho dins del PAMH implica continuar donant passes endavant per aconseguir-ho, mirar en quin moment està, i fins a on s'ha d'arribar en aquests propers 3 anys.

Problema: Habitatge buit

Objectiu: Dinamització parc d'habitatges buits

Es prefereix una política de bonificacions a una de penalitzacions. Hi ha assessoraments sobre mobilitzacions del parc buit.

Problema: Habitatges vells de més de tres plantes sense ascensor amb gent gran vivint

Objectiu: Millora del parc d'habitatges existents

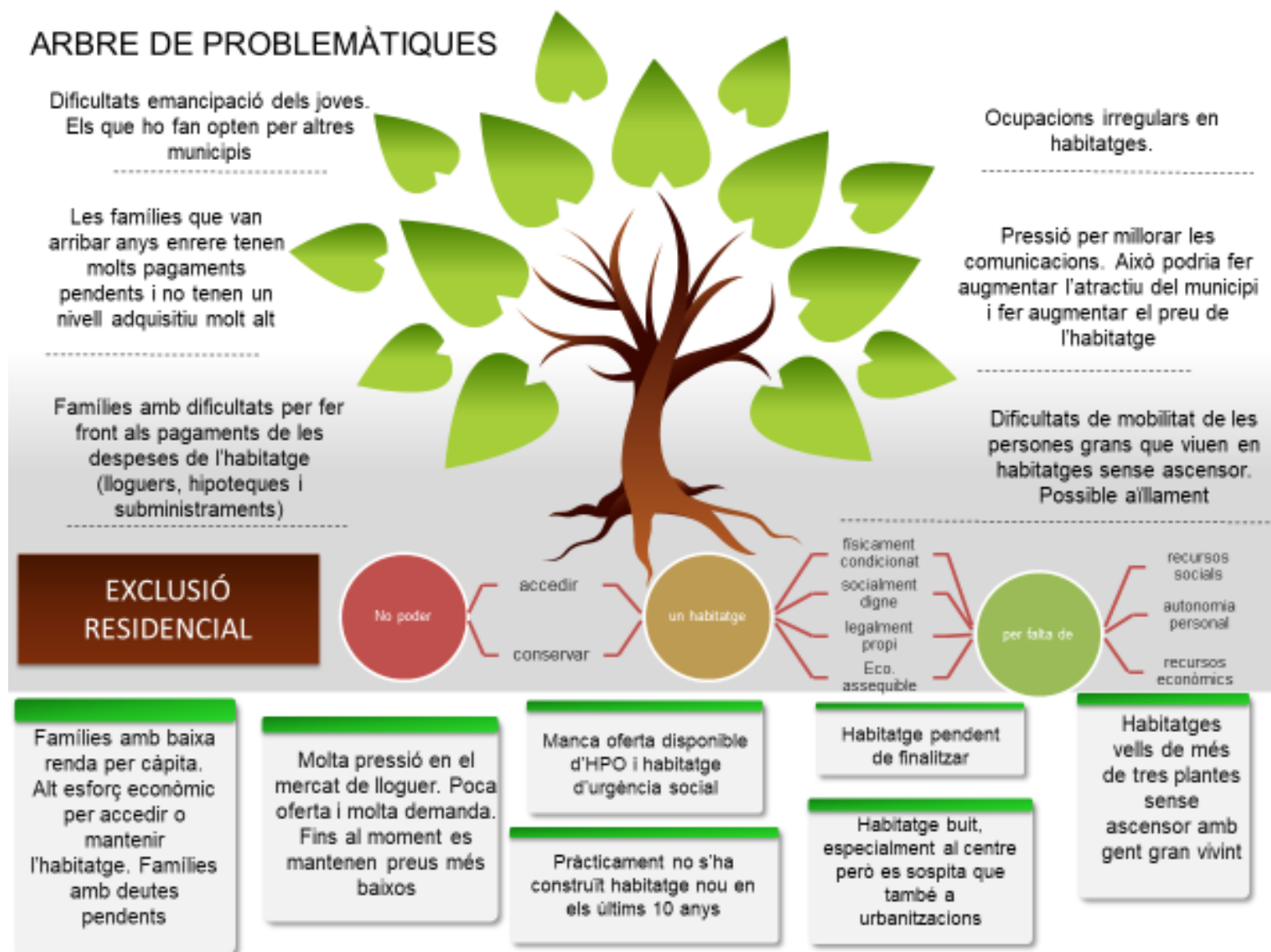
Es comenta que des de serveis socials es fan arranjaments, o assessoraments en la millora de l'eficiència energètica (són línies de subvenció de la Diputació de Barcelona). Caldria explorar quines accions es poden fer a través de recursos d'altres institucions. Pel que fa a l'assessorament, el punt d'informació de l'Oficina Comarcal d'Habitatge hauria d'informar d'aquests recursos.

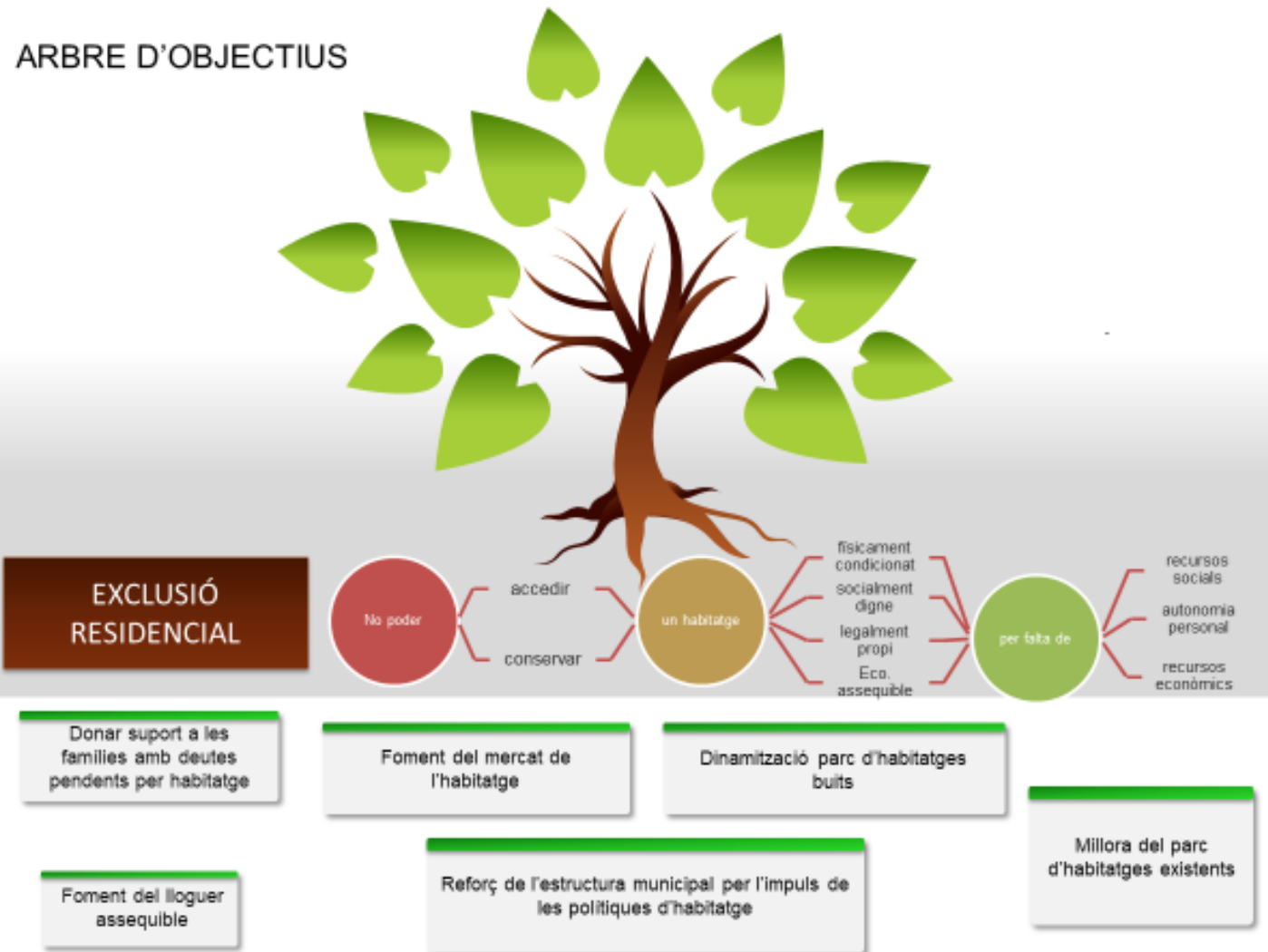
Objectiu: Reforç de l'estructura municipal per l'impuls de les polítiques d'habitatge

S'inclou com a objectiu que es compti amb els recursos econòmics i humans per poder gestionar les accions del PAMH.

A continuació presentem esquema final de problemàtiques i objectius:

ARBRE DE PROBLEMÀTIQUES





A la propera sessió es tractaran les estratègies i accions per desenvolupar els objectius, i es destriaran en funció del seu impacte i la seva viabilitat mitjançant una dinàmica amb una matriu de doble entrada (per buscar les accions d'alt impacte amb més viabilitat). També es revisaran quins són els serveis disponibles per posar en marxa les accions (catàleg de la Diputació) i accions que s'han posat en marxa per part d'altres ajuntaments.

Acords

- D-CAS elaborarà un document de propostes d'accions per a la propera sessió.
- OH-Diba consulta quin és el SIDH més proper i quantes persones d'Arenys de Munt estan dirigint-se allà
- OH-Diba demanarà el conveni INCASÒL-Ajuntament de Premià de Dalt
- L'Ajuntament consultarà si serveis socials fa arranjaments d'habitatges.
- L'Ajuntament facilitarà el contacte de l'Oficina d'Habitatge del Consell Comarcal.
- D-CAS enviarà l'acta de la sessió

Raquel Moreno

D-CAS (Col·lectiu d'Analistes Socials)

Barcelona, 3 de desembre de 2019

ACTA REUNIÓ

DEFINICIÓ I PRIORITZACIÓ DE LES ACTUACIONS

Treball: Programa d'actuació municipal d'habitatge

Ajuntament/Ens: Ajuntament d'Arenys de Munt

Data: 14/01/2020

Lloc: Ajuntament d'Arenys de Munt

Assistents:

Ajuntament

Maria Àngels Gros (regidora d'urbanisme de l'Ajuntament d'Arenys de Munt)

Laura Subirà (arquitecte municipal. Ajuntament d'Arenys de Munt)

Montse Pàmies (arquitecte municipal. Ajuntament d'Arenys de Munt)

Oficina d'Habitatge (Diputació de Barcelona)

Lídia Garcia

Equip redactor

Raquel Moreno (empresa contractada COL·LECTIU D'ANALISTES SOCIALS, SL)

Anna Planas (arquitecta de PLANAS ESQUIUS SEGATTI SCP)

Objectius de la reunió

4a sessió de treball: Definició i priorització de les actuacions.

A partir de l'arbre d'objectius, es prioritzen les accions.

Continguts de la reunió

S'ha endreçat el que va sortir a la reunió anterior i s'ha fet un document de propostes a partir dels objectius que es van concretar, i s'han introduït accions i exemples que podrien ser interessants.

Els objectius que es van treballar en la reunió anterior són:

- Donar suport a les famílies amb deutes pendents per habitatge
- Foment del lloguer assequible
- Suport a famílies en situació d'exclusió residencial
- Foment del mercat de l'habitatge
- Dinamització parc d'habitatges buits
- Millora del parc d'habitatges existents
- Reforç de l'estructura municipal per l'impuls de les polítiques d'habitatge

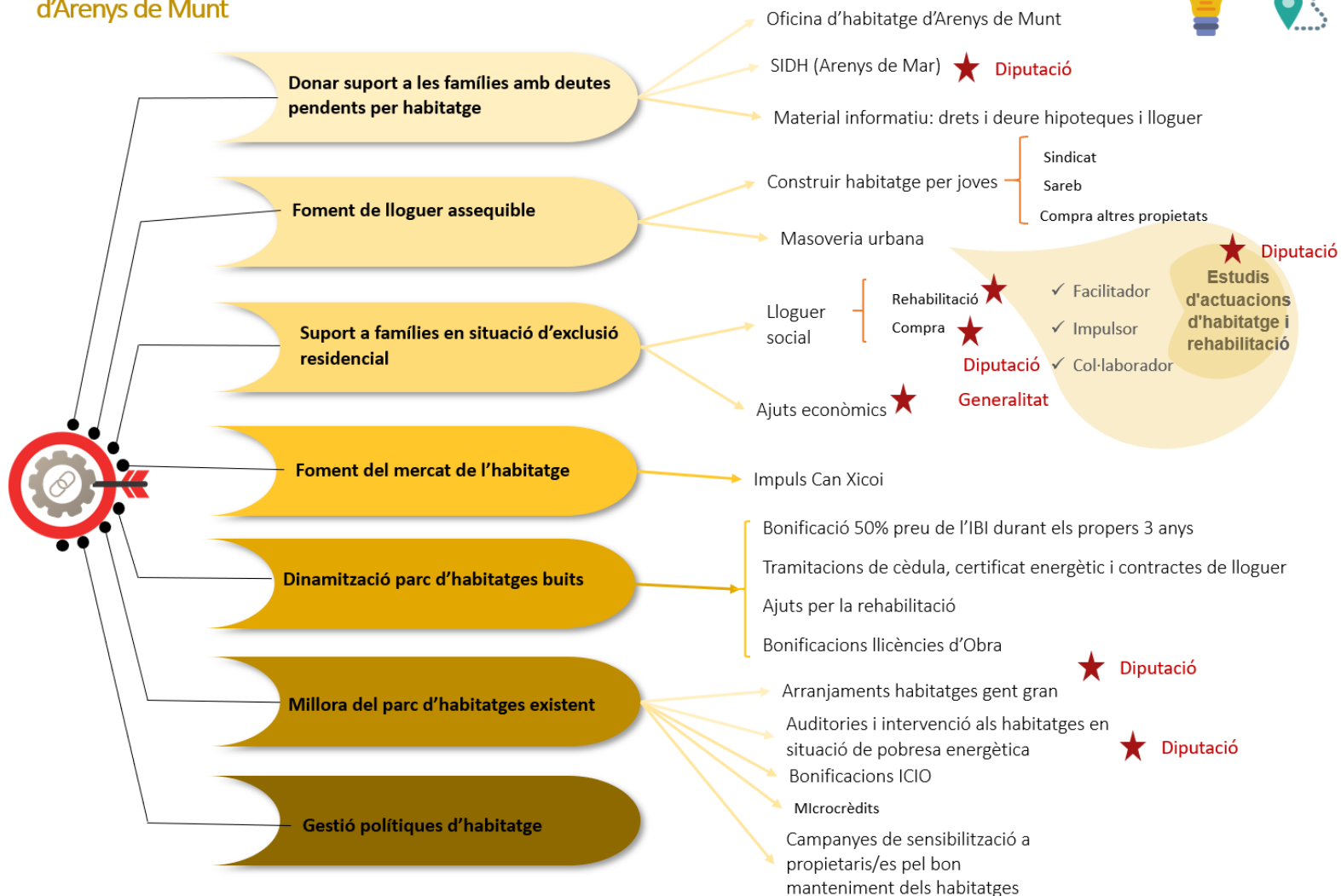
En l'esquema de la pàgina següent s'observen els objectius acompanyats de possibles accions, en alguns casos són accions que ja es fan i que quedarien emmarcades en algun objectiu, i en d'altres són possibles accions a desenvolupar a partir de les discussions i de les necessitats i problemàtiques detectades en l'elaboració del PAMH. Dins de cada objectiu, s'han plantejat una sèrie d'actuacions, d'entre les quals aquelles que estan marcades amb una estrelleta, la Generalitat o la Diputació tenen recursos (econòmics, tècnics) per donar ajuts als Ajuntaments.

En el document d'exposició d'opcions (annex) s'aporten informacions vàries que poden ajudar a valorar les diferents accions que es plantegen per al desenvolupament dels objectius marcats pel PAMH:

- Explicació de les possibles accions
- Definicions i informació que permetin entendre el seu funcionament
- Oportunitats que té el territori per al seu desenvolupament
- Possibles suports que pot rebre d'altres administracions per al seu desenvolupament
- Elements a tenir en compte en quant a la normativa vigent

Totes aquestes informacions han de permetre a l'Ajuntament valorar les seves opcions i prioritzar finalment les accions a dur a terme.

**Programa d'actuació municipal d'habitatge
d'Arenys de Munt**



En primer lloc, es fa un repàs i valoració dels objectius i accions proposades.

Objectiu 1: Donar suport a les famílies amb deutes pendents per habitatge

Oficina comarcal d'habitatge d'Arenys de Munt

Acció vigent, consistent en un punt d'informació del Consell Comarcal que ve a Arenys de Munt un dimecres cada 15 dies i que està ubicat a l'Escorxador. L'oficina el que fa bàsicament és tramitar ajuts de lloguer i ajuts d'hipoteca, informació sobre rehabilitació, borsa de mediació. Es valora negativament la rotació de la persona que atén els casos.

Servei d'Intermediació del Deute Hipotecari (SIDH)

Està ubicat a Arenys de Mar. En tota la història del SIDH, només hi ha 11 casos d'Arenys de Munt. Es considera que manca difusió més enllà de l'Oficina d'habitatge, i veure què més pot fer, per tal de treure-li tot el suc.

Hi ha un % de famílies amb endeutament més alt que la comarca i la província, això vol dir que el grau de vulnerabilitat és més alt. Es planteja la possibilitat de que el SIDH pogués fer assessorament a famílies abans de contractar les hipoteques per evitar un nivell molt alt d'endeutament. Actualment només ho fa quan hi ha pagaments pendents per tant es descarta aquesta possibilitat.

Material informatiu: drets i deure hipoteques i lloguer

Es pensa de fer un material de suport per als dos serveis que es pogués tenir a l'Ajuntament, sobre els ajuts que hi ha, els punts d'informació... Es pot fer en clau de decàleg de recomanacions a l'hora de demanar una hipoteca: despeses que s'han de pagar, impostos, etc. És un material que s'haurà d'actualitzar a mesura que canviï la normativa. Es constata que són informacions que es poden trobar per internet, però que si les recopila l'Ajuntament els hi pot donar fiabilitat.

Es podria fer una comissió per a definir els continguts d'aquest material, i aquí es podria convidar a la persona que ve del consell comarcal. Estaria bé mirar en el conveni si es disposa d'hores de reunions amb la persona que ve, per saber si té un cost addicional o no.

De caràcter transversal al PAMH hi hauria d'haver una estratègia de comunicació per donar a conèixer les accions que porta a terme l'Ajuntament en polítiques d'habitatge, entre elles l'assessorament de caràcter preventiu per evitar l'endeutament o sobreendeutament de les famílies.

Objectiu 2: Foment del lloguer assequible

Construir habitatge per gent jove

Hi ha tres vies possibles:

- Equipament de l'edifici del Sindicat: està pendent de remodelació i permetria construir 10 habitatges amb qualificació dotacional a la part de dalt de l'equipament.
- Adquirir edifici inacabat de Sareb (c/Vell, 1). Caldria consultar-ho amb els serveis jurídics de la Diputació. El 30 de desembre el Govern va aprovar el Decret-Llei de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge. Una de les novetats rellevants que introdueix aquest nou decret és que s'implementen eines per a considerar com a desocupat els edificis amb obres inacabades i poder-los mobilitzar per generar més habitatge assequible, incloent-hi multes coercitives o la possibilitat d'expropiació. Es reforcen així els mecanismes per actuar contra l'incompliment de la funció social de la propietat amb l'objectiu d'incrementar el parc d'habitatge disponible per atendre emergències. En aquest edifici inacabat hi ha 26 elements de propietat horitzontal (entre habitatges, places de pàrking i locals). Segons la nova normativa (Decret Llei 17/2019) que considera com a habitatges buits els habitatges inacabats, aquest edifici incompliria amb la funció social de l'habitatge, i se li podria aplicar multes coercitives o expropiació (pot ésser un element de pressió per aconseguir la compra). Un aspecte positiu també d'aquest Decret Llei és que s'amplia el dret a adquisició via tanteig i retracte fins al 2027.
- Altres opcions d'adquisició de propietat privada són les finques del c/Olivera 43 (finca veïna a la Cooperativa) i la parcel·la de la viuda Amadeu Closa a Can Xicoi.

Si l'Ajuntament decideix comprar o construir habitatge i es vol destinar a lloguer per a un determinat col·lectiu (com gent jove), es pot facilitar com a annex els reglaments o bases reguladores per la cessió temporal d'habitatge mitjançant un contacte de lloguer de Montornès del Vallès, Olesa de Montserrat, Ullastrell i Sant Pere de Ribes. Hi ha més exemples que aporta la Generalitat.

L'Ajuntament pot adjudicar qui entra com a llogater, i els habitatges els pot gestionar algun altre organisme.

Tant per construir com per gestionar, es pot fer conveni amb Incasòl perquè sigui l'organisme qui ho construeixi, o qui ho gestioni (tot i que Incasòl es dedica més a construir). Es planteja el dubte sobre com es decideix a quins municipis es construeix.

Si es decideix construir a través de conveni amb Incasòl, hi ha l'exemple d'Alella, que van fer cessió de sòl per un termini d'anys. En aquest municipi, compten amb una promoció d'HPO de lloguer de 60 habitatges ("Cal Doctor") amb llista d'espera, que es va acabar, i es va fer un acord amb l'Agència Catalana de l'Habitatge per què per entrar en aquesta promoció hi tinguin prioritat les persones d'Alella en el registre de sol·licitants de protecció oficial. Ara els pisos ja estan plens, només entraria algú quan hi hagi algun/a llogater/a que surti. Aquesta promoció era en cessió d'ús a Incasòl per què hi construïssin l'edifici i la gestiona Incasòl.

Seguint aquest exemple, es pot parlar amb Incasòl sobre els requisits per poder entrar als habitatges, i es pot posar com a criteri que les persones siguin d'Arenys de Munt.

En el Pla Territorial, el que s'hi diu és que l'estimació d'habitatges principals a Arenys de Munt és de 3.212; els habitatges existents destinats a polítiques socials són 55 (deuen haver sigut HPO de compra). Aquest pla marca un objectiu que s'hauria d'assolir, fins a 144 habitatges.

Masoveria urbana

És una via que no ha sortit a reunions anteriors, però és una proposta possible posada en marxa a altres municipis, en la qual una persona propietària d'un habitatge en cedeix l'ús, pel termini que s'acordi, a canvi que la persona cessionària n'assumeixi les obres de rehabilitació i manteniment. D'aquesta forma la quantia del lloguer es pot reduir de forma considerable, o no haver-n'hi durant un temps.

L'Ajuntament pot tenir diferents tipus de papers: facilitador, col·laborador o impulsor (veure document annex). En un ajuntament petit (Begues) es va decidir que el paper de l'Ajuntament fos de facilitar el contacte entre les parts, perquè ja coneixen quins són els habitatges que estan buits i que necessiten reformes, i les persones que podrien estar interessades.

L'Ajuntament ha de decidir fins a quin punt es vol implicar: només facilitant el contacte, posant recursos per facilitar la ITE... La Diputació ofereix un recurs d'estudi de viabilitat per saber quines reformes s'han de fer i quin cost tindrien.

Objectiu 3: Suport a famílies en situació d'exclusió residencial

Lloguer social via rehabilitació

Hi ha un habitatge pendent de rehabilitació al carrer de les Flors. Dins del catàleg de Diputació, es pot demanar suport econòmic i tècnic per a la rehabilitació d'aquest habitatge. Les despeses elegibles són fins a 80.000€ per municipi per actuacions de rehabilitació en habitatges de titularitat municipal en municipis de fins a 10.000 habitants, amb un màxim de 60.000€; l'actuació haurà d'estar emmarcada en un projecte o memòria valorada presentada en el moment de la sol·licitud; se li podria afegir 20.000€ addicionals si s'acredita l'aplicació de mesures d'eficiència energètica.

Lloguer social via compra

Si es fa compra, es vol fer en ubicacions disseminades per tal d'evitar l'estigmatització.

Una primera opció és l'exercici del dret al tanteig i retracte: s'ha fet una modificació del dret de tanteig i retracte ampliant-lo a municipis que no estan reconeguts com a demanda forta i acreditada, i s'ha ampliat el termini fins al 2027.

Una segona opció són els préstecs bonificats de l'ICF i l'ACH.

En el cas que es decidís cedir a Incasòl perquè hi construís, al cap d'uns anys retornaria la propietat a l'Ajuntament.

Es posa com a exemple a Bilbao que quan es planifica l'HPO, cal fer el càlcul del benefici econòmic que rep el municipi (que després es pot invertir en noves polítiques socials), i també el benefici social (l'estabilitat vital, etc.).

Una tercera opció són les subvencions directes en concurrència per a l'adquisició d'habitatges (Diputació de Barcelona). Arriben fins a 30.000 euros, i són compatibles amb les subvencions de la Generalitat.

Es tindrà una trucada amb ICF i amb la secretària de l'Ajuntament per tal d'aclarir si es pot demanar primer el préstec i després es procedeix a comprar.

Ajuts econòmics

Actualment per els casos d'unitats familiars en situació d'exclusió residencial també es compta amb:

- Ajuts de la Generalitat (tramitats per l'Oficina d'Habitatge d'Arenys de Munt en conveni amb el Consell Comarcal)
- Ajuts puntuals d'urgència social (tramitats per serveis socials de l'Ajuntament)

Objectiu 4: Foment del mercat de l'habitatge

Es plantejava com a objectiu genèric.

Es considera que la promoció del sector B2 (Can Xicoi) és una estratègia per aconseguir-ho. A més comptaria amb 23 habitatges HPO. És l'espai que està més "a punt" per a desenvolupar, però depèn de la propietària del sòl (vídua d'Amadeu Closa).

Objectiu 5: Dinamització parc d'habitatges buits

Des de l'Ajuntament es prefereix optar per polítiques incentivadores, i no coercitives. Es proposen mesures per a habitatges que porten buits durant força temps i que necessiten alguna rehabilitació petita, que no es poden posar a lloguer directament:

- Bonificació 50% preu de l'IBI durant els propers 3 anys
- Tramitacions de cèdula, certificat energètic i contractes de lloguer (suport administratiu)
- Ajuts per la rehabilitació
- Bonificacions llicències d'obra

És una mesura que requereix "picar portes": tenir detectats uns habitatges (revisant l'estudi d'habitatge buit de 2016, on es van identificar 197 habitatges potencialment buits), contactar amb la família propietària, oferir-li les possibilitats (masoveria, bonificació, ajut de rehabilitació...).

Es descarta adherir-se a la Xarxa de mediació, perquè les borses en municipis com el d'Arenys de Munt, on al propietari li surt molt més a compte vendre o llogar pel mercat privat, no acaba de funcionar.

Objectiu 6: Millora del parc d'habitatges existents

Arranjaments en habitatges de persones grans

Els problemes que es troben la majoria d'ajuntaments petits és que fins fa un parell d'anys, l'Ajuntament només havia de passar les dades de l'habitatge a Diputació, i Diputació ho feia tot. Ara, es fa una tramesa econòmica i són els ajuntaments que han de gestionar l'obra d'arranjament, demana pressupostos, etc. Es considera que a nivell de personal no es pot assumir. Es posa sobre la taula que aquest any es poden demanar per ajudes tècniques, sense obra.

Auditories i intervenció als habitatges en situació de pobresa energètica

No són rehabilitacions sinó mesures per millorar l'eficiència energètica (finestres o tancaments)

Bonificacions de l'ICIO

Per afavorir la rehabilitació, es pot bonificar l'impost d'obres, que es podria sumar a la proposta de masoveria urbana o la recuperació d'habitatges buits.

Microcrèdits

Es poden atorgar per a realitzar petites obres de rehabilitació. A Cardona i Artés es fa una borsa de diners, amb préstecs de fins a 2.500-3.000 euros, que s'atorguen fins que s'acabin; i com que és un crèdit, a mesura que es retornen els diners se'n poden atorgar més.

Campanyes de sensibilització a propietaris/es pel bon manteniment dels habitatges

Una línia molt interessant perquè molts propietaris no són conscients de les obligacions que tenen de cara al manteniment de la seva propietat, i caldria proposar les mesures que es poden portar a terme (ITE, ajuts,...). A partir d'aquesta comunicació, l'Oficina del consell comarcal sí que pot assessorar.

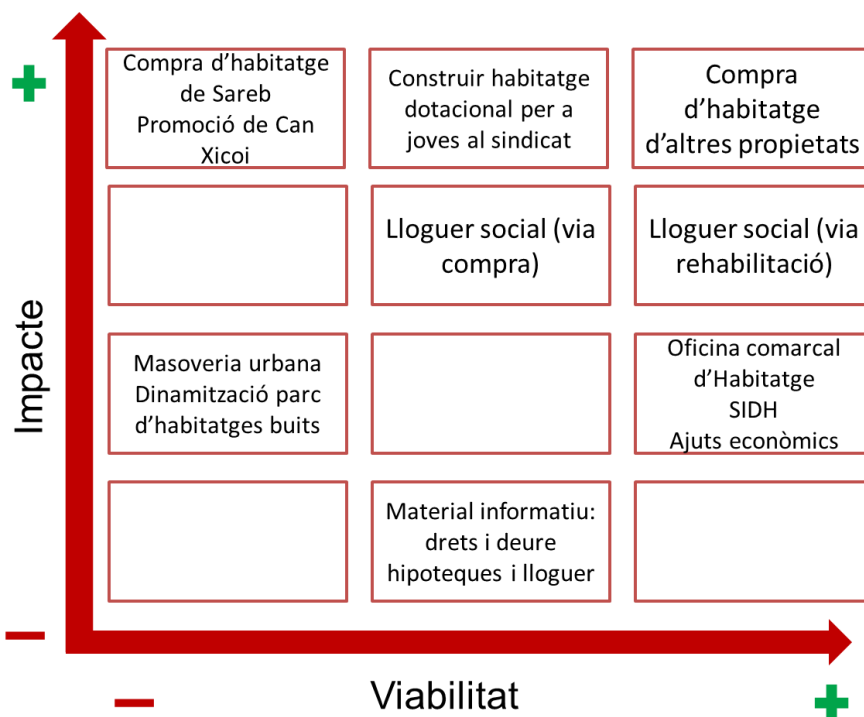
Objectiu 7: Reforç de l'estructura municipal per l'impuls de les polítiques d'habitatge

Un cop definides les mesures que es vulguin impulsar, caldria veure quins recursos humans es poden fer servir per portar a terme les diferents polítiques, per tal que no quedi en paper mullat. No sols els recursos propis, sinó també la coordinació amb altres administracions (l'Oficina d'habitatge del consell comarcal, els serveis socials, amb la Diputació...).

Priorització de les accions

Es proposa una dinàmica per fer un repàs de totes les accions i prioritzant-les, valorant cadascuna de les accions a realitzar tenint en compte el seu impacte i la seva viabilitat (hi ha accions molt viables però que no tenen molt d'impacte, i accions que podrien tenir molt d'impacte però són poc viables). Les accions que queden en el quadrant superior dret són les accions que són viables i podeu tirar endavant i que per a Arenys de Munt poden ser necessàries, rellevants o tenir impacte.

Es fa un repàs, per a cadascun dels objectius, les possibles accions que es podrien dur a terme, i després, un cop es tenen totes en consideració, es situaran en aquest quadrant per poder concretar i prioritzar.



Reproduïm a continuació els comentaris i valoracions a partir de les quals s'obté com a resultat aquesta priorització.

Objectiu 1: Donar suport a les famílies amb deutes pendents per habitatge

L'oficina d'habitatge va atendre 511 atencions al 2018, va tramitar 89 ajuts de la Generalitat concedits per al pagament del lloguer a través per l'oficina (ajut mitjà: 1748€ anuals), 11 prestacions econòmiques d'urgència de serveis socials, 10 cèdules d'habitabilitat. Per tant, és molt viable (perquè es signa el conveni, es paguen els 5.000€ anuals i funciona sol) i té un impacte moderat.

El material informatiu per a propietaris es veu poc viable i amb poc impacte, caldria preguntar al consell comarcal si ja en tenen.

Objectiu 2: Foment del lloguer assequible

La construcció d'habitatge dotacional es pot observar com a acció amb tres possibles vies: construir a l'edifici del sindicat, comprant habitatge a Sareb o comprant habitatge a altres propietaris.

Es considera que construir habitatge dotacional per a joves a l'edifici del sindicat seria una construcció adient, però es creu que Incasòl preferiria una finca on construir des de zero, per no haver de fer un enderroc i a més fer un equipament (tot i que Incasòl finança tot el procés de l'obra en les condicions que l'Ajuntament acordi en el conveni de cessió).

Per voluntat política, es considera més viable la compra d'altres propietats. Cal tenir en compte que la compra d'habitatge disseminat, teòricament, va més encarada al lloguer social que a una política d'emancipació juvenil (ja que s'obté un nombre inferior d'habitatges). També es pot adquirir habitatge disseminat inacabat en blocs petits (per exemple el del c/Olivera, que compta amb 14 habitatges), però cal tenir en compte que alguns d'aquests habitatges estan ocupats i generen problemes de convivència (però no és un perfil delinqüencial sinó per insalubritat, és un perfil més d'exclusió social, i se'ls hauria de reubicar). No es considera que hi hagi voluntat de ficar-se en un assumpte d'aquest tipus.

Pel que fa a la masoveria urbana, no es veu clar que l'ajuntament tingui eines (a nivell de recursos de personal) per fer-lo viable, però es pot fer promoció via tríptics, es pot fer mediació... Es pot plantejar també cedir-ho amb una entitat, com a Manresa que ho fa Càritas, i es planteja també fer servir al mediador municipal.

Objectiu 3: Suport a famílies en situació d'exclusió residencial

Una acció que queda bastant clara és l'ampliació del parc d'habitatge per al lloguer social (es passaria de 0 a 3 habitatges), ja sigui a través de la rehabilitació (més viable) o la de la compra.

Objectiu 4: Foment del mercat de l'habitatge

La promoció a Can Xicoi es vol incloure dins del PAMH, però en fase d'estudi, ja que no entra dins dels terminis del PAMH.

Objectiu 5: Dinamització parc d'habitatges buits

La dinamització parc d'habitatges buits (implementar mesures incentivadores per fer que els habitatges buits, o que necessiten rehabilitació) implicaria tenir diners, fer ordenances... Bonificar l'IBI implicaria pèrdua d'ingressos, no fer una partida econòmica. En general aquest objectiu sona bé però no es veu viable amb el "múscul" actual de recursos humans de l'Ajuntament.

Per aquests dos objectius (dinamització de l'habitatge buit, masoveria urbana) es podria tirar d'un pla d'ocupació.

L'oficina d'habitatge compta també amb serveis de rehabilitació, i es pot temptejar si es pot atendre les mesures de rehabilitació o de masoveria urbana que s'han proposat.

Objectiu 6: Millora del parc d'habitatges existents

Pel que fa a la millora del parc d'habitatges existent, es planteja per la campanya de sensibilització a propietaris caldria sondejar si ja hi ha algun document o material fet. Pels arranjaments a habitatges de gent gran, caldria preguntar a serveis socials si ho estan fent, si ho veuen viable. Les auditories d'eficiència energètica també es demana des de serveis socials, perquè van destinades als seus usuaris, i caldrà consultar-los si volen que entri dins del PAMH.

Que els arranjaments a gent gran els hi toqui fer tota la gestió implica que es vegi poc viable perquè requereix molta feina al personal (demanar 3 pressupostos, adjudicar...).

Les bonificacions d'ICIO i els microcrèdits s'hauria de preguntar a l'alcalde. Pel que fa a les bonificacions, ja hi ha accions en marxa, en relació a obres d'accessibilitat (on hi visqui alguna persona amb problemes de mobilitat, que ja es compta amb aquesta línia a nivell municipal) i d'eficiència energètica. Com que aquestes dues línies ja es porten a terme, cal saber si la gent és conscient de què hi té dret. Es podria fer un tríptic amb els diferents recursos.

Objectiu 7: Reforç de l'estructura municipal per l'impuls de les polítiques d'habitatge

Pel que fa a la comunicació, no sols es tracta de què es difongui a la ciutadania, sinó entre la pròpia administració, s'hauria de conèixer tots els recursos. Es pot fer un resum executiu del PAMH i/o sessió explicativa oberta a tots els tècnics.

En resum, es decideix no contemplar dins del PAMH les següents accions:

- Masoveria urbana
- Dinamització parc d'habitatges buits
- Material informatiu: drets i deure hipoteques i lloguer

Acords

- La propera reunió serà l'11 de febrer a les 10:30h.
- OH-Diba passarà més exemples de bases reguladores per la cessió temporal d'habitatge.
- L'Ajuntament enviarà a D-CAS quines són les bonificacions d'ICIO (i microcrèdits, si s'escau) que es porten a terme actualment
- L'Ajuntament consultarà a serveis socials sobre les polítiques actuals d'arranjaments per a habitatges de gent gran i auditories d'eficiència energètica
- D-CAS enviarà l'acta de la sessió

ACTA REUNIÓ PLANIFICACIÓ D'ACCIONS

Treball: Programa d'actuació municipal d'habitatge

Ajuntament/Ens: Ajuntament d'Arenys de Munt

Data: 17/02/2020

Lloc: Ajuntament d'Arenys de Munt

Assistents:

Ajuntament

Maria Àngels Gros (regidora d'urbanisme de l'Ajuntament d'Arenys de Munt)

Laura Subirà (arquitecte municipal. Ajuntament d'Arenys de Munt)

Montse Pàmies (arquitecte municipal. Ajuntament d'Arenys de Munt)

Oficina d'Habitatge (Diputació de Barcelona)

Lídia Garcia

Equip redactor

Raquel Moreno (empresa contractada COL·LECTIU D'ANALISTES SOCIALS, SL)

Anna Planas (arquitecta de PLANAS ESQUIUS SEGATTI SCP)

Objectius de la reunió

5 sessió de treball: Planificació d'accions i pressupost assignat a cadascuna.

A partir de l'arbre d'objectius, es prioritzen les accions.

Continguts de la reunió

Es fa una revisió final de les accions que contempla el Pla i se'ls hi assignen els pressupostos corresponents:

Eix	Acció	2020	2021	2022	2023	Recursos necessaris
Donar suport a les famílies amb deutes pendents o problemes per pagar l'habitatge	1.1. Oficina Comarcal d'Habitatge d'Arenys de Munt (<i>Acció en curs</i>)					20.000€
	1.2. Servei d'Intermediació en Deutes de l'habitatge (<i>Acció en curs</i>)					Sense cost de l'Ajuntament
Foment del lloguer assequible	2.1. Habitatge assequible (<i>Acció nova</i>)		150.000€			Si canvia la normativa vigent o si es pot obtenir a d'altres fonts de finançament 250.000 anuals en el cas d'aconseguir habitatge assequible
			150.000€			Si no es comprés algun habitatge
Suport a famílies en situació d'exclusió residencial	3.1. Habitatge per lloguer social (<i>Acció nova</i>)					
	3.2. Ajuts econòmics (<i>Acció en curs</i>)					
Foment del mercat de l'habitatge	4.1. Impuls de Can Xicoi (<i>Acció nova</i>)		reparcelació			Proposta supeditada a l'interès dels propietaris per activar el projecte

Millora del parc d'habitatges existent	5.1. Bonificacions per la rehabilitació dels habitatges (Acció en curs)					
	5.2. Auditories i intervenció als habitatges en situació de pobresa energètica (Acció nova) consell comarcal (ens ho passen) OIAVE oficina d'intervenció i atenció a la vulnerabilitat,.					
	5.3. Arranjaments en habitatges de persones grans (Acció reiniciada). <i>No hi ha demanda</i>					
	5.4. Campanya de comunicació (Acció nova)					

ACTA REUNIÓ PLANIFICACIÓ D'ACCIONS

Treball: Programa d'actuació municipal d'habitatge

Ajuntament/Ens: Ajuntament d'Arenys de Munt

Data: 22/04/2020

Lloc: reunió telemàtica

Assistents:

Ajuntament

Maria Àngels Gros (regidora d'urbanisme de l'Ajuntament d'Arenys de Munt)

Laura Subirà (arquitecte municipal. Ajuntament d'Arenys de Munt)

Montse Pàmies (arquitecte municipal. Ajuntament d'Arenys de Munt)

Oficina d'Habitatge (Diputació de Barcelona)

Lídia Garcia

Equip redactor

Raquel Moreno (empresa contractada COL·LECTIU D'ANALISTES SOCIALS, SL)

Objectius de la reunió

6sessió de treball: Revisió versió final

Presentació gestor de projectes

Continguts de la reunió

Donat el context actual d'estat d'alarma i emergència sanitària ha estat impossible realitzar la reunió de forma presencial a l'Ajuntament. Per aquesta raó la reunió es realitza telemàticament y cadascú des de les seves dependències particulars.

Es decideix introduir un apunt a la introducció que expliqui precisament aquest context. D'aquesta forma es justifica que la incertesa del moment actual i del que vindrà després d'això fa difícil assegurar que es puguin complir amb els terminis i amb totes les accions que es contemplen al Pla.

Després d'això es passa a la revisió d'alguns punts del document. Com a més significatiu es repassen alguns apunts sobre les potencialitats concretant que:

- Introduir a curt termini un nou habitatge de 73 m2 fruit d'un aprofitament d'una llicència nova que va entrar al febrer
- Eliminar del mig termini la UA8 i la UA10. La UA8 son habitatges unifamiliars, per tant no és una tipologia adient, i la UA10 va fer efectiu el 10% d'AM econòmicament.
- Introduir l aUA-6. Can Có-2 on hi ha una parcel.la ja cedida a l'ajuntament provinent del 10% d'AM per 12 habitatges.
- Introduir l aUA-16. Sobirans on la propietat esta redactant en projecte de reparcel.lació i on, degut a la impossibilitat de consolidar el 10% d'AM en una parcel.la independent, es proposa obtenir el 10% d'AM econòmicament. Aquesta es podria reinvertir en habitatge

Pel que fa a l'acció d'habitatge assequible la reflexió gira entorn a si deixar-ho tal com està, com a diferents opcions possibles per al seu desenvolupament i per tant en una sola fitxa o dividir-lo en vàries fitxes. Al final es decideix deixar-ho en una sola fitxa però:

- Desenvolupant la gestió diferenciada per a cada possible via
- Dividint les accions al gestor de projectes per a que aquest estigui preparat es desenvolupi la via que es desenvolupi.

A continuació es passa a explicar les funcionalitats i funcionament del gestor de projectes que s'adjuntarà al PAMH.

Programa d'actuació municipal d'habitatge d'Arenys de Munt

Experiències municipals

Objectiu 1: Donar suport a les famílies amb deutes pendents per habitatge

Per cobrir aquest objectiu Arenys de Munt compta amb dos recursos:

- Oficina d'Habitatge (conveni amb el Consell Comarcal)
- SIDH (de la Diputació de Barcelona i que es troba a Arenys de Mar)

Oficina d'Habitatge d'Arenys de Munt

L'Ajuntament d'Arenys de Munt va signar l'any 2009 un conveni de col·laboració amb el Consell Comarcal per tal de que tècnics i/o informadors de l'Oficina d'Habitatge es desplacin al propi municipi per assessorar, atendre i gestionar in situ totes les consultes relacionades amb habitatge. Aquest conveni s'ha anat renovant anualment.

L'Oficina d'Habitatge que presta el Consell Comarcal del Maresme es fonamenta en tres pilars bàsics:

- Informar i assessorar els ciutadans i ciutadanes de la comarca sobre els recursos que l'Administració destina a habitatge i sobre com poden accedir-hi.
- Donar assessorament tècnic en les obres de rehabilitació dels edificis i dels habitatges i cursar totes les sol·licituds de subvencions en aquesta matèria.
- Potenciar la borsa de lloguer mitjançant la captació i lloguer d'habitatges a la comarca del Maresme.

Els objectius principals de l'Oficina són:

- Fomentar un accés assequible a l'habitatge.
- Impulsar la rehabilitació i el manteniment dels habitatges de la comarca.
- Dinamitzar el mercat de lloguer.
- Tramitar ajuts de lloguer i de l'hipoteca per evitar l'exclusió social residencial.
- Crear una borsa d'habitatges desocupats del territori i dinamitzar el mercat de lloguer.
- Gestionar les cèdules d'habitabilitat per acreditar que un habitatge compleixi amb els requisits mínims d'habitabilitat.

L'Oficina d'Habitatge presta els següents serveis al municipi d'Arenys de Munt:

- Informació i assessorament a la ciutadania en totes les matèries relacionades amb habitatge.
- Serveis al lloguer
 - Informació, assessorament, gestió i del programa de la Borsa de Mediació Lloguer.
 - Captació d'habitatges desocupats per posar-los en lloguer a preus per sota mercat.
- Serveis a persones en lloguer o hipoteca
 - Informació, assessorament i tramitació d'Ajuts al Lloguer i a la Hipoteca per persones en risc d'exclusió social residencial: Lloguer Just per al pagament del lloguer, Prestacions Econòmiques d'Especial Urgència per impagaments de renda de lloguer i d'hipoteca, Prestacions per desnonament i Prestacions extraordinàries per Persones que estan a l'atur de llarga durada.
- Serveis de rehabilitació
 - Informació, assessorament i tramitació dels Ajuts a la Rehabilitació d'edificis i habitatges: Informes Interns d'Idoneïtat i ITEs (Inspeccions Tècniques dels Edificis) previs als Ajuts a la Rehabilitació.
 - Informació, assessorament i tramitació de cèdules d'habitabilitat de segona ocupació i informació i assessorament de les cèdules de primera ocupació.
 - Informació sobre patologies i els tipus d'obra que posteriorment són susceptibles de rebre ajuts, requisits i documentació per accedir-hi, tant a propietaris com a llogaters i tràmits dels ajuts.
- Altres serveis
 - Informació, assessorament i tramitació de la Renda Bàsica d'Emancipació (RBE), ajuts al lloguer per joves entre 22 i 30 anys.
 - Informació, assessorament i gestió del Registre de Sol·licitants d'HPOC.
 - Informar, assessorar i col·laborar amb els ajuntaments en casos de conflictius detectats pels serveis socials i els serveis de joventut, per la tramitació d'ajuts per impagaments de rendes, i la tramitació de la Mesa d'Emergència Social.

SIDH (Arenys de Mar)

Es tracta d'un servei gratuït d'informació, assessorament i intermediació orientat a persones o famílies que es troben en risc de perdre el seu habitatge habitual per motiu de dificultats sobrevingudes per afrontar el pagament del deute hipotecari. També va destinat a avaladors d'habitatges que estan en situació d'impagament o a llogaters que estan en situació d'impagament del lloguer del seu habitatge habitual, propietat d'entitats financeres o altres persones jurídiques obligades per la Llei 4/2016.

El posa en marxa la Diputació de Barcelona i la Generalitat de Catalunya (Ofideute), en col·laboració amb els ajuntaments i els consells comarcals, i amb la participació dels col·legis d'advocats (la Diputació contracta una persona del col·legi d'advocats per al servei).

Va adreçat als següents destinataris.

- A persones consumidores que han detectat qualsevol clàusula abusiva en els seus contractes de préstec o crèdit hipotecari (revisió d'una nova hipoteca abans de signar-la).
- A persones o famílies hipotecades propietàries d'un únic habitatge, que utilitzen com a residència habitual, que es troben en dificultats per pagar el préstec o crèdit hipotecari o que preveuen que no el podran pagar en el futur.
- A persones avaladores en risc de perdre el seu habitatge principal per impagament dels préstecs o crèdits avalats.
- A persones consumidores que han rebut notificació d'inici d'un procediment d'execució hipotecària de l'habitatge habitual.
- A persones o famílies en risc d'exclusió residencial que han transmès el seu habitatge per compensar el deute hipotecari o que estan a punt de perdre'l per un procediment judicial.
- A persones o famílies llogateres d'habitatges adjudicats en subhasta o dació en pagament a les entitats financeres.
- A persones en situació de sobreendeutament per deutes derivats d'una relació de consum, provocada per causes sobrevingudes. Especialment si són: deutes d'habitatge, deutes amb múltiples creditors, deutes com a conseqüència de romanents d'altres préstecs hipotecaris.

Pel que fa als casos de risc per impagament, el servei funciona de la següent manera:

- Les persones i famílies interessades en aquest servei s'han d'adreçar a qualsevol dels serveis municipals (serveis socials, de consum o d'habitatge).
- Es comprovarà que compleixen els requisits, se'ls informarà de la documentació que han de portar i es concertarà una entrevista amb l'advocat/da.
- L'advocat/da, de manera conjunta amb els usuaris/àries, elaborarà i redactarà una proposta per a l'entitat bancària amb noves condicions de pagament, que els permetin, en la mesura del possible, mantenir el seu habitatge.
- Des del SIDH s'enviarà la proposta a Ofideute, de l'Agència Catalana de l'Habitatge de Catalunya, que avaluarà i intermediarà amb l'entitat financera per a la seva aprovació.
- La resposta de l'entitat financera arribarà a Ofideute, que traslladarà als usuaris/àries per a la seva valoració i, si s'escau, l'acceptació de noves condicions o el plantejament d'alternatives.

El SIDH ha anat evolucionant cap a atendre qualsevol consulta en relació amb les hipoteques. Si un usuari vol fer una consulta, el servei hi està obert, però ha de ser amb una hipoteca, per detectar clàusules sol, clàusules de venciment anticipat, clàusules d'interessos abusius. Amb el que no es compta és amb un servei per negociar una hipoteca des de zero, es pot informar però el SIDH no fa intermediació en aquesta fase. Si hi ha un problema amb el pagament, sí intervenen (el SIDH com a Diputació i Ofideute de la Generalitat).

El SIDH d'Arenys de Mar dona cobertura a Arenys de Munt, Canet de Mar i Sant Iscle de Vallalta. La persona de contacte és l'advocat Jordi Vila Roure.

Atén a la seu municipal del Carrer Can Nadal s/n, d' Arenys de Mar. L'horari d'atenció és de dilluns a divendres de 9 a 14 hores (amb cita prèvia).

Nota: amb un caràcter preventiu a les anteriors reunions es va parlar de la possibilitat d'oferir assessorament a famílies que estan interessades en adquirir una nova hipoteca o en canviar o revisar la seva actual. Aquest és un servei que no s'ofereix a cap dels dos dispositius actualment existents. Potser es podria redactar algun **material informatiu** tant sobre hipoteques com sobre drets dels llogaters o llogateres.

Objectiu 2: Foment del lloguer assequible

Per al compliment d'aquest objectiu l'Ajuntament es planteja comptar amb habitatge destinat a gent jove del municipi que faciliti la seva emancipació. Varies opcions possibles:

- **Edifici del Sindicat.** Amb potencialitat per a 10 habitatges dotacionals.
Nota: La regidora Maria Àngels Gros es posarà en contacte amb INCASOL, per tal de veure les possibilitats de portar a terme tant la promoció de l'obra com la gestió.

- **Adquisició edifici inacabat C/Vell, 1,** propietat de la Sareb.
Nota: El Govern ha aprovat el Decret llei de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge que ha estat publicat en el Diari Oficial de la Generalitat del 30 de desembre de 2019:
<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/8032/1777671.pdf>
En aquest enllaç es pot trobar una descripció llistada
<http://cambrapropietat.com/lloguers-i-mesures-urgents-2020/>
Una de les més rellevants per als temes que tractem fa referència a la mobilització d'habitatge assequible: s'implementen eines per considerar com a desocupats els edificis amb obres inacabades i poder-los mobilitzar per generar més habitatge assequible, incloent-hi multes coercitives o la possibilitat d'expropiació. Es reforcen així els mecanismes per actuar contra l'incompliment de la funció social de la propietat amb l'objectiu d'incrementar el parc d'habitatge disponible per atendre emergències.

- **Adquisició d'altres propietats privades:**
 - Finca veïna a la Cooperativa (C/Olivera 43)
 - Parcel·la de la viuda Amadeu Closa a Can Xicoi

Pel que fa a la gestió:

Comptem amb els reglaments o bases reguladores per la cessió temporal d'habitatge mitjançant un contacte de lloguer de: Montornés, Olesa, Ullastell i Sant Pere de Ribes

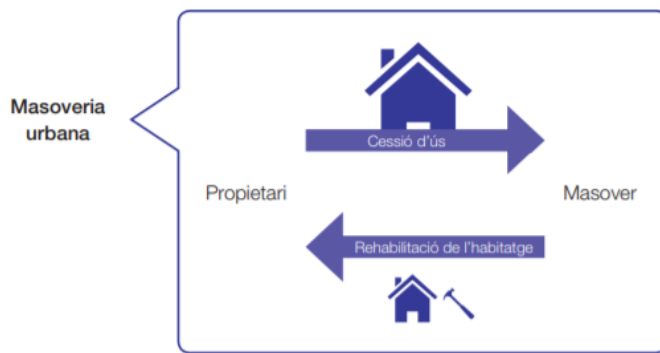
Per la gestió del dia a dia es pot optar per diferents opcions:

- INCASOL
- Crear una Societat Municipal de Responsabilitat Limitada (Sant Quirze)
- Ampliació funcions GUSAM
- Gestionar-ho amb recursos propis (Alella)

- **Masoveria urbana**

La masoveria urbana és el contracte en virtut del qual la persona propietària d'un habitatge en cedeix l'ús, pel termini que s'acordi, a canvi que la persona cessionària n'assumeixi les obres de rehabilitació i manteniment. Es configura, d'una banda, com un instrument per evitar la desocupació permanent dels habitatges i, d'altra, com a política de foment de la rehabilitació.

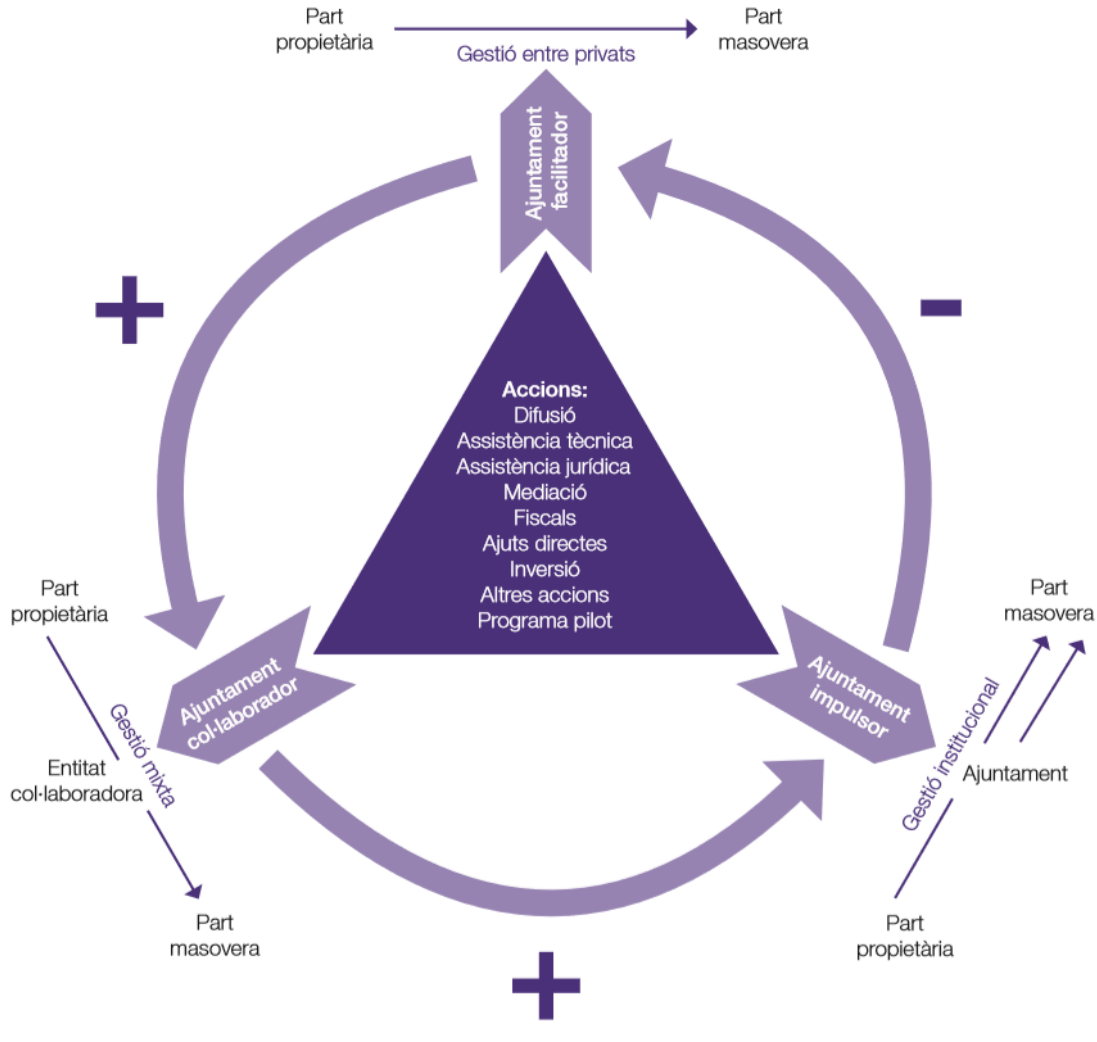
El seu funcionament és similar al d'un contracte de lloguer tradicional però amb la diferència que, en la masoveria urbana, la part propietària, a canvi de cedir l'habitatge no rebrà una renda en diners sinó que veurà el seu habitatge rehabilitat en finalitzar el contracte.



Segons la guia metodològica de masoveria urbana de la Diputació de Barcelona, el rol de l'Administració pot ser:

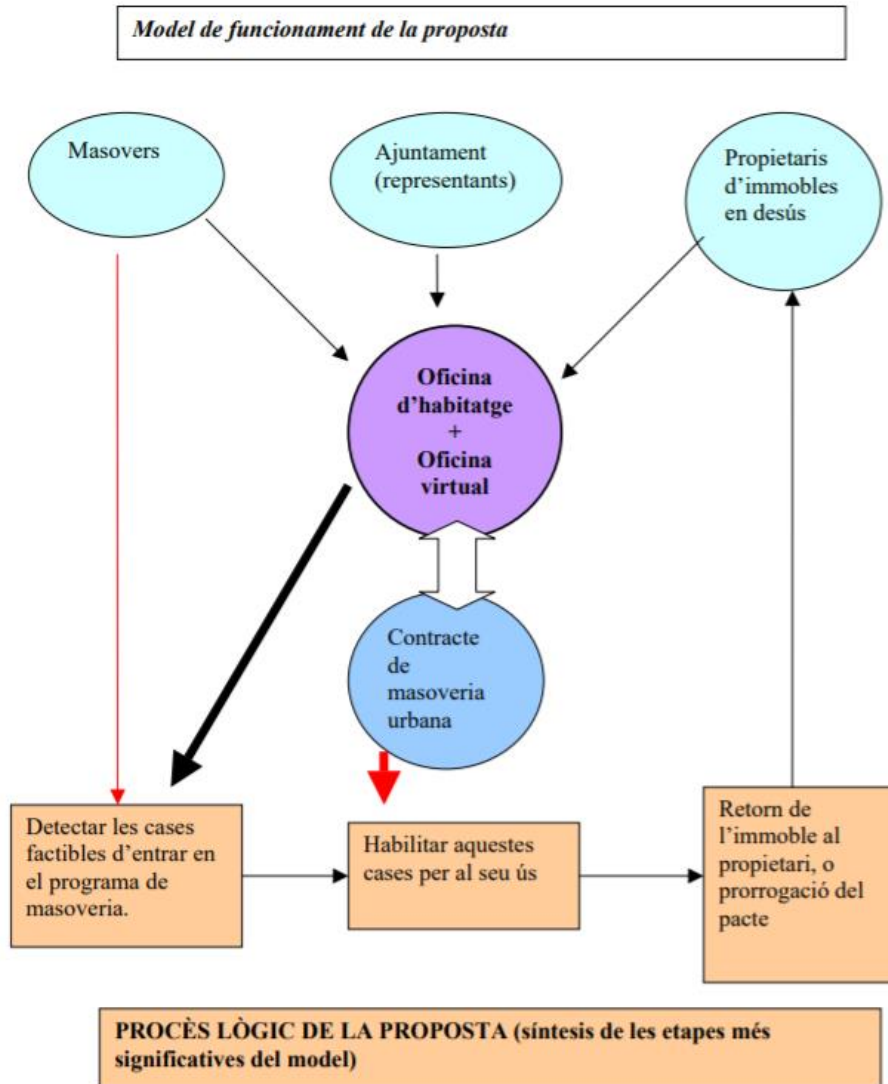
- **Facilitador.** La gestió és entre privats (la part propietària i la part masovera). L'Administració facilita el projecte, donant suport al projecte amb mesures de foment, sense intervenir-hi directament. Aquestes mesures de suport poden ser ajuts econòmics a la rehabilitació, bonificacions en l'IBI, difusió de la figura de la masoveria urbana, ús de les borses d'habitatge per localitzar possibles interessats, o assistència jurídica o tècnica.
- **Col·laborador.** La gestió és mixta perquè la part propietària cedeix l'habitatge durant un cert període de temps a una tercera part (normalment una entitat, fundació o cooperativa) per tal que aquesta la gestioni. Aquesta entitat és qui s'encarrega de la rehabilitació, i la cedeix o sotsarrenda als usuaris finals. L'Administració és col·laboradora ja sigui perquè és propietària de l'edifici o perquè, quan hi ha un propietari que no pot fer-se càrrec de tot el procés, fa un conveni de col·laboració amb l'entitat oferint suport econòmic, recursos humans, a més a més de les mesures de foment comentades anteriorment.
- **Impulsor.** La gestió és pública ja sigui quan l'Administració és la part propietària i arrenda directament l'habitatge amb un contracte de masoveria urbana, o quan l'Administració és la part masovera, qui fa les obres, i sotsarrenda o cedeix l'habitatge als usuaris finals. L'Administració en aquest cas és impulsora perquè promou la iniciativa des d'un inici i la gestiona directament.

Esquema dels tipus de gestió de la masoveria urbana.



Model teòric – Sant Cugat

Un antecedent de l'aplicació de la masoveria urbana és una proposta teòrica que es va fer al 2004 de cara al Pla Jove de Sant Cugat, que recull quin seria el funcionament de l'Oficina Local d'Habitatge per impulsar la masoveria urbana (recollit en el diagrama inferior). Aquesta proposta encaixa amb el rol facilitador de l'Ajuntament de la guia de Diputació. Es tracta d'una proposta que no es va fer finalment, sinó que es va optar per un model impulsor (veure següent apartat), on ha sigut la pròpia Administració qui ha cedit els terrenys (Cases dels Mestres.)



Masoveria urbana d'HPO - Sant Cugat

L'Ajuntament va arribar a un acord amb la cooperativa Sostre Cívic, el col·lectiu 6 Claus i l'empresa d'habitatge municipal PROMUSA per l'adjudicació dels habitatges de "Cases dels Mestres", a Sant Cugat del Vallès, en modalitat de masoveria urbana, en règim de lloguer HPO a 25 anys, en cooperativa de cessió d'ús amb autoconstrucció assistida.

Els habitatges es rehabilitaran mitjançant l'autoconstrucció assistida sota la direcció de la cooperativa Sostre Cívic per part dels masovers o masoveres per un període de 5 anys prorrogables. El finançament necessari per tirar endavant l'obra es farà mitjançant banca ètica. Un cop enllestides les obres de reforç estructural i d'habitabilitat mínimes, quedaran 12

habitatges, els masovers dels quals n'adequaran les instal·lacions. Un cop hagin finalitzat les obres, les Casetes dels Mestres es destinaran a l'habitatge social .

Es tracta d'11 habitatges d'una habitació amb possibilitat d'ampliar fins a dues habitacions (ó 3). Les superfícies útils, sense l'ampliació, oscil·len entre 37,19 m² i 71,17 m². El preu de l'arrendament per m², un cop l'habitatge acabat, serà de 4€/m², als que s'hi hauran d'afegir les despeses de comunitat.



Per accedir a ser masover, cal inscriure's al registre de sol·licitants d'HPO de Sant Cugat i al registre de Masoveria Urbana de l'Oficina Local d'habitatge. Després, un cop les Casetes estiguin adjudicades, caldrà donar-se d'alta en la cooperativa Sostre Cívic. Paral·lelament, Promusa cedirà el dret de superfície a la cooperativa Sostre Cívic durant 75 anys. Amb la voluntat de facilitar l'habitatge social, aquesta cooperativa finançarà les obres de reforma fetes pels masovers a través d'una aportació de capital efectuada amb banca ètica. Un cop la fase de masoveria hagi conclòs, és a dir, quan els habitatges estiguin completament acabats, les Casetes dels Mestres passaran a ser habitatge social i s'afegiran a l'estoc d'habitatge social que actualment té Promusa per a persones amb necessitats socials. En total seran 11 o 12 habitatges, 10 d'ells de dues habitacions i 2 habitatges de 1 habitació o 1 habitatge dúplex en 3 habitacions en funció de les necessitats funcionals necessàries. La intenció és que les Casetes dels Mestres esdevinguin un espai obert al barri i per això es construirà una sala annexa de 40 metres quadrats d'ús social.

Masoveria urbana i habitatge social – Manresa

A Manresa s'ha signat un conveni amb Càritas Diocesana de Vic-Arxioprestal de Manresa per al desenvolupament del projecte de Masoveria Urbana, destinat a facilitar l'accés a l'habitatge als sectors més desfavorits i intervenir en habitatges deteriorats, especialment del Centre Històric.

L'Ajuntament concedeix a Càritas per aquest projecte una subvenció de 25.000 euros, amb el suport del Servei d'Ocupació de Catalunya, que serviran per rehabilitar sis pisos, tres dels quals al Centre Històric.

El programa consisteix en què persones seleccionades pels Serveis Socials municipals de l'Ajuntament de Manresa s'encarreguen de les obres de rehabilitació de l'habitatge que ells

mateixos ocuparan com a llogaters i, a canvi, s'estalvien el pagament dels primers anys de lloguer (i posteriorment,, el tercer any, paguen un lloguer social de dos euros mensual per metre quadrat).

D'acord amb el programa, Càritas fa de mitjancer entre la propietat i els llogaters i aporta els professionals per coordinar les obres, i els propietaris posen els seus pisos a disposició i aporten els materials per a les reformes.

L'Ajuntament fa les tasques de selecció dels masovers. També hi participa la Cambra de la Propietat, que s'encarrega dels temes jurídics per fer efectiu el contracte de lloguer.

Objectiu 3: Suport a famílies en situació d'exclusió residencial

Per l'acompliment d'aquest objectiu l'Ajuntament es planteja les següents vies:

Lloguer social

- **Rehabilitació** habitatge del carrer de les Flors. Actualment tancat.
- **Compra** d'algun habitatge mitjançant l'opció de tanteig i retracte. Per aquesta via s'han de tenir diferents oportunitats:

- Modificació del dret de tanteig i retracte a partir del *Decret llei de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge que ha estat publicat en el Diari Oficial de la Generalitat del 30 de desembre de 2019:*
<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/8032/1777671.pdf>

- l'ampliació fins el 2027 del termini per exercir aquests drets
- Aplicació en segones i terceres transmissions d'habitatges anteriorment adquirits per grans tenidors.

"1. La transmissió dels habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària que hagin estat adquirits després de l'entrada en vigor de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, està subjecta al dret de tanteig i retracte de la Administració de la Generalitat. Aquest dret d'adquisició preferent afecta la primera i posteriors transmissions dels habitatges durant la vigència d'aquest Decret llei."

- Préstecs de l'ICF per adquirir habitatge en exercici del dret de tanteig i retracte (municipis amb demanda forta i acreditada) o en compravenda (resta de municipis)

Al juny del 2018 l'Agència Catalana de l'Habitatge i l'Institut Català de Finances van signar un *Acord marc per a l'adhesió d'ajuntaments amb demanda forta i acreditada, i l'homologació d'entitats socials amb interès en l'adquisició d'habitatges provinents del tanteig i retracte mitjançant una línia de préstecs bonificats*. Adherint-se a aquest acord marc, els ajuntaments poden accedir a un entorn web on hi apareixen tots els habitatges als quals hi tenen dret d'exercir tanteig i retracte. L'ICF ofereix una línia de préstecs bonificats la quantia màxima dels quals (incloent la compra, despeses de formalització (notari i registre) i rehabilitació) serà de 90.000 euros per habitatge, amb un tipus d'interès fix del 3,25% i sobre aquest tipus d'interès s'aplicarà una bonificació del 2%. L'import bonificat s'especificarà en la corresponent resolució d'atorgament de l'ajut. S'estableix, amb caràcter general, un límit màxim acumulat de 10 milions d'euros per cada prestatari. El termini màxim d'amortització és de 25 anys. Els habitatges quedarien en règim de propietat temporal durant 75 anys, transcorreguts els quals l'habitatge passarà a l'AHC, que adquirirà la propietat successiva.

Un cop posada en funcionament aquesta línia de finançament, al maig del 2019, es va considerar oportú ampliar els supòsits de finançament a qualsevol municipi

de Catalunya, incorporant el finançament de l'adquisició d'habitatges mitjançant operacions de compravenda.

- Subvencions directes en concurrència per a l'adquisició d'habitatges (Diputació de Barcelona) Finançament de projectes i activitats que tinguin com a objectiu l'adquisició de determinats habitatges sota dues línies d'actuació (fins a 30.000 euros):
 - A. L'exercici del dret de tanteig i retracte previst en el Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària. De conformitat amb l'article 2.2.a) de dita disposició, el dret de tanteig i retracte l'exerceix la Generalitat en benefici de l'ajuntament, motiu pel qual s'estableix la subvenció en favor d'aquests.
 - B. La compra d'habitatges a preu per sota mercat. S'entén que el preu per sota mercat és inferior al 80% del mòdul establert per al règim especial d'HPO regulat en el Decret 75/2014 del Pla per al dret a l'habitatge.

Ajuts econòmics

Actualment per els casos d'unitats familiars en situació d'exclusió residencial també es compta amb:

- Ajuts de la Generalitat (tramitats per l'Oficina d'Habitatge d'Arenys de Munt en conveni amb el Consell Comarcal)
- Ajuts puntuals d'urgència social (tramitats per serveis socials de l'Ajuntament)

Objectiu 4: Foment del mercat de l'habitatge

Es considera que la promoció del sector B2 (Can Xicoi) és una estratègia per aconseguir-ho. A més comptaria amb 23 habitatges HPO.

Estat actual: Té el pla parcial i el projecte d'urbanització aprovats, però la construcció es va aturar per la crisi, i ara es vol tornar a tirar endavant, finalitzar la reparcel·lació, i entrar en contacte amb els propietaris (el 80% dels propietaris són familiars per herència).

Que es podria desenvolupar durant els propers 4 anys?:

Objectiu 5: Dinamització parc d'habitatges buits

Des de l'Ajuntament es prefereix optar per polítiques incentivadores. En aquest sentit es pot plantejar un servei de suport a propietaris d'habitatges buits (més de dos anys) que posin el seu habitatge a lloguer (La Garriga). El servei podria oferir:

- Bonificació 50% preu de l'IBI durant els propers 3 anys
- Tramitacions de cèdula, certificat energètic i contractes de lloguer
- Ajuts per la rehabilitació
- Bonificacions llicències d'Obra

Objectiu 6: Millora del parc d'habitatges existents

Arranjaments en habitatges de persones grans (Subvenció Diputació de Barcelona)

Arranjament d'habitatges per tal de garantir a les persones grans les condicions de seguretat, higiene, accessibilitat i habitabilitat adequades.

Consisteix en la realització de reformes bàsiques per tal d'afavorir l'autonomia i la qualitat de vida de les persones grans en el propi domicili. Les tipologies d'intervenció d'arranjaments són:

- Reformes en banys, per afavorir l'accessibilitat i facilitar la higiene personal
- Reformes en cuines, per millorar les condicions de seguretat i ús
- Intervencions de caràcter general, per facilitar la mobilitat al domicili.

S'adreça a persones més grans de 65 anys en situació de discapacitat o dependència, amb dificultats per desenvolupar les activitats de la vida diària o amb insuficiència de recursos econòmics, i a persones més grans de 80 anys que viuen soles o amb una altra persona gran.

Auditories i intervenció als habitatges en situació de pobresa energètica (Diputació de Barcelona)

El programa Auditories i intervenció als habitatges en situació de pobresa energètica és un recurs impulsat per Diputació de Barcelona per enfortir les respostes preventives i educatives del món local davant el creixement de les situacions de pobresa energètica entre la població de la demarcació de Barcelona.

La finalitat és millorar l'eficiència energètica dels habitatges en situació de pobresa energètica, reduir les despeses de subministraments bàsics (electricitat, aigua i gas o altres combustibles) i millorar la qualitat de vida de les persones beneficiàries.

Què inclou l'atenció:

- Una auditoria energètica en el domicili de les persones beneficiàries amb instal·lació d'aparells de monitoratge del consum.
- Instal·lació d'elements de baix cost per a la millora de l'eficiència energètica (bombetes de baix consum, virets per a les finestres, temporitzadors, regletes amb interruptor, sota-portes...)
- Consells individualitzats en el domicili sobre eficiència energètica.
- Formació grupal sobre eficiència energètica i drets dels consumidors.
- Assessorament individualitzat sobre l'ajustament de contractes de subministraments a les necessitats reals de la llar i realització, quan s'escaigui, -en nom i amb autorització, o bé acompanyant a la persona titular- dels tràmits per modificar la potència contractada, sol·licitar el bo social, o altres gestions amb l'objectiu de reduir les despeses de subministraments.
- Detectar possibles intervencions de major cost que puguin millorar l'eficiència energètica de les llars participants, per tal de ser tingudes en compte en la segona fase del programa.

Bonificacions per la rehabilitació dels habitatges (Diversos municipis)

Atorgament d'ajuts i/o subvencions municipals pel foment de la rehabilitació dels edificis i habitatges de manera paral·lela, complementària, o en absència a les que estableix la Generalitat de Catalunya. Aquesta acció es concretaria en:

- Bonificacions de l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres per aquells habitatges que vulguin millorar temes d'accessibilitat i eficiència energètica. Durant aquest procés, també es pot prestar assessorament legal a les comunitats de veïns en la recerca de fonts de finançament o consens de la comunitat.

Microcrèdits per la rehabilitació d'habitatges (Artès)

L'aspecte innovador dels microcrèdits és que deixen enrere les polítiques de foment que sovint havien creat formes de dependència (ajuts, subvencions, etc.), i ajuden a corresponsabilitzar i empoderar els seus beneficiaris. A més, permeten el manteniment d'un fons públic gràcies al retorn dels imports prestats.

L'Ajuntament comptarà amb una borsa de recursos econòmics per microcrèdits i aquests es podran demanar fins esgotar els recursos disponibles. En el moment de rebre el retorn dels imports prestats el fons es pot tornar a reactivar.

La quantia que es pugui percebre correspondrà al 50% sobre el cost de l'obra amb un tope màxim 2.500€ a retornar a 4 anys

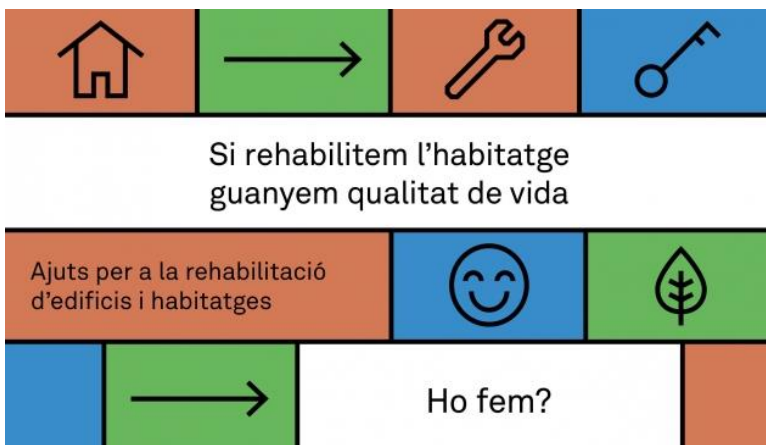
Campanya per potenciar la sol·licitud d'ajuts de rehabilitació - Barcelona

Barcelona promociona els ajuts de rehabilitació mitjançant cartells que es penjen a les porteries, fulls informatius o banners que s'insereixen a les webs i revistes municipals.

La campanya del 2008 (veure cartell a sota) també va incloure anuncis en premsa general i local, falques de ràdio amb les veus de Joan Pera i José Corbacho i difusió de fullets informatius. L'objectiu d'aquesta campanya va ser donar a conèixer entre els ciutadans que els nous ajuts per a la instal·lació d'ascensors, ara arriben fins al 60% del cost de la instal·lació.



Aquest és el cartell per a la campanya 2018



Inspecció tècnica d'edificis

La inspecció tècnica dels edificis (ITE) és l'eina de les administracions per tal de verificar el deure dels propietaris de conservar i rehabilitar els immobles per tal que estiguin en un correcte estat de manteniment i d'ús efectiu. La ITE pot tenir diversos resultats:

En cas de que l'estat de l'edifici sigui **molt greu**, s'han adoptar amb caràcter d'urgència les mesures de seguretat indicades a fi d'evitar el risc per les persones i esmenar les deficiències indicades en els terminis previstos en l'informe tècnic.

En cas de que l'estat de l'edifici sigui **amb deficiències greus**, amb caràcter immediat es prendran les mesures de seguretat indicades a fi d'evitar el risc per les persones, esmenar les deficiències indicades en els terminis previstos i un cop finalitzades les obres es presentarà davant l'agència la sol·licitud d'expedició del certificat d'aptitud, al qual s'ha d'adjuntar l'informe de la ITE i el certificat final d'obra de la direcció facultativa que acredita la realització i finalització d'aquestes.

En cas de no realització de forma voluntària d'aquestes obres, es podria procedir a una ordre de conservació.

Campanya ITE - Agència de l'Habitatge de Catalunya

Al 2017 l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, va presentar la "Campanya informativa ITE".

Aquesta campanya divulgativa va arribar a més de 68.000 comunitats de propietaris, i pretenia assessorar les comunitats i els propietaris dels terminis en els quals cal que facin la ITE del seu edifici i les conseqüències que se'n poden derivar de no fer-la.

L'AHC va fer arribar una [carta informativa als presidents de les comunitats de propietaris](#) d'aquests immobles, on s'informava del funcionament del procés d'inspecció i on cal adreçar-se per dur-lo a terme. A més, també s'explicava la necessitat d'haver presentat la ITE per poder accedir als ajuts públics de rehabilitació i les possibles sancions previstes a la Llei del dret a l'habitatge, que poden anar des dels 9.000 fins als 90.000 euros, en el cas que es produeixi algun incident que afecti a béns o persones.

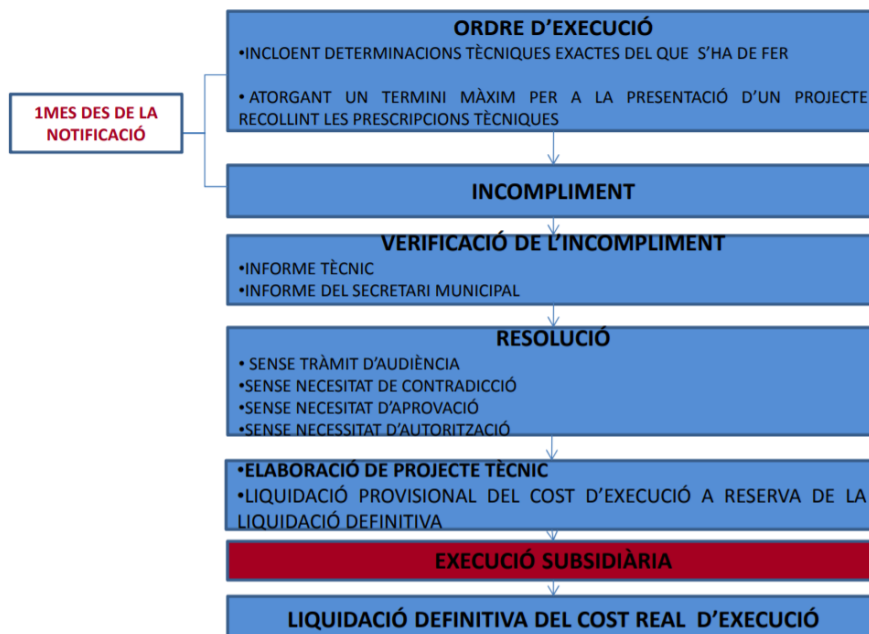
Més info a aquest vídeo: <https://www.youtube.com/watch?v=wNVTdGKRguk>

Procediment d'ordres de conservació

El procediment d'una ordre de conservació es reflecteix en el següent esquema (extret d'una presentació de la Diputació de Barcelona):



Com es pot observar, en cas d'incompliments reiterats per part de la propietat de l'edifici, l'Administració pot procedir a realitzar una execució subsidiària de les obres de rehabilitació de l'edifici. A continuació reproduïm el procediment d'una execució subsidiària.



Ajuts a la rehabilitació – Generalitat

Les bases reguladores de les subvencions a la rehabilitació de la Generalitat de Catalunya (DOGC 8/6/2018) incorporen significatives variacions respecte dels anys anteriors; els ajuts es fan extensius als habitatges unifamiliars, tant els aïllats com els agrupats, i als propietaris d'edificis. En les regulacions anteriors les subvencions estaven encaminades principalment a les comunitats de propietaris. Un altre canvi significatiu té a veure amb l'antiguitat. Fins al moment, els ajuts de rehabilitació estaven reservats a edificacions d'una gran antiguitat (construccions anteriors al 1981). En la present regulació, per les obres de conservació estructurals (façanes, forjats, cantell de balcons i instal·lacions comunitàries) podran optar-hi els edificis finalitzats amb anterioritat al 1996.. No menys important és la reducció des del 70% fins a l'actual 50% en l'exigència d'acreditar que dins de cada comunitat els habitatges són domicilis habituals.

Pel que fa a l'accessibilitat, les obres de rehabilitació inclouen la instal·lació o adaptació d'ascensors, remuntadors, rampes, grues que permetin l'accés de persones amb discapacitat als elements comuns, elements d'informació, videoporters, etc. Es subvenciona el 40% del pressupost protegible, com a màxim 4.000 € per habitatge i 40 € per m2 de local

Com es comentava, poden accedir habitatges unifamiliars. En aquest cas, són subvencions destinades al finançament per la reforma i adaptació de plataformes elevadores o ascensors de velocitat inferior a 0,15m/s, d'ús pel transport vertical de persones, instal·lats abans del 30 de desembre de 2009. Poden accedir a les subvencions les unitats familiars o de convivència que tinguin entre els seus membres alguna persona major de 70 anys o amb un grau de discapacitat igual o superior al 33% i mobilitat reduïda que disposin d'un baix nivell de renda dins dels barems que marquen les bases. En el domicili habitual, cal que la plataforma elevadora o ascensor objecte de la reforma, el seu ús sigui imprescindible pel desenvolupament de la vida quotidiana de la persona. L'import de la subvenció és del 100% de les despeses subvencionables, amb un límit màxim de 3.500 euros per plataforma.

La sol·licitud es pot fer en aquest enllaç

<https://web.gencat.cat/ca/tramits/tramits-temes/Ajuts-per-a-la-rehabilitacio-dedificis-dus-residencial?evolutiuTramit=1>

Les OLH fan una tasca d'assessorament en la tramitació d'aquesta subvenció.

Objectiu 7: Reforç de l'estructura municipal per l'impuls de les polítiques d'habitatge

S'inclou com a objectiu que es compti amb els recursos econòmics i humans per poder gestionar les accions del PAMH.



**Diputació
Barcelona**

**Àrea d'Infraestructures
i Espais Naturals**

Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Comte d'Urgell, 187, 2a pl.

Edifici del Relotge

08036 Barcelona

Tel. 934 022 890 · Fax 934 020 653

gs.hua@diba.cat · www.diba.cat/