
Jornada de treball - Caminem cap a un Parc d'habitatge social al Baix Llobregat

Presentació dels resultats principals de l'estudi
4 d'octubre 2021

Objectius i metodologia:

Desembre 2020: encàrrec del treball + **publicació propera** → Jornada: **contrast i retorn**

Els **objectius principals de l'estudi:**

1. Diagnosticar situació habitacional als municipis estudiats
2. Identificar les necessitats d'augment del parc d'habitatge
3. Oferir eines als municipis per contenir l'ER i augmentar el parc

La **metodologia** de l'estudi:

- Anàlisi de les dades existents, cobrint "llacunes d'informació" recopilant dades
- Extreure una diagnosi de la situació actual (any 2020)
- Exercici propositiu per contenir l'exclusió residencial i augmentar el parc social

Objectius i metodologia de l'estudi:

Fonts de les dades:

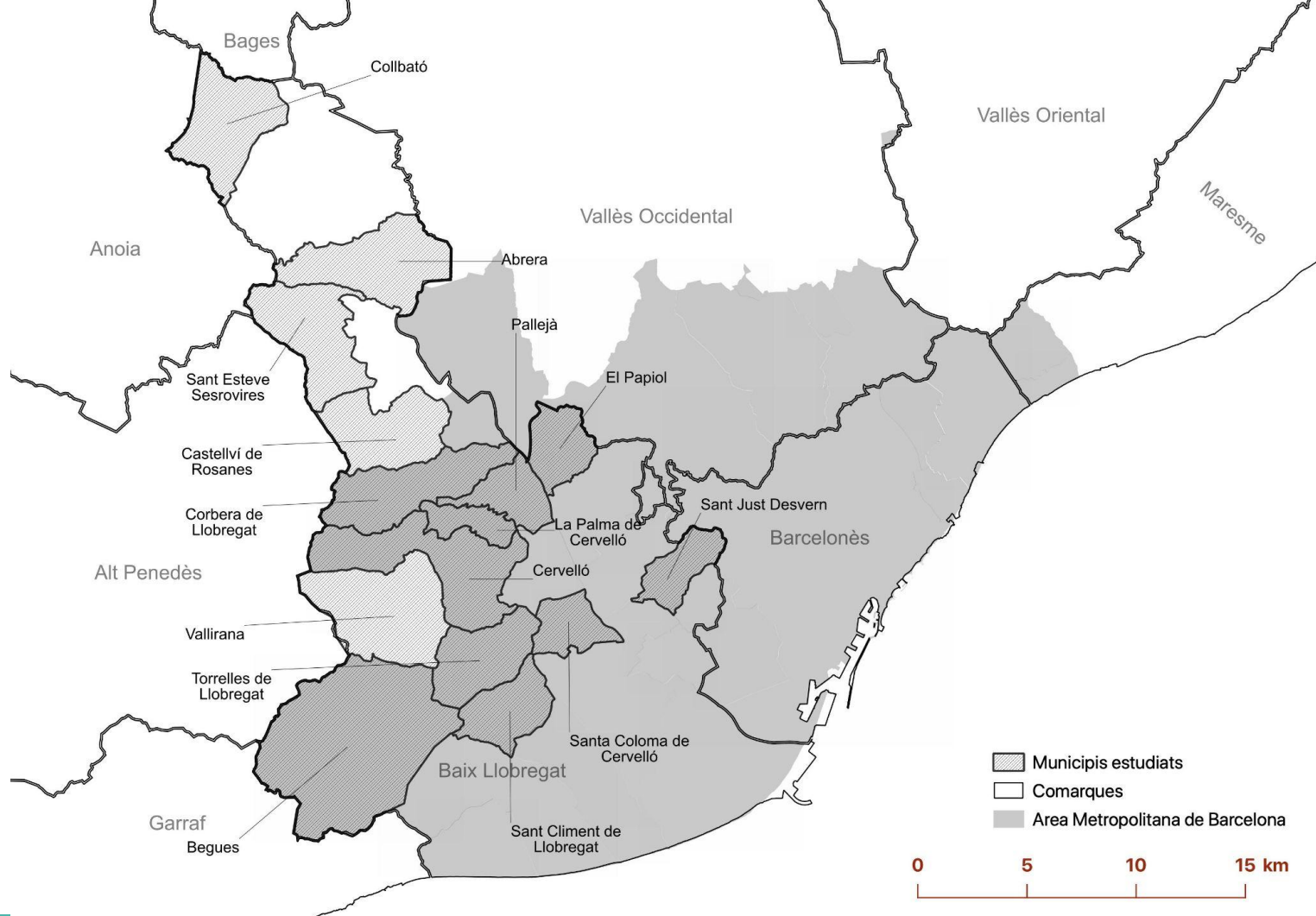
- Estadístiques i dades oficials publicades (INE, Idescat, CGPJ, AHC)
- Peticions d'informació a ens públics supralocals (AHC, Interior)
- Qüestionari pels serveis socials o d'habitatge i urbanisme (15 municipis)
- Contacte amb professionals de les administracions i cerques pròpies

Tipus de dades: **quantitatives** + dades i **anàlisi qualitatiu**

Referència temporal: límit **any 2020** + evolució propera anterior

Escala territorial: **comarcal** i **local** (dels **15 municipis**)

Municipis estudiats: Abrera, Begues, Castellví De Rosanes, Cervelló, Collbató, Corbera de Llobregat, La Palma De Cervelló, Pallejà, Sant Climent de Llobregat, Sant Esteve Sesrovires, Sant Just Desvern, Santa Coloma De Cervelló, Torrelles de Llobregat, Vallirana i El Papiol



Objectius i metodologia:

Temàtiques estudiades:

Tendències en el mercat de l'habitatge a la comarca

- Rol metropolità del Baix Llobregat
- Parc Residencial
- Demanda d'habitatge protegit
- Preus de mercat de lloguer i compravenda
- Parc d'habitatges mal conservat i buit
- Principal tipus de tinences a la demarcació

Perfil de persones demandants d'habitatge, en especial assequible o social

- Perfil de demandants d'HPO
- Esforç en el pagament de l'habitatge habitual
- Perfil de sol·licitants de la Mesa d'emergència

Pèrdua de l'habitatge habitual de famílies vulnerables

Impactes de la COVID-19 sobre el dret a l'habitatge

- Població en ERTO
- Prestacions d'Espcial Urgència

Eines i impacte de les polítiques per evitar la pèrdua de l'habitatge principal

- Intervenció per aturar desnonaments
- Lloguers socials obligatoris i real·lotjaments
- Ajuts al lloguer i deutes de la Generalitat
- Ajuts locals d'habitatge

Recursos i polítiques d'habitatge

- Estoc públic d'habitatge
- Construcció d'habitatges de protecció oficial
- Habitatges subjectes a tanteig i retracte
- Habitatges llogats per les borses d'habitatge
- Reserves de sòl edificable HPO o dotacional
- Ajuts rehabilitació i Àrees Conservació Rehabilitació
- Oficines i serveis d'habitatge locals o comarcals

Teixit social existent al Baix Llobregat que actua en l'àmbit de l'habitatge

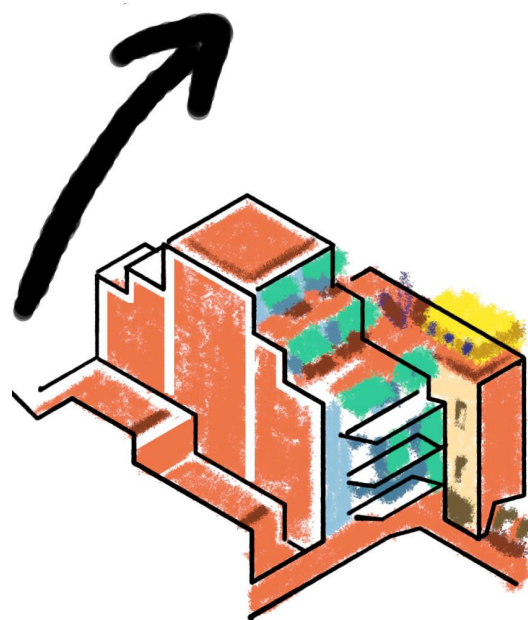
1. PRESENTACIÓ

2. SITUACIÓ HABITACIONAL A LA COMARCA DEL BAIX LLOBREGAT

- 2.1. Tendències en el mercat de l'habitatge a la comarca
- 2.2. Principal tipus de tinences a la demarcació
- 2.3. Perfil de persones demandants d'habitatge, en especial assequible o social
- 2.4. Processos de pèrdua de l'habitatge habitual de famílies vulnerables
- 2.5. Impactes de la COVID-19 sobre el dret a l'habitatge
- 2.6. Eines i impacte de les polítiques per evitar la pèrdua de l'habitatge principal
- 2.7. Recursos i polítiques d'habitatge protegit, habitatge/allotjaments d'emergència, habitatge social o assequible, sigui creació o mobilització d'habitatge social, i dispositius públics d'habitatge
- 2.8. Teixit social existent al Baix Llobregat que actua en l'àmbit de l'habitatge

3. PROPOSTES PRÀCTIQUES PER CONSTITUIR UN PARC D'HABITATGES AMB COMPONENT COMUNITARI COMARCAL

- 3.1. Caixa d'eines» existents per augmentar el parc d'habitatge social
- 3.2. Proposta d'actuacions i aliances per constituir un parc d'habitatge social comunitari
 - 3.2.1. Contenció de l'exclusió residencial per facilitar la política d'ampliació del parc d'habitatge social: el dispositiu local-comarcal SIPH
 - 3.2.2. Propostes comarcals per l'augment del parc social d'habitatge

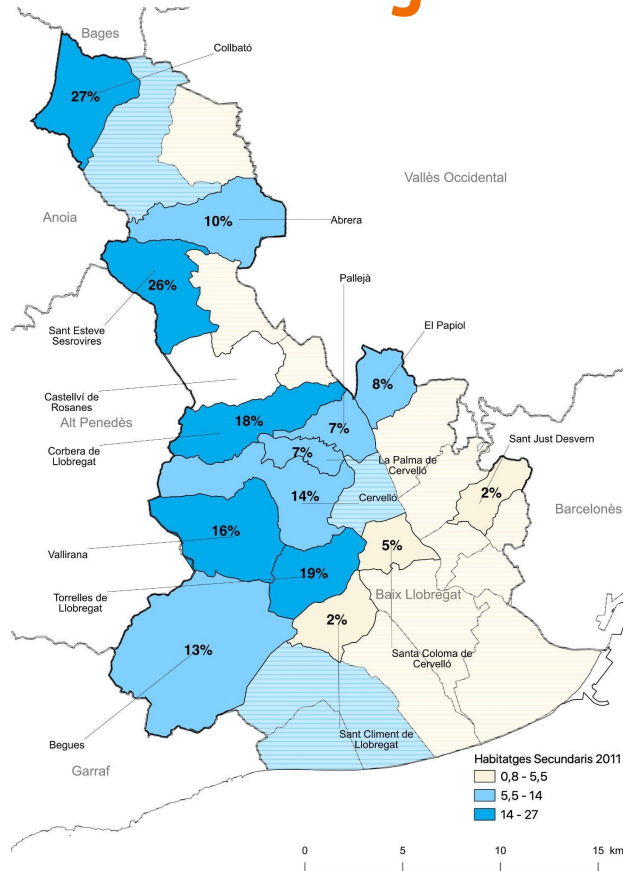


Principals resultats de la diagnosi: Social i econòmic

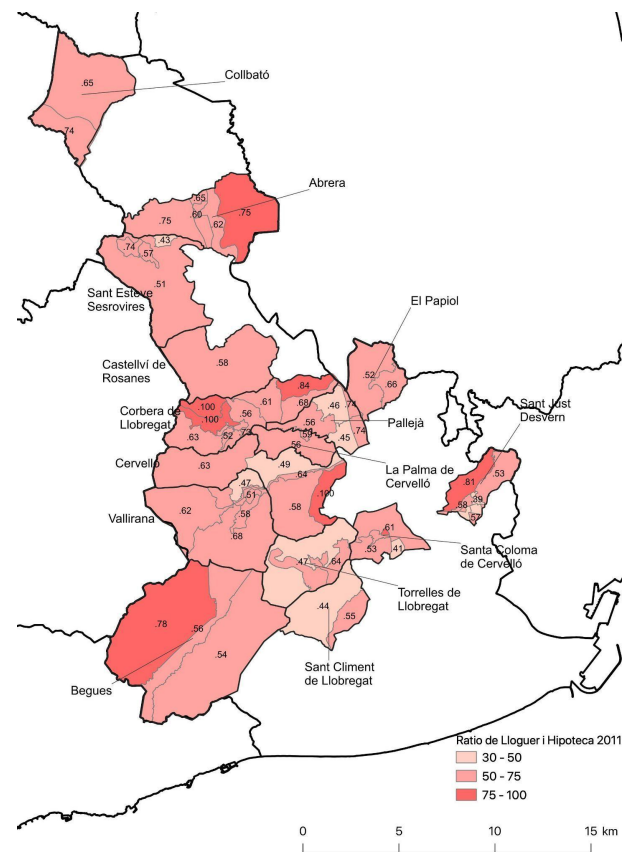
Zones denses i compactes combinades amb àrees d'habitatges secundaris en cases aïllades, molt superior a la mitjana catalana (entre el 12,2% i el 27% de tots els habitatges).

Forta hegemonia de l'habitatge en propietat amb pagaments pendents de la hipoteca. Algunes seccions censals estan conformades únicament per llars amb la hipoteca pendent.

Els percentatges de **llars de lloguer** a tots els municipis no superen el 2-4%, excepte Sant Just Desvern que arriba fins al 7%.



Habitatges Secundaris. Font: INE 2011. Cens d'habitatges.



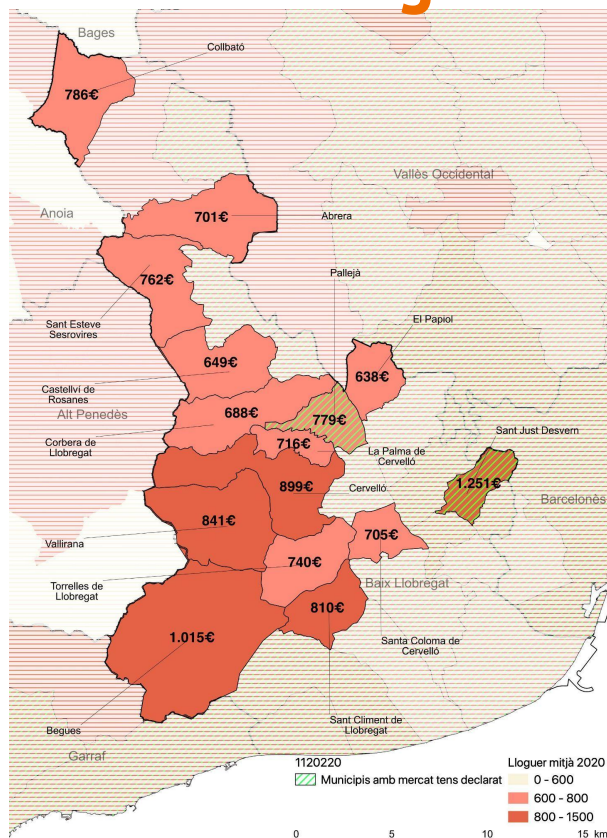
Ratio de llars amb hipoteca i lloguer sobre el total de llars per secció censal l'any 2011. Font: Institut Nacional d'Estadística.

Principals resultats de la diagnosi: Social i econòmic

A la zona sud del Baix Llobregat la demanda d'habitatge és acreditada i el mercat està tensat pels interessos immobiliaris.

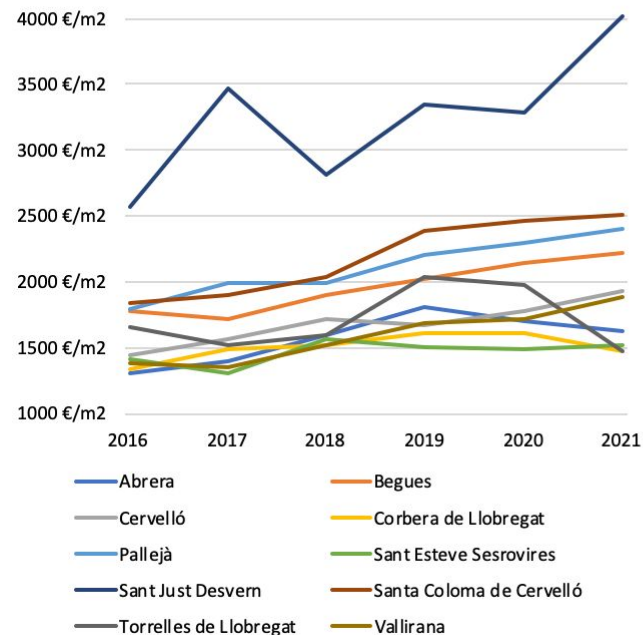
Es destaca la influència del valor de localització (preu sòl vs distància centres de treball) sobre el preu de l'habitatge construït, ja que **augmenta el preu d'habitatges propers als centres metropolitanos** (2016-2021 Santa Coloma de Cervelló apuja preu un 37% i Sant Just Desvern un 50%).

Tots els municipis tenen **lloguers superiors als d'abans de la crisi i superen el 30% d'esforç per pagar-lo** (vs 2,5 SMI).



Preu mitjà del lloguer any 2020 i àrees de mercat tens declarat (Llei 11/2020). Font: Registre de Fiances dipositades a INCASÒL.

Evolució del preu de compravenda (habitatge nou i usat)



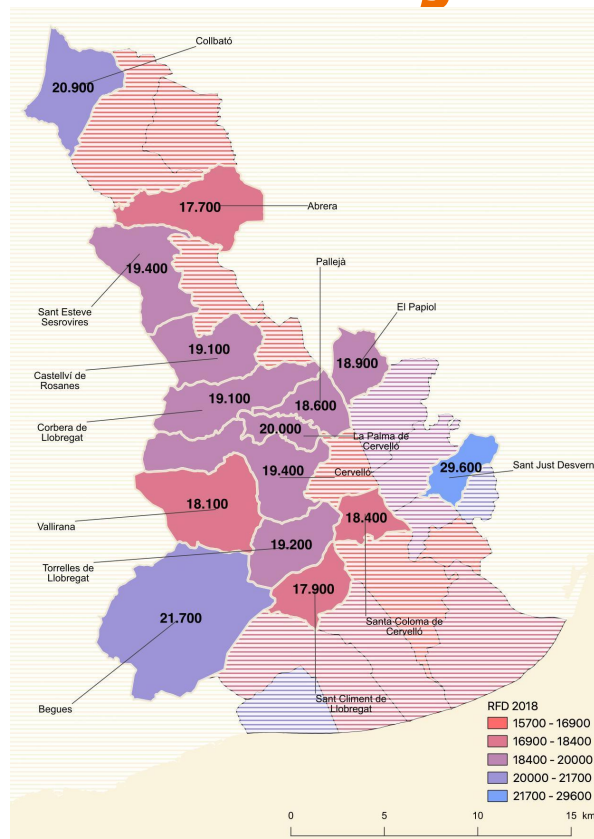
Ratio de llars amb hipoteca i lloguer sobre el total de llars per secció censal l'any 2011. Font: Institut Nacional d'Estadística.

Principals resultats de la diagnosi: Social i econòmic

Hi ha polarització social entre districtes per motiu de renda, i és **motiu d'alerta davant processos de gentrificació**. També hi ha zones de rendes per sota llindar de la pobresa (<10.000 €/any).

A través d'un càlcul basat en l'estadística judicial (CGPJ), s'ha estimat una **mitjana anual local de 7 desnonaments practicats als 15 municipis estudiats**: 5 de lloguer, 1 d'hipoteca i 1 d'ocupació (105 desnonaments anuals totals).

El Registre d'Habitatges buits o sense títol habilitant no concorda amb els delictes contra el patrimoni que aporta Interior.



Renda Familiar Disponible per habitant 2018. Font: Idescat

Municipi	Desnonaments/any (aproximació)
Abrera	11,8
Begues	2,3
Castellví de Rosanes	1,8
Cervelló	4,7
Collbató	4,3
Corbera de Llobregat	7,6
El Papiol	2,1
La Palma de Cervelló	1,5
Pallejà	6,0
Sant Climent	6,2
Sant Esteve Sesrovires	7,3
Sant Just Desvern	15,6
Santa Coloma de Cervelló	12,3
Torrelles	9,0
Vallirana	7,9

Municipis estudiats	Delictes contra el patrimoni 2019-2020	Usurpació	2	0,5
		Usurpació (lleu)	7	1,7
		Ocupació immobles (lleu)	396	97,8
		Total	405	100,0

Desnonaments aproximats per pes poblacional i segons dades del CGPJ per 2019-2020 (a dalt) i Ocupacions totals, segons tipus de delictes i augment 2019-2020 Font: Departament d'Interior.

Principals resultats de la diagnosi: Social i econòmic

No hi ha **teixit social local d'habitatge** molt nombrós (coops i tercer sector) propis a la comarca, agents clau amb qui aliar-se. Sí d'àmbit català o supracomarcal que actuen al Baix Llobregat.

Dins el **món cooperatiu** comarcal destaca la [Cooperativa Obrera de Viviendas](#) (COV). D'àmbit català, [Sostre Cívic SCCL](#) té 2 projectes a [Martorell](#) i [Olesa](#).

Els **moviments socials** que actuen contra els desnonaments o la pujada dels lloguers (Plataforma d'Afectades per la Hipoteca i Sindicat de Llogateres), no són als municipis estudiats, però sí a la comarca, actuant en diferents municipis.

Es tracta d'un edifici construït l'any 2008 que consta de 14 habitatges de diferents tipologies. Està situat al barri de la Vila de Martorell, molt a prop de l'Ajuntament i la Plaça de la Vila.



Projecte Singular COV de Lloguer

Dret de tanteig

Vam adquirir l'edifici mitjançant el dret de tanteig vigent des de l'extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges prov. Amb l'aprovació d'aquest decret es dona preferència a la Generalitat i al Sostre Cívic per la compra d'aquests habitatges.



Principals resultats de la diagnosi: Polític i administratiu

Promoció molt escassa o inexistent d'habitatge protegit des de 2008. Els 15 municipis tenen **2.468 HPO amb protecció vigent**, dels quals un **77% poden perdre-la (compravenda)**.

Ara que cal inversió en habitatge públic, cal tenir en compte que **molts municipis queden fora de la influència de l'Àrea Metropolitana de Barcelona** i els seus sistemes d'inversió pública. (Collbató, Abrera, Sant Esteve Sesrovires, Castellví de Rosanes i Vallirana).

Quota de mercat d'habitatge protegit 2002-2019																		
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Abrera	0	0	23	0	0	35	68	60	65	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Begues	0	0	0	0	9	27	42	0	76	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Castellví de Rosanes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cervelló	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Collbató	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Corbera de Llobregat	0	0	0	0	0	0	45	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pallejà	19	0	0	0	32	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Palma de Cervelló, la	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Papiol, el	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sant Climent de Llobregat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sant Esteve Sesrovires	0	0	0	0	0	39	50	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sant Just Desvern	75	0	6	22	62	0	47	48	34	0	57	35	0	0	3	0	49	12
Santa Coloma de Cervelló	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Torrelles de Llobregat	0	0	11	6	8	25	71	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vallirana	0	0	0	0	0	31	79	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Quota de mercat d'habitatge protegit = Habitatges protegits iniciats / Habitatges totals iniciats) x 100

Principals resultats de la diagnosi: Polític i administratiu

La intervenció pública en processos de pèrdua de l'habitatge ha cobert una mitja de 46 desnonaments a l'any respecte dels 105 totals estimats i de 3 anuals per localitat.

Els reallotjaments han estat la solució en 37 dels casos de desnonaments on han intervingut els municipis el 2019 i el 2020. La mitja anual total pels 15 Ajuntaments estudiats és de 18,5 reallotjaments i d'1,2 reallotjaments per localitat a l'any.

Municipi	Desnonaments aturats/any (qüestionari Ajuntaments)	Desnonaments /any (aproximació poblacional)	% aturats vs. totals projectats
Abrera	5,5	11,8	46,6
Begues	1,5	2,3	65,2
Castellví de Rosanes	0	1,8	0,0
Cervelló	3	4,7	63,8
Collbató	4	4,3	93,0
Corbera de Llobregat	5,5	7,6	72,4
El Papiol	1	2,1	47,6
La Palma de Cervelló	1,5	1,5	100,0
Pallejà	7,5	6,0	125,0
Sant Climent	0,5	6,2	8,1
Sant Esteve Sesrovires	12	7,3	164,4
Sant Just Desvern	0	15,6	0,0
Santa Coloma de Cervelló	0,5	12,3	4,1
Torrelles	2,5	9,0	27,8
Vallirana	1	7,9	12,7
Mitja 15 municipis	3,1	6,7	45,7

Desnonaments aturats anualment (mitjana 2019-2020) segons qüestionari als municipis comparat amb dades judicials (taula apartat 2.4). Font: qüestionaris als municipis i CGPJ.

Municipi	Nº de reallotjaments 2019-2020	Pressupost (en euros)
Sant Esteve Sesrovires	12	37.500
Sant Just Desvern	7	6.465
Santa Coloma de Cervelló	6	2.815
Abrera	3	12.000
Collbató	2	No informació
Corbera de Llobregat	2	No informació
El Papiol	2	3.000
Torrelles de Llobregat	2	No informació
Sant Climent de Llobregat	1	83,5
Begues	0	0
Castellví de Rosanes	0	0
Cervelló	0	0
La Palma de Cervelló	0	0
Pallejà	0	0
Vallirana	0	0
Total 2019-2020	37	61.864
Totals anuals	18,5	30.932
Mitja anual per municipi	1,2	2.062

Reallotjaments i pressupost a tal fi dels Ajuntaments. Font: qüestionaris als municipis

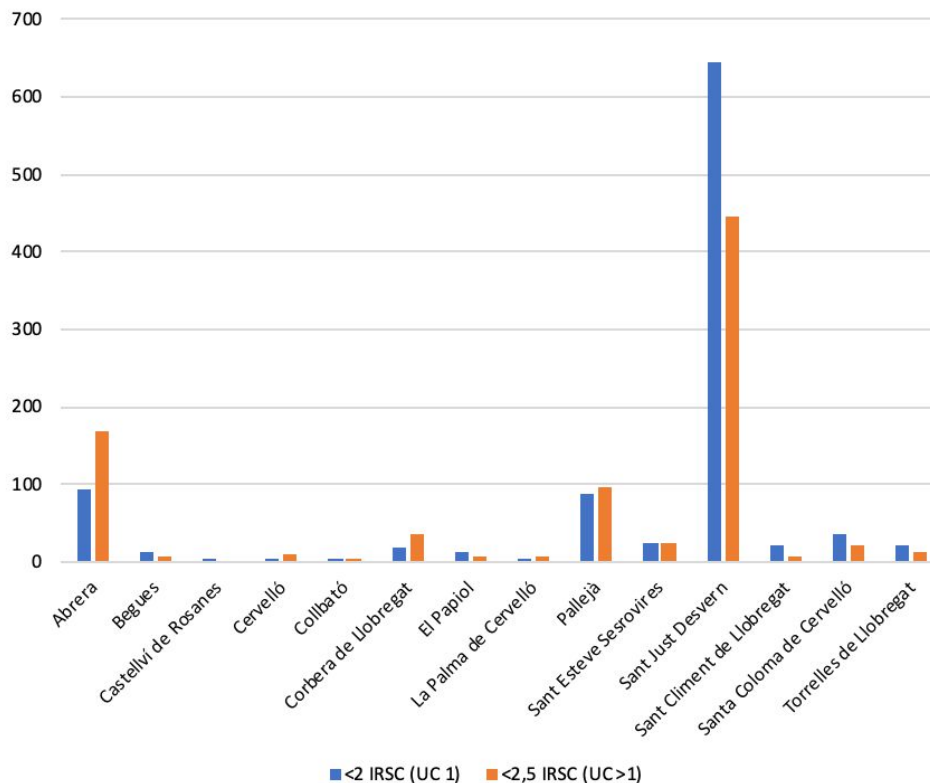
Principals resultats de la diagnosi: Polític i administratiu

La meitat de llars demandants d'HPO (45%) són persones que viuen soles i un quart (24%) són dues persones.

El 70-80% de les llars sol·licitants, sigui quina sigui la composició de la llar, estan en situació d'exclusió residencial.

Un 20-25% de llars demandants per sobre del risc d'exclusió residencial, però per sota de 2,5 SMI.

Demandants HPO: Ingressos



Inscrits demandants d'HPO amb ingressos per sota el límit d'exclusió residencial (2 IRSC per llars d'una sola persona i 2,5 IRSC per llars de m`es d'una persona). Font: Agència de l'Habitatge de Catalunya

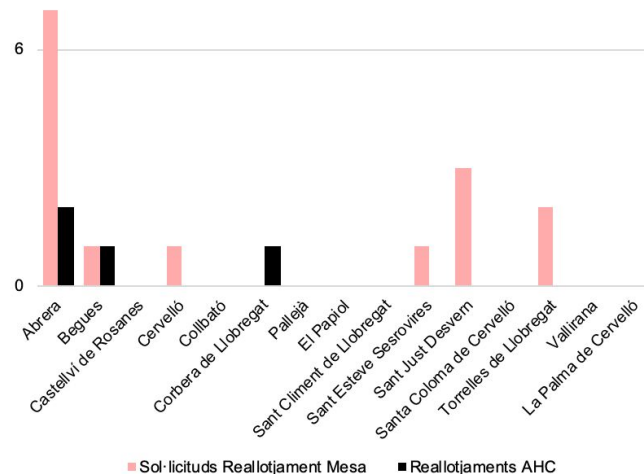
Principals resultats de la diagnosi: Polític i administratiu

La llista d'espera de la Mesa d'Emergència no és molt nombrosa (15 casos, 2020). **Pot ser que els requisits d'accés deixin fora perfils més vulnerables** o que els nous perfils no acudeixen als Serveis Socials.

Els **objectius de solidaritat urbana** (Llei 18/200) per assolir el 15% d'habitatges socials a cada municipi no guarden relació amb els demandants d'habitatge protegit.

(Abrera té 220 demandants d'habitatge i ha de produir 137 habitatges, però Sant Just Desvern té 430 demandants i només hauria de preveure 87 habitatges.)

Sol·licitud i Reallotjaments de la Mesa d'Emergència de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.



Sol·licituds a la Mesa	Sol·licituds Favorables	Reallotjaments
15	3	4

Sol·licituds a la Mesa d'Emergència l'any 2020. Elaboració pròpia. Font: Agència de l'Habitatge de Catalunya

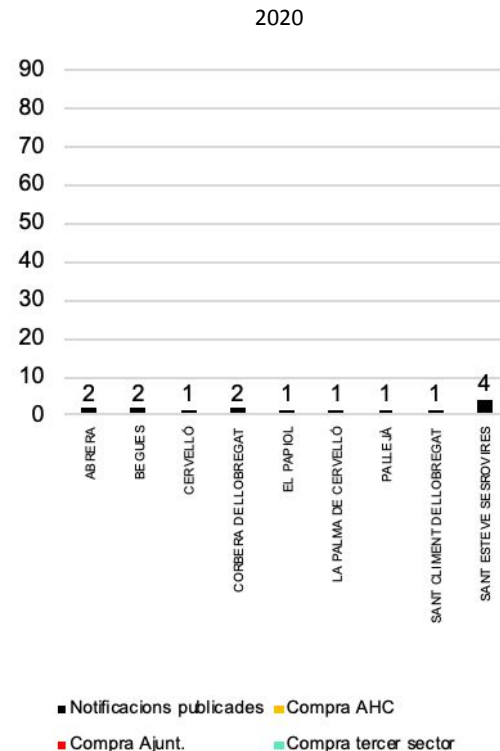
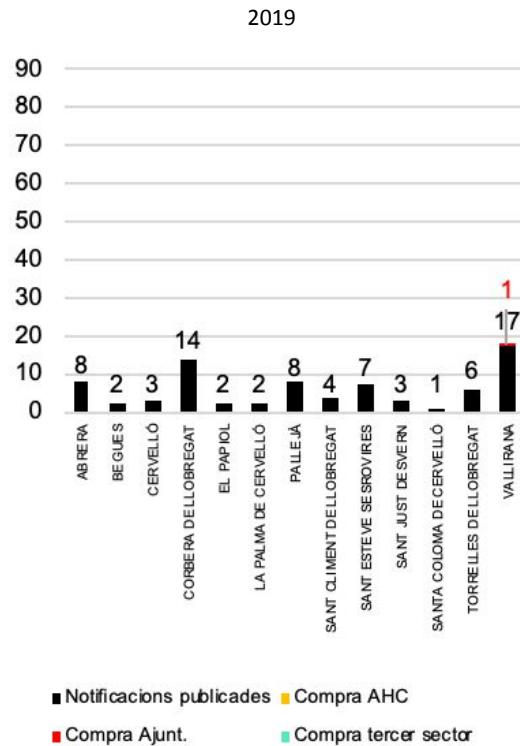
	Demandants HPO	OSU 15% Habitatge social	Diferencia
Abrera	222	137	-85
Begues	107	No esta declarat	107
Castellví de Rosanes	1	No esta declarat	1
Cervelló	35	303	268
Collbató	3	No esta declarat	3
Corbera de Llobregat	59	652	593
Pallejà	32	364	332
Palma de Cervelló, la	3	169	166
Papiol, el	4	212	208
Sant Climent de Llobregat	6	200	194
Sant Esteve Sesrovires	26	168	142
Sant Just Desvern	430	81	-349
Santa Coloma de Cervelló	32	55	23
Torrelles de Llobregat	35	252	217
Vallirana	34	644	610
TOTAL	1 029	3 237	2208

Font: Demandants d'HPO i Pla Territorial Sectorial d'Habitatge (Llei 18/2007 del dret a l'habitatge). Font: Agència de l'Habitatge de Catalunya

Principals resultats de la diagnosi: Polític i administratiu

Les ofertes d'habitatges subjectes al dret de tempteig i retracte minven molt (de 77 al 2019 fins a 15 el 2020), el que indica que s'exhaureixen les oportunitats després de deu anys de reestructuració de la banca i el mercat immobiliari. Tot i això, el **preu mitjà de les ofertes el 2020 se situa en els 77.731 €** (el 2019 era 190.000 €) **un preu assequible** i apte per finançar per l'Institut Català de Finances.

Encara hi ha potencial a àrees delimitades per motius de rehabilitació urbana o situacions de greu exclusió residencial, descrites a la Llei 18/2007, l'article 15 i l'article 36.

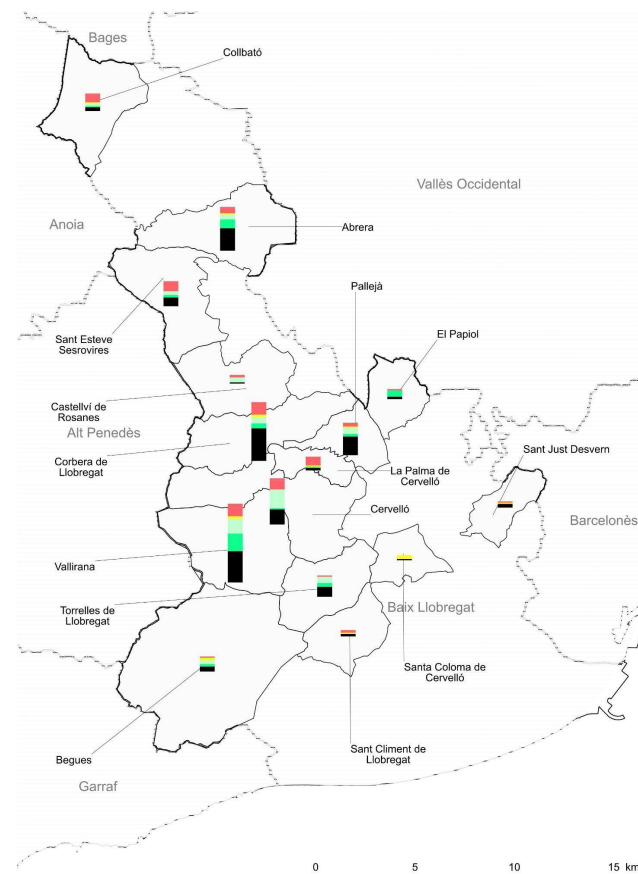
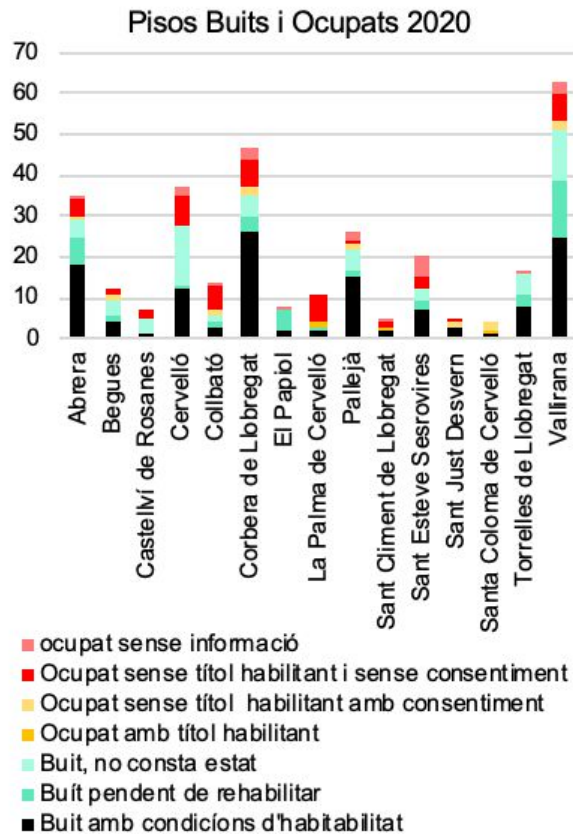


Dades del dret de tempteig i retracte sobre habitatges subjectes a execució hipotecària segons la Llei 75/2014 i 1/2015. Font: Agència de l'Habitatge de Catalunya 2020.

Principals resultats de la diagnosi: Polític i administratiu

Tots els municipis tenen habitatges buits propietat de persones jurídiques, amb condicions d'habitabilitat (129) o a rehabilitar (42), d'altres no consta informació (58).

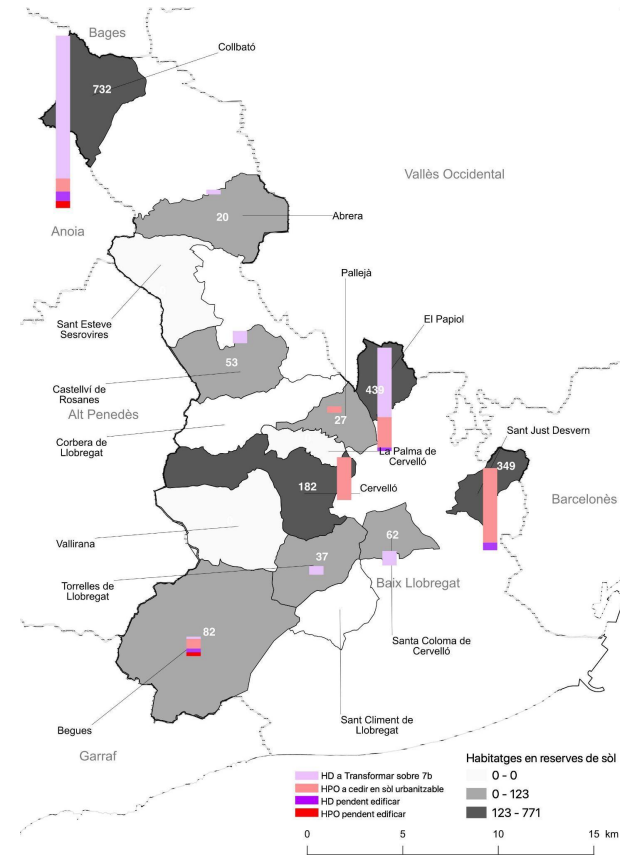
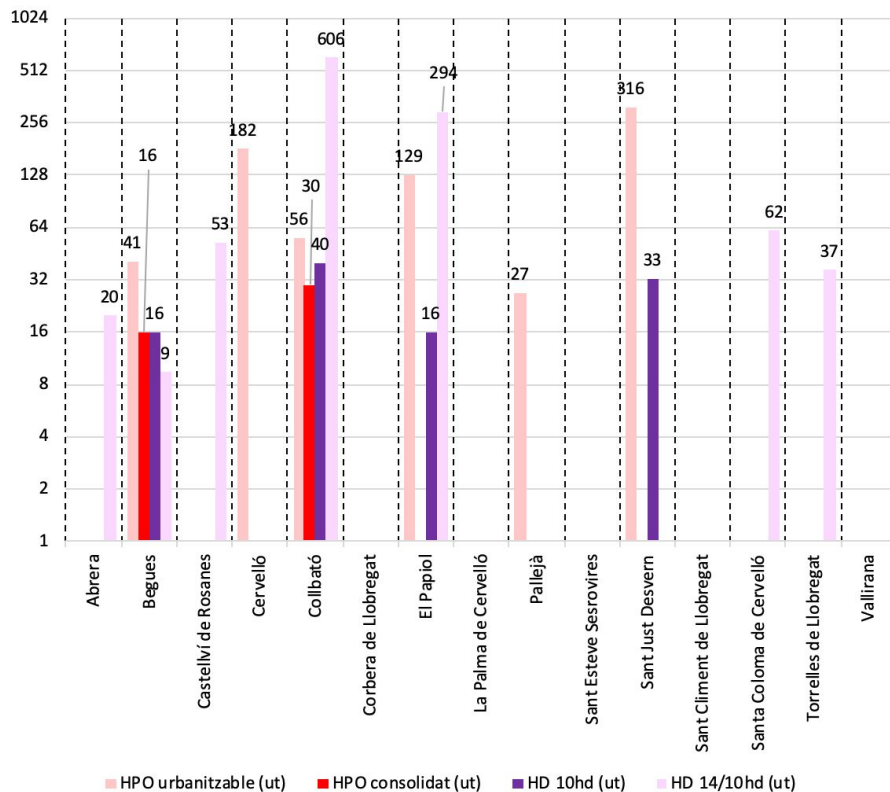
A més, entre 1 i 10 habitatges estan ocupats sense consentiment que són un risc de pèrdua de la llar si no s'intervé des de l'administració pública (en total es calculen uns **67 habitatges ocupats** sense consentiment de grans tenidors).



Principals resultats de la diagnosi: Polític i administratiu

Hi ha un important potencial de promoció d'HPO sobre sòl urbanitzable (751 habitatges), solars per HPO (46 hab.), dotacional (105 hab.) i un potencial per situar habitatge dotacional en equipaments o edificis amb possibilitat de remunta (1.000 habitatges aprox.)

Reserves de sòl per habitatge protegit o dotacional (en nombre d'habitatges)



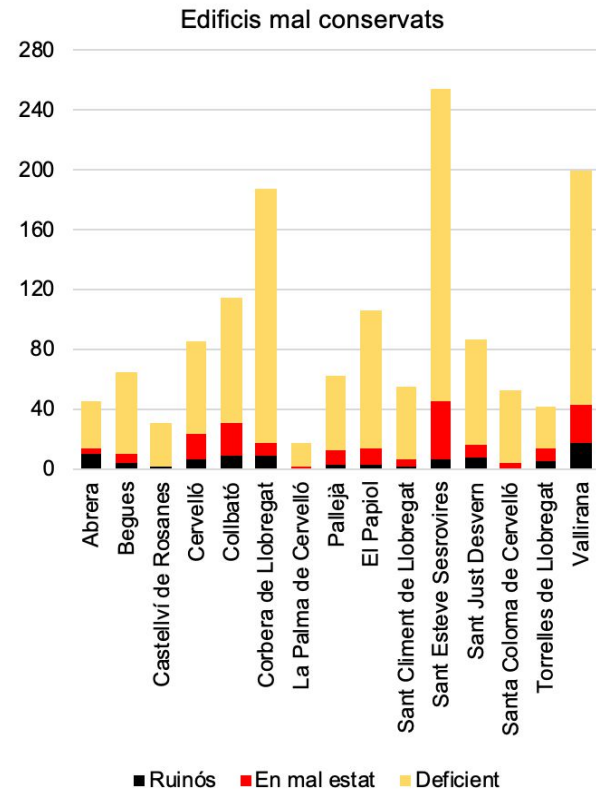
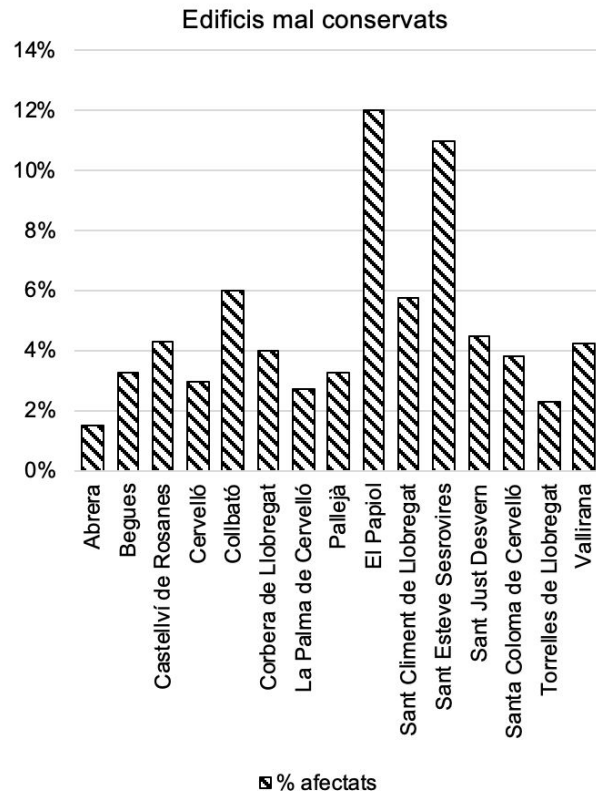
Estimació de les unitats d'habitatge a construir sobre sòl urbanitzable o consolidat, com a cessió d'aprofitaments per a habitatge protegit, reserves de sòl per habitatge protegit o dotacional encara no edificades, i sòl qualificat d'equipament encara no transformat per incorporar habitatge dotacional. Elaboració pròpia. Font: Enquestes a municipis

Principals resultats de la diagnosi: Polític i administratiu

Hi ha fins a **1.400 edificis en mal estat**, segons les dades censals de 2011, però cap municipi en té més de 20 en estat ruïnós, **el que és un indicador del potencial de rehabilitació d'aquells no ruïnós.**

La subvenció a la rehabilitació d'eficiència energètica de FEDER-ICAEN del 35% es pot augmentar en funció del caràcter social de la rehabilitació.

És possible considerar **lloguers de renda limitada com a contraprestació a la rehabilitació d'habitatge en desús.**



Propostes i actuacions:



A. Caixa d'eines per augmentat el parc d'habitatge social

- ★ **Objectiu** → oferir eines per actuar a nivell local en problemàtiques identificades
- ★ **Tipologia** → urbanístiques, patrimonials, promoció, rehabilitació i accés (codis DIBA)
- ★ **Enfocament** → resposta a les debilitats i aprofitament d'oportunitats detectades

B. 5 propostes comarcals per l'augment del parc social

- ★ **Objectiu** → aportar idees-estratègies per al debat i l'actuació a nivell supramunicipal-comarcal
- ★ **Tipologia** → contenció comarcal ER, adquisició parc GT, captació comarcal, promoció supramunicipal o públic-comunitària
- ★ **Enfocament** → propostes de respostes estratègiques coordinades a curt, mig i llarg termini

A. Caixa d'eines per augmentat el parc d'habitatge social

- Les **eines urbanístiques** han de servir per:
 - Accelerar els **desenvolupaments urbanístics**
 - Augmentar les **reserves per habitatge protegit** o modificar la qualificació de les reserves d'habitatge concertat per habilitar el dret de superfície en favor de cooperatives i entitats socials.
 - Qualificar les reserves de sòl per equipaments com a **nous habitatges dotacionals**.
 - Regular les noves edificacions residencials per tal que dediquin un **30% a habitatge protegit**.
 - Augmentar l'**alçada reguladora** sobre sòl consolidat per permetre les remuntes amb funció social.
- Les **eines patrimonials** han de servir per:
 - Exercir el **dret de tempteig i retracte** sobre àrees delimitades o habitatges subjectes per llei.
 - Fiscalitzar els **solars pendents d'edificar**.
 - Exercir el **dret de superfície** de solars de titularitat pública en favor de cooperatives o entitats socials.
 - Fer **permutes de sòl** per habitatges amb promotors i propietaris d'habitatge.
- Les **eines de promoció** han de servir per:
 - **Construir** habitatge de protecció oficial, habitatge dotacional, allotjaments col·lectius i remuntes.
- Les **eines de rehabilitació** han de servir per:
 - Fomentar la rehabilitació amb subvencions públiques (AMB, ICAEN i NextGen EU) a canvi de la **funció social dels habitatges**, amb control de rendes o contractes de masoveria urbana. La promoció d'habitatge assequible serà una condició per rebre els ajuts de NextGeneration EU.
- Les **eines d'accés** han de servir:
 - **Regular els preus del lloguer** i mobilitzar el parc d'**habitatges en desús**.
 - Eradicar l'**assetjament immobiliari** i assistir a la ciutadania en **risc de pèrdua de la llar**.

A. Caixa d'eines per augmentat el parc d'habitatge social

1- Falten reserves de sòl per habitatge protegit o dotacional.

Castellví de Rosanes, Corbera de Llobregat, La Palma de Cervelló, Sant Climent de Llobregat, Sant Esteve Sesrovires, Santa Coloma de Cervelló, Torrelles de Llobregat i Vallirana.

2- Hi ha sòl urbanitzable pendent de transformació.

Begues, Cervelló, Collbató, El Papiol, Pallejà, Sant Just Desvern.

3- Hi ha solars per habitatge en sòl consolidat de titularitat pública o privada sense edificar.

Begues, Collbató, El Papiol, Sant Just Desvern.

4- Es produeix un risc de gentrificació relacionat amb els desnonaments, els habitatges buits provinents d'execucions hipotecàries o el risc d'expulsió per l'exclusió residencial.

A tots els municipis.

5- Degradació del parc d'habitatges per insolvència dels propietaris que han d'assumir els deures de conservació.

Castellví de Rosanes, Collbató, Corbera de Llobregat, Pallejà, El Papiol, Sant Climent de Llobregat, Sant Esteve Sesrovires, Sant Just Desvern, Santa Coloma de Cervelló, Vallirana

6- Habitatges de protecció oficial en risc de perdre la seva vigència i qualificació.

Abrera, Begues, Cervelló, Corbera de Llobregat, Pallejà, El Papiol, Sant Esteve Sesrovires, Sant Just Desvern, Santa Coloma de Cervelló, Torrelles de Llobregat, Vallirana.

7- Necessitat urgent d'allotjaments temporals per a llars en risc d'exclusió residencial o per pèrdua de la llar.

Abrera, Castellví de Rosanes, Cervelló, Corbera de Llobregat, El Papiol, Sant Climent de Llobregat, Sant Just Desvern, Santa Coloma de Cervelló, Torrelles de Llobregat i Vallirana.

8- Ocupació d'habitatges sense títol habilitant

Abrera, Castellví de Rosanes, Cervelló, Collbató, Corbera de Llobregat, El Papiol, La Palma de Cervelló, Pallejà, Sant Esteve Sesrovires, Sant Just Desvern, Santa Coloma de Cervelló, Torrelles de Llobregat i Vallirana.

B. Propostes comarcals per l'augment del parc social



- Proposta 0: **SIPH: contenir l'exclusió residencial**
- Proposta 1: **Convenis amb grans tenidors**
- Proposta 2: **TiR habitatge GT i HPO en venda**
- Proposta 3: **Edifici mixt d'allotjament i lloguer comarcal**
- Proposta 4: **Borsa de Lloguer Comarcal**
- Proposta 5: **Promoció públic-comunitària d'HPO**



Proposta 0: SIPH: contenir l'exclusió residencial



- Objectiu → evitar els desnonaments d'habitatge habitual als 15 municipis, contenint l'ER i les necessitats d'habitatge ("el millor habitatge social és el que no es necessita").
 - SS + SIDH → acompanyament, parlar advocats i Jutjats → **imprescindible**
 - Limitació recursos/dedicació + molts agents intervenint → **reforçar coord.**
 - 4,7 desnonaments/any/municipi (1,1 posposats+3,6 no coberts) = 70,5 → **reforçar cobertura**
- Eina → **Servei d'Intervenció en situacions de Pèrdua de l'Habitatge (SIPH)**
 - **Plus:** perfil especialitzat, visió de conjunt i dedicació exclusiva a reforçar tasca de contenció ER
 - Tasca de mediació general prèvia amb la propietat per possibilitar acords
 - Protocols + interlocució GT
 - Negociació petits tenidors
- Articulació → tasca coordinada d'agents que ja intervenen per garantir permanència o reallotjament.
- Agents implicats:
 - Professionals dels serveis socials bàsics i d'habitatge locals
 - Professionals dels SIDH-Ofideute
 - **Nova figura** de reforç-coordinació + negociació propietat

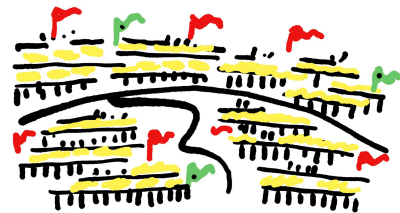
Proposta 0: SIPH: contenir l'exclusió residencial

Fase procés	Distribució de tasques
Escolta activa i contenció <i>Risc o demanda de desnonament</i>	<ul style="list-style-type: none">● Serveis Social amb formació d'habitatge● SIDH-Ofideute si el cas s'ha derivat● Coordinació SIPH: <u>dades compartides + sistema alertes</u>
Negociació i valoració <i>Demanda i procediment marxa</i>	<ul style="list-style-type: none">● Coordinació SIPH: amb SIDH-Ofideute i advocat d'ofici● <u>Documentació o informes:</u> S.Socials o SIDH-Ofideute.
Emergència-suspensió <i>20 dies a 48h abans</i>	<ul style="list-style-type: none">● Coordinació SIPH: amb SIDH-Ofideute i advocat d'ofici● <u>Comunicació</u> amb SS i aquests amb afectada
Llançament i reallotjament <i>24h abans i fins el llançament</i>	<ul style="list-style-type: none">● Coordinació SIPH: amb SIDH-Ofideute i advocat d'ofici● <u>Sobre el terreny:</u> professionals socials.
Atenció al reallotjament <i>48 h a 1 mes després</i>	<ul style="list-style-type: none">● Serveis Socials bàsics● <u>Sancions o altres:</u> coordinació SIPH+Ofideute+AHC

B. Propostes comarcals per l'augment del parc social

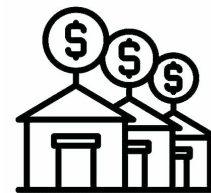
<i>Problemàtica / Temporalitat</i>	<i>Curt termini</i>	<i>Mig termini</i>	<i>Llarg termini</i>
Exclusió residencial (Llei 24/2015)	1- Convenis amb grans tenidors per la gestió, venda, cessió o arrendament d'habitatges buits o ocupats sense títol habilitant	2- Adquisició per dret tempteig i retracte d'habitatges provinents d'execucions hipotecàries i habitatge protegit en risc de perdre la seva qualificació	4- Construcció d'un edifici mixt d'allotjament col·lectiu per a reallotjaments locals i comarcals, i d'habitatge assequible de lloguer públic
Habitatge assequible (Llei 18/2007)	3-Borsa de Lloguer Comarcal		5-Promoció públic-comunitària d'habitatge protegit

Proposta 1: Convenis amb grans tenidors



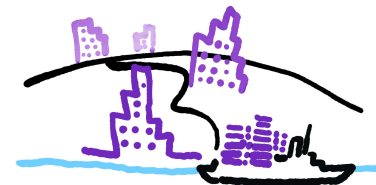
- **Objectiu** → negociar el risc de pèrdua de la llar i la mobilització d'habitatges propietat de grans tenidors
- **Eines:**
 - Convenis entre Consell Comarcal, Ajuntaments i Grans Tenidors.
 - Fer ús del Protocol entre la Sareb i el Ministerio de Fomento per la cessió d'habitatges.
 - Previsió d'un pressupost per abonar el cost de les cessions i arrendaments subvencionats.
- **Articulació :**
 - Anàlisi del registre d'habitatge buits provinents d'execucions hipotecàries, el registre de la propietat i el registre de desnonaments de Serveis Socials per conèixer els noms dels grans tenidors a cada municipi (p. ex. Torrelles de Llobregat amb Blackstone/Budmac Investment).
 - Contactes entre administració pública i directius d'empreses per negociar un conveni redactat entre totes les parts que garanteixi la concertació dels conflictes en habitatges.
- **Agents implicats** → directius de les empreses o titulars de grans parcs d'habitatge, càrrecs institucionals o gerents d'habitatge i els serveis jurídics local, comarcals. Assessorament ODESC per la redacció.

Proposta 2: TiR habitatge grans tenidors i HPO en venda



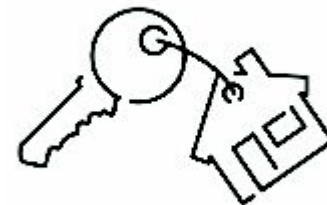
- Objectiu → **adquisició d'habitatges per generar un parc públic** amb un valor estratègic enfront dels programes temporals, aprofitant oportunitats del dret tempteig i retracte en **ofertes a preu baix**.
- Eina → Dret de tempteig i retracte (Llei 18/2007)
 - Habitatges provinents d'execucions hipotecàries
 - Habitatges de protecció oficial
 - Àrees delimitades per motius de conservació o exclusió residencial
 - Línies d'ajuts ICF-AHC per a la promoció i adquisició d'habitatges per a lloguer social.
- Articulació :
 - Comprovar els llistats de compravenders subjectes a tempteig i retracte declarats per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya
 - És una despesa puntual ja que es tracta de dedicar recursos per personal tècnic i comercial si es detecta una oferta de compravenda d'un habitatge que interessa intervenir.
- Agents implicats → Comercials o experts immobiliaris per estudiar i formalitzar adquisicions. Arquitectes o enginyers de l'edificació per visitar l'immoble.

Proposta 3: Edifici mixt d'allotjament i lloguer comarcal



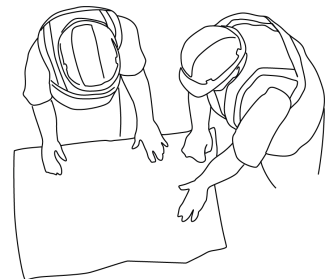
- Objectiu → **aprofitar les reserves de sòl per habitatge dotacional i dissenyar edificis mixtes** que donin servei en tres àmbits:
 - reallotjaments per desnonaments locals (10%),
 - reallotjaments per desnonaments a altres municipis de la comarca (50%)
 - habitatges protegits de lloguer assequible (40%).
- Eina → Utilitzar alguna de les reserves de sòl per a equipament dotacional sense edificar.
- Articulació → Dret de superfície entre ajuntaments i Consell Comarcal o Generalitat per la construcció d'habitatges amb sistemes de prefabricació i sota la normativa del Decret 50/2020 d'allotjaments col·lectius dotacionals.
- Agents implicats → Ajuntaments de **Collbató** (40 habitatges), **El Papiol** (16 habitatges), **Begues** (16 habitatges) i **Sant Just Desvern** (33 habitatges), Departament de Promoció de la Generalitat de Catalunya o els ajuntaments i entitats del Tercer Sector fent ús dels préstecs de l'Institut Català de Finances.

Proposta 4: Borsa de Lloguer Comarcal



- Objectiu → Fer accessible el lloguer d'habitatges amb la **mediació entre arrendador i arrendatari**, amb una capacitat limitada de captació i disponibilitat d'aquest parc assequible.
- Eina → Pressupost per a cobrir despeses de manteniment, garantia de cobrament i cost de rehabilitació, a més de possibles trasllats i neteja de l'habitatge. **El cost és alt i es una inversió de retorn temporal** (3 a 5 anys)
- Articulació → Recursos humans i materials per exercir les funcions tècniques i administratives del programa, la captació d'habitatges i una campanya gràfica de difusió de les condicions del programa. Negociació amb propietaris i agents immobiliaris i coordinació amb els ajuntaments per a difondre el contingut del programa desde les oficines d'atenció al ciutadà i equipaments municipals.
- Agents implicats → OLH del Consell Comarcal contractarà o encarregarà les funcions al personal contractat:
 - 1 arquitecte/a o enginyer/a de l'edificació i 1 comercial per la captació d'habitatges
 - 1 treballador/a social (opcional en cas de requerir seguiment social)

Proposta 5: Promoció publico-comunitària d'HPO



- Objectiu → Orientar la qualificació del sòl cap a una **major presència d'habitatge social i la promoció en diferents règims** on les responsabilitats es poden compartir amb cooperatives d'habitatge de lloguer o en cessió d'ús. Executar les promocions d'habitatge en règim públic o públic-comunitari de lloguer
- Eines:
 - **Obtenció de sòl** pel procés urbanitzador o per adquisició de blocs que necessiten rehabilitació
 - **Promoció d'habitatge** de protecció oficial amb finançament de la Generalitat de Catalunya o l'Àrea Metropolitana de Barcelona segons els paràmetres del Decret 50/2020
 - **Dret de superfície** en favor de cooperatives i entitats del tercer sector
- Articulació:
 - Ajuntaments i Consell comarcal han de dirigir el procés urbanitzador,
 - En cas de promoure habitatge públic el Departament de promoció de la Generalitat de Catalunya i el Consell Comarcal dirigeixen la construcció
 - En cas del dret de superfície, cal signar convenis amb cooperatives i entitats per la cessió del sòl.
- Agents implicats → Ajuntaments de **Begues i Collbató** disposen de solars per construir habitatge protegit, 16 i 30 habitatges respectivament. Les zones urbanitzables que encara han de deduir la cessió dels aprofitaments urbanístics per a habitatge protegit o concertat estan ubicades a **Begues** (41 habitatges), **Collbató** (56 hab.), **El Papiol** (129 hab.), **Pallejà** (27 hab.) i, la més nombrosa, **Sant Just Desvern** (216 habitatges). L'àrea que més habitatges pot arribar a concentrar en futures qualificacions és al municipi de **Santa Coloma de Cervelló**.

Moltes gràcies!

Alfredo Palomera
Guillem Domingo

Equip d'Habitatge de l'Observatori DESC

habitatge@observatoridesc.org

www.observatoridesc.org

