
SÍNTESI DE LA DIAGNOSI PER A LA REDACCIÓ DEL PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANTA COLOMA DE GRAMENET

Octubre 2018



Ajuntament
de Santa Coloma
de Gramenet

Redacció:

CELOBERT COOPERATIVA

celobert

ARQUITECTURA ENGINYERIA URBANISME

Col·laboració:

Montserrat Mercadé Marimon

ÍNDEX

1 SÍNTESE DE LA DIAGNOSI	3
1.1 ACTUACIONS I SERVEIS EN MATÈRIA D'HABITATGE	3
1.2 DEBILITATS- AMENACES – FORTALESES – OPORTUNITATS	4
• Debilitats.....	4
• Amenaces	6
• Fortaleses.....	8
• Oportunitats	10
2 CAP A ON ANEM	13
2.1 ELS REPTES.....	13
2.2 EIXOS I LÍNIES D'ACTUACIÓ.....	16
A. PREVENIR I ATENDRE LA PÈRDUA DE L'HABITATGE I L'EMERGÈNCIA	17
A.1 PREVENCIÓ DE LA PÈRDUA DE L'HABITATGE	18
A.2 ATENCIÓ A LA PÈRDUA DE L'HABITATGE	19
A.3 ATENCIÓ A LES DIFICULTAT DE PAGAMENT DELS SUBMINISTRAMENTS.....	20
B. AMPLIAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL	22
B.1 DESENVOLUPAMENT DE PLANEJAMENT.....	23
B2. PROMOCIÓ DE NOU HABITATGE ASSEQUIBLE	24
B3. ADQUISICIÓ D'HABITATGE PRIVAT.....	25
B4. CAPTACIÓ D'HABITATGE AMB DESTÍ AL LLOGUER ASSEQUIBLE	25
B5.1 MILLORA DE LA GESTIÓ DEL PARC PÚBLIC	26
C. MILLORAR ELS HABITATGES I ACOMPANYAR A LES COMUNITATS	28
C1. ATENCIÓ A LES COMUNITATS VULNERABLES.....	29
C2. SUPORT A LES COMUNITATS NORMALITZADES	31
D. REFORÇAR LA POLÍTICA MUNICIPAL D'HABITATGE	33

1 SÍNTESI DE LA DIAGNOSI

1.1 ACTUACIONS I SERVEIS EN MATÈRIA D'HABITATGE

Accés a nou habitatge assequible	
<i>Ampliació del parc assequible</i>	
Promoció de nou habitatge amb protecció oficial o dotacional	Gramepark
Captació d'habitatge privat a través de la Fundació Hàbitat 3	Àrea urbanisme i habitatge
Xarxa de mediació per al lloguer social	OLH
Mobilització d'habitatge buit propietat d'entitats financeres	Àrea urbanisme i habitatge
<i>Accés a l'habitatge assequible</i>	
Registre de sol·licitants d'habitatge públic	OLH
Mesa de valoració per a l'adjudicació d'un habitatge per a situacions d'emergència	OLH
Gestió del parc públic	
Adjudicació d'habitatges d'HPO (parc públic)	OLH
Gestió dels habitatges de lloguer propietat de Gramepark	Gramepark
Gestió dels habitatges de propietat municipal	Patrimoni municipal
Mesures entorn al risc de la pèrdua de l'habitatge	
<i>Atenció als problemes de pagament de l'habitatge</i>	
Tramitació d'ajuts al pagament del lloguer oferts per la Generalitat i l'Estat	OLH
Tramitació d'ajuts econòmics d'especial urgència per al pagament del lloguer o les quotes hipoteca oferts per la Generalitat	OLH
Servei d'Intermediació pels Deutes a l'Habitatge (SIDH)	OLH + Ofideute + Caritas
Primera atenció social i tractament (EBAS)	SS
Gestió de prestacions socials	SS
Servei d'orientació i mediació per l'habitatge	SS
Ajuts al pagament de l'Impost de Béns Immobles	SS
<i>Atenció a situacions de pobresa energètica</i>	
Suport al pagament de subministraments bàsics	SS
Fons de Solidaritat d'AGBAR	SS
Tarifa social de l'ACA	SS
<i>Atenció a les emergències</i>	
Conveni amb el Centre d'Urgències i Emergències Socials de Barcelona	SS
Habitatges d'inclusió social	SS
Rehabilitació del parc construït	
Servei d'informació de rehabilitació i tramitació d'ajuts	OLH
Programa d'Ajuts per a la Rehabilitació d'edificis d'ús residencial	OLH
Servei d'arranjaments de l'habitatge	SS
Projecte Renovem els barris	Àrea urbanisme i habitatge
Inspecció de les condicions de l'habitatge	Àrea urbanisme i habitatge
Mesures per promoure el bon ús del parc	
Protocol municipal d'inspecció i intervenció sobre habitatges desocupats.	Àrea urbanisme i habitatge
Servei de mediació i convivència	Convivència
Comissió Municipal de Seguiment del Parc Públic	OLH - SS - Convivència

1.2 DEBILITATS- AMENACES – FORTALESES – OPORTUNITATS

• *Debitats*

EMMARCAMENT TERRITORIAL

- La ubicació de Santa Coloma al costat de Barcelona, li dóna un paper central pel que fa les dinàmiques migratòries, convertint-se en un municipi de primera acollida de població estrangera, i alhora un municipi que perd població cap a altres municipis propers.
- Santa Coloma se situa en un terme municipal de petites dimensions, molt dens i amb una orografia pronunciada.

LES PERSONES

- La pèrdua de població en tots els barris a partir de la crisi ha accentuat el procés de maduració i envelliment. Els barris Riu Sud, Cementiri, Riu Nord, Centre i la Guinardera tenen els índex d'envelliment més elevats i Safaretjos, Riera Alta i Rius Sud el de sobreenvelliment. Són barris en què la natalitat ha disminuït força i la mortalitat la supera en prou anys.
- La població de nacionalitat estrangera es localitza a tot el municipi però hi ha barris amb major concentració. Destaquen Fondo (42'5%), Santa Rosa (28'7%), Raval (27'1%), Can Mariner (26'6%) i Safaretjos (24'3%). Al Fondo, la població de nacionalitat estrangera suposa a l'entorn dels dos terços en els grups d'edat de 21 a 35 anys i una mica més de la meitat dels més menuts: en cas d'emigració, el buidat generacional al barri seria molt profund. A Santa Rosa la proporció no és tant elevada però es mou entre el 40 i 51%.
- L'atur actualment afecta més les d'entre 35 a 49 anys; el risc d'atur de llarga durada i que esdevingui estructural és més elevat en aquests grups. Els darrers anys s'han reduït amb major proporció les persones que deixen de percebre prestacions per desocupació que el nombre de persones aturades.

EL MERCAT

- Hi ha poc parc residencial amb usos diferents a l'habitatge que pugui ser incorporat al mercat o per a polítiques d'habitatge de lloguer assequible i/o social.
- L'oferta de lloguer se situa entorn als 100 habitatges a un preu mig de 854 €/m², amb uns preus que oscil·len entre els 540 € l'habitatge de 50 m² i 1.800 €.
- El preu de venda dels habitatges d'obra nova, que al 2008 se situava per sota de municipis veïns com Sant Adrià i Badalona, s'ha reduït en menor mesura i al 2014 se situa per sobre, en part, a causa de la mida superior dels habitatges en venda (el preu m² és superior a Badalona). El preu m² se situava al 2014 en els 2.226, 92 €/m².

EL PARC D'HABITATGES

- Destaca el baix percentatge d'habitatge de lloguer (tant sols un 17,7%, enfront al 27,1% del Barcelonès i el 30,7% de Barcelona). Des de 1991 fins al 2001 es va produir un important augment del nombre i proporció d'habitatges de propietat amb pagaments pendents, que han passat de 3.079 habitatges i un 9,8%, a 14.465 habitatges i un 40,8%.
- L'estat de conservació és pitjor a la mitja catalana, amb un 87,6% dels edificis en bon estat, enfront al 91,06% de la mitja. Destaca el mal estat dels immobles anteriors a 1960, especialment els més antics, ja que dels anteriors a 1900 només un 45,6% estan en bon estat.
- Només un 24% dels edificis són accessibles i un 20,7% tenen ascensor. Cal destacar el problema dels edificis de fins a 7 plantes, ja que en molts casos no tenen ascensor (un 42,9% dels edificis de 6 plantes, un 66,7% dels de 5 i un 77,6% dels de 4).

EL PLANEJAMENT

- La seva capacitat de generar nou habitatge a partir del desenvolupament de nous habitatges està pràcticament esgotada.

ELS RECURSOS RESIDENCIALS DE LA CIUTAT

- Els habitatges i recursos residencials de Santa Coloma, tant públics com privats, són insuficients per donar resposta a les necessitats de la població. Des de serveis socials s'estima en 150, els habitatges que ara caldrien per donar resposta a les necessitats.
- D'acord amb les estimacions del PTSHC a finals de 2024 Santa Coloma hauria de comptar amb 5.861 habitatges destinats a polítiques socials, és a dir amb uns 3.200 habitatges més dels actuals.
- Les situacions d'emergència residencial que es viuen a la ciutat fan necessari recórrer a serveis d'hostaleria per poder allotjar a les unitats de convivència que perden el seu habitatge mentre no és possible trobar una solució definitiva. Aquesta no es considera una opció adequada per a les famílies.
- Des del 1990 s'han construït 1.587 habitatges de protecció, la majoria promoguts per agents públics. Tot i això, la major part, 1.417, ja no formen part del patrimoni municipal perquè estaven destinats a la venda i passaran al mercat lliure, quan finalitzi el termini de qualificació, que actualment és de 30 anys.

INICIATIVES EXISTENTS

- S'ha reduït el nombre de sol·licituds d'ajuts a la Generalitat de Catalunya, tant de lloguer just (des de 2013) com d'ajuts d'especial urgència (des de 2014).
- El Servei d'Intermediació pels Deutes de l'Habitatge va viure un fort creixement del des del 2013, passant de 6 expedients oberts a 167 al 2016. A partir del 2015 s'atura el creixement de les mediacions per lloguer (gestionades per Càritas), mentre segueixen augmentant les degudes a hipoteques (Ofideute – SIDH, gestionat des de l'OLH). Al 2016 només un 33% dels expedients tancats van ser per lloguer, tot i que els llançament per lloguer van representar un 66% del total (188 de lloguer front als 96 d'hipoteca).
- El nombre de prestacions relacionades amb l'habitatge va créixer fins a l'any 2013 i a partir de llavors s'ha reduït significativament. Tot i això, el pressupost l'any 2016 va ser de 199.000€ per prestacions relacionades amb l'habitatge, incloent ajuts al pagament de subministraments.
- Existeix un Servei d'informació de rehabilitació i tramitació d'ajuts, tot i això el nombre de sol·licituds d'ajuts a la rehabilitació s'ha reduït els darrers anys, passant de 59 el 2015 a 25 el 2017.

- **Amenaces**

EMMARCAMENT TERRITORIAL

- La proximitat amb Barcelona i la posició relativament cèntrica dins l'àrea metropolitana fa que la ciutat participi d'unes dinàmiques relacionades amb el mercat de l'habitatge no pròpies d'un municipi amb les característiques i la població de Santa Coloma. Això fa que tingui un nivell de preus de lloguer elevats i l'inici de la pressió per la generació d'habitatge d'ús turístic.

LES PERSONES

- El creixement de població del municipi queda molt condicionat pels fluxos migratoris, tant interns com externs.
- El risc de pèrdua de l'habitatge i la dificultat per pagar els subministraments són les principals problemàtiques, per sobre de l'accés. A partir de 2012 s'han reduït les demandes de desnonament per lloguer i des de 2013 les d'hipoteca, tot i situar-se per sobre de la mitjana provincial. Al 2016 es van iniciar 1.204 desnonaments i se'n van executar 295.
- Al 2016 els llançaments per lloguer van representar un 66% del total (188 de lloguer front als 96 d'hipoteca). Aquest volum de llançaments per lloguer és especialment significatiu ja que representa un percentatge de llançament del 2,33% dels habitatges de lloguer de la ciutat.

EL MERCAT

- Els preus màxims dels habitatges en lloguer de règim general i concertat no són competitius amb el lliure mercat al 2017, segons les fiances dipositades a Incasòl. I els preus màxims d'HPO de venda de règim general i concertat tampoc són competitius amb els preus de compravenda d'habitatge d'obra nova al 2017.
- Santa Coloma pot consolidar-se com un municipi atractor de població expulsada de municipis propers per uns preus inferiors de lloguer, per sota inclús la mitjana de la comarca.

EL PARC D'HABITATGES

- L'ocupació sense títol habilitant comença a identificar-se com un problema, tant pel seu augment com per la conflictivitat que genera en alguns casos i la dificultat de reversió en el moment en què una família deixa d'incorporar la necessitat de pagar l'habitatge.
- Actualment no consta cap habitatge d'ús turístic al registre d'establiments d'ús turístic de la Generalitat de Catalunya. No obstant, hi ha anunciats a portals d'internet fins a 16 habitacions i 20 habitatges, un volum molt poc significatiu.

PLANEJAMENT

- Actualment la majoria de promocions, previstes pel planejament, d'habitatge de protecció oficial es preveu que es destinin a la venda, un règim de tinença que no permet ampliar el parc d'habitatge assequible de forma permanent i comporta la despatrimonialització del sòl públic.

ELS RECURSOS RESIDENCIALS DE LA CIUTAT

- El nombre d'habitatges captats per la Xarxa de mediació de lloguer, gestionada des de l'Oficina local d'habitatge, s'ha reduït significativament els darrers anys, passant dels 100 habitatges els anys 2012 i 2013 a només 10 el 2017.
- El nombre de sol·licituds a la Mesa de Valoració per a situacions d'Emergències Econòmiques i Socials de Catalunya ha augmentat significativament, passant de 76 al 2016 a 128 el 2017. El municipi no disposa dels suficients recursos residencials per donar resposta a una demanda creixent.

- Els habitatges públics, especialment els de patrimoni, concentren algunes problemàtiques principalment d'impagaments i conflictes en la convivència amb la comunitat. Aquest fet fa necessari optimitzar-ne la gestió i facilitar la intervenció del servei de mediació.

INICIATIVES EXISTENTS

- S'estan reduint els habitatges captats per la xarxa de mediació. Es preveu que durant l'any 2018 i 2019 hi hagi una forta davallada en el nombre d'habitatges inclosos a la Borsa si no es reverteix la situació actual.
- Els darrers anys, el gran nombre de desnonaments ha dificultat la gestió per part del Servei d'orientació i mediació per l'habitatge. Actualment, el baix nivell d'ingressos de les famílies que pateixen un desnonament dificulta la recerca d'un habitatge alternatiu, sobretot si no hi ha habitatges municipals disponibles en moments que es produeix un gran volum de desnonaments.
- Tot i l'acompanyament social, moltes unitats de convivència que perden l'habitatge o tenen dificultats per fer front als pagaments, estan recorrent a l'ocupació d'habitatges. Aquest procés fa difícil que les unitats de convivència recuperin la capacitat de pagar l'habitatge.

- **Fortaleses**

EMMARCAMENT TERRITORIAL

- El contacte amb Barcelona enllaça el municipi amb una potent xarxa de transport públic i privat.

LES PERSONES

- Fondo, Santa Rosa, Raval i Safaretjos són els barris més joves del municipi i segueixen proporcionant un creixement natural positiu.
- Santa Coloma de Gramenet és un municipi amb una gran diversitat de població.

EL MERCAT

- Segons les fiances dipositades a l'Incasol el preu mig se situa en els 559,25€ (1r trimestre 2008), un 6% superior al trimestre anterior. Això representa un augment molt superior al d'anys anteriors que havia estat del 5% en el conjunt de l'any. Aquest fort augment contrasta amb la relativa aturada del creixement de municipis veïns com Barcelona, Badalona o Sant Adrià de Besòs on se situa en el 2% en tots els casos.

EL PARC D'HABITATGES

- L'habitatge principal representa el 94% de l'habitatge total (cens del 2011). L'habitatge buit, d'acord amb les dades disponibles al cens de 2011 era poc significatiu i representava un 4,9%. Se situava principalment als barris de Fondo, Santa Rosa, Raval, Cementiri Vell, i la part alta del Singuerlín, on puntualment arribava a representar un 10% de la secció censal.

PLANEJAMENT

- El planejament vigent preveu un potencial de noves promocions públiques en sòls lliures, dotacionals i protegits de 866 habitatges. I un potencial de 195 nous habitatges privats de protecció oficial. A més de les promocions privades d'habitatge lliure que representen un volum de 551 nous habitatges.
- El potencial d'habitatge de protecció oficial es troba força repartit per tot el municipi.

ELS RECURSOS RESIDENCIALS DE LA CIUTAT

- Actualment es disposa de 259 habitatges públics (90 Patrimoni, 163 Gramepark i 6 Generalitat), distribuïts força homogèniament, amb tendència a concentrar-se als barris del sud del municipi, Raval i Santa Rosa.
- Es disposa d'una Comissió Municipal de Seguiment del Parc Públic integrada per l'Oficina Local d'Habitatge, Serveis Socials i Mediació Comunitària que es reuneix mensualment i s'encarrega d'estudiar les situacions de conflicte detectades al parc públic gestionat per Gramepark i atendre-les.
- Existeix un conveni amb el Centre d'Urgències i Emergències Socials de Barcelona per poder derivar a les famílies que necessiten un allotjament d'urgència.

INICIATIVES EXISTENTS

- Es disposa d'una Taula Local d'Habitatge i Pobresa Energètica (TLHPE), que integra administració pública i entitats socials. Compta amb tres comissions: Seguiment de Casos de risc de desnonament, Seguiment de Casos de Serveis Socials, Seguiment d'Habitatge del Parc Públic i

Civisme. També existeix la comissió pel mal ús de l'habitatge on es tracten casos d'ocupacions que generen problemes de convivència.

- L'aparició de subvencions al pagament del lloguer per part de l'Estat, l'any 2015, ha significat important augment de les persones sol·licitants i beneficiàries d'ajuts. Aquest ajuts es complementaran, a partir del 2018 amb ajuts municipals adreçats a persones joves.
- Existeix un servei d'orientació i mediació per l'habitatge ofert des de Serveis socials bàsics, destinat principalment a persones en risc de pèrdua de l'habitatge o de tall de subministraments. Pel que fa a l'atenció de les situacions de dificultat de pagament dels subministraments i de pobresa energètica, serveis socials promou les actuacions vinculades a evitar els talls de subministraments, establint ajuts al pagament, però no pagant els deutes acumulats.
- El pressupost municipal destinat al servei d'arranjaments d'habitatge, després d'una reducció important l'any 2016 ha tornat a créixer el 2017 assolint els 15.000€ i 49 persones beneficiades.
- L'Ajuntament, des de 2015, atorga anualment ajuts pel pagament de l'IBI destinats a unitats de convivència que formen part d'un dels següents col·lectius: famílies monoparentals, persones en situació legal de desocupació, persones majors de 65 anys que viuen soles.
- El projecte renovem els barris, ha permès intervenir en 360 habitatges situats al carrer Pirineus i ja s'han declarat quatre ACR més als barris del Fondo i Santa Rosa, a les zones on s'ha detectat una concentració d'habitatges antics i tipologies constructives de pitjor qualitat.
- Es disposa del servei de convivència amb experiència en la mediació en comunitats. Algunes de les principals actuacions que realitzen són: constitució de comunitats, suport a la gestió del parc propietat de Gramepark i atenció a les persones amb ordres de llançament.

- **Oportunitats**

EMMARCAMENT TERRITORIAL

- La bona connectivitat de Santa Coloma de Gramenet pot permetre el manteniment de població que treballant a d'altres zones de l'AMB mantingui la seva residència al municipi. Alhora pot atraure nova població resident.

EL MERCAT

- En el curt i mitjà termini, existirà la possibilitat de disposar d'habitatge per a noves unitats de convivència a partir de l'alliberament d'habitatges per defunció de les persones residents.

EL PARC D'HABITATGES

- L'alçada mitja de les habitatges facilita la millora significativa de l'accessibilitat a partir de la instal·lació d'ascensors, ja que les comunitats tenen prou dimensió per a que els resultats tinguin impacte, però no tenen excessiva dimensió per impossibilitar l'establiment d'acords.

PLANEJAMENT

- L'escassa disposició de sòl per a nou habitatge fa necessari repensar els sòls existents per obtenir nou habitatge assequible i pot potenciar la renovació urbana del municipi que ja s'està donant.
- Es disposa de sòl per habitatge dotacional i sòl actualment d'equipament que es podria destinar a la promoció de nous habitatges dotacionals.
- Es disposa de locals públics en planta baixa (Can Franquesa i Oliveres) que es poden transformar en habitatges.
- Es disposa de sòl públic per desenvolupar noves promocions d'habitatge assequible.

ELS RECURSOS RESIDENCIALS DE LA CIUTAT

- Els habitatges propietat de Gramepark que estaven destinats a la venda i a causa de la crisi no es van vendre, s'estan destinant de forma permanent al lloguer assequible i/o social, el que permetrà mantenir el parc públic.
- Gramepark ha anat ampliant el seu paper en relació amb la política d'habitatge i en especial en relació a la gestió i promoció d'habitatge assequible i social. Per aquest motiu, actualment es troba en bones condicions per encarar nous reptes en relació a la gestió del parc públic municipal.
- Hi ha grups organitzats al municipi amb interès en generar cooperatives d'habitatge en cessió d'ús.
- La creació de la societat públic-privada Metropol Habitatge Barcelona, pot permetre generar habitatge de lloguer assequible al municipi.

INICIATIVES EXISTENTS

- L'Oficina Local d'Habitatge està avaluant la possibilitat d'implementar nous serveis i recursos.
- El Projecte Renovem els barris, ja ha permès rehabilitar 360 habitatges situats en comunitats vulnerables i ha estat escollit per la Generalitat com un projecte singular d'especial rellevància per la capacitat d'establir un model que pot ser aplicat a d'altres municipis, i està subvencionat per l'Àrea Metropolitana de Barcelona i l'Estat.
- L'habitatge buit al municipi, es concentra en mans d'entitats financeres i grans tenidors. Des del 2012 s'han emès 206 requeriments de cessió d'habitatges buits i s'han imposat 27 multes coercitives. La necessitat de generar nou habitatge assequible farà que l'activació d'aquest habitatge es converteixi en una eina clau.

- S'ha signat un conveni amb Hàbitat 3, que ha de complementar la captació que porti a terme la Borsa de Lloguer gestionada per l'OLH. Es preveu que capti 15 habitatges destinats al lloguer social. Actualment Hàbitat 3 gestiona 3 habitatges, adquirits per tanteig i retracte.
- Existeix un significatiu nivell d'interrelació entre els diferents departament municipals que treballen temes vinculats amb l'habitatge (Oficina de l'habitatge, Serveis socials, Servei de convivència, Àrea d'urbanisme, Servei de disciplina i Policia local, entre d'altres) que facilita el reforç d'aquestes relacions per augmentar els efectes de l'acció pública.
- S'està treballant en la utilització de mecanismes sancionadors, especialment vinculats al deure de conservació, per atendre situacions en les quals concorre la presència d'habitatge buit i ocupacions. Aquest mecanisme pot permetre reforçar els mecanismes de pressió sobre la propietat per a l'activació i millora del parc vacant i en mal estat.
- Existeix una bona coordinació entre determinades plataformes ciutadanes i entitats socials i els serveis municipals per atendre les persones en situació de vulnerabilitat.

2 CAP A ON ANEM

L'anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge al municipi de Santa Coloma de Gramenet, ha permès detectar quatre àmbits d'actuació prioritària, definir l'estratègia a seguir i plantejar possibles actuacions a desenvolupar. A continuació es recullen les diferents propostes, en un document que es pretén que serveixi com a base per redactar un Pla Local d'Habitatge on es defineixi la política municipal en matèria d'habitatge pels 6 anys posteriors a la seva aprovació.

2.1 ELS REPTES

Reforçar la mediació i els ajuts per facilitar el manteniment de l'habitatge

La prevenció és el millor mecanisme per afrontar les situacions de risc de pèrdua de l'habitatge i la mediació una eina clau per fer-ho possible. Tot i el fort predomini de l'habitatge de propietat al municipi, Santa Coloma està vivint una forta pressió vinculada als desnonaments d'habitatges de lloguer i per tant, el reforç de la mediació i de les eines disponibles per fer-la efectiva serà clau per evitar la pèrdua de l'habitatge.

Mobilitzar l'habitatge privat cap al lloguer assequible

La demanda d'habitatge assequible, especialment de lloguer, és molt superior a la capacitat de donar-hi resposta del parc públic existent. Per aquest motiu és imprescindible ampliar el parc d'habitatge assequible fomentant la incorporació d'habitatges privats a l'oferta de lloguer assequible.

La mobilització d'habitatge privat permetrà disposar d'habitatge assequible en un termini molt inferior a la promoció, alhora que permetrà repartir per tota la ciutat els habitatges assequibles i socials. Aquest mecanisme permetrà complementar el treball realitzat per l'Ajuntament de Santa Coloma per a la identificació dels habitatges buits d'entitats financeres.

Incrementar el parc d'habitatge assequible

Els habitatges disponibles al mercat immobiliari no donen resposta a gran part de la població del municipi de Santa Coloma, ja que no disposen de recursos econòmics suficients per accedir-hi. Les dificultats d'accés a un habitatge les pateixen tant col·lectius vulnerables que necessiten accedir a un habitatge social com persones que no disposen de recursos suficients per a accedir al mercat lliure. Per aquest motiu és important diversificar els models de tinença i promoció dels habitatges assequibles tant públics com privats, facilitant la creació de nous habitatges assequibles de forma permanent en el temps.

Millorar la gestió del parc públic

L'alta demanda d'habitatge social i assequible, planteja el repte d'optimitzar al màxim els recursos disponibles, especialment els habitatges públics. Per aquest motiu la gestió de tot el parc públic s'ha de basar en l'eficiència, abordant la dimensió social, econòmica, jurídica i comunitària, amb un major seguiment i atenció a les necessitats de les persones allotjades, major control de la morositat i el compliment dels compromisos i reforç de l'acompanyament i suport a les comunitats on s'ubiquen els habitatges públics.

La millora de la gestió del parc públic també ha de garantir la viabilitat de l'ampliació del parc i la sostenibilitat d'aquest a llarg termini.

Fomentar la rehabilitació per revertir la segregació socio-espacial

La manca de capacitat d'inversió privada en obres de manteniment i rehabilitació, especialment en els barris on es concentren majors problemàtiques socials i econòmiques, ha accelerat el deteriorament del parc d'habitatge privat, empitjorant les condicions de vida de la població i incrementant la segregació i les desigualtats entre barris del municipi.

El foment de la rehabilitació en aquests barris, requereix d'una intervenció municipal que faciliti el procés de rehabilitació a les comunitats més vulnerables, tant pel que fa als recursos econòmics, com a l'acompanyament, la mediació i el suport en la gestió. La millora del parc privat també fomentarà la fixació de la població, evitant el procés de substitució de població per col·lectius cada vegada amb menys renda.

Reforçar l'acompanyament a les comunitats

Algunes comunitats veïnals, principalment situades als barris de la Serra d'en Mena, concentren un elevat nombre de problemàtiques relacionades amb l'habitatge que afecten les condicions de vida de les persones residents i de l'entorn. En aquests casos, la mediació i l'acompanyament integral a les comunitats són una eina clau per prevenir conflictes i trobar solucions a les problemàtiques, millorant el dia a dia del veïnat.

Atendre el repte de l'envelliment de la població

Santa Coloma es troba en un procés d'envelliment de la seva població que farà necessari adequar la ciutat a les noves necessitats de la població. Per fer-ho, caldrà preveure, tant mesures destinades al manteniment de les persones grans als seus habitatges a partir de la rehabilitació i l'aportació de serveis; com mesures per fer possible el trasllat d'aquestes persones a nous habitatges adequats a les seves necessitats.

Mecanismes

Reforçant l'estructura municipal que coordina les polítiques d'habitatge

La política d'habitatge és per definició transversal i involucra diferents àrees i departaments municipals, una diversitat que sovint es tradueix en actuacions aïllades que s'implementen sense una estratègia conjunta.

Millorar la coordinació entre agents, ha de permetre fer efectiu el lideratge local de la política d'habitatge, facilitant el treball conjunt entre àrees i generant una visió global del conjunt d'actuacions i serveis.

Millorant els circuits de coordinació entre serveis municipals

Diverses actuacions en matèria d'habitatge, com el seguiment d'unitats de convivència amb risc de perdre l'habitatge, l'adjudicació del parc públic o les actuacions en comunitats vulnerables, involucren més d'un servei. Aquest fet, en alguns casos pot dificultar el seguiment i desenvolupament de tot el procés i per aquest motiu és important disposar de circuits de

coordinació que facilitin la tasca dels diferents serveis, agilitzin els procediments i en definitiva permetin oferir una bona atenció i acompanyament a la població.

Millorant l'atenció a la ciutadania en relació a l'habitatge

Per últim, un dels elements centrals de la política d'habitatge és l'atenció a la ciutadania, ja que ha de permetre fer arribar les polítiques que es realitzen a la població que necessita suport en relació amb l'habitatge. Alhora, és una eina per conscienciar la ciutadania entorn dels seus drets i deures en relació a l'habitatge.

Per tal de realitzar una bona atenció és clau que la ciutadania disposi de la informació de forma accessible, conegui els recursos que té al seu abast i pugui realitzar els tràmits de forma senzilla i centralitzada.

2.2 EIXOS I LÍNIES D'ACTUACIÓ

A. Prevenir i atendre la pèrdua de l'habitatge i l'emergència

- A1. Atenció al risc de pèrdua de l'habitatge
- A2. Atenció a la pèrdua de l'habitatge
- A3. Atenció a la dificultat de pagament dels subministraments

B. Ampliar el parc d'habitatge assequible i social

- B1. Desenvolupament de planejament
- B2. Promoció de nou habitatge assequible
- B3. Adquisició d'habitatge privat
- B4. Captació d'habitatge privat amb destí a habitatge assequible
- B5. Gestió del parc públic

C. Millorar els habitatges i acompanyar a les comunitats

- C1. Atenció a les comunitats vulnerables
- C2. Suport a les comunitats normalitzades

D. Reforçar la política municipal d'habitatge

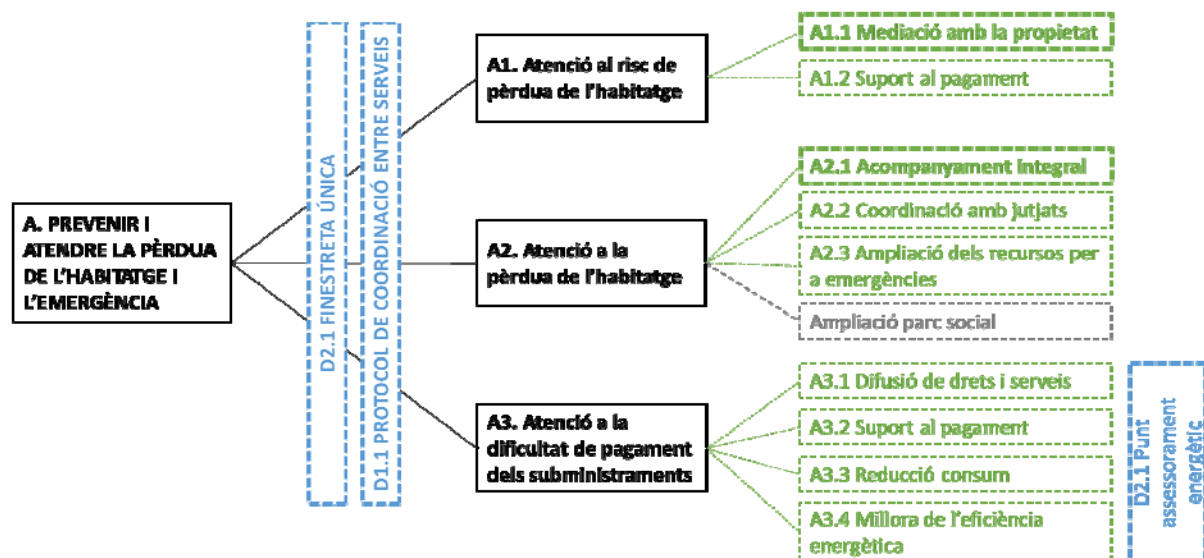
- D1. Millora del funcionament intern
- D2. Apropament dels serveis a la ciutadania
- D3. Participació i concertació

A. PREVENIR I ATENDRE LA PÈRDUA DE L'HABITATGE I L'EMERGÈNCIA

El risc de pèrdua de l'habitatge es relaciona principalment amb les problemàtiques de pagament vinculades, tant al pagament de la hipoteca o del lloguer, com al pagament dels subministraments. A aquestes problemàtiques cal afegir el risc de pèrdua l'habitatge en casos d'ocupacions sense títol habilitant.

Per abordar el risc de pèrdua de l'habitatge és clau la prevenció i, per tant, reforçar els mecanismes de mediació existents, així com les eines que han de facilitar la mediació amb la propietat, especialment els ajuts al pagament de lloguer.

Per altra banda, la manca d'un parc públic suficient i de recursos residencials per fer front a les situacions d'emergència dificulta la resposta en els casos que no es pot evitar la pèrdua de l'habitatge i planteja un dels principals reptes de la política d'habitatge municipal.



Línies d'actuació proposades:

A1. Atenció al risc de pèrdua de l'habitatge

A2. Atenció a la pèrdua de l'habitatge

A3. Atenció a la dificultat de pagament dels subministraments

Actuacions clau:

-
- > A1.1 Coordinació amb els jutjats
 - > A1.2 Mediació amb la propietat
 - > A1.3 Suport al pagament

-
- > A2.1 Acompanyament integral
 - > A2.2 Ampliació dels recursos per a emergències

-
- > A3.1 Difusió de drets i serveis
 - > A3.2 Suport al pagament
 - > A3.3 Reducció de consums
 - > A3.4 Millora de l'eficiència energètica

A.1 PREVENCIÓ DE LA PÈRDUA DE L'HABITATGE

La principal estratègia plantejada, en relació el risc de pèrdua de l'habitatge, consisteix en reforçar la prevenció, amb l'objectiu de fer tot el possible per a evitar que la unitat de convivència hagi de marxar de l'habitatge, i per tant, el risc de trencament de les relacions familiars i comunitàries de suport.

Principals serveis existents actualment en aquest àmbit:

- *Tramitació d'ajuts al pagament del lloguer oferts per la Generalitat i l'Estat (OLH)*
- *Tramitació d'ajuts econòmics d'especial urgència per al pagament del lloguer o les quotes hipoteca oferts per la Generalitat (OLH)*
- *Servei d'Intermediació pels Deutes a l'Habitatge (SIDH) (OLH + Ofideute + Caritas)*
- *Primera atenció social i tractament (EBAS) (Serveis socials)*
- *Gestió de prestacions socials (Serveis socials)*
- *Servei d'orientació i mediació per l'habitatge (Serveis socials)*
- *Ajuts al pagament de l'Impost de Béns Immobles (Serveis socials)*

Per fer possible aquesta línia d'actuació es plantegen una sèrie d'actuacions que hauran de reforçar o ampliar els serveis que ja s'ofereixen actualment.

A1.1 Coordinació amb jutjats

Un mecanisme clau per disposar de més temps per fer possible, tant la mediació amb la propietat, com la recerca d'una solució alternativa, és conèixer al situació de futur llançament amb la màxima antelació possible. Per aconseguir-ho un mecanisme clau és la millora de la coordinació actual amb els jutjats.

Aquesta coordinació hauria de permetre als serveis municipals disposar de la informació sobre els desallotjaments previstos amb una antelació suficient per evitar haver de donar una resposta d'urgència i a la vegada intentar aplaçar la data de desallotjament quan la unitat de convivència no disposi d'una alternativa habitacional.

A1.2. Mediació amb la propietat

La mediació és un dels principals mecanismes per evitar la pèrdua de l'habitatge. Per aquest motiu es proposa reforçar la mediació amb la propietat en casos que la unitat de convivència té dificultats per pagar el lloguer, així com en casos d'ocupació sense títol habilitant d'unitats de convivència vulnerables. Actualment la mediació en casos de lloguer és un servei ofert a través de Càritas.

Per reforçar el servei de mediació actual es plantejarà la possibilitat de gestionar aquest servei directament des de l'Oficina de l'Habitatge de Santa Coloma, així com completar els ajuts i altres serveis existents que fan possible la mediació: ajuts al pagament del lloguer, incorporació dels habitatges a la borsa de lloguer per reforçar els ajuts a la propietat, cobertura de pagaments endarrerits, etc.

A1.3. Suport al pagament de l'habitatge

Per evitar arribar a situacions d'impagament de l'habitatge és clau que la unitat de convivència amb dificultats per fer front al pagament del lloguer, ja sigui de manera temporal o permanent, pugui accedir a ajuts que li facilitin aquest pagament, amb la major celeritat possible per evitar iniciar l'impagament.

El suport al pagament haurà de tenir en compte tres línies de treball bàsica:

- *La possible ampliació dels ajuts disponibles.* Aquesta ampliació podrà donar-se, tant a partir de l'impuls d'ajuts municipals específics o reforçant els ajuts oferts per serveis socials per atendre l'emergència. En aquest sentit està en procés d'implementació un ajut municipal destinat al pagament del lloguer per part de persones joves amb baixos ingressos;
- *L'acompanyament a les unitats de convivència per tal que sol·licitin els ajuts.* Caldrà treballar els mecanismes de coordinació entre serveis socials i l'oficina de l'habitatge, per poder fer seguiment de les unitats de convivència a qui se'ls recomana que accedeixin a un ajut al lloguer. Per altra banda, es podria treballar amb nous agents que puguin donar suport en aquest procés, com poden ser els equip de mediació i atenció a la convivència, així com entitats socials que treballen amb aquestes unitats de convivència.
- *El reforç de la difusió dels ajuts.* Aquesta difusió haurà de diversificar els canals disponibles per permetre arribar a les unitats de convivència que puguin necessitar-los.

A.2 ATENCIÓ A LA PÈRDUA DE L'HABITATGE

En alguns casos, no serà possible evitar la pèrdua de l'habitatge, ja sigui perquè la situació s'ha detectat massa tard, o perquè no és possible el manteniment de l'habitatge actual per incapacitat de pagament, mal estat, o altres. En aquests casos, l'estratègia proposada consisteix en reforçar el seguiment del procés, per tal d'evitar que la situació arribi a l'extrem d'haver de donar una resposta d'urgència.

Principals serveis existents actualment en aquest àmbit:

- *Mesa de valoració per a l'adjudicació d'un habitatge per a situacions d'emergència (OLH)*
- *Conveni amb el Centre d'Urgències i Emergències Socials de Barcelona (Serveis socials)*
- *Habitatges d'inclusió social (Serveis socials)*
- *Servei d'acollida d'emergència (Serveis socials)*

Per fer possible aquesta línia d'actuació es plantegen una sèrie d'actuacions que hauran de reforçar o ampliar els serveis que ja s'ofereixen actualment.

A2.1 Acompanyament integral

Actualment Santa Coloma compta amb dos serveis que realitzen tasques d'acompanyament i detecció de casos de risc de desnonament: serveis socials i el servei de mediació i suport a les comunitats, i és des de serveis socials des d'on es treballa amb les unitats de convivència la recerca de solucions alternatives.

Caldrà treballar en la línia del reforç de l'acompanyament integral a les unitats de convivència per facilitar que les pròpies persones afectades puguin realitzar, acompanyades, un treball de recerca d'una solució pròpia, ja sigui a través de familiars, amistats o el mercat, per resoldre la seva situació de pèrdua de l'habitatge. En cas que això no sigui possible, caldrà buscar alternatives en els habitatges de titularitat pública o inclosos en programes públics.

Serà necessari reforçar la conscienciació de la població perquè les unitats de convivència en risc de perdre l'habitatge actuïn amb temps abans de la data del desallotjament, per evitar així, la necessitat de recórrer a un recurs d'emergència, que en moltes ocasions haurà de ser temporal.

A2.2 Ampliació dels recursos d'emergència

Actualment, la manca de recursos residencials per a emergències, fa necessari recórrer a l'allotjament d'unitats de convivència en hotels o pensions. Aquesta solució no és satisfactòria ni per

a famílies, ni per al propi Ajuntament que mobilitza molts recursos sense poder donar una resposta adequada, especialment en el cas de famílies.

Per aquest motiu es planteja la necessitat d'estudiar la possibilitat d'ampliar els recursos residencials dels quals disposa Santa Coloma, amb la creació, per exemple, d'un centre d'acollida municipal, la creació d'allotjaments temporals o l'impuls de projectes encapçalats per entitats socials vinculats a la transformació d'edificis cap a aquest ús.

A.3 ATENCIÓ A LES DIFICULTAT DE PAGAMENT DELS SUBMINISTRAMENTS

En treball entorn a la pobresa energètica requereix d'un treball bàsic vinculat a la conscienciació, amb l'objectiu que la població conegui els seus drets en relació a la pobresa energètica, els serveis que ofereix l'Ajuntament de Santa Coloma per evitar que se'ls hi talli el subministrament, però alhora que faciliti que les unitats de convivència no acumulin deutes o impulsin millores en l'eficiència als seus habitatges.

Un possible mecanisme seria la creació d'un Punt d'assessorament energètic, actualment en procés de constitució, vinculat a l'Oficina Local d'Habitatge que permeti reforçar l'impacte dels serveis actuals i implantar nous serveis.

Principals serveis existents actualment en aquest àmbit:

- *Suport al pagament de subministraments bàsics (Serveis socials)*
- *Fons de Solidaritat d'AGBAR*
- *Tarifa social de l'ACA*

Per fer possible aquesta línia d'actuació es plantegen una sèrie d'actuacions que hauran de reforçar o ampliar els serveis que ja s'ofereixen actualment.

A3.1 Difusió i assessorament en drets i serveis

La pobresa energètica i els serveis existents per fer-hi front, així com els drets energètics de la ciutadania, encara són una realitat poc coneguda que cal difondre. Alhora, hi ha un important desconeixement en relació a les implicacions econòmiques que té evitar el tall dels subministraments, pel que fa a l'acumulació de deute que impliquen.

Per fer front a aquesta situació es proposa ampliar la difusió dels drets en relació als subministraments energètics i dels serveis que s'ofereixen a la població. Aquesta difusió que hauria de facilitar que les unitats de convivència actuïn si tenen problemes per pagar els subministraments i sobretot sol·licitin ajuts abans de començar a acumular deutes i corre el risc de patir un tall de subministrament.

Alhora es podrien impulsar tallers i assessoraments en grup que permetin conèixer aspectes essencials de la problemàtica i intervenir-hi per part de les pròpies unitats de convivència.

A3.2 Suport al pagament

Actualment Santa Coloma compta amb diferents mecanismes per evitar el tall de subministraments i donar suport al pagament. En aquest sentit, caldrà mantenir els ajuts actuals i reforçar-los en cas que sigui necessari, com a mecanisme clau per protegir a les persones en relació amb els seus drets energètics, alhora que s'impulsen mesures per reduir el consum, però mantenint el confort als habitatges. Serà important millorar la difusió dels ajuts existents.

A3.3 Reducció del consum

Per fer front, veritablement, als problemes de pagament caldrà impulsar mesures que facilitin la reducció de la factura i del consum, ja sigui amb petites millores o modificant els hàbits per estalviar

energia. Es poden estudiar mecanismes com les auditories energètiques, i l'ofertament de petits sistemes de reducció de consum, ja siguin de manera individualitzada o en grup per facilitar la conscienciació, així com l'aplicació de mesures reals.

A3.4 Millora de l'eficiència energètica

Per últim, també es planteja incentivar la realització d'intervencions per millorar l'eficiència energètica dels habitatges. Es podria treballar en la difusió dels avantatges de la millora de l'eficiència energètica dels habitatges per tal que en el cas d'abordar projectes de millora dels edificis hi hagi interès en la millorar d'aquests aspectes. Els efectes sobre la intervenció a l'àrea de conservació i rehabilitació del carrer Pirineus pot ser un bon punt de partida.

B. AMPLIAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL

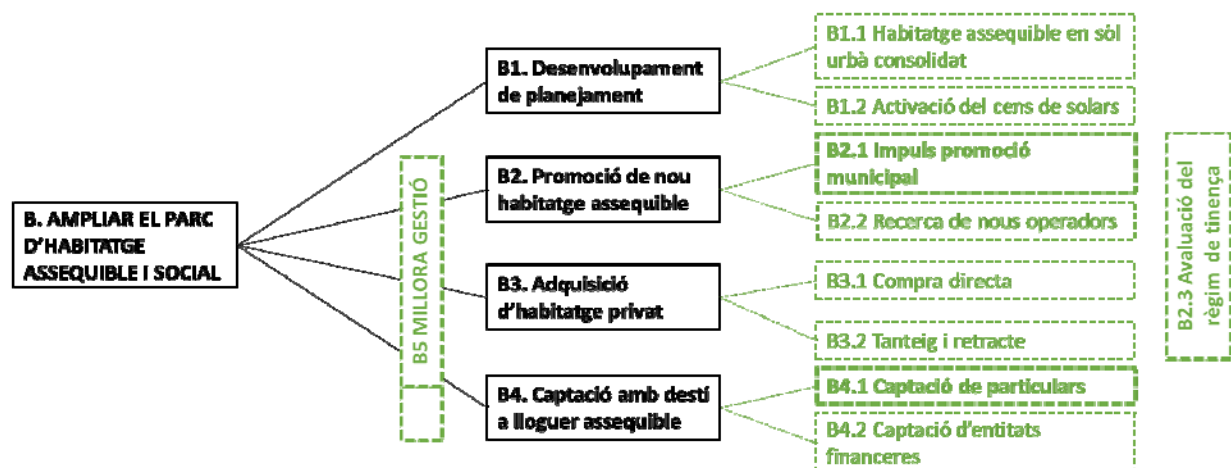
Els habitatges disponibles actualment no donen resposta a gran part de la població de Santa Coloma, que no disposa de recursos econòmics suficients per accedir-hi. Les dificultats d'accés a un habitatge les pateixen tant col·lectius vulnerables que necessiten accedir a un habitatge social com persones que tot i disposar de més ingressos, aquests no són suficients per accedir al mercat lliure. Aquesta situació es podria agreujar si el preu de l'habitatge augmenta fruit de l'evolució del mercat immobiliari de la ciutat de Barcelona i que ja està afectant al conjunt de l'àrea metropolitana.

Per altra banda, en alguns casos les característiques del parc existent no satisfan les necessitats de la població, que tot i disposar de recursos suficients, prefereixen accedir a habitatges en millors condicions en altres municipis.

Actualment, Santa Coloma té una demanda d'habitatge assequible identificada molt elevada:

- Unitats de convivència inscrites al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb protecció oficial: 981 llars
- Unitats de convivència amb expedient pendent de resoldre per la Mesa d'emergències: 125 llars
- Necessitats d'habitatge actuals identificades per Serveis socials: 150 llars

Per tal de pal·liar la manca d'habitatge assequible i social existent es proposa reforçar i diversificar els mecanismes existents, per possibilitar l'ampliació del parc assequible i social tant a partir de la inversió pública, com privada o social.



Línies d'actuació proposades:

- B1. Desenvolupament de planejament**
- B2. Promoció de nou habitatge assequible**
- B3. Adquisició d'habitatge privat**
- B4. Captació amb destí al lloguer assequible**
- B5. Millora de la gestió**

Actuacions clau:

- > B1.1 Habitatge assequible en sòl urbà consolidat
- > B1.2 Activació del cens de solars
- > B2.1 Impuls a la promoció municipal
- > B2.2 Recerca de nous operadors

> B2.3 Avaluació del règim de tinença

> B3.1 Establiment d'ofertes de compra

> B3.2 Suport al pagament

> B4.1 Reducció de consums

> B4.2 Millora de l'eficiència energètica

> B5.1 Unificació i millora de la gestió del parc públic d'habitatge

B.1 DESENVOLUPAMENT DE PLANEJAMENT

Santa Coloma és una ciutat molt densa i consolidada, on el sòl disponible per a la nova edificació es troba pràcticament esgotat. Així doncs, les noves actuacions que es desenvolupin estaran bàsicament vinculades a la regeneració d'entorns concrets o a l'actuació en sòl urbà consolidat.

Tenint en compte aquestes circumstàncies serà molt important ser conscients que qualsevol nova actuació serà clau i una de les darreres oportunitats per generar habitatge assequible amb voluntat de permanència a la ciutat.

Pel que fa a l'actuació en sòl urbà consolidat haurà de permetre, tant disposar de nou sòl, com impulsar la generació d'habitatge assequible o l'impuls de la construcció en aquells entorns on es consideri necessari.

Principals serveis existents actualment en aquest àmbit:

- *Redacció i seguiment de les modificacions del planejament (GAT)*

Per fer possible aquesta línia d'actuació es plantegen una sèrie d'actuacions que hauran de reforçar o ampliar els serveis que ja s'ofereixen actualment.

B1.1 Habitatge assequible en sòl urbà consolidat

Es proposa estudiar el desenvolupament de diferents tipus d'actuacions per possibilitar la generació de nou habitatge assequible:

- *Desenvolupament de planejaments pendents*, podria permetre disposar de nou sòl principalment per habitatge protegit o dotacional.
- *Modificacions de planejament per a la generació d'habitatge dotacional*. Caldrà avaluar la possibilitat de desenvolupar, tant actuacions de dotació (Llei del Sòl i la Rehabilitació Urbana, article 7.1b), com modificacions del PGM per transformar sòls d'equipament en sòls per a habitatge dotacional, total o parcialment. Actualment, aquest tipus d'actuacions ja es troben en curs, amb l'estudi de destinar sòl d'equipament, que es troba sense ús i no té destí previst, a nou habitatge dotacional.
- *Modificacions de planejament per generar habitatge assequible en sòl urbà consolidat*. Es podrà estudiar la possibilitat de preveure la creació d'habitatge de protecció en sòl urbà consolidat a través del destí parcial dels sòls.

B1.2 Activació del cens de solars

El nivell de consolidació actual de la ciutat fa recomanable la identificació dels sòls disponibles per a l'edificació, per plantejar el seu possible destí a habitatge assequible. Aquesta identificació podria

permetre valorar la necessitat del desenvolupament d'aquests sòls o la necessitat de modificar-ne el planejament vigent.

L'activació dels cens de solars del municipi pot ser una eina que faciliti aquestes actuacions i que impulsi l'edificació.

B2. PROMOCIÓ DE NOU HABITATGE ASSEQUIBLE

Es proposa fomentar la promoció de nou habitatge assequible, sobretot en sòl públic, ja sigui protegit o dotacional. Per a la promoció d'aquest nou habitatge caldrà buscar mecanismes que evitin la pèrdua d'aquest parc una vegada finalitzat el termini de la qualificació com a habitatge amb protecció oficial. En aquest sentit, caldrà estudiar fórmules com el lloguer, el dret de superfície o la cessió d'ús, que poden permetre alhora el manteniment de la titularitat pública del sòl.

Per fer possible aquesta nova promoció caldrà comptar amb la participació de nous agents, així com amb la recuperació de l'actuació de Gramepark.

Principals serveis existents actualment en aquest àmbit:

- *Promoció de nou habitatge amb protecció oficial o dotacional (Gramepark)*

Per fer possible aquesta línia d'actuació es plantegen una sèrie d'actuacions que hauran de reforçar o ampliar els serveis que ja s'ofereixen actualment.

B2.1 Impuls a la promoció municipal

Es proposa recuperar la promoció directa per part de Gramepark, estudiant la possibilitat de destinar les noves promocions al lloguer, fet que permetria ampliar el parc d'habitatge públic municipal de forma permanent. En aquest sentit caldria buscar mecanismes per la recerca de finançament, que faci viable impulsar la construcció de noves promocions. Actualment ja es troba en construcció un primer edifici d'habitatges dotacionals per a gent gran.

B2.2 Recerca de nous operadors

Paral·lelament a la capacitat de promoció de Gramepark també caldrà estudiar la possibilitat d'impulsar la promoció per part d'altres agents tant públics com privats, especialment sense ànim de lucre o amb ànim de lucre limitat. En aquest sentit caldrà estudiar, especialment, l'establiment de sinèrgies amb:

- *Impsol i l'Operador metropolità de lloguer Assequible (Habitatge Metròpolis Barcelona)*. El suport d'aquests operadors haurà d'anar especialment adreçat a la promoció de lloguer assequible
- *Entitats socials i privades*. Estudiar la possibilitat d'impulsar promocions a partir d'aquelles entitats amb voluntat de promoure en lloguer o dret de superfície, el que podria permetre incloure com a cànon la cessió d'habitatges de lloguer, ja edificats.
- *Cooperatives de cessió d'ús*. Aquest model s'estableix mitjançant un contracte pel qual la cooperativa cedeix l'ús d'un habitatge a la persona usuària per un període de temps llarg o indefinit, per un preu establert. Les cooperatives de cessió d'ús no tenen, d'acord amb la Llei de cooperatives, finalitats lucratives, ja que les constitueixen les persones residents, de manera que el preu de l'habitatge s'ajustarà a l'establert per la pròpia cooperativa. Aquestes cooperatives poden permetre desenvolupar noves promocions, finançades per les futures usuàries, a partir d'un dret de superfície sobre sòl públic per un període determinat.

B2.3 Avaluació del règim de tinença

En relació a les actuacions anteriors, es proposa estudiar la possibilitat de destinar sòl públic a règims alternatius a la venda, com el dret de superfície o les cooperatives en cessió d'ús, models que faciliten el finançament sense requerir la venda del patrimoni públic i que poden permetre ampliar el parc d'habitatge assequible i social de la ciutat de forma permanent en el temps.

Es considera una actuació clau, ja que determinarà el futur del parc d'habitatge assequible del municipi a llarg termini.

B3. ADQUISICIÓ D'HABITATGE PRIVAT

El nivell de consolidació actual de Santa Coloma fa que el sòl disponible per a noves promocions sigui limitat. Alhora la necessitat d'habitatge assequible detectada requereix d'una ampliació ràpida del parc assequible disponible.

Així doncs, per fer possible una ampliació del parc assequible més ràpida que la que permeten els ritmes de promoció, i de manera distribuïda per la ciutat es proposa reforçar l'ampliació del parc públic d'habitatge mitjançant l'adquisició d'habitatge privat. Per fer possible aquesta adquisició al millor preu possible, caldrà estudiar nous mecanismes d'adquisició, més enllà de l'accés al tanteig i retracte sobre habitatges propietat d'entitats financeres.

Per fer possible aquesta línia d'actuació es plantegen una sèrie d'actuacions que hauran de reforçar o ampliar els serveis que ja s'ofereixen actualment.

B3.1 Exercici del dret de tanteig i retracte

Es proposa mantenir l'adquisició d'habitatges d'entitats financeres mitjançant el tanteig i retracte, contemplat en el Decret Llei 1/2015, en aquells casos que permeti adquirir habitatges a un preu inferior al valor de mercat. En aquesta línia també es podrà estudiar la possibilitat de delimitar àrees específiques per exercir el dret de tanteig i retracte, facilitant la intervenció en àrees especialment vulnerables, així com aquelles on hi ha una pressió per a la substitució de la població.

B3.2 Impuls de la compra directa

Paral·lelament a l'exercici del tanteig i retracte es proposa complementar l'adquisició mitjançant l'establiment d'ofertes públiques de compra, un mecanisme que pot permetre comprar directament al mercat aquells habitatges que tinguin un cost assequible pel municipi.

A la vegada, es proposa estudiar la possibilitat de comprar sòl destinat a habitatge, principalment qualificat de protecció oficial, així com la recompra d'habitatges que mantenen la qualificació d'habitatge amb protecció oficial.

B4. CAPTACIÓ D'HABITATGE AMB DESTÍ AL LLOGUER ASSEQUIBLE

Per últim, es proposa reforçar la captació d'habitatge com un dels mecanismes principals per ampliar el parc d'habitatge assequible a curt i mitjà termini al municipi. Aquest mecanisme, alhora fomenta l'activació dels habitatges buits que redunda en una millora dels barris i requereix d'una inversió inferior a la compra o la promoció.

Un element que pot esdevenir clau per possibilitar la identificació d'aquests habitatges, així com determinar l'interès de la seva adquisició o captació, pot ser la intervenció de l'equip de mediació i acompanyament comunitari, que té un ampli coneixement de la situació del parc residencial en moltes de les comunitats veïnals de Santa Coloma.

Principals serveis existents actualment en aquest àmbit:

- *Captació d'habitatge privat a través de la Fundació Hàbitat 3*
- *Xarxa de mediació per al lloguer social (OLH)*
- *Mobilització d'habitatge buit propietat d'entitats financeres (Gestió urbanística)*

Per fer possible aquesta línia d'actuació es plantegen una sèrie d'actuacions que hauran de reforçar o ampliar els serveis que ja s'ofereixen actualment.

B4.1 Captació d'habitatges particulars

Actualment, a causa de les dificultats per captar habitatges de grans tenidors, des de l'ajuntament es planteja enfocar la captació principalment a habitatges buits de particulars. Per aquest motiu, des de l'àrea d'habitatge, ja s'ha començat a realitzar un cens d'habitatges buits propietat de persones particulars per tal de contactar-hi directament i facilitar la seva captació.

Per incentivar la mobilització d'habitatges buits cap al lloguer assequible ja s'estan implementant nous ajuts adreçats a persones propietàries com són: la subvenció de fins a 6.000 € per a reformes a l'interior dels habitatges, la bonificació de l'IBI i el pagament de la cèdula d'habitabilitat i del certificat d'eficiència energètica.

Paral·lelament, es podria estudiar la possibilitat de complementar la borsa de mediació amb un programa de cessió, on la propietat podria cedir l'habitatge a l'ajuntament per un període convingut i l'ajuntament seria el responsable de la gestió i de l'immoble. Aquest podria ser un mecanisme adequat per captar habitatges que es troben en molt mal estat i per tant, requereixen d'una intervenció de millora massa elevada per adequar-se als terminis previstos per a la Borsa de Lloguer o per facilitar el destí d'habitatges al lloguer social.

B4.2 Captació d'habitatges d'entitats financeres

A causa de la dificultat per incentivar la mobilització d'habitatges buits d'entitats financeres a nivell municipal, es planteja la necessitat de comptar amb suport supramunicipal, ja sigui per obrir negociacions amb les entitats, com per iniciar nous tràmits per sancionar la desocupació dels habitatges.

En aquest sentit es podria estudiar l'interès per part d'altres ciutats, amb problemàtiques similars a les de Santa Coloma, per obrir un front comú de negociació, tant amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, actual responsable de les cessions que les entitats financeres fan al municipi, com amb les pròpies entitats.

B5.1 MILLORA DE LA GESTIÓ DEL PARC PÚBLIC

Actualment, una part dels habitatges públics estan gestionats per Gramepark i la resta pel Servei de Patrimoni. No obstant, el Servei de patrimoni no disposa de recursos suficients per fer el seguiment d'aquests contractes. Alhora, l'antiguitat d'alguns contractes de lloguer en dificulta la gestió, fet que fa necessari repensar el seu funcionament.

Per aquest motiu ja s'ha començat a traslladar, progressivament, la gestió de tots els habitatges propietat de l'Ajuntament, a Gramepark.

B5.1 Unificació i millora de la gestió del parc públic

Així doncs, sembla necessari continuar amb aquest procés de traspàs de la gestió, per tal que tot el parc municipal sigui gestionat a partir dels mateixos criteris i amb els mateixos recursos. Aquest traspàs de la gestió pot ser una oportunitat per revisar els contractes actuals i regularitzar les diferents situacions que s'identifiquin.

Paral·lelament es proposa reforçar alguns elements de la gestió que desenvolupa Gramepark, per tal de millorar l'atenció a les persones usuàries i a la vegada facilitar el seguiment i gestió dels habitatges. En aquests sentit es proposa:

- Treballar per reforçar el treball de la Comissió de seguiment del parc públic i ampliar el seu treball cap als habitatges privats inclosos en programes públics.
- Estudiar la possibilitat d'establir un sistema que cobreixi a Gramepark la diferència entre el lloguer social que percep per part de les unitats de convivència que resideixen als habitatges, i el lloguer assequible que teòricament hauria de percebre.¹
- Possibilitat d'impulsar un contracte social, que vinculi l'ajuda al lloguer al compliment d'unes mesures bàsiques de convivència.

Principals serveis existents actualment en aquest àmbit:

- *Gestió dels habitatges de lloguer propietat de Gramepark (Gramepark)*
- *Gestió dels habitatges de propietat municipal (Patrimoni municipal)*
- *Comissió Municipal de Seguiment del Parc Públic (OLH, Serveis Socials, Convivència)*
- *Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial, RSHPO (OLH)*
- *Adjudicació d'habitatge protegit del parc públic (OLH)*

¹ el lloguer corresponents al preu de protecció oficial dels habitatges que ha promogut i gestiona.

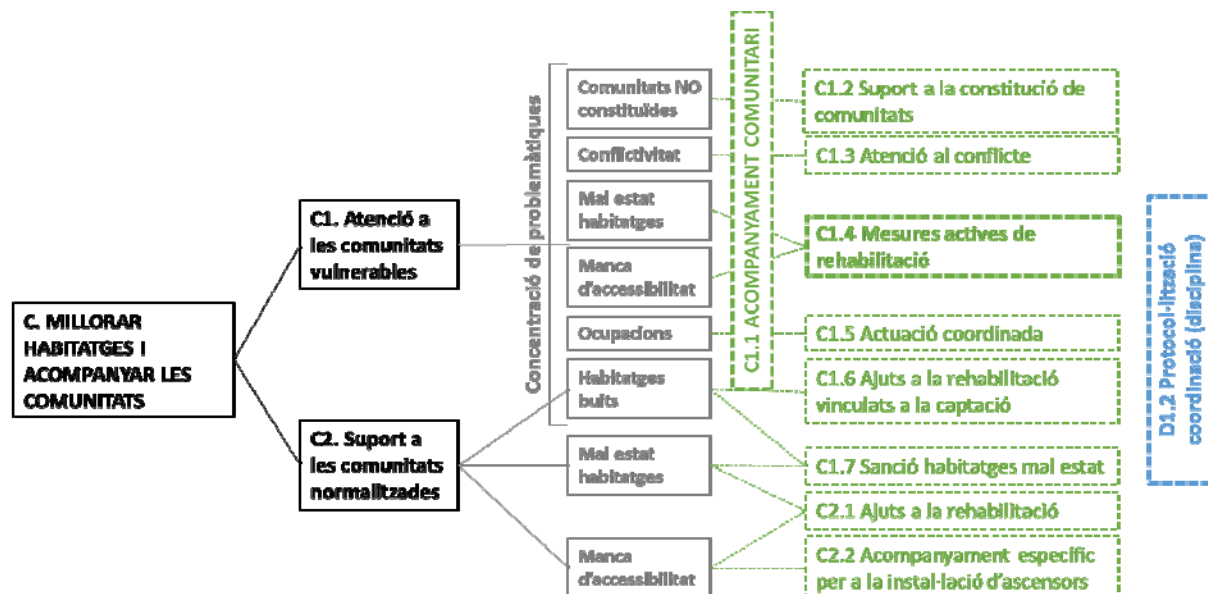
C. MILLORAR ELS HABITATGES I ACOMPANYAR A LES COMUNITATS

Gran part de les problemàtiques relacionades amb el mal estat de conservació dels habitatges, tenen correspondència amb l'estat de conservació del conjunt de l'edifici i per tant requereixen d'una intervenció integral que inclogui totes les persones propietàries i residents.

La intervenció en els edificis d'habitatges privats, sobretot mitjançant la rehabilitació, es detecta com un mecanisme clau per millorar la qualitat de vida de la població. Una millora que ha de contribuir a fixar la població, fomentar que les persones residents vulguin mantenir-se al seu habitatge, i que persones amb més recursos no abandonin la ciutat. Així doncs, la millora de les condicions residencials ha d'esdevenir un element clau per evitar el procés de substitució de la població resident, per col·lectius cada vegada amb menys recursos econòmics.

Per fer possible aquest procés, es considera clau el paper dels equips de mediació i acompanyament comunitari, que faciliten el coneixement de les problemàtiques presents a les comunitats i les acompanyen en el procés d'apoderament i resolució.

La intervenció haurà de tenir en compte l'existència d'unes comunitats especialment vulnerables que requeriran d'un suport intensiu per a la seva millora, però alhora també haurà d'abordar la necessària millora dels habitatges i edificis del conjunt del municipi. Per tant, també caldrà facilitar la millora de les condicions de vida de les persones que resideixen en comunitats menys vulnerables, però que tenen problemes de conservació de les seves finques i de manca d'accessibilitat. Així doncs, caldrà plantejar mecanismes de suport a la millora de les comunitats i dels habitatges adaptades a les diferents necessitats.



Línies d'actuació proposades:

C1. Atenció a les comunitats vulnerables

C2. Suport a les comunitats normalitzades

Actuacions clau:

-
- > C1.1 Acompanyament comunitari
 - > C1.2 Mesures actives de rehabilitació
 - > C1.3 Actuació coordinada vinculada a les ocupacions
 - > C1.4 Sanció als habitatges en mal estat
-
- > C2.1 Ajuts a la rehabilitació
 - > C2.2 Acompanyament a la instal·lació d'ascensors

C1. ATENCIÓ A LES COMUNITATS VULNERABLES

Algunes comunitats, a banda del mal estat de conservació de l'edifici, concentren un elevat nombre de problemàtiques que en dificulten la intervenció. Entre les problemàtiques principals detectades destaquen la manca de constitució de les comunitats, la conflictivitat, a ocupacions, o a la presència d'habitatges buits, i ocupats entre d'altres. Moltes d'aquestes comunitats es troben situades als barris de la Serra d'en Mena: Fondo, Sant Rosa, Can Mariner i el Raval.

Aquesta concentració, tant espacial, com de problemàtiques fa necessari impulsar una actuació decidida de millora, que ja s'ha iniciat i caldrà mantenir i reforçar.

Principals serveis existents actualment en aquest àmbit:

- *Projecte Renovem els barris: Àrees de Conservació i Rehabilitació (Urbanisme i habitatge)*
- *Programa d'Ajuts per a la Rehabilitació d'edificis d'ús residencial (OLH)*
- *Inspecció de les condicions de l'habitatge (Disciplina urbanística)*
- *Protocol municipal d'inspecció i intervenció sobre habitatges desocupats (Gestió urbanística)*
- *Servei de mediació i convivència (Convivència)*
- *Comissió per al mal ús de l'habitatge (Convivència, Serveis socials, Disciplina i Policia local)*

Per fer possible aquesta línia d'actuació es plantegen una sèrie d'actuacions que hauran de reforçar o ampliar els serveis que ja s'ofereixen actualment.

C1.1 Acompanyament comunitari

Santa Coloma compta amb un treball consolidat en el camp de la mediació i l'acompanyament comunitari que facilita la intervenció a les comunitats més vulnerables, on se superposen diferents problemàtiques.

Aquest treball comunitari és bàsic per fer possible el desenvolupament de les intervencions de millora en aquests habitatges. Alhora facilita el desenvolupament d'altres actuacions vinculades a la política d'habitatges i pot permetre reforçar o obrir nous camps d'intervenció vinculats a la política d'habitatge. Alguns d'ells tant existents (i que es poden reforçar), com a impulsar poden ser:

- identificació i acompanyament en situacions de dificultat de pagament
- identificació d'habitatge buit i impuls a la captació
- treball vinculat als habitatges ocupats que generen problemes de conflictivitat
- identificació d'habitatges en mal estat de conservació que necessiten d'una intervenció prioritària

Per altra banda, l'equip de mediació i acompanyament comunitari ofereix un suport essencial en la identificació de comunitats no constituïdes, en el suport a la seva constitució i en l'acompanyament

al seu funcionament. Aquest de propietaris i propietàries constituïdes facilita la intervenció enfocada a la prevenció i resolució de conflictes a la comunitat.

Finalment, l'atenció al conflicte en l'àmbit de les comunitats veïnals és un servei que ja es desenvolupa des de l'equip de mediació i serà fonamental mantenir i reforçar. Partint de la premissa que aquest tipus de conflictes tenen un impacte directe en l'àmbit de l'habitatge i les condicions de vida de la població.

C1.2 Mesures actives de rehabilitació

En relació a la rehabilitació, es valora molt positivament la línia de treball iniciada amb les Àrees de Conservació i Rehabilitació: Pla *Renovem els barris*. L'experiència de la prova pilot del C/Pirineus és un bon punt de partida per encarar noves intervencions de rehabilitació on l'Ajuntament actua de promotor. En aquesta es proposa treballar en:

- el manteniment i ampliació de la intervenció vinculada a *Renovem els barris*
- estudiar l'impuls de convenis de rehabilitació, on la comunitat amb el suport de l'Ajuntament tira endavant les obres. Es planteja aquest mecanisme per aquells casos en que els edificis a rehabilitar es trobin en entorns on no calgui delimitar una Àrea de Conservació i Rehabilitació (ACR), però en canvi la comunitat de propietaris/es necessiti un suport actiu de l'administració per realitzar la rehabilitació. Pot ser un mecanisme adequat en aquells casos que s'hagi iniciat un expedient de disciplina per mal estat o la comunitat ja tingui una ordre d'execució.
- Estudiar l'establiment d'ajuts a la millora de l'interior dels habitatges, que pugui complementar l'actuació en el conjunt de la comunitat per fer front a situacions d'inhabitabilitat.

Per mantenir i ampliar aquestes línies d'actuació serà necessari comptar amb una important aportació de fons. Així que serà necessari reforçar la vinculació amb altres administracions i es poden estudiar noves fonts de finançament, que podrien provenir d'agents privats.

Finalment, a mig termini també es podria avaluar la possibilitat de reforçar els projectes de rehabilitació amb l'impuls de la creació d'ocupació a nivell local.

C1.3 Actuació coordinada d'atenció a les ocupacions

La intervenció de l'administració en relació a les ocupacions es dona en dos àmbits clarament diferenciats que caldrà mantenir:

- *acompanyament a les unitats de convivència vulnerables en situació d'ocupació*, que requereixen de suport per a la recerca d'un nou habitatge o per regularitzar la seva situació a l'habitatge actual. (Aquest acompanyament es desenvolupa al bloc A).
- *acompanyament a les comunitats on hi ha habitatges ocupats*. En aquest cas l'actuació se centra en aquells casos en els quals l'ocupació genera problemes de convivència. En aquesta situació es planteja:
 - o Reforçar la intervenció que ja es realitza des del servei de mediació.
 - o Definir els protocols d'intervenció coordinada entre els diferents serveis municipals que integren la *Taula del mal ús de l'habitatge*
 - o Estudiar els mecanismes d'intervenció en el cas que l'habitatge no compleixi les condicions d'habitabilitat, ja que en aquests casos es podrà iniciar un expedient

- d'inhabilitat i si fos necessari precintar l'habitatge. En aquests casos caldrà reforçar la coordinació amb serveis socials per tal d'acompanyar la unitat de convivència.
- Evitar la reocupació dels habitatges.

C1.4 Sanció als habitatges en mal estat

Actualment, l'ajuntament de Santa Coloma, ja utilitza la disciplina urbanística en situacions de manca de conservació dels habitatges, especialment en aquells casos en que el mal estat pot generar problemes a tercers.

Aquest mecanisme es pot reforçar per instar a la propietat a la millora de l'habitatge en aquells casos en que aquesta no es fa càrrec de la gestió i manteniment de l'habitatge, principalment grans tenidors i entitats financeres. Aquest mecanisme pot permetre impulsar l'activació d'habitatges buits en mal estat, així com intervenir en aquells habitatges que generen un conflicte a la comunitat.

C2. SUPORT A LES COMUNITATS NORMALITZADES

L'estat de conservació del conjunt del parc residencial i sobretot la manca d'accessibilitat de la majoria d'edificis planteja la necessitat d'activar alguns mecanismes de suport a la rehabilitació que puguin beneficiar comunitats de tot el municipi.

L'important esforç que ha de fer el municipi per millorar les condicions dels habitatges fa necessari pensar en diferents mecanismes d'intervenció que complementin la intervenció directa de l'administració necessària per abordar la millora de les comunitats més vulnerables, i permeti estendre l'actuació al màxim de comunitats amb necessitats de millora.

Serveis existents actualment en aquest àmbit:

- *Servei d'informació de rehabilitació i tramitació d'ajuts (OLH)*
- *Servei d'arranjaments de l'habitatge (Serveis socials)*

Per fer possible aquesta línia d'actuació es plantegen una sèrie d'actuacions que hauran de reforçar o ampliar els serveis que ja s'ofereixen actualment.

C2.1 Ajuts a la rehabilitació

Per tal d'impulsar la rehabilitació al conjunt del municipi es poden activar mecanismes de suport a les comunitats de propietaris/es que no comportin l'atorgament de recursos municipals a fons perdut.

- *Suport a la tramitació dels ajuts oferts per administracions supramunicipals:* Actualment des de l'OLH ja es realitza aquest servei, es podria reforçar amb campanyes de difusió de l'existència dels ajuts i amb acompanyament a les comunitats, especialment en cas de voler instal·lar ascensors.
- *Avançaments retornables dels ajuts:* Una de les problemàtiques dels ajuts oferts per la Generalitat i l'AMB és que les comunitats de propietaris/es han d'avançar els pagaments, un fet que exclou a comunitats que no poden fer-hi front. Es pot plantejar que l'ajuntament amb fons propis avanci els ajuts i després recuperi l'import un cop atorgada la subvenció. Aquesta línia d'ajuts retornables podria estar condicionada als ingressos de les persones propietàries dels habitatges, beneficiant únicament a persones amb uns ingressos limitats. Una altra opció seria estudiar la possibilitat d'establir acords amb empreses constructores per evitar els avançaments per part de la propietat.

- *Ajuts específics per persones propietàries sense recursos econòmics:* En aquelles comunitats que alguna persona propietària no pugui assumir la seva part de la inversió per la rehabilitació es podria oferir un ajut municipal destinat a aquella persona que permetria realitzar la rehabilitació a tota la comunitat. El cost de la rehabilitació es podria inscriure al registre de la propietat per tal de recuperar la inversió en cas de venda de l'habitatge.

C2.2 Acompanyament específic per a la instal·lació d'ascensors

La manca d'accessibilitat és una de les grans problemàtiques del parc residencial de Santa Coloma, que esdevindrà especialment important en un context d'envelliment de la població.

La instal·lació d'ascensors a les comunitats sempre és una acció complexa. Per facilitar-la caldrà impulsar mecanismes de finançament, però també d'acompanyament a les comunitats per facilitar l'establiment d'acords que possibilitin la instal·lació del nou ascensor i la introducció de les millores a l'accessibilitat associades. L'equip de mediació comunitària ja realitza aquesta funció en els casos en que se'ls requereix.

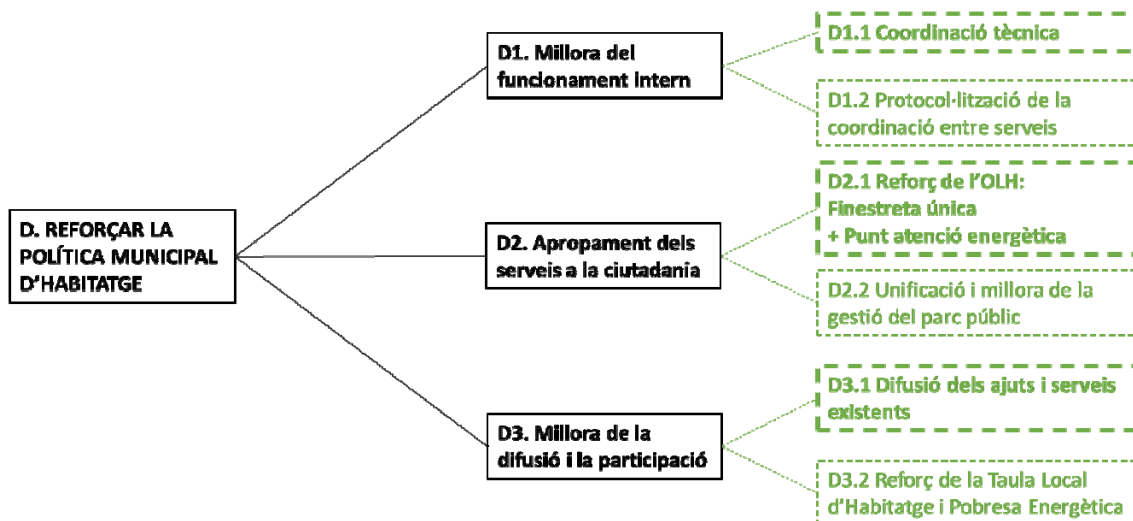
Caldrà estudiar com millorar les actuacions vinculades a la millora de l'accessibilitat. Entre d'altres es podria difondre l'existència d'ajuts i del possible acompanyament municipal en el procés.

D. REFORÇAR LA POLÍTICA MUNICIPAL D'HABITATGE

La dimensió actual de la problemàtica vinculada a l'habitatge a Santa Coloma fa necessari disposar de noves eines per afrontar els reptes presents a la ciutat. En aquest sentit, a banda de les actuacions concretes de reforç i millora dels serveis oferts que s'han anat plantejant caldrà avaluar la possibilitat de revisar el funcionament global per definir una política d'habitatge global i unitària que permeti sumar les sinèrgies de tots el equips de treball que actualment hi prenen part.

Per altra banda, és essencial l'apropament dels serveis oferts a la ciutadania per tal que les persones que ho necessitin puguin accedir de forma senzilla als serveis oferts. Per a què això sigui possible es fa necessària la millora de la difusió dels ajuts existents.

Finalment, Santa Coloma compta amb una Taula Local d'Habitatge i Pobresa Energètica, en la qual es troben integrades tant les diferents administracions, com les entitats que treballen donant suport als diferents col·lectius. Aquesta Taula, i especialment les entitats que en formen part, és un important actiu, que la política d'habitatge ha de saber incorporar.



Línies d'actuació proposades:

- D1. Millora del funcionament intern**
- D2. Apropament dels serveis a la ciutadania**
- D3. Participació i concertació**

Actuacions clau:

-
- > D1.1 Reformulació de la coordinació tècnica de la política d'habitatge
 - > D1.2 Protocol·lització de la coordinació entre serveis
-
- > D2.1 Reforç de l'Oficina de l'Habitatge com a finestreta única (+ punt d'assessorament energètic)
-
- > D3.1 Difusió dels ajuts i serveis existents
 - > D2.2 Reforç de la Taula Local d'Habitatge i Pobresa energètica