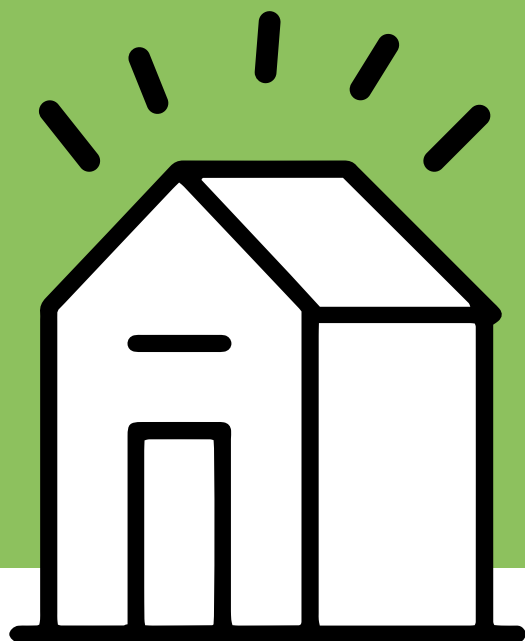


Pla Local d'Habitatge de Santa Coloma de Gramenet



MEMÒRIA

JULIOL 2021



Ajuntament
de Santa Coloma
de Gramenet

1	INTRODUCCIÓ.....	3
2	ESTRATÈGIA DE DESENVOLUPAMENT URBÀ SOSTENIBLE.....	6
2.1	ELS OBJECTIUS DE DESENVOLUPAMENT SOSTENIBLE (ODS)	6
2.2	L'ESTRATÈGIA DE DESENVOLUPAMENT URBÀ SOSTENIBLE I INTEGRAT (EDUSI).....	6
3	EL PLA TERRITORIAL SECTORIAL D'HABITATGE	8
	ANÀLISI	11
1	EMMARCAMENT TERRITORIAL.....	13
1.1	ESTRUCTURA URBANA.....	13
1.2	EL PLA TERRITORIAL METROPOLITÀ	15
2	LES PERSONES.....	17
2.1	DINÀMICA DEMOGRÀFICA I RESIDENCIAL.....	17
2.2	LES LLARS.....	36
2.3	ESTIMACIONS DE POBLACIÓ I LLARS.....	41
2.4	APROXIMACIÓ POSSIBILITATS DE LA POBLACIÓ POTENCIALMENT DEMANDANT	43
2.5	PROBLEMÀTIQUES EN RELACIÓ A L'HABITATGE	54
2.6	ESTIMACIÓ DE NECESSITATS.....	61
2.7	PERFIL DE LES SOL·LICITANTS D'HABITATGE ASSEQUIBLE	62
3	EL MERCAT	65
3.1	EL MERCAT DE COMPRA - VENDA.....	65
3.2	EL MERCAT DE LLOGUER.....	66
3.3	L'HABITATGE AMB PROTECCIÓ.....	70
4	DINÀMICA DE CONSTRUCCIÓ I REHABILITACIÓ	71
4.1	HABITATGES D'OBRA NOVA CONSTRUÏTS	71
4.2	DINÀMICA DE CONSTRUCCIÓ I REHABILITACIÓ	76
5	EL PARC D'HABITATGES.....	80
5.1	CARACTERÍSTIQUES GENERALS DEL TEIXIT RESIDENCIAL	80
5.2	QUALITAT DEL PARC	88
5.3	L'ÚS DEL PARC.....	97
6	EL PLANEJAMENT.....	101
6.1	POTENCIAL RESIDENCIAL PREVIST PEL PLANEJAMENT	101
6.2	ESTAT D'EXECUCIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL RESIDENCIAL.....	108
6.3	POTENCIAL I PREVISIONS DE CREIXEMENT RESIDENCIAL	110
7	ELS RECURSOS RESIDENCIALS DE LA CIUTAT	113
7.1	HABITATGES DE PROPIETAT PÚBLICA.....	114
7.2	HABITATGES ASSEQUIBLE PROPIETAT D'ENTITATS SOCIALS	123
7.3	HABITATGES ASSEQUIBLES DE PROPIETAT PRIVADA	123
7.4	ALTRES RECURSOS RESIDENCIALS UTILITZATS PER L'ADMINISTRACIÓ LOCAL.....	128
8	FUNCIONAMENT MUNICIPAL VINCULAT AMB L'HABITATGE	130
9	INICIATIVES MUNICIPALS EXISTENTS	131

9.1	SERVEIS OFERTS PER LES ADMINISTRACIONS PÚBLIQUES	132
9.2	ALTRES INICIATIVES EXISTENTS.....	147
9.3	RESUM DE LES DIFERENTS ACTUACIONS EN FUNCIONAMENT	148
DIAGNOSI		151
1 DEBILITATS- AMENACES – FORTALESES – OPORTUNITATS		152
PLA D'ACCIÓ		157
1 ELS REPTES.....		158
2 EIXOS I LÍNIES D'ACTUACIÓ		160
A.	PREVENIR I ATENDRE LA PÈRDUA DE L'HABITATGE I L'EXCLUSIÓ RESIDENCIAL.....	162
B.	AMPLIAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL	181
C.	REGENERAR ELS BARRIS.....	209
D.	ACOMPANYAR A LES COMUNITATS.....	222
E.	INCORPORAR LA PERSPECTIVA DE GÈNERE	230
3 EXECUCIÓ DEL PLA LOCAL D'HABITATGE.....		232
3.1	OBJECTIUS QUANTIFICABLES.....	232
3.2	CALENDARI	234
3.3	FINANÇAMENT	238

ANNEX 1 PLÀNOLS

I-1	BARRIS I DISTRICTES
I-2	PREVISIONS DEL PLA TERRITORIAL METROPOLITÀ DE BARCELONA
I-3	RENTA: % DE POBLACIÓ EN LLARS AMB INGRESSOS INFERIORS A 5.000€
I-4	RENTA: % DE POBLACIÓ EN LLARS AMB INGRESSOS INFERIORS A 10.000€
I-5	NÚMERO D'HABITATGES PER PARCEL·LA
I-6	NÚMERO DE PLANTES DELS EDIFICIS EXISTENTS
I-7	EDAT DE L'EDIFICACIÓ
I-8	TIPUS DE PROPIETAT
I-9	SUPERFÍCIE DE LES PARCEL·LES
I-10	ÀREES AMB PROJECTES D'INTERVENCIÓ DE REHABILITACIÓ I MILLORA
I-11	HABITATGE HPO CONSTRUÏT
I-12	POTENCIAL HABITATGE PÚBLIC
I-13	POTENCIAL HABITATGE PÚBLIC I HPO PRIVAT
I-14	POTENCIAL HABITATGE PÚBLIC, HPO PRIVAT I LLIURE PRIVAT
I-15	HABITATGES PROPIETAT MUNICIPAL AJUNTAMENT
I-16	HABITATGES PROPIETAT MUNICIPAL GRAMEPARK
I-17	LOCALS PROPIETAT MUNICIPAL
I-18	HABITATGES PROPIETAT GENERALITAT IMPSOL
I-19	HABITATGES PROPIETAT GENERALITAT AHC
I-20	HABITATGES PROPIETAT ENTITATS SOCIALS: HÀBITAT 3
I-21	HABITATGES PROPIETAT ENTITATS FINANCERES: NÚMERO D'HABITATGES PER FINCA
I-22	HABITATGES PROPIETAT ENTITATS FINANCERES: SEGONS ENTITAT

ANNEX 2 MEMÒRIA DEL PROCÉS DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

1 INTRODUCCIÓ

El PLH és el document tècnic que, partint de l'anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge en un àmbit territorial determinat i de les condicions de context (socioeconòmiques, urbanístiques, d'organització municipal, etc.), defineix, per un període de sis anys, les estratègies i propostes a desenvolupar des del govern local amb l'objecte de fomentar l'assoliment del dret dels ciutadans a gaudir d'un habitatge digne en condicions assequibles.

Santa Coloma aborda la redacció del seu segon Pla local d'habitatge, ja que l'any 2008 se'n va redactar un primer del qual no se'n va arribar a fer l'aprovació. Els 12 anys transcorreguts des d'aleshores han implicat un important canvi, tant pel que fa a les problemàtiques vinculades amb l'habitatge, com a les eines disponibles per a fer-hi front. Així doncs, aquest Pla ha de ser una bona oportunitat per estructurar la política d'habitatge que ja es porta a terme al municipi, millorar la coordinació entre els nombrosos agents implicats (tant del propi municipi com externs) i enfocar noves accions que millorin la capacitat de resposta a la situació actual.

La redacció d'aquest PLH s'està desenvolupant en un context de canvi legislatiu constant, amb la recuperació dels articles suspesos de les lleis 24/2015 de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica i 4/2016, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial; l'aprovació del nou decret 17/2019, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge; o l'ordre GAH/142/2017 per la qual s'aprova l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges, entre d'altres.

Alhora, s'ha abordat, per part de la Generalitat de Catalunya, la redacció del Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya (PTSHC) que està en procés d'aprovació i que ha d'establir els mecanismes que s'implementaran per facilitar l'assoliment de l'Objectiu de Solidaritat Urbana, així com establir el seu termini d'assoliment.

Finalment, també ha coincidit amb la crisi sanitària del COV-19, que ha posat en primer terme la qualitat dels habitatges de les nostres ciutats i la necessitat de la seva millora, alhora que pot implicar una reducció puntual de la capacitat d'inversió dels municipis, així com un replantejament d'algunes prioritats.

Metodologia de treball

Per a la redacció d'aquest Pla, a banda del treball a partir de la informació estadística existent, els arxius administratius i cadastre, entre d'altres, s'ha partit de 3 elements clau:

- El *treball de camp*, realitzat entre els mesos de setembre i novembre de 2019, que ha permès entrevistar els principals agents de la ciutat en relació a l'habitatge, així com fer treball de camp per conèixer la realitat del parc construït al municipi. Les entrevistes realitzades es poden organitzar en 2 grans blocs, aquelles realitzades amb els serveis municipals, i aquelles realitzades a col·lectius i entitats.

Entrevistes a responsables de serveis municipals:

- Gabinet d'Acció Territorial, 20 d'octubre de 2017.
- Gramepark, 20 d'octubre del 2017.
- Mediació comunitària, 31 de gener 2018 (reunió); 7 de juny (ruta pels entorns on centren el seu treball).
- Benestar i Família, 3 de novembre de 2017.
- Departament d'avaluació de programes, 13 de novembre de 2017.
- Policia local, 19 de gener de 2018.
- Servei habitatge, Sra. Charo Cárdenas, 15 de maig 2018.
- Patrimoni municipal,
- Participació ciutadana, 28 de novembre de 2017.

Entrevistes a representants polítics:

- Alcaldessa, Sra. Núria Parlón, 3 d'abril de 2018.

- Regidora urbanisme, Sra. Lúdia Montero, 24 de novembre de 2017.
- Regidor d'habitatge, Sr. Jordi Mas, 24 de novembre de 2017.
- Regidor drets socials, Sr. Diego Arroyo, 14 de novembre 2017.

- *Sessions de treball conjunt amb els equips tècnics municipals:*
 - Sessió conjunta de diagnosi, 27 de febrer 2018.
 - Sessió conjunta de proposta, 15 de maig de 2018.
- Procés de participació ciutadana. El contingut i resultats de les sessions desenvolupades, així com de l'enquesta realitzada s'inclouen a l'annex 2 d'aquest document.

Marc legal

El marc legal de la política municipal d'habitatge és ampli i ha estat molt canviant durant els darrers anys, fruit d'un ampli esforç tant per part de les entitats socials, com de les administracions, per fer possible l'adaptació normativa a la necessitat d'atendre a l'emergència habitacional viscuda i que continuem vivint. Alhora aquest marc normatiu ha topat amb una forta oposició per part d'alguns sectors socials, fet que ha conduït a la suspensió cautelar de diferents preceptes. No obstant, actualment la normativa descrita és tota ella vigent.

En qualsevol cas convé destacar que les principals lleis que determinen el marc actual són:

- Llei 18/2007 de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Decret Llei 1/2015 de 24 de març, de mesures extraordinàries urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària.
- Llei 24/2015, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.
- Llei 4/2016 de 23 de desembre, de mesures per a la protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.
- Llei 17/2019, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme.
- Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures per millorar l'accés a l'habitatge.

Aquesta darrera llei, modifica diferents articles de les lleis anteriorment citades per tal d'incrementar i donar suport a la creació d'habitatge de protecció pública i habitatge de lloguer, en un context on el parc destinat a polítiques socials no arriba al 2% del parc d'habitatge existent a Catalunya, i per tant, molt lluny dels estàndards europeus.

La Llei s'estructura entorn a 4 seccions, que permeten identificar clarament els seus objectius:

1. Mesures davant la desocupació permanent d'habitatges.
2. Mesures per resoldre situacions d'emergència social.
3. Mesures per articular un nou model d'habitatge amb protecció oficial.
4. Mesures per propiciar una moderació dels preus del lloguer d'habitatges lliures.

Marc legal dels plans locals d'habitatge

Els plans locals d'habitatge es troben definits a la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge. L'article 11 de la mateixa llei estableix que els instruments de planificació i actuació d'habitatge són:

- Pla Territorial Sectorial d'habitatge i els seus instruments de desenvolupament. Actualment es troba en la fase final de redacció.
- Programes supramunicipals d'habitatge. Santa Coloma de Gramenet no es troba inclòs en cap àmbit que compti amb un programa supramunicipal d'habitatge.
- Plans locals d'habitatge

Els plans locals d'habitatge es troben regulats a l'article 14 de la mateixa llei, on s'estableix:

1. *Els ajuntaments amb plans locals d'habitatge aprovats o amb un programa d'actuació urbanística municipal amb un contingut equiparable han de tenir un tracte preferent a l'hora de concertar polítiques d'habitatge amb l'Administració de la Generalitat quan comportin que aquesta aportï recursos econòmics.*
2. *Els plans locals d'habitatge determinen les propostes i els compromisos municipals en política d'habitatge i són la proposta marc per a concertar polítiques d'habitatge amb l'Administració de la Generalitat.*
3. *Els plans locals d'habitatge han de contenir els apartats següents:*
 - a) *L'anàlisi i la diagnosi de la situació de l'habitatge al municipi.*
 - b) *Els objectius, els programes i les estratègies d'actuació.*
 - c) *L'avaluació econòmicofinancera de les actuacions.*
4. *Els plans locals d'habitatge tenen una vigència de sis anys, sens perjudici que es pugui ampliar l'anàlisi i plantejar actuacions amb un termini més llarg. Un cop transcorreguts els sis anys, el pla s'ha de revisar.*
10. *La tramitació i l'aprovació dels plans locals d'habitatge s'han d'ajustar al que la legislació de règim local estableix respecte al règim de funcionament i d'adopció d'acords. La tramitació ha d'incloure un període d'exposició pública i mecanismes de participació ciutadana. L'aprovació correspon al ple de l'ajuntament.*

2 ESTRATÈGIA DE DESENVOLUPAMENT URBÀ SOSTENIBLE

2.1 ELS OBJECTIUS DE DESENVOLUPAMENT SOSTENIBLE (ODS)

L'Agenda 2030 per al Desenvolupament Sostenible va ser aprovada per unanimitat a l'Assemblea General de l'ONU de 2015, i defineix 17 Objectius de Desenvolupament Sostenible (ODS) que s'han d'assolir al 2030. L'Objectiu 11 insta a *"aconseguir que les ciutats i els assentaments humans siguin inclusius, segurs, resilents i sostenibles"*, en concret una de les metes que estableix aquest objectiu és: *"per l'any 2030, assegurar l'accés a totes les persones a habitatges i serveis bàsics adequats, segurs i assequibles i millorar els barris marginals"*.

A la guia *"Com implementar els ODS a les ciutats"* s'estableix que un dels mecanismes per assolir els ODS a nivell local és mitjançant les polítiques municipals existents, integrant les metes dels ODS en els plans i programes que s'implementin i establir indicadors quantitatius per avaluar si s'estan assolint els objectius establerts.

En aquest sentit, els grans reptes que aborda aquest PLH s'integren plenament en l'ODS 11:

- Reforçar la mediació i els ajuts per facilitar el manteniment de l'habitatge
- Mobilitzar l'habitatge privat cap al lloguer assequible
- Incrementar el parc d'habitatge assequible
- Millorar la gestió del parc públic
- Fomentar la rehabilitació per revertir la segregació socio-espacial
- Reforçar l'acompanyament a les comunitats
- Atendre el repte de l'envelliment de la població
- Impulsar i afavorir l'emancipació juvenil.

Per tant, les actuacions que s'estableixin en aquest PLH, seran un dels mecanismes per avançar cap a una ciutat inclusiva i sostenible, com estableix l'objectiu 11 de l'Agenda 2030.

És important tenir en compte que l'Agenda 2030 estableix que un dels actors claus pel desenvolupament dels ODS a escala mundial són les ciutats, entenent que en els entorns urbans és on es concentren la majoria de desafiaments plantejats. Per aquest motiu l'Agenda estableix que: *els governs locals que integrin les metes dels ODS en la planificació i la implementació del desenvolupament poden beneficiar-se d'un major accés a aliances, recolzament financer i tècnic per obtenir els resultats.*

2.2 L'ESTRATÈGIA DE DESENVOLUPAMENT URBÀ SOSTENIBLE I INTEGRAT (EDUSI)

El 22 de desembre de 2015, la Junta de Govern Local de l'Ajuntament aprova el document "Estratègia de desenvolupament urbà sostenible i integrat (EDUSI)" de Santa Coloma de Gramenet, amb la finalitat d'optar als ajuts del Fons Europeu de Desenvolupament Regional (FEDER) del període 2014 - 2020. El 3 d'octubre de 2016 es publica al BOE l'aprovació del EDUSI de Santa Coloma de Gramenet, amb una subvenció de 15 milions d'euros per a una despesa de 30 milions d'euros.

El document planteja una sèrie d'estratègies de futur per aconseguir una ciutat de proximitat, sostenible, cohesionada socialment i territorialment, en un entorn urbà saludable i atractiu, amb projecció metropolitana, i gestionada per una administració pública àgil, oberta, propera i atenta. Estratègies i objectius que s'hauran de tenir en compte en l'elaboració de les propostes del PLH.

Els objectius plantejats són els següents:

1. **Ciutat intel·ligent.** Es vol millorar l'ús, l'accés i la qualitat de les tecnologies de la informació i la comunicació a partir de sis grans àmbits: smart environment, smart mobility, smart living, smart governance, smart economy i smart people. És especialment important la modernització de la

gestió municipal i la interacció dels serveis públics amb la ciutadania, millorant la relació entre l'administració i els veïns i veïnes.

2. **Ciutat sostenible.** Es vol desenvolupar un nou model de mobilitat a partir de les superilles que impliquen la remodelació de l'estructura viària de la ciutat potenciant les peatonalitzacions de certs entorns per reduir la presència del vehicle privat i millorant la gestió de l'aparcament. També es contempla implementar un projecte innovador de definició de "àrees de conservació i Rehabilitació", en què l'Ajuntament dóna suport econòmic per desencallar la rehabilitació de determinades habitatges degradats, incloent els serveis tècnics i la gestió comunitària, elements clau per garantir l'èxit de la iniciativa.
3. **Ciutat saludable.** Aconseguir un entorn urbà saludable i atractiu és el tercer objectiu de l'estratègia de la ciutat, que vol garantir la conservació i la protecció del medi ambient. En aquest sentit, es concreten 2 grans línies d'intervenció. Una primera consisteix en la potenciació del conjunt arqueològic i museístic de la Torre Balldovina - Molí d'en Ribé. Es vol intervenir en la modernització i actualització del Museu renovant l'espai públic degradat de l'entorn. La segona línia d'actuació pretén revitalitzar la ciutat a partir de la millora de l'entorn urbà incidint en la millora de la qualitat de l'aire i en la recuperació de l'àrea urbana degradada adjacent al Parc Fluvial del riu Besòs, a partir de la implementació del Pla Pinta Verda.
4. **Ciutat inclusiva.** Santa Coloma reforça el seu compromís amb la inclusió social i la lluita contra la pobresa i les desigualtats en el conjunt de la ciutat però, especialment, en l'àmbit de la Serra d'en Mena, que concentra una major taxa de dificultats socioeconòmiques, mitjançant la seva recuperació física, econòmica i social. La ciutat inclusiva, en aquest cas, es concreta a partir del reforç de les línies d'intervenció sociocomunitària i de foment de l'ocupabilitat, bé a través del suport al treball dels equips professionals, bé mitjançant nous equipaments com un centre de polítiques actives d'ocupació al pavelló B de l'antic hospital de l'Esperit Sant. I a través de la transformació d'un entorn urbà degradat en un eix cívic amb activitat econòmica i social, mitjançant la peatonalització de les principals vies amb potencial comercial de la Serra d'en Mena que permetrà reforçar el seu paper d'eixos cívics i de dinamització econòmica i comercial.
5. **Ciutat igualitària.** La igualtat passa per erradicar la discriminació de gènere en tots els àmbits. En primer lloc, acabar amb totes les formes de violència contra les dones, en segon lloc eliminar la bretxa salarial i les barreres laborals. Per altra banda el reconeixement i repartiment de les cures i el treball domèstic, el foment de la participació i representació en els processos de presa de decisions polítiques i econòmiques i l'apoderament en tots els àmbits.
6. **Ciutat relacional.** Aquest objectiu pretén millorar la capacitat institucional de l'administració local i la ciutadania a partir de l'impuls d'una nova manera de governança de la ciutat, de tipus relacional, que reforci la proximitat amb la ciutadania i que promogui la construcció col·lectiva de la ciutat amb el conjunt d'agents - econòmics, socials, etc. - que la conformen. La implantació de la governança democràtica o relacional ha de facilitar l'impuls de l'estratègia DUSI i la consolidació de la política de proximitat, creant els canals d'implicació de la ciutadania i de treball en xarxa que permetin una major sinergia i impacte dels projectes que es duguin a terme.

3 EL PLA TERRITORIAL SECTORIAL D'HABITATGE

Actualment es troba en redacció el Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge, que es troba en fase d'avantprojectes. Aquest Pla preveu la redacció de 4 plans específics, tres dels quals poden tenir incidència a Santa Coloma:

- *Pla del dret a un habitatge de lloguer*: pretén donar resposta als creixents problemes d'accés al mercat de lloguer. Les principals mesures aniran orientades a donar transparència al mercat; generar sistemes de controls de preus; millorar la rehabilitació d'habitatges i la seva posada en lloguer, i equilibrar les garanties i drets entre persones propietàries i llogateres.
- *Pla del dret a un habitatge digne i adequat entre les persones grans*: vol quantificar i atendre les necessitats residencials creixents entre els majors de 65 anys. Els principals problemes que es preveu que s'identifiquin són: Inadequació habitatge per manca d'ascensor i/o accessibilitat interior; elevat esforç per al pagament lloguer; i dificultats per satisfer cost dels serveis i portar a terme obres de rehabilitació i adequació necessàries.
- *Pla de lluita contra el sensellarisme*.

Els objectius que es planteja el PTSHC són els següents:

- A. **Ampliar el parc d'habitatge de lloguer social fins a què representi com a mínim 5% parc principal.**
Inclourà:
 - a. Habitatges dotacionals
 - b. Habitatges protegits de lloguer
 - c. Habitatges d'inclusió
 - d. Habitatges xarxa de mediació
 - e. Altres de lloguer de preu assequible impulsats directament o indirecta pel sector públic
- B. **Promoure un ús més eficient i social del parc habitatges existents.** Mitjançant:
 - f. l'adquisició de la propietat d'habitatges provinents de bancs i grans tenidors per destinar-los a lloguer social
 - g. l'adquisició de l'ús d'habitatges provinents de bancs i grans tenidors per destinar-los a lloguer social
 - h. la mobilització del parc buit cap al lloguer social mitjançant mesures com, per exemple, la mediació
 - i. l'adquisició d'habitatges en el parc existent també per destinar-los a lloguer social, amb instruments com la delimitació d'àrees de tanteig i retracte
- C. **Ampliar l'oferta de lloguer**
De manera que el 55% de la demanda exclosa resideixi en habitatges de lloguer als propers 15 anys.

Pel que fa a les propostes, el PTSHC s'estructura en tres propostes bàsiques:

1- Atenció a la demanda exclosa

El PTSHC preveu que “a partir del 5è any la totalitat de les necessitats residencials de totes les llars excloses del mercat podran ser ateses”. Es plantegen 3 grups d'accions:

— Lloguer social:	41,7%
o promoció HPO de lloguer (2/3 públics – 1/3 privat)	
▪ HPO lloguer públics	11%
▪ HPO lloguer privats	5,5%

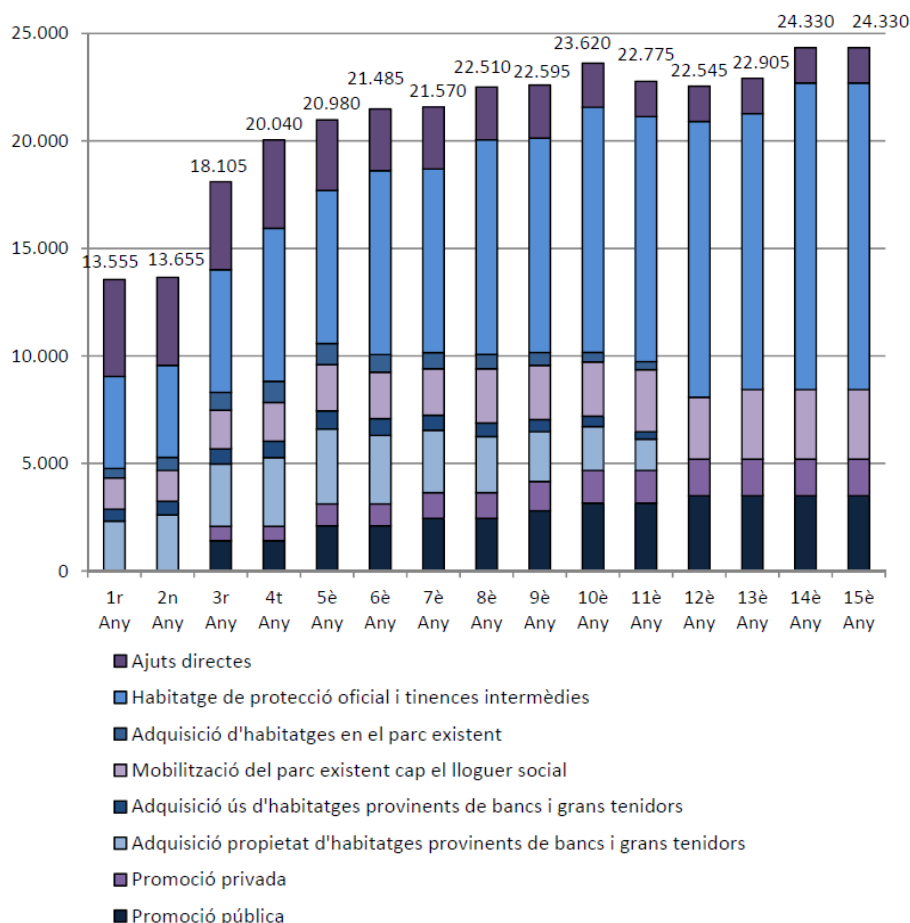
o mobilització habitatges desocupats	11,4%
o altres:	
▪ adquisició de bancs i grans tenidors	9,2%
▪ adquisició de privats per delimitació àrees TiR	2,4%
▪ adquisició ús habitatge de bancs i grans tenidors	2,2%
— Promoció d'HPO de compravenda i tinences intermèdies	45,2%
— Ajuts directes al pagament del lloguer	13,0%

Dimensionat de les actuacions

El PTSHC preveu que el tipus d'actuacions prioritàries variï al llarg dels anys:

- Reducció significativa del número d'ajuts públics al lloguer al llarg del PTSHC.
- Augment exponencial dels habitatges de compravenda i de tinències intermèdies.
- Consolidació de la mobilització del parc privat com a mecanisme de generació d'habitatge social i assequible.
- Desaparició de l'adquisició d'habitatges de bancs i grans tenidors.
- Augment de la promoció pública i privada de lloguer (no es preveu fins a l'any 3).

Nombre anual de nous habitatges destinats a polítiques socials i de nous ajuts públics destinats al pagament de lloguer segons actuació per atendre les 315 mil llars que necessitaran ajut



Font: Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya

2- Les àrees de demanda forta i acreditada

Santa Coloma es delimita com una àrea de demanda forta i acreditada i, per tant, haurà de complir l'Objectiu de Solidaritat Urbana, previst per l'any 2027 a la Llei pel dret a l'habitatge 18/2007.

Objectius quinquennals pel compliment del mandat de solidaritat urbana

Període	Estimació llars	Habitatges destinats a polítiques socials existents*	Nous habitatges destinats a polítiques socials al quinquenni	Ràtio habitatges destinats a polítiques socials
Situació actual	45.325	2.881		6,40%
2019, final 1r Q	46.396	2.748	1.345	8,80%
2024, final 2n Q	48.442	2.582	1.916	12,10%
2029, final 3r Q	49.442	2.416	1.738	15,00%

Font: Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya

* En la comptabilització dels habitatges existents destinats a polítiques socials el PTSHC té en compte la reducció que es produirà per extinció de contractes de pròrroga forçosa, però no té en compte la pèrdua que es produirà per finalització del termini de qualificació dels habitatges de protecció oficial de compravenda.

3- Les zones de rehabilitació prioritària per patologies estructurals

Santa Coloma no s'inclou dins dels municipis amb necessitats de rehabilitació prioritària. En qualsevol cas, el PTSHC no inclou un pressupost específic per donar suport a aquests municipis en la millora dels seus habitatges.

Pla Local d'Habitatge de Santa Coloma de Gramenet



ANÀLISI

1 EMMARCAMENT TERRITORIAL

Santa Coloma de Gramenet és un municipi situat a l'extrem sud de la Serra de la Marina, limítrof amb Barcelona, Badalona, Sant Adrià del Besòs i Montcada i Reixach. Pertany a la comarca del Barcelonès i a l'Àrea Metropolitana de Barcelona. El municipi té una superfície de 7 km² i una població d'uns 117.000 habitants. Això fa que tingui una densitat de població de 16.700 hab/ km². Només l'Hospitalet de Llobregat té una densitat més alta entre els municipis de més de 20.000 habitants a Catalunya.

Santa Coloma se situa en una posició central en relació amb l'Àrea Metropolitana de Barcelona, amb contacte directe amb el continu urbà que formen en aquest entorn els municipis de Barcelona, Badalona, Sant Adrià i la pròpia Santa Coloma i amb una molt bona connectivitat tant a nivell de transport públic com privat. Aquesta posició fa que el municipi tingui una important relació amb els municipis veïns a nivell de dinàmiques residencials i alhora el converteix en un municipi d'acollida de primera immigració que arriba a l'entorn de Barcelona.

1.1 ESTRUCTURA URBANA

L'estructura urbana de Santa Coloma de Gramenet està formada per 17 barris que alhora s'agrupen en 6 districtes. La important pressió urbanística ha donat lloc a una intensiva ocupació del sòl que ha comportat el creixement de la ciutat que s'estén a tota l'àrea urbanitzable del terme municipal, des de la ribera del Besòs fins a enfilarse pels turons de la Serra de la Marina. Es caracteritzen en bona part per ser barris densos, amb edificacions de PB+5 o PB+6 de mitjana, tot i que en alguns barris com el Cementiri Vell, la Riera Alta, Guinardera o Singuerlín trobem edificacions més baixes, resultat d'unes etapes de creixement en què es va consolidar un menor aprofitament del sòl.

Santa Coloma està integrat per 6 districtes i 17 barris.

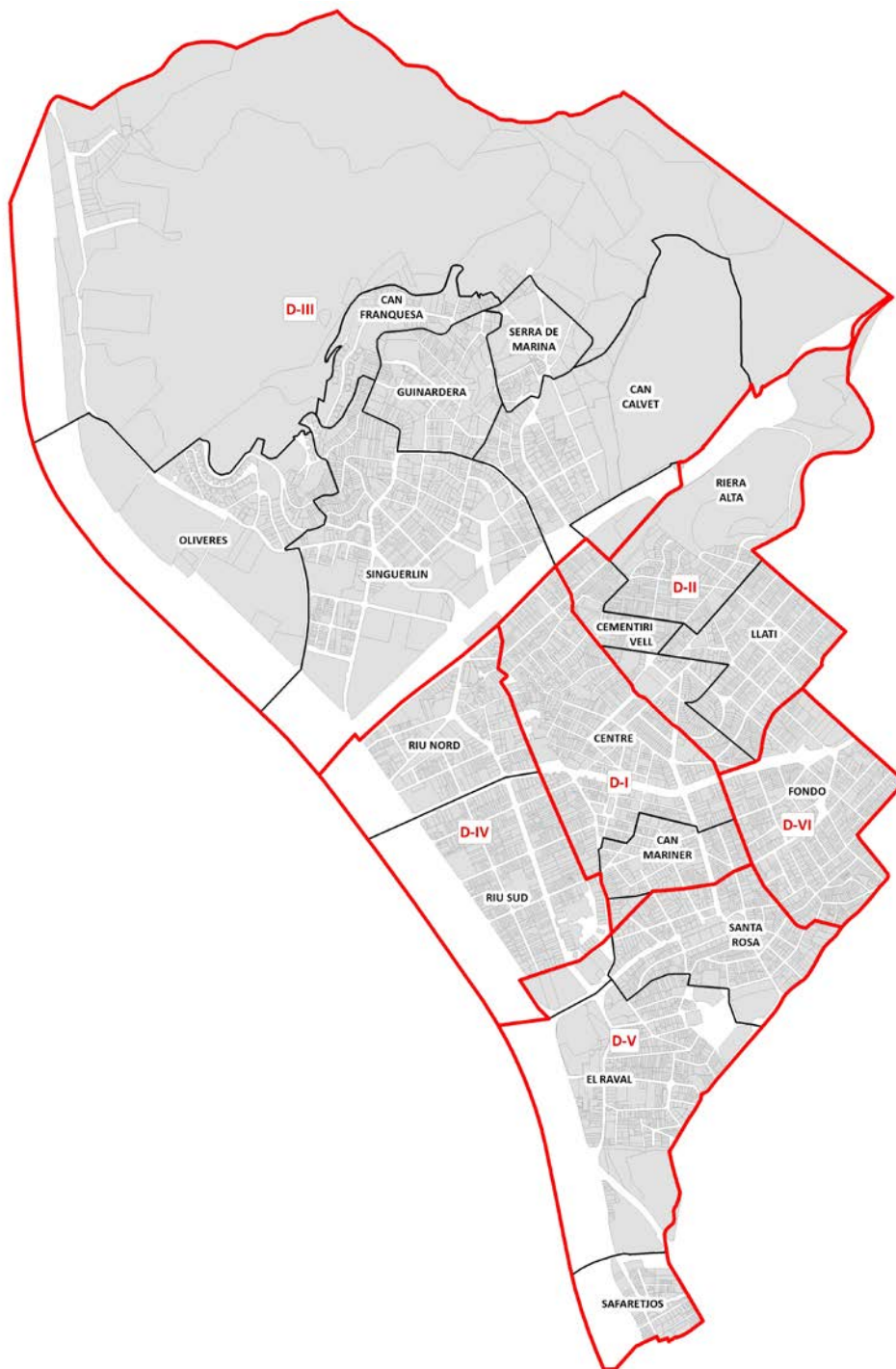
- Districte I → Centre i Can Mariner
- Districte II → Riera Alta, Llatí i Cementiri Vell
- Districte III → Siguerlín, Oliveres, Can Calvet, Can Franquesa, Guinardera i Serra Marina
- Districte IV → Riu Nord i Riu Sud
- Districte V → Santa Rosa, El Raval i Safaretjos
- Districte VI → Fondo

Població i habitatges per districtes

	Persones	%	Nº d'habitatges	%
Districte I	21.255	18%	8.730	18%
Districte II	14.110	12%	6.065	13%
Districte III	20.865	18%	8.365	17%
Districte IV	24.765	21%	10.070	21%
Districte V	24.745	21%	9.535	20%
Districte VI	13.290	11%	5.750	12%
Total	119.030	100%	48.515	100%

Font: elaboració pròpia a partir del cens de població i habitatges de 2011.

Els 6 districtes tenen unes dimensions relativament diferents, el districte III és el que té més superfície ja que inclou àrees no urbanitzables de la serralada de la Marina. En canvi els districtes IV i V són els que tenen més població i més nombres d'habitatges i el districte VI és el que té menys població ja que només inclou el barri del Fondo.

Mapa dels districtes i barris del municipi

Font: elaboració pròpia a partir de les dades cadastrals.

Veure a l'annex 1. Plànols; I.1 Barris i districtes.

1.2 EL PLA TERRITORIAL METROPOLITÀ

Estratègia urbana genèrica

En data 20 d'abril de 2010, el Govern de Catalunya aprovà definitivament el Pla territorial metropolità de Barcelona, en el qual s'integra Santa Coloma.

El Pla Territorial Metropolità de Barcelona cataloga a Santa Coloma com a subcentre principal del continu urbà. D'acord amb l'article 3.6 Centres urbans del PTMB, als centres urbans se'ls assignen els següents objectius:

- Manteniment i potenciació de les funcions urbanes establertes.
- Ampliació del seu abast físic i de les seves funcions urbanes quan aquests centres siguin l'espai urbà de referència d'altres teixits urbans especialitzats.
- Conservació i potenciació del seu caràcter mixt pel que fa a la relació entre residència i activitat.
- Dotació d'espais per a equipaments col·lectius adequats al seu àmbit de servei.
- Millorar el seu nivell d'accessibilitat global especialment per a vianants i transport públic.
- Dotació d'espais públics per a vianants proporcionats a la seva dimensió i el seu nivell de servei.
- Dotació d'aparcaments proporcionats a la seva dimensió i el seu nivell de servei.

Per tal de poder donar resposta a aquest objectius, en el cas que sigui necessari ampliar la centralitat urbana per incrementar el nivell de servei es preveuen les estratègies següents:

- Requalificació dels teixits obsolets perimetral al centre.
- Extensions urbanes sobre nou sòl urbanitzable, veïnes a l'àrea central (difícilment aplicable a Santa Coloma).
- Establiment d'àrees de nova centralitat connectades amb els teixits urbans existents mitjançant espais públics d'articulació.

Donades les característiques de la ciutat, compacta, densa i sense pràcticament opcions de créixer en superfície, el PTMB no defineix cap nova centralitat a desenvolupar ni cap àrea d'extensió urbana, en canvi sí que preveu dues àrees de transformació urbana d'interès metropolità.

Veure a l'annex 1. Plànols; 1.2. Previsions del PTMB per Santa Coloma.

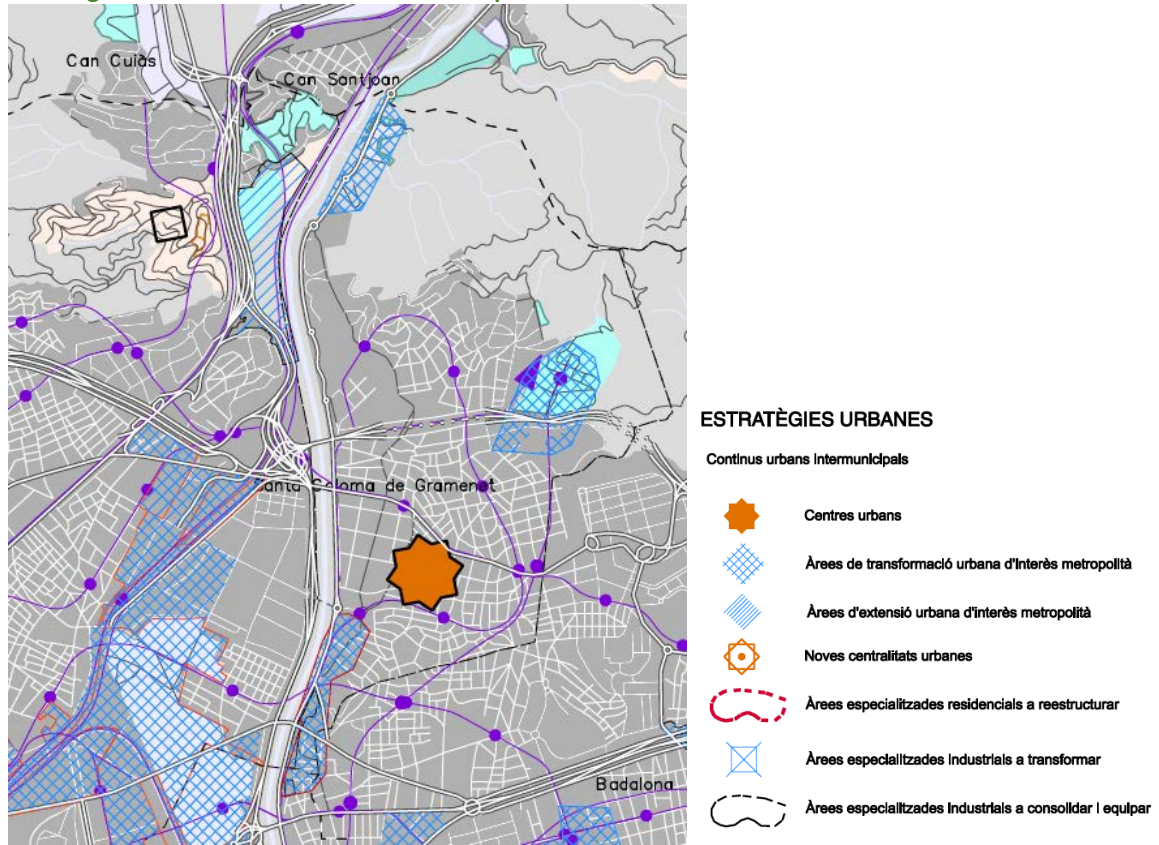
Àrees de transformació urbana d'interès metropolità

El pla territorial metropolità defineix tres àrees de transformació urbana d'interès metropolità en l'àmbit del municipi de Santa Coloma:

- La part sud de la façana del Riu Besós als barris del Raval i Safaretjos, que inclou l'antic Hospital de l'Esperit Sant i el seu entorn actualment en desús.
- La zona nord al voltant del campus de Torribera i el parc de la Bastida.
- L'àrea situada a l'extrem nord del municipi situada també al front fluvial, que actualment està ocupada per usos industrials principalment.

El planejament vigent ja preveu transformar aquestes àrees, les dues primeres amb noves àrees d'equipament i també amb noves zones residencials.

Estratègies urbanes del Pla territorial metropolità



Font: Pla territorial metropolità de Barcelona.

2 LES PERSONES

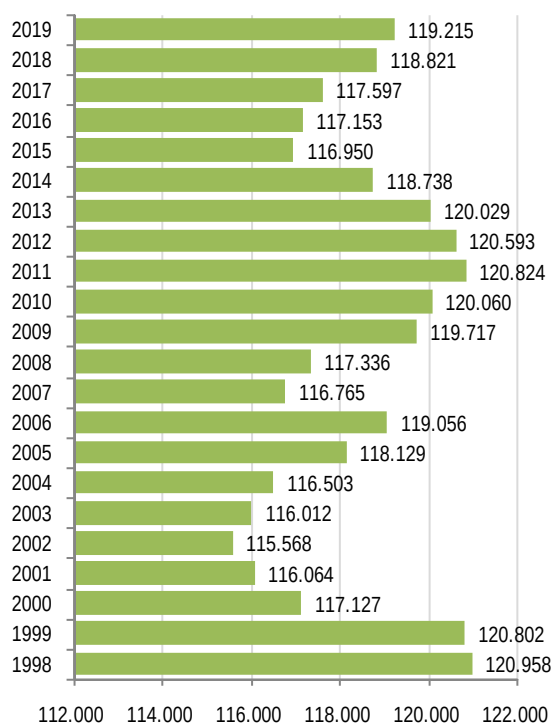
2.1 DINÀMICA DEMOGRÀFICA I RESIDENCIAL

El municipi de Santa Coloma de Gramenet tenia 119.215 habitants el 2019. Fins a l'any 1981 havia anat guanyant població amb uns índexs de creixement força notables (per exemple, del 12,6% a la dècada dels anys 60). No obstant, a partir de l'any 1981 el signe de creixement es va capgirar i, entre els 1981 i 1911 va perdre quasi 11.000 habitants. La pèrdua de població es va perllongar fins a principi del segle XXI:

- El 1981 havia assolit el seu màxim amb 140.588 habitants.
- El 1991 la població s'havia reduït fins als 129.722.
- Fins al 1996 s'identifica una nova pèrdua de població, d'una mica més de 6.500 habitants.
- El cens del 2001 enregistra una pèrdua encara més gran, d'una mica més de 10.10 habitants en relació amb el padró de 1996.

En resum, la sèrie continua del padró municipal d'habitants (vigent des de l'any 1998) mostra que el seu creixement ha estat irregular al llarg dels darrers 20 anys, si bé domina la tendència a la pèrdua de població. Així, tot i la petita pèrdua de població global dels darrers 10 anys, passa dels 120.958 habitants del 1998 als 119.215 al 2019, s'han donat importants fluctuacions, amb una població mínima l'any 2002, amb 115.568 habitants, fruit d'una pèrdua de 5.390 persones menys entre 1999 i 2002.

Evolució del creixement de població, 1998 - 2019



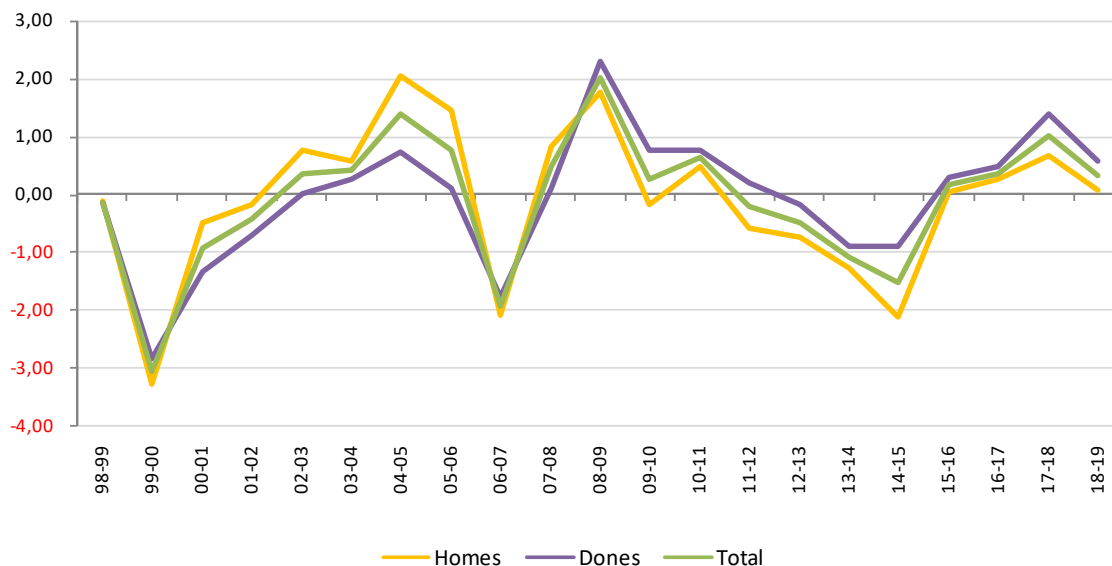
Font: IDESCAT, padró municipal d'habitants i elaboració pròpia

A partir del 2003 reverteix el signe i inicia una etapa de creixement, trencada el 2007 amb una nova i important pèrdua de població (-2.291 habitants), tot i que al 2004 el saldo torna a ser positiu. El 2011 Santa Coloma havia quasi recuperat la població que tenia el 1998, però el 2012 torna a iniciar un cicle de pèrdua de població que es perllonga fins al 2015 (-3.874 habitants), molt probablement vinculat a la crisi. El 2016 torna a presentar un creixement si bé molt moderat. El 2018 marca un punt d'inflexió amb un índex de l'1%, per primer cop des del 2005, però que es torna a reduir per sota del 0,5% el 2019.

Resulta interessant, en el cas de Santa Coloma de Gramenet, veure la diferent evolució segons el sexe, per bé que les diferències entre ells és minsa:

- Del 2001 al 2006 la recuperació del creixement és més gran en els homes que en les dones.
- Del 2009 al 2015 la minva del creixement és menor en les dones.
- La recuperació del 2016 al 2018 és més gran en les dones així com la minva el 2019 és més suau en les dones.

Evolució de la taxa de creixement de població (%), 1998 - 2019



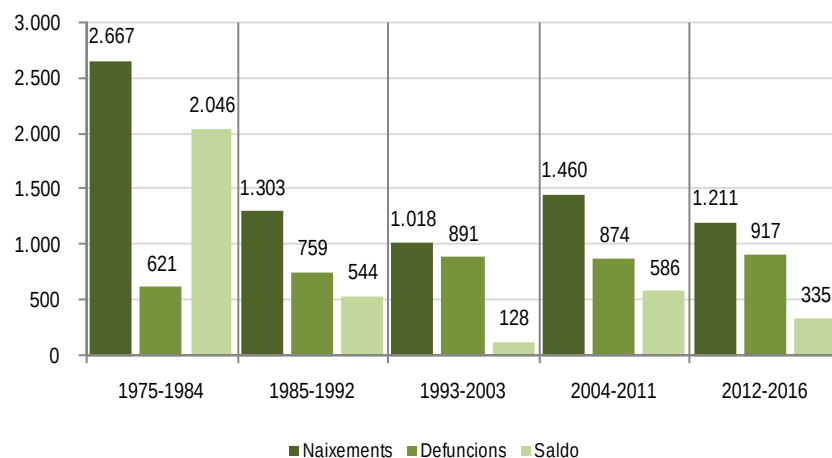
Font: IDESCAT, padró municipal d'habitants i elaboració pròpia

2.1.1 COMPONENTS DEL CREIXEMENT

Creixement natural

En el creixement natural de Santa Coloma de Gramenet es poden identificar 5 talls en les darreres 4 dècades (1975-2015), destacant però que en tots els anys el saldo resultant ha estat positiu.

Evolució del creixement natural (mitjanes), 1975 - 2016



Font: pàgina web de l'IDESCAT i elaboració pròpia

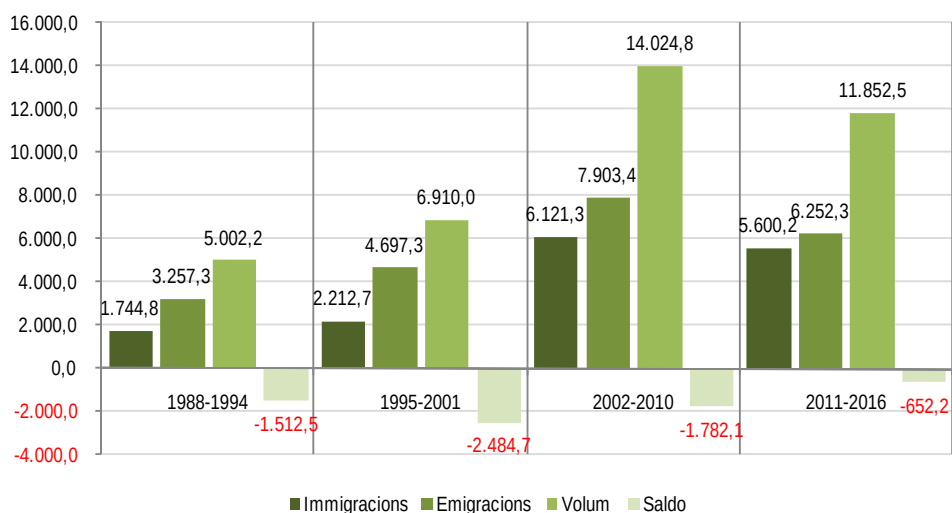
- **1975 al 1984.** Presenta una natalitat elevada, de més de 2.600 de mitjana i unes defuncions inferiors al miler: per cada 4'3 naixements es produeix una defunció. És un període en què el nombre de naixements es redueix anualment (-217 de mitjana) i malgrat que el nombre de defuncions augmenta, ho fa en una proporció molt menor (14 de mitjana), d'aquí l'amplitud del saldo resultant.
- **1985 al 1992.** En aquest període la natalitat se segueix reduint si bé més moderadament però l'augment en les defuncions redueix notablement el saldo i la relació entre naixements i defuncions passa a ser d'1,72.
- **1993 al 2003.** En aquest període la reducció del saldo arriba al màxim, però no tant degut a la reducció de la natalitat, que en alguns anys creix, com a l'augment de la mortalitat. En aquest període per cada 1'14 naixements es produeix 1 defunció. Al 1995, 1996 i 1998 el saldo de creixement natural és el més migrat en tot el període, inferior a 50.
- **2004 al 2011.** En aquest període el creixement natural es recupera degut a l'augment de la natalitat i el lleu retrocés de la mortalitat, de manera s'eleva la proporció a 1'67 naixements per 1 defunció;
- **A partir del 2012.** Torna a haver-hi una reducció del saldo de població a causa tant de la reducció de la natalitat com de l'augment de la mortalitat.

En tot cas, la pèrdua de població que ha tingut el municipi no ha estat a causa del creixement natural, si bé la seva feblesa tampoc explica els augments que ha tingut.

Les migracions internes

Les migracions, interiors i exteriors, són el principal component en l'evolució demogràfica del municipi. Una sèrie de 27 anys (de 1988 a 2016 tot i que no hi ha dades per als anys 1991 i 1996¹) sobre les **migracions interiors**, mostra que Santa Coloma de Gramenet ha tingut un saldo negatiu en els 18 anys de la sèrie.

Evolució del creixement migratori intern (mitjanes), 1988 - 2016



Font: pàgina web de l'IDESCAT i elaboració pròpia

Es poden identificar 4 períodes d'intensitats diferents en l'evolució dels canvis residencials.

¹ El primer es correspon amb un any censal i el segon amb la darrera campanya del padró anterior a l'aplicació de la Llei 4/1996.

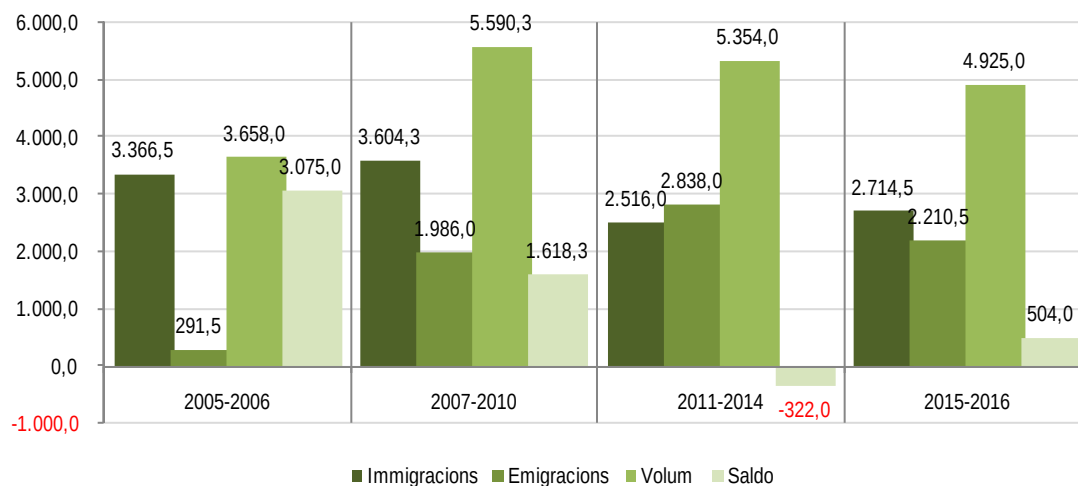
- **1988 al 1994.** Per cada persona que immigra n'emigren quasi 2, el volum total de mitjana ronda les 5.000 persones i el saldo resultant és, de mitjana de -1.500 persones.
- **1995 al 2001.** Manté les pautes del període anterior però accentuades amb una major pèrdua per emigració.
- **2002 al 2010.** Augmenten tant immigracions com emigracions i el volum total quasi multiplica per 3 el volum del primer període. El saldo negatiu es redueix però no el suficient com per a reduir la pèrdua per sota el miler de persones.
- **A partir del 2011.** Malgrat reduir-se en volum les immigracions i emigracions, el saldo es redueix per sota el miler, minvant així la pèrdua.

Les migracions externes

Les migracions externes són el tercer factor que intervé en el creixement de població del municipi. Es té informació sobre la immigració externa des de l'any 1988, però sobre emigracions la informació disponible és a partir del 2005, amb la qual cosa es treballarà sobre el període 2005-2016.

Cal indicar que Santa Coloma de Gramenet enregistra un important flux de població que immigra des de l'estranger des del 2004, any en què multiplica per 36 el nombre d'immigrants (de menys d'un centenar al 2003²). Cal assenyalar que en molts municipis la població que prové de fora ho fa habitualment des d'un altre municipi de l'estat espanyol amb el que computen com a migracions internes.

Evolució del creixement migratori extern (mitjanes), 2005 - 2016



Font: pàgina web de l'IDESCAT i elaboració pròpia

- **2005 i 2006.** Es dona una gran amplitud del saldo deguda al molt baix volum de les emigracions.
- **2007 al 2010.** Les immigracions es mantenen estables però les emigracions augmenten molt notablement en volum, reduint-se el saldo en una mica més de la meitat.
- **2011 al 2014.** La crisi marca un canvi en la tendència, i les emigracions superen les immigracions produint-se un saldo negatiu malgrat no arribar, de mitjana, a les cinc-centes persones.

² Des que es té registre, només en 2 anys havia superat el centenar, el 1998 (156) i el 2000 (198).

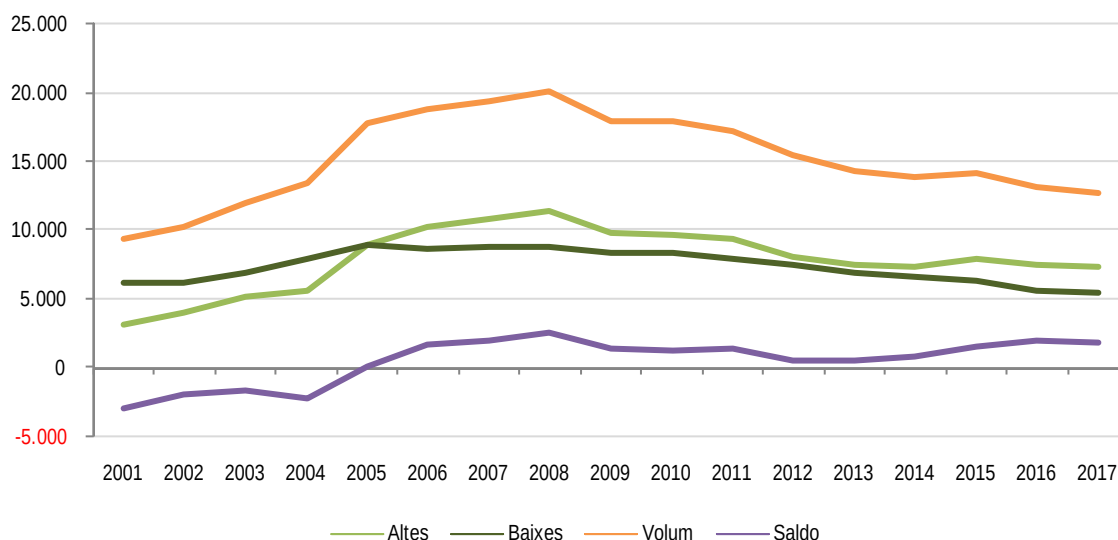
- **2015 i 2016.** El saldo torna a ser positiu a causa sobretot d'una major reducció en el volum de les emigracions que a l'augment de les immigracions.

Les migracions externes han estat el principal factor de creixement del municipi, en els anys que el saldo ha estat negatiu el creixement natural s'ha anat reduint i tot i seguir sent positiu no ha pogut compensar la pèrdua de població per emigració, tant interna com externa.

2.1.2 ALTES I BAIXES DEL PADRÓ MUNICIPAL D'HABITANTS

Segons les altes i baixes residencials del padró municipal d'habitants, entre el 2001 i 2004 el saldo va ser negatiu. A partir del 2005 canvia el signe i aquell any just supera el centenar. Aquest saldo positiu s'amplia molt entre el 2006 i 2008 (màxim 2.594 el 2008) per a tornar-se a reduir entre el 2009 i 2014. A partir del 2014 torna a augmentar i el 2015 supera les 1.600 persones que el 2017 voregen les 1.900.

Evolució de les altes i baixes del padró municipal d'habitants, 2001 - 2017



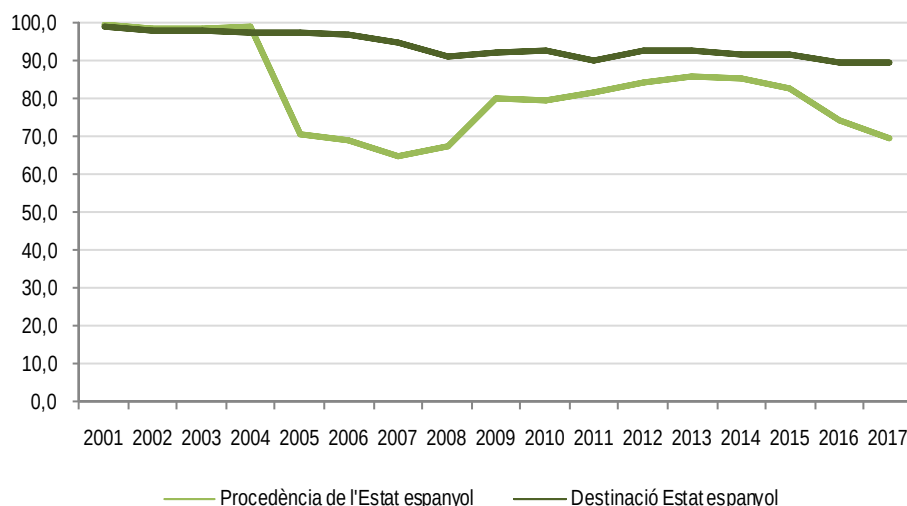
Font: Padró municipal d'habitants, Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet i elaboració pròpia

Altes i baixes al padró segons origen

Santa Coloma de Gramenet atreu població de 77 països³, a més de l'espanyola, que és el principal origen, tot i que el seu pes s'ha reduït al llarg dels anys: del 99% el 2001 al 70% el 2017. La seva línia va ser descendent fins al 2010 (79,5%) per tornar a guanyar pes entre el 2011 i 2013 (86% en aquell any). No obstant, a partir del 2014 torna a reduir-lo.

3 Els orígens no són equiparables a nacionalitat; una persona pot ser de nacionalitat estrangera i fer un canvi de residència des d'un altre municipi (per exemple Barcelona), pel que serà comptabilitzat amb aquest origen. Igualment, alguna persona que marxi a algun altre municipi de l'estat espanyol no necessàriament ha de tenir aquesta nacionalitat, a l'igual si algú marxa a un país estranger.

Evolució del pes de l'Estat espanyol com a país de procedència i destinació dels migrants, 2001 - 2017



Font: Padró municipal d'habitants, Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet i elaboració pròpia

En relació a l'origen

Desglossats els orígens per províncies dels qui provenen d'Espanya, la de la resta de Barcelona aporta el 80% el 2017, la segona procedència és Madrid, amb el 2,2%, i la tercera Girona, amb el 2,1%. Pel que fa a les de destinació, la resta de la província de Barcelona suposa també el 80%, mentre que la segona, Girona, el 2,6%, i Tarragona ocupa la tercera posició amb el 2,2%.

El pes de la província de Barcelona s'ha reduït al llarg dels anys, no únicament per reducció del nombre de persones a partir del 2010, sinó també per l'augment del nombre d'altres orígens.

En relació a la destinació

Espanya també és el principal, i si bé el seu pes s'ha reduït, la minva ha estat molt menor en relació amb les altes, del 99% el 2001 al 90% el 2017. Ha presentat les mateixes oscil·lacions que les altes, però de menor intensitat.

La resta de la província de Barcelona suposava una mica menys de les tres quartes parts de les destinacions i Girona i Tarragona la segueixen, si bé amb un 2,3 i 2% respectivament. El Regne Unit és la quarta destinació, amb l'1,9% pes quasi igual al de la província de Madrid. És l'única destinació a l'estranger que supera l'1% de destinacions el 2017.

Altes i baixes al padró per grups d'edat

Per grups d'edat, hi ha hagut canvis importants en les altes. Entre el 2001 i el 2005:

- Entorn d'una cinquena part de les persones que es donaven d'alta tenien entre 41 i 45 anys, si bé any a any es va anar reduint;
- No hi havia cap menor d'11 anys i els que tenien entre 11 i 15 anys tenien molt poc pes.
- Els grups de 46 a 50 anys de 36 a 40 ocupaven la segona i tercera posició entre els que es donaven d'alta, si bé el 2003 els de 36 a 40 van passar a ocupar la segona i el 2005 ja igualaven els de 41 a 45 anys.

Entre el 2006 i 2010:

- Els de 36 a 40 anys són els que tenen major pes tot i que a partir del 2006 es comença a reduir;
- Els de 31 a 35 anys augmenta el seu pes mentre que els de 41 a 50 el segueixen reduint;
- Comença a haver-hi altes de nens de 6 a 10 anys, les dels 11 a 15 augmenten però encara no n'hi ha dels més petits.

A partir del 2011:

- Els joves de 26 a 30 anys guanyen pes i es manté fins al 2017, any en què passen a ser el primer grup d'edat.
- Les altes dels més petits comencen el 2012 i van creixent en pes mentre que els de 6 a 10 i 11 a 15 anys el redueixen una mica.
- Els grups d'adults veuen molt reduïts el seu pes.

Així doncs, al principi de la sèrie en les altes la població adulta tenia un major pes mentre que, a finals d'aquesta, són els joves els que l'adquireixen si bé amb menor pes que els primers.

En les baixes els canvis han estat força semblants als de les altes si bé amb pesos una mica inferiors. Es vol destacar:

- El grup de 41 a 45 anys ha reduït el seu pes per sota el 19% el 2005 (2006 en les altes), mentre que el 2016 encara ronda el 10% (el 2015 en les altes);
- El grup de 36 a 40 anys en cap any ha tingut un pes superior al 19% si bé el 2010 assoleix el 18%;
- No hi ha baixes de nens de 0 a 5 anys fins al 2012, com en les altes, però en tots els anys tenen unes dècimes més de pes que en les altes.

El balanç entre altes i baixes segons grups d'edat indica que hi ha una mica més d'altes de persones joves, de 21 a 35 anys, que de baixes (en un pocs anys s'inverteix) i una mica més de baixes de persones adultes i madures que no d'altes, pel que els canvis residencials contribueixen a frenar la maduració i envelliment de la població o, si més no, a què no acceleri.

2.1.3 ESTRUCTURA D'EDATS

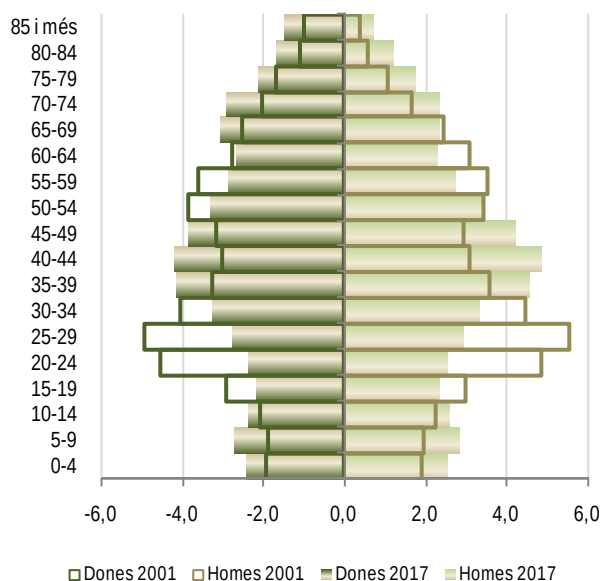
L'entrada de nova població i la reactivació de la natalitat poden haver suposat un rejuveniment de la seva estructura d'edats, si més no per la base. Igualment, la reducció de la natalitat a partir del 2009 així com la pèrdua de població d'origen estranger a partir de 2011 poden haver eixamplat la cúspide de la piràmide.

La superposició de les piràmides dels anys 2001 i 2017 mostra:

- Els grups dels infants guanyen en volum (més de 4.000 nous efectius) i pes;
- Els grups d'adolescents i joves perden tant en volum (pèrdua de més de 14.200 efectius) com en pes, sent majors les pèrdues en els grups de 20 a 29 anys que superen en cada grup els 5.000 efectius.
- Els grups d'edat de 35 a 49 anys guanyen en volum (+8.244) i pes però els guanys són modestos en relació les pèrdues dels joves.
- Es produeix també una reducció d'efectius dels grups d'edat de 50 a 64 anys si bé és molt inferior a la dels joves (-3.224).
- Els grups de 65 i més anys augmenten en volum (+5.629) i pes tot i que una mica menys que el grup de 35 a 39 anys.

La pèrdua de població jove i adulta (50 a 64 anys) queda una mica compensada pel guany de la resta de grups entre els dos anys de referència (+1.533 efectius).

Piràmide d'edats per sexe, 2001 i 2017



Font: pàgina web de l'IDESCAT i elaboració pròpia

Diferències entre sexes

La distribució per sexe i grans grups d'edat mostra un pes més gran dels homes fins els 49 anys i de les dones a partir dels 50. Destaquen diferències importants entre els dos anys de referència, la primera de la qual una petita reducció de l'índex de masculinitat total el 2017 a causa d'un augment més gran del volum de població gran:

- *En la població infantil, el pes dels homes és més gran, augmentant la diferència el 2017.*
- *En el grup de població jove, els homes tenen més pes si bé en relació amb el 2001 s'ha reduït la diferència, ja que redueix més el nombre d'efectius masculins que femenins. El 2001 era el grup amb un índex més grans de masculinitat mentre que el 2017 passen a ser els tercers.*
- *En el grup de 35 a 49 anys, els homes tenien una mica més de pes que les dones el 2001 però aquest augmenta força el 2017, passant a ser el grup d'edat més masculinitzat, ja que guanyen més efectius els homes que les dones però per l'augment dels homes de nacionalitat estrangera mentre que en la de nacionalitat espanyola es redueixen els efectius en quasi dues mil persones, i un menor augment de la població femenina estrangera i també reducció de les dones de nacionalitat espanyola en una mica més de dues mil persones.*
- *En el grup de 50 a 64 anys, que perden efectius, hi ha més dones que homes en els dos anys però l'índex de masculinitat es redueix el 2017 a causa d'una més gran reducció dels seus efectius: entorn els tres mil en els homes i dels 2.600 en les dones. La població de nacionalitat estrangera té menys incidència que en els anteriors grups d'edat i el guany d'efectius és relativament equilibrat entre sexes.*
- *Entre les persones grans, hi ha un menor pes dels homes que de les dones. Aquesta diferència ha augmentat entre el 2001 i el 2017. L'envelliment és sobretot femení, malgrat que en volum els homes augmenten en quasi 3.500 persones, les dones ho fan en una mica més de 4.500.*

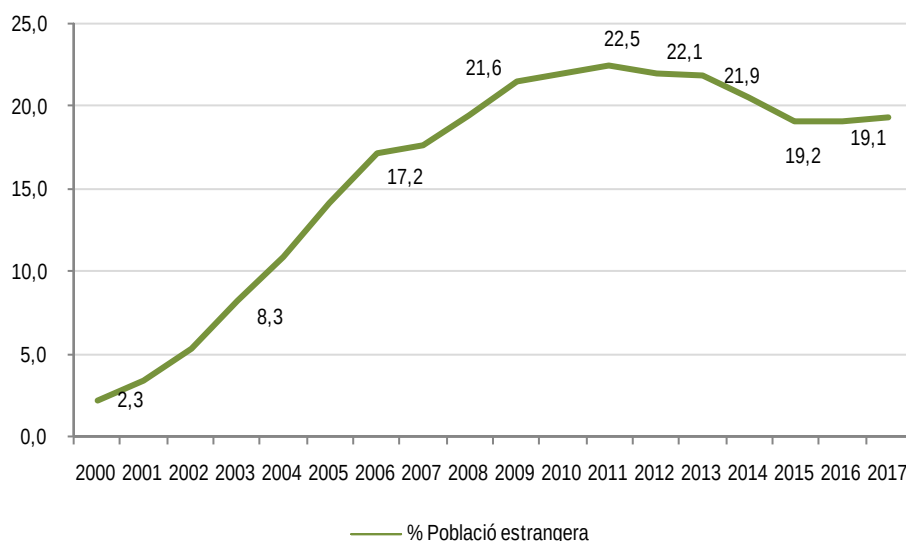
Augment total de la població segons grans grup d'edat i sexe i índex de masculinitat (%), 2001 i 2017

	Δ població, 2001-2017		Índex masculinitat	
	Homes	Dones	2001	2017
0-14	32,08	28,82	104,12	106,75
15-34	-36,82	-34,80	109,68	106,28
35-49	43,37	31,14	101,98	111,50
50-64	-14,81	-12,62	98,18	95,72
> 64	5,34	6,78	95,82	94,52
Total	1,03	1,61	99,39	98,83

Font: pàgina web de l'IDESCAT i elaboració pròpia.

Característiques de la població d'origen estranger, per sexe i edat

La població d'origen estranger al 2017 suposava una mica menys d'una cinquena part de la població de Santa Coloma de Gramenet (19'5%) havia reduït el seu pes en relació al 2011, any en què assoleix el seu màxim volum i pes, del 22'5%; a partir del 2012 redueix efectius i pes i que es perllonga fins al 2016; al 2017 podria trencar la tendència ja que hi ha un petit guany però també podria ser un fet aïllat.

Proporció de població de nacionalitat estrangera (%), 2000 - 2017

Font: pàgina web de l'IDESCAT i elaboració pròpia

Per orígens, la que prové de l'Àsia i Oceania és la major pes (42% en relació la població de nacionalitat estrangera i 8% en relació la població total del municipi), Àfrica (22% i 4% respectivament) i d'Amèrica del Sud (16 i 3%).

L'índex de masculinitat canvia segons l'origen de la població: els que provenen de la resta de la UE són els que tenen l'índex més equilibrat, havent-hi una mica més de dones que homes però amb poca diferència; l'espanyola té també un índex força equilibrat però amb major nombre de dones; la proporció de dones augmenta en els que provenen de la resta d'Europa, Amèrica del Sud i molt significativament als que provenen d'Amèrica del Nord i Central, en què per cada homes hi ha 1'55 dones.

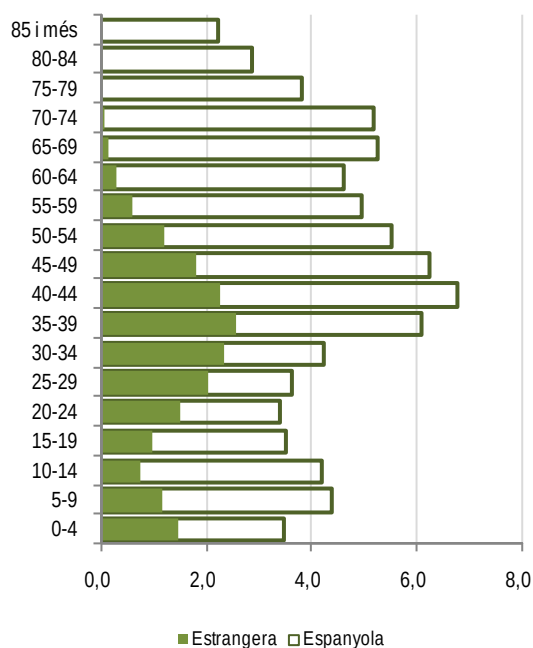
Índex masculinitat segons nacionalitat (2017)

Espanyola	0,95
Resta UE	0,98
Resta Europa	0,92
Àfrica	1,26
Amèrica del nord i central	0,66
Amèrica de sud	0,89
Àsia i Oceania	1,45
Santa Coloma de Gramenet	0,99

Font: pàgina web de l'IDESCAT i elaboració pròpia

El signe és contrari en els que provenen d'Àfrica i Àsia, en què hi ha més homes que dones. Les diferències de gènere entre nacionalitat acaben suposant que per al conjunt del municipi hi hagi quasi el mateix nombre de dones que d'homes.

Per edats, la població d'origen estranger és més jove, tot i que hi ha indicis de maduració, el que pot significar que la població de nacionalitat estrangera, en una part potser important, ha estabilitzat la seva situació laboral i familiar al municipi.

Piràmide d'edat per nacionalitat, 2017

Font: pàgina web de l'IDESCAT i elaboració pròpia

Dependència: infantil i senil

Si es compara el grau de dependència de la població entre els dos anys, s'observa que la infantil ha augmentat a l'igual que la senil però en menor grau.

Igualment, l'índex d'envelliment, que al 2001 ja era elevat també ha augmentat posant de manifest el major augment de població gran en relació la infantil. El sobreenvelliment també ha experimentat un augment, tot i que inferior al de l'envelliment. Si la tendència no es capgira, el grau d'envelliment es pot accentuar.

Evolució índexs demogràfics (%), 2001 i 2017

	2001	2017	2001-2017
Dependència infantil	16,4	23,9	7,6
Dependència senil	19,5	30,4	10,9
Dependència global	35,9	54,4	18,5
Envelliment	119,2	127,2	8,0
Sobreenvelliment	6,8	11,3	4,5

Font: pàgina web de l'IDESCAT i elaboració pròpia

2.1.4 DINÀMIQUES DEMOGRÀFIQUES ALS BARRIS

La població del municipi es distribueix en 15 barris sent el Fondo, Centre i Santa Rosa els més poblats mentre que Safaretjos, Can Franquesa, Cementiri Vell, Riera Alta i la Ginardera els que menys, tot i superar el miler d'habitants.

Població i llars per barris, 2001 i 2017

	2001				2017			
	Població		Llars		Població		Llars	
	Nre	Pes	Nre	Pes	Nre	Pes	Nre	Pes
Can Franquesa	1.431	1,2	478	1,2	1.322	1,1	485	1,1
Can Mariner	7.280	6,3	2.652	6,5	7.983	6,6	2.737	6,4
Cementiri Vell	1.350	1,2	501	1,2	1.314	1,1	514	1,2
Centre	16.721	14,4	6.015	14,7	16.410	13,7	6.279	14,6
Fondo	14.664	12,6	5.265	12,9	16.915	14,1	5.281	12,3
Guinardera, la	2.077	1,8	725	1,8	1.945	1,6	741	1,7
Llatí	9.977	8,6	3.391	8,3	9.751	8,1	3.511	8,2
Oliveres, les	3.427	3,0	1.177	2,9	3.210	2,7	1.189	2,8
Raval, el	7.492	6,5	2.574	6,3	8.398	7,0	2.817	6,6
Riera Alta	2.031	1,7	595	1,5	1.803	1,5	625	1,5
Riu Nord	7.911	6,8	2.763	6,8	7.922	6,6	3.032	7,1
Riu Sud	14.698	12,7	5.336	13,0	14.175	11,8	5.443	12,7
Safaretjos	1.067	0,9	397	1,0	1.249	1,0	477	1,1
Santa Rosa	13.384	11,5	4.731	11,6	14.766	12,3	5.028	11,7
Singuerlin	12.561	10,8	4.322	10,6	12.953	10,8	4.835	11,2
Santa Coloma de Gramenet	116.071	100,0	40.922	100,0	120.117	100,0	42.994	100,0

Font: Padró municipal d'habitants, Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet i elaboració pròpia

Evolució global de la població per barris

L'evolució de la població ha estat diferent segons barris; entre el 2001 i el 2017 més de la meitat dels barris perden població mentre que uns pocs en guanyen força:

- *Fondo, Santa Rosa i el Raval* guanyen importants volums de població, dels 900 del Raval als més de 2.300 de Fondo;
- *Riu Sud, Centre, Riera Alta, Llatí i les Oliveres* perden població per valors superiors als 200, destacant Riu Sud, que supera els 500.

És rellevant que tots els barris guanyin llars, inclús els que perden població, segurament per l'evolució del nombre de persones de les llars, que es redueix. Cal destacar la poca relació que hi ha en algun barri entre guany / pèrdua de població i llars:

- *Riu Nord* guanya una desena d'habitants però més de 250 llars;
- *Riu Sud* perd més de 500 habitants però guanya un centenar de llars;
- *Fondo* guanya més de 2.000 habitants però menys d'una vintena de llars.

Tots els barris tenen en comú que s'han combinat anys de guany amb anys de pèrdua al llarg dels darrers 16 anys, ara bé únicament en un any tots els barris van guanyar població, el 2009. En alguns barris han predominat els anys de pèrdua sobre els de guany:

- Als de *Riera Alta*, *la Guinardera* i *les Oliveres* han dominat els anys de pèrdua;
- Als de *Santa Rosa* i *el Raval* els de guany de població.

Les pèrdues més grans es produeixen en els anys de la crisi (2011-2015), destacant el 2014 en què únicament les *Oliveres* va guanyar població (0,1%) i crida l'atenció per ser un barri amb tendència regressiva.

El 2016 augmenta el nombre de barris que guanyen població però més de la meitat en segueixen perdent, mentre que el 2017 la proporció varia i únicament resten 4 barris que en segueixen perdent (*Can Franquesa*, *Cementiri Vell*, *la Guinardera* i *les Oliveres*).

- Entre el 2011 i el 2014 *Fondo*, el barri que més ha crescut, va perdre un mica més de 1.700 habitants, població que no ha recuperat encara: el 2010 tenia 18.209 habitants mentre que el 2017 voreja els 17.000.

Aquesta situació es reproduïx en quasi tots els barris de Santa Coloma i només *Singuerlin* i *Safaretjos* tenen una mica més de població que el 2010, això no obstant:

- El *Singuerlin* va guanyar població fins al 2013, superant els 13.000 habitants, però el 2017 està una mica per dessota.
- Al barri de *Safaretjos*, el màxim volum l'assoleix el 2011, població que no ha recuperat el 2017 tot i que la diferència és mínima.

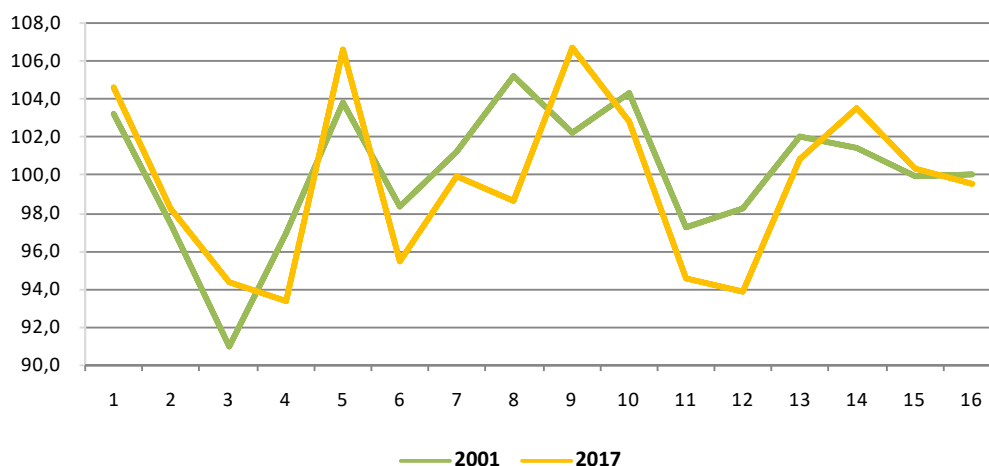
A més d'aquest llarg període de regressió demogràfica, destaca el 2006 en què dos terços dels barris de Santa Coloma van perdre habitants, sent els més destacats els de *Santa Rosa* (-2,2%), *Riera Alta* (-1,6%) i *la Guinardera* (-1,4%).

Diferències entre sexes en la població per barris

El 2001 al municipi de Santa Coloma de Gramenet hi havia quasi paritat de sexes, només set homes més que dones (número 16 al gràfic), la qual es redueix en 0,44 punts a favor de les dones el 2017. Tanmateix, la distribució entre sexes als barris és diferent i en pocs hi ha quasi igualtat entre ells, diferència que s'accentua el 2017.

- *Singuerlin* és l'únic barri del municipi amb quasi igualtat entre sexes si bé el 2017 augmenta una mica l'índex de masculinitat, en 0,4 punts.

Índex de masculinitat als barris (%), 2001 i 2017



Barris: 1 Can Franquesa, 2 Can Mariner, 3 Cementiri Vell, 4 Centre, 5 Fondo, 6 Guinardera, la, 7 Llatí, 8 Oliveres, les, 9 Raval, el, 10 Riera Alta, 11 Riu Nord, 12 Riu Sud, 13 Safaretjos, 14 Santa Rosa, 15 Singuerlín i 16 Santa Coloma Gramenet.

Font: Padró municipal d'habitants, Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet i elaboració pròpia

Entre els barris en què hi ha més homes que dones (2017) destaquen:

- El *Raval* i el *Fondo*, amb un índex d'una mica més de 106, havent augmentat en tots dos tot i que més al *Raval*. Són dos barris que han guanyat força població augmentant més els efectius masculins que femenins.
- *Can Franquesa* i *Santa Rosa* els segueixen, amb més amplitud a *Santa Rosa*, barri que creix amb força més homes que dones (diferència de quasi cinc punts percentuals) mentre que a *Can Franquesa* és per pèrdua de població, una mica més de dones que de homes.
- A *Riera Alta* i *Safaretjos* segueix havent-hi més homes que dones el 2017 però en tots dos s'ha tendit a igualar la proporció. Igual que en el grup anterior, un guanya efectius i l'altre en perd; el que en guanya, *Safaretjos* ho fa amb una mica més de proporció femenina que masculina (1,5 punts percentuals), mentre que a *Riera Alta*, que en perd, afecta una mica més els homes que les dones (1,3 punts percentuals).

Entre els barris que hi ha més dones que homes destaquen:

- *Riu Sud* i *Centre* dos barris en què el menor pes dels homes el 2001 s'ha accentuat el 2017. Són dos barris que han perdut població, tant homes com dones però més dels primers.
- Els segueixen *Riu Nord* i *Cementiri Vell* però amb una diferència important entre els dos: a *Cementiri Vell* augmenta l'índex de masculinitat (el 2001 era el que el tenia més baix) a causa d'una pèrdua més petita d'homes que dones mentre que al *Riu Nord* hi ha una reducció respecte al 2001 a causa d'un augment del nombre de dones (+1,5%) mentre que es redueix el d'homes (-1,3%); el barri quasi no creix (+0,3%).

Destaca entre tots els barris *les Oliveres* que el 2001 era el que tenia un índex de masculinitat més alt de tots, de 105,2, i que el 2017 s'ha reduït a 98,6 a causa d'una reducció més notable dels homes (-9,3%) que de les dones (-3,2%).

El creixement natural

L'amplitud del saldo del creixement natural a Santa Coloma de Gramenet ha vingut determinada per les dinàmiques positives dels barris del *Fondo* i *Santa Rosa*, principalment pel primer, els únics que en algun període han superat el centenar (de 2005 a 2012 al Fondo, destacant el 2009 amb més de 200, i de 2008 a 2011 a Santa Rosa).

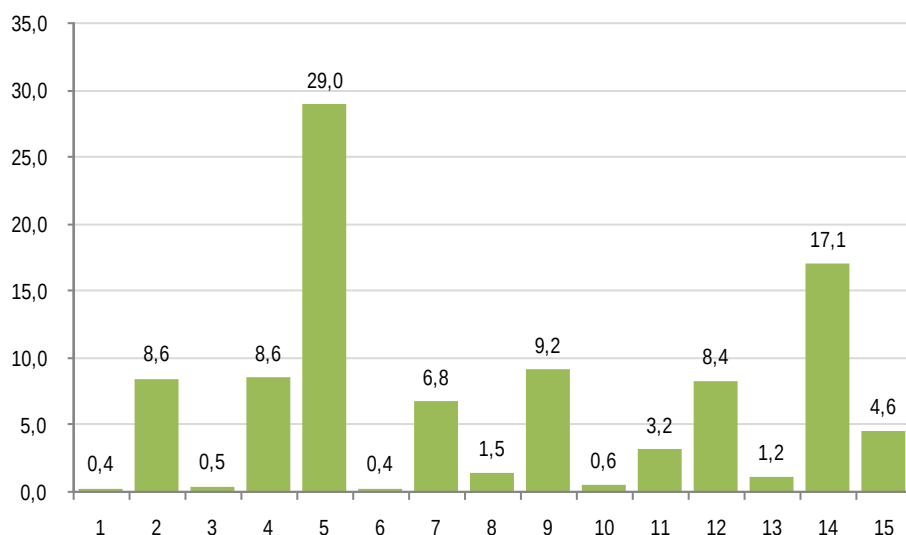
- El *Fondo* i *Santa Rosa* són dos barris en què el saldo ha estat sempre positiu entre els anys de la sèrie, de 2001 a 2017, si bé inferior a la cinquantena entre el 2001 i 2003, i inferior al centenar a partir del 2011 (Santa Rosa) 2012 (Fondo).

- *Els barris del Raval, Llatí i Can Mariner* han aportat també saldos positius, si bé inferiors. A Can Mariner hi hagué algun any amb creixement 0 (mateix nombre de naixements que de defuncions) o molt migrat; en els altres dos ha estat positiu en tots els anys, si bé redueixen l'amplitud a partir del 2010-2011.
- *El barri de les Oliveres* té també en quasi tots els anys un creixement natural positiu si bé en algun any ha estat feble, inferior a la desena.
- *El Centre* té unes pautes força semblants, no obstant destaca per ser el segon barri més poblat però amb un creixement natural baix. L'estructura d'edats indicarà si és a causa d'un major grau de maduració i/o d'envelliment; igualment, la pèrdua de població pot haver contribuït al seu debilitament.
- *Riu Nord* segueix una dinàmica diferent: saldos positius entre el 2001 i el 2009, i negatius a partir del 2010, llevat del 2012. És el barri en què els saldos negatius han estat més alts, sobretot entre el 2013 i 2015, superant la trentena. El creixement natural està en regressió. Igual que al Centre, en l'estructura d'edats es podrà veure si és un barri madur o envellit, si bé a diferència d'aquest Riu Nord no ha perdut població malgrat el baix volum del guany.
- *Riera Alta* té també dinàmiques diferents: en la meitat d'anys són negatius, en 1 és 0 i en 2 més quasi 0; hi ha més alternança entre els positius i negatius que al Riu Nord; cap dels saldos resultants tenen massa relleu tret del 2011 i 2002 en què la pèrdua va ser d'11 en cada any i el 2016 en què el guany assolí la desena. És un barri amb un creixement natural si no estancat, regressiu.
- *Singuerlin* destaca pel fet que entre el 2001-2003 i 2014-2017, quan no hi ha pèrdua quasi no hi ha guany, mentre que entre el 2004 i 2013 té uns saldos positius prou amplis. És un barri que ha guanyat població en relació amb el 2001 però el creixement relatiu ha estat moderat (3,1% en 16 anys). Possiblement és un barri madur i/o envellit.

La resta de barris tenen unes dinàmiques de creixement natural més febles, combinant tant anys d'augment com de pèrdues però sempre amb unes amplituds baixes.

Un dels elements que pot contribuir a explicar el diferent comportament en el creixement natural, les diferències en les estructures d'edat dels barris, etc. és la distribució de la població d'origen estranger als barris de Santa Coloma de Gramenet.

Pes de la població de nacionalitat estrangera als barris (%), 2017



Barris: 1 Can Franquesa, 2 Can Mariner, 3 Cementiri Vell, 4 Centre, 5 Fondo, 6 Guinardera, 7 Llatí, 8 Oliveres, 9 Raval, 10 Riera Alta, 11 Riu Nord, 12 Riu Sud, 13 Safaretjos, 14 Santa Rosa i 15 Singuerlin.

Font: Padró municipal d'habitants, Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet i elaboració pròpia

La població estrangera

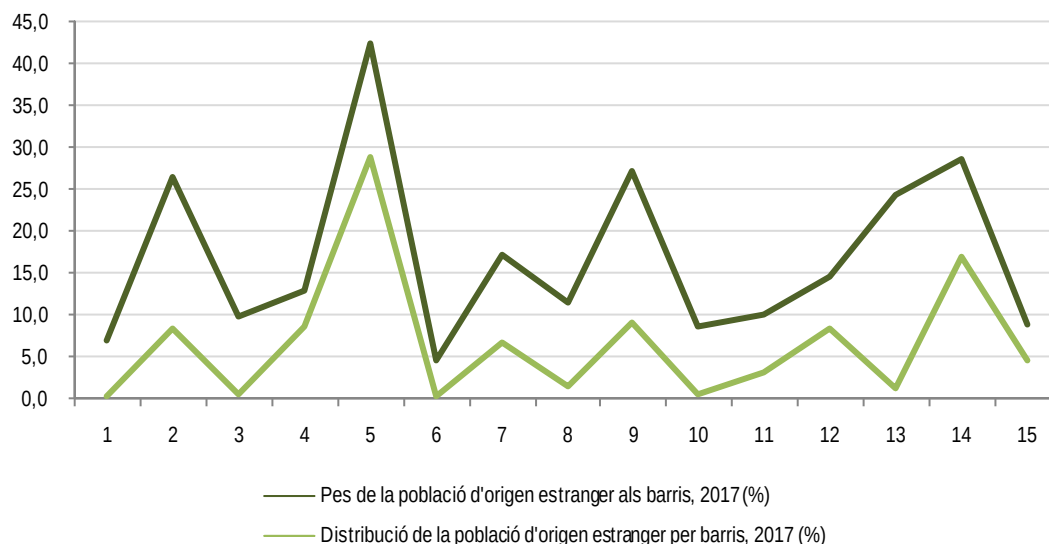
El 20,7% de població el 2017 de Santa Coloma de Gramenet és de nacionalitat estrangera. No obstant això, dels 15 barris, 2 concentren un major nombre de persones (Fondo i Santa Rosa), en 4 s'acosten al 10% (el Raval, Centre, Can Mariner i Riu Sud) i un entorn el 7% (Llatí); en la resta bé no assoleix l'1% (Can Franquesa, Cementiri Vell, la Guinardera i Riera Alta), bé en tenen entre l'1% i 5% (les Oliveres, Riu Nord, Safaretjos i Singuerlin).

Una altra qüestió és el seu pes en el barri. Per exemple, a Can Franquesa, que el 2017 tenia un 0,4% de població de nacionalitat estrangera, el seu pes al barri era del 7%, 6,6 punts percentuals més, o al Raval, amb un 9% de la població de nacionalitat estrangera però amb un pes del 27%, 17% punts percentuals més.

Amb aquesta altra lectura, 5 són els barris on la població estrangera té més pes:

- *Fondo*, amb el 42,5% de la població del barri (29% del municipi);
- *Santa Rosa* amb el 28,7% (17% del municipi);
- *El Raval*, amb el 27,1% (9% del municipi);
- *Can Mariner*, amb el 26,6% (8,6% del municipi), i,
- *Safaretjos* amb el 24,3% (1,2% del municipi).

Pes de la població de nacionalitat estrangera i la seva distribució per barris (%), 2017



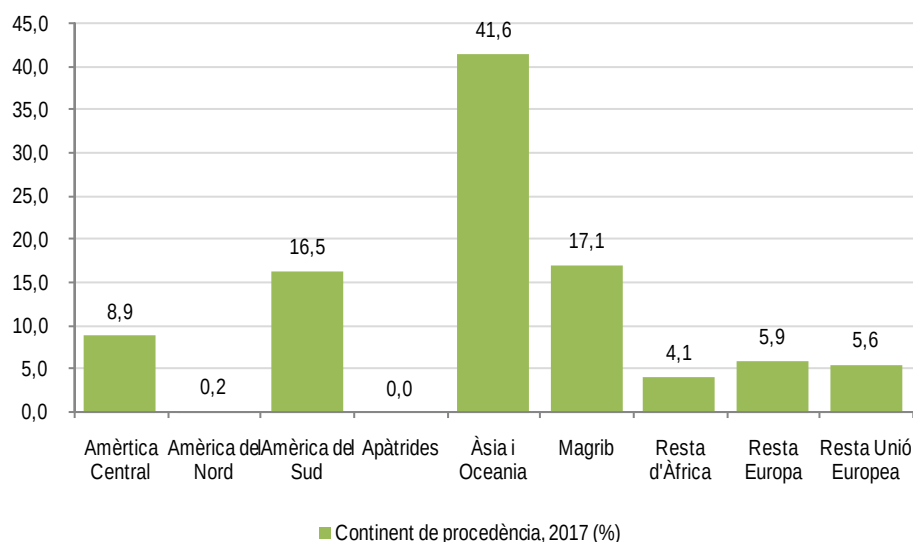
Barris: 1 Can Franquesa, 2 Can Mariner, 3 Cementiri Vell, 4 Centre, 5 Fondo, 6 Guinardera, la, 7 Llatí, 8 Oliveres, les, 9 Raval, el, 10 Riera Alta, 11 Riu Nord, 12 Riu Sud, 13 Safaretjos, 14 Santa Rosa i 15 Singuerlin.

Font: Padró municipal d'habitants, Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet i elaboració pròpia

En tots els barris el nombre de persones de nacionalitat estrangera va anar en augment fins al 2010-2011; a partir d'aquell/s any/s es començà a reduir fins al 2016, any en què en tres quartes parts dels barris es començà a recuperar o, si més no, es va estabilitzar. El 2017 el signe és positiu en quasi tots els barris, tret de la Guinardera.

El 2017 a Santa Coloma de Gramenet hi havia persones de 119 països, destacant la xinesa amb una cinquena part de la població de nacionalitat estrangera total, seguit per la que provenia del Marroc (16,4%). El 42% de la població de nacionalitat estrangera prové d'Àsia, el 17% del Magrib i un 16% d'Amèrica del Sud.

Continent de procedència de la població estrangera (%), 2017



Font: Padró municipal d'habitants, Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet i elaboració pròpia

La població de nacionalitat estrangera és, majoritàriament, jove:

- Al Fondo quasi dues terceres parts del grup de 26 a 30 anys era el 2017 de nacionalitat estrangera, i entorn d'aquesta proporció en els grups de 21 a 25 i 31 a 35 anys; d'aquí que una mica més de la meitat dels nens de 0 a 5 anys siguin també de nacionalitat estrangera i una mica menys de la meitat en els infants de 6 a 10 anys.
- A Santa Rosa, el Raval, els Safaretjos, Can Mariner, Llatí i Riu Sud es dona una situació similar al Fondo si bé les proporcions són menors.
- La incidència en l'estructura d'edats de la Guinardera és molt baixa, com també a Can Franquesa.
- En la resta de barris la incidència varia segons grups d'edat: al Cementiri Vell els joves de 21 a 25 anys suposen una quarta part dels seus efectius, mentre que al Centre ho són per als grups de 26 a 35 anys mentre que per als grups de 21 a 25 i 36 a 40 suposen una cinquena part dels efectius, igual que els nens de 0 a 5 anys; etc.

Es relaciona una estructura d'edats més jove o madura i inclús envellida amb l'atracció o no de la població d'origen estranger, la qual es caracteritza per ser més jove i tenir més fills.

- Així, per exemple, l'important pes de la població jove als barris del Fondo, el Raval, Safaretjos o Santa Rosa implica una estructura d'edats més jove que en altres barris.

Pel que fa a les diferències de pes entre homes i dones, cal assenyalar que l'índex de masculinitat entre la població de nacionalitat estrangera és més alt que el de nacionalitat espanyola amb unes poques excepcions:

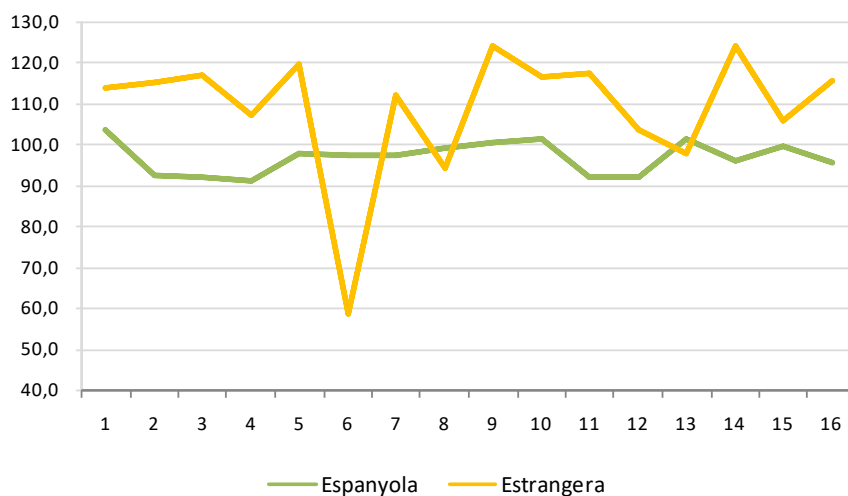
- Al barri de la Guinardera hi ha una mica més de la meitat d'homes que dones, és un barri amb un gran desequilibri entre sexes. És possible que el poc pes d'aquests (4,6%) en podria ser la causa.

Els barris on l'índex de masculinitat més alt són:

- A Santa Rosa i el Raval hi ha molts més homes que dones. Són dos barris en què el pes de la població de nacionalitat estrangera té un important pes en els grups d'edat de fins als 50 anys, vorejant o superant la meitat en els joves, de 26 a 40 anys i en tots hi ha més homes que dones destacant però

els grups de 36 a 56 anys en què l'índex supera la mitjana del barri (per exemple: 151,9 en el grup de 36 a 40 anys al *Raval* i 162,8 en el de 41 a 45 anys en el de *Santa Rosa*).

Índex de masculinitat segons nacionalitat dels barris (%), 2017



Barris: 1 Can Franquesa, 2 Can Mariner, 3 Cementiri Vell, 4 Centre, 5 Fondo, 6 Guinardera, la, 7 Llatí, 8 Oliveres, les, 9 Raval, el, 10 Riera Alta, 11 Riu Nord, 12 Riu Sud, 13 Safaretjos, 14 Santa Rosa, 15 Singuerlín i 16 Santa Coloma de Gramenet.

Font: Padró municipal d'habitants, Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet i elaboració pròpia

Els barris *Fondo* i *Riu Nord*, amb un índex de masculinitat també alt, tenen algunes diferències respecte als dos anteriors però també entre ells.

- Entre els menors de sis anys hi ha una mica més de nenes que nens als dos barris i en el d'11 a 15 anys al *Fondo* mentre que a *Riera Alta* hi ha equilibri de sexe.
- Al barri *Riu Nord* hi ha més homes en els grups de 16 a 55 anys amb una diferència molt marcada en els grups de 41 a 45 anys (172,7) i 46 a 50 anys (163,6) i en el grup de 66 a 77 en què hi ha el doble d'homes que de dones (és un grup amb menys de 10 efectius entre ambdós sexes, el 0,8% del total de població de nacionalitat estrangera, per què no es pot considerar significatiu).
- Al barri *Fondo* el pes més gran de la població masculina abasta dels 16 als 60 anys si bé les diferències entre sexes són en general una mica més suaus que a *Riu Nord* si bé en els grups d'edat amb més diferència destaquen els de 56 a 60, de 163,2 (2% del total de la població estrangera), 51 a 55 anys, amb 137 (4% del total de població de nacionalitat estrangera) i 21 a 25 anys amb un índex de 136,7 i el 5,3% de la població de nacionalitat estrangera.

Edat mitjana de la població

L'edat mitjana de la població de Santa Coloma de Gramenet indica que si bé és cert que ha augmentat, de 34 anys el 2001 als 37,3 el 2017, aquesta segueix sent força jove.

Edat mitjana de la població dels barris (%), 2001 i 2017

Barris	2001	2017	2001-2017	Barri/municipi		
				2001	2017	2001-2017
Can Franquesa	33,3	36,3	2,97	-0,7	-1,0	-0,30
Can Mariner	34,6	36,3	1,64	0,6	-1,0	-1,63
Cementiri Vell	34,4	39,5	5,07	0,4	2,2	1,79
Centre	34,9	38,9	4,02	0,9	1,6	0,75
Fondo	34,2	34,9	0,70	0,2	-2,4	-2,57
Guinardera, la	33,0	39,9	6,91	-1,0	2,6	3,63
Llatí	33,1	37,2	4,06	-0,9	-0,1	0,78
Oliveres, les	33,5	37,0	3,51	-0,5	-0,2	0,24
Raval, el	32,2	34,5	2,38	-1,8	-2,7	-0,90
Riera Alta	34,1	37,5	3,33	0,1	0,2	0,05
Riu Nord	33,9	40,0	6,05	-0,0	2,7	2,78
Riu Sud	34,7	39,6	4,87	0,8	2,3	1,59
Safaretjos	35,8	35,9	0,04	1,8	-1,4	-3,24
Santa Rosa	33,1	35,6	2,45	-0,9	-1,7	-0,82
Singuerlin	34,2	38,0	3,87	0,2	0,8	0,60
Santa Coloma de Gramenet	34,0	37,3	3,27			

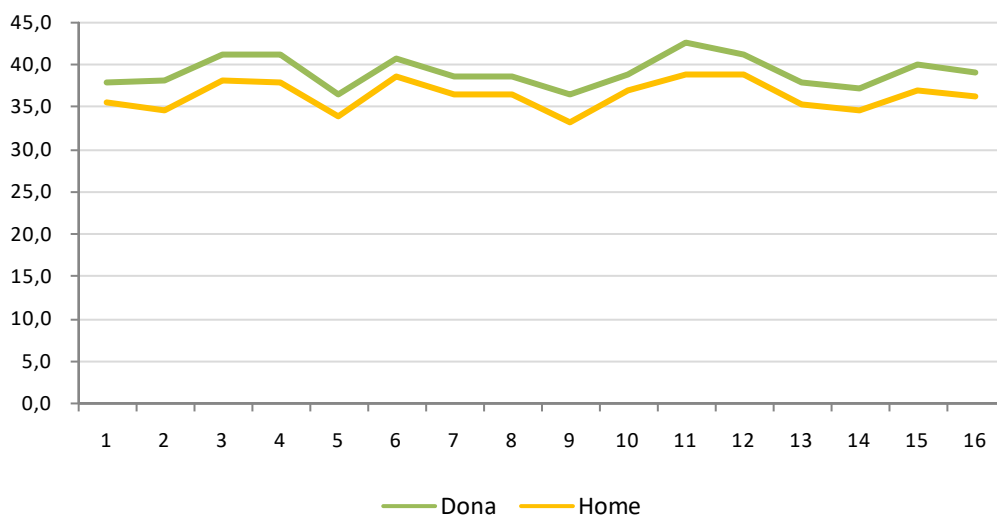
Font: Padró municipal d'habitants, Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet i elaboració pròpia

Es detecten diferències significatives entre barris, que van dels 24,5 anys de mitjana del *Raval* als 40,0 anys de *Riu Nord*.

- *Riu Nord* és el barri en què es detecta més la maduració, ja que és el que quasi dobra l'augment en l'edat, de 33,9 el 2001 a 40 el 2017, seguit de la Guinardera, en què l'augment el situa en quasi 40 anys. Riu Sud i Cementiri Vell els segueixen.
- *Fondo* és el barri en què l'edat mitjana s'ha mantingut prou invariable amb un augment de 0,7 anys (de 34,2 a 34,9 anys);
- *El Raval* és el barri més jove, tot i haver augmentat l'edat mitjana en més de 2 anys: 32,2 el 2001 i 34,5 el 2017.

En tots els barris l'edat mitjana de les dones és més gran que la dels homes. La mitjana del municipi és de 39,2 anys en les dones i 36,4 en els homes, a causa de tenir més pes les dones grans que els homes en la seva estructura d'edats. Destaquen:

- *Riu Nord*, *Cementiri Vell*, *Riu Sud*, *Centre*, *Guinardera* i *Singuerlin* en què l'edat mitjana de les dones supera la quarantena, per damunt la mitjana municipal. En els sis barris l'edat mitjana dels homes és també més gran que la mitjana municipal si bé no assoleixen els quaranta anys.
- *Fondo* i *el Raval* són barris més joves en què la mitjana d'edat de les dones és de 36,6 anys i dels homes de 34,1 en el primer i 33,3 en el segon.
- *Safaretjos* i *Santa Rosa* tenen també una edat mitjana inferior a la municipal però no tant com els dos anteriors. En el primer les dones tenen 37,9 anys i els homes 35,5 mentre que a Santa Rosa és de 37,3 i 34,8 respectivament.

Edat mitjana de la població per sexe dels barris (%), 2017

Barris: 1 Can Franquesa, 2 Can Mariner, 3 Cementiri Vell, 4 Centre, 5 Fondo, 6 Guinardera, la, 7 Llatí, 8 Oliveres, les, 9 Raval, el, 10 Riera Alta, 11 Riu Nord, 12 Riu Sud, 13 Safaretjos, 14 Santa Rosa, 15 Singuerlín i 16 Santa Coloma Gramenet.

Font: Padró municipal d'habitants, Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet i elaboració pròpia

La dependència infantil i senil

En tots els barris ha augmentat la dependència infantil i en quasi tots també la senil (només es redueix al barri Safaretjos). No obstant això, l'augment no ha estat únicament degut a l'augment del grup de població en edat d'estudiar i, també, de la població gran, sinó també per la reducció de pes de la població en edat activa.

Índexs de dependència, envelliment i sobreenvelliment dels barris (%), 2017

		Dependència infantil	Dependència senil	Dependència global	Envelliment	Sobreenvelliment
1	2017	27,6	28,5	56,1	103,0	7,1
	2001-2017	7,1	12,2	19,3	23,9	4,7
2	2017	25,2	26,0	51,2	103,1	11,3
	2001-2017	7,7	2,7	10,4	-30,0	2,7
3	2017	19,8	33,5	53,3	168,8	7,7
	2001-2017	4,6	15,0	19,5	47,4	-1,4
4	2017	21,9	32,7	54,7	149,4	10,8
	2001-2017	4,6	12,4	17,0	31,9	1,7
5	2017	23,1	20,4	43,5	88,3	11,2
	2001-2017	5,4	0,6	6,1	-23,7	3,7
6	2017	23,3	32,8	56,1	141,0	10,3
	2001-2017	4,4	17,2	21,6	58,5	5,7
7	2017	23,8	28,5	52,3	120,1	9,4
	2001-2017	7,5	11,9	19,4	18,0	0,1
8	2017	29,2	32,6	61,9	111,6	8,7
	2001-2017	8,3	15,0	23,4	27,6	1,8
9	2017	25,4	19,6	45,1	77,2	10,3
	2001-2017	4,3	3,6	8,0	1,4	0,1
10	2017	23,6	25,0	48,5	105,9	12,2
	2001-2017	4,8	3,2	8,0	-10,3	5,2

11	2017	22,7	37,7	60,5	165,8	12,6
	2001-2017	6,2	20,5	26,8	61,8	4,5
12	2017	21,4	36,4	57,9	170,0	9,3
	2001-2017	5,6	17,1	22,7	47,9	1,5
13	2017	22,6	22,1	44,7	97,9	13,6
	2001-2017	6,2	-3,7	2,5	-59,8	4,3
14	2017	24,5	24,4	48,9	99,5	8,5
	2001-2017	7,0	7,7	14,7	4,5	-0,8
15	2017	24,6	31,2	55,8	126,9	11,0
	2001-2017	6,1	11,7	17,8	21,6	-2,7
SCG	2017	23,6	28,4	52,0	120,3	10,3
	2001-2017	6,0	9,6	15,6	13,4	1,3

Barris: 1 Can Franquesa, 2 Can Mariner, 3 Cementiri Vell, 4 Centre, 5 Fondo, 6 Guinardera, la, 7 Llatí, 8 Oliveres, les, 9 Raval, el, 10 Riera Alta, 11 Riu Nord, 12 Riu Sud, 13 Safaretjos, 14 Santa Rosa i 15 Singuerlin.
Font: Padró municipal d'habitants, Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet i elaboració pròpia

De l'anàlisi per barris cal destacar:

- *El barri de les Oliveres* és el que té un major grau de dependència infantil, del 29%;
- *Als barris Riu Nord i Riu Sud* l'augment més gran es produeix en la dependència senil (37,7 i 36,4% respectivament). Són també els barris amb major índex d'envelliment i amb uns augments elevats (62% i 48% respectivament), afegint-hi el Centre (+32 punts percentuals en relació amb el 2001);
- *Als barris Riera Alta, Safaretjos i Riu Sud* el sobreenvelliment és més alt, tot i l'augment més gran en relació amb el 2001 es produeix als barris de la Guinardera i Riera Alta.
- *Raval i Fondo* són els barris més joves, destacant el procés més gran de rejuveniment al Fondo (reducció de l'índex d'envelliment en 24 punts percentuals) mentre que al Raval ha tingut un lleu augment.
- A *Safaretjos* la reducció de l'índex d'envelliment ha estat molt notable, en 60 punts percentuals.
- A *Santa Rosa* les poblacions infantil i senil estan força equilibrades, amb un lleuger major pes de la població infantil; que es decanti cap a una banda o l'altra dependrà si atrau població jove o no.

2.2 LES LLARS

2.2.1 EVOLUCIÓ DEL NOMBRE DE LLARS I LA SEVA DIMENSIÓ

El nombre de llars a Santa Coloma de Gramenet ha augmentat progressivament durant les darreres tres dècades, passant de les 39.429 llars al 1991 a les 45.646 al 2011. Aquest augment es va donar fins i tot en el període 1991-2001, quan el municipi va perdre més de 20.000 habitants.

La taula següent mostra la comparació entre els ritmes de creixement de població, de formació de llars i d'augment del parc d'habitatges, tot segons dades censals.

Evolució de la població, llars i habitatges segons el cens, anys 1991, 2001 i 2011

	1991	2001	2011	Augment					
				total		relatiu		anual	
				1991-2001	2001-2011	1991-2001	2001-2011	1991-2001	2001-2011
població	133.138	112.992	119.391	-20.146	6.399	-15,1	5,7	-1,6%	0,6%
llars	38.722	39.429	45.646	707	6.217	1,8	15,8	0,2%	1,5%
habitatges	42.478	45.741	48.515	3.263	2.774	7,7	6,1	0,7%	0,6%

Font: pàgina web de l'IDESCAT i elaboració pròpia

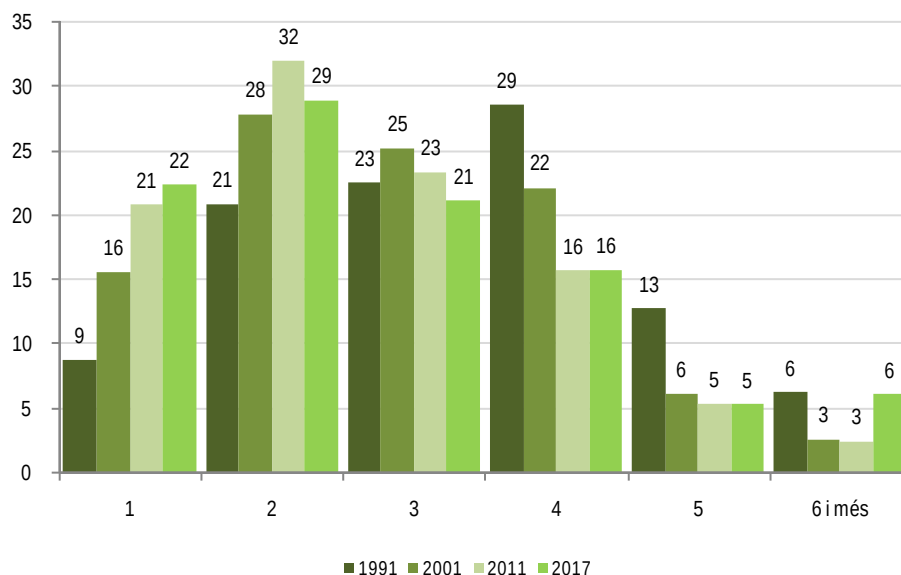
Al llarg dels anys la dimensió mitjana de la llar s'ha anat reduint, tot i que a Santa Coloma de Gramenet segueix sent relativament elevada, de 2'61 persones per llar al 2011 (cens 2011), superior a la mitjana catalana (2'54) i de la seva comarca (2'41).

Si tenim en compte el padró, al 2011 el municipi comptava amb 122.781 persones, que residien en 43.535 llars, amb una ocupació mitja de 2,85 persones per habitatge. Per la seva banda, al 2019, compta amb 120.590 persones, que resideixen en 43.803 habitatges, amb una ocupació mitjana de 2,75 persones per habitatge. Així doncs, s'ha produït una pèrdua de població, que no ha afectat al nombre de llars, que han augmentat, al reduir-se la seva ocupació mitjana.

Evolució del nombre de persones per llar

Entre el 1991 i el 2011 les llars que més augmenten són les unipersonals, multiplicant-se per quasi 3 i passant per davant de les llars de 4 persones, que al 2001 ocupaven la tercera posició.

Evolució de les llars segons el nombre de persones, anys 1991, 2001, 2011 i 2017



Font: pàgina web de l'IDESCAT censos de població i habitatges 1991 a 2011; 2017 padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet i elaboració pròpia

Els canvis el nombre de persones per llar entre 1991 i 2011 han estat rellevants:

- Retrocés de les llars de 4 i més persones: de suposar quasi el 48% de les llars al 1991 al 2011 quasi assoleixen la quarta part (24%); Amb tot indicar que entre el 2001 i el 2011 es produeix un petit augment en volum de les llars de 5 i més persones.
- Domini de les llars de dues persones amb quasi un terç al 2011, possiblement relacionat amb la reducció de la població jove i augment de la població gran;

- Important augment de les llars unipersonals que tot i posicionar-se per darrere les llars de 3 persones suposaven al 2011 una cinquena part de les llars de Santa Coloma. És possible que part d'aquest augment sigui causat per l'augment de les persones grans (viduïtat), però no necessàriament sigui l'única causa.

En concret, el padró de 2017 apunta:

- Consolidació del pes de les llars unipersonals (increment relatiu del 56%), molt probablement a causa de l'augment de la població gran;
- Reducció del pes de les llars de dues persones en 3 punts percentuals si bé en volum han augmentat un 13'5%;
- Reducció en volum i pes de les llars de 3 persones (-8'6%), 4 (-22'2%) i 5 (-6%);
- Notable augment de les llars de 6 i més persones (+148'4%), superant les de 5 persones.

Evolució del tipus de nucli. Llars monoparentals i monomarentals.

Les llars formades per parelles amb fills són les que segueixen dominant al municipi malgrat que en volum disminueixen i les unipersonals i les formades per parelles sense fills augmentin més.

Malgrat l'augment en volum de les llars monoparentals, el nombre total de llars amb fills ha disminuït en una mica menys d'un miler i si bé és possible que en les llars formades per dos o més nuclis n'hi hagi amb fills (es desconeix), l'augment total d'aquestes no compensa completament la pèrdua de llars amb fills.

Evolució de les llars segons el tipus de nucli, anys 2001 i 2011

Nombre	Sense nucli		Parella		Amb nucli		Total
	Unipersonal	2 o més	Sense fills	Amb fills	Monoparental	Dos o més nuclis	
2001	6.178	1.306	9.024	18.457	3.670	794	39.429
2011	9.513	1.612	11.804	17.021	4.397	1.299	45.646
Pes (%)							
2001	15,7	3,3	22,9	46,8	9,3	2,0	
2011	20,8	3,5	25,9	37,3	9,6	2,8	
Augment total							
2001-2011	3.335	306	2.780	-1.436	727	505	6.217
Augment relatiu (%)							
2001-2011	54,0	23,4	30,8	-7,8	19,8	63,6	15,8

Font: pàgina web de l'IDESCAT i elaboració pròpia

En relació a les llars monoparentals i monomarentals, entre 2001 i 2011 augmenta el nombre i pes de les llars monoparentals encapçalades per pares, passant del 19% al 22%. L'augment relatiu també és més elevat en aquestes, del 54% que en aquelles encapçalades per mares, del 24%, tot i seguir sent les dominants.

Finalment, ressaltar que les llars sense nucli formades per dues o més persones i les llars de dos i més nuclis, tot i poc nombroses, experimenten un petit augment. Aquesta dada és relativament rellevant atès que el cens es va efectuar en plena crisi i en un moment en què es va accentuar:

- El retorn de famílies monoparentals a les llars familiars per dificultats de manteniment de la pròpia lla. És possible que una part de l'augment de les llars formades per dos o més nuclis ho reflecteixi donat que el nombre total de les llars monoparentals en els dos anys són superiors als totals segons nuclis. En tot cas, no es tenen dades que ho puguin avalar;
- Compartir pis persones sense cap lligam a causa dels costos del manteniment de la llar. És possible que una part de l'augment de les llars sense nucli formades per dues o més persones en sigui reflex.

Si es té en compte que Santa Coloma no comença a perdre població fins el 2013, l'evolució de les llars segons nombre de persones i tipus de nucli al 2011 evidenciaven un cert procés de maduració de la població, d'aquí el major augment de les llars unipersonals i de parelles sense fills (per exemple, emancipació dels fills i augment de la viduitat). Hi ha informació detallada de les llars unipersonals i de parelles amb fills per al 2001 però no per al 2011, pel que no es pot validar o no l'argument exposat.

La reducció en el nombre de llars al 2017 no contradiu aquesta hipòtesi atès que entre el 2011 i 2017 els grups de 16 a 40 anys perden fins a 7.391 efectius (els de 0 a 4 en perden més de 1.600) i els de 41 a 64 en guanyen 3.527 i els majors de 70 anys 2.673. Es considera més probable un augment del nombre de persones que han de compartir l'habitatge.

2.2.2 SITUACIÓ ALS BARRIS

La dimensió mitja de la llar

En tots els barris s'ha reduït la dimensió mitjana de la llar entre el 2011 i 2017, tret de Can Mariner i Safareitjos en què augmenta una mica, però en tots els barris hi ha hagut un petit augment entre el 2016 i 2017, llevat de la Guinardera en què hi ha una ínfima reducció.

Les diferències en l'estructura d'edats es posen de manifest en les dimensions de les llars:

- *Cementiri Vell, Riu Sud, Riu Nord, Centre, la Guinardera i Singuerlin*, barris amb un elevat grau d'envelliment, afegint-hi *Safareitjos* pel grau més gran de sobreenvelliment, tenen una dimensió mitjana més reduïda, malgrat mantenir-se per damunt la mitjana catalana del 2011 (2,54).
- En el pol oposat s'hi troba *Fondo*, amb una dimensió no massa habitual des de fa més de dues dècades, de 3,20 persones/llar i també el Raval, els barris amb més població jove del municipi, i *Santa Rosa* en què el procés de maduració és incipient.
- A *Can Mariner i Riera Alta*, amb una mica més de persones grans que infants però que s'ha reduït l'índex d'envelliment entre el 2001 2017, la dimensió mitjana és superior que la mitjana del municipi; amb tot, el 2017 les persones madures i grans adquireixen més pes en l'estructura d'edats raó per la qual, en cas de seguir perdent població jove i infantil, la dimensió mitjana de la llar s'anirà reduint.

Evolució de la dimensió mitjana de la llar per barris (%), 2011 - 2017

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Fondo	3,25	3,18	3,13	3,06	3,10	3,11	3,20
Raval, el	3,00	2,98	2,97	2,92	2,90	2,93	2,98
Santa Rosa	2,97	2,91	2,90	2,86	2,85	2,90	2,94
Can Mariner	2,87	2,86	2,88	2,81	2,79	2,85	2,92
Riera Alta	3,00	2,92	2,93	2,95	2,86	2,88	2,88
Santa Coloma de Gramenet	2,82	2,79	2,79	2,75	2,74	2,75	2,79
Llatí	2,79	2,76	2,78	2,75	2,76	2,73	2,78
Can Franquesa	2,76	2,79	2,80	2,72	2,74	2,70	2,73
Oliveres, les	2,79	2,74	2,70	2,70	2,67	2,68	2,70
Singuerlin	2,69	2,67	2,70	2,66	2,65	2,64	2,68
Guinardera, la	2,71	2,68	2,70	2,71	2,66	2,63	2,62
Safareitjos	2,60	2,59	2,51	2,56	2,60	2,56	2,62
Centre	2,63	2,61	2,62	2,59	2,58	2,58	2,61
Riu Nord	2,65	2,63	2,64	2,60	2,58	2,59	2,61
Riu Sud	2,63	2,61	2,62	2,57	2,56	2,57	2,60
Cementiri Vell	2,62	2,54	2,58	2,59	2,54	2,55	2,56

Font: Padró municipal d'habitants, Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet i elaboració pròpia

Nombre de persones per llar

En quasi tots els barris les llars de dues persones són les que tenen més pes. Únicament al barri dels Safareitjos les llars unipersonals tenen un pes major.

Llars segons el nombre de persones per barris (%), 2017

	1	2	3	4	5	6 i més	Total
Can Franquesa	22,5	28,2	20,8	17,9	7,2	3,3	100,0
Can Mariner	23,4	27,3	18,3	15,2	6,9	8,8	100,0
Cementiri Vell	24,9	29,4	22,0	16,7	4,9	2,1	100,0
Centre	23,0	31,2	22,2	15,7	4,1	3,6	100,0
Fondo	22,0	24,7	17,9	14,3	7,6	13,4	100,0
Guinardera, la	21,1	32,3	21,3	17,8	5,1	2,4	100,0
Llatí	20,7	29,7	22,6	17,0	4,6	5,4	100,0
Oliveres, les	22,3	27,8	22,6	18,0	6,5	2,9	100,0
Raval, el	23,1	26,2	19,2	15,1	7,1	9,4	100,0
Riera Alta	19,8	28,6	23,7	18,9	5,9	3,0	100,0
Riu Nord	23,2	31,4	23,4	15,3	3,5	3,2	100,0
Riu Sud	23,2	31,9	22,0	14,8	4,3	3,7	100,0
Safareitjos	28,7	26,6	20,5	12,8	6,3	5,0	100,0
Santa Rosa	21,8	27,4	20,2	16,2	5,8	8,6	100,0
Singuerlin	21,3	30,2	23,3	17,7	4,6	2,9	100,0
Santa Coloma de Gramenet	22,4	29,0	21,2	15,8	5,4	6,1	100,0

Font: Padró municipal d'habitants, Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet i elaboració pròpia

- *Al Centre, la Guinardera, Riu Nord, Riu Sud i Singuerlin*, barris madurs i amb processos d'envelliment, les llars de dues persones voregen el terç. Les diferències entre ells rau en el major o menor pes en les unipersonals i de tres persones (per exemple, al Singuerlin les llars de 3 persones tenen més pes que les unipersonals mentre que a la Guinardera i Riu Nord tenen un pes quasi igual, al Centre, Riu Nord i Riu Sud tenen pes les unipersonals).
- *Cementiri Vell i Llatí* estarien en el mateix grup si bé les llars de dues persones tenen una mica menys de pes que en els anteriors.
- *Fondo* destaca per ser el barri amb més pes de les llars de 6 i més persones, del 13,4%, i de les de 5, del 7,6%. El fet que el barri guanyés proporcionalment més població que llars (vegeu apartat 2.1.1) és a causa del pes més gran de les llars de 5 i més persones el 2017: el 2001 suposaven el 10% i el 2017 el 21%, amb un increment relatiu del 115%.
- *Als barris de Can Mariner i el Raval* les llars de 5 i més persones tenen també un pes relatiu més elevat que a altres barris, però a diferència del Fondo les llars de dues persones i unipersonals tenen una mica més de pes.

Es destacable que fins i tot en els barris més envellits domina una estructura no unifamiliar, en les seves diferents variants: estructura familiar, llars sense nucli familiar de 2 i més persones, o inclús llars amb 2 nuclis o més. Fins i tot destaquen les llars monoparentals, que conviuen amb els progenitors d'ell o parella que conviu amb els progenitors d'un dels membres de la parella.

2.3 ESTIMACIONS DE POBLACIÓ I LLARS

2.3.1 PROJECCIONS DE POBLACIÓ

El mes de febrer del 2020, Idescat va fer públiques les projeccions de població municipals en base el padró municipal del 2018 per al període 2018-2033⁴.

Estimacions població

	Mitjà	Padronal
2018	118.821	
2024	117.500	120.600

Variació 2018-2038

Total	-1.321	1.779
Relativa	-1,1	1,5
Anual	-0,05	0,07

Nota: les dades es presenten amb números arrodonits, amb la voluntat de remarcar que expressen una tendència.

Font: Idescat. Projeccions de població municipals (base 2018).

- **Escenari mitjà.** Santa Coloma de Gramenet podria tornar a experimentar una regressió en el creixement, amb una pèrdua aproximada d'una mica més de 1.300 habitants el 2024, passant dels actuals 118.821 a uns 117.500. Aquest escenari no es pot descartar a causa d'un creixement de població exposat a fluxos migratoris molt vinculats amb l'evolució del creixement econòmic.
- **Escenari padronal** mostra l'evolució positiva del municipi dels darrers quatre anys, si bé el creixement seria encara modest, de quasi 1.800 habitants el 2024 amb un creixement anual de gairebé el 0,1%; el municipi podria acostar-se als 120.600 habitants, acostant-se al màxim del 2011, de 120.824 habitants.

2.3.2 PROJECCIONS DE LLARS

Pel que fa a les llars, s'ha elaborat una projecció específica per a l'elaboració del Pla local d'habitatge⁵. Es considera que el 2024 la dimensió mitjana seguirà reduint-se però que així i tot es mantindrà més gran que la d'altres municipis. El procés de maduració i envelliment identificat prosseguirà raó per què la dimensió mitjana seguirà disminuint.

Això no obstant, pot ser què es mantingui la situació actual de dificultat a l'accés a l'habitatge, el que condueix a compartir l'habitatge (es pot produir en tots dos escenaris) fent que la dimensió mitjana no es redueixi tant. També s'ha de comptar que la recuperació d'entrada de població de nacionalitat estrangera (escenari padronal) pot amortir la seva reducció, donat el pes més gran de l'estructura familiar tradicional i l'esmentada necessitat de compartir habitatge.

⁴ Les projeccions de població municipals (base 2018) consten de dos escenaris: l'escenari mitjà i l'escenari padronal. Els dos escenaris incorporen les mateixes hipòtesis sobre l'evolució futura de la fecunditat, la mortalitat i les migracions (immigració i emigració), però difereixen en la població de partida:

- La piràmide de partida és la població del Padró d'habitants a 1 de gener de 2018, amb una correcció en alguns municipis de la població de 0 anys a partir de la xifra de naixements.
- La piràmide de partida és la població estimada a 1 de gener de 2018, calculada a partir de la informació del Cens de població 2011 i del moviment demogràfic 2011-2017.

Així doncs, l'escenari padronal incorpora les hipòtesis d'evolució demogràfica de l'escenari mitjà de les Projeccions de població (base 2018) aplicades a la població padronal de cada municipi.

⁵ Per a les projeccions de llars s'aplica el mètode de dimensió mitjana de la llar d'acord amb quina ha estat la seva evolució i unes hipòtesis de disminució o augment. S'ha optat per emprar com a referència les dades de llars del padró d'habitants de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet (2017), atesa la important divergència amb les del cens del 2011 i el padró del mateix any. La sèrie de l'Ajuntament, que abasta el període 2001 a 2017, manté una major coherència pel que fa a l'evolució de les llars.

Estimacions llars

	Mitjà	Padronal
2017	42.995	
2024	43.300	44.500
2017-2038		
Total	305	1.505
Relativa	0,7	3,5
Anual	0,04	0,17

Nota: les dades es presenten amb números arrodonits, amb la voluntat de remarcar que expressen una tendència.

Font: elaboració pròpia a partir del padró municipal d'habitants de i Ajuntament de Santa Coloma.

- **Escenari mitja** (de regressió), el nombre de llars podria augmentar, situació que al municipi ja es va produir en la dècada dels anys 90 del passat segle. L'augment seria molt modest, d'una mica més de 300 noves llars i rondaria les 43.300 unitats.
- **Escenari padronal**, el nombre de llars augmentaria en unes 1.500 unitats i s'assoliria aproximadament les 44.500 llars, nombre inferior encara a les que consten al cens del 2011 (45.646).

Cal destacar que cap dels dos escenaris coincideix amb les estimacions de llars del Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge, actualment en redacció, segons el qual al final del segon quinquenni serien de 48.442 unitats (vegeu punt 1.1.2). La diferència entre ambdues estimacions és d'entre 3.950 i 5.140 llars segons escenari⁶.

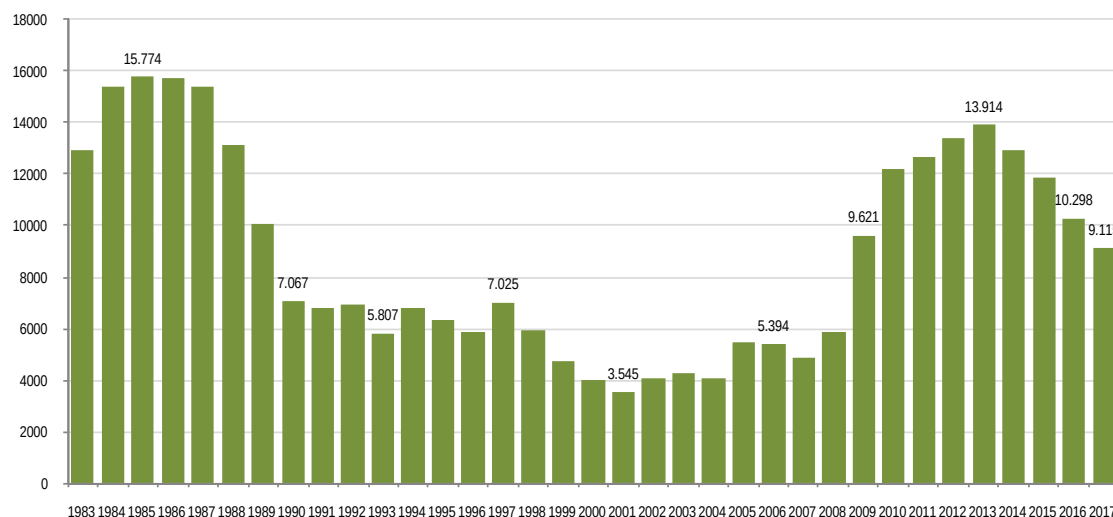
⁶ A l'apartat 2.1.2 han estat contrastades la diferència entre les dades del cens del 2011 i del padró per al mateix any. Igualment, el nombre de llars consignades al PTSH el 2014 no coincideixen amb les del padró municipal: 45.325 contra 43.251 del padró. És possible que al PTSH s'utilitzessin les dades del cens com a punt de partida i que les previsions es fessin a partir d'aquí. Les estimacions realitzades per al present PLH es consideren més ajustades a l'evolució de població i llars en els darrers anys.

2.4 APROXIMACIÓ POSSIBILITATS DE LA POBLACIÓ POTENCIALMENT DEMANDANT

2.4.1 EVOLUCIÓ DE L'ATUR I LES BENEFICIÀRIES DE PRESTACIONS PER DESOCUPACIÓ

L'atur ha patit una important evolució des de l'any 1983 fins al 2017⁷.

Evolució de l'atur registrat, 1983 - 2017



Font: Idescat, a partir de les dades del Departament d'Empresa i Ocupació i elaboració pròpia.

Nota: atur registrat a 31 de març.

- **1985 al 1998**, es dona una progressiva reducció de les persones aturades al municipi, amb una forta davallada entre 1987 i 1990.
- **1999 al 2004**. Santa Coloma de Gramenet va tenir el nombre mínim de persones a l'atur, quan es va situar per sota les 5.000 persones, venint d'un període primer de 7 anys que havia afectat de mitjana més de 14.000 persones (1983 a 1989) i un segon en què tot i reduir-se afectava de mitjana més de 6.000 persones.
- **2005 al 2008**. A partir del 2005 l'atur es torna a situar per damunt les 5.000 persones però és a partir del 2009 en quan quasi es dobra.
- **2009 al 2017**. De mitjana, l'atur ha afectat quasi 12.000 persones i tot i ser una xifra inferior a la de la dècada dels anys 80, el municipi té menys població.

De fet, no es pot descartar la pèrdua de la població que va patir entre el 1981 i el 2001 i la que ha patit a partir del 2012, no estigui relacionada amb la pèrdua de feina i més si aquesta es perllonga en el temps, de la mateixa manera que pot haver-hi relació entre disminució del nombre d'aturats i augment de població.

Atur per grups d'edat

La crisi afecta a tots els grups d'edat de forma indistinta tot i que els majors volums a l'inici es donen en els grups de 25 a 44 anys, malgrat no ser els grups d'edat amb major pes al municipi a l'inici de la crisi (al 2009 ho eren els de 45 a 59 anys), i a partir del 2010 s'estén amb més força a la resta de grups d'edat, llevat dels més grans, als quals la major incidència és produeix a partir del 2012.

⁷ L'anàlisi es fa a partir de les dades d'atur registrat a 31 de març, que dona una imatge ajustada del volum de persones que s'hi veuen afectades.

La reducció del nombre d'aturats segons grup d'edat varia: als joves de 20 a 24 anys a partir del 2014 mentre que els de 36 a 29 anys al 2014 tot i que no és fins el 2016 que s'enregistra una major diferència. No obstant, els grups de 35 a 59 anys no redueixen les persones a l'atur per sota el miler ni tant sols al 2012 si bé és cert que tant al 2015 com al 2016 el volum minva.

Evolució de l'atur registrat per grups d'edat, 2005 - 2016

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
16-19	225,2	222,6	161,9	212,1	285,3	288,5	347,6	310,3	245,7	231,4	227,8	212,4
20-24	435,2	388,4	348,4	503,5	787,4	842,4	835,6	883,9	801,9	707,5	593,1	492,5
25-29	750,3	695,1	664,8	886,6	1.309,6	1.370,6	1.305,8	1.281,9	1.164,8	978,1	807,4	702,6
30-34	787,3	745,9	719,8	1.014,8	1.661,5	1.889,0	1.870,2	1.859,3	1.699,6	1.402,8	1.148,8	897,8
35-39	631,3	678,7	668,6	952,4	1.557,5	1.809,5	1.953,0	2.124,2	2.030,8	1.786,0	1.540,4	1.260,5
40-44	465,9	483,4	493,2	737,7	1.211,1	1.478,6	1.722,8	1.926,6	1.956,5	1.840,0	1.550,7	1.277,3
45-49	442,2	437,2	430,0	556,3	889,8	1.106,1	1.363,3	1.591,1	1.704,6	1.698,6	1.596,2	1.436,2
50-54	461,1	460,8	457,1	581,5	849,0	1.030,4	1.183,3	1.377,1	1.408,0	1.370,5	1.265,3	1.188,6
55-59	613,2	588,9	596,8	637,6	847,7	994,5	1.101,8	1.228,8	1.387,5	1.450,0	1.403,3	1.269,3
60 i més	485,0	501,5	518,8	593,9	710,0	749,8	759,6	819,0	841,4	868,6	883,7	886,1
Total	5.296,6	5.202,5	5.059,4	6.676,3	10.108,8	11.559,3	12.442,8	13.402,1	13.240,8	12.333,5	11.016,5	9.623,3

Font: Idescat, a partir de les dades del Departament d'Empresa i Ocupació i elaboració pròpia

Nota: mitjanes anuals

L'evolució de l'atur segons grups d'edat té també a veure amb l'evolució de l'estructura d'edats del municipi. El càlcul del pes en relació als seus grups d'edat dona una millor perspectiva.

- *Per als més joves, de 16 a 19 anys*, el nombre d'aturats suposa únicament un 3'6% al 2016; els màxims es van produir entre el 2009 i 2012 tot i no suposar el 5% de la població d'aquest grup (al 2011 quasi ho va ser). Això podria ser degut en què és un grup d'edat que encara està cursant estudis. A més, aquest grup va perdre efectius entre el 2012 i 2016 (-1.243 persones).
- *El grup de 20 a 24 anys*, ja amb més efectius a l'atur, segueix unes pautes relativament similars al grup anterior amb la diferència però que guanya efectius des del 2008 (+1.882).
- *El grup de 25 a 29 anys* té entre el 2009 i 2010 més d'una quarta part dels seus efectius en l'atur; al 2015 es redueix a la quarta part percentatge que voreja a l'any següent. La reducció més destacada és al 2015. Aquest grup ha guanyat efectius des del 2009
- *El grup de 30 a 34 anys*, entre el 2010 i el 2013 té entorn un terç dels seus efectius a l'atur. Al 2014 es redueix una mica més d'una quarta part i al 2016 ja està per sota del 15%. Entre el 2012 i 2014 perd efectius tot i que en els dos anys següents en guanya malgrat no compensar la pèrdua. Amb tot, el balanç entre el 2005 i 2016 és de pèrdua (-527 persones).
- *El grup de 35 a 39 anys*, tenia al 2012 i 2013 més d'un terç dels seus efectius a l'atur. A l'igual que en els grups anteriors el percentatge d'efectius a l'atur es va reduint anualment però al 2016 afectava encara a una cinquena part d'aquests. És un grup d'edat que ha perdut efectius en tots els anys. Al 2016 l'acumulat era de -2.724 persones. D'aquí que la repercussió dels aturats en la seva franja d'edat es mantingui elevada.
- *El grup de 40 a 44 anys*, tot i que amb menors volums, reproduïx una situació similar a la del grup anterior: en tots els anys ha perdut efectius, -5.557 persones. Al 2005 suposava el 15'6% de la població mentre que al 2016 el 8'9%. La pèrdua es produeix tant per salt de quinquenni (els que, per exemple al 2005 tenien 40 anys 2016 en tindran 51), com per emigració. En cas que no hi hagi hagut emigració i si salt de quinquenni, el relleu no queda garantit ja que les generacions anteriors tenen encara menor pes.

En aquests grups d'edat queda el dubte de si la reducció del pes dels inscrits a l'atur respecte als seus grups d'edat és degut a una millora de les condicions de treball o al fet que hagin marxat els que no trobaven feina a d'altres indrets.

Evolució de l'atur registrat per grups d'edat, en % sobre el grup d'edat, 2005 - 2016

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
16-19	4,1	3,9	2,8	3,4	4,3	4,1	4,9	4,4	3,6	3,6	3,8	3,6
20-24	9,3	8,2	7,3	10,3	15,0	15,4	14,6	14,8	12,8	10,8	9,0	7,4
25-29	15,1	14,3	14,3	19,5	27,1	27,3	25,0	24,4	22,0	18,4	14,9	12,6
30-34	13,7	13,0	13,0	18,4	29,6	34,6	34,2	34,7	32,9	27,8	22,5	17,3
35-39	7,4	8,2	8,8	13,1	21,8	26,8	29,2	32,5	31,6	28,9	26,0	21,7
40-44	3,8	4,1	4,4	7,0	11,9	15,5	19,3	23,5	25,4	25,6	23,1	19,3
45-49	3,8	3,6	3,7	4,7	7,3	9,3	11,7	14,3	16,5	17,9	18,4	17,4
50-54	4,7	4,5	4,5	5,5	7,7	9,2	10,4	12,0	12,2	12,1	11,7	11,3
55-59	7,8	7,1	7,1	7,3	9,1	10,4	11,0	12,1	13,4	13,9	13,5	12,1
60 i més	6,8	7,0	7,2	8,2	9,6	9,8	9,4	9,7	9,7	9,7	9,8	9,4
Total	6,8	6,6	6,6	8,6	12,7	14,5	15,5	16,9	16,9	16,0	14,7	12,9

Font: Idescat, a partir dades del Departament d'Empresa i Ocupació, padró municipal d'habitants i elaboració pròpia

Nota: mitjanes anuals

Pel que fa als grups majors de 44 anys, segueixen la mateixa evolució d'augment i reducció però amb menor nombre d'afectats en relació els seus respectius grups.

Malgrat el menor volum, cal destacar **l'augment de la incorporació al mercat de treball de persones sense ocupació anterior**, ja sigui per edat o per necessitat (algun altre membre de la unitat de convivència perdia el treball).

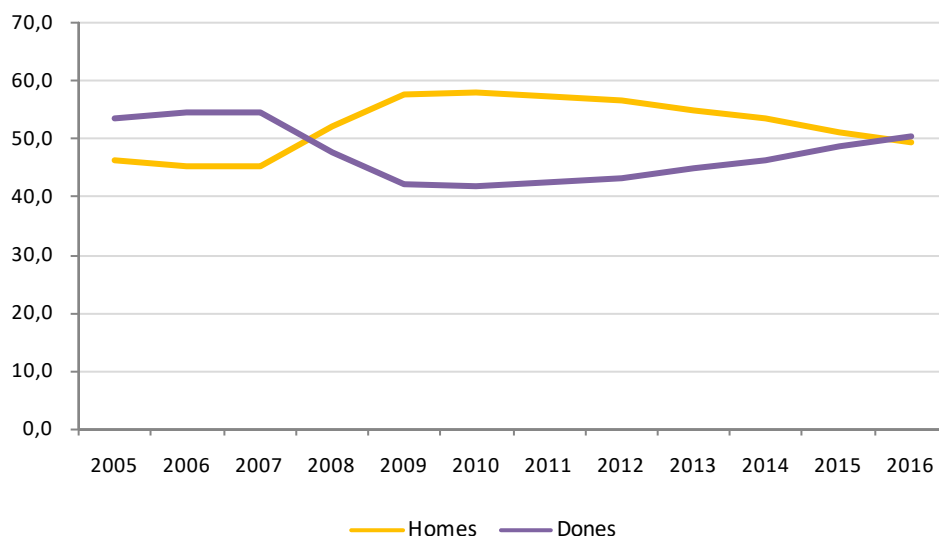
Atur segons sexe i edat

L'evolució de l'atur segons sexe mostra una distribució diferent entre els anys anteriors a la crisi i els d'inici de la recuperació, i els anys de crisi, del 2008 al 2014-2015:

- Fins al 2007 una mica més de la meitat de les persones inscrites a l'atur eren dones, amb unes pautes comunes en els tres anys: en els grups d'edat menors dels 25 anys predominava l'atur masculí, igual que en els més grans de 59 anys. En la resta de grups el pes més gran era femení destacant els de 30 a 54 anys.
- Del 2008 al 2014 es capgira la situació i l'atur passa a ser essencialment masculí tot i que des del 2011 és més alt en les dones de més de 59 anys i a partir del 2014 s'hi afegeixen les dones de 25 a 29 anys.
- El 2016 el còmput global torna a ser desfavorable a les dones, amb una mica més de la meitat inscrita a l'atur. Augmenta en el grup de 30 a 34 anys, s'igualava en el de 35 a 39 anys i s'hi afegeix el de 55 a 59 anys.

Així doncs, la millora del treball afavoreix més els homes que les dones malgrat que l'impacte de la crisi va afectar més els homes que les dones.

Evolució de l'atur registrat per sexe, en % sobre el grup d'edat, 2005 - 2016



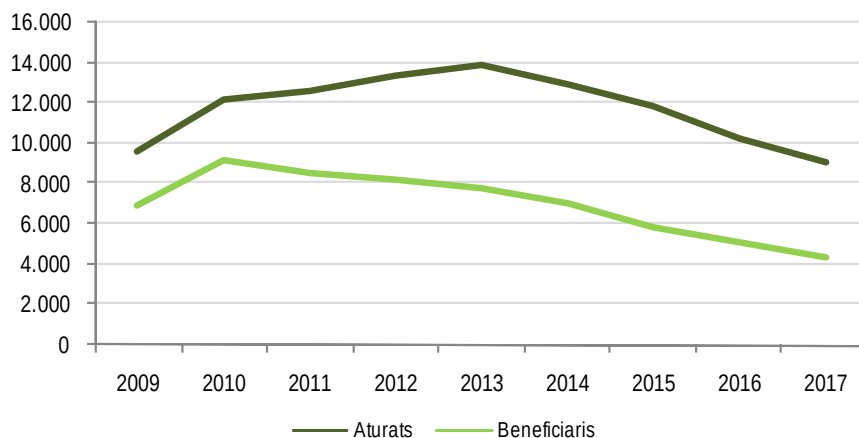
Font: Idescat, a partir de les dades del Departament d'Empresa i Ocupació i elaboració pròpia

Nota: mitjanes anuals

Persones beneficiàries de prestacions de desocupació

Les persones beneficiàries de prestacions per desocupació, mai ha superat el 75% de les persones inscrites a l'atur. De fet, any a any la relació ha anat minvant fins arribar al 2017 en què la relació va ser del 48%.

Evolució de l'atur i beneficiaris de prestacions de desocupació, 2009 - 2017



Font. Beneficiàries: Pàgina web del Programa Hermes de la Diputació de Barcelona a partir de les dades que provenen del Observatorio de las Ocupaciones-Servicio Público de Empleo Estatal de Barcelona. Inscrits a l'atur a 31 de març

Idescat, a partir de les dades del Departament d'Empresa i Ocupació i elaboració pròpia.

Nota: mitjanes anuals.

Així, des del 2011, tot i que es comença a reduir el nombre d'inscrites a l'atur, la reducció de beneficiaris és més elevada.

Evolució aturades i beneficiàries (març). %

	Aturades	Beneficiàries
2009-2010	26,7	31,7
2010-2011	3,7	-7,1
2011-2012	6,0	-3,4
2012-2013	3,9	-5,3
2013-2014	-7,0	-10,0
2014-2015	-8,4	-16,4
2015-2016	-13,1	-13,5
2016-2017	-11,5	-14,4

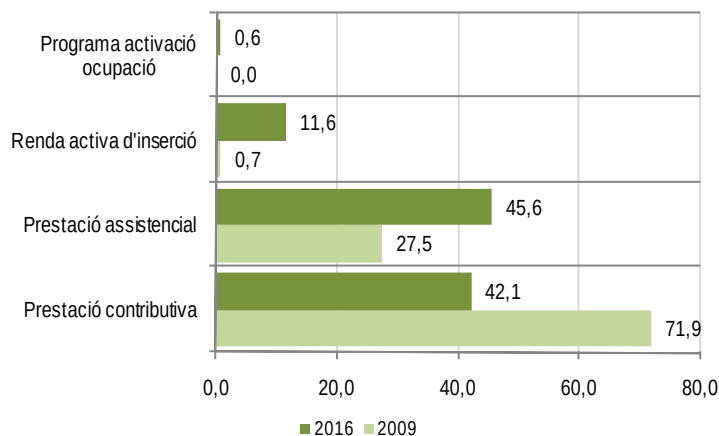
Font. Beneficiàries: Pàgina web del Programa Hermes de la Diputació de Barcelona a partir de les dades que provenen del Observatorio de las Ocupaciones-Servicio Público de Empleo Estatal de Barcelona. Inscrits a l'atur a 31 de març Idescat, a partir de les dades del Departament d'Empresa i Ocupació i elaboració pròpia.

Nota: mitjanes anuals.

El 2017 inclou fins el mes d'octubre.

L'evolució dels tipus de prestacions percebudes posa de relleu el progressiu empitjorament de la situació de les persones aturades de llarga durada:

- Es redueix en quasi 30 punts la prestació contributiva (del 71'9% al 42'1%),
- Augmenta l'assistencial en 18 punts (del 27'5% al 45'6%) i la renda activa d'inserció en 11 (del 0'7 a l'11'6%).
- Malgrat que al 2015 s'afegeix el programa d'activació per a l'ocupació (Reial Decret Llei 16/2014), aquest beneficia molt poques persones (31 de mitjana al 2016).

Evolució de les prestacions de desocupació per tipus, 2009 i 2016

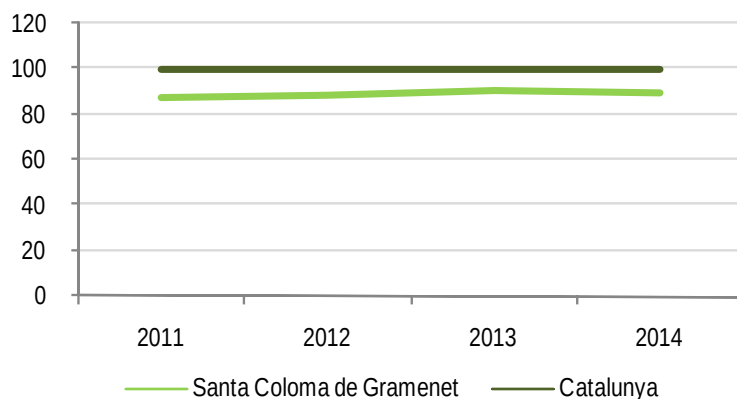
Font. Beneficiàries: Pàgina web del Programa Xifra de la Diputació de Girona a partir de les dades que provenen del Observatorio de las Ocupaciones-Servicio Público de Empleo Estatal de Barcelona. Inscrits a l'atur a 31 de març Idescat, a partir de les dades del Departament d'Empresa i Ocupació i elaboració pròpia.

Nota: mitjanes anuals

2.4.2 CAPACITAT ECONÒMICA: LA RENDA FAMILIAR DISPONIBLE BRUTA⁸

Si es pren Catalunya com índex de referència (índex 100), la població de Santa Coloma de Gramenet té una capacitat econòmica mitja de 89,4, per tant inferior a la mitjana catalana, en 10,6 punts. Entre el 2011 i 2013 hi ha molt petites millores en la seva capacitat, però el 2014 (dada estimada) hi ha una nova reculada, si bé també reduïda (-0,8 en relació Catalunya)⁹.

Evolució de la Renda Familiar Disponible Bruta (RFDB) en relació Catalunya, 2011 - 2014



Font. Web de l'IDESCAT.

En termes monetaris, la reducció ha estat molt important entre el 2011 i 2014, de més de 43.000 €. No obstant això, si es té en consideració que Catalunya és l'índex base, cal pensar que en tot el territori s'ha reduït la capacitat econòmica de la població. El fet que la posició de Santa Coloma millori lleugerament en relació amb Catalunya indicaria que la minva ha estat més forta al conjunt català, inclús en l'any en què la reducció a Santa Coloma va vorejar els 50 mil euros (2012). Amb tot, l'empitjorament el 2014 indicaria una major reducció al municipi que a Catalunya.

En relació a la província de Barcelona¹⁰, Santa Coloma de Gramenet ha tingut en tots els anys una capacitat econòmica inferior a la mitjana provincial i si bé la tendència ha estat any a any a reduir lleugerament el

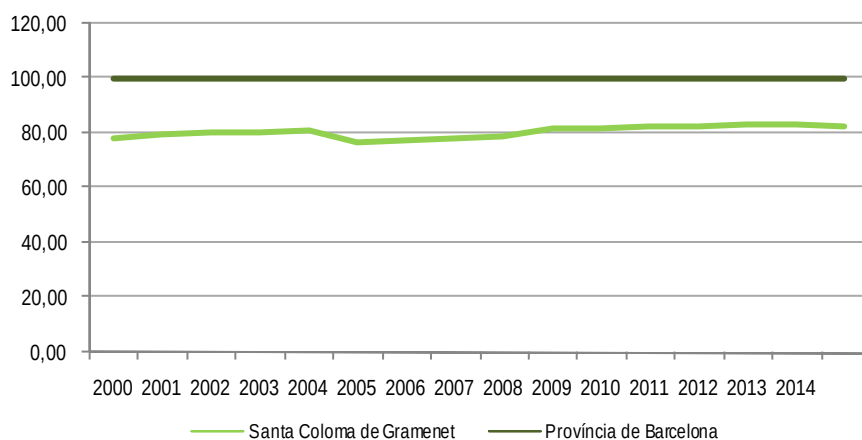
⁸ La renda familiar disponible bruta (RFDB) és la macromagnitud que mesura els ingressos de què disposen els residents d'un territori per destinar-los al consum o a l'estalvi. Aquesta renda no només depèn dels ingressos de les famílies directament vinculats a la retribució per la seva aportació a l'activitat productiva (remuneració d'assalariats i excedent brut d'explotació), sinó que també està influïda per l'activitat de l'Administració pública mitjançant els impostos i les prestacions socials. Es calcula com a saldo del compte de renda de les famílies, és a dir, és la diferència entre el conjunt de recursos i usos. El caràcter que té és el de renda bruta, atès que no dedueix cap consum del capital fix. Per elaborar la renda familiar disponible bruta per habitant es prenen com a referència les estimacions de població a 1 de juliol realitzades per l'Idescat. Les magnituds de la renda familiar disponible bruta i els seus components per a Catalunya són coherents amb les estimacions del compte de renda del sector llars elaborades en el marc de la Comptabilitat Regional d'Espanya de l'INE (Base 2000 i Base 2008). Font: [pàgina web de l'IDESCAT](#).

⁹ Per la renda familiar disponible bruta (RFDB en endavant) es disposa de dues sèries, la primera la proporciona l'IDESCAT mentre que la segona prové de la base de dades Hermes, de la Diputació de Barcelona. La publicada per l'IDESCAT, comprèn el període 2000 a 2008 amb base 2000, 2008 a 2010 amb base el 2008 i una tercera, del 2011 al 2014 amb base 2010. Per a aquest treball s'utilitza la darrera. La publicada per la Diputació de Barcelona comprèn del 2000 al 2015 i al presentar-se com una sèrie continua, s'agafa tot el període.

¹⁰ Dades extretes de la sèrie proporcionada per la Diputació de Barcelona que es basa fonamentalment en els estudis "Estimació de l'indicador de Renda Familiar Disponible de les comarques i els municipis de Catalunya 2002" Generalitat de Catalunya, Departament d'Economia i Finances, Direcció General de Programació Econòmica. I també en "Anuari Econòmic Comarcal. Estimació del PIB comarcal 2005" de Caixa Catalunya. Del primer estudi utilitzen l'índex dels municipis (on Catalunya=100) del resultat de l'estimació de la renda familiar disponible per càpita per municipis per calcular la renda municipal i comarcal de l'any 2002. Per efectuar l'estimació dels anys posteriors, apliquen les taxes de creixement del PIB real per comarques publicades en el segon estudi per trobar la renda comarcal de l'any corresponent. Finalment, per estimar la renda municipal apliquen "l'índex de l'any 2002" i el resultat es pondera pel creixement de la població per cada municipi. Convé considerar que aquesta metodologia d'estimació no contempla el grau de rigorositat i exhaustivitat de l'estudi de la Generalitat de Catalunya. Font: [Programa HERMES. Diputació de Barcelona](#)

diferencial amb la província, entre el 2005 i el 2008 va experimentar un lleu retrocés, no a causa d'una reducció dels ingressos (va ser època de creixement) sinó a uns augments proporcionalment menors.

Evolució de la Renda Familiar Disponible Bruta (RFDB) en relació la província de Barcelona, 2000 - 2014



Font. Pàgina web del Programa Hermes de la Diputació de Barcelona a partir de les dades elaborades pel: Servei d'Informació Econòmica Municipal (SIEM), Diputació de Barcelona i elaboració pròpia

Al 2009 la renda disminueix al municipi i la demarcació, amb tot, la reducció és superior a la província i la relació del municipi millora. Des del 2010 els ingressos augmenten en ambdós àmbits però proporcionalment una mica millor a Santa Coloma que al conjunt de la província, reduint així la diferència malgrat que aquesta segueix sent elevada (gairebé de 17 punts al 2014). Al 2015 canvia el signe i hi torna a haver un augment de la diferència en relació la província (-17').

2.4.3 LA DISTRIBUCIÓ DE LA RENDA NETA DE LES LLARS¹¹

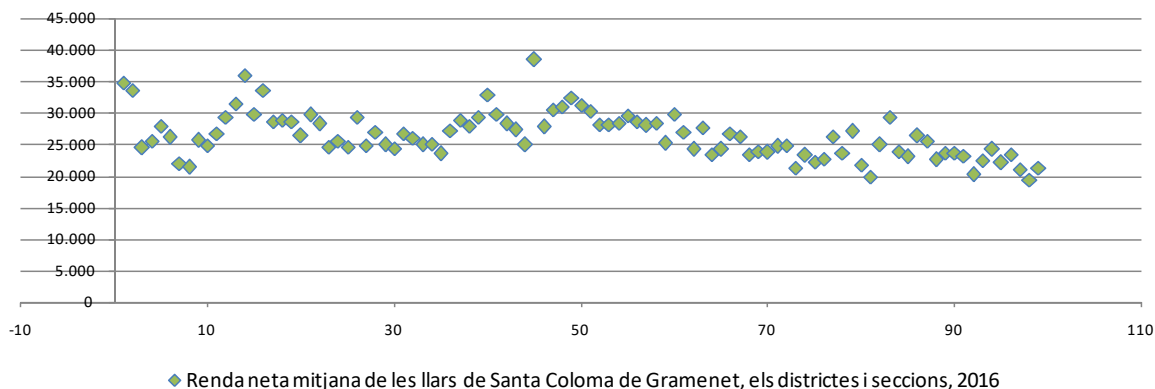
La distribució de la renda entre les seccions censals del municipi no és gaire homogènia¹². La renda mitjana de les llars de Santa Coloma de Gramenet era el 2016 de 26.874 € per llar i 9.666 € per habitant. Si analitzem la distribució entre les diferents seccions censals es destaca,

- En 53 seccions, una mica més de la meitat, la renda de la llar se situa per sota la mitjana municipal. Cinc seccions tenen una renda/llar entre una cinquena i una quarta part menor a la mitjana municipal, destacant la secció 06-016 al *barri del Fondo*, amb una diferència de més 7.300 €/llar (27% menor a la mitja del municipi), i de més de 4.200 € per habitant (44% inferior a la mitjana) i la secció 05-018 al *barri del Raval*, amb una diferència de més de 6.800 €/llar, (26% menor), i de 3.500€ per habitant (quasi el 37% inferior).
- *El districte 6 (Fondo)*, amb 16 seccions, té una renda mitja de les llars un 12,6% per sota la mitjana municipal (23.5% per habitant).
- *En el districte 5 (El Raval, Santa Rosa i Safaretjos)*, amb 19 seccions censals, es reproduïx la mateixa situació: renda mitjana de la llar inferior en un 10,4% a la mitjana municipal (15,6% per habitant).

¹¹ L'INE ha publicat dades de la distribució de la renda de les llars (unitats de consum) per seccions censals per als anys 2015 i 2016, a partir de les dades del Atlas de distribución de renta de los hogares (ADRH)", julio 2019. Subdirección General de Estadísticas Sociodemográficas, [INE](#). Les fonts d'informació i la metodologia són diferents de les que serveixen de base per a la renda familiar disponible bruta que publica l'Idescat (l'INE utilitza la renda neta, exclosos impostos i cotitzacions), però s'utilitzen perquè permet disposar d'una distribució per seccions censals.

¹² Santa Coloma de Gramenet es divideix en 6 districtes i té 99 seccions censals.

Distribució de la renda neta mitjana de Santa Coloma de Gramenet, els districtes i les seccions



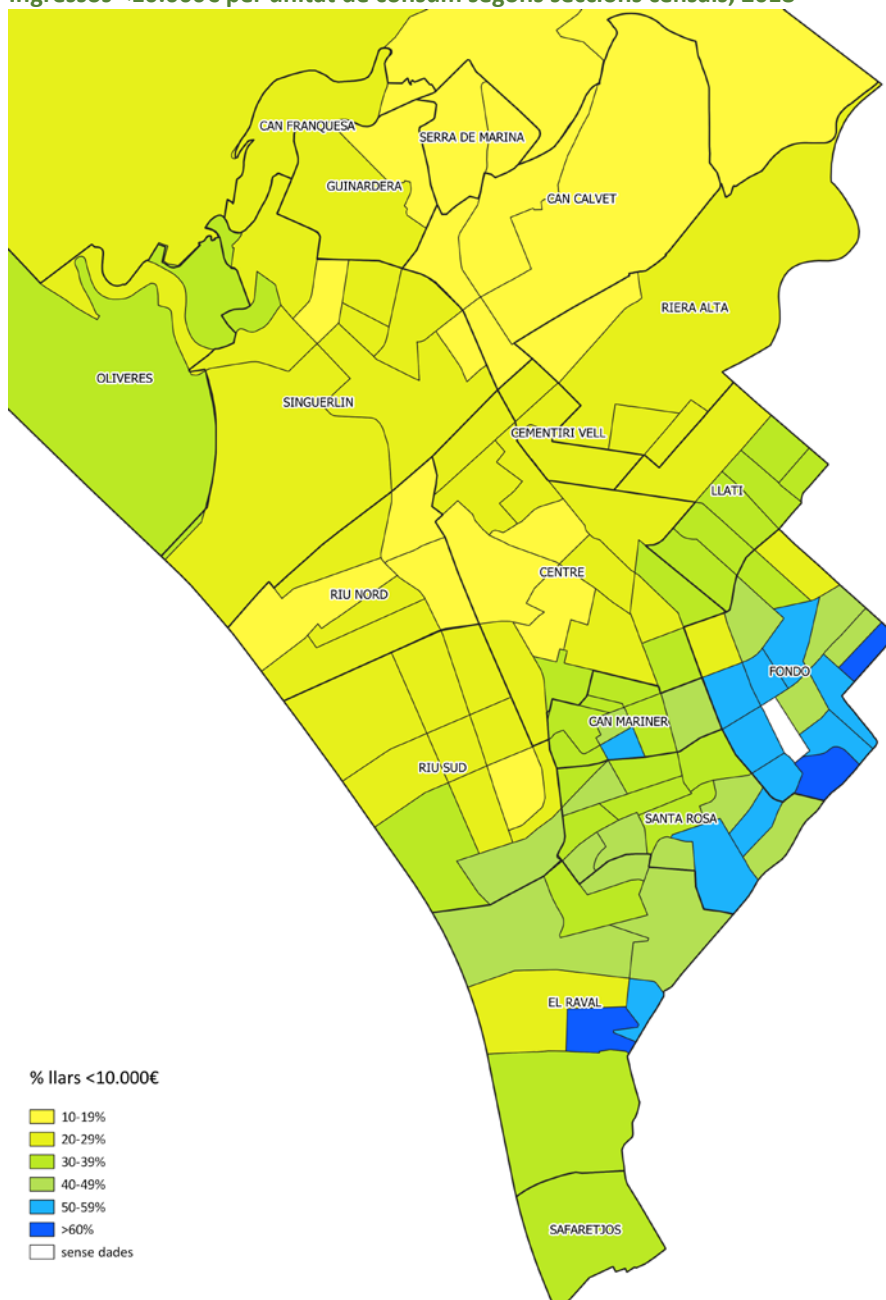
Font. Pàgina web de l'INE, Atlas de distribución de renta de los hogares (ADRH) i elaboració pròpia

- En sis seccions (13%) la mitjana de renda de les llars se situava entorn a la municipal.
- En deu seccions, les llars tenien entre un 10% i 20% més capacitat que la mitjana municipal i en set més superaven aquest llindar, destacant les seccions 03-015, *al barri de la Guinardera*, amb el 43.5% més per llar (38.554 €) i la 01-014 *al Centre*, amb +34% (36.084 €).
- Al districte 4, integrat pels barris del *Riu sud* i *Riu nord* les llars tenien una renda un 7% més gran que la mitjana municipal, ja que de les 16 seccions únicament dues la capacitat era menor a la mitjana municipal i en sis era d'un 10% o més gran a aquesta.

El percentatge de població amb ingressos per unitat de consum que se situa per sota dels 10.000 €¹³ reproduceix les mateixes diferències però amb més agudesia.

¹³ L'INE estableix 3 llindars, < 5.000, < 7.500 i < 10.000 €. Ofereix les dades acumulades.

Ingressos <10.000€ per unitat de consum segons seccions censals, 2018



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'INE.

Veure a l'annex 1. Plànols; 1.3 % de població en llars amb ingressos inferiors a 10.000€.

Un terç de la població de Santa Coloma de Gramenet viuria en llars amb ingressos anuals inferiors als 10.000 €. Cal destacar que el 93% de les seccions tenen entre una cinquena part i quasi dos terços de la població que viu en llars amb ingressos anuals inferiors als 10.000 €. De fet, no hi cap secció amb un percentatge menor a deu.

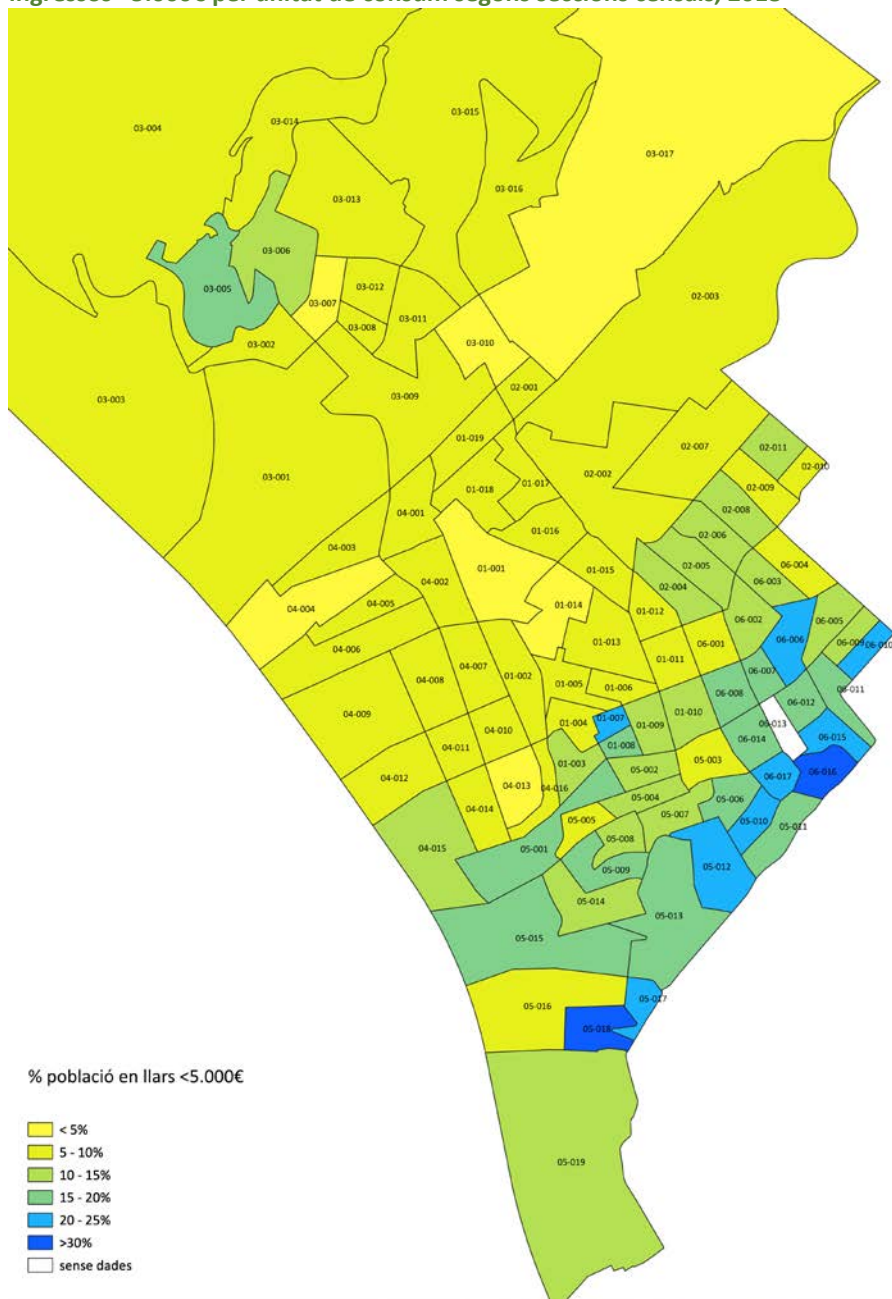
Per seccions, les diferències són més importants:

- En els barris del *Fondo, Santa Rosa, Raval, Safaretjos i Oliveres*, més d'un 30% de les llars tenen uns ingressos anuals inferiors als 10.000€, amb zones en que més de la meitat de les llars tenen aquests ingressos a la zona límit amb Badalona.
- En la majoria de seccions censals dels barris del *Centre, Can Calvet, Serra de Marina i Guinardera* únicament entre un 10 i un 19% de les llars tenen ingressos anuals inferiors als 10.000 € anuals.

Si es mira el llindar pobresa extrema, població que viu en llars amb ingressos inferiors als 5.000 €, al municipi afecta quasi l'11% de la població.

- A les seccions 06-016 al *barri del Fondo* i 05-018 del *Raval*, quasi un terç de la població viu en llars amb ingressos inferiors als 5.000 €.
- En deu seccions més, que es concentren als barris del *Fondo*, *Santa Rosa* i *el Raval* entre 19,1% i el 22,8% de les llars també viuen en llars amb aquest nivell d'ingressos.

Ingressos <5.000€ per unitat de consum segons seccions censals, 2018



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'INE.

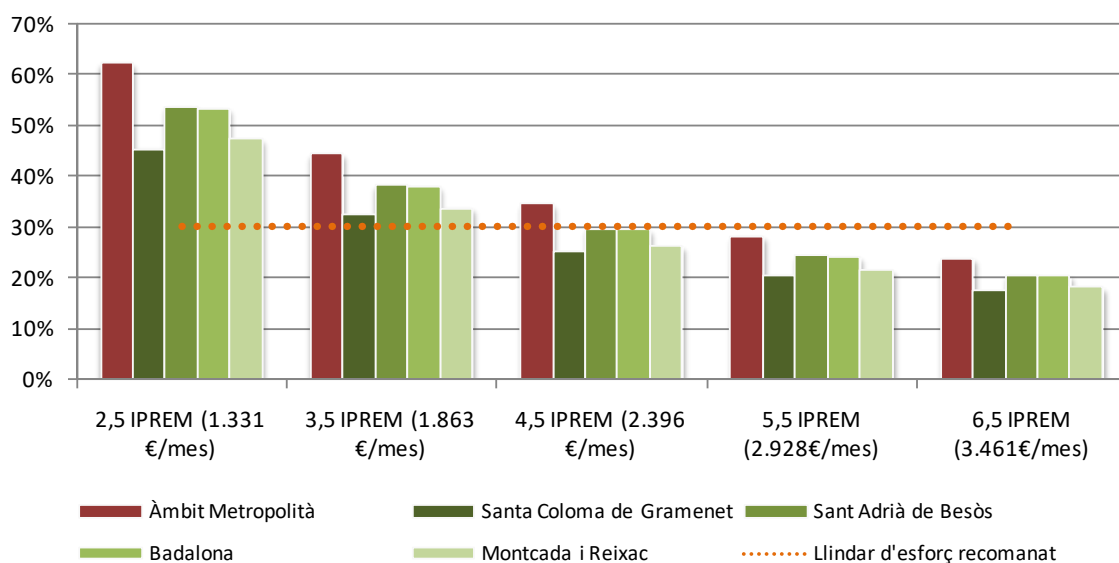
Veure a l'annex 1. Plànols; 1.4 % de població en llars amb ingressos inferiors a 5.000€.

2.4.4 EL LLINDAR D'ESFORÇ RECOMANAT EN EL LLOGUER¹⁴

La renda mitjana de lloguer a Santa Coloma de Gramenet, l'any 2019 (acumulat al tercer trimestre) era de 612,1 € i l'IPREM¹⁵ en aquell any era de 537,84 € mensuals.

Així doncs, i d'acord amb aquest lloguer mig,

- A les llars de Santa Coloma de Gramenet amb uns ingressos de 2,5 vegades l'IPREM (1.331€/mes), l'esforç supera el llindar del 30% dels ingressos, i s'acostaria a la necessitat de destinar la meitat del total d'ingressos a la cobertura únicament del lloguer.
- Les unitats de convivència amb uns ingressos de 3,5 IPREM (1.863 €/mes), també se situarien per sobre de l'esforç màxim, havent de destinar un 33% dels ingressos ,
- A partir d'uns ingressos mensuals de 4,5 vegades IPREM (2.396 €/mes) l'esforç se situa per sota aquest llindar.



Font. Valors IPREM pàgina web IPREM. Renda mitjana mensual de lloguer (tercer trimestre de 2019) web del Departament de territori i Sostenibilitat a partir de dades d'INCASÒL

Si es compara amb els municipis del seu entorn, únicament Montcada i Reixac té unes proporcions properes a Santa Coloma de Gramenet mentre que a Sant Adrià de Besòs i Badalona, l'esforç que haurien de fer les UC amb ingressos de fins a 2,5 IPREM són més grans, del 56% al primer i 55% en el segon, bàsicament a causa que en aquests dos municipis la renda mitjana de lloguer és més elevada (722,4 € i 717,6 € respectivament) mentre que la mitjana de lloguer de Montcada i Reixac és més propera a la de Santa Coloma (638,1).

Si tenim en compte tot l'àmbit Metropolità l'esforç augmenta molt notablement, fins al 62% en el cas d'ingressos de 2,5 IPREM (1.331 €/mes), ja que inclou municipis amb rendes de lloguer molt elevades, amb una renda mitjana de 838,9 €.

Si tenim en compte les rendes reals a Santa Coloma de Gramenet¹⁶, on la renda mitjana de les llars el 2016 era de 2.239,5 €/mes (12 mensualitats), i per tant, entre 3,5 i 4,5 vegades l'IPREM, ens trobaríem en una situació al límit de l'esforç màxim recomanat, que se superaria si incloem la despesa en subministraments.

¹⁴ Es recomana que es destini un màxim del 30% dels ingressos al pagament de l'habitatge, el que hauria d'incloure, tant la renda del lloguer com les despeses associades, especialment els subministraments bàsics.

¹⁵ Indicador públic de renda a efectes múltiples. Índex emprat com a referència per a la concessió d'ajuts, subvencions o el subsidi de l'atur. Va ser aprovat el 2004 pel govern d'Espanya ([RDL 3/2004](#), de 25 de juny) per a substituir el salari mínim interprofessional com a referència als ajuts.

¹⁶ Es pren de base les dades ja estudiades i facilitades per l'INE (punt 2.4.3).

No obstant, si es fa la translació a llars reals, a Santa Coloma de Gramenet el 2016 el 33% de la població vivia en llars amb uns ingressos inferiors als 10.000 € i en catorze seccions censals, més de la meitat de la població tenia aquests ingressos, destacant la secció 06-016 al barri del Fondo, amb quasi dos terços de la seva població residint en llars amb ingressos inferiors als 10.000 €.

Per altra banda, si es pren com a referència els 4,5 vegades IPREM (2.396 €/mes), llindar a partir del qual l'esforç econòmic és assumible, 78 seccions del municipi (79% de les seccions) ja no assoleixen aquest llindar, 19 en el tram de 4,5 IPREM i únicament dues estarien en els 5,5 IPREM.

Així doncs, l'esforç de les llars de Santa Coloma de Gramenet per accedir a un habitatge de lloguer, podem concloure que és molt superior al que seria recomanable.

Tot i això cal assenyalar que la renda de lloguer utilitzada és la mitjana del municipi, i que el preu del lloguer als barris on resideix una població amb menors ingressos és menor a la mitja municipal. Aquest fet explica que, tot i que segur que l'esforç en el pagament del lloguer se situa, en aquests barris per sobre d'allò recomanable, sigui possible que moltes llars puguin assumir-lo, sense necessitat de suport directe.

2.5 PROBLEMÀTIQUES EN RELACIÓ A L'HABITATGE

Actualment són diverses les problemàtiques en relació a l'habitatge que s'identifiquen a Santa Coloma de Gramenet i que impliquen situacions d'exclusió residencial¹⁷. Si tenim en compte aquelles més relacionades amb l'accés i el manteniment de l'habitatge, i deixem de banda aquelles vinculades a l'envelliment de la població i a l'estat de conservació dels propis habitatges, ja que tot i trobar-se en molts casos íntimament relacionades tenen lògiques de tractament diferents, podem identificar 5 grans problemàtiques:

- Dificultats d'accés a l'habitatge
- Dificultats de pagament de l'habitatge
- Pèrdua de l'habitatge
- Ocupació
- Sensellarisme
- Violència masclista

2.5.1 DIFICULTATS D'ACCÉS A L'HABITATGE

Per identificar les dificultats d'accés a l'habitatge i les unitats de convivència amb majors dificultats per fer-hi front, s'ha analitzat la demanda registrada al Registre de sol·licitants de l'Agència de l'Habitatge a tancament de 2019.

Des del 2015 les unitats de convivència inscrites al RSHPO han anat en augment, passant de 1.254 a 1.908 sol·licitants. Al 2019, a més la tendència s'ha accentuat amb una pujada d'inscripcions superior a la d'anys anteriors. També cal destacar la disminució del número de baixes en els darrers anys.

¹⁷ D'acord amb la classificació ETHOS (European

Typology of Homelessness and Housing Exclusion) les persones en situació d'exclusió residencial es poden agrupar en 4 grans situacions:

Sense sostre: viure a l'espai públic o intempèrie; i pernoctar en un alberg, però passar la resta del dia a l'espai públic.

Sense habitatge: viure a albergs, refugis de dones, allotjaments temporals reservats a immigrants i demandants d'asil, en una institució residencial, o a un allotjament per a persones sense llar.

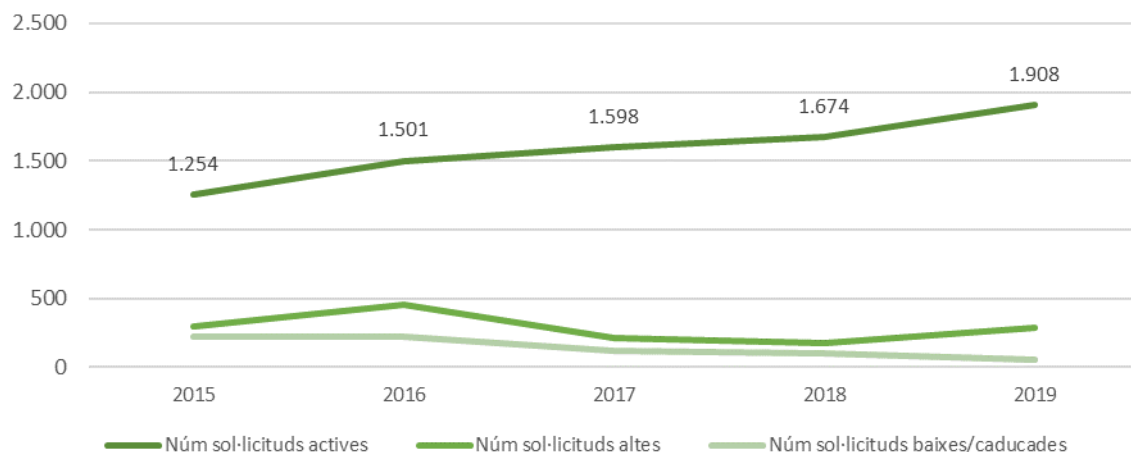
Habitatge insegur: viure en un pis sense títol habilitant, sota l'amenaça de desnonament o sota l'amenaça de violència per part de la pròpia família o parella.

Habitatge inadequat: viure en estructures temporals o no convencionals, habitatge no apropiat segons legislació o habitatge massificat.

Evolució del RSHPO a Santa Coloma de Gramenet, 2015 – 2019

	2015	2016	2017	2018	2019
Sol·licituds actives	1.254	1.501	1.598	1.674	1.908

Font: Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial.

Evolució del RSHPO a Santa Coloma de Gramenet, 2015 – 2019

Font: Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial.

2.5.2 DIFICULTATS DE PAGAMENT DE L'HABITATGE

Per poder fer front a les dificultats de pagament, l'Ajuntament de Santa Coloma gestiona diferents ajuts al pagament del lloguer, tant oferts amb fons propis com a partir de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i el Ministerio de Fomento.

Resum ajuts al pagament del lloguer

Ajuts estables al pagament del lloguer	1.694 ajuts	AHC + MIFO
Ajuts d'urgència	333 ajuts	AHC + Ajuntament
— Ajuts d'especial urgència	74 ajuts	AHC
— Ajuts d'urgència social ¹⁸	259 ajuts	Ajuntament

Ajuts supramunicipals al pagament del lloguer

Les sol·licituds d'ajuts estables al pagament del lloguer han anat augmentant des de l'any 2014, en que es van situar al mínim des de l'any 2007, amb només 460 ajuts. Des d'aleshores han anat augmentant fins a situar-se en els 1.694 ajuts l'any 2019. Pel que fa a les prestacions d'especial urgència, les sol·licituds s'han reduït els darrers anys des de 2015 fins a arribar a un total de 74 sol·licituds el 2019.

Ajuts i prestacions al pagament del lloguer sol·licitats

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Ajuts estables lloguer	209	427	627	756	939	648	322	690	460	842	1.435	1.303	1.436	1.694
Prestacions urgència			40	98	59	88	123	49	151	111	84	49	90	74

Nota: 2006 a 2014 ajuts al lloguer just, oferts per l'AHC, a partir del 2014 s'incorporen ajuts del Ministerio de Fomento, que permeten el creixement progressiu dels ajuts, alhora que es redueixen els ajuts oferts per l'AHC.

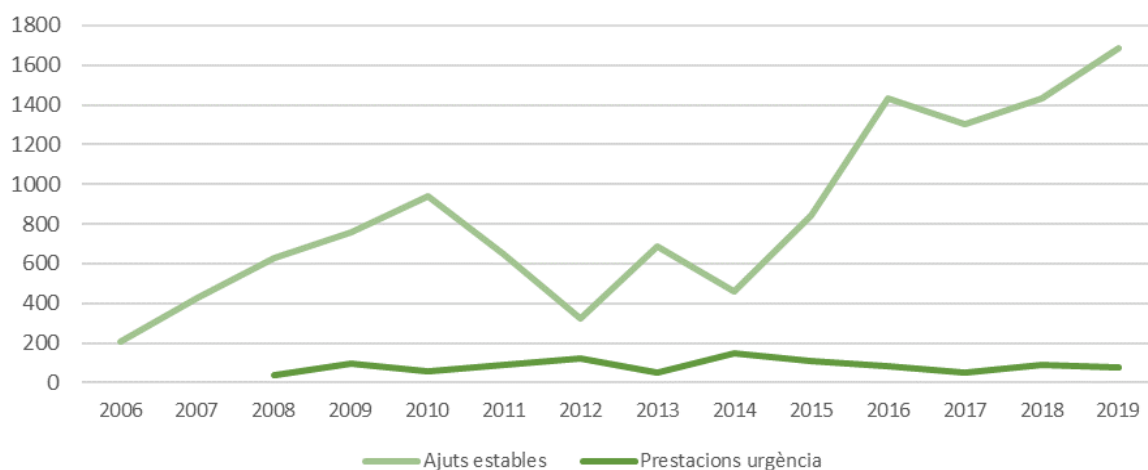
Font: Gramepark

¹⁸ Aquests ajuts inclouen: ajuts a l'accés i al manteniment, ajuts als subministraments i altres ajuts vinculats a l'habitatge, a la taula s'inclouen només aquells vinculats a l'accés i al manteniment.

Prestacions econòmiques d'especial urgència Generalitat (PEUE), per tipus

	2016	2017	2018	2019
sol·licituds	84	49	90	74
deute lloguer	60	31	67	54
deute hipoteca	8	7	8	12
desnonaments	16	11	15	8

Font: Gramepark

Ajuts al pagament del lloguer sol·licitats

Font: Gramepark

Ajuts municipals al pagament del lloguer i les despeses de l'habitatge

Complementàriament als ajuts que ofereixen l'Estat i la Generalitat al pagament de l'habitatge, l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet ofereix Prestacions econòmiques d'urgència social adreçades a cobrir necessitats urgents. En el camp de l'habitatge s'adrecen a 3 grans problemàtiques:

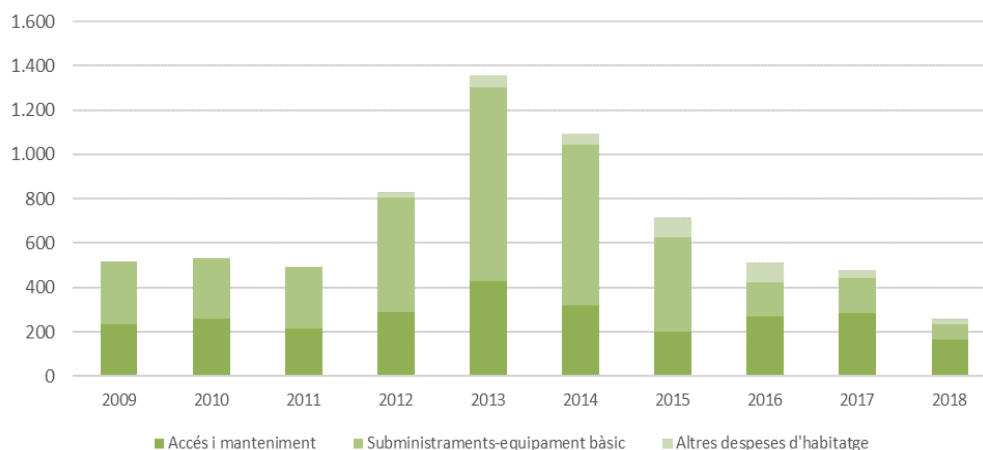
- Desempament i manca de recursos
- Accés i manteniment de l'habitatge
- Subministraments i equipament bàsic

Distribució Prestacions Econòmiques Especial Urgència Social per a l'habitatge.

Prestacions Habitatge	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Accés i manteniment	233	259	215	290	431	320	200	270	286	164
Subministraments-equipament bàsic	285	275	280	515	871	726	427	154	157	72
Altres despeses d'habitatge				24	53	47	88	88	33	23
Total PEUS Habitatge	518	534	495	829	1.355	1.093	715	512	476	259

Font: Oficina tècnica Pla Local per la Inclusió Social a partir dels registres de l'Oficina de Gestió de Prestacions Socials.

Distribució Prestacions Econòmiques Especial Urgència Social per a l'habitatge.



Font: Oficina tècnica Pla Local per la Inclusió Social a partir dels registres de l'Oficina de Gestió de Prestacions Socials.

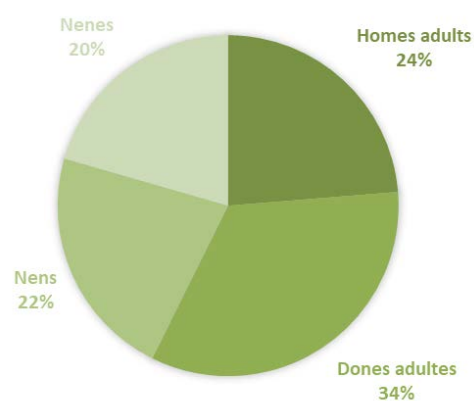
Al 2018 es van atorgar 259 prestacions econòmiques d'urgència social adreçades a l'habitatge, que van permetre atendre a 696 persones, el que representa 5,9 persones cada 1.000 habitants. Malgrat que en termes de despesa global aquesta s'ha moderat, la despesa per persona beneficiària ha augmentat, fins assolir el 2018 els 481,43€ per unitat de convivència atesa.

Aquests ajuts han permès atendre a 696 persones, tant adultes com infants, amb un percentatge força superior de dones (33,6%) en relació amb els homes (23,7%). Cal destacar que el 42,7% de les persones ateses són infants.

Import dels PEUS d'habitatge

	Total PEUS Habitatge	Import (€)	taxa ajut habitatge €/ UC
2009	518	-	
2010	534	306.210,85 €	573,43 €
2011	495	242.434,34 €	489,77 €
2012	829	289.886,11 €	349,68 €
2013	1.355	425.358,25 €	313,92 €
2014	1.093	292.046,60 €	267,20 €
2015	715	199.228,81 €	278,64 €
2016	512	202.763,27 €	396,02 €
2017	476	188.934,32 €	396,92 €
2018	259	124.691,10 €	481,43 €

PEUS habitatge per sexe i edat, 2018



Font: Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet. Oficina tècnica Pla local per la inclusió social

Pel que fa a l'accés i al manteniment de l'habitatge el nombre de prestacions vinculades a l'habitatge atorgades ha estat força variable, amb un màxim l'any 2013, on es varen atorgar 431 prestacions. Al 2018 s'ha situat en el valor més baix des del 2011 amb 164 prestacions.

Distribució Prestacions Econòmiques Especial Urgència Social per a l'accés i manteniment de l'habitatge

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018			
	Núm.	Núm.	Núm.	Núm.	Núm.	Núm.	%	Núm.	%	Núm.	%
Ajuts aturar desnonament		151	202	163	102	144	53,3%	166	60,1%	87	53,0%
Deute comunitat veïns		6	3	2	2	1	0,4%	0	0,0%	0	0,0%
Deute Hipoteca		11	9	5	3	1	0,4%	7	2,5%	0	0,0%
Deute Lloguer		61	61	56	44	47	17,4%	56	20,3%	30	18,3%
Habitatge compartit		73	129	100	53	95	35,2%	103	37,3%	57	34,8%

Accés habitatge lloguer		115	162	117	73	77	28,5%	57	20,7%	44	26,8%
Altres ajuts	215	24	67	40	35	49	18,1%	53	58,0%	33	61,6%
Impostos municipals		7	21	10	7	8	3,0%	2	0,7%	0	0,0%
Pernotacions		17	46	30	28	41	15,2%	51	18,5%	33	20,1%
Total ajuts Habitatge	215	290	431	320	210	270		276		164	

Font: Oficina tècnica Pla Local per la Inclusió Social a partir dels registres de l'Oficina de Gestió de Prestacions Socials, Ajuntament SCG.

2.5.3 PÈRDUA DE L'HABITATGE

D'acord amb les dades ofertes pel Consell General del Poder Judicial (CGPJ), l'any 2018, es van efectuar 169 llançaments al Santa Coloma de Gramenet, si es tenen en compte aquells deguts a execucions hipotecàries o a la llei d'arrendaments urbans.

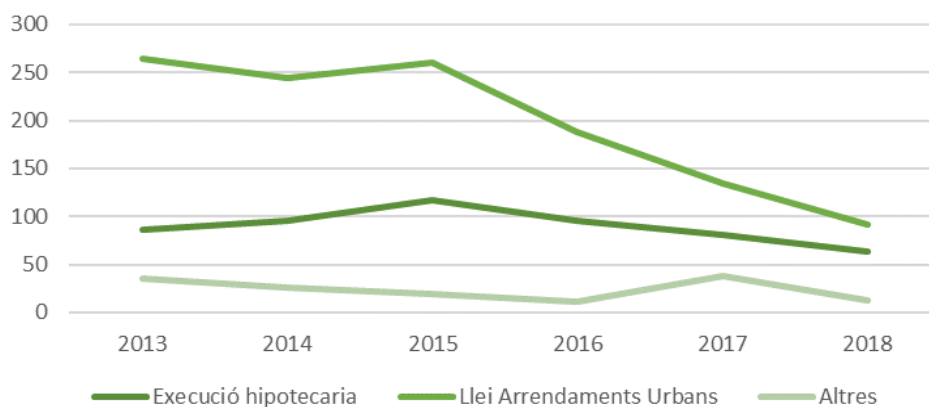
Es manté la important tendència a la baixa, tant dels llançaments deguts a execucions hipotecàries, com a lloguers o altres procediments, en molts casos vinculats a les ocupacions sense títol habilitant.

Evolució dels llançaments practicats a Santa Coloma de Gramenet, 2013 – 2018, CGPJ.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Execució hipotecària	86	95	117	96	81	64
Llei Arrendaments Urbans	265	244	260	188	135	92
Altres	36	26	19	11	38	13
Total	387	365	396	295	254	169

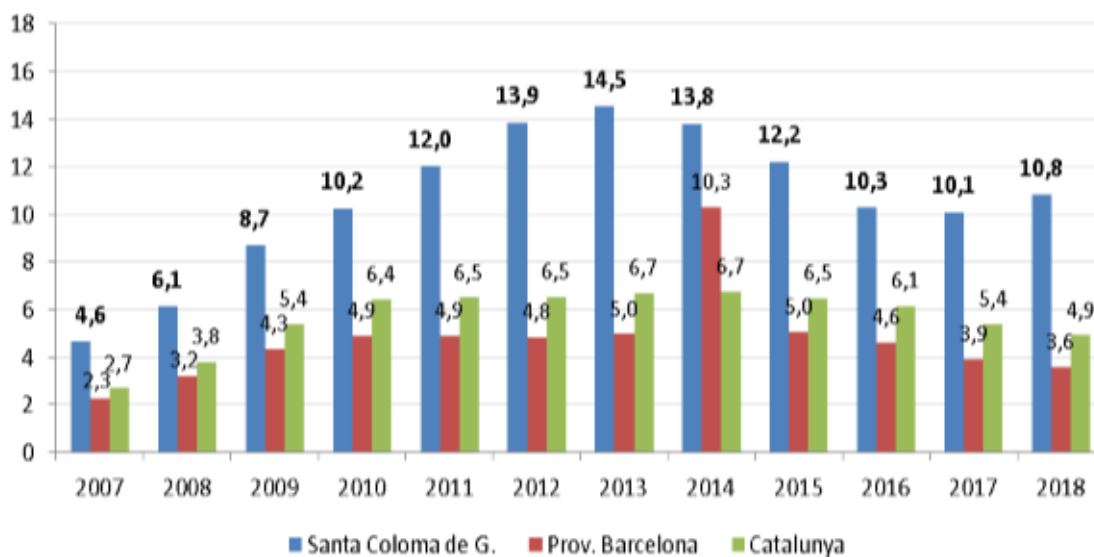
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ).

Llançaments practicats a Santa Coloma de Gramenet, 2013 – 2018.



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ).

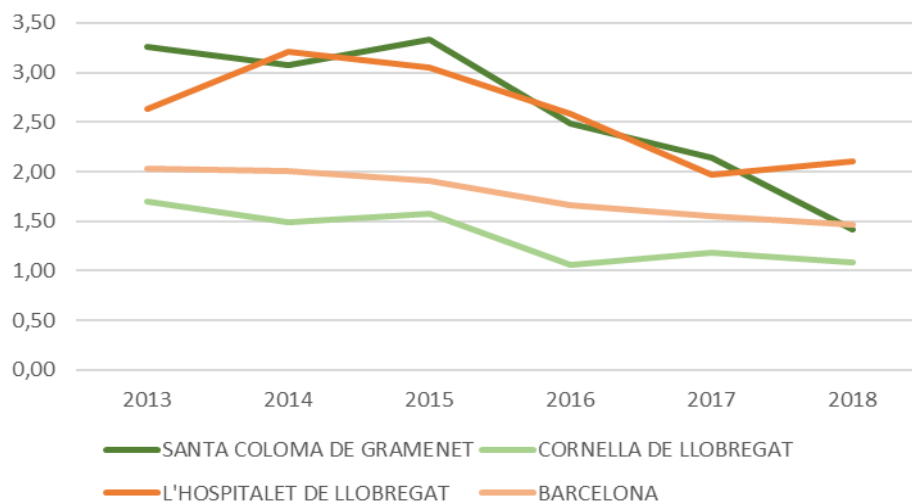
Aquesta tendència a la baixa dels desnonaments executats, però no coincideix amb l'augment del les demandes de desnonament que al 2018 han tornat a pujar (1.286 demandes, 100 més que l'any 2017). Al 2018 han augmentat especialment les demandes de desnonament vinculades a hipoteques, que els darrers anys havien baixat; mentre que les vinculades a lloguers mantenen la tendència d'anys anteriors, també a l'alça. Així la taxa de demandes de desnonament a Santa Coloma és de 10,8 demandes cada 1.000 habitants, valor que triplica la mitja provincial i duplica la catalana.

Taxa demandes judicials de desnonament per hipoteca o lloguer (%). Comparativa i evolució 2007 - 2018

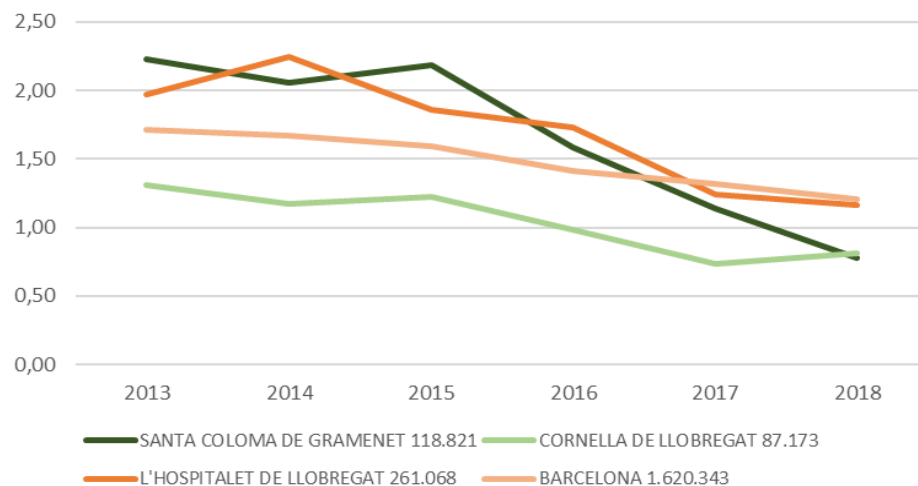
Font: Informe Social 2018, Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet a partir Estadísticas judiciales, CGPJ.

Comparativa amb altres municipis

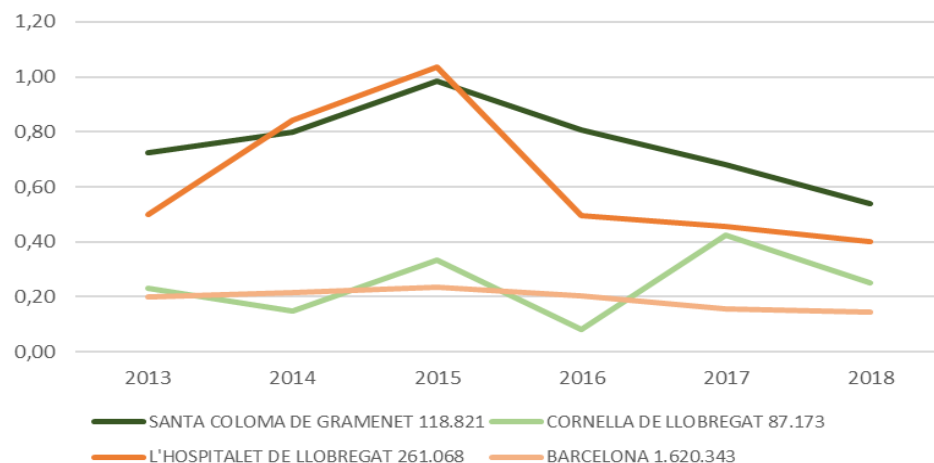
Si comparem les dades de llançaments ofertes pel Consell General del Poder Judicial (CGPJ) a Santa Coloma de Gramenet, en relació amb altres municipis de l'entorn metropolità veiem com l'afectació al municipi, s'ha reduït de forma significativa des de l'any 2015, també en relació a la resta de municipis.

Total llançaments per 1.000 habitants

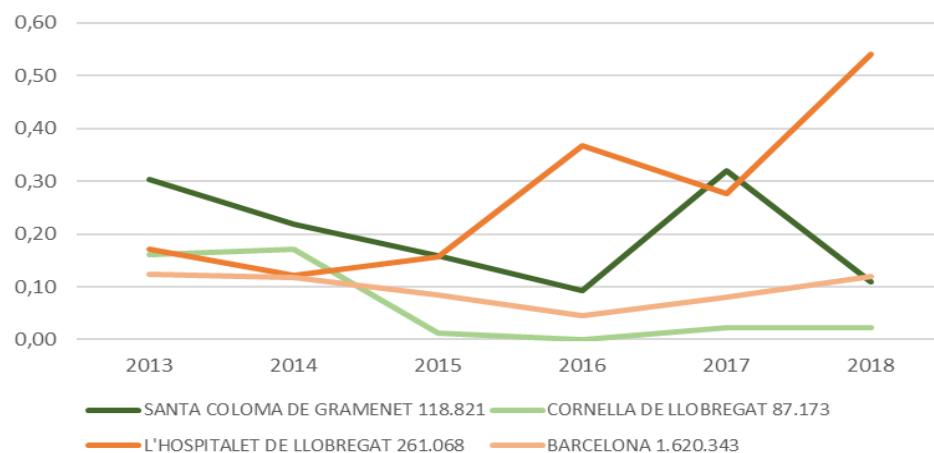
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ).

Total llançaments de lloguer per 1.000 habitants

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ).

Total llançaments per execució hipotecària per 1.000 habitants

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ).

Total llançaments de precaris per 1.000 habitants

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ).

2.5.4 L'OCUPACIÓ

A Santa Coloma hi ha casos d'ocupacions d'habitatges, un fenomen que va en augment segons informa Serveis Socials. Una de les principals problemàtiques vinculades és la ràpida reocupació una vegada produït el desallotjament, cosa que dificulta el treball amb les unitats de convivència que realitza serveis socials.

En general els habitatges ocupats són propietat d'entitats financeres o empreses promotores que van fer fallida, en molts casos no denuncien ni actuen quan se'ls ocupa un habitatge. En menor mesura hi ha ocupacions en habitatges públics i de petits propietaris.

Les úniques dades disponibles en relació al volum de l'ocupació provés de Registre d'Habitatges Buits i ocupats de la generalitat de Catalunya, en el qual tenen l'obligació d'inscriure's tots aquells grans tenidors amb habitatges en aquestes situacions. D'acord amb les dades que ofereix el Registre al 2019 hi havia 108 habitatges ocupats, molt per sota dels 391 de l'any 2015 o dels 309 de l'any 2017.

2.5.5 SENSELLARISME

D'acord amb les dades facilitades per l'Oficina tècnica del Pla Local per la Inclusió Social, a partir dels registres del Servei de Convivència, al 2018 es van registrar 20 persones sense llar al municipi.

A nivell comarcal, els Ajuntaments que integren el Consorci del Besòs (Santa Coloma, Badalona, Sant Adrià del Besòs i Montcada i Reixac) es troben treballant en la creació d'un recurs habitacional per atendre a les persones sense llar.

2.5.6 VIOLÈNCIA MASCLISTA

La violència masclista és una de les principals causes de pèrdua d'habitatge de les dones i la necessitat d'accés a l'habitatge una de les principals demandes. Donar resposta a aquesta necessitat és clau per poder iniciar una vida independent i evitar la repetició de situacions de violència.

Santa Coloma de Gramenet, a través del Servei d'atenció i acolliment d'urgència, atén a les dones que pateixen violència masclista i han d'abandonar els seus habitatges. L'any 2018 es va acollir a 10 dones, que en total tenien 12 infants. Aquesta xifra ha estat inferior a la de l'any 2017 que va ascendir fins a les 14 dones acollides.

2.6 ESTIMACIÓ DE NECESSITATS

Per a la identificació de necessitats s'ha optat per realitzar un dimensionat el màxim d'afinat possible, de les necessitats presents i no fer una estimació de potencial d'emancipació. Això ens permet dimensionar la problemàtica en la seva justa dimensió sense emascarar-la en un potencial inassolible en el curt termini del Pla.

Així, per calibrar la necessitat d'habitatge per al primer accés s'ha tingut en consideració el nombre de persones joves inscrites al Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció, fet que indica una voluntat de cercar respostes per poder emancipar-se, si més no al propi municipi. Per a les persones adultes i grans amb dificultats d'accés a l'habitatge s'ha emprat el mateix mètode.

Necessitats d'habitatges assequibles i socials segons tipus problemàtica, 2019

Tipus problemàtica	Nombre	Pes tipus	Pes total
A. Accés	1.591	100,0%	41,2%
Registre sol·licitants habitatge amb protecció	1.523	95,7%	39,4%
Joves	216	13,6%	5,6%
Adults	1.191	74,9%	30,8%
Grans	116	7,3%	3,0%
Altres	68	4,3%	1,8%
Programa millenials accés	24	1,5%	0,6%
Ajuts accés habitatge lloguer	44	2,8%	1,1%
B. Manteniment	1.740	100,0%	45,0%
C. Exclusió residencial	535	100,0%	13,8%
Sense habitatge	33	6,2%	0,9%
Habitatge insegur	438	81,9%	11,3%
Habitatge inadequat	44	8,2%	1,1%
Sense sostre	20	3,7%	0,5%
Total	3.866		100,0%
Pes llars estimades 2026	Mitjà	Padronal	
Escenaris	8,9%	8,7%	

Tant l'accés com el manteniment són problemàtiques clau al municipi, amb una importantíssima afectació vinculada al manteniment, especialment dels habitatges de lloguer, tot i el baix percentatge de lloguer existent al municipi (27,7% al 2011).

- *Pel que fa a l'accés*, les problemàtiques es concentren entre la població adulta de 33 fins a 64 anys, que representen un 74,9% de les llars amb dificultats d'accés. Destaca especialment el baix percentatge que representa la gent jove (fins a 32 anys) amb només un 15,1% del total d'unitats de convivència que busquen resposta a la seva problemàtica d'accés a l'habitatge.
- *Pel que fa al manteniment*, el volum de peticions d'ajut són molt elevades i representen un 45% del total.
- *Pel que fa a l'exclusió residencial*, es detecten 535 persones en situació d'exclusió residencial, i per tant, amb necessitat d'un habitatge alternatiu.

Així doncs, al 2019 el **9% de les llars de Santa Coloma de Gramenet tenien, problemes en relació l'habitatge**. S'estima que al 2026, els problemes en relació a l'habitatge podrien afectar entre un 8'7% i un 8'9% de llars segons l'escenari.

2.7 PERFIL DE LES SOL·LICITANTS D'HABITATGE ASSEQUIBLE

Les dades facilitades per les unitats de convivència sol·licitants d'habitatge assequible inscrites al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial permet identificar-ne el seu perfil a partir de les característiques següents:

- Configuració de la unitat de convivència
- Règim de tinença de l'habitatge sol·licitat
- Ingressos de la unitat de convivència

Configuració de la unitat de convivència

La majoria de les unitats de convivència inscrites són parelles amb fills amb un 44,6% i després les persones soles amb un 29,8%. Aquests percentatges varien molt segons si la llar està encapçalada per una dona o un home, o per una persona major de 65 anys.

Així, en les llars encapçalades per dones el percentatge de famílies monomarentals se situa en el 10,2% (font el 2,1% en el cas del homes), mentre aquelles integrades per parella en fills baixen fins al 36,0% (enfront al 53,2% en el cas dels homes).

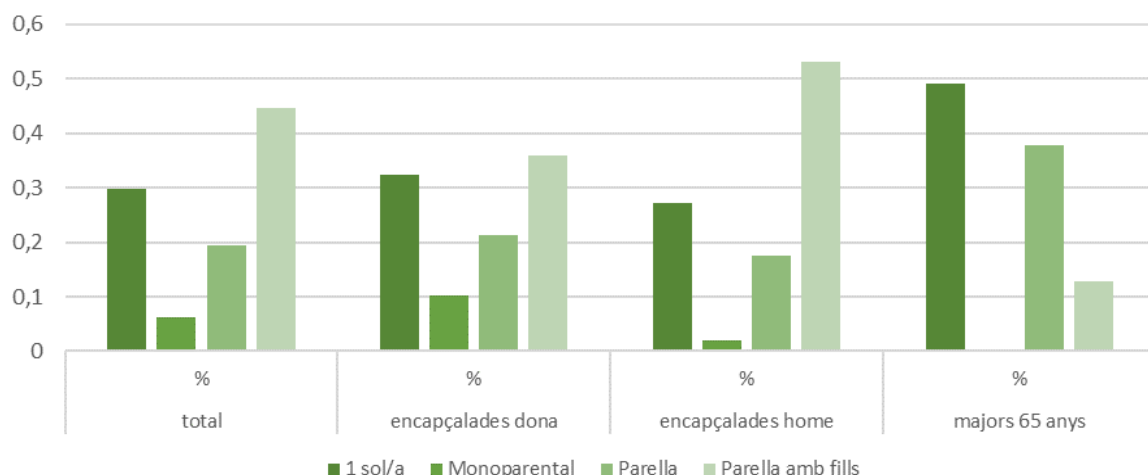
Pel que fa l'edat, entre les persones majors de 65 anys predominen les que viuen soles, amb un 49,1% o amb parella (37,9%).

Unitats de convivència inscrites al RSHPO segons tipus d'unitat

Tipus d'unitat convivència	total		encapçalades dona		encapçalades home		majors 65 anys	
	UC	%	UC	%	UC	%	UC	%
1 sol/a	456	29,8%	247	32,4%	209	27,2%	57	49,1%
Monoparental	94	6,1%	78	10,2%	16	2,1%	0	0,0%
Parella	297	19,4%	163	21,4%	134	17,5%	44	37,9%
Parella amb fills	682	44,6%	274	36,0%	408	53,2%	15	12,9%
Total	1.529		762		767		116	

Font: Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial. Any 2019.

Representativitat del tipus d'unitat de convivència inscrites al RSHPO.



Font: Elaboració pròpia a partir Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial. Any 2019.

Ingressos de la unitat de convivència

Un terç de les unitats de convivència inscrites al registre disposen d'uns ingressos per sota dels 6.000€ i un 78,2% tenen ingressos inferiors als 18.000€.

S'aprecien diferències en funció del sexe de la persona que encapçala la llar. Així, en el cas de llars encapçalades per dones, hi ha un major percentatge en els trams de renda més baixos. Un 61,0% tenen ingressos inferiors als 12.000€, enfront al 51,9% d'aquelles encapçalades per homes.

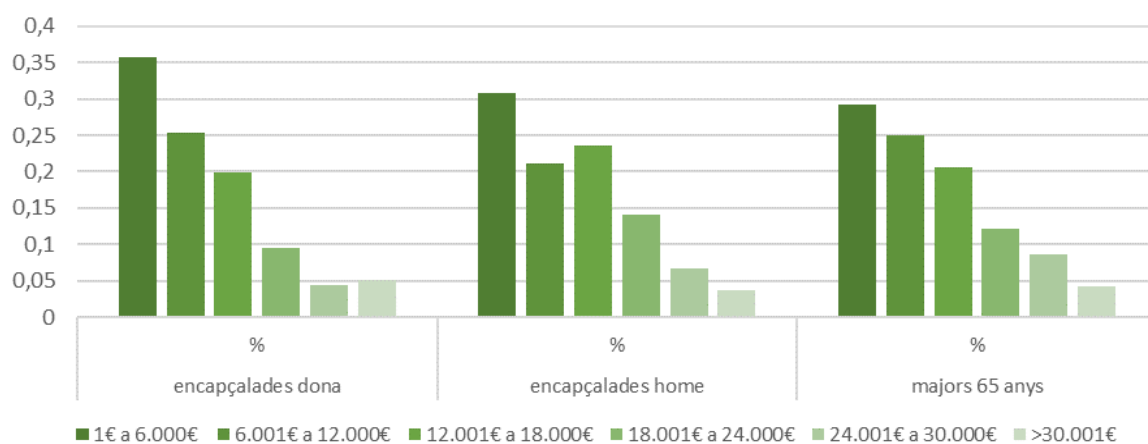
Pel que fa a les persones majors de 65 anys, hi ha una major distribució entre trams de renda.

Ingressos de les unitats de convivència inscrites al RSHPO

Tipus d'unitat convivència	total		encapçalades dona		encapçalades home		majors 65 anys	
	UC	%	UC	%	UC	%	UC	%
1€ a 6.000€	508	33,2%	272	35,7%	236	30,8%	34	29,3%
6.001€ a 12.000€	355	23,2%	193	25,3%	162	21,1%	29	25,0%
12.001€ a 18.000€	333	21,8%	152	19,9%	181	23,6%	24	20,7%
18.001€ a 24.000€	180	11,8%	72	9,4%	108	14,1%	14	12,1%
24.001€ a 30.000€	85	5,6%	34	4,5%	51	6,6%	10	8,6%
>30.001€	68	4,4%	39	5,1%	29	3,8%	5	4,3%
Total	1.529		762		767		116	

Font: Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial. Any 2019.

Ingressos de les unitats de convivència inscrites al RSHPO.



Font: Elaboració pròpia a partir Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial. Any 2019.

Regim de tinença de l'habitatge sol·licitat

El 76,3% de les unitats de convivència inscrites sol·liciten accedir a un habitatge de lloguer, mentre únicament un 8% sol·liciten la compra com a règim prioritari. Aquests percentatges són molt similars entre homes i dones. Únicament entre les persones majors de 65 anys hi ha una major demanda de lloguer, que arriba fins al 81,9%.

Unitats de convivència inscrites al RSHPO segons règim de tinença sol·licitat

Règim de tinença	total		encapçalades dona		encapçalades home		majors 65 anys	
	UC	%	UC	%	UC	%	UC	%
Compra	122	8,0%	62	8,1%	60	7,8%	8	6,9%
Lloguer	1.166	76,3%	588	77,2%	578	75,4%	95	81,9%
Lloguer opció compra	241	15,8%	112	14,7%	129	16,8%	13	11,2%
Total	1.529		762		767		116	100,0%

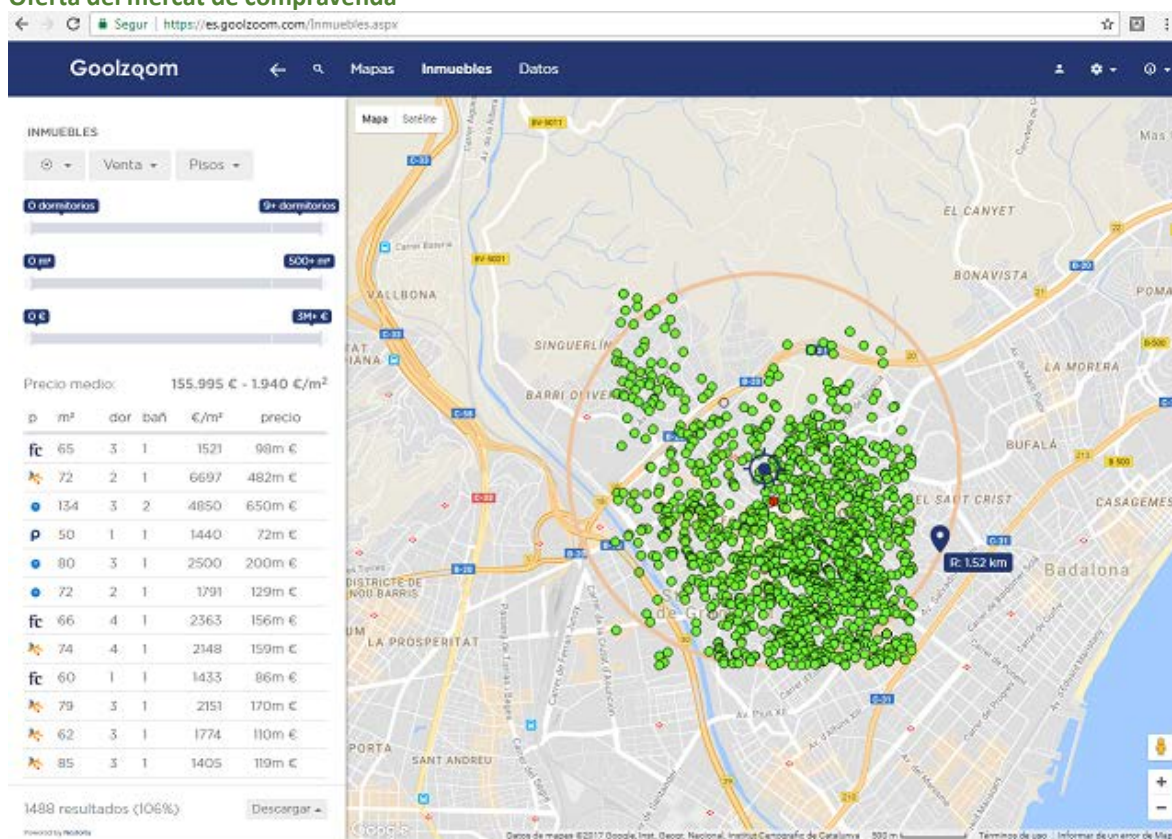
Font: Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial. Any 2019.

3 EL MERCAT

3.1 EL MERCAT DE COMPRA - VENDA

Per identificar el mercat de compravenda s'ha treballat a partir de la pàgina web GoolZoom, ja que ofereix un major número d'ofertes. Això ha permès treballar sobre una mostra de 1.448 pisos. i determinar que el preu mitjà se situa en els 155.995€ l'habitatge (1.940 €/m²), amb una superfície mitjana de 80'41 m².

Oferta del mercat de compravenda



Font. Pàgina web GoolZoom.com. Consulta a desembre de 2017

En relació l'habitatge d'obra nova s'ha trobat l'oferta de 7 promocions, 6 de compravenda i 1 en lloguer. El preu mitjà d'obra nova en oferta és de 233.617 €, amb superfície construïda mitjana de 88 m² (77 útils) i 2.708 €/m² construït (3.086 €/m² útil).

Cal destacar que l'oferta d'habitatge en compravenda supera de llarg l'oferta en lloguer.

3.1.1 COMPRAVENDES REGISTRADES

Hi ha poca informació sobre els preus de compravenda reals mentre que sobre els lloguers se'n coneix alguna cosa més.

“L'abril de 2015 es va signar un conveni entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i el Deganat dels Registradors de la Propietat, Mercantils i Béns Mobles de Catalunya, pel qual es facilitarà a l'Agència, periòdicament, la informació dipositada en els registres relacionada amb el mercat immobiliari de l'àmbit de Catalunya, per a la seva explotació estadística”

Extret de la nota metodològica presentada en el web del Departament de Territori i Sostenibilitat.

La sèrie disponible és encara curta i abasta un període caracteritzat per la regressió de vendes i preus. Tot amb tot, és un punt de partida.

Entre el 2013 i el tercer trimestre del 2017 s'ha reduït el nombre de compravendes d'habitatges nous lliures mentre que els de segona mà van anar en augment. Hi ha hagut molt poques transaccions d'habitatge amb protecció i únicament en els dos primers anys de la sèrie.

Compravendes d'habitatge registrades, 2013 - 2017

	Nre. Compravendes				Superfície mitjana (m ² construïts)			
	Habitatges nous lliures	Hab. nous protegits	Habitatge usat	Total	Habitatges nous lliures	Hab. nous protegits	Habitatge usat	Total
2013	50	3	266	319	70,12	77,00	62,80	64,38
2014	23	1	422	446	63,17	63,00	65,67	65,53
2015	1	0	588	589	65,00	0,00	66,40	66,40
2016	4	0	701	705	61,25	0,00	63,35	63,34
2017	3	0	669	672	98,00	0,00	62,95	63,13

Font: web del Departament de Territori i Sostenibilitat. Agència de l'Habitatge Catalunya, a partir de les dades proporcionades pel "Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España."

Nota: el 2017 abasta fins el tercer trimestre

Els habitatges eren de petites dimensions en tots els casos, llevat dels d'obra nova al 2017 que eren de majors dimensions. Segons el cens del 2011, l'habitatge principal tenia entre 60 i 69 m² útils (aproximadament entre 68 i 78 m² construïts), mentre que l'habitatge d'obra nova ja ha estat vist que ha estat de major superfície.

Compravendes d'habitatge registrades, 2013 - 2017

	Preu total (milers d'euros)			Preu / m ² construït		
	Habitatge nou	Habitatge usat	Total	Habitatge nou	Habitatge usat	Total
2013	143,80	103,03	111,97	2.136,08	1.665,20	1.768,46
2014	167,77	98,76	103,15	2.687,31	1.510,85	1.585,60
2015	0,00	99,67	99,65	0,00	1.516,13	1.515,83
2016	106,50	93,48	93,56	1.739,67	1.479,71	1.481,48
2017	144,44	103,98	104,22	1.946,53	1.654,56	1.656,29

Font: web del Departament de Territori i Sostenibilitat. Agència de l'Habitatge Catalunya, a partir de les dades proporcionades pel "Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España."

Nota: el 2017 abasta fins el tercer trimestre

El preu total de l'habitatge d'obra nova ha evolucionat irregularment: augment al 2014, forta reducció al 2016 (la mostra és molt petita) i nou augment fins al tercer trimestre del 2017 (la mostra és menor encara). En tot cas, els preus de compravenda mitjans dels anys 2013 i 2014 són notablement inferiors als preus de d'oferta anteriorment exposats.

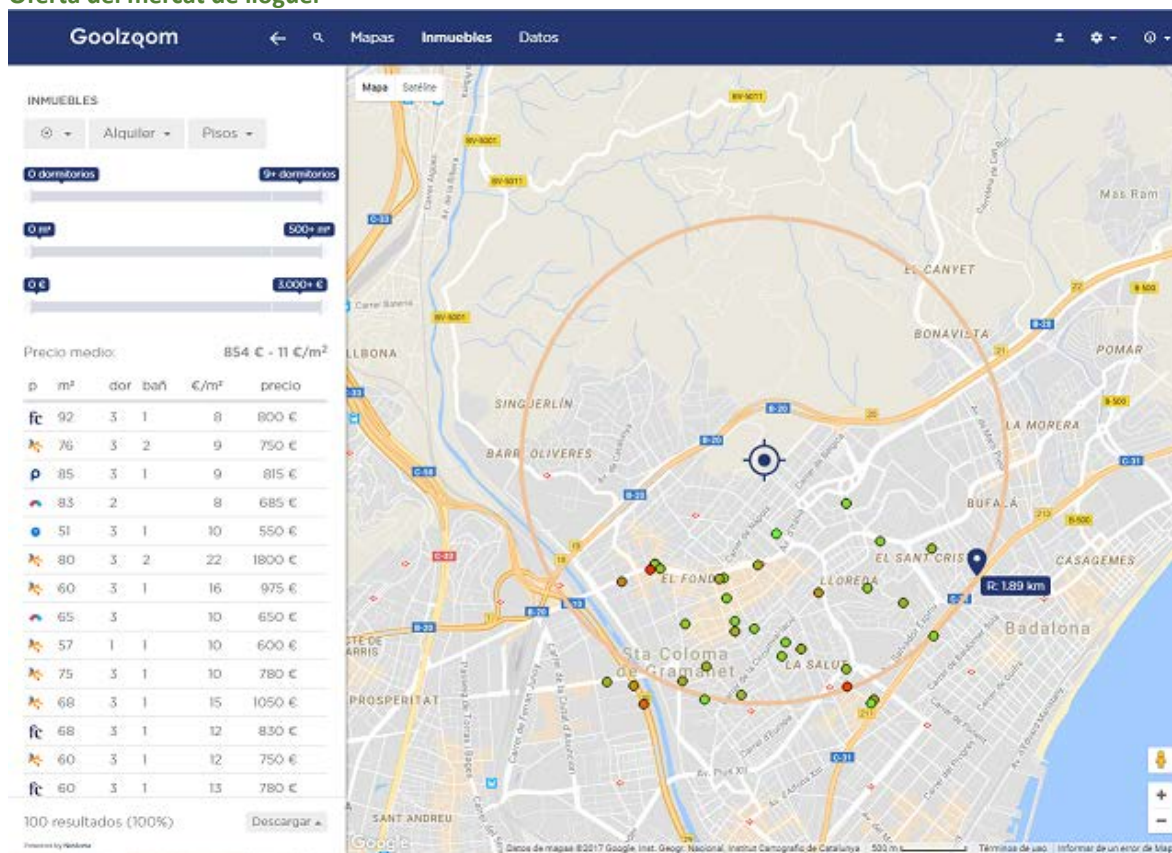
En tots els anys els preus totals de venda de l'habitatge de segona mà han estat inferior als d'obra nova; en algun any la diferència ha estat superior als 50 mil euros. La tendència ha estat a la reducció de preus fins al 2016. Al tercer trimestre de 2017 el preu mitjà era lleugerament superior al del 2013, un 0'9% més.

3.2 EL MERCAT DE LLOGUER

Per analitzar l'oferta de lloguer existent a Santa Coloma, també s'han utilitzat les dades ofertes pel portal GoolZoom, ja que com en el cas de la compra és el que ofereix un major volum d'ofertes. El preu mínim estaria en un pis de 50 m² de 2 habitacions per 540 €/m² (10'8 €/m²) i un màxim de 1.800 € per un pis de 80 m² i 3 habitacions (22'5 €/m²).

D'una mostra de 100 habitatges, el preu mitjà estaria en 854 €/mes, 11 €/m² i superfície mitjana de 77'64 m².

Oferta del mercat de lloguer



Font. Pàgina web GoolZoom.com. Consulta a desembre de 2017

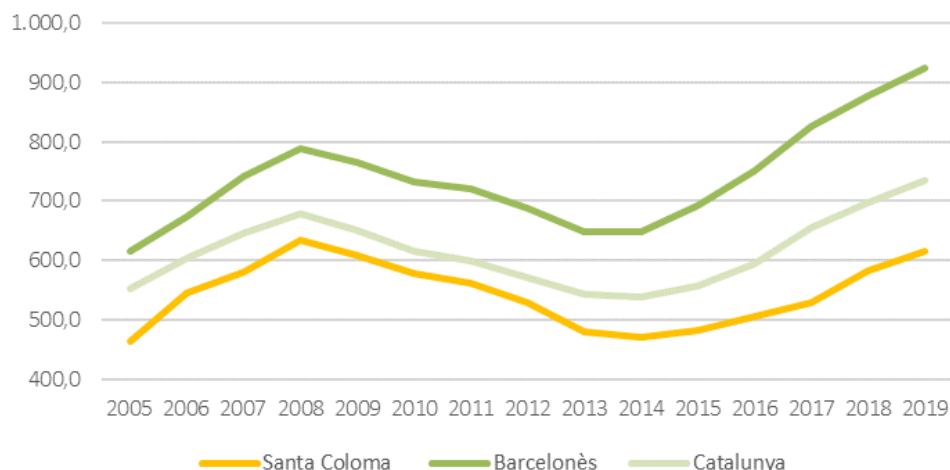
En relació l'obra nova hi ha oferta de 4 habitatges (promoció Cúbic) amb preu mitjà de lloguer de 692'50 € (mínim 600 per apartament de 57 m² i 1 habitació i màxim 750 per 1 pis de 73 m² o 2 habitacions). La superfície construïda mitjana és 67 m² (59'1 m²u) i 10'36 €/m²c (11'73 m² útil). La poca oferta al mercat proporciona uns preus mitjans superiors als preus mitjans que les fiances dipositades a Incasol mostren.

3.2.1 PREU DE LLOGUER MITJÀ SEGONS LES FIANCES DIPOSITADES A L'INCASOL¹⁹

A Santa Coloma el preu mitjà contractual va augmentar fins l'any 2008 seguint la mateixa línia ascendent que al Barcelonès i Catalunya. En tots tres àmbits els preus comencen a reduir-se a partir del 2009, reducció que es perllonga fins el 2014 al municipi i Catalunya i el 2013 al Barcelonès. A partir del 2015 els preus mitjans tornen a augmentar (al 2014 a la comarca).

Al 2019 a Santa Coloma el preu mitjà se situa en els 614,78 €/mes, força per sota dels preus mitjos a la comarca i al conjunt de Catalunya que ascendien a 923,06 € i 735,36 € respectivament.

Preu mitjà contractual, 2005 – 2019



Font: Web del Departament de Territori i Sostenibilitat. Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASOL i elaboració pròpia.

Preu mitjà contractual, 2005 – 2019

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Santa Coloma	464,2	546,3	580,8	635,4	608,1	577,8	561,6	528,2	481,2	469,9	483,3	505,8	529,1	584,0	614,8
Barcelonès	615,4	673,8	741,8	789,3	765,1	733,1	721,7	688,9	647,4	649,1	691,5	751,5	826,5	876,6	923,1
Catalunya	552,0	602,8	645,4	678,0	650,3	614,5	599,2	571,2	542,2	539,5	557,5	595,7	654,8	698,4	735,4

Font: Web del Departament de Territori i Sostenibilitat. Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASOL

El preu contractual mitjà a Santa Coloma ha estat en tots els anys inferior als dels altres dos àmbits. El preu mitjà del lloguer al Barcelonès a finals de 2019 era un 50% més car que el de Santa Coloma de Gramenet, mentre el de Catalunya era un 20% més car.

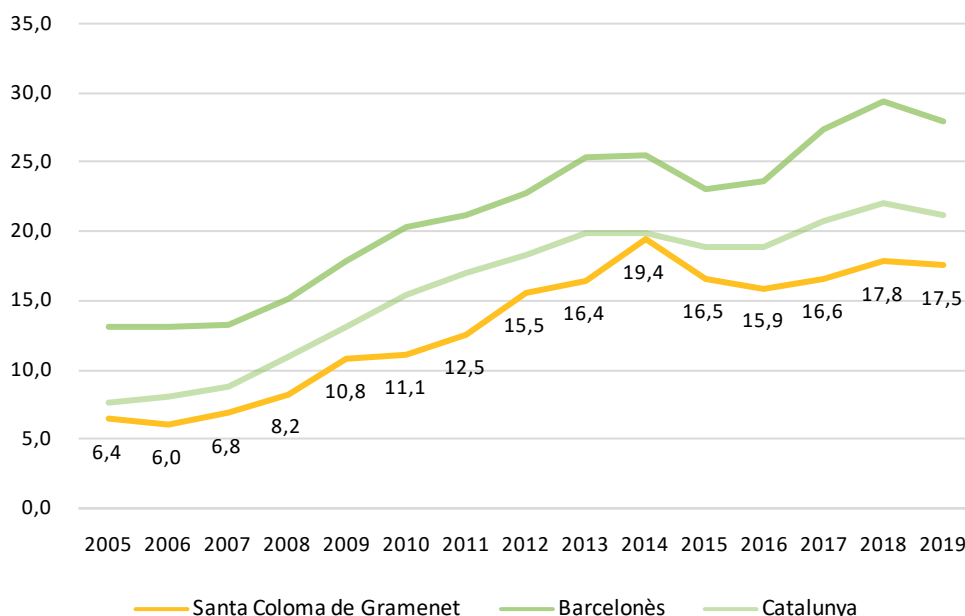
En els tres àmbits els increments més grans es donen entre els anys 2006 – 2007 i 2017 – 2018.

- Santa Coloma de Gramenet l'increment més elevat es va produir al 2006 (+17,7%) i el 2018 (+10,4%).
- Al Barcelonès el màxim augment es va donar el 2006 i 2007 i al 2018, en tots els casos a l'entorn del 10%.
- A Catalunya al 2006 (+9,2%) i el 2017 (+9,9%).

¹⁹ Aquest capítol s'ha elaborat a partir de la informació disponible sobre el lloguer elaborada per la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana a partir de les fiances dipositades a l'INCASOL disponibles al web del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya.

El nombre de contractes ha anat en augment fins al 2014 a Santa Coloma i al Barcelonès mentre que a Catalunya a partir d'aquest any es redueixen mentre que tornen a minvar en els tres àmbits el 2015, reducció relativa més gran a Santa Coloma (16%) i Barcelonès (10%). No obstant això a l'any següent canvia la tendència al Barcelonès i Catalunya tot i que en cap dels dos es recupera el volum del 2014 mentre que a Santa Coloma segueix disminuint, tot i que més moderadament fins al 2017. El 2018 i 2019 hi ha un petit augment.

Nombre de contractes per 1.000 habitants, 2005 - 2019



Font: Web del Departament de Territori i Sostenibilitat. Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL i elaboració pròpia.

Si es posa en relació el nombre de contractes amb la població de cada àmbit, en tots els anys a Santa Coloma ha estat menor que al Barcelonès i Catalunya. L'any que va assolir el màxim va ser el 2014 amb 19'4 contractes de lloguer per 1.000 habitants, a partir d'aquell es redueix. El Barcelonès és l'àmbit en què en tots els anys hi ha hagut un major nombre de contractes en relació la seva població, assolint també el màxim al 2014 amb 25'5 contractes per 1.000 habitants mentre que a Catalunya al 2013 i al 2014 arriba als 19'9 contractes x 1.000 habitants.

Segons el cens de població i habitatges Santa Coloma tenia al 2011 gairebé el 17% de l'habitatge principal de lloguer i si al comptatge s'afegeixen els habitatges principals cedits gratuïtament o a baix preu s'arriba al 19% del total. Al Barcelonès les proporcions són més elevades, del 27 i 29% mentre que Catalunya es situa al mig de municipi i comarca: quasi el 20 i quasi el 22%.

3.3 L'HABITATGE AMB PROTECCIÓ

D'acord amb els preus dels habitatges amb protecció oficial²⁰ i el preu de mercat, a Santa Coloma, l'any 2017, únicament els habitatges amb protecció oficial de règim especial, oferien un veritable estalvi en relació al mercat de segona mà, mentre els habitatges en règim general tenien un preu pràcticament igual al del mercat (-6'05 €/m²).

Preu mitjà m² construït segons mòduls d'HPO, oferta de mercat i compravendes, 2017

	€/m² útils	Mercat		Compravenda	
		relació 2a ma	relació obra nova	relació 2a ma	relació obra nova
HPO de règim especial. Zona A	1.705,50	0,8791	0,5380	0,8762	1,0308
HPO de règim general. Zona A	1.940,48	1,0002	0,6121	0,9969	1,1728
HPO de preu concertat Zona A2	3.001,68	1,5473	0,9469	1,5421	1,8142
Habitatge lliure segona mà (estudi mercat 2017) ¹	1.940,00	1,0000	0,6120	0,9966	1,1725
Habitatge lliure obra nova (estudi mercat 2017) ¹	3.170,03	1,6340	1,0000	1,6286	1,9159
Habitatge lliure segona mà 2017 compravenda (AHC) ²	1.946,53	0,6140	1,1765	1,0000	1,1765
Habitatge lliure obra nova 2017 compravenda (AHC) ²	1.654,56	0,8529	0,5219	1,1765	1,0000

Font: Web del Departament de Territori i Sostenibilitat i dels portals immobiliaris. Elaboració pròpia

(1) habitatges fins a 90 m².

(2) els preus mitjans de les compravendes inclouen totes les tipologies d'habitatge i no discriminen segons superfície, tot i que de mitjana eren de 98 m² construïts els d'obra nova i 63 els de segona mà.

L'obra nova en oferta és una mica més cara que l'habitatge amb preu concertat i molt més cara que la resta de modalitats, inclosa la segona mà de lliure mercat. No obstant, els preus de compravenda indiquen que seria més barata que inclús l'habitatge amb protecció oficial en règim especial. El decalatge en preus d'oferta i preus de compravenda és major en l'obra nova que en la segona mà.

En relació amb els preus de l'habitatge en lloguer el preu mitjà de les fiances dipositades a Incasol indiquen que al segon trimestre del 2017 estaven encara una mica per sota del preu mitjà màxim d'un habitatge amb protecció oficial de règim general. El preu d'oferta de mercat d'obra nova i segon mà se situa per damunt el preu màxim del règim general però per dessota del de preu concertat.

Preus dels arrendaments m² útil segons mòduls d'HPO, oferta de mercat i fiances, 2017

	Renda mensual	Renda anual
Habitatge amb protecció oficial de règim especial	467	5.598,72
Habitatge amb protecció oficial de règim general	531	6.368,54
Habitatge amb protecció oficial de preu concertat	648	7.776,97
Habitatge lliure segona mà (estudi mercat 2017) ¹	536	6.429,68
Habitatge lliure obra nova (estudi mercat 2017) ¹	542	6.501,60
Preu mitjà fiances dipositades a l'Incasol (2T 2017) ²	500	5.994,01

Font: Web del Departament de Territori i Sostenibilitat i dels portals immobiliaris. Elaboració pròpia

(1) habitatges fins a 90 m².

(2) els preus mitjans de les fiances inclouen totes les tipologies d'habitatge i no discriminen segons superfície.

²⁰ Santa Coloma de Gramenet pertany a la zona geogràfica de preu d'habitatge amb protecció oficial A als efectes de determinar els preus màxims de venda i lloguer de protecció oficial en règims general i especial i A2 de preu concertat, d'acord amb del Pla del dret a l'habitatge.

4 DINÀMICA DE CONSTRUCCIÓ I REHABILITACIÓ

4.1 HABITATGES D'OBRA NOVA CONSTRUÏTS

S'estima que l'any 2016 a Santa Coloma hi havia uns 49.104 habitatges²¹.

El primer que es constata és que en els 25 darrers anys (de 1992 a 2016) s'ha construït, tant sols, el 9%²² de l'habitatge de Santa Coloma de Gramenet, dada que confirmaria el menor dinamisme del municipi en relació amb dècades anteriors.

Entre 1992 i 1997 (per aquests anys no es disposa d'informació sobre població, d'aquí que es diferenciï aquest període), a Santa Coloma es va acabar el 17% de l'habitatge construït en els darrers 25 anys i el 4% de l'habitatge amb protecció oficial). Malgrat tenir unes dinàmiques constructives prou importants, aquestes van ser inferiors a les dels 10 anys posteriors.

Per al període 1998 a 2016 es presenten els valors d'habitatges iniciats i acabats i de les cèdules de primera ocupació, així com el seu valor relatiu per cada 1.000 habitants de Santa Coloma.

Habitatges iniciats i acabats, 1990-2017



Font: Departament d'Habitatge de la Generalitat. (1) Fins a 30 de juny

En el gràfic s'observa la forta repercussió dels cicles econòmics. Des de finals dels 90 i fins a 2008-2009 el volum d'habitatges iniciats i acabats se situa entre els 250-400 anuals. A partir de 2009-2010 hi ha un fort descens fins als darrers anys, que són de molt baixa contrucció d'obra nova. Des de 2014 es pot dir que la construcció nova està gairebé parada.

²¹ Per estimar els habitatges existents l'any 2016 a Santa Coloma de Gramenet s'ha partit de les dades ofertes pel cens d'habitatges del 2011 que els situava en 48.515 habitatges. A aquests s'han afegit els 589 habitatges acabats entre el 2012 i 2016 (indistintament de si han obtingut o no la cèdula de primera ocupació). Així doncs, al 2016 hi hauria a l'entorn de 49.104 habitatges (no s'ha tingut en consideració els enderrocs).

²² Segons el cens de població i habitatges de 2011

- El 39% dels habitatges van ser construïts entre 1960 i 1970;
- El 35% dels habitatges van ser construïts en la següent dècada;
- En les 3 següents dècades (de 1981 a 2011) es va construir el 15% dels habitatges.

Evolució de la dinàmica constructiva, 1998 – 2016

	Iniciats		Acabats		Cèdules (1a ocupació)	x 1.000 habitants		
	HPO	Total	HPO	CFO		Iniciats	Acabats	Cèdules
1998	12	298	0	280	219	2,5	2,3	1,8
1999	64	223	0	182	170	1,8	1,5	1,4
2000	146	317	60	133	152	2,7	1,1	1,3
2001	106	271	138	389	226	2,3	3,4	1,9
2002	26	414	106	223	222	3,6	1,9	1,9
2003	56	318	0	189	191	2,7	1,6	1,6
2004	76	406	125	337	232	3,5	2,9	2,0
2005	196	428	27	299	315	3,6	2,5	2,7
2006	182	406	65	250	184	3,4	2,1	1,5
2007	205	336	89	260	150	2,9	2,2	1,3
2008	171	156	259	464	131	1,3	4,0	1,1
2009	93	391	0	174	204	3,3	1,5	1,7
2010	52	25	203	124	105	0,2	1,0	0,9
2011	120	49	121	19	175	0,4	0,2	1,4
2012	67	67	0	8	21	0,6	0,1	0,2
2013	0	3	17	92	16	0,0	0,8	0,1
2014	0	10	114	6	17	0,1	0,1	0,1
2015	0	4	0	2	9	0,0	0,0	0,1
2016	8	9	0	4	6	0,1	0,0	0,1
Total	1.580	4.131	1.324	3.435	2.745	1,8	1,5	1,2

Font. Pàgina web de l'IDESCAT i elaboració pròpia

El període més dinàmic al municipi es produeix entre el 2002 i 2009, si bé en els anys anteriors el nombre d'habitatges iniciats i acabats no van ser negligibles.

- S'inicia el 62% d'habitatge amb protecció oficial de tot el període i el 56% del total;
- Es finalitza més de la meitat dels habitatges totals i una mica menys de la meitat d'HPO.

Nombre d'habitatges iniciats i acabats del 2002 a 2009

	Iniciats		Acabats		Cèdules
	HPO	Total	HPO	Total	
2002-2009	1.005	2.855	671	2.196	1.629
Mitjana	125,6	356,9	83,9	274,5	203,6
% total 1992-2016	61,7	56,0	48,9	52,9	46,7

Font. Pàgina web de l'IDESCAT i elaboració pròpia

En tot el període (1992 a 2016) s'han acabat menys habitatges dels iniciats, un 68%, percentatge que en realitat acabarà sent major atenent el decalatge temporal entre l'inici i acabament d'obres. D'altra banda, quasi un terç de l'habitatge iniciat va ser amb protecció oficial i un terç de l'acabat tenia aquesta qualificació.

4.1.1 RELACIÓ AMB EL BARCELONÈS I CATALUNYA

A Santa Coloma la producció d'habitatge en relació la seva població ha estat menor respecte el Barcelonès i encara més inferior en relació a Catalunya. D'aquesta comparativa en resulta que al municipi les dinàmiques constructives han estat més aviat febles.

Índex constructiu per 1.000 habitants, 1998 - 2016

	Iniciats	Acabats
Santa Coloma de Gramenet	1,8	1,5
Barcelonès	2,4	2,0
Catalunya	7,5	5,9

Font: Pàgina web de l'IDESCAT i elaboració pròpia

4.1.2 TIPUS D'HABITATGES CONSTRUÏTS

L'estadística elaborada per la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana a partir dels visats dels col·legis d'aparelladors aporta més informació sobre quin tipus d'habitatge s'ha construït en els darrers 16 anys.

Habitatges acabats segons tipologia edificatòria, 1999 - 2017

	unifamiliars			Total
	aïllats	adossats	plurifamiliars en bloc	
1999	12	54	116	182
2000	23	18	92	133
2001	16	36	337	389
2002	18	29	176	223
2003	1	138	50	189
2004	7	39	291	337
2005	1	18	280	299
2006	2	17	231	250
2007	6	12	242	260
2008	4	15	445	464
2009	0	4	170	174
2010	0	2	122	124
2011	1	8	10	19
2012	0	1	7	8
2013	0	0	92	92
2014	0	1	5	6
2015	1	1	0	2
2016	0	1	3	4
2017	0	0	4	4
Total	92	394	2.673	3.159
%	2,9%	12,5%	84,6%	

Font: Web del departament de Territori i Sostenibilitat. Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana. Informació elaborada a partir dels visats dels col·legis d'aparelladors

Nota: el 2017 abasta fins el tercer trimestre

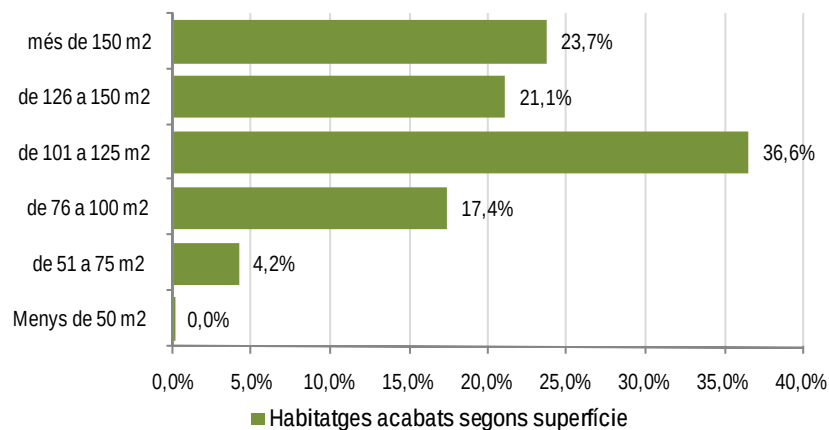
Així doncs, l'habitatge acabat ha estat majoritàriament habitatge en edifici plurifamiliar, amb el 85% del total construït, la tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat és quasi irrellevant (3%), mentre que l'unifamiliar adossat té un major pes, de quasi el 13% de l'habitatge produït a Santa Coloma de Gramenet.

Una quarta part de l'habitatge acabat en els darrers 4 anys es correspon a unifamiliar, proporció només superada al 2011 (47%), 1999 (37%) i 2000 (31%).

Aquesta mateixa estadística proporciona informació per trams de superfície construïda. A Santa Coloma de Gramenet destaquen els habitatges de dimensions grans (101 a 125 m²c) amb el 37% de l'habitatge finalitzat i molt grans (> 125 m²c) amb el 45% de l'habitatge acabat.

L'habitatge de dimensions mitjanes (76 a 100 m²c) té un baix pes, del 17% i l'habitatge petit irrellevant (4%).

Habitatges acabats segons superfície construïda, 1999 - 2017



Font: Web del departament de Territori i Sostenibilitat. Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana. Informació elaborada a partir dels visats dels col·legis d'aparelladors

Nota: el 2017 abasta fins el tercer trimestre

4.1.3 CARACTERÍSTIQUES DE L'OBRA NOVA SEGONS ESTADÍSTICA DE LA SECRETARIA

La sèrie que proporciona la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana (1987 a 2014) per a Santa Coloma de Gramenet sobre l'oferta d'habitatge d'obra nova abasta del 2000 al 2014.

A la taula s'afegeixen els municipis de Sant Adrià de Besòs i Badalona per a tal de copsar les diferències o similituds en oferta d'obra nova tres municipis de la mateixa àrea del Barcelonès i estretament relacionats. Per a Sant Adrià de Besòs només hi ha informació per als anys 2008 a 2014, raó per la qual es tracta aquest període.

Preu dels habitatges de nova construcció (milers d'euros), 2008 - 2014

Santa Coloma de Gramenet	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Preu total (miler d'euros)	321,65	260,84	235,63	339,31	289,11	261,82	258,84
Superfície construïda	106,90	102,63	98,97	111,16	116,54	106,52	118,76
Preu mitjà m² construït	3.512,38	3.175,18	3.403,73	3.145,77	2.647,96	2.534,57	2.226,92
Superfície útil	83,94	80,66	78,46	87,84	92,53	83,84	93,76
Preu mitjà m² útil	4.494,16	4.057,02	4.296,56	3.992,11	3.347,31	3.243,14	2.830,25
Sant Adrià de Besòs							
Preu total (miler d'euros)	344,78	276,03	300,07	287,31	302,37	231,20	195,85
Superfície construïda	82,56	83,10	91,09	89,80	93,41	108,84	97,80
Preu mitjà m² construït	4.187,11	3.391,81	3.337,39	3.234,39	3.270,19	2.153,40	2.000,00
Superfície útil	64,61	65,65	72,04	71,00	76,64	85,99	74,38
Preu mitjà m² útil	5.352,73	4.303,40	4.225,69	4.103,63	3.987,38	2.724,82	2.618,30
Badalona							
Preu total (miler d'euros)	386,79	368,72	344,62	302,02	280,46	254,04	227,60
Superfície construïda	100,43	110,03	92,48	95,00	96,46	102,54	101,32
Preu mitjà m² construït	3.891,92	3.490,26	3.798,42	3.253,53	3.020,26	2.560,95	2.305,03
Superfície útil	78,84	85,94	73,02	75,14	76,73	80,86	78,64
Preu mitjà m² útil	4.952,50	4.466,26	4.811,74	4.119,97	3.816,92	3.261,11	2.978,76

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir del treball de camp realitzat per TECNIGRAMA fins l'any 2007, per l'Institut APOLDA entre 2008 i 2011, i per BCF Consultors els anys 2012 a 2014.

Així com entre els anys 2008 a 2010 el preu total de l'habitatge a Santa Coloma era inferior als de Badalona i Sant Adrià, a partir del 2011 s'inverteix la relació. A 2014 era més barat l'habitatge a Sant Adrià i Badalona que a Santa Coloma.

Coincideix la inversió en el preu total amb l'augment de la superfície construïda dels habitatges a Santa Coloma, que tot i que en els altres dos municipis també es produeix, l'augment és menor. Ara, si es compara el preu per m² útil, Badalona és el municipi més car dels 3.

En relació l'evolució dels preus, la reducció entre el 2008 i 2009 ha estat més forta a Badalona (-159.190€) i Sant Adrià de Besòs (-148.930 €) que a Santa Coloma de Gramenet (-62.810 €). En termes relatius, la reducció del preu va ser una mica més elevada a Sant Adrià (-41%) que a Badalona (-43%).

A Badalona el preu s'ha anat reduint en tots els anys, a Santa Coloma ha seguit la mateixa línia llevat de l'any 2011 en què es produeix un important increment, del 44%, per a tornar a reduir al 2012 tot i que a un preu superior al del 2009. Al 2014 el preu total a Santa Coloma de Gramenet era superior al mínim de la sèrie, el 2010.

A Sant Adrià es van produir increments de preu al 2010 i 2012, però de molt menor impacte i quantia en relació al de Santa Coloma i al 2014 aquest és el més baix de tota la sèrie per al municipi.

4.2 DINÀMICA DE CONSTRUCCIÓ I REHABILITACIÓ

La informació municipal de llicències d'obra nova, rehabilitació i ordres d'execució ens permet completar la informació del cens i de la Secretaria d'habitatge i Millora Urbana, ja que permet completar l'anàlisi amb el paper de la rehabilitació.

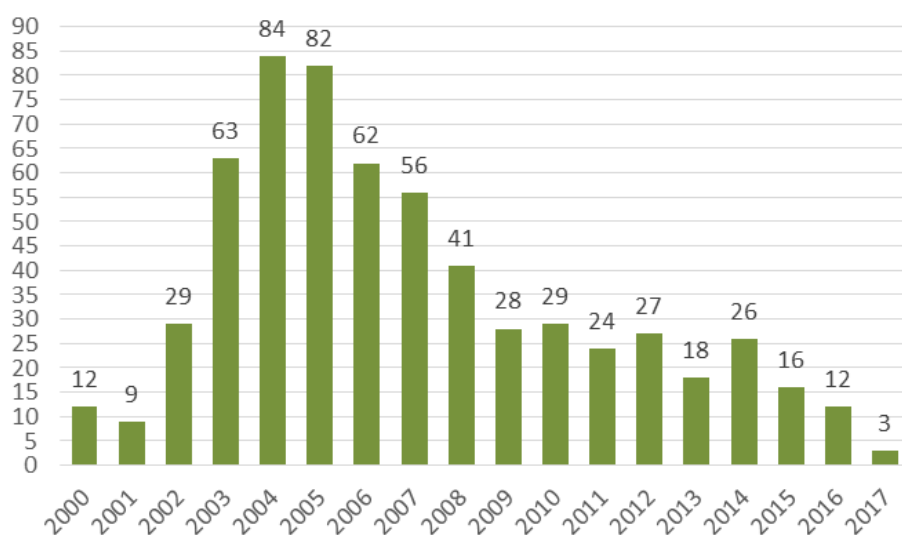
Així doncs en aquest punt s'analiza la informació municipal relativa a:

- Llicències d'obres majors
- Llicències d'obres menors
- Llicències d'habilitat

4.2.1 LLICÈNCIES D'OBRES MAJORS

Per al període 2000-2017 s'han realitzat 624 obres majors, però com es veu en el gràfic moltes van realitzar-se abans de la crisi econòmica (56% 2003-2007). En els darrers anys el nombre d'actuacions ha baixat notablement, amb una forta baixada també al 2017, sinó es recupera abans d'acabar l'any.

Expedients de llicències d'obres majors finalitzats, per any, 2000 – 2017*



Font: Servei de Disciplina Urbanística i Llicències de l'Ajuntament

* Fins l'octubre

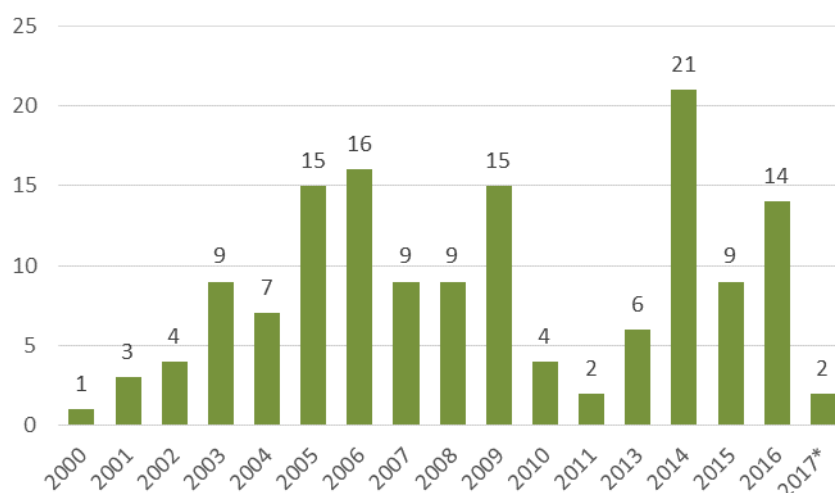
D'aquestes llicències finalitzades durant aquest període (2000 – 2016), només un 60% s'han acabat duent a terme. Un nombre important han caducat, s'han denegat, desestimat, anul·lat o la propietat hi ha renunciat.

Expedients de llicències d'obres majors finalitzats, segons tipus tancament expedient 2000 - 2016

Tipus expedient	Nombre	%
Realitzat	332	53,5%
Parcial	29	4,7%
Caducitat	68	11,0%
Denegació	17	2,7%
Desestiment	13	2,1%
Anul·lat	21	3,4%
Renúncia	47	7,6%
Legalització	3	0,5%
Parcel·lació	3	0,5%
Divisió horitzontal	3	0,5%
Aturat	1	0,2%
Sense dades	84	13,5%
Total	621	100%

Font: Servei de Disciplina Urbanística i Llicències de l'Ajuntament

Actualment hi ha 147 llicències d'obres majors obertes al municipi. Destaca el fet que n'hi ha que porten força anys obertes.

Expedients de llicències d'obres majors en tràmit, per any d'obertura

Font: Servei de Disciplina Urbanística i Llicències de l'Ajuntament

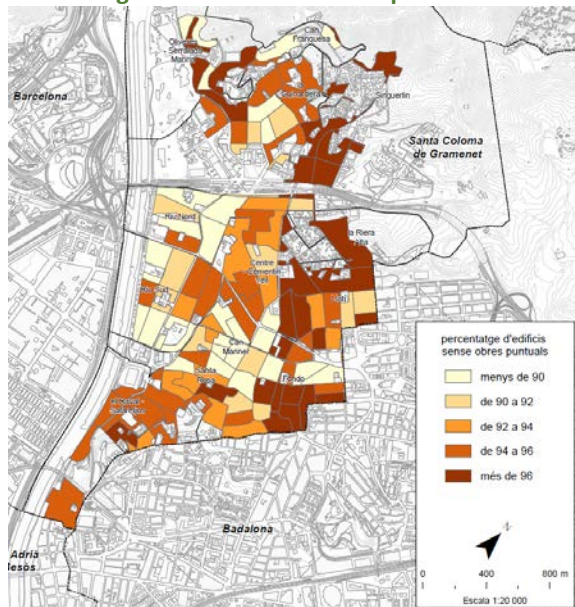
* Fins l'octubre

L'informe *Indicadors pel Pla local d'habitatge per a la rehabilitació*, permet identificar aquells entorns de la ciutat on s'han realitzat menys intervencions de rehabilitació, ja siguin grans rehabilitacions o rehabilitacions puntuals. La informació s'ha extret de les llicències d'obres atorgades entre el 2012 i el 2016 distingint entre obres puntuals i grans rehabilitacions, en total 462 rehabilitacions puntuals i 443 grans rehabilitacions²³.

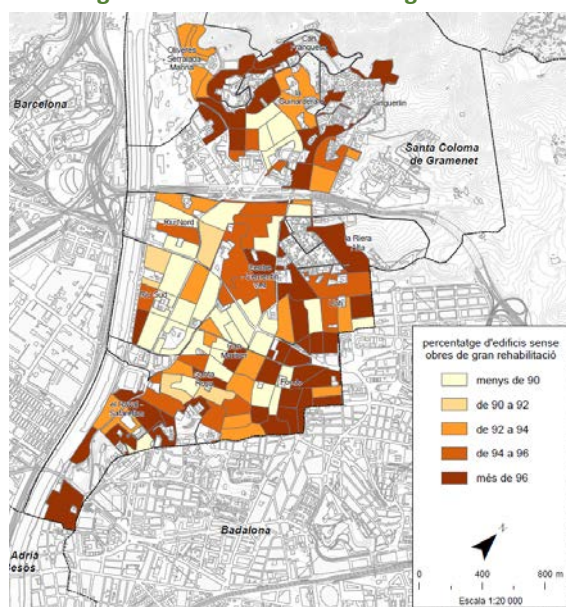
En ambdós casos les parts baixes de la ciutat, Riu Nord, Riu Sud, Can Mariner i Singuerlín és on s'han dut a terme menys rehabilitacions.

²³ El nombre de rehabilitacions puntuals i grans rehabilitacions no coincideix amb el nombre de llicències d'obra major i menor ja que l'informe utilitza una categoria diferent.

Percentatge d'edificis sense obres puntuals



Percentatge d'edificis sense obres de gran rehabilitació



Font: Indicadors pel Pla local d'habitatge per a la rehabilitació. Ajuntament de Santa Coloma i AMB

4.2.2 LLICÈNCIES D'OBRES MENORS

Les llicències d'obres menors en els darrers 4 anys són nombroses, ja que inclou entre 2.300-2.500 habitatges anuals. La llicència tipus seria: edifici 5 plantes, uns 14-15 habitatges per edifici i contruït a la primera meitat dels anys 70.

Expedients de llicències d'obres menors

	2012	2013	2014	2015	2016
Expedients	45	166	186	171	151
Habitatges	-	2.299	2.525	2.458	2.295
PEM	603.449 €	1.696.457 €	2.407.986 €	2.556.912 €	1.725.769 €
PEM per expedient	13.410 €	10.220 €	12.946 €	14.953 €	11.429 €
PEM per habitatge	-	738 €	954 €	1.040 €	752 €
Habitatges per expedient	-	14,0	13,7	14,5	15,3
Any construcció mig	-	1970,0	1972,2	1971,5	1974,6
Plantes mig	-	5,1	5,0	5,4	5,1
Elements rehabilitats	-	206	229	192	198

Font: Servei de Disciplina Urbanística i Llicències de l'Ajuntament

D'entre les rehabilitacions a partir de llicència d'obres menors en 128 casos (un 13%) les obres anaven adreçades a millorar l'accessibilitat, en 60 casos a la instal·lació d'ascensors i en 69 a la millora dels vestíbuls per fer-los accessibles.

Instal·lacions d'ascensors

	Número
2012	6
2013	11
2014	15
2015	21
2016	7
Total	60

Font: Servei de Disciplina Urbanística i Llicències de l'Ajuntament

4.2.3 LLICÈNCIES D'HABITABILITAT

S'inclouen aquelles actuacions desenvolupades per requeriment de l'Ajuntament, ja sigui a partir d'una denúncia o d'ofici). Les llicències d'habitabilitat van tenir un pic màxim l'any 2013 i després s'han anat reduint significativament. Amb el pas dels anys s'ha passat on la meitat dels expedients eren d'ofici a gairebé el 75% són per denúncia el 2016. La llicència tipus seria: edifici entre 4-5 plantes, d'uns 10 habitatges per edifici i contruït a principis dels '70.

Expedients de llicències d'habitabilitat

	2012	2013	2014	2015	2016
Expedients	5	63	48	33	18
Denúncia	0%	49%	54%	61%	72%
Ofici	100%	51%	46%	39%	28%
Habitatges	34	835	522	619	190
PEM	54.106 €	958.390 €	712.191 €	926.174 €	131.184 €
PEM per expedient	10.821 €	15.213 €	14.837 €	28.066 €	7.288 €
PEM per habitatge	1.591 €	1.148 €	1.364 €	1.496 €	690 €
Habitatges per expedient	6,8	13,3	10,9	18,8	10,6
Any construcció mig	1966	1971	1971	1972	1971
Plantes mig	4,2	5,3	4,8	5,4	3,9
Elements rehabilitats	-	86	73	42	21

Font: Servei de Disciplina Urbanística i Llicències de l'Ajuntament

5 EL PARC D'HABITATGES

Aquest capítol s'ha elaborat a partir de dues fonts d'informació bàsiques: el *Cens de població i habitatges* de l'any 2011, i l'*Informe Indicadors pel Pla local d'habitatge per a la rehabilitació*, finalitzat al juny de 2017 i redactat per l'Ajuntament de Santa Coloma i l'Àrea Metropolitana de Barcelona. Aquest informe aporta una sèrie d'indicadors relacionats amb la vulnerabilitat de les comunitats que són d'especial interès per tal de poder complementar les dades més estadístiques que ofereix el Cens d'habitatges, o les dades de serveis que ofereix el propi Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet.

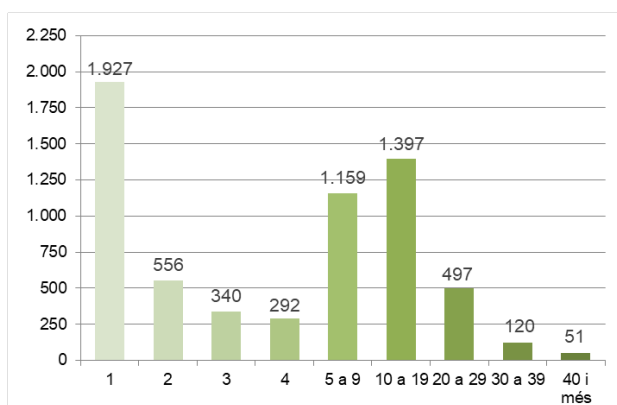
5.1 CARACTERÍSTIQUES GENERALS DEL TEIXIT RESIDENCIAL

Santa Coloma disposava l'any 2017 de 48.865 immobles amb ús residencial, segons dades cadastrals. Una dada molt similar a la que ofereix el cens de l'any 2011, ja que aquell any Santa Coloma comptava amb 48.815 habitatges, dels quals 45.646 eren habitatges principals.

Segons la informació censal, el 30,4% dels edificis tenen 1 únic habitatge, 18,7% entre 2-4 immobles i un 50,9% tenen 5 i més immobles.

Edificis destinats principalment a habitatge. Per nombre d'immobles.

immobles	edificis	%
1	1.927	30,4%
2	556	8,8%
3	340	5,4%
4	292	4,6%
5-9	1.159	18,3%
10-19	1.397	22,0%
20-29	497	7,8%
30-39	120	1,9%
> 39	51	0,8%
Total	6.339	100,0%

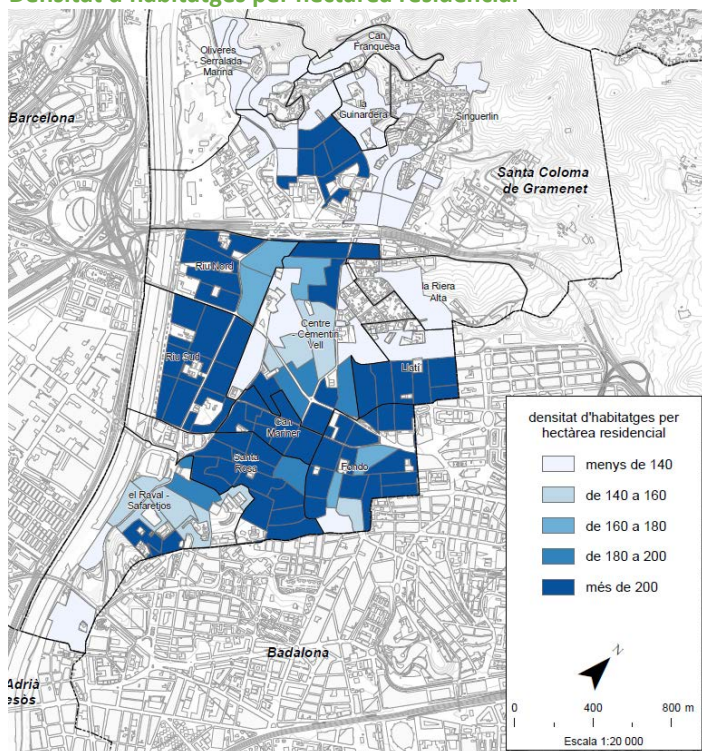


Font: Idescat, a partir Cens edificis 2011 de l'INE.

Veure a l'annex 1. Plànols; I.3. Habitatges per parcel·la.

Aquesta habitatges es concentren en una escassa superfície, el que dona com a resultat una densitat residencial molt elevada en bona part del municipi, amb més de 200 habitatges per hectàrea residencial. Únicament presenten densitats significativament inferiors els barris de la Riera Alta, les Oliveres, Can Franquesa, la Guinardera i algunes zones del Centre.

Densitat d'habitatges per hectàrea residencial²⁴



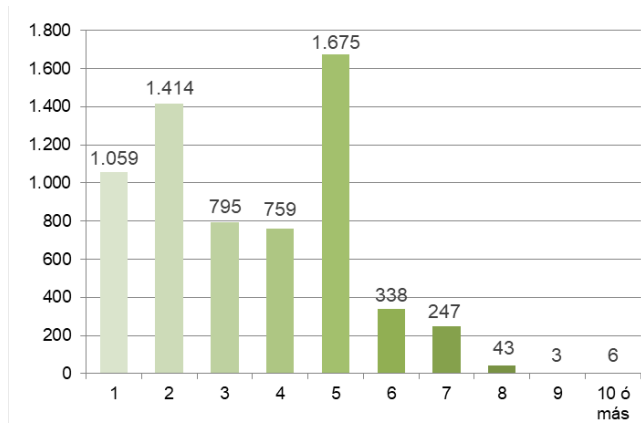
Font: Indicadors pel Pla local d'habitatge per a la rehabilitació. Ajuntament de Santa Coloma i AMB

5.1.1 NOMBRE DE PLANTES DELS EDIFICIS

A Santa Coloma predominen els edificis de 5 plantes, que representen un 26,4% del total d'edificis del municipi (i uns 1.675 edificis), seguit dels de 2 plantes amb un 22,3% del total i 1.414 edificis.

Edificis destinats principalment a habitatge. Per nombre de plantes sobre rasant.

plantes	edificis	%
1	1.059	16,7%
2	1.414	22,3%
3	795	12,5%
4	759	12,0%
5	1.675	26,4%
6	338	5,3%
7	247	3,9%
8	43	0,7%
9	3	0,0%
10 o més	6	0,1%
Total	6.339	100,0%



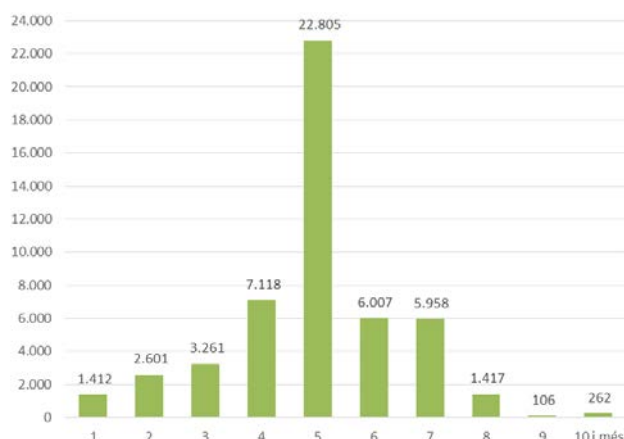
Font: Idescat, a partir del Cens d'edificis del 2011 de l'INE.

Per altra banda, la gran majoria dels immobles (un 44,8%) estan situats en edificis de 5 plantes. Aquest percentatge ascendeix al 71,8% si tenim en compte tots els immobles situats en edificis de 5 plantes i més.

²⁴ El plànol s'ha elaborat a partir de l'explotació de les dades cadastrals. S'ha obtingut el nombre d'immobles per parcel·la amb ús d'habitatge i les hectàrees de superfície residencial per secció censal per tal de calcular la densitat a partir de la divisió: nombre d'habitatges/ hectàrees d'ús residencial.

Immables en edificis destinats principalment a habitatge. Per nombre de plantes sobre rasant.

plantes	immables	%
1	1.412	2,8%
2	2.601	5,1%
3	3.261	6,4%
4	7.118	14,0%
5	22.805	44,8%
6	6.007	11,8%
7	5.958	11,7%
8	1.417	2,8%
9	106	0,2%
10 i més	262	0,5%
Total	50.947	100,0%



Font: Idescat, a partir del Cens d'edificis de 2011 de l'INE.

Veure a l'annex 1. Plànols; I.4. Número de plantes dels edificis existents.

Per altra banda, els edificis integrats per habitatges unifamiliars representen un 30,4% del total d'edificis del municipi (1.927 edificis) i que només representen un 3,8% del nombre total d'immables del municipi. Així doncs, els immables situats en edificis plurifamiliars representen el 94% del total d'immables i es distribueixen en 3.856 edificis.

5.1.2 NOMBRE DE PLANTES SOTA RASANT

Només un 8,5% dels edificis existents l'any 2011 a Santa Coloma de Gramenet tenien plantes sota rasant, i la gran majoria només tenen una planta sota rasant.

Edificis destinats principalment a habitatge. Per nombre de plantes sota rasant.

Plantes sota rasant	Núm.	%
0	5.799	91,48%
1	431	6,80%
2	76	1,20%
3 i més	33	0,52%
Total	6.339	100%

Font: Idescat, a partir del Cens d'edificis de l'INE.

5.1.3 ANTIGUITAT

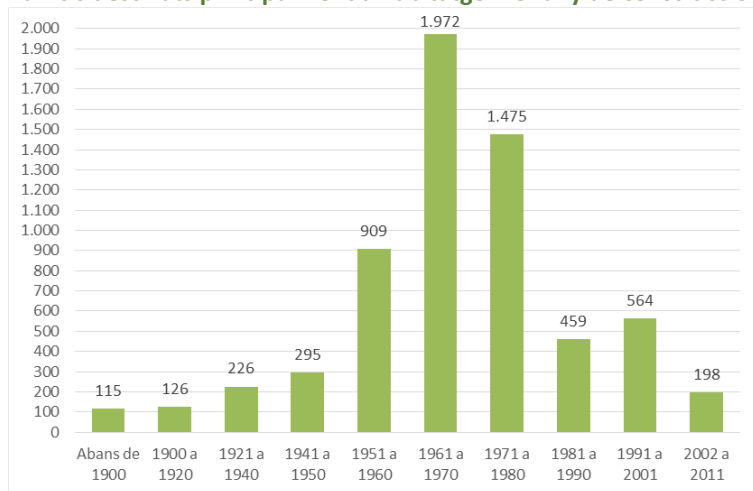
Santa Coloma és un municipi que ha viscut una importantíssima expansió al llarg del segle XX, com la major part dels municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, que en el seu cas, el va fer passar dels 2.798 habitants l'any 1920, fins als 140.000 a principis dels anys 80.

El gruix més important d'edificis destinats principalment a habitatges es construí entre 1961-1980, quan es construïren el 54,4% dels edificis existents fins el 2011. Si hi afegim els construïts entre 1951-1960 el global ascendeix fins al 68,7% del total d'edificis del municipi. A les dècades posteriors la construcció ha estat significativament inferior, amb un descens notable al període 1981-2001, i una activitat molt baixa des de 2002 fins al 2011, quan només s'han construït 198 edificis, el que representa el 3,1% de tots els edificis existents al municipi fins al 2011.

Edificis destinats principalment a habitatge. Per any de construcció i nombre d'immobles.

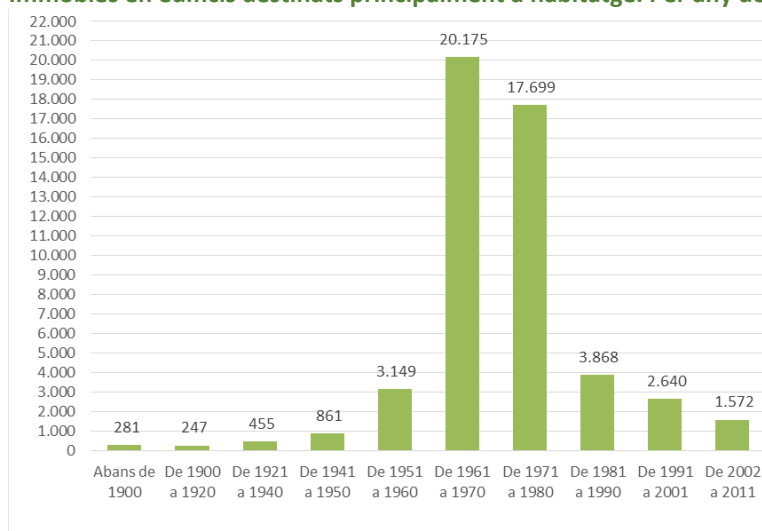
Any construcció	1	2	3	4	5-9	10-19	20-29	30-39	> 39	Total	%
Abans de 1900	82	12	6	4	5	3	2	1	0	115	1,8%
1900 a 1920	89	17	7	4	5	3	1	0	0	126	2,0%
1921 a 1940	165	29	12	4	9	3	4	0	0	226	3,6%
1941 a 1950	178	45	16	10	29	10	7	0	0	295	4,7%
1951 a 1960	497	127	49	43	105	73	13	2	0	909	14,3%
1961 a 1970	387	148	90	83	386	578	223	53	24	1.972	31,1%
1971 a 1980	179	65	52	64	341	502	198	55	19	1.475	23,3%
1981 a 1990	87	42	32	28	110	125	29	2	4	459	7,2%
1991 a 2001	194	67	62	42	128	62	6	2	1	564	8,9%
2002 a 2011	69	4	14	10	41	38	14	5	3	198	3,1%
Total	1.927	556	340	292	1.159	1.397	497	120	51	6.339	100%

Font: Idescat, a partir del Cens d'edificis de l'INE.

Edificis destinats principalment a habitatge. Per any de construcció.

Font: Idescat, a partir del Cens d'edificis de l'INE.

Si tenim en compte el número d'immobles, el període amb més construcció va ser, encara amb major claredat, el comprès entre els anys 1961-1980, amb 37.874 unitats. Això significa que gairebé el 75% del total d'immobles del municipi van ser construïts només en aquests vint anys. Aquest fet es deu en gran mesura al fet que, el període de major construcció a Santa Coloma (1961-1980), és alhora el període on el nombre d'immobles per edifici és més alt, ja que la mitja d'immobles per edifici en aquest període arriba als 11 immobles, molt superior als 6,4 immobles per edificis dels anys 1981 – 2001.

Immables en edificis destinats principalment a habitatge. Per any de construcció.

Font: Idescat, a partir del Cens d'edificis de 2011 de l'INE.

Número d'immables per edifici, segons període de construcció

Període	Immables	Edificis	Immables per edifici
Fins 1960	4.993	1.671	3,0
1961-1980	37.874	3.447	11,0
1981-2001	6.508	1.023	6,4
2002-2011	1.572	198	7,9

Font: elaboració pròpia a partir de les dades del Cens d'edificis de 2011 de l'INE.

Situació per districtes.

La informació cadastral, que ens permet desagregar la informació per districtes i actualitzar-la en relació al cens de 2011, podem veure com,

- En tots els districtes de la ciutat els edificis anteriors a 1972 se situen entre el 60% i el 68%.
- No obstant, hi ha una major variabilitat si analitzem els districtes amb edificacions posteriors a 1979, ja que en el període 1972 – 1979 es van edificar un important nombre d'edificis, que van del 10,64% del total al districte 4, al 25% del total al districte 3.

Veure a l'annex 1. Plànols; I.7. Edat de l'edificació.

5.1.4 TIPUS DE PROPIETAT: PROPIETAT VERTICAL I PROPIETAT HORIZONTAL

Segons les dades cadastrals a Santa Coloma de Gramenet hi ha 6.097 parcel·les urbanes amb ús residencial i 45.866 habitatges, unes xifres molt similars a les aportades pel cens de població i habitatges elaborat per l'Institut Nacional d'Estadística de 2011²⁵.

A partir del percentatge de propietat de cada immoble que ofereix el cadastre podem distingir aquells edificis que estan dividits horitzontalment dels que no. A Santa Coloma, un 38% de les parcel·les no tenen divisió horitzontal (2.322 parcel·les), que corresponen tant a edificis integrats per un habitatge unifamiliar, com edificis amb diferents habitatges, però amb una única propietat.

Si tenim en compte les dades d'edificis constituïts per habitatges unifamiliars al municipi, podem estimar, en gairebé 500, les parcel·les sense divisió horitzontal integrades per més d'un habitatge.

²⁵ Al Cens es consideren com 1 únic immoble els edificis plurifamiliars de propietat vertical.

Edificis segons propietat

Tipologia	Parcel·les
Edificis sense divisió horitzontal	2.322
Edificis amb divisió horitzontal	3.775
Total	6.097

Font: elaboració pròpia, a partir del Cadastre Urbà.

Habitatges segons propietat

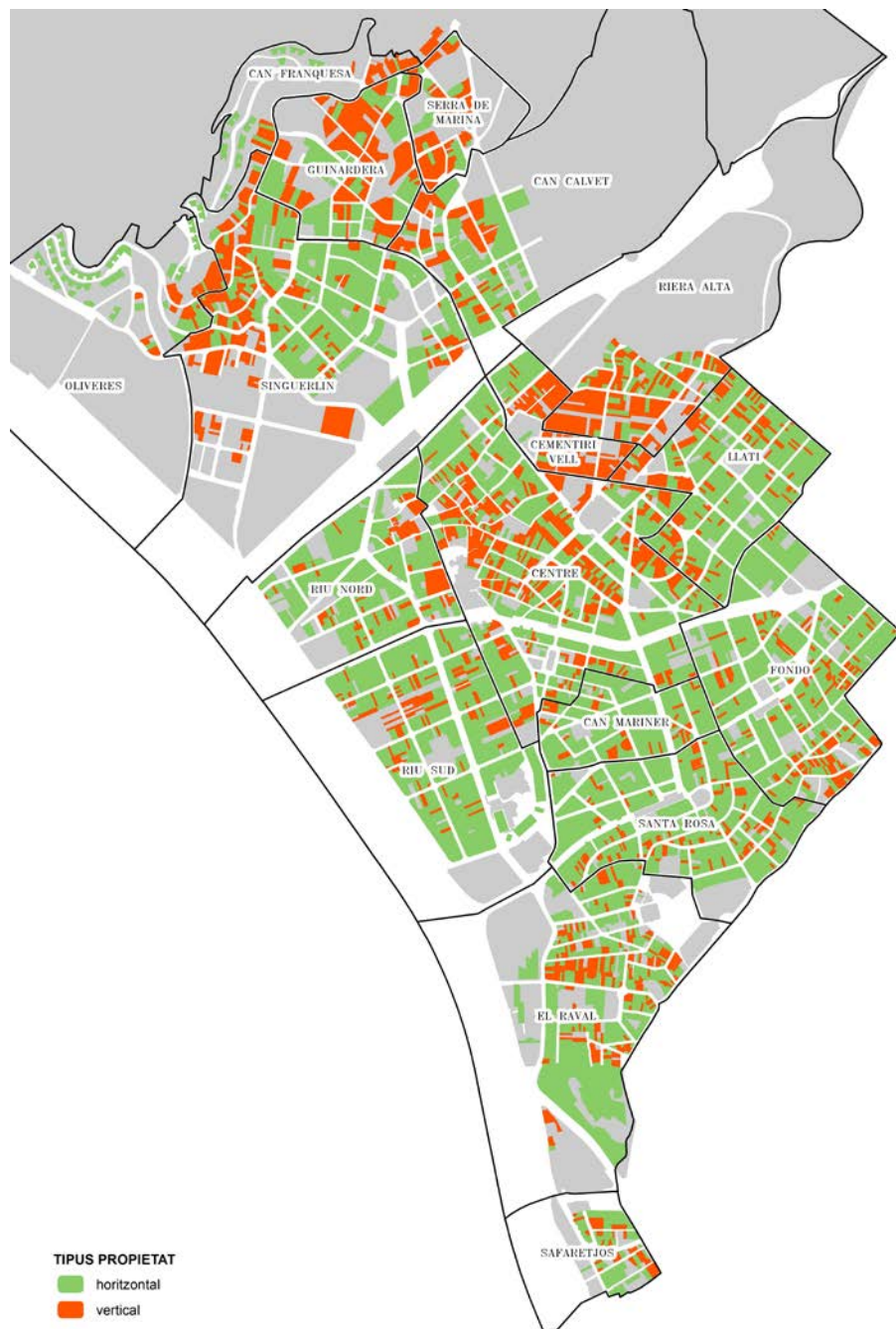
Tipologia	Habitatges
Habitatges en edificis sense divisió horitzontal	2.322
Habitatges en edificis amb divisió horitzontal	43.543
Total	45.865

Font: elaboració pròpia, a partir del Cadastre Urbà.

Les parcel·les de propietat vertical es concentren en tres tipus d'edificacions:

- cases unifamiliars dels barris del Cementiri Vell, Riera Alta i a les parts altes dels barris del districte III, Singuerlín, Guinardera, Serra de Marina i Can Calvet.
- parcel·les tradicionals situades al centre de Santa Coloma.
- Parcel·les repartides per tots els barris de forma més dispersa que corresponen a habitatges unifamiliars de certa antiguitat i a edificis amb habitatges plurifamiliars sense divisió horitzontal.

Situació de les parcel·les residencials segons tipus de propietat



Font: elaboració pròpia, a partir del Cadastre Urbà.

Veure a l'annex 1. Plànols; I.8. Tipus de propietat.

5.1.5 RÈGIM DE TINEÇA DE L'HABITATGE PRINCIPAL

La propietat és el règim de tinença dominant al municipi i representa el 77,6% dels habitatges mentre que el lloguer té un menor volum i representa el 17,7%, xifra baixa si la comparem amb Catalunya (19,8%) i més encara amb el Barcelonès (27,1%) o Barcelona (30,7%).

Règim de propietat dels habitatges principals

	1991		2001		2011	
	Núm.	%	Núm.	%	Núm.	%
Propietat	31.316	81,0%	33.116	84,0%	35.420	77,6%
<i>pagada</i>	27.337	87,3%	23.670	71,5%	19.561	55,2%
<i>pagaments pendents</i>	3.079	9,8%	8.463	25,6%	14.465	40,8%
<i>herència o donació</i>	900	2,9%	983	3,0%	1.394	3,9%
Lloguer	6.684	17,3%	5.193	13,2%	8.075	17,7%
Altres	671	1,7%	1.119	2,8%	2.151	4,7%
Total	38.671	100%	39.428	100%	45.646	100%

Font: elaboració pròpia a partir del Cens de població i habitatges de l'INE

Si analitzem l'evolució de la propietat segons si ja estigués pagada o amb pagaments pendents veiem com amb el pas dels anys, el nombre de pisos amb propietat pagada ha anat baixant i ha passat dels 27.337 als 19.561. En canvi, la propietat amb pagaments pendents ha augment molt i ha passat de 3.079 a 14.465 habitatges, gairebé 5 cops més (370% d'increment). El que suposa que el 40,8% dels habitatges de propietat estan pendents de pagament en el 2011, mentre el 1991 nom és representava el 9,8%.

Cal destacar que aquest augment s'ha produït no només a causa de la creació de nous habitatges, que com hem assenyalat ha estat poc significativa, sinó per la venda o rehipoteca d'habitatges que ja estaven pagats i que ara tenen pagaments pendents.

Aquesta dinàmica la trobem també a Barcelona i altres àmbits dins de Catalunya. Així a Barcelona el nombre d'habitatges amb propietat pendents de pagaments s'ha multiplicat per 2,3, al Barcelonès per 2,4 i a Catalunya per 3,6. Valors importants però inferiors als registrats a Santa Coloma.

Evolució nombre d'habitatges de propietat amb pagaments pendents

		Sant Coloma de Gramenet	Barcelona	Barcelonès	Catalunya
pagada	1991	27.337	275.091	398.107	1.015.007
	2011	19.561	257.547	359.325	1.026.791
	diferència	-28,4%	-6,4%	-9,7%	1,2%
pagaments pendents	1991	3.079	68.508	95.042	278.500
	2011	14.465	153.835	231.071	1.003.080
	diferència	369,8%	124,6%	143,1%	260,2%

Font: elaboració pròpia a partir del Cens de població i habitatges de l'INE

5.2 QUALITAT DEL PARC

L'objecte d'aquest capítol és analitzar l'estat general del parc residencial pel que fa al seu estat de conservació, la seva accessibilitat, l'eficiència energètica de les edificacions, i la presència d'infrahabitatge.

5.2.1 ESTAT DE CONSERVACIÓ

L'estat de conservació del parc residencial de Santa Coloma de Gramenet, és pitjor que el de la mitja catalana, amb un 87,6% dels edificis en bon estat enfront al 91,06% del conjunt de Catalunya. Així, d'acord amb el cens de 2011 existien 23 edificis en estat ruïnós, 99 en estat dolent i 663 en estat deficient.

Edificis destinats principalment a habitatge. Per estat de conservació

Núm. Immobles	Ruïnós	Dolent	Deficient	Bo	Total
Santa Coloma	23	99	663	5.554	6.339
% Santa Coloma	0,4%	1,6%	10,5%	87,6%	100%
Catalunya	4.868	15.052	85.369	1.072.032	1.177.321
% Catalunya	0,4%	1,3%	7,3%	91,1%	100%

Font: Idescat, a partir del Cens d'edificis de l'INE.

Les dades desagregades en funció del nombre d'habitatges que té cada edifici mostra que la majoria d'edificis que no es troben en bon estat són unifamiliars: en estat ruïnós (12 de 23), dolent (41 de 99) o deficient (238 de 663), aquesta realitat, fa pensar en el gran nombre d'actuacions necessàries per millorar aquesta situació. Per altra banda, també són destacables els 245 edificis, integrats per entre 5 a 19 immobles, amb estat de conservació deficient, el que ens permet pensar en com algunes actuacions puntuals ben identificades poden permetre millorar la qualitat de nombrosos habitatges.

Edificis destinats principalment a habitatge. Per estat de conservació i nombre d'immobles

número immobles	Ruïnós	%	Dolent	%	Deficient	%	Bo	%	Total
1	12	0,6%	41	2,1%	238	12,4%	1.636	84,9%	1.927
2	4	0,7%	10	1,8%	80	14,4%	462	83,1%	556
3	2	0,6%	9	2,6%	39	11,5%	290	85,3%	340
4	0		9	3,1%	38	13,0%	245	83,9%	292
5 a 9	4	0,3%	14	1,2%	138	11,9%	1.003	86,5%	1.159
10 a 19	0		15	1,1%	107	7,7%	1.275	91,3%	1.397
20 a 29	1	0,2%	1	0,2%	20	4,0%	475	95,6%	497
30 a 39	0		0		3	2,5%	117	98%	120
40 i més	0		0		0		51	100%	51
Total	23	0,4%	99	1,6%	663	10,5%	5.554	87,6%	6.339

Font: Idescat, a partir del Cens d'edificis de l'INE.

Pel que fa a l'estat de conservació dels immobles, no dels edificis, veiem que la situació és pràcticament idèntica, pel que fa a percentatges, a la mitja catalana, amb un 91,9% dels immobles en edificis destinats principalment a habitatge en bon estat de conservació, mentre la mitja catalana és del 92%. Així doncs, cal destacar que a Santa Coloma de Gramenet es detecta un important problema relacionat amb l'estat de conservació dels edificis amb un baix nombre d'immobles, fet que no deixa de ser xocant en un municipi amb l'elevada densitat i una construcció accelerada als anys 1961 – 1981.

Immables en edificis destinats principalment a habitatge. Per estat de conservació

Núm. Immables	Ruïnós	Dolent	Deficient	Bo	Total
Santa Coloma	74	442	3.612	46.819	50.947
% Santa Coloma	0,1%	0,9%	7,1%	91,9%	100%
Catalunya	12.753	44.077	260.852	3.630.134	3.947.816
% Catalunya	0,3%	1,1%	6,6%	92,0%	100%

Font: Idescat, a partir del Cens d'edificis de l'INE.

Si tenim en compte l'antiguitat, s'observa que 2.213 immables en estat deficient, un 61,3%, van ser construïts en el període de major construcció (1961-1980). Als anys 60 hi ha el 19% de casos. Immables en estat dolent se'n concentren també sobretot en aquests anys de construcció intensiva, però destaquen els 132 entre 1951-1960. I en estat ruïnós només hi ha 74 immables, dels quals 21 són d'abans de 1900. També destaca que 23 d'aquests immables en estat ruïnós van ser construïts entre 1971-1990.

Immables en edificis destinats principalment a habitatge. Per estat de conservació i any de construcció

Any construcció	Ruïnós	%	Dolent	%	Deficient	%	Bo	%	Total
Abans 1900	21	7,5%	40	14,2%	92	32,7%	128	45,6%	281
1900 a 1920	-		1	0,4%	75	30,4%	171	69,2%	247
1921 a 1940	7	1,5%	15	3,3%	61	13,4%	372	81,8%	455
1941 a 1950	9	1,0%	40	4,6%	116	13,5%	696	80,8%	861
1951 a 1960	8	0,3%	132	4,2%	493	15,7%	2.516	79,9%	3.149
1961 a 1970	6	0,0%	52	0,3%	1226	6,1%	18891	93,6%	20175
1971 a 1980	16	0,1%	114	0,6%	987	5,6%	16.582	93,7%	17.699
1981 a 1990	7	0,2%	35	0,9%	499	12,9%	3327	86,0%	3868
1991 a 2001	-		13	0,5%	61	2,3%	2.566	97,2%	2.640
2002 a 2011	-		-		2	0,1%	1570	99,9%	1572
Total	74	0,1%	442	0,9%	3.612	7,1%	46.819	91,9%	50.947

Font: Idescat, a partir del Cens d'edificis de l'INE.

Instal·lacions existents als habitatges

Tots els habitatges de Santa Coloma de Gramenet compten amb subministrament d'aigua corrent, tot i que al 2011, encara 3.374 habitatges, un 7,4%, comptaven amb subministrament privat. Pel que fa a la calefacció un 15,4% dels habitatges no en tenien al 2011 i per tant, les unitats de convivència residents, havien d'utilitzar mecanismes alternatius per escalfar els habitatges.

Habitatges principals. Segons instal·lacions

Subministrament d'aigua corrent			Lavabo amb vàter		Banyera o dutxa		Total habitatges
públic	privat	sense aigua corrent	sí	no	sí	no	
42.272	3.374	--	45.540	--	45.483	163	45.646

Calefacció

col·lectiva	individual	aparells mòbils	Total amb calefacció	%	Sense calefacció	%	Total habitatges
1.703	19.217	17.677	38.597	84,6%	7.049	15,4%	45.646

Font: Idescat, a partir del Cens d'habitatges de l'INE.

5.2.2 ANÀLISI ESPECÍFICA DE L'ACCESSIBILITAT DELS HABITATGES

D'acord amb el cens de l'any 2011, únicament un 24% dels edificis del municipi són accessibles i gairebé un 80% no tenen ascensor. Si observem l'evolució des del 2001 destaca un augment força important del nombre d'edificis accessibles i amb ascensor.

Edificis destinats principalment a habitatge. Segons instal·lacions, 2001 i 2011

Plantes	Accessible	%	Amb ascensor	%	Sense ascensor	%	Total
2001	1.089	17%	904	13,9%	5.602	86,1%	6.506
2011	1.519	24%	1.310	20,7%	5.029	79,3%	6.339

Font: Idescat, a partir del Cens d'edificis de l'INE.

Pel que fa al nombre de plantes dels edificis, destaca que 1.882 edificis amb 4 plantes i més no disposen d'ascensor, el que suposa el 62,3% de tots els edificis amb 4 plantes i més, i representa 23.416 immobles²⁶.

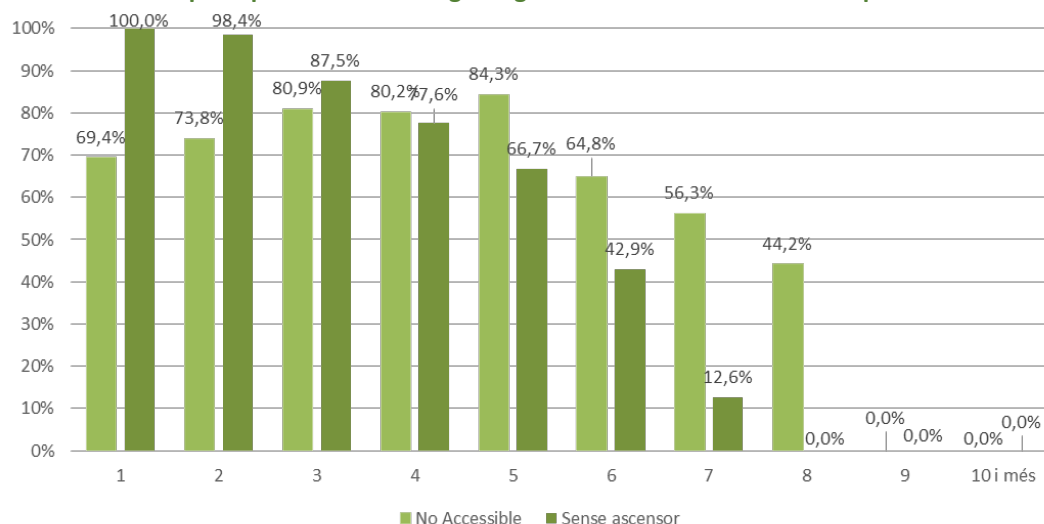
Edificis destinats principalment a habitatge. Segons instal·lacions i nombre de plantes.

Plantes	Accessible	%	Amb ascensor	%	Sense ascensor	%	Total
1	324	30,6%	0	0%	1.059	100%	1.059
2	370	26,2%	22	1,6%	1.392	98,4%	1.414
3	152	19,1%	99	12,5%	696	87,5%	795
4	150	19,8%	170	22,4%	589	77,6%	759
5	263	15,7%	558	33,3%	1.117	66,7%	1.675
6	119	35,2%	193	57,1%	145	42,9%	338
7	108	43,7%	216	87,4%	31	12,6%	247
8	24	55,8%	43	100%	0	0%	43
9	3	0%	3	0%	0	0%	3
10 i més	6	100%	6	100%	0	0%	6
Total	1.519	24,0%	1.310	20,7%	5.029	79,3%	6.339

Font: Idescat, a partir del Cens d'edificis de l'INE.

Al gràfic podem veure les dades desagregades per nombre de plantes, on els edificis amb més problemes d'accessibilitat són els que tenen entre 3 i 5 plantes.

²⁶ El Cens contempla dades fins el 2011. Des d'aleshores s'han fet actuacions per dotar d'ascensors a més edificis del municipi.

Edificis destinats principalment a habitatge. Segons instal·lacions i nombre de plantes.

Font: Idescat, a partir del Cens d'edificis de l'INE.

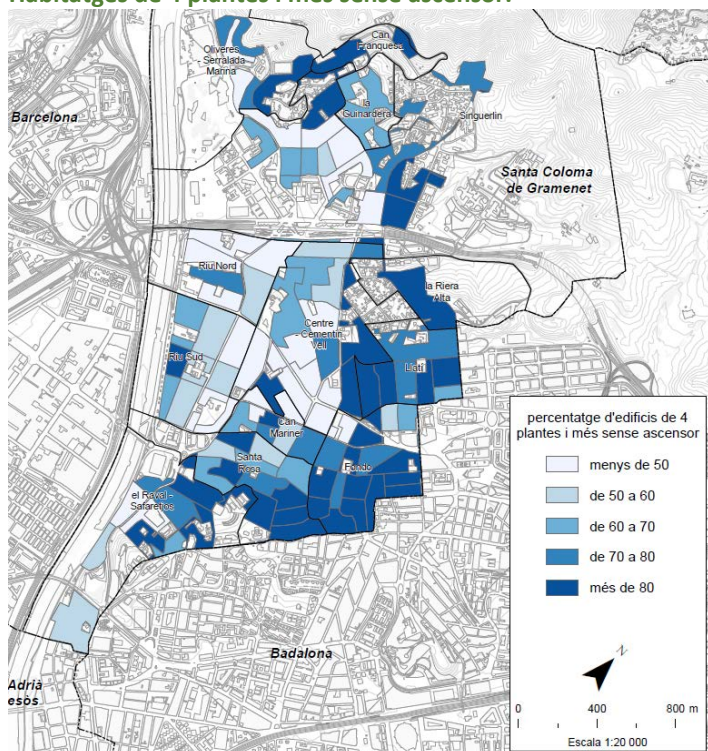
En relació a les condicions d'accessibilitat hi ha una forta heterogeneïtat al municipi, ja que depèn, tant de l'antiguitat de l'edificació, com de les campanyes realitzades a partir de 2005 per impulsar-ne la instal·lació.

A l'informe *Indicadors pel Pla local d'habitatge per a la rehabilitació* es mostra el percentatge d'edificis de 4 plantes i més sense ascensor per seccions censals²⁷.

- Les seccions censals amb més d'un 75% dels edificis de més de 4 plantes sense ascensor és localitzen als barris de Riera Alta, Ilatí, Cementiri Vell, Fondo, Santa Rosa, Can Mariner i algunes zones de Singuerlín.
- La mitjana del districte varia en funció del volum d'ascensors instal·lats a partir de subvencions. Així, als barris de Riu Nord i Riu Sud (districte 4) la mitjana és de 37,45% d'edificis de més de 4 plantes sense ascensor, mentre als barris del Fondo, Santa Rosa i raval els percentatges són del 81%, 61% i 71% respectivament.

²⁷ Les dades s'han extret a partir del llistat d'ascensors legalitzats de l'Ajuntament. Fa referència al percentatge en relació al total d'habitatges amb més de quatre plantes, no al número total per tant, apareixen percentatges als en barris com el raval o Riera Alta amb baix número d'edificis de més de 4 plantes, però amb baixa instal·lació d'ascensors en aquests edificis.

Habitatges de 4 plantes i més sense ascensor.



Font: Indicadors pel Pla local d'habitatge per a la rehabilitació. Ajuntament de Santa Coloma i AMB

5.2.3 CONDICIONS TÈRMQUES DESL EDIFICIS

La construcció de la major part dels edificis del municipi es va donar amb anterioritat a la primera norma obligatòria d'aïllament tèrmic, ja que es van construir amb anterioritat a 1980. La mitjana pels diferents districtes oscil·la entre el 80 – 85% (excepte al districte 3), i la mitjana de la ciutat se situa en el 81,5%.

Les seccions censals amb millors condicions, i on menys del 50% dels edificis són previs a la inclusió a les normes d'edificació de condicionants tèrmics es localitzen en:

- Entorns d'operacions urbanístiques de renovació urbana realitzades a partir dels anys 90: Rambla Sant Sebastià, Front Fluvial del Raval, Avinguda Catalunya, Avinguda Pallaresa i entorn de la plaça Olimpo, entre d'altres.
- Sectors de la ciutat que van finalitzar el seu desenvolupament a partir dels anys 80: barris de Riera Alta, Can Calvet i Serra de Marina.

5.2.4 VULNERABILITAT DE LES COMUNITATS DE VEÏNS I VEÏNES

L'informe *Indicadors pel Pla local d'habitatge per a la rehabilitació*, s'analitzen una sèrie de dades que ofereixen una informació molt útil per tal de conèixer la vulnerabilitat de les comunitats de veïns i veïnes del municipi. Les dades més rellevants en aquest aspectes són:

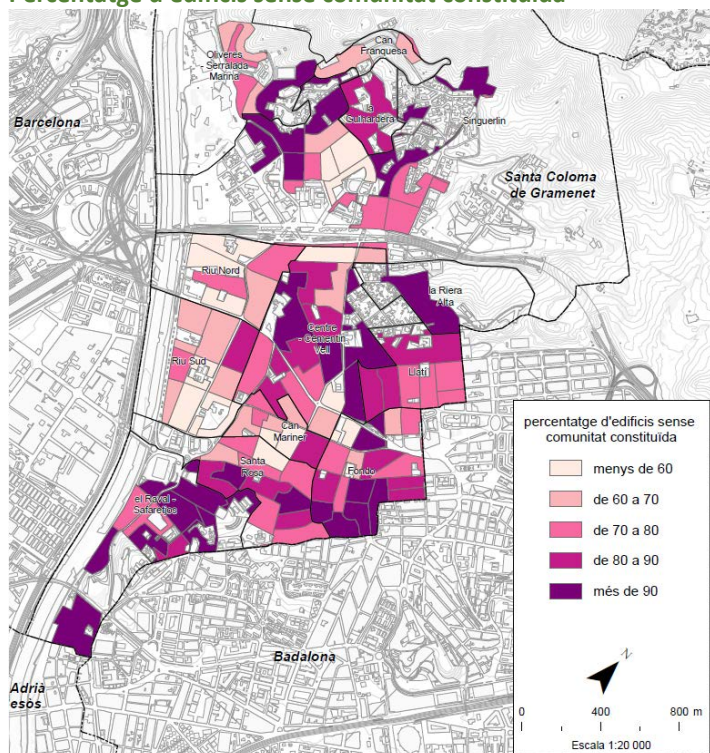
- Edificis sense comunitat de veïns constituïda per seccions censals
- Edificis anteriors a 1971 sense ITE
- Habitatges amb l'IBI pendent de pagar

Edificis sense comunitat constituïda

Aquest és un indicador útil ja que gran part de les obres de rehabilitació d'edificis d'habitatge es realitzen a través de les comunitats. Les dades per realitzar el plànol s'han obtingut a partir de l'explotació dels comptadors comunitaris d'AGBAR, aquells edificis que no tenen comptador comunitari s'ha considerat que no tenen comunitat de veïns constituïda.

Segons es desprèn del plànol gran part dels edificis de Santa Coloma no tenen comunitat constituïda, sobretot es concentren als barris del Fondo, Safaretjos, Raval, Riera Alta i algunes zones del centre i de Singuerlin.

Percentatge d'edificis sense comunitat constituïda

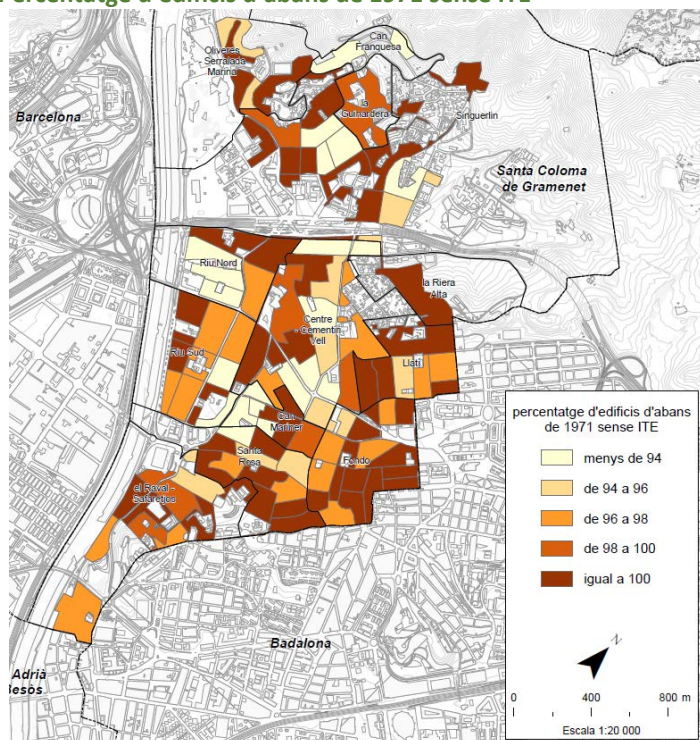


Font: Indicadors pel Pla local d'habitatge per a la rehabilitació. Ajuntament de Santa Coloma i AMB

Edificis anteriors a 1971 sense ITE

A partir de la informació de les ITE realitzades a Santa Coloma s'ha elaborat el plànol amb el percentatge d'edificis construïts abans de 1971 sense ITE (inspecció tècnica de l'edifici), es va considerar aquest any perquè els edificis de més de 45 anys estan obligats a realitzar la ITE. Segons l'informe únicament s'han realitzat 109 ITEs en tot el municipi i com s'observa en el plànol en moltes zones el 100% dels edificis anteriors a 1971 no han realitzat la ITE.

Percentatge d'edificis d'abans de 1971 sense ITE

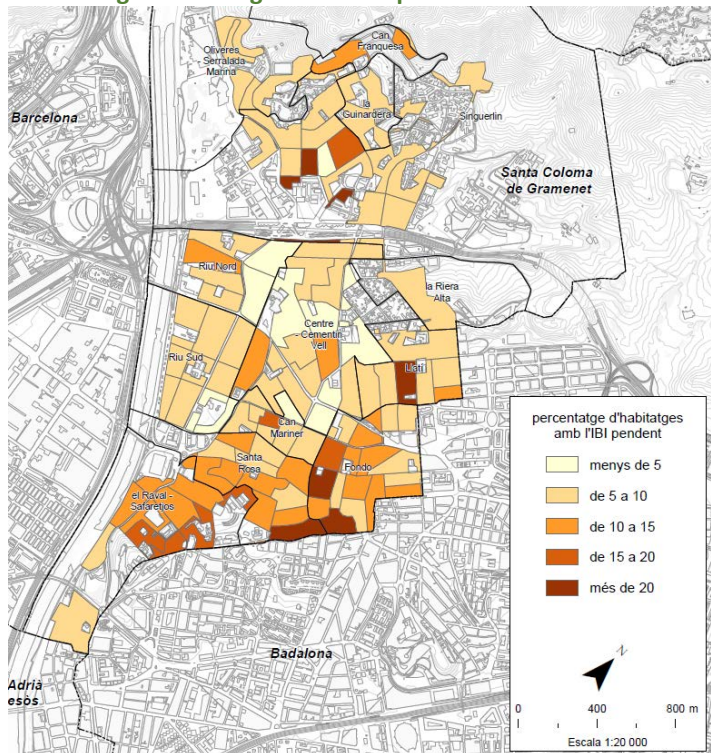


Font: Indicadors pel Pla local d'habitatge per a la rehabilitació. Ajuntament de Santa Coloma i AMB

Habitatges amb l'IBI pendent de pagar

Per últim, es rellevant la dada d'habitatges amb impagaments d'IBI entre l'any 2005 i el 2016, un total de 4.611 habitatges, que com veiem en el plànol estan distribuïts per tot el municipi però es concentren sobretot en zones de Fondo, Santa Rosa, Raval i Singuerlin.

Percentatge d'habitatges amb l'IBI pendent



Font: Indicadors pel Pla local d'habitatge per a la rehabilitació. Ajuntament de Santa Coloma i AMB

5.2.5 PROJECTES QUE PERMETRAN LA MILLORA DELS HABITATGES

El 75% dels immobles de Santa Coloma de Gramenet van ser construïts entre el 1960 i 1980 una etapa amb un important volum de construcció al conjunt de l'AMB i amb una qualitat constructiva en moltes ocasions baixa. Des de l'Ajuntament, conscients d'aquesta situació i de les mancances pel que fa a l'estat de conservació d'alguns entorns del municipi, s'han portat a terme diferents estudis i plans per intentar millorar la situació.

- Àrea de Regeneració i Rehabilitació Urbana (ARRU)
- Pla de Rehabilitació "Santa Coloma renovem els barris"
- Pinta Verda.
- Estratègia de desenvolupament urbà sostenible i integrat (EDUSI).
- Programa Urban (1998-2001) i Iniciativa Urbana (2008-2013).

— Àrea de Regeneració i Rehabilitació Urbana (ARRU).

El programa de Foment de la regeneració i renovació urbanes²⁸ té per objecte el finançament de la realització conjunta d'obres de rehabilitació en edificis i habitatges, d'urbanització o reurbanització d'espais públics i, si cal, d'edificació en substitució d'edificis demolits, dins d'àmbits d'actuació prèviament delimitats. La seva finalitat és la millora i recuperació funcional dels teixits residencials. L'àmbit en el qual s'ha treballat és se situa en la Serra d'en Mena, i agrupa els barris de Fondo, Raval i Santa Rosa

— Pla de Rehabilitació "Santa Coloma renovem els barris"

Aquest pla es desenvolupa a partir del treball de l'Àrea de Regeneració i Rehabilitació urbana i preveu l'execució d'àrees de conservació i rehabilitació, de les quals ja se n'ha executat l'ACR 1 Pirineu, s'ha engegat l'ACR2 i s'està treballant per engegar noves ACR en conveni amb el Consorci Metropolità de l'Habitatge (CMH).

L'ACR 1, que correspon a la prova pilot del carrer Pirineus, es va iniciar el 2014 i actualment ja s'ha finalitzat. L'actuació ha permès la rehabilitació de 32 edificis, que corresponen a 360 habitatges i 26 locals. Aquesta actuació s'emmarca en el projecte Renovem els barris, descrit en el capítol 8.2.3 Àrea d'urbanisme i habitatge.

L'ACR 2, ja ha estat aprovada i n'està prevista l'execució de les obres els anys 2021 i 2022.

S'ha signat un conveni amb el Consorci Metropolità de l'Habitatge per a l'impuls de noves ACR al municipi, de manera que seria el propi CMH qui executaria les noves ACR.

— Pinta Verda.

(La millora dels habitatges no és l'objectiu fonamental de la Pinta verda, sinó que en serà un efecte derivat).

El pla de la Pinta verda s'inicià el 2013 amb l'objectiu de reestructurar el sistema de zones verdes del municipi replantejant les zones verdes, tant les existents com les pendent d'adquisició. La nova distribució de les zones verdes al municipi permetrà estructurar la ciutat a partir de corredors verds que naixeran d'un eix principal, l'eix fluvial, permetent connectar places, parcs i vies amb prioritat per a vianants.

En relació aquest pla es va aprovar definitivament el febrer de 2017 la *Modificació Puntual de PGM per a la millora de la xarxa d'espais lliures de la ciutat*, que inclou diferents modificacions del planejament principalment en relació a les zones qualificades de zona verda,

Les actuacions previstes en relació a l'habitatge són les següents:

²⁸ Aquest programa es realitza a l'empara del RD 233/2013, de 5 d'abril, pel qual es regula el Pla Estatal de foment de l'loguer d'habitatges, la rehabilitació edificatòria i la regeneració i renovació urbanes 2013-2016, i el RD 637/2016, de 9 de desembre, pel qual es prorroga aquest pla durant un any.

- Manteniment de les afectacions i puntualment ampliació de les finques que es considera necessari expropiar. Les persones que viuen en aquests habitatges es reallotjaran en les promocions previstes d'HPO.
- Desafectació d'àmbits no estratègics, en alguns casos l'afectació incloïa varis edificis residencials i en altres únicament la planta baixa de l'interior d'illa. En general no permetrà l'increment del nombre d'habitatges, però si la millora de l'estat de conservació.
- Reordenació d'àmbits delimitant una figura de planejament o gestió que garanteixi l'obtenció del sòl lliure, mitjançant la incorporació de nou sostre edificable que compensi la cessió de la zona verda. En la majoria d'aquests casos els edificis existents es substituiran i ampliaran el nombre d'habitatges actual.

En total es redueix l'afectació en 176 habitatges i es manté de 32 i hi ha un increment de 45.195,52 m2 de sostre residencial que significarà un **increment de 403 habitatges**.

La modificació del planejament s'acompanyarà de projectes de reurbanització, els principals seran: reurbanitzar el passeig fluvial, connectar el parc de Can Zam amb la Serra de la Marina i reurbanitzar vies com el carrer Jacint Verdaguer o el passeig Llorenç Serra.

En el plànol s'han grafiat totes les àrees que tenen pendent algun tipus de gestió urbanística, en relació a la modificació de la Pinta verda.

— **Estratègia de desenvolupament urbà sostenible i integrat (EDUSI).**

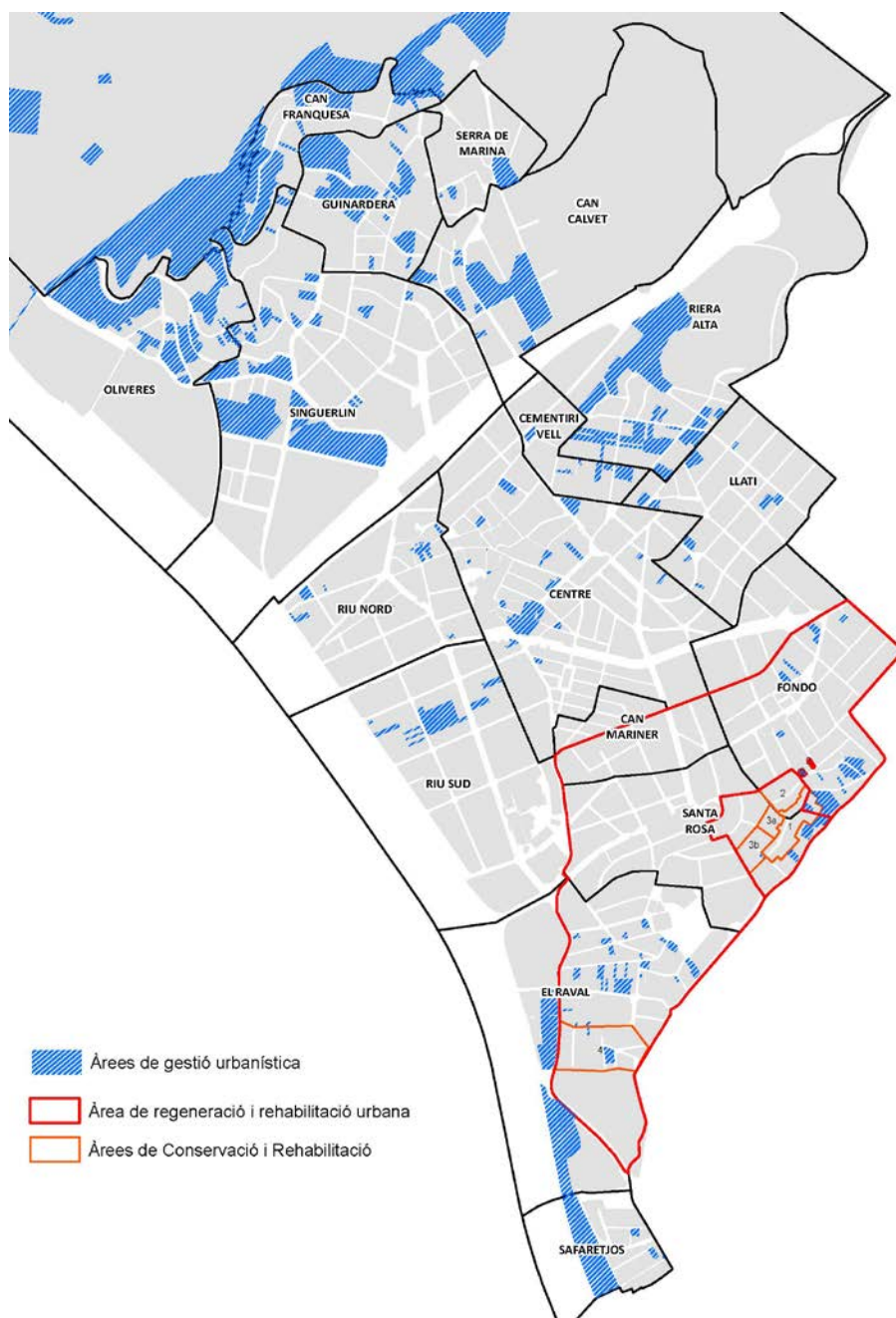
Aquesta estratègia, que ha permès accedir als ajuts del Fons Europeu de Desenvolupament Regional (FEDER) del període 2014 – 2020, compta amb una línia específica vinculada a la millora dels habitatges.

— **Programa Urban (1998-2001) i Iniciativa Urbana (2008-2013).** Dos programes cofinançats per la Unió Europea que permeten realitzar projectes d'intervenció als barris situats a la Serra d'en Mena. Es desenvolupen amb l'objectiu de millorar els espais públics urbans, dotar de nous equipaments i millorar la realitat socio-econòmica dels barris.

La majoria de les actuacions dirigides a millorar l'estat de conservació del parc d'habitatges s'han concentrat a la zona sud del municipi, principalment als barris de la Serra d'en Mena que presenten una major concentració de problemàtiques socials, un major dèficit d'espais lliures i una pitjor qualitat de les edificacions arrel, en part, del creixement mal planificat del segle passat.

En canvi, les principals actuacions de la Pinta Verda es concentren a la zona nord del municipi, ja que és on se situen la major part de les zones verdes previstes, mentre a la zona sud les actuacions se centraran en la reurbanització d'eixos viaris i en pocs casos incidiran en el parc residencial.

Plans de millora i rehabilitació



Font: elaboració pròpia a partir dades de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet.

5.3 L'ÚS DEL PARC

5.3.1 HABITATGES PER TIPUS: PRINCIPALS, SECUNDARIS I BUI TS

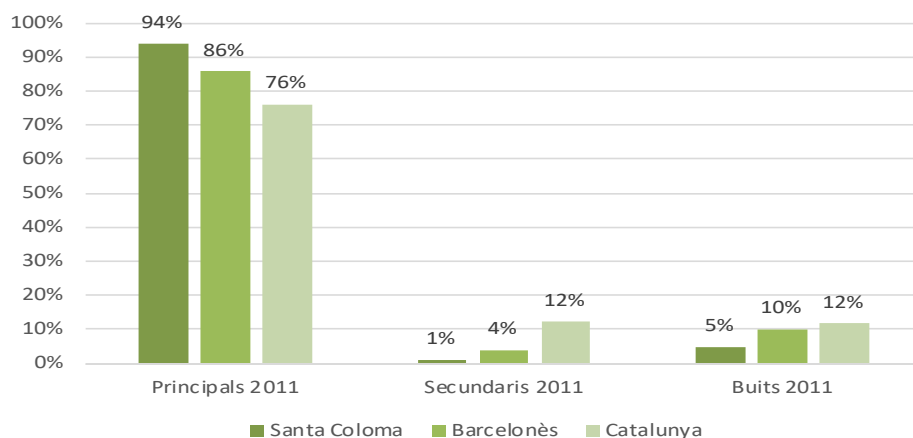
Santa Coloma de Gramenet destaca per l'alt nombre d'habitatges destinats a habitatge principal, el 94,1% en el darrer cens d'habitatges de 2011, ja que la seva proximitat i bona comunicació amb Barcelona fa que constantment tingui pressió per allotjar nous habitants, a més el percentatge d'habitatges secundaris és quasi insignificant al voltant del 1%. Si comparem aquestes dades amb les del conjunt de Catalunya i el Barcelonès, les xifres d'habitatge principal a Santa Coloma són sempre més elevades. En el darrer cens, a

Catalunya l'habitatge principal representa el 76,2% i al Barcelonès el 85,9%, mentre que a Santa Coloma arriba al 94,1%.

Habitatges per tipus, Santa Coloma, Barcelonès i Catalunya

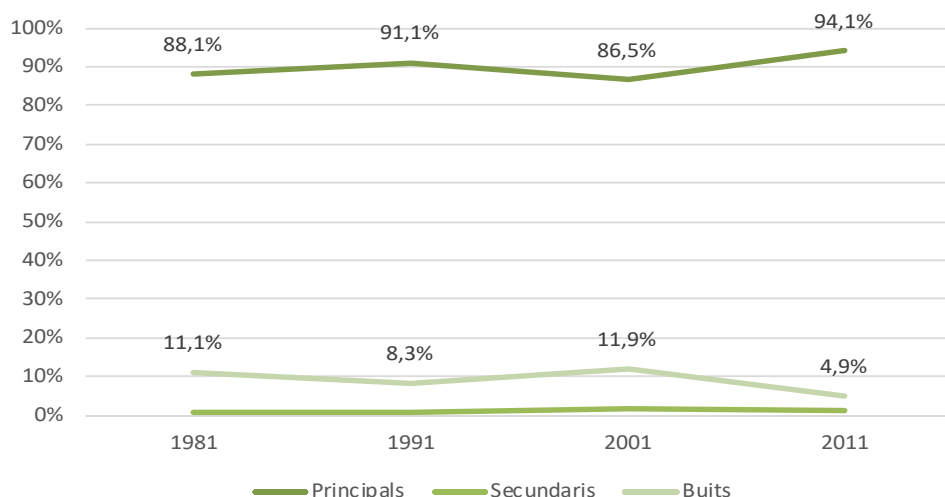
		Principals		Secundaris		Buits		Total
		Núm.	%	Núm.	%	Núm.	%	
Santa Coloma	1981	38.028	88,1%	361	0,8%	4.775	11,1%	43.164
	1991	38.671	91,0%	226	0,5%	3.529	8,3%	42.478
	2001	39.429	86,2%	734	1,6%	5.405	11,8%	45.741
	2011	45.646	94,1%	498	1,0%	2.371	4,9%	48.515
Barcelonès	1981	775.170	86,5%	15.866	1,8%	105.389	11,8%	896.425
	1991	774.901	87,2%	24.801	2,8%	88.466	10,0%	888.168
	2001	804.616	80,3%	63.495	6,3%	133.642	13,3%	1.001.753
	2011	926.583	85,9%	42.990	4,0%	109.679	10,2%	1.079.252
Catalunya	1981	1.756.195	71,6%	332.160	13,5%	364.514	14,9%	2.452.869
	1991	1.931.172	71,2%	467.922	17,2%	314.903	11,6%	2.713.997
	2001	2.315.774	70,5%	514.943	15,7%	452.921	13,8%	3.283.638
	2011	2.944.945	76,2%	470.080	12,2%	448.355	11,6%	3.863.380

Habitatges per tipus, Santa Coloma, Barcelonès i Catalunya



Font: Idescat, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE i elaboració pròpia

Evolució dels habitatges per tipus a Santa Coloma, 1981 - 2011



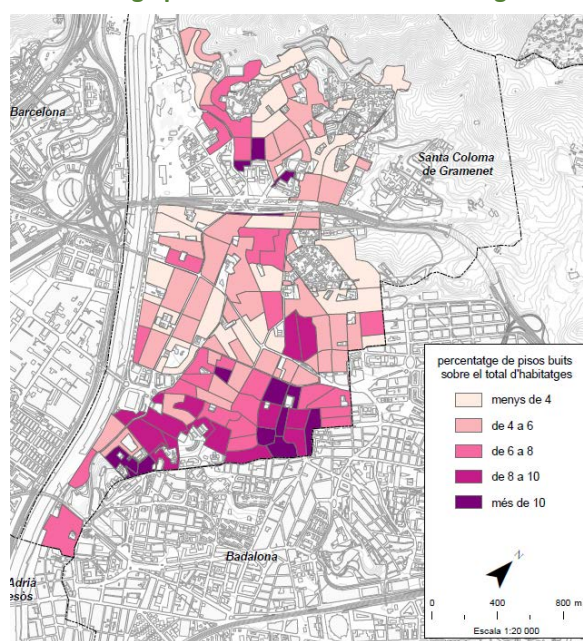
Font: Idescat, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE i elaboració pròpia

5.3.2 L'HABITATGE BUIT

Les dades censals indiquen que el nombre d'habitatges buits ha anat fluctuant segons els anys i els censos realitzats. En el darrer cens és quan s'han comptabilitzat menys habitatges buits²⁹, únicament el 4,9% del total d'immobles destinats a l'ús d'habitatge del municipi. Tot i que el percentatge és baix en nombre absolut correspon a un total de 2.371 habitatges buits.

La informació del cens sobre habitatges buits la podem complementar amb les dades de l'informe *Indicadors pel Pla local d'habitatge per a la rehabilitació. juny 2017*³⁰ on es mostra el percentatge de pisos buits per seccions censals. En aquest estudi les dades s'han extret a partir dels consums d'aigua dels habitatges i en total s'ha determinat que hi havia 2.717 habitatges buits. Els barris de Fondo, Santa Rosa, Raval, Cementiri Vell, i la part alta del Singuerlín és on hi ha el percentatge més alt d'habitatges buits respecte el total del parc, arribant a superar el 10% en algunes seccions censals.

Percentatge pisos buits sobre total habitatges.



Font: Indicadors pel Pla local d'habitatge per a la rehabilitació. Ajuntament de Santa Coloma i AMB

Habitatges buits d'entitats financeres

L'any 2010, quan s'inicià el treball per identificar els habitatges buits propietat d'entitats financeres, el nombre d'habitatges inscrits al Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant era de 550 habitatges. Des d'aleshores s'han aprovat la Llei 24/2015 de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica i la Llei 4/2016 de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial. Aquestes lleis han ofert noves eines per a facilitar l'activació d'aquests habitatges, no obstant a data d'avui els articles vinculats amb aquests temes es

²⁹ Les dades censals tenen una fiabilitat relativament baixa en la classificació dels habitatges amb usos diferents als principals, especialment al Cens de 2011, fet a partir d'una mostra.

³⁰ Ajuntament de Santa Coloma i AMB. Indicadors pel Pla local d'habitatge per a la rehabilitació. juny 2017

troben suspesos o anul·lats i s'han aturat els expedients iniciats a Santa Coloma relacionats amb aquets temes.

5.3.3 L'HABITATGE TURÍSTIC

Segons el registre d'establiments turístics de la Generalitat de Catalunya al municipi de Santa Coloma no hi ha cap llicència d'habitatge d'ús turístic.

En canvi si consultem un dels portals d'internet de comercialització d'habitatges d'ús turístic podem trobar fins a 36 anuncis a desembre de 2017, dels quals 16 són de lloguer d'habitacions i 20 d'apartaments sencers.

Pel que fa a la regulació d'aquesta activitat, el 8 de Juliol de 2016 es va aprovar definitivament la *II Modificació puntual del pla de millora urbana per a la regulació dels usos de Santa Coloma de Gramenet* que incorpora la regulació dels habitatges d'ús turístic (HUT). La normativa estableix que les següents condicions per als HUT:

Article 47.2

No s'admet la implantació de cap establiment d'ús turístic en contigüitat amb Llars d'avis, equipaments sanitaris, ni amb habitatges, ni podrà tenir accés, ni sortida d'emergència des d'espais comuns o privatis vinculats a l'ús d'habitatge. Excepte per als edificis que en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta normativa ja tinguin el 50% o més d'habitatges destinats a ús turístic.

De fet l'atorgament de llicències d'activitat i obres d'habitatges d'ús turístic estaven suspeses des del Ple municipal de 29 de setembre de 2014.

6 EL PLANEJAMENT

6.1 POTENCIAL RESIDENCIAL PREVIST PEL PLANEJAMENT³¹

El planejament vigent de Santa Coloma preveu que es puguin construir, en solars ja consolidats i a partir del desenvolupament de sectors de planejament actualment previstos, un màxim de 1.944 habitatges, inclosos habitatges lliures, amb protecció oficial i habitatges dotacionals. Santa Coloma disposa d'escasses reserves de sòl apte per construir noves promocions, per aquest motiu la major part d'aquests sòls es destinaran a promocions d'habitatges amb protecció oficial i habitatges dotacionals (uns 1.294 habitatges, el que representa un 66% del total d'habitatges previstos. Aquesta escassetat de sòl fa necessari estudiar les possibilitats de generar nou habitatge assequible que ofereix el sòl urbà.

6.1.1 SOLARS QUALIFICATS D'HABITATGE PER A NOVES PROMOCIONS

Es recullen aquí el conjunt de solars que el planejament vigent destina a habitatge, ja es tracti d'habitatge protegit, dotacional o de règim lliure, i que, o bé ja estan en construcció, o ho podrien estar en breu.

La casuística aquí és diversa:

- Solars qualificats d'habitatge protegit que poden ser de propietat pública (563 habitatges) o privada (70 habitatges).
- Promocions d'habitatge lliure, que també poden ser en solars que ara són de propietat pública (99 habitatges) o privada (264 habitatges).
- Habitatges dotacionals (192 habitatges), que obligatòriament hauran de ser en sòl de titularitat pública.

En total 1.068 habitatges que es podrien construir en un breu termini, ja que s'han descomptat els 120 habitatges protegits de l'ARE la Bastida, que malgrat estar previstos pel planejament vigent, l'Ajuntament ha confirmat la seva disconformitat i, per tant, la voluntat de no construir-los.

Per altra part, cal tenir en compte que el tràmit de l'ARE Safaretjos es troba suspès des del 21 de desembre de 2009 per l'acord adoptat en el Ple municipal. Així doncs, no està previst el desenvolupament urbanístic de l'ARE Safaretjos en l'horitzó temporal de vigència d'aquest PLH i ha d'estar dins de l'àmbit del Pla Director Urbanístic Metropolità que es troba en fase de tramitació.

El nombre d'habitatges és aproximat. De la normativa se n'extreu el nombre màxim d'habitatges, però posteriorment, segons el projecte, el nombre d'habitatges pot variar i ser inferior.

³¹ Aquest capítol s'ha elaborat a partir de *l'Estudi per a noves promocions d'habitatge* (novembre de 2017), elaborat pel Gabinet d'Acció Territorial, Àrea d'Urbanisme, Habitatge, Medi Ambient, Ecologia Urbana, Espai Públic, Via Pública i Civisme.

Solars qualificats d'habitatge i d'allotjaments dotacionals per a noves promocions

	Lloguer / dotacional	venda	Total	Promotor
SÒL D'HABITATGE PROTEGIT PÚBLIC				
1 c. Enric Granados, 13-19		27	27	Gramepark
2 ARE la BASTIDA (1)		120	120	Ajuntament
3 Front Fluvial (Fase III)		168	168	Gramepark / AMB
4 c. de Monturiol, 43		10	10	Gramepark / Impsòl
5 c. Monturiol, 108		10	10	Regesa
6 c. Circumval·lació, 85-87		20	20	Gramepark / AMB
7 c. Circumval·lació, 121-125		32	32	Gramepark / AMB
8 c. dels Pirineus, 114 amb ptge. Pirineus		15	15	Gramepark
9 ptge. Sant Pasqual		77	77	Gramepark / Ajuntament
10 pl. Alfonso Comín (Fase II)		38	38	Incasòl
11 Locals a Can Franquesa i Les Oliveres		28	28	Ajuntament
12 c. de Josep Maria Huertas Claveria		18	18	Regesa
TOTAL	0	563	563	
SÒL D'HABITATGE PROTEGIT PRIVAT				
13 c. Prat de la Riba, 43 amb c. d'Amèrica		30	30	Regesa
14 pl. Alfonso Comín, 1, 2, 3 (Fase I)		40	40	Llar Unió Catalònia
TOTAL	0	70	70	
SÒL D'HABITATGE LLIURE PÚBLIC				
15 antic CEIP Sant Just		37	0	Ajuntament
16 c. d'En Joan Ubach, 17-19		9	0	Impsòl
17 c. de la Julia Romera Yáñez, 30-40		34	0	Regesa
18 c. de la Julia Romera Yáñez, 42-48		19	0	Regesa
TOTAL	0	99	0	
SÒL D'HABITATGE LLIURE PRIVAT				
19 c. de la Julia Romera Yáñez, 35-53		42	0	privat
20 c. d'en Baró amb av. Pallaresa		34	0	Altimira Santander R.E.
21 c. d'Amèrica, 17-21 amb Prat de la Riba		35	0	Regesa
22 c. Perú, 16 - Alella, 34-36		29	0	privat
23 Santa Coloma Vella II ¹		124	0	privats / Solvia / Ajunt.
TOTAL	0	264	0	
SÒL D'ALLOTJAMENT DOTACIONAL				
24 Antiga escola Miguel Hernández	46	0	46	Gramepark
25 av. Francesc Macià, 94-96	80	0	80	Ajuntament
26 ARE la Bastida ²	66	0	66	Ajuntament
27 c. Bruc 51	14	0	14	
TOTAL	206	0	206	

¹ Una part de SCVII - habitatge lliure públic.² ARE LA BASTIDA - Previsió de modificació de planejament per eliminar l'habitatge.

Font: Gabinet d'Acció Territorial, Àrea d'Urbanisme, Habitatge, Medi Ambient, Ecologia Urbana, Espai Públic, Via Pública i Civisme.

Destaca que tots els habitatges de protecció oficial es destinen a la venda i únicament es preveu que les promocions d'habitatge dotacional es destinin al lloguer. Les poques reserves de sòl per a noves promocions d'habitatge fan que sigui adient estudiar la possibilitat de destinar habitatges HPO de venda a altres règims de tinença en futures promocions. En aquest sentit s'està estudiant la possibilitat d'oferir sòls públics per habitatge protegit en dret de superfície i evitar la venda d'aquest patrimoni. A més, s'ha mostrat interès per part de nous agents en promoure habitatges amb protecció oficial al municipi, com cooperatives en cessió d'ús.

Règim de protecció dels habitatges HPO de venda

	Règim especial	Règim general	Preu concertat	Concertat català	Total venda
SÒL D'HABITATGE PROTEGIT PÚBLIC					
1 c. Enric Granados, 13-19		27			27
2 ARE la BASTIDA (1)	12	36	60	12	120
3 Front Fluvial (Fase III)		168			168
4 c. de Monturiol, 43		10			10
5 c. Monturiol, 108		10			10
6 c. Circumval·lació, 85-87		20			20
7 c. Circumval·lació, 121-125		32			32
8 c. dels Pirineus, 114 amb ptge. Pirineus		15			15
9 ptge. Sant Pasqual		77			77
10 pl. Alfonso Comín (Fase II)		38			38
11 Locals a Can Franquesa i Les Oliveres		28			28
12 c. de Josep Maria Huertas Claveria			18		18
TOTAL	12	461	60	12	563
SÒL D'HABITATGE PROTEGIT PRIVAT					
13 c. Prat de la Riba, 43 amb c. d'Amèrica			19	11	30
14 pl. Alfonso Comín, 1, 2, 3 (Fase I)		3	37		40
TOTAL	0	3	56	11	70

Font: Gabinet d'Acció Territorial, Àrea d'Urbanisme, Habitatge, Medi Ambient, Ecologia Urbana, Espai Públic, Via Pública i Civisme.

Situació dels solars qualificats d'habitatge per a noves promocions



Font: Gabinet d'Acció Territorial, Àrea d'Urbanisme, Habitatge, Medi Ambient, Ecologia Urbana, Espai Públic, Via Pública i Civisme.

6.1.2 SÒLS QUALIFICATS D'EQUIPAMENT

Actualment existeixen una sèrie de sòls públics qualificats d'equipament que, o bé estan construïts i l'edificació ha quedat en desús, o bé són sòls que el planejament destina a equipament sense que en l'actualitat se'n consideri l'oportunitat de destinar-los a aquest ús.

Des dels serveis tècnics de l'Ajuntament s'ha explorat la capacitat d'ocupació dels diferents solars amb habitatge, per tal que serveixin a l'hora de decidir l'ús futur d'aquests solars.

En la majoria dels casos, la disposició dels solars és immediata, excepte en el cas de l'ARE de Safaretjos, que forma part d'un polígon d'actuació i on no es disposa de la totalitat de les finques.

Solars públics qualificats d'equipament, amb possible destí a habitatge

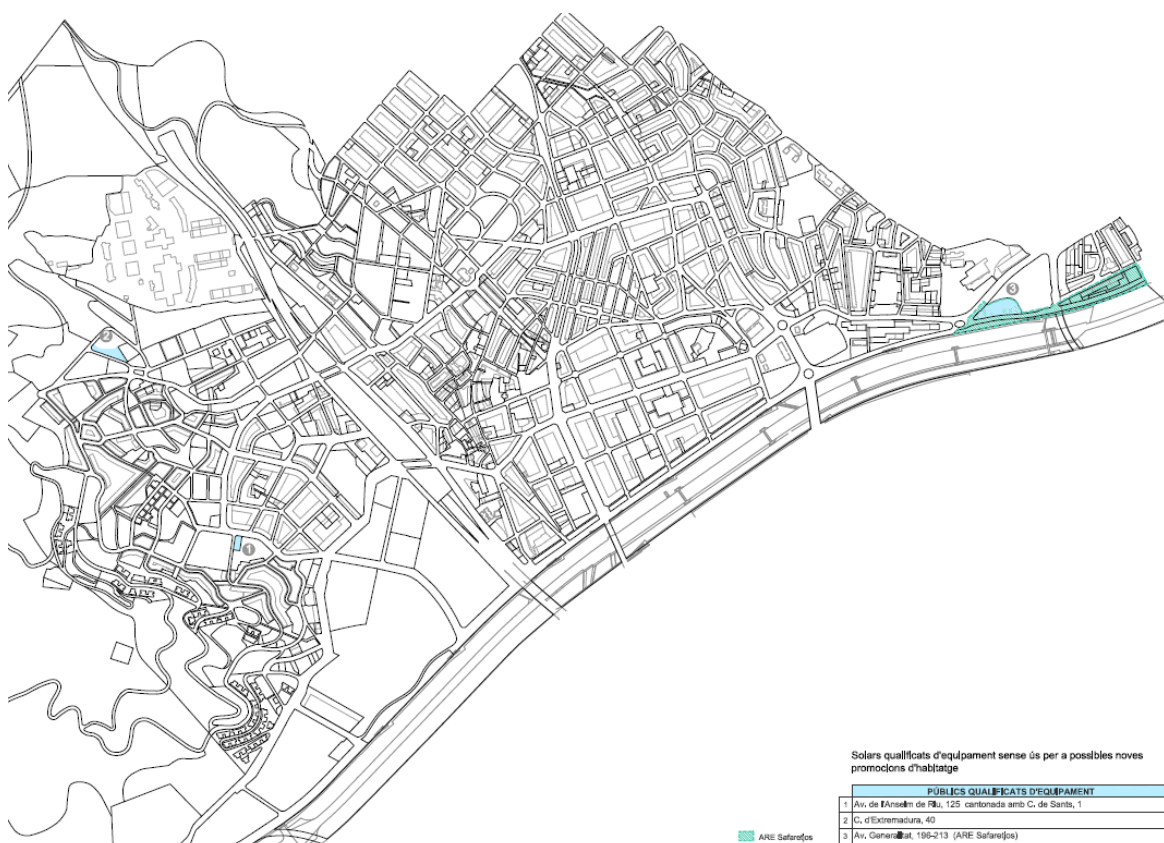
Av. de l'Anselm de Riu, 125 / C. de Sants, 1

C. d'Extremadura, 40

ARE Safaretjos (Av. Generalitat, 196-213)

Font: Gabinet d'Acció Territorial, Àrea d'Urbanisme, Habitatge, Medi Ambient, Ecologia Urbana, Espai Públic, Via Pública i Civisme.

Situació dels solars qualificats d'equipament sense ús per a possibles noves promocions d'habitatge



Font: Gabinet d'Acció Territorial, Àrea d'Urbanisme, Habitatge, Medi Ambient, Ecologia Urbana, Espai Públic, Via Pública i Civisme.

6.1.3 PROMOCIONS PENDENTS DE GESTIÓ

Aquí la casuística també és molt diversa: per una banda trobem els solars qualificats d'habitatge protegit que ja són de propietat pública, però on la disponibilitat total del sòl no és immediata, ja sigui perquè hi ha un equipament (com ara el Centre Cívic del Raval, que està pendent de trasllat) o perquè no es disposa de la totalitat del sòl (com el cas de l'ARE Safaretjos o del polígon de Francesc Macià). En total es podran obtenir 299 habitatges.

Dels polígons d'actuació per reparcel·lació previstos pel planejament vigent, se'n podrien obtenir 125 nous habitatges de promoció privada amb algun règim de protecció pública. No comptabilitzem com a públic el 15% que han de cedir per increment d'aprofitament ja que per tractar-se d'actuacions de mida petita, aquesta cessió no es podrà formalitzar en sòl i es farà en econòmic.

Quant a les promocions d'habitatge lliure pendents de gestió, trobem els polígons d'actuació per reparcel·lació delimitats en el document de la Pinta Verda, mitjançant els quals podem obtenir un màxim de 287 nous habitatges.

Finalment, trobem els habitatges dotacionals previstos pel planejament vigent en sòl actualment privat i, per tant, pendent d'expropiació: 45 nous habitatges dotacionals per a joves al carrer Gaspar. En total el sòl pendent de gestió té un potencial de 756 nous habitatges.

Sòls amb potencial d'habitatge pendents de gestió

	Lloguer / dotacional	Venda	Total	Promotor
HABITATGE PROTEGIT PÚBLIC				
1 ARE Safaretjos		248	248	Gramepark / Incasol
2 c. Monturiol, 20		9	9	Ajuntament
3 av. Francesc Macià, 152-158		42	42	Ajuntament
TOTAL	0	299	299	
HABITATGE PROTEGIT PRIVAT				
4 c. Monturiol, 25		4	4	privat
5 c. Monturiol, 27		3	3	privat
6 av. Enric Morera, 5-11		10	10	Públic 15% i Privat
7 c. Jaume Balmes, 18		27	27	Públic 15% i Privat
8 c. Rabelais, 26 / av. Anselm de Riu		44	44	Públic 15% i Privat
9 c. Farigola, 13		8	8	Públic 15% i Privat
10 c. Santiago Rusinyol, 8-20		25	25	privat
11 c. del Pedró, 41		4	4	privat
TOTAL	0	125	125	
HABITATGE LLIURE PRIVAT				
12 av. Francesc Macià, 160-172		105	105	privat
13 pg. de la Salzereda, 37-38		28	28	privat
14 c. Sant Joaquim, 55		97	97	privat
15 c. Cristòfol Colom, 50		18	18	privat
16 c. dels Alps, 12		15	15	privat
17 c. Lluís Nicolau		24	24	privat
TOTAL	0	287	287	
HABITATGE DOTACIONAL				
18 c. de Gaspar, 37	45		45	
TOTAL	45	0	45	

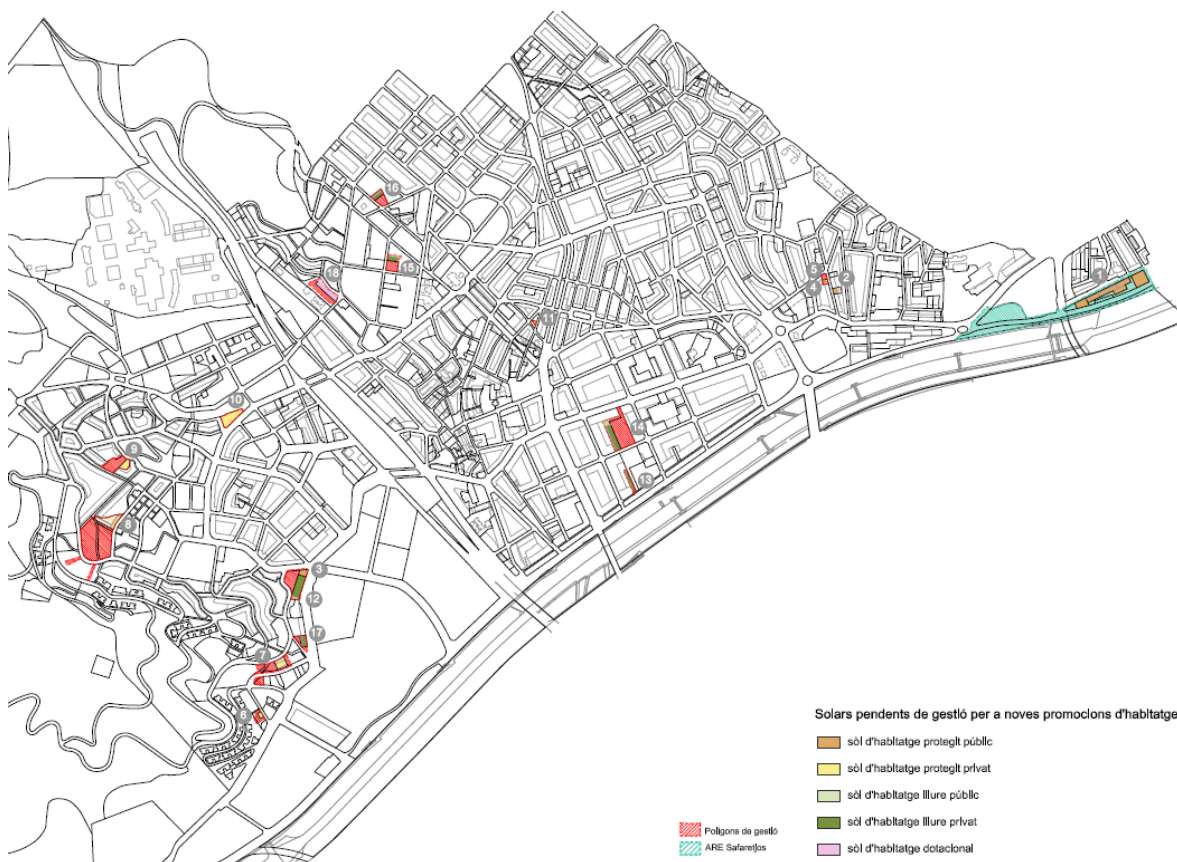
Font: Gabinet d'Acció Territorial, Àrea d'Urbanisme, Habitatge, Medi Ambient, Ecologia Urbana, Espai Públic, Via Pública i Civisme.

Sòls amb potencial d'habitatge HPO de venda segons règim de protecció

	Règim especial	Règim general	Preu concertat	Concertat català	Total venda
HABITATGE PROTEGIT PÚBLIC					
1 ARE Safaretjos	31	93	93	31	248
2 c. Monturiol, 20					9
3 av. Francesc Macià, 152-158		42			42
TOTAL	31	135	100	31	299
HABITATGE PROTEGIT PRIVAT					
4 c. Monturiol, 25			4		4
5 c. Monturiol, 27			3		3
6 av. Enric Morera, 5-11		5	5		10
7 c. Jaume Balmes, 18		14	13		27
8 c. Rabelais, 26 / av. Anselm de Riu		22	22		44
9 c. Farigola, 13		4	4		8
10 c. Santiago Rusinyol, 8-20					25
11 c. del Pedró, 41					4
TOTAL	0	45	44	0	125

Font: Gabinet d'Acció Territorial, Àrea d'Urbanisme, Habitatge, Medi Ambient, Ecologia Urbana, Espai Públic, Via Pública i Civisme.

Situació dels solars pendents de gestió per a noves promocions d'habitatge



Font: Gabinet d'Acció Territorial, Àrea d'Urbanisme, Habitatge, Medi Ambient, Ecologia Urbana, Espai Públic, Via Pública i Civisme.

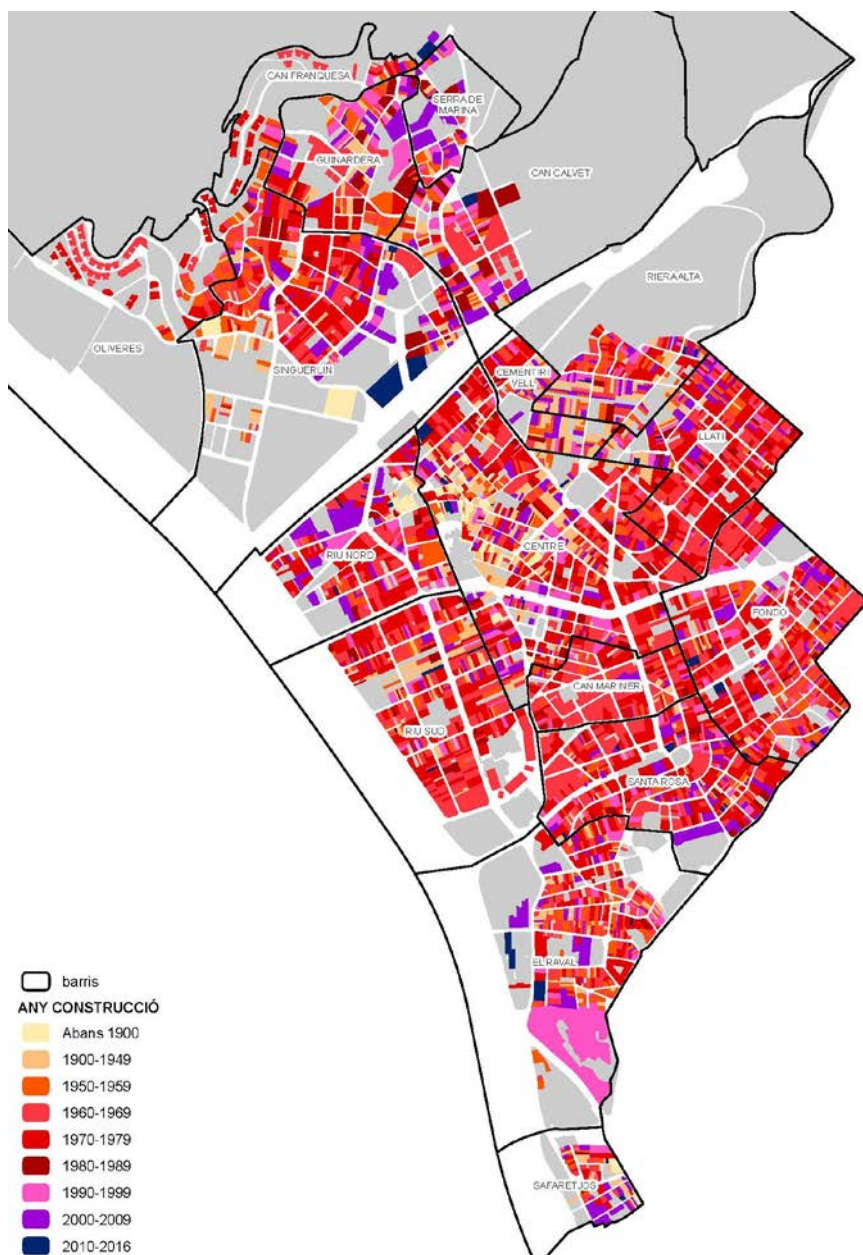
6.2 ESTAT D'EXECUCIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL RESIDENCIAL

6.2.1 CONSOLIDACIÓ DEL SÒL URBÀ

Durant els darrers 6 anys (període 2010 – 2016) els desenvolupaments urbans al municipi s'han centrat en la promoció Cúbics, amb prop de 150 habitatges lliures i 100 amb règim de protecció oficial i la construcció dels edificis situats al front fluvial al barri del Raval. La resta de desenvolupaments són de menor envergadura i s'han donat a partir de la petita edificació de solars i a la substitució d'edificis ja existents en escasses parcel·les repartides per tot el municipi.

La dècada anterior, de l'any 2000 al 2009, el ritme de construcció va ser més alt i es va consolidar la majoria del sòl urbà, a partir de la substitució d'edificacions antigues o l'edificació en parcel·les que estaven infraedificades i també mitjançant operacions de transformació que permetien la construcció d'edificis de major envergadura i l'obtenció d'espais lliures públics.

Edat de l'edificació



Font: elaboració pròpia, a partir del Cadastre Urbà.

6.2.2 ÀMBITS QUE ES PREVEU DESENVOLUPAR EN EL PERÍODE D'APLICACIÓ DEL PLH

El planejament vigent preveu la construcció d'uns 1.944 habitatges nous, dels quals es preveu que principalment aquells que ja tenen en el planejament desenvolupat es podran desenvolupar en els propers 6 anys (període d'aplicació del PLH). En total es preveu que es desenvolupin 762 habitatges (inclosos HPO i lliure). Les promocions previstes són les següents:

Promocions d'habitatge que es preveu desenvolupar en el període del PLH

	Lloguer	Venda	Promotor	Situació actual
SÒL D'HABITATGE PROTEGIT PÚBLIC				
c. de Monturiol, 43		10	Gramepark / Impsòl	solar amb pistes petanca
c. Circumval·lació, 85-87		20	Gramepark / AMB	solar buit
c. Circumval·lació, 121-125		32	Gramepark / AMB	solar buit
c. dels Pirineus, 114 amb ptge. Pirineus		15	Gramepark	solar buit
pl. Alfonso Comín (Fase II)	38		Incasòl	en redacció de projecte
Locals a Can Franquesa i Les Oliveres	28		Ajuntament	pendents d'adequació
c. de Josep Maria Huertas Claveria		18	AMB (Regesa)	depèn de la seva venda
Front Fluvial (Fase III)		168	públic (a definir)	pendent mod. planejament
TOTAL	66	263		
SÒL D'HABITATGE PROTEGIT PRIVAT				
c. Prat de la Riba, 43 amb c. d'Amèrica		30	CorpsEdificacions, sl	en construcció
pl. Alfonso Comín, 1, 2, 3 (Fase I)		40	Llar Unió Catalònia	acabat
TOTAL	0	70		
SÒL D'HABITATGE LLIURE PÚBLIC				
antic CEIP Sant Just		37	Ajuntament	solar buit
c. d'En Joan Ubach, 17-19		9	Impsòl	solar buit
c. de la Julia Romera Yáñez, 30-40		34	AMB (Regesa)	depèn de la seva venda
c. de la Julia Romera Yáñez, 42-48		19	AMB (Regesa)	depèn de la seva venda
TOTAL	0	99		
SÒL D'HABITATGE LLIURE PRIVAT				
c. d'en Baró amb av. Pallaresa		34	Altimira Santander R.E.	acabat
c. Perú, 16 - Alella, 34-36		29	privat	en construcció
Santa Coloma Vella II		124	privats / Solvia / Ajunt.	gestió en tràmit
c. de la Julia Romera Yáñez, 35-53		42	privat	solar buit
c. d'Amèrica, 17-21 amb Prat de la Riba		35	CorpsEdificacions, sl	depèn de la seva venda
TOTAL	0	264		

Font: elaboració pròpia a partir de *l'Estudi per a noves promocions d'habitatge* (novembre de 2017) elaborat pel Gabinet d'Acció Territorial, Àrea d'Urbanisme, Habitatge, Medi Ambient, Ecologia Urbana, Espai Públic, Via Pública i Civisme i informació municipal.

L'habitatge dotacional

No existeix cap habitatge dotacional al municipi, però s'està valorant com una opció interessant per generar habitatges adreçats a col·lectius específics (especialment gent gran) a partir de la transformació de sòls destinats a equipament o edificis obsolets. Actualment hi ha 2 promocions previstes que permetrien generar uns 126 habitatges.

Previsions d'habitatge dotacional

	habitatges	Promotor	Estat
SÒL D'ALLOTJAMENT DOTACIONAL			
antiga escola Miguel Hernández	46	Gramepark	pendent publicació DOGC
av. Francesc Macià, 94-96	80	Ajuntament	solar buit
c. Bruc 51	14	Ajuntament	solar buit
TOTAL	140		

Font: elaboració pròpia a partir de *l'Estudi per a noves promocions d'habitatge* (novembre de 2017) elaborat pel Gabinet d'Acció Territorial, Àrea d'Urbanisme, Habitatge, Medi Ambient, Ecologia Urbana, Espai Públic, Via Pública i Civisme i informació municipal.

Una de les promocions consisteix en la reconversió del CEIP Miquel Hernández, actualment tancat, situat al carrer Almogàvers. També està en fase d'estudi una tercera promoció al carrer Gaspar que actualment és propietat de Caixabank. Es vol arribar a un acord perquè sigui la mateixa entitat bancària qui posi en marxa aquest projecte.

A més, es disposa de sòls públics qualificats d'equipament que es podrien destinar a habitatge dotacional, en concret en el període del Pla es podrien desenvolupar habitatges en els següents sòls, que tenen un potencial d'uns 56 habitatges a raó de 80m²st per habitatge:

- Complex Oliveres, està en redacció una modificació de planejament que permetrà generar 20 allotjaments dotacionals per a joves.
- Av. de l'Anselm de Riu, 125 / c. de Sants, 1: equipament públic sense ús amb 967m²st.
- C. d'Extremadura, 40: solar amb 1.947m²st d'edificabilitat.

6.3 POTENCIAL I PREVISIONS DE CREIXEMENT RESIDENCIAL

L'anàlisi del potencial i les previsions de creixement del sòl residencial es farà en 3 blocs: sòl urbà consolidat, no consolidat i sòl urbanitzable. S'inclouran els habitatges lliures, els habitatges de protecció oficial i els habitatges dotacionals.

6.3.1 SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Els principals perfils de transformació del SU que es preveuen són:

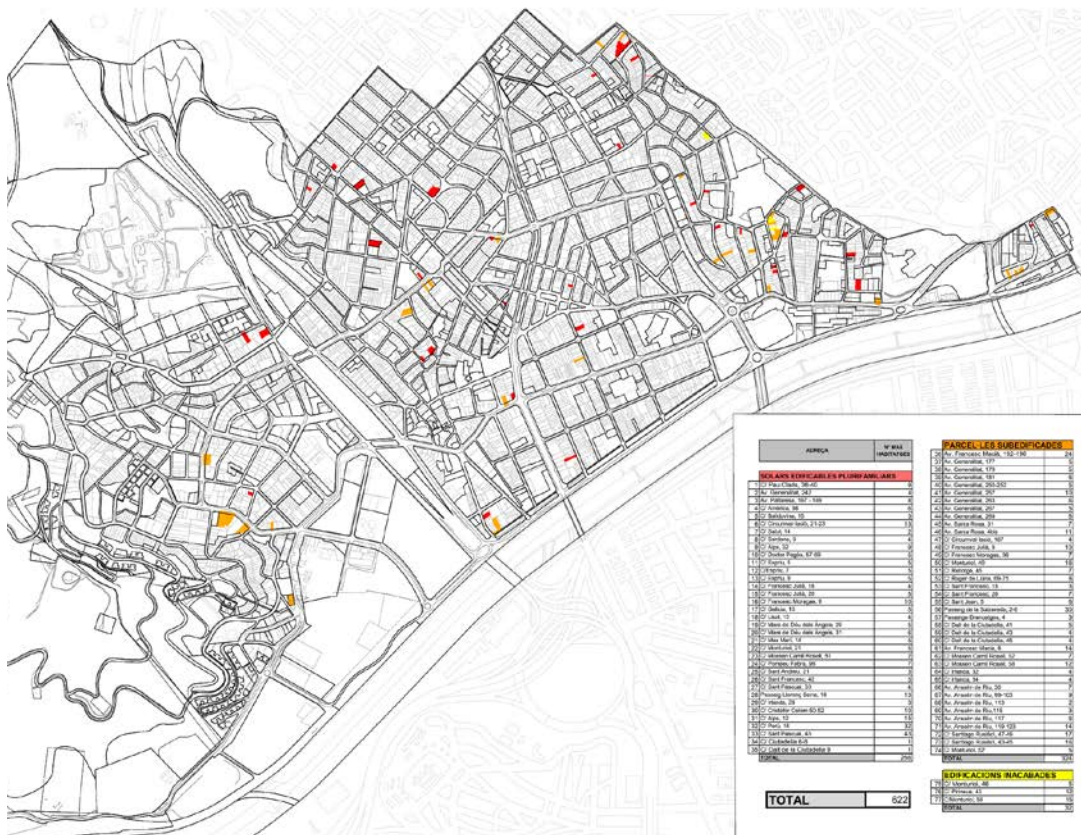
- **Activació d'habitatges buits.** Tot i que el percentatge d'habitatges buits a Santa Coloma és relativament baix en nombre absolut es considerable, segons el cens del 2011 serien uns 2.371 i segons les dades de l'informe *Indicadors pel Pla local d'habitatge per a la rehabilitació* s'estima que són 2.717. **Es considera que en l'escenari d'aquest pla es pot incentivar l'activació d'aquests habitatges que s'estima a un ritme a l'entorn de 50 noves llars a l'any, la meitat de les quals destinades a lloguer assequible a través dels diferents mecanismes d'incentivació i captació que s'estableixin. Això representarà 150 habitatges en els 6 anys de desenvolupament del PLH.**
- **Substitució d'edificacions obsoletes.** L'antiguitat del parc i el mal estat de les edificacions permet preveure que en el període del pla es pot generar una transformació del parc d'habitatge a partir de la substitució d'edificacions obsoletes. Tot i això s'estima que aquesta transformació no generarà un augment significatiu del nombre d'habitatges, ja que en general el sòl de Santa Coloma està molt consolidat i fins i tot en algunes zones sobreedificat.
- **Edificació de solars, colmatació de parcel·les infraedificades i densificació.** El potencial de creació de nous habitatges mitjançant operacions de densificació en el sòl urbà consolidat, en una ciutat

densa com Santa Coloma, és molt limitat. No obstant, actualment la ciutat compta amb un potencial de generació de 622 nous habitatges en sòl urbà consolidat a partir de 3 orígens ³²:

→ Edificació de solars plurifamiliars	266 habitatges
→ Compleció de parcel·les subedificades	324 habitatges
→ Finalització d'edificacions inacabades	32 habitatges

D'aquest potencial, es preveu que un 10% d'aquests habitatges es puguin destinar a habitatge assequible, a partir de l'activació de diferents incentius. Això representarà uns 60 habitatges assequibles durant els 6 anys de desenvolupament del PLH.

Potencial de generació de nou habitatge en sòls de propietat privada



Font: Gabinet d'Acció Territorial, Àrea d'Urbanisme, Habitatge, Medi Ambient, Ecologia Urbana, Espai Públic, Via Pública i Civisme.

- Canvi d'ús a habitatge.

Al barri de Can Franquesa, concretament al voltant dels carrers Còrdova, Cabrera, Formentera i Menorca l'Ajuntament de Santa Coloma ha impulsat una modificació del PGM per a la reconversió de baixos comercials de propietat municipal, en habitatges.

L'Ajuntament ha detectat més àrees de la ciutat on els locals en PB no tenen sortida comercial i estan tancats, i per als quals també es podrà estudiar la possibilitat de canviar-ne l'ús cap a l'habitatge. La dificultat rau en què, aquest canvi d'ús, en alguns casos pot implicar la superació de l'edificabilitat màxima permesa pel planejament urbanístic i, en d'altres pot no ser viable complir les condicions d'habitabilitat bàsiques. **S'estima que es podrien generar 28 habitatges nous a partir d'un canvi d'ús.**

³² Explotació realitzada pel Gabinet d'Acció Territorial.

6.3.2 SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT

Com hem esmentat, el planejament vigent preveu un potencial de 1.944 habitatges nous, gran part dels quals es troben en sectors amb planejament pendent de desenvolupar o amb algun tràmit o gestió pendent. Per aquest motiu s'ha considerat que la majoria d'aquests habitatges no es podrien desenvolupar en el termini del Pla.

Per altra, els sectors de planejament que ja es troben desenvolupats tenen un potencial de 1.188 habitatges, dels quals es preveu que es puguin desenvolupar 756 en els propers 6 anys, dels quals **231 són HPO i 162 d'habitatge dotacional**. Tots es troben en sectors de planejament consolidats, a excepció dels habitatges dotacionals que es generaran a partir de les reconversions de l'equipament a l'Av. de l'Anselm de Riu i del solar situat al c. d'Extremadura, que encara tenen pendent la modificació del planejament. D'aquests habitatges dotacionals, es preveu que es pugui completar la transformació en un màxim de 126 habitatges.

6.3.3 SÒL URBANITZABLE

No es preveu el desenvolupament de cap pla parcial en l'escenari de 6 anys previst per a l'execució d'aquest PLH.

POTENCIAL TOTAL DE CREIXEMENT RESIDENCIAL

Habitatges totals que es preveu executar	1.601 habitatges
Habitatges amb protecció oficial públics	329 habitatges
Habitatges amb protecció oficial privats	70 habitatges
Allotjaments dotacionals	140 habitatges
Habitatges assequible de gestió pública	238 habitatges
_ Provenients activació habitatge buit	150 habitatges
_ Provenients compleció sòl urbà consolidat	60 habitatges
_ Provenients transformació locals	28 habitatges
Habitatges lliures públics	99 habitatges
Habitatges lliures privats	824 habitatges
_ Provenients planejament	264 habitatges
_ Provenients compleció sòl urbà consolidat	560 habitatges

7 ELS RECURSOS RESIDENCIALS DE LA CIUTAT

La ciutat de Santa Coloma disposa de diversos recursos residencials per donar resposta a la diversitat de situacions i necessitats de la seva població en matèria d'habitatge.

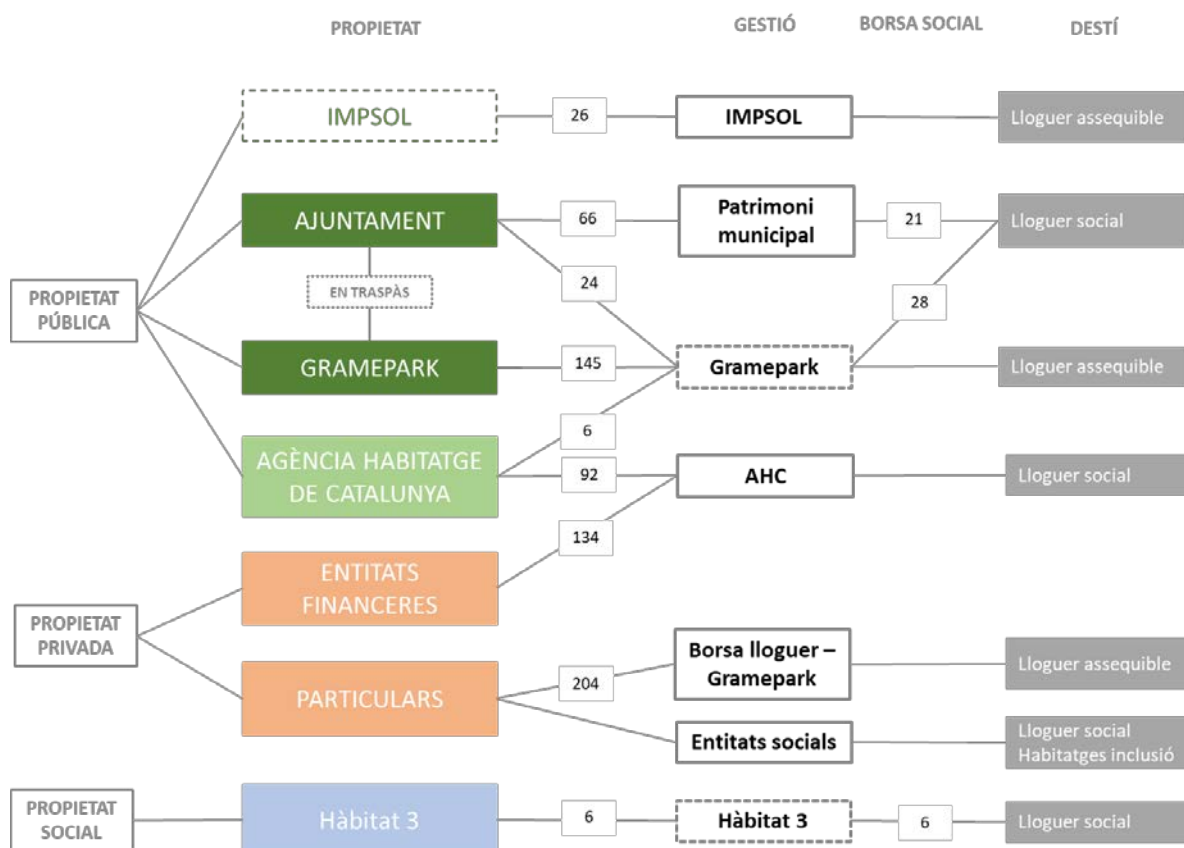
Aquests recursos en poden classificar en quatre grans blocs en funció de la propietat i l'ús:

- **Habitatges de propietat pública.** S'hi inclouen els habitatges propietat de l'Ajuntament de Santa Coloma, Gramepark, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Impsol.
- **Habitatges assequibles de propietat privada.** S'hi inclouen els habitatges de particulars que s'han introduït a la Borsa de Lloguer, els habitatges de lloguer amb pròrroga forçosa, els habitatges amb protecció oficial de venda que encara mantenen la qualificació protegida vigent, i els habitatges d'entitats financeres provinents de dacions en pagament, que l'entitat ha cedit en lloguer social a la unitat de convivència que n'era propietària.
- **Habitatges assequibles propietat d'entitats socials.** S'hi inclouen els habitatges adquirits per part d'Hàbitat 3.
- **Altres recursos residencials utilitzats per l'administració local.** Actualment l'Ajuntament de Santa Coloma disposa de dos mecanismes essencials per donar resposta a les necessitats d'allotjament a les quals no es pot donar resposta a través dels habitatges, ja siguin públics o privats disponibles: el Centre d'Emergències Socials de Barcelona (CUESB) i l'allotjament en hotels i pensions.

Els habitatges destinats a polítiques socials, tant de titularitat pública com privada es poden classificar en funció de diferents variables:

- *Destinació:* Lloguer assequible, lloguer social, reubicats, cedits a entitats socials.
- *Promoció:* Organismes públics (Impsol, Gramepark, Regesa) i promotores privades.
- *Propietat:* Gramepark, Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet, Generalitat, Impsol, entitats socials (Hàbitat 3) i privats.
- *Gestió:* Patrimoni municipal, Gramepark (inclou la gestió de la Borsa d'habitatges de lloguer), l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i entitats socials.
- *Sistema d'adjudicació:* Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció oficial (RSHPO), Serveis Socials, Mesa de Valoració per a Situacions d'Emergències Econòmiques i Socials de Catalunya, procediment urbanístic i Borsa de mediació.

Classificació dels habitatges de titularitat pública o inclosos en programes públics



Font: elaboració pròpia

7.1 HABITATGES DE PROPIETAT PÚBLICA

Actualment existeixen a la ciutat 4 propietaris públics d'habitatges:

- Gramepark
- Ajuntament de Santa Coloma
- Agència de l'Habitatge de Catalunya
- Impsol

Propietat del parc d'habitatges de lloguer públics existents, 2019

Gramepark	Ajuntament	AHC	IMPSOL	Total
145 40,4%	90 25,1%	98 27,3%	26 7,2%	359

Font: elaboració pròpia a partir de les dades del Servei de Gestió Patrimonial i Gramepark

7.1.1 GRAMEPARK

Gramepark és una empresa municipal que es creà l'any 1988 amb l'objectiu de promoure i gestionar aparcaments i habitatges públics i altres serveis de la ciutat. Al 1992 Gramepark va ser l'encarregada de gestionar el PERI de la Rambla del Raval i va iniciar la promoció d'habitatge públic. El 2003 comença a gestionar la Borsa Jove de Lloguer, que donarà lloc a la Borsa de Lloguer Assequible actual i el 2006 es crea l'Oficina Local d'Habitatge, que actualment Gramepark gestiona. Des del 2006 Gramepark és la responsable de promoure habitatges de protecció oficial. Les últimes promocions realitzades van ser l'any 2009. Actualment s'està tornant a estudiar la viabilitat de desenvolupar noves promocions, tant vinculades a l'habitatge amb protecció oficial com als habitatges dotacionals.

Així doncs, des de la seva creació fins ara 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.

Actualment, Gramepark és el principal gestor del parc públic de la ciutat i gestiona diferents tipus d'habitatges:

- Habitatges propis promoguts amb protecció oficial.
- Habitatges propietat de l'Ajuntament
- Habitatges propis lliures (habitatges provinents de promocions d'habitatge lliure que no s'han arribat a vendre o amb altres orígens, representen una quinzena. Se'n fa una gestió al marge del parc de lloguer assequible).
- Habitatges de particulars destinats a la Borsa de lloguer.

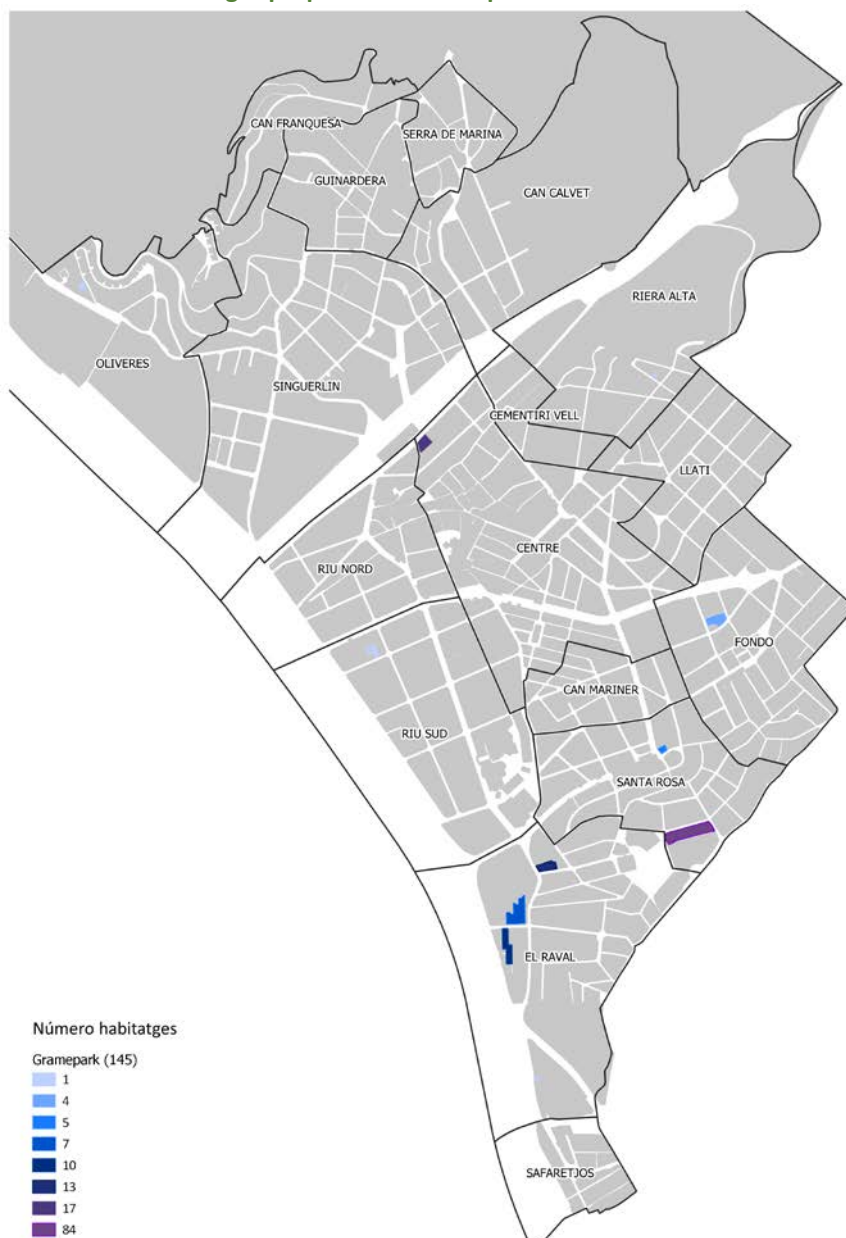
A finals de 2019 Gramepark era la propietària de **145 habitatges**. La majoria d'habitatges corresponen a promocions situades al barri del Raval i Santa Rosa, també trobem una promoció al Fondo i una al Centre. Cal destacar que els darrers anys Gramepark està perdent habitatges de la seva propietat adjudicats en lloguer amb opció a compra.

Habitatges gestionats per Gramepark

	Habitatges totals	Borsa social
Habitatges propietat de Gramepark	145	28
Carrer Doctor Ferran, 24	17	1
Avinguda Banús, 97-99	5	
Plaça de les Cultures, 3-6	10	2
Avinguda Santa Rosa, 1-13	13	3
Carrer Pirineus, 32-62	84	17
Avinguda Generalitat 110, 114 i 211	8	3
Carrer Dalmau 18	3	
Altres	5	1
Habitatges cedits a Gramepark	24	
Ajuntament	24	19
Agència de l'Habitatge de Catalunya	6	
Total	175	47

Font: Gramepark i Gabinet d'Acció Territorial

Situació dels habitatges propietat de Gramepark



Font: elaboració pròpia a partir de les dades de Gramepark

Règim de tinença

Gramepark té tots els seus habitatges actius, en diferents situacions: llogats, lliures a l'espera de les reparacions necessàries per tornar a ser llogats o reservats per a unitats de convivència a qui ja se'ls ha adjudicat. Actualment 3 habitatges es troben ocupats sense títol habilitant, en aquests casos mai es preveu la regularització de l'ocupació en el propi habitatge, sinó que en cas de necessitat d'allotjar a la unitat de convivència, se seguiran els canals municipals establerts per buscar una solució adequada a les seves necessitats.

Els habitatges que actualment són propietat de Gramepark van ser promoguts, en bona part, en règim de lloguer amb opció a compra³³. Degut a la crisi econòmica gran part de les últimes promocions no es varen poder vendre, però segueixen oferint-se en règim de lloguer amb opció de venda per tal de recuperar la inversió feta en la seva construcció. Així doncs, actualment, quan algun dels habitatges queda lliure s'ofereix

³³ Cal exceptuar-ne els 83 que es van promoure per al lloguer i aquells destinats a persones expropiades.

amb aquest règim i no es trasllada a lloguer fins que les unitats de convivència inscrites al registre i que volen optar a l'habitatge no hi han renunciat.

L'any 2019 es van signar 22 contractes per als habitatges del parc públic: 15 habitatges de lloguer i 7 de compravenda.

Evolució dels contractes signats d'habitatges públics, 2015 – 2019

	2015	2016	2017	2018	2019
Habitatge de lloguer	19	25	10	15	15
Habitatge de compravenda	3	2	4	15	7
Total	39	31	20	43	33

Font: Gramepark

Per poder disposar d'habitatges destinats al lloguer social s'han reservat, d'acord amb Serveis socials, 3 promocions a aquest destí³⁴:

- Promocions de la plaça de les cultures: 3 habitatges
- Promoció avinguda Santa Rosa: 5 habitatges
- Promocions carrer Pirineus: 53 habitatges

Procedència del destinatari

Actualment dels 156 habitatges llogats per Gramepark, 87 habitatges (el 56%) estan destinats a col·lectius provinents del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció oficial, que paguen el preu establert d'acord amb les característiques i qualificació de l'immoble (provenen de l'Oficina Local d'Habitatge); 20 habitatges (el 13%) es destinen a unitats de convivència establertes del Serveis Socials; i 49 habitatges (el 31%) estan ocupats per unitats de convivència provinents d'una expropiació.

Així doncs, es pot estimar que únicament 87 dels habitatges poden ser susceptibles de certa rotació per destinar-lo a noves unitats de convivència, però en general és un parc amb poca rotació.

Tipus de contracte

Actualment existeixen 2 tipus de contractes de lloguer: el contracte de lloguer estàndard pel qual la unitat de convivència paga el lloguer fixat prèviament per a aquest immoble; i el lloguer social (lloguer O/C), pel qual la unitat de convivència paga un lloguer social, que en una primera instància es sufragat per Gramepark³⁵.

Seguiment i acompanyament a les persones residents

Per garantir l'acompanyament de les persones residents, es creà la un grup de treball integrat per l'Oficina Local d'Habitatge, Serveis Socials i Mediació Comunitària que es reuneix periòdicament i s'encarrega d'estudiar les situacions de conflicte detectades al parc públic i en funció de la seva naturalesa és atesa per un dels tres serveis. En aquest sentit, els problemes en el pagament de l'habitatge són atesos per Serveis Socials, els possibles conflictes amb el veïnat són atesos per Mediació Comunitària i els problemes relacionats amb l'habitatge o el contracte són atesos per l'OLH.

³⁴ No s'inclouen els habitatges d'aquestes promocions actualment destinats a persones reallotjades, ja que no se'n preveu rotació.

³⁵ Al tancament de l'any l'Ajuntament de Santa Coloma cobreix les pèrdues de Gramepark, el que inclou també el cobriment dels dèficits derivats de la gestió del parc d'habitatge.

Actualment aquest sistema acompanyament només s'aplica als habitatges propietat de Gramepark, i no als habitatges gestionats pel patrimoni municipal, ni a aquells inclosos a la Borsa de Lloguer, tot i que també són gestionats per Gramepark a través de l'OLH.

7.1.2 SERVEI DE PATRIMONI, AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA

L'Ajuntament de Santa coloma de Gramenet, a través del Servei de Patrimoni, és propietari tant d'habitatges com de locals:

- **Habitatges.** 90 habitatges. Es destinen al lloguer social i en algun cas puntual a reubicats urbanístics.
- **Locals.** 61 locals. S'estudia que 47 d'ells es podrien reconvertir en habitatge. Es preveu que entre 12-13 habitatges més es vagin incorporant a l'estoc municipal en els pròxims mesos a partir de la transformació en habitatges de locals comercials, de propietat municipal, dels barris de les Oliveres (2-3) i posteriorment de Can Franquesa (aproximadament 10).

La creació d'aquest parc de propietat municipal s'ha generat mitjançant compra-ventes, donacions, promocions d'habitatges públics o expropiacions. Així doncs està integrat tant per habitatges amb protecció oficial com per habitatges lliures.

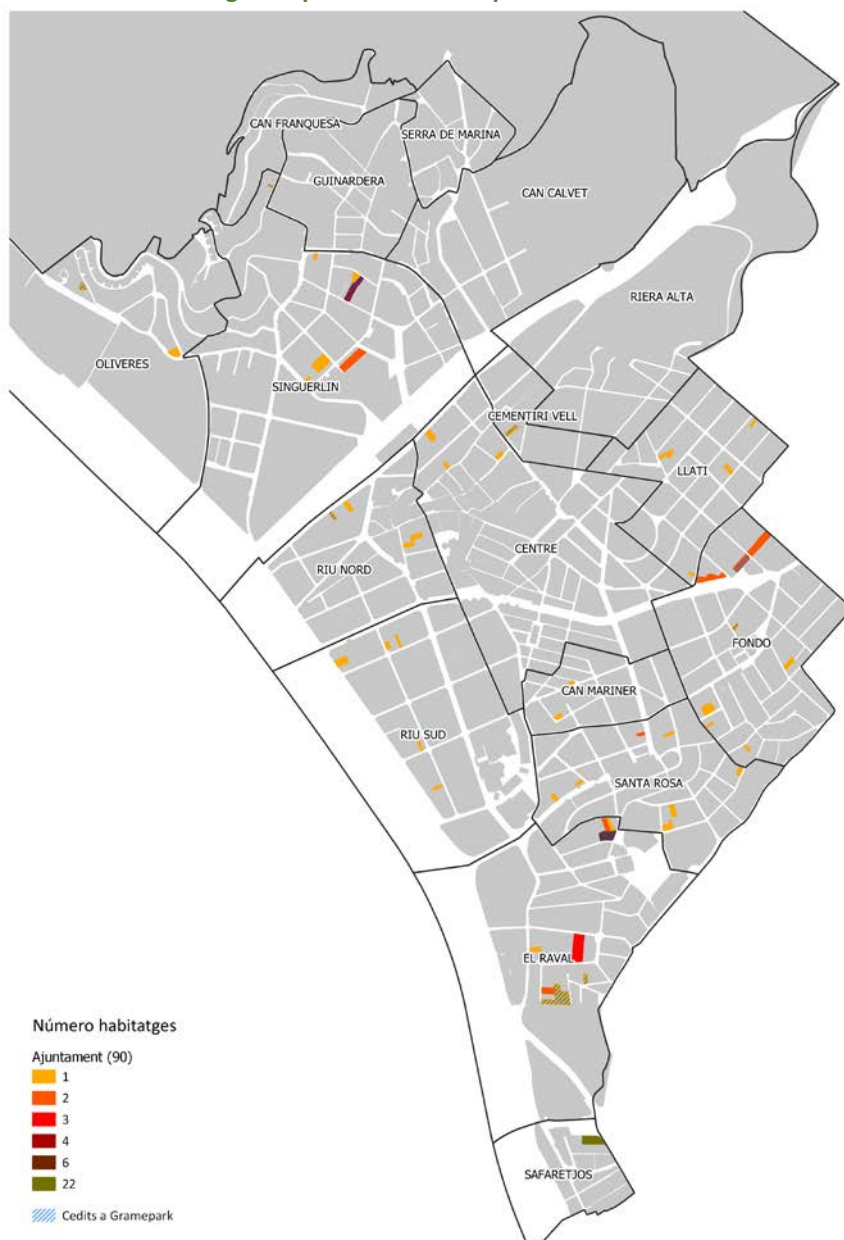
Localització dels habitatges de patrimoni municipal

Barri	Nº	%
Can Mariner	2	2%
Cementiri Vell	1	1%
Centre	3	3%
Fondo	11	12%
Les Oliveres	2	2%
Llatí	4	4%
Raval	17	19%
Riu Nord	3	3%
Riu Sud	5	6%
Santa Rosa	9	10%
Singuerlin	11	12%
Can Calvet	0	0%
Can Franquesa	0	0%
Guinardera	0	0%
Riera Alta	0	0%
Safaretjos	22	24%
Serra de Marina	0	0%
Total	90	100%

Font: Servei de Patrimoni

Els habitatges de patrimoni municipal, com que s'han generat mitjançant compra-ventes, estant força repartits per tot el municipi.

Situació dels habitatges de patrimoni municipal



Font: elaboració pròpia a partir de les dades del Servei de Gestió Patrimonial

Règim de tinença

Tots els habitatges de propietat municipal i gestionats per Patrimoni es troben en règim de lloguer.

Tipus de contracte

Els habitatges s'adjudiquen a petició de Serveis Socials i prèvia emissió del corresponent informe social de les famílies. Serveis Socials indica la família que l'ha d'ocupar, l'import del lloguer, la durada del contractes, les despeses que han d'assumir els llogaters, etc.. La gestió i el seguiment de la situació de les famílies i els habitatges es fa directament des del Servei de Patrimoni.

Segons les dades de contractació es constata que hi ha poca rotació dels habitatges. Hi ha contractes antics que es van prorrogant (22,5% del segle passat), i només un 21,3% són contractes recents.

Característiques dels habitatges

La majoria dels habitatges tenen 3 habitacions (43,3%) i una superfície d'entre 60-69 m² (35,6%). L'import mitjà del lloguer és de 144,25€, amb un mínim de 30,43€ i un màxim de 393,86€. Tot i així el grau d'impagament és alt, fins i tot oferint la possibilitat de fraccionar el pagament.

Característiques dels habitatges de patrimoni municipal

Característiques	Número
Número habitacions	
1	18
2	23
3	39
4	2
Desconegut	8
Superfície (mitja = 55,9 m²)	
< 40	9
40-49	26
50-59	13
60-69	32
70-79	6
80-89	3
90	1

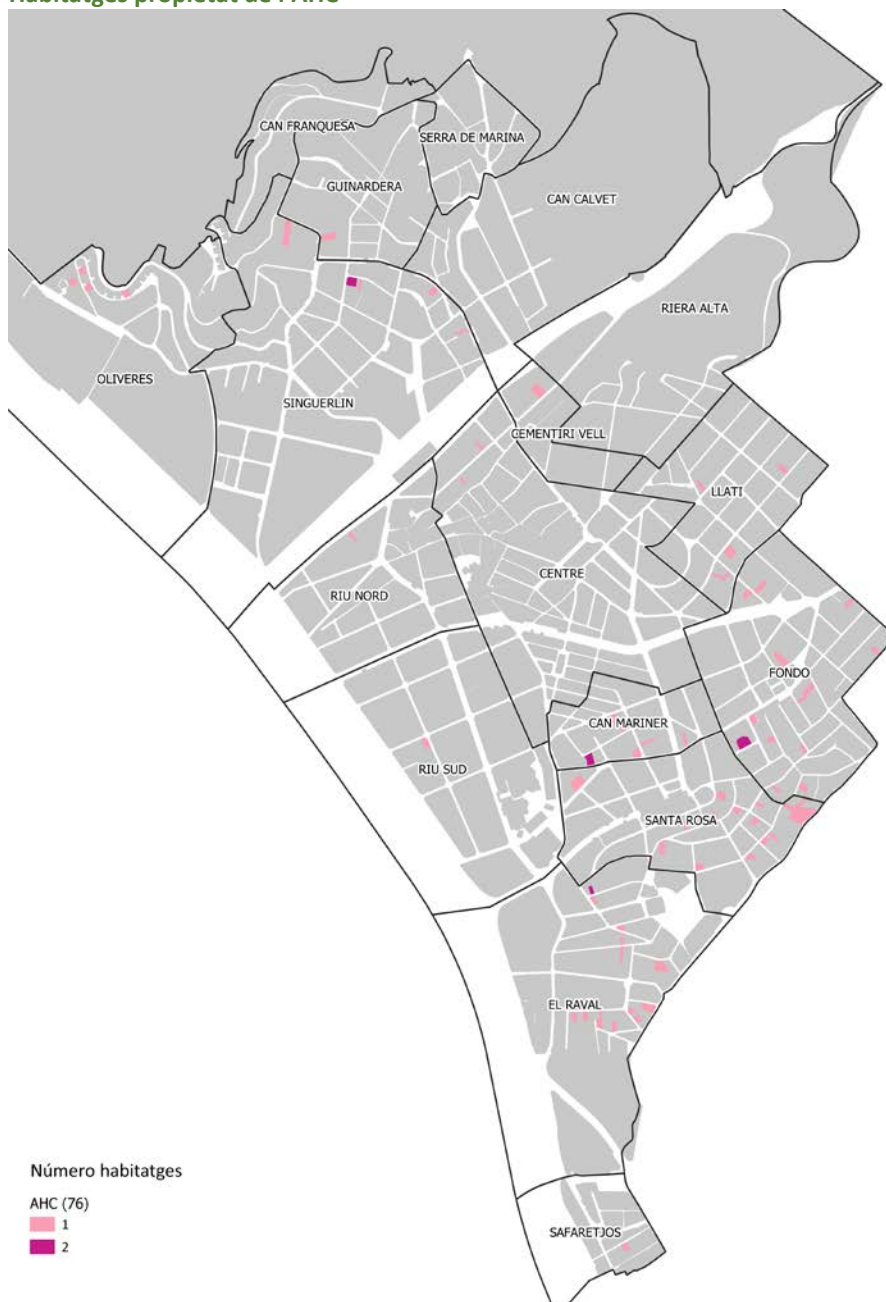
Font: elaboració pròpia a partir de les dades del Servei de Gestió Patrimonial

7.1.3 AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA (AHC)

A través de l'Incasol, es van promoure 38 habitatges (2009), en la seva totalitat en règim de venda, al municipi. Tot i això actualment l'AHC compta amb **98 habitatges** en propietat a Santa Coloma de Gramenet, dels quals 87 han estat adquirits a través de tanteig i retracte, que ha permès ampliar significativament el parc públic respecte a l'any 2017 i redistribuir els habitatges assequibles per tot el municipi.

Per altra banda, l'AHC gestiona un parc provinent d'entitats financeres de 134 habitatges més a Santa Coloma de Gramenet. Bona part d'aquests habitatges provenen Els habitatges que actualment gestiona l'AHC provenen de la compra a través del dret de tanteig i retracte al municipi.

Habitatges propietat de l'AHC



Nota: no s'inclou la mapificació completa dels darrers habitatges adquirits per l'AHC.
Font: elaboració pròpia a partir de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

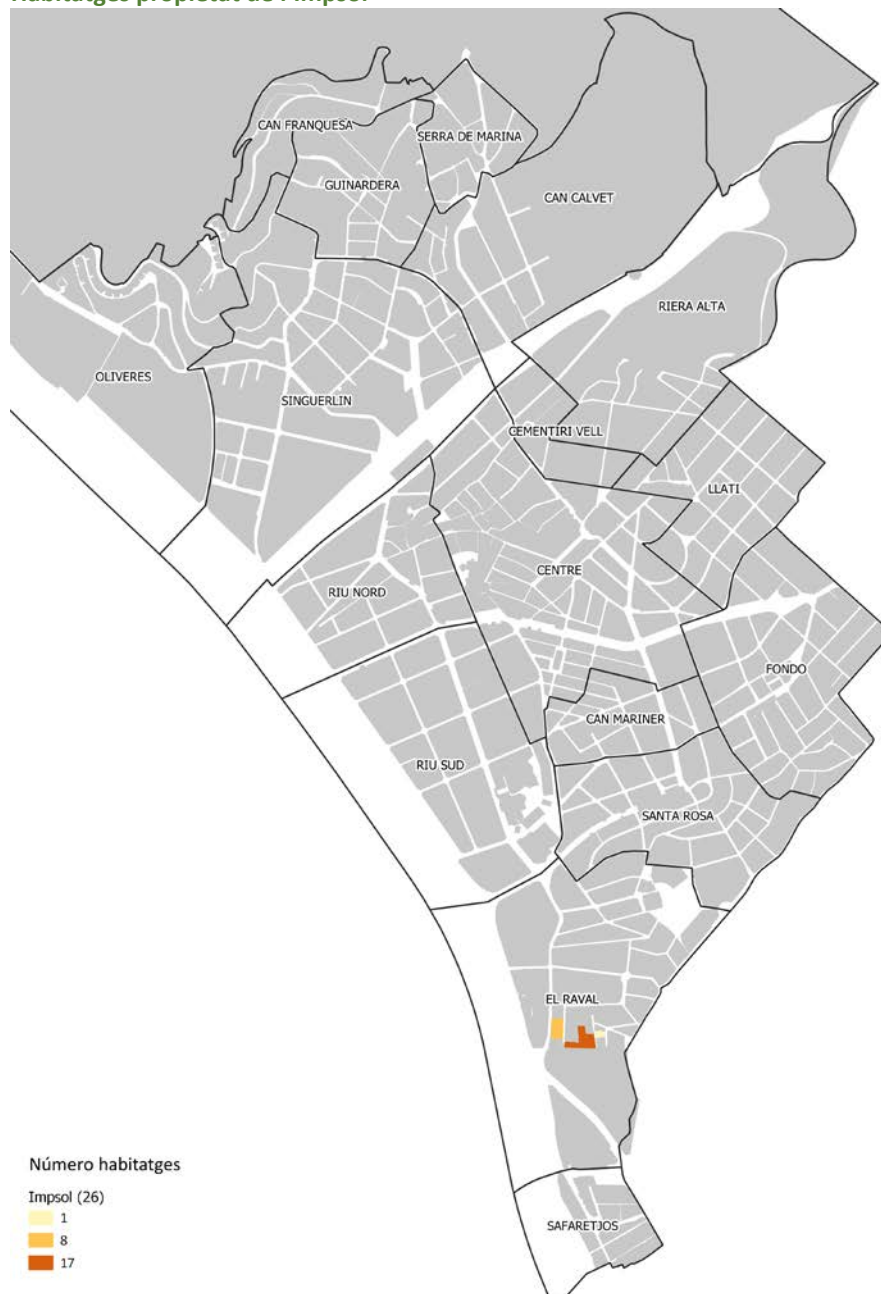
7.1.4 IMPSOL

L'Impsol, entitat pública empresarial, depenent de l'AMB, ha construït habitatges amb protecció oficial amb un total de 4 promocions (171 habitatges) entre els anys 1990-2014 amb l'objectiu de facilitar habitatge assequible a la població. Fins ara els habitatges promoguts ho han estat en règim de venda, tot i que l'IMPSOL manté la propietat de **26 habitatges** que gestiona en règim de lloguer al municipi, situats principalment al barri del Raval. L'Impsol té prevista una nova promoció d'habitatges al municipi en els propers anys (c. Circumval·lació 85-87).

Habitatges propietat de l'Impsol

Adreça	Núm habitatges
Av. Generalitat 169 - 175	8
C. Joan Ubach, 46	17
C. Sant Ernest, 26-28	1
Total	26

Font: elaboració pròpia a partir de les dades del Servei de Gestió Tributària

Habitatges propietat de l'Impsol

Font: elaboració pròpia a partir de les dades del Servei de Gestió Tributària

7.2 HABITATGES ASSEQUIBLE PROPIETAT D'ENTITATS SOCIALS

7.2.1 HABITATGES PROPIETAT D'HÀBITAT 3

La Fundació Hàbitat 3 té 6 habitatges de propietat al municipi. Tots ells s'han incorporat a la Borsa Social d'Habitatge que gestiona Gramepark adreçat a famílies en situació d'exclusió social proposades per Serveis Socials.

7.3 HABITATGES ASSEQUIBLES DE PROPIETAT PRIVADA

Una part important del parc d'habitatge assequible que actualment existeix a Santa Coloma de Gramenet són de propietat privada. Això inclou la major part dels habitatges promoguts al municipi per Gramepark, l'Incasol, i l'IMPSOL, ja que s'han promogut en règim de compra. Així doncs, dins d'aquest bloc s'inclouen els següents tipus d'habitatges:

- Habitatges inclosos a la Borsa d'habitatge de lloguer
- Habitatges amb protecció oficial de venda
- Habitatges de lloguer de pròrroga forçosa
- Habitatges assequibles propietat d'entitats financeres

7.3.1 BORSA D'HABITATGES DE LLOGUER

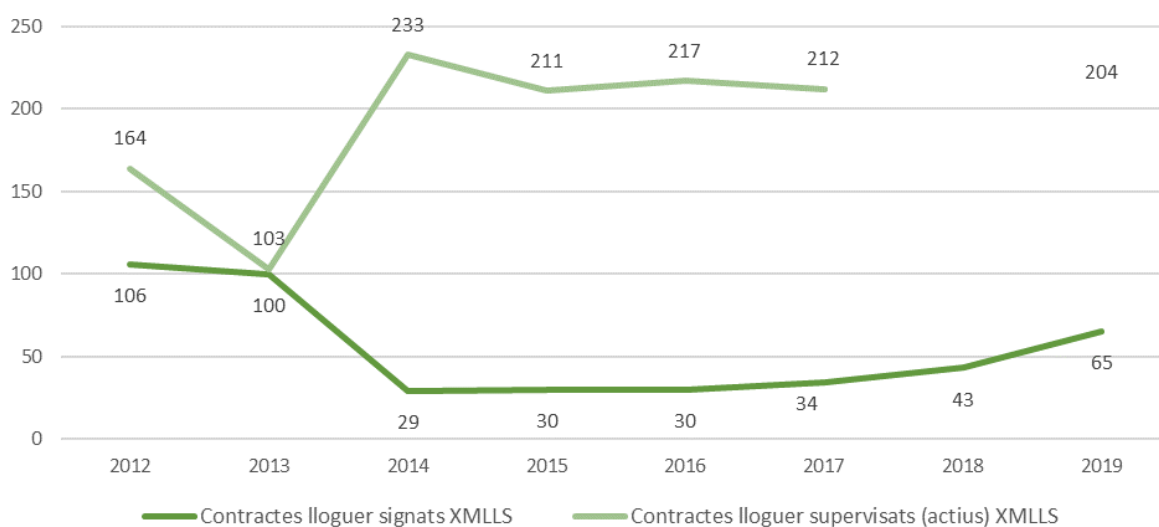
Gramepark gestiona els habitatges de la Xarxa de mediació de lloguer, des de l'Oficina local d'habitatge. A finals de 2019 hi havia 204 contractes actius a la Borsa de lloguer. Al 2019 s'han signat 65 habitatges, cosa que reforça les dades de creixement de la contractació dels darrers anys, a partir dels baixos números (30 contractes) els anys 2015 i 2016.

Contractes de la borsa de lloguer, 2012 - 2019

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Contractes lloguer signats XMLLS	106	100	29	30	30	34	43	65
Contractes lloguer supervisats (actius) XMLLS	164	103	233	211	217	212	190	204

Font: Gramepark

Contractes de la borsa de lloguer, 2012 - 2019



Font: Gramepark

7.3.2 HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL DE VENDA

Dins d'aquest bloc s'inclouen tots els habitatges de protecció oficial promoguts amb destí a la venda, ja que fos quin fos el seu origen, tots ells deixaran de formar part del parc assequible del municipi una vegada transcorregut el termini de vigència de la seva qualificació. A Santa Coloma de Gramenet, des de 1990 s'han construït 1.587 habitatges amb protecció oficial destinats a la venda, dels quals 567 anaven adreçats al reubicar persones afectades urbanísticament.

Aquests habitatges s'han construït a partir de 46 promocions d'habitatge de protecció oficial, fetes majoritàriament per operadors públics. Els operadors que han actuat han estat els següents:

- **Gramepark**, 1.095 habitatges, 69% del total
- **Impsol**, 171 habitatges, 10,8% del total;
- **Regesa**, 127 habitatges, 8% del total
- **Incasòl**, 38 habitatges, 2,40%.
- **Agents privats**, 155 habitatges, 9,80% del total.

Promocions d'habitatge protegit

	Lloguer	Venda	Total	Promotor	Any construcció
1 c. Pons i Pons , 29		21	21	Impsol	1990
2 av. Sanatori, 11-15		44	44	Impsol	1992
3 c. Mestre Josep Martorell, 10		9	9	privat	1995
4 c. Espriu, 17		6	6	Gramepark	1995
5 av. Santa Coloma, 1-5		28	28	Gramepark	1996
6 c. Verdi, 19 / c. Nàpols, 51		7	7	Gramepark	1998
7 av. Banús, 1-3		8	8	Gramepark	1998
8 c. Balears, 61		18	18	Gramepark	1998
9 pça. Rel·lotge, 13		9	9	Gramepark	1999
10 c. Gènova, 47		12	12	Gramepark	1999
11 rambla del Fondo, 2-6		28	28	Gramepark	1998
12 rambla del Fondo, 11-17		36	36	Gramepark	1996
13 rambla del Fondo, 21-25		40	40	Gramepark	1999
14 c. Amèrica, 82 / c. Singuerlín, 39		20	20	Gramepark	2000
15 c. Lluís Companys, 41		49	49	Regesa	2000
16 av. Catalunya, 28-38		44	44	Gramepark	2001
17 av. Primavera, 47-49		16	16	Gramepark	2001
18 av. Francesc Macià, 44 / c. Safareig, 2		12	12	Gramepark	2001
19 Espai Cívic Raval		36	36	Gramepark	2001
20 av. Pallaresa, 177-179 / c. Galícia, 2		24	24	Gramepark	2002
21 rambla del Fondo, 27-33		82	82	Gramepark	2002
22 av. Primavera / Farigola		16	16	privat	2002
23 c. Amèrica, 52-58 / av. Puig Castellar		46	46	Gramepark	2004
24 c. Alps, 8 / ptge. Pedrera, 8-10		12	12	Gramepark	2004
25 c. GFarigola, 17-19		8	8	Gramepark	2004
26 jardí Ernest Lluc, 2		16	16	Gramepark	2004
27 c. Mozart, 76		3	3	Gramepark	2004
28 c. Bruc, 21-23 / c. Milà i Fontalans, 85-91		26	26	Gramepark	2004
29 c. Balears, 52		30	30	privat	2004
30 av. Primavera, 50		27	27	Gramepark	2005
31 av. Catalunya, 48-52		17	17	Gramepark	2006
32 c. Enric Granados, 7-11		21	21	Gramepark	2006
33 av. Banús, 106		32	32	Regesa	2006

34	av. Generalitat, 110-114		102	102	Gramepark	2008
35	c. Pirineus, 32-62	49	83	132	Gramepark	2008
36	av. Anselm de Riu, 87		30	30	Regesa	2008
37	av. Santa Rosa, 1-13		35	35	Gramepark	2009
38	c. Lluís Companys, 60		38	38	Incasol	2009
39	c. Joan Ubac, 46 / c. Salvador Espriu		50	50	Impsol	2009
40	carrer Pare Benet / Ciutadella Baixa		16	16	Regesa	2009
41	pça. de les Cultures, 3-6		130	130	Gramepark	2010
42	av. Generalitat, 171-175 / carrer Espriu		56	56	Impsol	2010
43	avinguda Pallaresa, 101-105	60	40	100	privat	2010
44	c. Pau Clarís, 27-31		11	11	Gramepark	2011
45	av. Banús, 97-99 / c. Irlanda, 121-125		17	17	Gramepark	2013
46	c. Doctor Ferran, 24	34	33	67	Gramepark	2014
TOTAL		143	1.444	1.587		

Font: Gabinet d'Acció Territorial.

Règim de tinença dels habitatges protegits

La majoria de les promocions van ser per habitatges finalistes, un 35,7% dels habitatges i en menor mesura van ser promocions de venda qualificades de règim general (13,2% dels habitatges) i de preu concertat (10,3% dels habitatges). No s'ha promogut cap habitatge de règim especial.

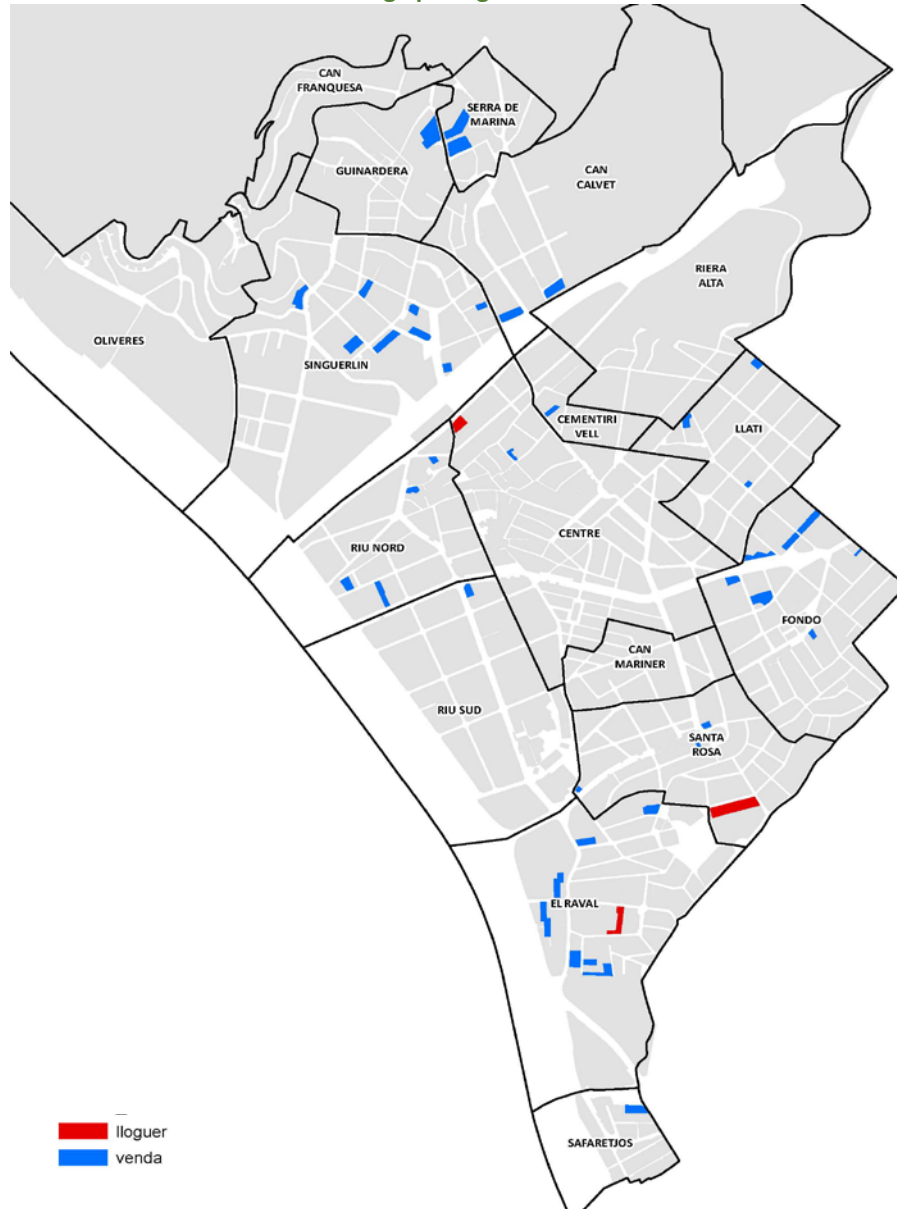
Els habitatges de lloguer són molt minoritaris, únicament el 9%, que corresponen a dos promocions de Gramepark una de 2008 i l'altre de 2014 i una promoció privada de 2010.

Promocions d'habitatge protegit per destinació

	Lloguer	venda				Total venda	Total HPO
		finalistes	especial	general	concertat		
Habitatges	143	567	0	210	163	1.444	1.587
%	9,0%	35,7%	-	13,2%	10,3%	91,0%	100,0%

Font: elaboració pròpia a partir de les dades del Gabinet d'Acció Territorial.

Promociions construïdes d'habitatge protegit

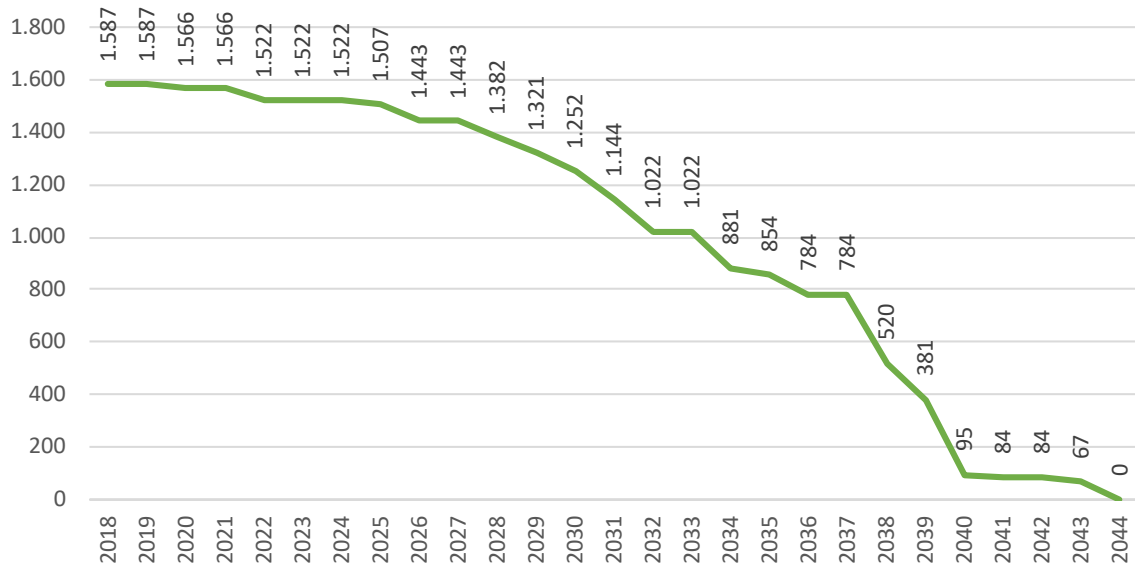


Font: elaboració pròpia a partir de les dades del Gabinet d'Acció Territorial.

Finalització de la protecció

Els habitatges amb protecció oficial tenen un termini de qualificació de 30 anys, per tant, una vegada finalitzat aquest termini passen al mercat lliure. Al gràfic següent es mostra l'evolució orientativa del parc d'habitatge amb protecció oficial existent que ha estat venut, considerant que tot ell té una durada de qualificació de 30 anys.

Finalització de la protecció dels habitatges existents



Font: elaboració pròpia a partir de les dades del Gabinet d'Acció Territorial.

7.3.3 HABITATGES PRIVATS DE LLOGUER DE PRÒRROGA FORÇOSA

Es desconeix el seu abast. D'acord amb l'Enquesta de Condicions de Vida i Hàbits de la població l'any 2006 existien 257.610 habitatges d'aquest tipus a l'Àrea metropolitana de Barcelona i representaven un 40% del parc de lloguer. Si referenciem aquestes dades a Santa Coloma l'any 2006 podria tenir uns 3.230³⁶ habitatges de lloguer de pròrroga forçosa i, per tant, possiblement encara representen la part més important d'habitatge assequible existent a la ciutat.

7.3.4 HABITATGES ASSEQUIBLES PROPIETAT D'ENTITATS FINANCERES

Actualment, a Santa Coloma de Gramenet hi ha 2 grans tipus d'habitatges propietat d'entitats financeres que es destinen al lloguer assequible:

- *Habitatges gestionats per l'Agència de l'habitatge de Catalunya. A finals de 2019 l'AHC gestionava 134 habitatges propietat d'entitats financeres.* Entre aquestes s'inclouen fonamentalment habitatges propietat de la Sareb (32 habitatges), BBVA (83 habitatges).
- *Habitatges gestionats per les pròpies entitats financeres.* Inclou els habitatges de clients d'entitats financeres que no han pogut fer front als pagaments de la hipoteca i que el banc s'ha quedat a través de la dació en pagament i en fa un lloguer social als propis clients. Se'n desconeix el volum total.

³⁶ El Cens d'habitatges de 2011 dona per Santa Coloma 8.075 habitatges principals en règim de lloguer. El 40% dels quals serien a l'entorn dels 3.230.

7.4 ALTRES RECURSOS RESIDENCIALS UTILITZATS PER L'ADMINISTRACIÓ LOCAL

A banda dels habitatges de titularitat de l'Ajuntament de Santa Coloma o de Gramepark, l'administració local utilitza altres recursos en situacions d'emergència per garantir que les persones en procés de pèrdua de l'habitatge o en altres situacions d'emergència disposen d'algun recurs residencial temporal fins que poden accedir a un recurs estable.

- Centre urgències i emergències socials de Barcelona
- Servei d'acollida d'emergència en casos de violència de gènere
- Establiment d'hosteleria

7.4.1 CUESB, CENTRE D'URGÈNCIES I EMERGÈNCIES SOCIALS DE BARCELONA

Santa Coloma forma part des del seu inici d'un acord per compartir el servei del CUESB. En aquest sentit el municipi té problemes per poder real·lotjar famílies en una situació d'emergència immediata. Mitjançant aquest acord poden derivar alguns casos a habitatges a Barcelona.

Conveni amb el CUESB (Centre d'Urgències i Emergències Socials de Barcelona)

Des de 2013 Santa Coloma de Gramenet compta amb el suport del servei del CUESB en diferents actuacions urgents que han requerit d'un equip especialitzat en emergències i urgències socials.

El 24 de febrer de 2015 se signà un conveni marc de col·laboració entre l'Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB) i l'Ajuntament de Barcelona, per tal que els municipis de l'AMB adherits al conveni puguin accedir als serveis que ofereix el CUESB de Barcelona:

- Assessorament i orientació al personal de serveis socials i a la policia local del municipi. Disponible les 24 hores del dia, els 365 dies de l'any.
- Atenció a urgències socials, fora de l'horari d'atenció dels serveis socials del municipi. Atenen les següents casuístiques: abandonament, pèrdua sobtada d'autonomia, greu risc per manca de recursos per a la cobertura immediata de necessitats bàsiques, altres necessitats peremptòries i maltractament.
- Atenció a emergències socials, poden ser activades les 24 hores del dia els 365 dies de l'any, en les següents situacions: emergències ordinàries, mort traumàtica o temptativa i climatologia adversa.

L'ajuntament de Santa Coloma transfereix el cost del servei a l'AMB.

El conveni ha estat valorat molt positivament per la qualitat de l'atenció. Alhora no existeix un altre servei amb capacitat d'oferir el servei que ofereix el CUESB. Això ha fet que a 17 de desembre de 2019 Santa Coloma es torni a adherir al conveni entre AMB i l'Institut Municipal de Serveis Socials de Barcelona. Aquest nou conveni, amb vigència des del 2019 fins al 2022, preveu una despesa anual per part de Santa Coloma de 54.095€

Atencions realitzades des del CUESB

	2016	2017
Emergències	3	1
Urgències	16	39
Informacions presencials (núm. d'intervencions)	1	14
Orientacions telefòniques (núm. d'intervencions)	32	71
Alertes rebudes	2	20
TOTAL INTERVENCIONS	54	145
Persones ateses emergències	86	7
Persones ateses urgències	34	63
TOTAL PERSONES ATESES	120	70
Professionals CUESB activats per emergència que es desplacen	21	5
Persones allotjades urgències (inclosos els bebès)	41	46
Pernotacions urgències (total nits)	70	69
Professionals CUESB activats per urgència que es desplacen	24	60
Informes derivació/comunicació enviats al CSS	25	43
Nombre ASUs urgències	13	24,55
Import ASUs urgències	333,23	1728,87
Kilòmetres emergències	89	47
Kilòmetres urgències	282	645
TOTALS (EMERGÈNCIES + URGÈNCIES)		
Persones allotjades	41	46
Pernotacions	70	69
Professionals cuesb activats	76	65
Nombre ASUs	13	24,55
Import ASUs	333,23	1729,87
Kilòmetres	371	692

Font: Benestar i família, Ajuntament de Santa Coloma

7.4.2 SERVEI D'ACOLLIDA D'EMERGÈNCIA EN CASOS DE VIOLÈNCIA DE GÈNERE

L'ajuntament de Santa Coloma de Gramenet disposa d'un centre d'acollida per dones que han patit violència de gènere, les dones s'hi poden allotjar de forma temporal fins que són derivades a un allotjament definitiu.

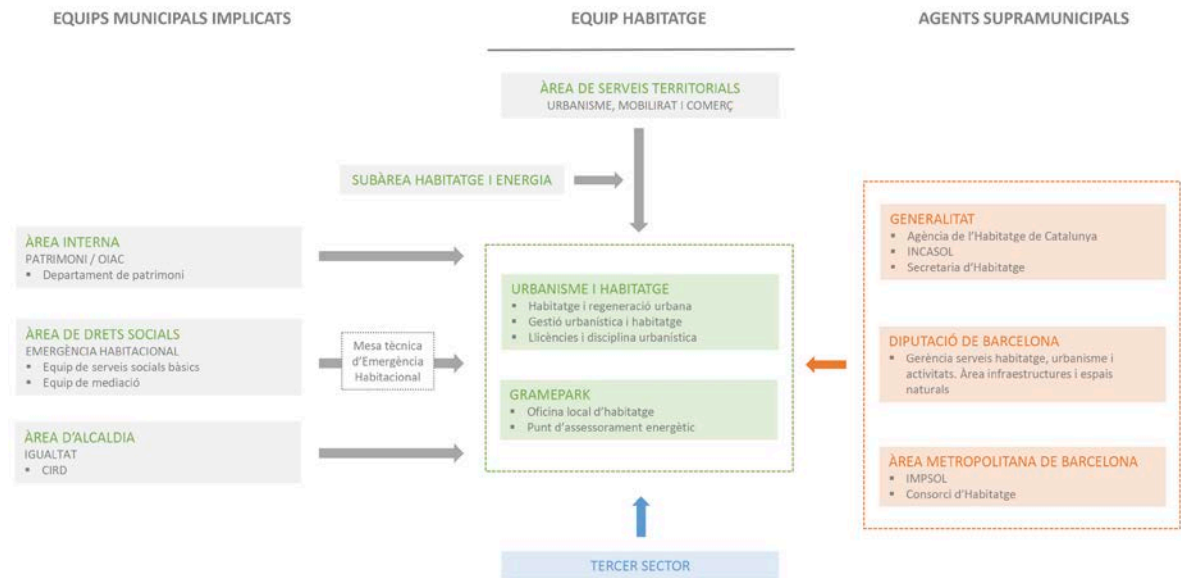
7.4.3 ESTABLIMENTS D'HOSTELERIA

Les situacions d'emergència residencial que es viuen a la ciutat fan necessari recórrer a serveis d'hosteleria en situacions puntuals 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, i per aquest motiu s'intenta poder disposar de places en habitatges propis o al CUESB.

8 FUNCIONAMENT MUNICIPAL VINCULAT AMB L'HABITATGE

L'organigrama municipal en relació a l'habitatge l'integren diferents Àrees i Serveis municipals, així com Organismes supramunicipals, que intervenen en diferents aspectes de la política municipal d'habitatge.

Organigrama



Font: elaboració pròpia a partir de l'Organigrama de l'Ajuntament de Santa Coloma.

A nivell municipal, a la política d'habitatge hi intervenen:

→ **L'ÀREA D'EDUCACIÓ, DRETS SOCIALS, INFÀNCIA, JOVENTUT I ESPORTS**

El Servei clau són els Serveis Socials Bàsics, responsables d'atendre les situacions de vulnerabilitat, a través de diferents departaments.

→ **L'ÀREA DE SERVEIS TERRITORIALS – SUBÀREA D'HABITATGE**

Diferents serveis tenen implicació directa en la política d'habitatge: el Servei d'Habitatge i Regeneració Urbana, el Servei de Gestió Urbanística i Habitatge i el Servei de Llicències i Disciplina Urbanística, així com el Gabinet d'Acció Territorial, responsable de dissenyar els mecanismes que han de fer possible disposar dels sòls per generar habitatge amb protecció oficial o dotacional.

→ **L'ÀREA INTERNA, PROMOCIÓ ECONOMICA, COMERÇ, OCUPACIÓ, PROMOCIÓ DE LA CIUTAT**

Aquesta Àrea inclou el Servei de Gestió patrimonial, que és el responsable de gestionar els habitatges propietat de l'Ajuntament de Santa Coloma que es destinen al lloguer social. També depèn d'aquesta Àrea l'Oficina d'Informació i Atenció Ciutadana (OIAC), que es la porta d'entrada als serveis municipals, en cas de les persones que no s'adrecen de manera directa a l'Oficina Local d'Habitatge.

Per altra banda, l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet, compta amb una eina específica per portar a terme part de la política d'habitatge: l'empresa municipal Gramepark, que actualment gestiona l'Oficina Local d'Habitatge i tots els serveis que ofereix, així com els habitatges de protecció oficial, de la seva propietat.

Finalment, la política municipal d'habitatge compta amb el suport de la Generalitat de Catalunya i la Diputació de Barcelona, que ofereixen suport i finançament per a diferents programes.

9 INICIATIVES MUNICIPALS EXISTENTS

La política d'habitatge de Santa Coloma de Gramenet es desenvolupa a partir de diferents agents, ja sigui la pròpia administració i entitats i organitzacions del municipi, que realitzen tasques complementàries.

Per tal de posar en comú les necessitats i problemàtiques detectades pels diferents agents socials del municipi, millorar la diagnosi, debatre, elaborar línies estratègiques de treball i generar propostes per trobar solucions integrals i efectives per garantir el dret a l'accés a un habitatge digne es va constituir, al maig de 2016 la Taula Local d'Habitatge i Pobresa Energètica (TLHPE).

Actualment, s'està en procés de transformació cap a un Consell Local de l'Habitatge, que serà l'òrgan consultiu i de participació del municipi en matèria d'habitatge, i en concret en relació a la planificació, la programació i la gestió de les polítiques d'habitatge a la ciutat. Les funcions que se li atribuiran seran les següents:

1. Debatre els plans, programes i actuacions concretes en matèria d'habitatge.
2. Proposar la realització d'actuacions concretes en matèria d'habitatge.
3. Recomanar la utilització de canals de consulta.
4. Emetre informes i dictàmens sobre els procediments que les normes sectorials o l'acord de creació considerin preceptius per a la seva incorporació a l'expedient administratiu corresponent.
5. La participació en el procés de definició de nous indicadors vinculats a la situació del mercat de l'habitatge a la ciutat i el seu entorn.
6. Qualsevol altra funció de naturalesa consultiva que li encomani el Ple Municipal o la Regidoria d'Habitatge.

En aquest capítol es descriuen els serveis existents al municipi a partir de l'estructura següent:

- Serveis oferts per l'administració pública, i s'inclouen també les actuacions que porten a terme altres agents municipals no inclosos a la guia com Gramepark.
- Serveis oferts per les entitats socials del municipi.
- Quadre resum de tots els serveis existents.

9.1 SERVEIS OFERTS PER LES ADMINISTRACIONS PÚBLIQUES

En aquest punt es descriuen els serveis que s'ofereixen per part dels següents agents:

- Oficina Local d'Habitatge (OLH).
- Àrea de Serveis Territorials, Urbanisme, Comerç i Habitatge (inclou subàrea d'Habitatge i Energia) .
- Serveis Socials Bàsics.
- Servei de Mediació i Convivència.
- Policia local.
- Oficina Municipal d'Informació al Consumidor (OMIC).
- Defensor de la ciutadania de Santa Coloma de Gramenet.

9.1.1 OFICINA LOCAL D'HABITATGE (OLH)

L'Oficina Local d'Habitatge (OLH) dona resposta a les necessitats ciutadanes en matèria d'habitatge des d'una finestra única. Actualment està gestionada per Gramepark.

L'OLH té els següents objectius generals:

- Fomentar l'accés assequible a l'habitatge
- Dinamitzar el mercat de lloguer
- Optimitzar l'ocupació del parc vacant
- Promoure el manteniment i la rehabilitació

RECURSOS, SERVEIS I PROGRAMES ACTUALS

Serveis oferts per l'Oficina de l'Habitatge de Santa Coloma de Gramenet

-
- Tramitació d'ajuts al pagament del lloguer oferts per la Generalitat i l'Estat
 - Tramitació d'ajuts econòmics d'especial urgència per al pagament del lloguer o les quotes hipoteca oferts per la Generalitat
 - Programa Millenials
 - Servei d'Intermediació pels Deutes a l'Habitatge (SIDH)
 - Xarxa de mediació per al lloguer social
 - Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial (RSHPO)
 - Borsa d'habitatge social
 - Mesa de valoració per a l'adjudicació d'un habitatge per a situacions d'emergència
 - Adjudicació d'habitatges d'HPO (parc públic)
 - Servei d'informació de rehabilitació i tramitació d'ajuts
 - Programa d'Ajuts per a la Rehabilitació d'edificis d'ús residencial
 - Servei de lluita i prevenció contra la pobresa energètica
 - Fons de Solidaritat d'AGBAR

Tramitació d'ajuts al pagament del lloguer oferts per la Generalitat i l'Estat

L'Oficina d'habitatge gestiona els ajuts al pagament del lloguer que ofereixen les administracions supralocals, actualment la Generalitat de Catalunya i el Ministeri de Foment. Aquests ajuts funcionen a partir de convocatòries de concurrència competitiva. **L'any 2019 es van concedir 1.694 ajuts estables al pagament del lloguer.** El servei ofereix:

- Assessorament i informació de les condicions per a sol·licitar l'ajut
- Tramitació i gestió de l'expedient de l'ajut
- Gestió dels requeriments
- Seguiment de l'expedient d'ajuts

Va destinat a:

- Persones titulars d'un contracte de lloguer
- Persones beneficiàries de la convocatòria anterior
- Titulars de contractes de les borses de mediació
- Persones beneficiàries de les prestacions econòmiques d'especial urgència

Descripció dels ajuts oferts al punt 2.5 *Problemàtiques en relació a l'habitatge*

Tramitació d'ajuts econòmics d'especial urgència per al pagament del lloguer o les quotes hipoteca oferts per la Generalitat

Són prestacions que s'atorguen a persones que han generat deutes per rebuts impagats de quotes hipotecàries, rebuts de lloguer o a persones que han perdut l'habitatge com a conseqüència d'un procés de desnonament o d'execució hipotecària, o altres processos reconeguts i validats d'intermediació en què s'hagi perdut l'habitatge, com en els casos de dació en pagament, que quedin degudament acreditats. Aquests ajuts són finançats per la Generalitat de Catalunya i gestionats per Gramepark. **L'any 2019 es van atorgar 74 ajuts econòmics d'especial urgència.**

Descripció dels ajuts oferts al punt 2.5 *Problemàtiques en relació a l'habitatge*

Programa Millenials

L'Oficina d'habitatge ha impulsat durant el 2019 un programa pilot (del qual no se'n preveu la continuïtat) orientat a garantir el dret a l'habitatge a les persones joves. **Al 2019 s'han sol·licitat 70 ajuts per part de joves per a l'accés** (24 ajuts) i **el manteniment** (46 ajuts) **de l'habitatge**. Les persones propietàries han sol·licitat 28 ajuts, en aquells casos en que llogaven el seu habitatge a persones joves.

Programa Millenials

	2019
Sol·licituds d'ajuts als millenials	70
Ajuts a l'accés	24
Ajuts al manteniment	46
Sol·licituds d'ajuts a la propietat	28
Ajuts a l'IBI	16
Ajuts al certificat energètic i cèdula	10
Ajuts a la rehabilitació	2
Total	98

Font: Indicadors d'habitatge 2019. Gramepark.

Servei de lluita i prevenció contra la pobresa energètica

Té per objectiu:

- implementar mesures de prevenció de la pobresa energètica a les llars de la ciutat, en especial a les persones vulnerables (infants, malaltes, gent gran, etc.),
- sensibilitzar a la població sobre l'eficiència en el consum energètic, per tal d'estalviar fent-ne un ús responsable
- prevenir situacions de pobresa energètica a través de la coordinació entre serveis.

Durant el 2019, se n'ha desenvolupat una prova pilot i **s'han realitzat 174 intervencions vinculades a contractes de llum, aigua i gas, així com a l'elaboració d'informes de vulnerabilitat.**

Programa d'eficiència energètica

	2019
Llum	479
Canvis contractuals	271
Bo social	165
Reconnexions	43
Aigua	244
Ajuts	200
Reconnexions	44
Gas	75
Canvis contractuals	72
Reconnexions	3
Informes de vulnerabilitat	174
Total	972

Font: Gramepark

Servei d'Intermediació pels Deutes a l'Habitatge (SIDH)

Aquest servei, cofinançat per la Diputació de Barcelona, s'adreça a les persones amb deutes en el pagament de la hipoteca o el lloguer, o aquelles que preveuen que poden tenir problemes de pagament, especialment de lloguer i necessiten ajustar el contracte vigent a través d'un nou acord amb la propietat. **L'any 2019 es van tramitar un total de 178 expedients.**

Per la seva banda, fins l'any 2017 Cáritas ofería un servei de mediació vinculat a situacions de dificultat de pagament en habitatges propietat de particulars que ja no està actiu.

Expedients del Servei d'Intermediació pels Deutes de l'Habitatge (SIDH)

	2015	2016	2017	2018	2019
Número d'expedients	117	154	114	148	178

Font: Informe de l'estat dels expedients SIDH - OLH. Ajuntament SCG

També s'atenen en aquest servei les persones que han detectat clàusules abusives en el contracte de préstec o crèdit hipotecari i persones amb sobreendeutaments. Aquest servei es va iniciar a finals de 2012 i des de 2015 l'ofereix Gramepark amb la participació del Servei d'atenció a les famílies.

El servei ofereix:

- Informació a les persones usuàries sobre les condicions que han de complir per tramitar el seu expedient
- Cites presencials amb les persones sol·licitants per recollir la documentació necessària per a l'assessorament i la mediació del seu expedient
- Alta de l'expedient en els serveis de mediació
- Seguiment documental de l'expedient
- Informació a les persones usuàries de l'estat del seu expedient

Xarxa de mediació per al lloguer social

Garmepark gestiona la borsa de lloguer assequible de la Generalitat de Catalunya a Santa Coloma de Gramenet. **A tancament de 2019 hi havia 204 contractes actius.** Els serveis ofereix són:

- Alta al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Catalunya i al Servei de la Borsa d'Habitatge de Lloguer
- Captació habitatges particulars, mitjançant taxació i informació del servei
- Programació i visites a l'habitatge
- Mediació durant el contracte

- Resolució del contracte i liquidació de subministraments i comprovació de desperfectes

Va destinat a:

- Persones propietàries que volen llogar el seu habitatge
- Persones que busquen habitatge de lloguer

Descripció dels habitatges inclosos al punt 6.2 *Habitatges assequibles de propietat privada.*

Registre de sol·licitants d'habitatge públic (RSHPO)

Aquest servei s'adreça a persones i unitats de convivència que volen accedir a un habitatge amb protecció oficial. **A finals de 2019 hi havia 1.908 unitats de convivència inscrites.** El servei ofereix:

- Informació sobre el tràmit d'inscripció al Registre i comprovació de les dades i documentació aportada
- Enviament de les sol·licituds a l'Agència de l'habitatge
- Tramitació de les modificacions, actualitzacions o baixes del registre

Descripció del perfil de les persones sol·licitants al punt 2.5 *Problemàtiques en relació a l'habitatge*

Borsa d'habitatge social

L'ajuntament de Santa Coloma compta amb una Borsa d'habitatge Social integrada per habitatges que hi incorporen tant l'Ajuntament i Gramepark com Habitat3. Aquesta habitatges s'adrecen a unitats de convivència que no poden pagar l'import d'un d'habitatge protegit i paguen en funció dels seus ingressos.

Borsa d'habitatge social

	2015	2016	2017	2018	2019
número d'habitatges inclosos	17	4	6	13	54
Gramepark					27
Patrimoni municipal					21
Hàbitat 3					6

Font: Informe indicadors 2019 Gramepark

Mesa de valoració per a l'adjudicació d'un habitatge per a situacions d'emergència

Santa Coloma no disposa de Mesa per a Situacions d'Emergència Econòmica i Social pròpia, i accedeix a la Mesa de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. Les unitats de convivència amb problemàtiques per fer front al pagament de l'habitatge són derivades a Serveis Socials, que en cas de no poder trobar una solució alternativa les adreça a la Mesa, en el cas que la unitat de convivència compleixi amb els requisits establerts. Les unitats de convivència també poden sol·licitar elles mateixes l'accés a la Mesa.

El servei ofereix:

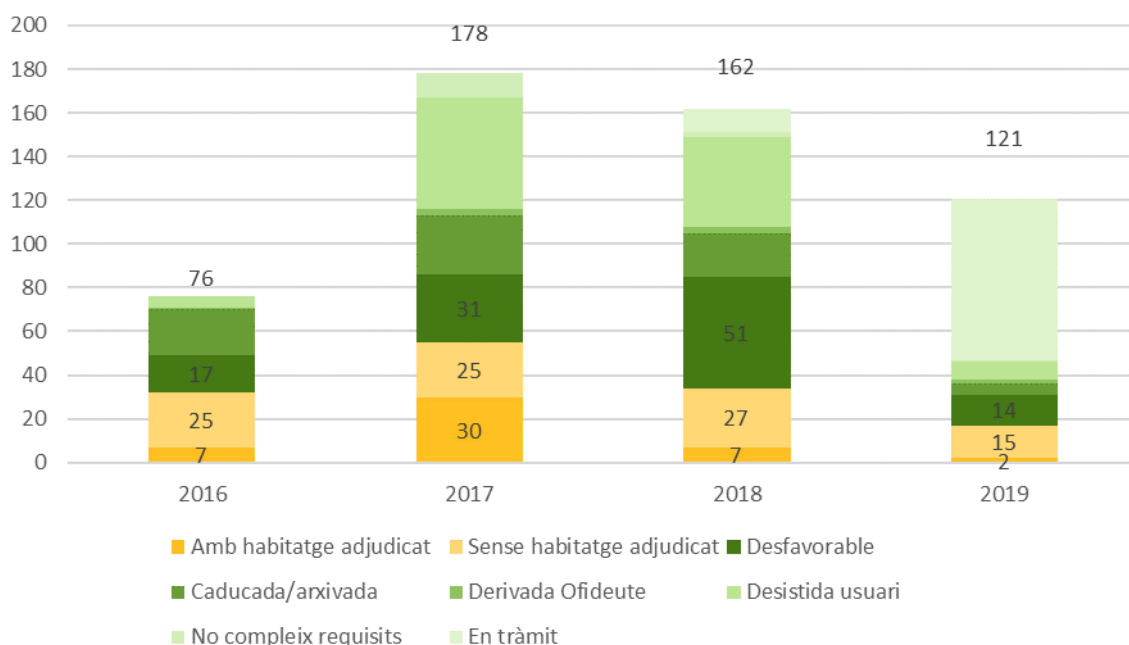
- Informació sobre els tràmits necessaris per accedir a la Mesa
- Enviament de les sol·licituds a l'Agència de l'habitatge
- Seguiment amb els Serveis Socials Municipals de l'expedient
- Informació a les persones usuàries de l'estat de la seva sol·licitud
- Enviament a l'Agència de l'habitatge els documents requerits

El nombre de sol·licituds ha augmentat significativament, passant de 76 al 2016 a 162 el 2018, però també s'ha reduït el percentatge de sol·licituds valorades favorablement, fins al 14% el 2019. En total s'han adjudicat 46 habitatges a la Mesa entre 2016 i 2019 i queden a l'espera 92 unitats de convivència amb la sol·licitud valorada positivament, però sense habitatge adjudicat.

Sol·licituds a la Mesa de Valoració AHC

	2016	%	2017	%	2018	%	2019	%	Total
Favorables	32	42,1%	55	30,9%	34	21,0%	17	14,0%	138
Amb habitatge adjudicat	7	9,2%	30	16,9%	7	4,3%	2	1,7%	46
Sense habitatge adjudicat	25	32,9%	25	14,0%	27	16,7%	15	12,4%	92
Desfavorable	17	22,4%	31	17,4%	51	31,5%	14	11,6%	113
Caducada/arxivada	21	27,6%	27	15,2%	20	12,3%	5	4,1%	73
Derivada Ofideute	1	1,3%	3	1,7%	3	1,9%	2	1,7%	9
Desistida usuari	5	6,6%	51	28,7%	41	25,3%	8	6,6%	105
No compleix requisits			11	6,2%	2	1,2%	1	0,8%	14
En tràmit					11		74		
Total	76	100%	178	100%	162	100%	121	100%	537

Font: Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet. Gramepark

Sol·licituds a la Mesa de Valoració AHC. 2016 – 2019

Font: Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet. Gramepark

A tancament de 2019 hi havia assignats 41 habitatges per part de la Generalitat a la Mesa. D'aquests, 38 formen part d'un conveni entre l'AHC i una entitat financera.

Servei d'informació de rehabilitació i tramitació d'ajuts

Aquest servei s'adreça a les juntes de propietaris i propietàries, a les agrupacions de juntes de propietaris/es i els propietaris/es únics d'edificis d'habitatges. Actualment gestiona els ajuts a la rehabilitació que ofereix l'Àrea Metropolitana de Barcelona, que funcionen a través de convocatòries de concurrència competitiva. Actualment s'ofereixen 2 tipus d'ajuts:

- Ajuts a la rehabilitació d'espais comuns d'edificis
- Ajuts a l'arranjament de l'interior d'habitatges.

Al 2019 s'han atorgat 42 ajuts, 37 per a la millora d'interiors, i únicament 5 per a la millora d'edificis. Des de l'Oficina Local d'Habitatge s'assenyala que totes les sol·licituds que són acceptades, reben finalment la subvenció sol·licitada.

Subvencions a la rehabilitació, 2015 – 2019.

	2015	2016	2017	2018	2019
Total subvencions rehabilitació (CMH)	24	58	12	62	42
Habitatges (interiors)	-	-	-	37	37
Edificis	24	58	12	25	5

Font: Gramepark

Programa d'Ajuts per a la Rehabilitació d'edificis d'ús residencial

L'Oficina Local d'Habitatge dona suport en la gestió dels ajuts vinculats a al Programa "Renovem els barris" que es gestionat per l'Àrea d'urbanisme municipal. Veure detall al capítol relatiu a l'Àrea d'Urbanisme.

Servei de detecció i reducció de la pobresa energètica

Pel que fa a l'atenció de les situacions de dificultat de pagament dels subministraments i de pobresa energètica, s'ha creat el servei de detecció i reducció de la pobresa energètica que promou les actuacions vinculades a evitar els talls de subministraments i reduir el consum energètic.

Des de l'aprovació de la llei 24/2015 es van establir protocols amb diferents empreses subministradores que notificaven a l'Ajuntament l'avís de tall, per tal que es poguessin prendre mesures per evitar-ho. Aquestes notificacions permeten citar a les unitats de convivència afectades per tal de buscar solucions a la seva situació, no obstant, des de serveis socials es xifra en únicament un 20% les unitats de convivència que acudeixen a la cita.

Per altra banda, ha estat possible identificar com un problema important, les unitats de convivència que no tenen el contracte de lloguer al seu nom, el que genera els deutes a la propietat o a llogateres anteriors i per altra banda, la manca de mecanismes per evitar els talls de subministraments que afecten a persones que resideixen en espais que no poden tenir ús d'habitatge (especialment baixos comercials).

Quadre de comandament del servei de detecció i reducció de la pobresa energètica

Indicador	resultat ¹
Persones ateses al servei	974
Persones ateses que siguin dones	70,0%
Persones ateses que siguin homes	29,8%
Persones ateses que siguin altres identitats de gènere	0,2%
Número de Talls detectats	90
% usuàries derivades per serveis socials	58%
Número de persones ateses indirectes al servei	2.939
Grau de satisfacció amb el servei	9

¹ El servei de detecció i reducció de la pobresa energètica va entrar en funcionament l'abril de 2019.

Font: Gramepark

Tarifa social de l'ACA

Als ajuts del Fons de solidaritat d'AGBAR es complementen amb un ajut directe que ofereix l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA) per al pagament del subministrament d'aigua a les famílies amb dificultats per pagar el servei. A aquest servei anomenat "Tarifa Social", s'hi poden acollir aquelles famílies que tenen uns ingressos inferiors a l'Indicador de Renda de Suficiència de Catalunya (IRSC). I l'ajuda consisteix en la subvenció d'un 25% de la factura.

Fons de solidaritat d'AGBAR

Des de l'any 2012 l'Ajuntament de Santa Coloma té un conveni amb AGBAR per tal de tramitar un ajut per a les famílies que tenen dificultats per pagar el servei i així evitar el tall del subministrament d'aigua. AGBAR, un cop tramitat l'ajut, paga la quota fixa i els primers 9m³ de consum mensual durant 4 mesos mitjançant un "Fons de Solidaritat". Aquest ajut es pot renovar si serveis socials així ho dictamina. **Des de l'inici del funcionament del servei s'ha tramitat l'ajut per 578 famílies, amb un import total de 292.000€.**

El 2017 es va arribar a un nou acord amb AGBAR per introduir un protocol de seguiment a les famílies vulnerables, a partir del qual, la companyia d'aigua informa als serveis socials en el moment que una família acumula dos impagaments seguits del servei. A través d'aquest mecanisme serveis socials pot iniciar els tràmits per gestionar l'ajut i evitar el tall del subministrament.

Des de l'Oficina d'Habitatge es fa la tasca de detecció de les famílies susceptibles d'incloure's al Fons, pels seus ingressos. En aquests casos, es deriva la sol·licitud a la treballador/a social de referència que valora la situació i fa la sol·licitud a Agbar. **Durant l'any 2019 s'ha tramitat un total de 88 sol·licituds d'incorporació al Fons.**

Conveni amb la Sareb per a la cessió d'habitatges de lloguer

Amb la voluntat d'ampliar el parc assequible i social de la ciutat, l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet a signat un conveni amb la Sareb. Aquest conveni preveu la cessió en usdefruit de 220 habitatges per part de la Sareb a l'Ajuntament de Santa Coloma durant 4 anys. Podran ser cedits habitatges en diferents situacions:

- Habitatges buits.
- Habitatges en ús per part d'antigues deutores hipotecàries que es troben en situació prèvia al llançament judicial.
- Habitatges en ús per antigues llogateres que actualment no estan pagant el lloguer.
- Situacions d'ocupació en precari o similars.

La gestió dels habitatges la portarà a terme Gramepark, que facilitarà la regularització de les persones que resideixen a aquests habitatges a través d'un lloguer assequible o social.

A canvi de la cessió l'Ajuntament abonarà una contraprestació mensual de 75 € en cas d'habitatges en ús i de 125€ en cas d'habitatges buits. En el cas que s'hagin de fer reparacions per garantir l'habitabilitat, el seu cost serà assumit a parts iguals per l'Ajuntament i la Sareb, amb un cost màxim de 7.000€ per habitatge.

Nous recursos, serveis i programes previstos a l'OLH

L'OLH està treballar en la implementació de nous recursos:

A.1 Suport a les famílies amb dificultats de pagament del seu habitatge.

- Servei de mediació en el lloguer.

A.2 Mobilització del parc vacant.

- Programa de cessió temporal d'habitatges.
- Subvenció de l'impost de béns immobles.

A.3 Accés a habitatge assequible.

- Mesa local d'adjudicació d'habitatges per a situacions d'emergència social.

C.1 Gestió econòmica del patrimoni municipal.

- Control i seguiment dels contractes de lloguer.

C.2 Gestió física del parc públic.

- Gestió del manteniment i la conservació del parc públic municipal.

9.1.2 ÀREA DE SERVEIS TERRITORIALS, URBANISME, COMERÇ I HABITATGE

Inclou els següents serveis:

- Servei d'Habitatge i Regeneració Urbana
- Gabinet d'Acció Territorial
- Servei de Llicències d'Obres, Activitats i Disciplina
-

Els recursos, serveis i programes que ofereix, en relació directa amb l'habitatge són els següents:

Projectes en curs per la subàrea d'Habitatge

- Projecte Renovem els barris.
- Mobilització d'habitatge buit.
- Inspecció de les condicions de l'habitatge.
- Captació d'habitatge privat a través de la Fundació Hàbitat 3.
- Protocol municipal d'inspecció i intervenció sobre habitatges desocupats.
- Adquisició d'habitatges a través de tanteig i retracte
- Rehabilitació de locals municipals amb destí a habitatge de lloguer assequible.

Projecte Renovem els barris

L'objectiu del projecte és promoure la rehabilitació dels edificis d'habitatges privats, emparant-se en la Llei 8/2013 de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes. Actualment s'ha finalitzat la prova pilot, corresponent a l'ACR1 al carrer Pirineus, amb 360 habitatges, amb un pressupost total de 2,1 milions, i 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.

Característiques de les ACR previstes

	ACR 2	ACR 3	ACR 4	ACR 5	Total
número d'edificis	31	38	46	21	136
número d'immobles	293	297	464	350	1.404
Pressupost	3,19M€	3,48M€	5,10M€	2,82M€	14,59M€
Programació	2021-2022	2018-2019	2019-2020	2020-2021	2017-2021

Font: Document "Delimitació del sector de rehabilitació Fondo-Santa Rosa 1".

Administració actuant

Es declara l'Ajuntament com administració actuant per a promoure i gestionar les Àrees de Conservació i Rehabilitació incloses al Sector. Aquest fet permet a l'Ajuntament:

- Contractar els estudis previs, els projectes de rehabilitació i signar els convenis amb les comunitats de propietaris/es.
- Aprovar la declaració de cada ACR amb el pressupost de licitació dels projectes, determinant el cost màxim per a cada persona propietària.
- Contractar les obres i realitzar el control i supervisió.
- Crear una Comissió de seguiment amb participació dels representants de les comunitats de propietaris/es. Durant el procés també es realitzaran accions de participació, informació i comunicació amb les persones residents i propietàries afectades.
- Sol·licitar subvencions procedents d'altres administracions o de la Unió Europea, que contribueixin al finançament de les obres de rehabilitació. Quotes que es destinaran íntegrament a deduir les quotes de les persones propietàries.

Metodologia del projecte

- Reunions informatives amb representants de les comunitats de propietaris/es.
- Estudis previs i elaboració ITE de cada edifici identificat com a susceptible de rehabilitació.
- Informació i comunicació amb les comunitats dels resultats dels estudis i de l'ITE.
- Signatura i aprovació de convenis amb les comunitats de propietaris/es.
- Licitació, adjudicació i aprovació dels projectes de rehabilitació.
- Aprovació de la declaració de l'Àrea de Conservació i Rehabilitació.
- Aprovació de les bases reguladores del pagament de les quotes de rehabilitació.
- Creació de la comissió de seguiment de l'ACR
- Notificació aprovació de l'ACR i de les quotes (amb deducció de subvencions si s'escau).
- Elecció de la modalitat de pagament per part de la propietat.
- Inici de cobrament de les quotes.
- Licitació i adjudicació de les obres d'execució i de la direcció facultativa.
- Execució de les obres.
- Liquidació final del cost de les obres.

Aquest projecte 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. Ha obtingut una subvenció de l'AMB per finançar el 35% de l'ACR 1 i l'ACR 2 i una de la Generalitat amb fons estatals per l'ACR 3.

Complementàriament, l'Ajuntament disposa de fons europeus vinculats a l'Estratègia de Desenvolupament Urbà Sostenible i Integrat (EDUSI), que permetrà reforçar la contractació de personal per gestionar les següents fases del projecte.

ACR 1 Carrer Pirineus

Les obres de la primera ACR van incloure la rehabilitació de façanes, cobertes, patis interiors, la millora de la qualitat tèrmica dels habitatges i dels acabats dels espais comunitaris. Per la resta d'ACR també s'ofereix la possibilitat d'incloure la instal·lació d'un ascensor si la comunitat de propietaris/es ho acorda.

Característiques dels habitatges inclosos

- Tipologies d'edificis residencials
 - Plurifamiliar amb diverses persones propietàries (majoritàriament)
 - Plurifamiliar d'una única propietat
 - Unifamiliar
- Estructura de la propietat
 - 80% persones físiques
 - 18% entitats bancàries (en augment)
 - 2% altres figures
- Habitatges buits
 - El 13%, la majoria de bancs
 - Alguns ocupats irregularment
- Règim de tinença
 - 57% propietat (83% nacionals i 17% estrangers)
 - 43% llogaters (29% nacionals i 71% estrangers)
- Edat residents
 - Menys de 18 anys, 22%
 - 18 i 65 anys, 69%
 - Més de 65 anys, 9%
- Superfície útil
 - 45 i 65 m², 78%

- Ocupació
 - Més de 4 residents, 30%
 - Presumpta sobreocupació, 17%
- Sistema de pagament
 - 60 quotes, 60%
 - 50/50, 35% (destinat a entitats financeres i persones que no volen domiciliar els rebuts)
 - Inscripció a registre, 5%

ACR2 i altres Àrees de Conservació i Rehabilitació

Actualment l'ACR 2 ja es troba aprovada i s'executarà entre els anys 2021 i 2022. Paral·lelament s'ha signat un conveni amb el Consorci Metropolità de l'Habitatge per fer possible l'execució de la resta d'ACR previstes a l'ARRU, gràcies al suport en la gestió i a la dotació de fons europeus.

Mobilització d'habitatge buit

L'any 2012, l'Ajuntament va iniciar les actuacions amb l'objectiu de mobilitzar habitatges buits d'entitats financeres cap al lloguer social, l'any 2010 es comptabilitzaven un total de 550 habitatges buits propietat d'entitats financeres.

Les actuacions van tenir els següents resultats:³⁷

→ Requeriment cessió habitatge buit ³⁸ :	206
→ Declaració	-
→ Inspeccions realitzades:	356
→ Multes Coercitives:	29
Cobrades:	16
Anul·lades per Sentència Judicial:	11
Pendants de cobrament:	2
→ Expedients en tramitació actualment:	21
→ Arxivats:	66

Després de l'aprovació de la Llei 24/2015 es van iniciar 7 expedients de cessió obligatòria d'habitatge per destinar-los a lloguer social. Aquests expedients van quedar paralitzats a causa del recurs interposat pel Govern davant el TC, el qual ha suspès part d'aquesta Llei. El setembre de 2017 es va fer una petició de noves dades a inspecció i de consums d'aigua, per tal d'iniciar els tràmits de nou. Els tràmits es van tornar a aturar arrel d'una sentència del 31 de juliol del 2017, on s'especifica que els ajuntaments no tenen competències en matèria d'habitatge per realitzar aquest tipus de tràmits.

Paral·lelament als requeriments iniciats, al 2012 i al 2013 l'Ajuntament va arribar a acords amb Bankia i Catalunya Caixa perquè oferissin lloguers socials durant 3 anys a persones derivades de serveis socials, els convenis van tenir una durada únicament d'un any. Actualment no hi ha cap acord amb entitats financeres ja que aquestes negocien únicament amb la Generalitat, que destina els habitatges captats a la Mesa de Valoració per a Situacions d'Emergències Econòmiques i Socials.

Des del servei de gestió urbanística es planteja que la tasca per activar habitatges buits d'entitats financeres s'hauria de fer des d'administracions supramunicipals, ja que requereix destinar molts recursos inassumibles per ajuntaments com el de Santa Coloma. Per aquest motiu, des del servei es descarta iniciar nous tràmits com el procediment sancionador vinculat a la utilització anòmla de l'habitatge o l'expropiació temporal de l'usdefruit d'habitatges buits.

³⁷ Dades actualitzades a maig de 2018.

³⁸ Un mateix habitatge pot tenir més d'un requeriment per canvi de propietat.

Paral·lelament des del servei de disciplina urbanística han iniciat expedients per infrahabitatge, en casos d'habitatges d'entitats financeres, buits o ocupats irregularment, en que l'habitatge no compleix els requisits d'habitabilitat. Es detecta que són procediments més senzills de tramitar i que donen bons resultats per instar a la propietat a fer les millores necessàries.

Per últim, des del servei de gestió urbanística s'ha començat a treballar per activar habitatge buit de persones particulars. Actualment s'ha realitzat un creuament de les dades del cadastre, els consums d'aigua, el padró i els habitatges propietat d'entitats financeres per tal de descartar-los i s'ha obtingut que hi ha 454 habitatges de propietat particular amb indicis de desocupació. El proper pas consistirà en enviar una carta a totes les persones propietàries citant-les a l'OLH, per explicar els incentius disponibles i intentar captar l'habitatge per a la borsa de lloguer.

Inspecció de les condicions de l'habitatge

Per garantir que no hi ha persones residint en infrahabitatges o en condicions d'inhabitabilitat per manca de manteniment i conservació o ús inadequat dels habitatges, se segueix el procediment següent, que té com a element clau per a l'inici i seguiment del procés la **Comissió per al mal ús de l'habitatge**.

- Alerta de possibles casos d'infrahabitatge o inhabilitat. El procediment l'inicia la Comissió per al mal ús de l'habitatge, juntament amb el Servei de mediació i convivència.
- Inspeccions i informes de les condicions referides a instal·lacions elèctriques, seguretat, salubritat, subministraments bàsics i tancaments (finestres i portes). Realitzat pel Servei de Llicències d'Obres, Activitats i Disciplina, que realitzarà la part tècnica del procés, amb el suport de la Policia Local.
- Requeriments tècnics o documentals a la persona propietària de l'habitatge.
- Sancions i multes coercitives en cas que no hi hagi rectificació o restitució de les condicions d'habitabilitat, salubritat i seguretat. Derivació de persones ocupants d'infrahabitatges als Serveis Socials Bàsics o a l'Entitat financera propietària de l'habitatge per iniciar una negociació.
- Col·laboració i seguiments amb Serveis Socials Bàsics, Servei de Mediació i Policia local.
- Precinta l'habitatge, si es considera que aquell habitatge no pot ser habitat.

El nombre d'expedients tramitats per incompliment de les condicions d'habitabilitat, a octubre de 2017, era de 48 expedients. La majoria dels quals es troben al districte V, que correspon als barris de Santa Rosa, Raval i Safaretjos. És possible que aquesta situació es degui, tant a les pitjors condicions dels habitatges en aquests barris, com al fet que s'hi està dedicant un esforç específic per a la seva millora, que facilita la detecció de situacions de perillositat.

Expedients incoats per incomplir les condicions d'habitabilitat

	Expedients incoats	%	núm d'habitatges	expedients/hab. districte
Districte I	5	10,4%	8.730	0,06%
Districte II	0	-	6.065	-
Districte III	0	-	8.365	-
Districte IV	2	4,2%	10.070	0,02%
Districte V	35	72,9%	9.535	0,37%
Districte VI	6	12,5%	5.750	0,10%
Total	48	0%	48.515	0,10%

Font: Servei de Disciplina Urbanística i Llicències de l'Ajuntament

Captació d'habitatge privat a través de la Fundació Hàbitat 3

La fundació va ser creada el 2014 impulsada per la Taula d'Entitats del Tercer Sector Social de Catalunya amb l'objectiu de millorar la captació d'habitatge privat desocupat. A finals de 2016 es va signar un conveni entre l'Ajuntament de Santa Coloma i Habitat3, que preveu captar 15 habitatges per destinar-los a persones

en risc d'exclusió social del municipi inscrites a la Mesa d'Emergències. Si les possibilitats econòmiques de l'Ajuntament ho permeten es pretén augmentar el nombre d'habitatges captats.

Actualment, Hàbitat 3 gestiona 6 habitatges mitjançant un procés de tanteig i retracte, que es troben integrats a la Borsa d'habitatge social del municipi.

9.1.3 SERVEIS SOCIALS BÀSICS

Ofereixen informació, orientació i assessorament a la ciutadania que es troba en una situació de necessitat social o en situacions de vulnerabilitat i dependència. Informen sobre recursos i prestacions disponibles. I diagnostiquen la situació familiar i elaboren un pla de treball per promoure millores en la situació familiar i social de la persona que acudeix al servei.

S'estructuren de la següent forma:

- *Servei d'Atenció a la Infància i les Famílies*: Equips Bàsics d'Atenció Social (EBAS), Equip d'Atenció a la Infància i l'Adolescència (EAIA) i Departament de Gestió Prestacions socials.
- *Departament d'Atenció a la vulnerabilitat en adults*: serveis d'ajut a domicili i serveis de transport. Até persones grans, dependents i adults en situació d'alt risc social.

Els recursos, serveis i programes que ofereix, relacionats amb l'habitatge, són els següents:

Serveis oferts per Serveis Socials

-
- Primera atenció social i tractament (EBAS)
 - Gestió de prestacions socials
 - Servei d'orientació i mediació per l'habitatge
 - Equip d'intervenció als desnonaments
 - Servei d'arranjaments de l'habitatge
 - Suport al pagament de subministraments bàsics
 - Ajuts al pagament de l'Impost de Béns Immobles
 - Conveni amb el CUESB (Centre d'Urgències i Emergències Socials de Barcelona). *Descrit al punt 7.4, altres recursos residencials utilitzats per l'administració local.*

Primera atenció social i tractament (EBAS)

Realitzen una primera atenció social i tractament a les persones que ho necessitin. Ofereixen informació, valoració, diagnòstic, orientació, suport, intervenció i assessorament individualitzat, familiar o comunitari per fer front a situacions de necessitat personal bàsica, de manca de cohesió social o familiar o de desigualtat i per a prevenir-les.

Ajuts d'urgència social (PEUS), Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

Serveis socials gestió l'atorgament d'ajuts d'urgència social (PEUS). Es tracta de prestacions de caràcter puntual destinades a pal·liar situacions de necessitat, d'urgència i bàsiques de subsistència. **L'any 2019 es van atorgar 259 ajuts d'urgència social vinculades a l'habitatge, que han permès tant l'accés com el seu manteniment.**

Descripció de les prestacions ofertes al punt 2.5 Problemàtiques en relació a l'habitatge.

Equip d'Intervenció als desnonaments

El fort augment del nombre de desnonaments que ha viscut la ciutat va fer necessari repensar el funcionament de l'atenció a aquestes situacions, i entre 2012 i el 2013 es constituí aquest nou servei, destinat principalment a persones en risc de pèrdua de l'habitatge o de tall de subministraments.

L'equip del servei està format per una persona tècnica de serveis socials i una de mediació, i l'equip es coordina amb la Policia local i els serveis judicials, per tal d'obtenir informació dels desnonaments que s'han de produir.

El servei ofereix:

- Assessorament jurídic de caràcter general, especialment per impagaments d'habitatge i de subministraments, endeutaments i desnonaments.
- Intervenció amb les famílies afectades amb antelació.
- Busca d'alternatives d'habitatge si es produeix un desnonament immediat (sinó es pot aplicar una suspensió temporal del desnonament).

Els darrers anys, el gran nombre de desnonaments ha dificultat la gestió per part del servei. 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.

Per donar resposta a les necessitats d'aquests col·lectius des de serveis socials s'assenyala que, en casos d'impagament, es fomenta que les famílies que es troben en risc de perdre l'habitatge accedeixin a ajudes alternatives no vinculades directament amb l'habitatge (beques aliments, transport, etc), que faciliten complementar els ingressos familiars i, per tant també el pagament de les quotes impagades de l'habitatge.

A aquesta situació complexa pel que fa a l'atenció dels desnonaments deguts a impagament del lloguer i la hipoteca, s'hi afegeix la problemàtica de les ocupacions sense títol habilitant. Tot i que no hi ha dades oficials, des de serveis socials es constata un augment de les ocupacions, a vegades amb famílies que havien signat un contracte fals de lloguer o amb habitatges que acumulen més d'una ocupació i per tant més d'un expedient de desnonament. Aquesta situació complica la intervenció i genera més problemes judicials.

Des de serveis socials es potencia l'atenció en habitatges amb títol habilitant i les prestacions s'ofereixen a partir dels 18 mesos d'empadronament. Aquest mecanisme d'atenció es considera essencial per promoure la pro activitat i incentivar la necessitat del pagament d'unes quotes bàsiques, adaptades a la capacitat econòmica de cada unitat de convivència.

Entre gener i novembre de 2018, el 60,3% dels casos amb ordre de desnonament en que s'ha intervingut des de Serveis Socials han tingut una resolució positiva i no han acabat en desnonament

Servei d'arranjaments d'habitatge

Aquest recurs és ofert pel Departament d'Atenció a la Dependència i la Vulnerabilitat en Adults que atén a les persones grans, que han estat valorades com a dependents i a persones adultes en situació de risc social.

Aquest Departament, ofereix, en matèria d'habitatge, un servei d'arranjaments de l'habitatge amb el suport de la Diputació de Barcelona destinat a persones en situació de dependència, amb mobilitat reduïda o amb necessitats específiques d'adaptabilitat del seu habitatge.

El pressupost municipal destinat a aquest servei i les persones beneficiàries, després d'una reducció important l'any 2016 ha tornat a créixer el 2017 assolint els 15.000€ i 49 persones beneficiades.

Ajudes a arranjaments

Any	2014	2015	2016	2017
Persones beneficiàries	9	80	10	49
Pressupost municipal	2.566,89 €	19.806,18 €	3.000,00 €	15.000,00 €

Font: Departament de Dependència i Gent gran

Ajuts al pagament de l'Impost de Béns Immobles

L'Ajuntament, des de 2015, atorga anualment ajuts pel pagament de l'IBI destinats a unitats de convivència que disposen d'uns ingressos iguals o inferiors a l'indicador públic de renda d'efectes múltiples (IPREM) i formen part d'un dels següents col·lectius:

- Famílies monoparentals
- Persones en situació legal de desocupació
- Persones majors de 65 anys que viuen soles

Per l'any 2017 el pressupost destinat a aquest ajut va ser de 14.000€, cada ajut cobreix el 50% de l'impost amb un màxim de 100€.

Ajudes a l'IBI 2017

	Ajudes
Sol·licituds	234
Aprovades	214
famílies monoparentals	97
en situació de desocupació	46
majors de 65 anys que viuen :	71

Font: Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

9.1.4 SERVEI DE CONVIVÈNCIA

El servei de convivència treballa tres línies estratègiques amb equips independents:

- **Mediació:** Suport a les comunitats de veïns/es, es basen en la gestió positiva del conflicte i en l'aproximació al territori.
- **Xarxa transmissió valors:** estratègies per combatre rumors, estigmes i conflictes.
- **Centre d'informació i assessorament persones estrangeres (CIAPE),** creat el 1993. Suport en procediments d'arrelament, entre d'altres tramiten l'informe d'estat de l'habitatge.

L'equip de mediació actua a tota la ciutat, agrupats en diferents grups territorials per facilitar la proximitat amb les persones i l'entorn.

- Zona A: Barris Fondo, Centre, Can Mariner, Cementiri, Riera Alta i Llatí.
- Zona B: Barris Raval, Santa Rosa, Safarejos, Riu Nord i Riu Sud.
- Zona C: Barris Can Franquesa, Guinardera, Singuerlin, Les Oliveres i Can Calvet.

A través del servei s'ofereix atenció, suport, assessorament, orientació i acompanyament en el marc de les relacions de les comunitats de veïns i veïnes en tres línies bàsiques:

- Suport en la constitució de la comunitat segons estableix la Llei de Propietat Horitzontal.
- Millora del funcionament intern de les comunitats de veïns i veïnes.
- Millora de la convivència a través dels pactes de convivència i/o els reglaments de funcionament intern.

L'equip de mediació i suport a les comunitats de veïns i veïnes ofereix un servei 363 dies a l'any (inclosos caps de setmana) matí, tarda i nit, ja que el servei es basa amb la immediatesa, s'inicia el primer contacte amb la persona sol·licitant amb un termini no superior a 48 hores des de la recepció de la sol·licitud.

Des del servei es destaca que intervenen en comunitats i per tant actuen en l'àmbit privat. Per aquest motiu parteixen de l'objectiu de capacitar la gent perquè ells mateixos puguin resoldre els temes privats, intentant ser el mínim d'intervencionistes tot i que no sempre és possible.

Des de l'equip de mediació es col·labora amb altres serveis municipals, en els següents àmbits:

- **Disciplina urbanística:** ajuden al servei de disciplina a negociar amb les comunitats per tal que realitzin obres de millora abans d'iniciar un expedient per mal estat.
- **Ocupacions:** col·laboren amb el servei de disciplina, la policia local i els serveis socials en casos d'ocupacions que generen problemes de convivència a la comunitat.
- **Parc públic:** en casos de conflicte mediació visita l'habitatge i fa la primera atenció, en alguns casos acompanya les persones a serveis socials. Destaquen que en els habitatges gestionats per Patrimoni es generen molts conflictes i a més és difícil intervenir des de mediació.
- **Pla renovem els barris:** en la primera fase va realitzar diferents tasques, el primer contacte amb el veïnat informant porta a porta, col·laboració en l'anàlisi de l'estat de les comunitats i les persones, suport a la signatura dels convenis i acompanyament durant el procés. En canvi, en la segona fase, que s'està realitzant actualment, es compta amb el servei de tècnics arquitectes amb capacitats de mediació que fan el contacte i seguiment i el servei de convivència fa suport en els casos encallats o conflictius.

9.1.5 POLICIA LOCAL

Una de les principals actuacions de la policia local en matèria d'habitatge és l'actuació en cas de denúncia. L'actuació municipal es dona en casos en què hi ha una denúncia, habitualment per problemes de convivència. L'actuació es dona de manera coordinada entre la Policia local i els Mossos d'esquadra.

Tipus d'actuació segons situació:

- *En cas que no hi ha persones a l'habitatge.* Es contacta amb la propietat per comunicar la situació i es precinta l'habitatge, amb una planxa metàl·lica. Una vegada feta la intervenció es comunica a convivència.
- *Ocupació en procés de constitució.* En el cas que les persones ocupants es troben en procés d'entrada, s'introueixen diligències per usurpació, i se segueix el mateix procediment que en cas de no trobar persones.
- *Ocupació constituïda.* El primer tractament en casos d'ocupacions constituïdes es dona a partir de l'equip de convivència, que intenta buscar solucions alternatives a la intervenció de la policia. Només s'actua policialment a partir d'una denúncia per situacions de conflictes de convivència. S'obren diligències per informar al jutjat i paral·lelament s'informa a convivència de la situació.

Serveis relacionats amb ocupacions il·legals

	2016	2017
Col·locació de planxes en portes	46	46
Identificacions dels ocupants	29	35
Diligències policials als ocupants	20	23
Serveis en els que es fa càrrec el propietari/a	26	23
Serveis derivats a CME	12	6
TOTAL SERVEIS	208	221

Font: Policia local.

Comissió per al mal ús de l'habitatge

Per tal de millorar la resposta en casos d'ocupacions s'ha creat la **Comissió per al mal ús de l'habitatge**, integrada pel Servei de convivència, serveis socials, disciplina i policia local. Aquesta comissió es reuneix de manera mensual o bimensual. Per evitar el perjudici a la comunitat, i el risc per a les persones residents, disciplina obra, en els casos necessaris, expedients d'inhabilitat per aconseguir la desocupació de l'habitatge.

Per altra banda, en el cas que es detecti que les xarxes es troben punxades es notifica a la companyia subministradora la situació, per tal que actuï en cas que ho consideri necessari. En el cas que s'hagi punxat la xarxa de gas s'activa el protocol d'emergències.

9.1.6 OFICINA MUNICIPAL D'INFORMACIÓ AL CONSUMIDOR (OMIC)

Informa dels drets com a persones consumidores i gestiona reclamacions, queixes i denúncies. També ofereix un assessorament personalitzat en matèria d'habitatge i subministraments bàsics en relació a les següents temàtiques:

- Compravenda d'habitatges
- Lloguer d'un habitatge
- Subministraments: aigua, electricitat, gas i telefonia

9.1.7 DEFENSOR DE LA CIUTADANIA DE SANTA COLOMA DE GRAMENET

Institució que actua amb independència i objectivitat al servei dels ciutadans. Té com a objectiu vetllar que les Administracions locals i organismes que en depenen garanteixin tots els drets fonamentals de la ciutadania.

Ofereix informació, consultes i assessorament davant qualsevol ciutadà per tal d'adreçar-lo al departament o servei que correspongui. També ofereix atenció, recepció i tràmits de queixes.

9.2 ALTRES INICIATIVES EXISTENTS

A banda de les actuacions que està portant a terme l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet, al municipi es donen tot un seguit d'actuacions relacionades amb l'habitatge per part d'altres agents. A continuació fem un recull dels principals agents i de les actuacions que porten a terme.

Associació per la Inserció Social i Laboral (ISIL)

L'associació es va crear el 2008 i té com objectiu fonamental l'acollida i l'atenció de joves en situació de risc d'exclusió social.

Actualment gestionen 3 habitatges inclosos a la Borsa d'inclusió, destinats principalment a joves ex-tutelats per la DGAIA i mares joves amb nens petits. Ocasionalment deriven casos a la Fundació Mambré.

Plataforma d'Afectats per la Hipoteca i la Vivenda de Gramenet (PAHVG)

És un moviment ciutadà assembleari que lluita i assessora en l'àmbit de l'habitatge, els subministraments bàsics i els problemes que se'n deriven de l'impagament.

Ofereix assessorament a les famílies sobre habitatges i subministraments bàsics, es basa en l'apoderament i el suport mutu. Acompanya a les famílies afectades a les visites amb entitats bancàries, administracions i subministradores i ofereix eines perquè les famílies puguin defensar el seu cas.

Creu Roja del Barcelonès Nord

La Creu Roja com a organització humanitària i d'acció voluntària arrelada a la societat vol donar respostes a les víctimes de desastres, emergències, problemes socials, de salut i mediambientals.

A Santa Coloma té un punt de suport a les famílies en situació de vulnerabilitat, des d'on ofereixen assessorament en temes d'economia domèstica, consum responsable dels subministraments i suport al pagament del lloguer. Fan seguiment dels casos, realitzen activitats i tallers grupals i donen ajudes econòmiques per a subministraments i/o lloguer.

Càritas Diocesana de Barcelona

Entitat sense ànim de lucre, vol ajudar en la promoció humana, al desenvolupament integral de les persones, sensibilitzar la societat i promoure la justícia social.

Ofereix un servei de mediació a l'habitatge prestat a través de l'OLH, per evitar els desnonaments a través de la mediació amb les entitats financeres i persones propietàries.

9.3 RESUM DE LES DIFERENTS ACTUACIONS EN FUNCIONAMENT

Les actuacions que es realitzen al municipi de Santa Coloma es poden agrupar en:

- Accés a nou habitatge assequible
- Gestió del parc públic
- Mesures entorn al risc de pèrdua de l'habitatge
- Rehabilitació del parc construït
- Mesures per promoure el bon ús del parc

Accés a nou habitatge assequible

Ampliació del parc assequible

Promoció de nou habitatge amb protecció oficial o dotacional	Gramepark
Xarxa de mediació per al lloguer social	OLH
Borsa d'Habitatge Social	OLH
Mobilització d'habitatge buit propietat d'entitats financeres	Urbanisme i habitatge

Accés a l'habitatge assequible

Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial	OLH
Mesa 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

Mesures entorn al risc de la pèrdua de l'habitatge

Atenció als problemes de pagament de l'habitatge

Ajuts al pagament del lloguer oferts per la Generalitat i l'Estat	OLH
Prestacions econòmiques d'especial urgència	OLH
Programa millenials	OLH
Servei d'Intermediació pels Deutes a l'Habitatge (SIDH)	OLH + Diputació
Primera atenció social i tractament (EBAS)	SS
Ajuts d'urgència social de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet	SS
Servei d'orientació i mediació per l'habitatge	SS
Ajuts al pagament de l'Impost de Béns Immobles	SS

Atenció a situacions de pobresa energètica

Suport al pagament de subministraments bàsics	SS
Servei de lluita i prevenció contra la pobresa energètica	OLH i SS
Fons de Solidaritat d'AGBAR	OLH
Tarifa social de l'ACA	SS

Atenció a les emergències

Conveni amb el Centre d'Urgències i Emergències Socials de Barcelona	SS
Comissió d'intervenció als desnonaments	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	Urbanisme i Habitatge
Inspecció de les condicions de l'habitatge	Urbanisme i Habitatge

Mesures per promoure el bon ús del parc

Protocol municipal d'inspecció i intervenció sobre habitatges desocupats.	Urbanisme i Habitatge
Servei de mediació i convivència	Convivència
Comissió Municipal de Seguiment del Parc Públic	OLH-SS-Convivència
Inspecció de les condicions de l'habitatge	Urbanisme i Habitatge

Pla Local d'Habitatge de Santa Coloma de Gramenet



DIAGNOSI

1 DEBILITATS- AMENACES – FORTALESES – OPORTUNITATS

DEBILITATS

Emmarcament territorial

- La ubicació al costat de Barcelona, dona a Santa Coloma un paper central en les dinàmiques migratòries. És un municipi de primera acollida de població estrangera, i que perd població cap a altres municipis propers.
- Santa Coloma se situa en un terme municipal petit, molt dens i amb una orografia pronunciada.

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 persones 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.
- La distribució de la renda familiar disponible bruta és inferior a la mitjana catalana i el 2014 se situava en 89,4, força per sota de la mitja catalana que és la base de referència 100. La renda presenta importants diferències entre barris, amb una concentració de les rendes més baixes als barris del *Fondo*, *Raval i Santa Rosa*. Si prenem la renda neta, 1/3 de les llars de la població de Santa Coloma viu en llars amb uns ingressos inferiors a 10.000€/any, mentre un 11% ho fa en llars amb ingressos inferiors als 5.000€ anuals.
- El Registre de sol·licitants d’habitatge amb protecció oficial ofereix una imatge de la demanda d’habitatge assequible. Les llars encapçalades per dones tenen uns ingressos inferiors a aquelles encapçalades per homes (61% amb ingressos inferiors als 12.000€, enfront a 51,9% de les encapçalades per homes). Les llars monomarentals representen un 83% de les unitats de convivència inscrites amb un únic adult i infants a càrrec.
- S’estima que en l’escenari del PLH entre un 8,7% i un 8,9% de les llars del municipi necessitaran suport per accedir o mantenir l’habitatge.

FORTALESES

Emmarcament territorial

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

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.
- Important tendència a la baixa del llançaments practcats, que s’han reduït un 57,3% entre 2015 i 2018.
- El ritme de reducció de la mida de la llar s’ha reduït a un ritme inferior a l’entorn, el que ha generat una menor pressió per l’accés als habitatges existents al municipi.

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.

Persones

- El creixement de població del municipi queda molt condicionat pels fluxos migratoris, tant interns com externs.
- La renda mitjana de les llars al municipi se situava l’any 2016 en els 26.874 €, el que feina que bona part de la població hagués de fer un esforç superior al recomanable per fer front al pagament de l’habitatge: lloguer + despeses associades (lloguer mig de 612,1€, 3rT 2019). L’esforç màxim recomanable se situa en el 30%, el que equivaldria a uns 672€/mes.
- El risc de pèrdua de l’habitatge i la dificultat per pagar els subministraments són les principals problemàtiques, per sobre de l’accés. Per fer front al pagament del lloguer cada vegada més llars estan accedint a ajuts. L’any 2019 han arribat a les 2.027 llars, sobre un parc de lloguer que al 2011 se situava en els 8.075 habitatges (s’estima que aquest número haurà augmentat durant els darrers anys).
- A partir de 2012 s’han reduït les demandes de desnonament per lloguer i des de 2013 les d’hipoteca (tot i que al 2018 han repuntat), però en mantenen en percentatges que tripliquen la mitjana provincial. Al 2018 es van iniciar donar 1.286 demandes de desnonaments, no obstant, els llançaments executats segueixen una important tendència a la baixa i al 2018 es van situar en els 169.
- Al 2018 els llançament per lloguer van representar un 54% del total. Es van donar 92 llançaments per lloguer front als 64 d’hipoteca i els 13 precaris. Tot i la important tendència a la baixa, especialment en els llançaments vinculats a contractes de lloguer, que s’han reduït en 2/3 en 5 anys (dels 265 l’any 2013 als 92 del 2018), aquests encara van afectar a un 1,14% dels habitatges de lloguer l’any 2018 (si tenim en compte la darrera dada d’habitatges de lloguer disponible del cens de 2011).

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.

Persones

- S’estima que en l’escenari del PLH augmentarà la població del municipi entre un 0,7 i un 3,5%.

DEBILITATS

El mercat d’habitatges i les dinàmiques de construcció i rehabilitació

- 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.
- El parc residencial de Santa Coloma és molt uniforme, amb un 44,8% dels immobles situats en edificis de PB+4 i un 54,4% construïts entre 1961 i 1980.
- 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).

AMENACES

El mercat d’habitatges i les dinàmiques de construcció i rehabilitació

- Els preus màxims dels habitatges en lloguer de règim general i concertat no oferien, l’any 2017, una alternativa real al lloguer de mercat, segons les fiances dipositades a Incasòl. La mateixa situació es donava en relació a l’habitatge de venda de règim general i concertat en relació al mercat de segona mà.
- 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.
- Es detecten importants zones del municipi en que s’han executat molt poques obres de millora dels edificis existents que poden derivar en un deteriorament del parc construït del municipi.

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.

FORTALESES

El mercat d’habitatges i les dinàmiques de construcció i rehabilitació

- Segons les fiances dipositades a l’Incasol el preu mig del lloguer se situava en els 614,78€ a finals de 2019, un 5,3% superior a l’any anterior, però encara molt per sota del preu mig de la comarca i de Catalunya.

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 *Singuerlin*, on puntualment arribava a representar un 10% de la secció censal.
- L’Ajuntament està desenvolupant projectes innovadors vinculats a la millora del parc residencial, especialment entorn a l’ARRU de la serra d’en Mena, que són referents a nivell català i han comptat amb finançament europeu. Aquests projectes faciliten la millora dels habitatge i el manteniment de la població.
- Poca presència d’habitatge de propietat vertical, el que pot facilitar la implicació de les comunitats en la millora si s’adequa la intervenció a aquesta realitat i es vincula a projectes amb resultats positius. No obstant, la millora serà molt demandant de recursos municipals, tant en equips humans com recursos econòmics.

OPORTUNITATS

El mercat d’habitatges i les dinàmiques de construcció i rehabilitació

- 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.
- Manteniment del nombre de nous contractes de lloguer anuals a l’entorn dels 2.000, per permetre l’augment del parc de lloguer al municipi, gràcies a la major estabilitat del mercat que pot oferir l’allargament dels contractes.

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 què els resultats tinguin impacte, però no tenen excessiva dimensió per impossibilitar l’establiment d’acords.
- Reproduir la intervenció vinculada a la millora del carrer Pirineus a d’altres carrers propers gràcies a la bona percepció dels resultats de la intervenció. Incorporar més millores als edificis, especialment vinculades a l’accessibilitat.
- Aconseguir finançament extern per a la millora dels edificis a l’optar per una opció altament replicable com és la millora no vinculada a la gentrificació dels barris.

DEBILITATS

El planejament

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

Els recursos residencials

- Els habitatges i recursos residencials de Santa Coloma, tant públics com privats, són insuficients per donar resposta a les necessitats de la població.
- 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. Actualment hi ha 1.908 sol·licituds actives al Registre de Sol·licitants d'HPO i 535 situacions d'exclusió residencial identificades (desnonaments, ocupacions, violència de gènere o sense llar, entre d'altres).
- Cal recórrer a serveis d'hosteleria per 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.
- Gramepark ha reduït el parc de propietat durant els darrers 3 anys a partir de la venda d'habitatges construïts en lloguer amb opció a venda en que s'ha concretat la venda.

AMENACES

El planejament

- Es preveu destinar a la venda la majoria de promocions municipals d'HPO, 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

- El municipi no disposa dels suficients recursos residencials per donar resposta a una demanda creixent, especialment d'habitatge social. Aquest fet pot derivar en situacions d'ocupació, sobreocupació o en l'ús d'habitatge sense condicions d'habitabilitat.
- 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.

FORTALESES

El 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.
- D'aquest potencial es preveu que es pugui desenvolupar en l'escenari del PLH: 463 habitatges públics (entre HPO, dotacionals i lliures); 70 habitatges privats amb protecció oficial; i 187 habitatges lliures privats.
- Es preveu que es puguin generar en l'escenari del PLH 238 habitatges assequibles a partir d'habitatges privats per activació d'habitatge buit, compleció de sòl urbà o la transformació de locals en habitatges.
- El potencial d'habitatge de protecció oficial es troba força repartit per tot el municipi.

Els recursos residencials

- Actualment es disposa de **359 habitatges públics** (90 Patrimoni, 145 Gramepark, 98 AHC i 26 Impsol), distribuïts força homogèniament, amb tendència a concentrar-se als barris del sud del municipi, Raval i Santa Rosa.
- Hàbitat 3 compta amb 6 habitatges que ha adquirit al municipi amb destí a lloguer social.
- L'AHC es troba en procés d'ampliació del seu parc a través de la compra via tanteig i retracte i de la cessió d'habitatges per part d'entitats financeres. Actualment gestiona 134 habitatges d'EEFF.
- Existeix un conveni amb el CUESB per poder derivar a les famílies que necessiten un allotjament d'urgència.
- S'ha recuperat la captació d'habitatge privat per part de la Borsa de Lloguer després de la forta reducció entre 2012 i 2016, quan es passa dels 106 als 30 habitatges. Al 2019 ja s'ha aconseguit captar 65 habitatges.

OPORTUNITATS

El 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 d'allotjaments 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

- 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 público-privada Metropolí Habitatge Barcelona, pot permetre generar habitatge de lloguer assequible al municipi.

DEBILITATS

Iniciatives existents

- No existeix un servei municipal d’habitatge que aglutini totes les accions que es desenvolupen en matèria d’habitatge i pugui establir una estratègia de treball comuna.
- El Servei d’Intermediació pels Deutes de l’Habitatge (SIDH) atén casos vinculats a grans tenidors, però actualment no es compta amb un servei específic de mediació en relació a petits tenidors.
- El nombre de prestacions d’especial urgència social (PEUS) municipals relacionades amb l’habitatge s’ha reduït significativament des de 2013, passant de 1.355 ajuts al 2013 als 259 l’any 2018.
- Existeix un Servei d’informació de rehabilitació i tramitació d’ajuts, tot i això el nombre de sol·licituds d’ajuts a la rehabilitació per a la millora d’edificis s’ha reduït els darrers anys, passant de 58 el 2016 a 5 el 2017.
- Els mecanismes de suport a les unitats de convivència en situació de pobresa energètica es concentren en el subministrament d’aigua i ofereixen menor resposta en el subministrament elèctric.

FORTALESES

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, que han passat de les 322 al 2012, als 1.694 l’any 2019. Aquest augment pot haver ajudat a reduir els desnonaments executats.
- 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.
- El nombre de sol·licituds a la Mesa de Valoració per a situacions d’Emergències Econòmiques i Socials de Catalunya va augmentar significativament, entre 2016 i 2017, passant de 76 178. No obstant, des d’aleshores s’ha reduït la necessitat d’accedir a la Mesa, i al 2019 s’han rebut 121 sol·licituds.
- 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.
- Des de 2015 hi ha una Borsa d’habitatge Social que facilita l’accés a l’habitatge a persones en risc d’exclusió residencial, i que paguen en funció dels seus ingressos. L’integren tant habitatges de Gramepark i de l’Ajuntament com 6 habitatges propietat de la fundació Hàbitat 3.
- S’han reforçat els serveis d’atenció a la pobresa energètica que es presten de manera coordinada entre l’Oficina d’Habitatge i Serveis socials. Actualment es compta amb 4 serveis vinculats: Servei de lluita i prevenció contra la pobresa energètica; Servei de suport al pagament; Fons de solidaritat d’AGBAR i Tarifa social de l’ACA.

AMENACES

Iniciatives existents

- 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 recurrent a l’ocupació d’habitatges. Aquest procés fa difícil que les unitats de convivència recuperin la capacitat de pagar l’habitatge.

OPORTUNITATS

Iniciatives existents

- L’Oficina Local d’Habitatge està avaluant la possibilitat d’implementar nous serveis i recursos.
- Tot i la manca d’un servei d’habitatge, 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 pot facilitar l’establiment de nous projectes compartits.
- El Projecte Renovem els barris, ja ha permès rehabilitar 360 habitatge 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. Actualment s’està desenvolupant aquest projecte des de l’AMB el que permetrà reduir l’esforç del municipi i poder reforçar altres línies de treball.
- 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’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.

Pla Local d'Habitatge de Santa Coloma de Gramenet



PLA D'ACCIÓ

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.

La mobilització d'habitatge privat permetrà disposar d'habitatge assequible i social en un termini molt inferior a la promoció, alhora que permetrà repartir per tota la ciutat aquests habitatges. 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.

Impulsar i afavorir l'emancipació juvenil

La precarietat laboral i les dificultats d'accés a un habitatge assequible són els principals factors que estan causant un endarreriment en l'edat d'emancipació de les persones joves. Santa Coloma es focalitza en millorar la qualitat de vida de les persones joves i les seves oportunitats per a l'emancipació i per a l'apoderament del seu futur i del seu present. Per fer-ho, es destinen recursos per atendre a les seves necessitats i s'impulsa la dotació d'allotjaments dotacionals per a que les persones joves puguin iniciar una vida autònoma.

Mecanismes

Reforç de l'estructura municipal que coordina les polítiques d'habitatge

La política d'habitatge és per definició transversal i involucra diferents àrees i departaments municipals, que han de treballar a partir d'una estratègia conjunta i coordinada per evitar actuacions aïllades i poc eficients.

Per fer-ho possible s'ha creat una regidoria d'Habitatge que defineix, i lidera les polítiques d'habitatge municipals. Alhora s'ha reorganitzat l'Àrea de Serveis Territorials, Urbanisme, Comerç i Habitatge, amb la creació de la Subàrea d'Habitatge i Energia que ha de permetre fer efectiu el lideratge local de la política d'habitatge, facilitar el treball conjunt entre àrees i generar una visió global del conjunt d'actuacions i serveis.

Millora dels 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 d'habitatges 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.

Millora de l'atenció a la ciutadania en relació a l'habitatge

Un dels elements centrals de la política d'habitatge és l'atenció a la ciutadania, que ha de permetre ajustar les decisions polítiques i tècniques en matèria d'habitatge a les expectatives i necessitats reals dels ciutadans i ciutadanes. Alhora, el treball directe amb la ciutadania és una eina clau 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.

Incorporació de la perspectiva de gènere

Aquest Pla desplega un model de política pública d'habitatge que incorpora la perspectiva de gènere de manera integral; en la seva conceptualització, en la metodologia a desplegar i en les accions a assolir. Una perspectiva de gènere que s'expressa, en la línia de la normativa internacional i estatal, mitjançant l'anomenada estratègia dual: transversalment en totes les línies d'intervenció i a través d'accions positives, en aquelles situacions en les quals és imprescindible impulsar actuacions específiques per a corregir una situació de desigualtat existent.

2 EIXOS I LÍNIES D'ACTUACIÓ

A. PREVENIR I ATENDRE LA PÈRDUA DE L'HABITATGE I L'EXCLUSIÓ RESIDENCIAL

- A1. Atenció al risc de pèrdua de l'habitatge
 - A1.1 Coordinació amb els jutjats.
 - A1.2 Acció conjunta per l'abordatge de les violències masclistes (CIRD).
 - A1.3 Mediació amb la propietat.
 - A1.4 Suport al pagament de l'habitatge.
- A2. Atenció a la pèrdua de l'habitatge i facilitació de l'accés a un habitatge digne
 - A2.1 Acompanyament integral.
 - A2.2 Ampliació dels recursos per a l'allotjament d'emergència.
 - A2.3 Impuls d'un programa per compartir habitatge.
 - A2.4 Creació d'allotjaments temporals compartits a la CIBA.
- A3. Atenció a les dificultats de pagament de subministraments
 - A3.1 Suport al pagament de subministraments.
 - A3.2 Reducció de consum i millora de l'eficiència energètica.

B. AMPLIAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL

- B1. Desenvolupament de planejament
 - B1.1 Creació d'habitatge assequible i allotjaments en sòl urbà consolidat.
 - B1.2 Activació del registre de solars.
 - B1.3 Creació d'habitatge assequible i cooperatiu en zones de baixa densitat.
- B2. Promoció de nou habitatge assequible
 - B2.1 Impuls a la promoció municipal.
 - B2.2 Impuls a la promoció per part d'altres operadors sobre sòl municipal.
 - B2.3 Promoció d'allotjament dotacionals per a gent gran, joves i dones en processos de recuperació de situacions de violència masclista.
- B3. Adquisició i captació d'habitatge privat
 - B3.1 Adquisició d'habitatge privat amb destí a lloguer assequible.
 - B3.2 Captació d'habitatges particulars.
 - B3.3 Captació d'habitatges de grans tenidors.
 - B3.4 Impuls a les cooperatives de lloguer.
- B4. Gestió del parc assequible
 - B4.1 Unificació i millora de la gestió del parc municipal.
 - B4.2 Coordinació de la gestió del parc d'altres administracions.

C. REGENERAR ELS BARRIS

- C1. Millora dels entorns vulnerables
 - C1.1 Impuls d'àrees de conservació i rehabilitació: Renovem els barris.
 - C1.2 Finalització de les actuacions previstes a l'ARRU.
- C2. Millora del parc edificat
 - C2.1 Sistematització d'indicadors per prioritzar la intervenció al parc residencial.
 - C2.2 Suport en la gestió dels ajuts a la rehabilitació.
 - C2.3 Promoció de la millora de l'accessibilitat, l'habitabilitat i la sostenibilitat.
 - C2.4 Avaluació de la millora del confort i la salut en habitatges rehabilitats.
 - C2.5 Impuls a la masoveria urbana.

D. ACOMPANYAR A LES COMUNITATS**D1. Suport a les comunitats**

D1.1 Acompanyament i assessorament comunitari

D1.2 Promoció d'un protocol per a la millora de les finques

D2. Resolució de situacions conflictives

D2.1 Sanció dels habitatges en mal estat

D2.2 Actuació coordinada d'atenció a les ocupacions

E. INCORPORAR LA PERSPECTIVA DE GÈNERE

E1.1 Perspectiva de gènere al seguiment de les actuacions

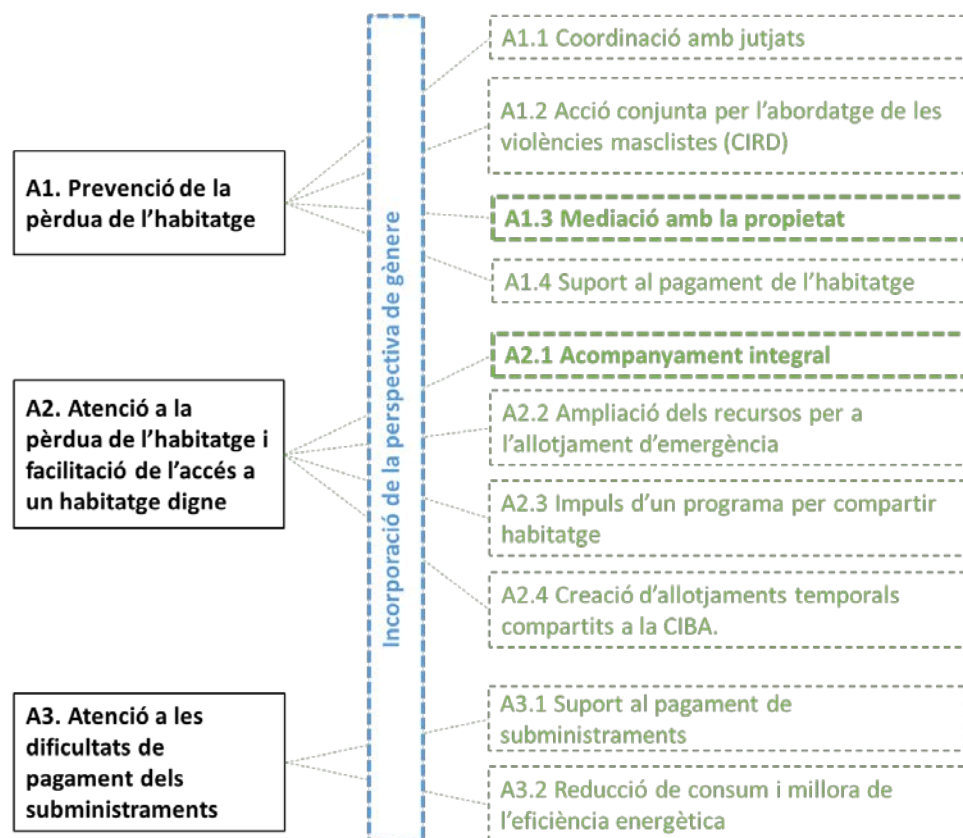
A. PREVENIR I ATENDRE LA PÈRDUA DE L'HABITATGE I L'EXCLUSIÓ RESIDENCIAL

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 la pèrdua de l'habitatge com a conseqüència de les ocupacions sense títol habilitant i en situacions de violència masclista: ja sigui per què per una qüestió de seguretat elles han de sortir de l'habitatge, ja per sigui què l'amenaça de fer-les fora és una estratègia de la mateixa violència.

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 temporals 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.

Finalment, hi ha una sèrie de col·lectius amb dificultats per accedir a l'habitatge i pels quals caldrà impulsar mesures específiques que facilitin que la resta d'instruments previstos també els facilitin l'accés a un habitatge digne.



Línies d'actuació proposades

A1. Atenció al risc de pèrdua de l'habitatge

A2. Atenció a la pèrdua de l'habitatge i facilitació de l'accés a un habitatge digne

A3. Atenció a les dificultats de pagament dels subministraments

Actuacions previstes

-
- > A1.1 Coordinació amb els jutjats
 - > A1.2 Acció conjunta amb els serveis especialitzats d'abordatge de les violències masclistes (CIRD)
 - > A1.3 Mediació amb la propietat
 - > A1.4 Suport al pagament de l'habitatge
-
- > A2.1 Acompanyament integral
 - > A2.2 Ampliació dels recursos per a l'allotjament d'emergència
 - > A2.3 Impuls d'un programa per compartir habitatge
 - > A2.4 Creació d'allotjaments temporals compartits a la CIBA
-
- > A3.1 Suport al pagament de subministraments
 - > A3.2 Reducció de consums i 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 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.

En el cas de situacions de violència masclista caldrà preveure una atenció especialitzada per a la dones víctimes i els menors per evitar que derivi en una pèrdua de l'habitatge.

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.

► Actuació – A1.1 Coordinació amb jutjats

Eix estratègic: A – Prevenir i atendre la pèrdua de l'habitatge i l'emergència

Programa: A1. Prevenció de la pèrdua de l'habitatge

Finalitat

Individualitzar i analitzar, cas per cas, les situacions que es gestionen per via judicial, compartint informació amb les parts afectades evitant accions extremes i irreversibles.

Contingut

La millora de la coordinació amb els jutjats hauria de permetre, als serveis municipals, disposar de la informació sobre els desnonaments previstos amb una antelació suficient per:

- Evitar haver de donar una resposta d'urgència
- Disposar de més temps per treballar amb la unitat de convivència i amb la propietat per trobar una alternativa habitacional.

Santa Coloma compta amb un equip extern que dona suport a l'acompanyament a les unitats de convivència en situació de risc de pèrdua de l'habitatge i que ja té establerts vincles amb el jutjat per facilitar la ràpida intervenció.

Per aconseguir aquesta informació de manera regular i amb la major previsió possible es treballarà per establir i consolidar un acord amb els serveis del jutjat per tal que es notifiqui als serveis socials municipals el procediment de desnonament. Això únicament serà possible en el cas que la persona afectada autoritzi aquesta notificació.

Finançament

Pressupost municipal: Formarà part de l'actual contracte de serveis per a l'acompanyament de les unitats de convivència en situació de risc de pèrdua de l'habitatge, que té un cost anual de 80.000€.

Responsables de la gestió

Serveis socials, en coordinació amb l'Oficina local d'Habitatge.

Calendari

En procés de consolidació.

► Actuació – A1.2 Acció conjunta per l'abordatge de les violències masclistes (CIRD)

Eix estratègic: A – Prevenir i atendre la pèrdua de l'habitatge i l'emergència

Programa: A1. Prevenció de la pèrdua de l'habitatge

Finalitat

Identificar el risc de pèrdua d'habitatge i coordinar una actuació conjunta tant per activar una mediació amb la propietat, en aquells casos que sigui possible com per cercar una solució alternativa, davant el risc de pèrdua de l'habitatge, per a les dones i les seves criatures en situació de violència masclista.

Contingut

Identificar el risc de pèrdua d'habitatge de les dones en situació de violència masclista i activar un dispositiu de coordinació entre els serveis implicats ens permetria:

- Evitar la victimització secundària que significa la pèrdua de l'habitatge i de l'entorn de referència tant per a les dones en situació de violència masclista com per a les seves criatures.
- Activar les acollides d'urgència només en aquelles situacions imprescindibles per preservar la seguretat de les dones i les seves criatures.
- Disposar de més temps per treballar amb la unitat de convivència i amb la propietat per trobar una alternativa habitacional.

Santa Coloma disposa d'un servei especialitzat en l'atenció i acompanyament en situacions de violència masclista, ubicat a l'actualitat a La CIBA, que s'ha d'integrar dins dels circuits de coordinació tant amb l'equip extern que dona suport a l'acompanyament a les unitats de convivència en situació de risc de pèrdua de l'habitatge com amb la resta de serveis implicats.

Finançament

Pressupost municipal: Formarà part de l'actual contracte de serveis del CIRD, que té un cost anual de 250.000€.

Responsables de la gestió

Centre d'Informació, Atenció i Recuperació per a Dones (CIRD). També participaran la CIBA (espai de recursos per a dones, innovació i economia feminista), en coordinació amb l'Oficina local d'Habitatge.

Calendari

- 1r any, creació del dispositiu de coordinació.
- 2n any, consolidació i ampliació d'agents implicats al dispositiu de coordinació.

► Actuació – A1.3 Mediació amb la propietat

Eix estratègic: A – Prevenir i atendre la pèrdua de l'habitatge i l'emergència

Programa: A1. Prevenció de la pèrdua de l'habitatge

Finalitat

Contribuir a que la unitat de convivència resident a un habitatge pugui mantenir-lo a partir de l'acord amb la propietat.

Contingut

La mediació és un dels principals mecanismes per evitar la pèrdua de l'habitatge. Actualment, el servei de mediació s'ofereix a l'Oficina d'Habitatge a partir del Servei d'Intermediació pels deutes de l'Habitatge (SIDH), que està cofinançat per la Diputació de Barcelona. Aquest servei s'adreça a la intermediació amb grans tenidors, ja sigui per hipoteques o contractes de lloguer.

Per possibilitar l'atenció a totes les persones amb problemes en el pagament dels seu habitatge, caldrà ampliar aquest servei per facilitar la mediació amb petits tenidors i en tots aquells règims de tinença de l'habitatge recollits a la legislació vigent.

Per fer-ho es planteja treballar en 3 línies:

→ **Ampliar el servei.**

S'està treballant amb els Serveis d'Intermediació de Deutes de l'Habitatge de la Diputació de Barcelona per possibilitar l'ampliació del servei.

→ **Gestionar el servei de mediació des de l'Oficina Local d'Habitatge.**

S'estudiarà la possibilitat d'incorporar una jurista a l'OLH que faciliti la prestació d'aquest servei de manera coordinada des de l'OLH, tot i el manteniment del suport de la Diputació. Això facilitaria una major coordinació amb els altres serveis municipals.

→ **Incorporar la mediació entre particulars.**

El treball intens desenvolupat des del servei de mediació, i l'ampli coneixement de les problemàtiques als habitatges, pot facilitar que puguin abordar les situacions de dificultat de pagament vinculades amb la petita propietat i per tant, establir un treball de mediació en situacions de dificultats de pagament. En els casos de risc de pèrdua vinculats a violències masclistes caldrà contemplar la possibilitat de canvi de nom de la titularitat. En els casos on hi ha una ordre d'allunyament, caldrà fer possible que el contracte es modifiqui a nom de la dona com a titular del mateix.

Alhora, caldrà completar els ajuts i altres serveis existents que fan possible la mediació:

- *Ajuts al pagament del lloguer.* Reforç dels ajuts d'urgència social municipals per facilitar la mediació amb la propietat. Aquests ajuts poden permetre facilitar el pagament en un període curt mentre la unitat de convivència accedeix als ajuts estables oferts per la Generalitat o l'Estat, i cobrir endarreriments. Per garantir-ne l'efectivitat caldrà garantir la coordinació entre els serveis socials i els equips de mediació, per tal que aquests ajuts puguin facilitar la negociació per al manteniment de l'habitatge desenvolupada per l'equip de mediació, en casos de dificultats de pagament de les rendes de lloguer.
- *Incorporació dels habitatges a la Borsa de lloguer.* Es proposa incorporar un ajut específic en el cas que s'incorpori un habitatge a la borsa que es troba en procés de desnonament. Paral·lelament la propietat es beneficiaria de la resta d'ajuts vinculats a la Borsa de lloguer.

Finançament

Pressupost municipal:

- Incorporació d'una jurista a l'OLH per gestionar els processos de mediació
- Partides específiques en cas de desenvolupar ajuts municipals per a la incorporació a la Borsa o per ampliar el pagament d'endarreriments.

Responsables de la gestió

Oficina local d'habitatge / Serveis municipals competents que coordinin els equips de mediació.

Calendari

- 1r any, ampliació del servei i incorporació jurista a l'OLH
- 2n any, ampliació del servei a particulars

► Actuació – A1.4 Suport al pagament de l'habitatge

Eix estratègic: A – Prevenir i atendre la pèrdua de l'habitatge i l'emergència

Programa: A1. Prevenció de la pèrdua de l'habitatge

Finalitat

Contribuir al manteniment de l'habitatge a unitats de convivència amb dificultats de pagament.

Contingut

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:

→ Ampliació dels ajuts disponibles

Actualment s'ofereixen ajuts al pagament de l'habitatge a través de l'Ajuntament, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i el Ministerio de Fomento. Tots ells són gestionats des de l'Oficina local d'habitatge:

- *Ajuts estables al pagament del lloguer (Lloguer just i MIFO)*
- *Prestacions econòmiques d'especial urgència (PEEU)*
- *Prestacions socials d'urgència (gestionats pels serveis socials municipals)*

L'ampliació dels ajuts actuals podrà donar-se a partir de dos mecanismes:

- *Impuls d'un ajut municipal específic.* L'objectiu serà complementar els ajuts oferts per les administracions supralocals per facilitar l'atenció a unitats de convivència que poden quedar fora d'aquests ajuts. Aquests ajuts contemplaran de manera específica a dones en situació de violència masclista i unitats familiars monomarentals.
- *Reforç dels ajuts oferts per serveis socials per atendre l'emergència.* L'objectiu serà facilitar el manteniment de l'habitatge a unitats de convivència en risc de pèrdua (*veure actuació A1.3*).

→ Reforç de l'acompanyament a les unitats de convivència en la sol·licitud dels ajuts

Per facilitar que en el cas que es detecti la necessitat d'habilitar un ajut al lloguer, ja sigui amb caràcter d'urgència o de manera estable, es proposa implementar els següents mecanismes:

- *Coordinació entre serveis socials, el CIRD 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.
- *Treballar amb nous agents que puguin donar suport en aquest procés.* Com poden ser els equips de mediació i atenció a la convivència, així com entitats socials que treballen amb aquestes unitats de convivència.

→ 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. Es proposa millorar la difusió a aquells col·lectius que no accedeixen als serveis socials municipals.

Finançament

Pressupost municipal:

- Despeses de gestió assumibles des de la gestió municipal.
- Partides específiques en cas de desenvolupar ajuts municipals.

Responsables de la gestió

- *Principal.* Oficina local d'habitatge.
- *Support.* Serveis socials municipals per a la millora de la coordinació, i en el cas que es reforcin les prestacions especials d'urgència municipals (PEUS) per facilitar el manteniment de l'habitatge.

Calendari

- 1r any, reforç de la difusió i de l'acompanyament en l'acompanyament ajuts.
- 2n i 3r any, ampliació dels ajuts disponibles.

A.2 ATENCIÓ A LA PÈRDUA DE L'HABITATGE I FACILITACIÓ DE L'ACCÉS A UN HABITATGE DIGNE

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.

Per altra banda, serà necessari ampliar els recursos per atendre l'emergència disponibles al municipi, per evitar que les unitats de convivència, i especialment aquelles integrades per menors, hagin d'accedir a hostals o altres allotjaments no adequats, fins que es troba una solució més estable a la seva situació.

Finalment, hi ha unitats de convivència que degut a uns ingressos econòmics molt baixos, a la necessitat de suport o al propi interès opten per compartir l'habitatge amb altres unitats de convivència. Per facilitar aquest procés i garantir-ne l'èxit caldrà oferir suport municipal.

Principals recursos existents actualment en aquest àmbit:

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

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.

► Actuació – A2.1 Acompanyament integral

Eix estratègic: A – Prevenir i atendre la pèrdua de l'habitatge i l'emergència

Programa: A2. Atenció a la pèrdua de l'habitatge i facilitació de l'accés a un habitatge digne

Finalitat

Donar suport a les unitats de convivència en el procés de pèrdua del seu habitatge i en la recerca d'un allotjament d'emergència o d'un nou habitatge.

Contingut

Actualment Santa Coloma compta amb dos serveis que realitzen tasques d'acompanyament i detecció de casos de risc de desnonament: els serveis socials bàsics i els serveis de mediació i suport a les comunitats. Una vegada s'ha produït o està a prop de produir-se la pèrdua de l'habitatge és des de serveis socials des d'on es treballa amb les unitats de convivència la recerca de solucions alternatives.

Per evitar les situacions de pèrdua de l'habitatge 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 desnonament, per evitar així, la necessitat de recórrer a un recurs d'emergència, que en moltes ocasions haurà de ser temporal.

Una vegada descartada la possibilitat de mantenir de l'habitatge, l'acompanyament a situacions de pèrdua d'habitatge facilita que la unitat de convivència pugui afrontar aquest procés, amb majors possibilitats de trobar una alternativa residencial i amb un acompanyament emocional al procés. Aquest acompanyament es desenvolupa en 2 fases:

→ Acompanyament a la recerca d'una solució satisfactòria a la seva situació.

L'objectiu primer d'aquest acompanyament és 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 al 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.

→ Acompanyament a la sortida de l'habitatge.

Per donar resposta a les necessitats urgents d'habitatge es disposa de 4 mecanismes gestionats per l'Oficina Local d'Habitatge i els Serveis Socials municipals que aquest PLH preveu ampliar. *(veure actuació A2.2 Ampliació dels recursos per a l'allotjament d'emergència):*

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

Els dos primers mecanismes ofereixen una sortida estable a la situació, però en cas que no sigui possible accedir a un d'aquests recursos caldrà accedir a recursos temporals a l'espera de trobar una solució definitiva a la pèrdua de l'habitatge.

Finançament

Pressupost municipal: inclou tres grans blocs:

- Manteniment dels equips d'atenció actuals que realitzen l'acompanyament (està internalitzat en el propi funcionament)
- Dotació dels fons necessaris per donar resposta a l'acolliment d'emergència.
- Dotació per a l'ampliació dels recursos per a la creació d'allotjaments d'emergència, previst el l'actuació (A2.2).

Responsables de la gestió

- *Agent principal:* Serveis socials municipals.
- *Suport:* Oficina local d'habitatge.

Calendari

Seguiment de l'actuació actual

► Actuació – A2.2 Ampliació dels recursos per a l'allotjament d'emergència

Eix estratègic: A – Prevenir i atendre la pèrdua de l'habitatge i l'emergència

Programa: A2. Atenció a la pèrdua de l'habitatge i facilitació de l'accés a un habitatge digne

Finalitat

Garantir l'allotjament d'emergència a les persones i unitats de convivència que han perdut l'habitatge.

Contingut

La manca de suficients recursos residencials per a emergències, fa necessari recórrer a l'allotjament 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 persones amb infants a càrrec.

Per revertir aquesta situació, es fa necessari ampliar els recursos residencials d'emergència a través de mecanismes que incloguin tant allotjaments com habitatges i que ofereixin unes condicions adequades per al seu ús per part de famílies.

→ Creació d'allotjaments temporals en promocions d'habitatge protegit

Es preveu la creació d'allotjaments temporals a partir de la destinació de part de les noves promocions d'habitatge amb protecció oficial desenvolupades per part de Gramepark a aquest ús, per fer possible la seva integració en conjunts residencials més amplis.

→ Transformació de baixos comercials en allotjaments

Es treballarà en la transformació de baixos comercials en desús, en entorns on no se'n preveu l'activació cap a usos comercials o de serveis, especialment en el cas de baixos de propietat pública.

→ Destí d'habitatges socials a l'ús d'habitatge temporal compartit

Avaluar amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, la possibilitat que alguns dels habitatges socials que gestiona puguin destinar-se a aquesta finalitat, en el cas que la gestió social es faci a través dels serveis socials municipals.

Finançament

Pressupost municipal

- El cost de les actuacions vinculades a la creació d'allotjaments temporals es troben inclosos a les actuacions del bloc *B Ampliar i gestionar el parc d'habitatge assequible i social*.

Responsables de la gestió

Àrea de serveis Territorials, Urbanisme, Comerç i Habitatge.

Calendari

1r a 3r any de desenvolupament

► Actuació – A2.3 Impuls d'un programa per compartir habitatge

Eix estratègic: A – Prevenir i atendre la pèrdua de l'habitatge i l'emergència

Programa: A2. Atenció a la pèrdua de l'habitatge i facilitació de l'accés a un habitatge digne

Finalitat

Facilitar l'opció de compartir habitatge per poder disposar d'un habitatge més assequible.

Contingut

Compartir habitatge és una necessitat per a algunes llars amb ingressos molt baixos que no poden fer front al pagament del lloguer d'un habitatge. Així doncs, es fa necessària la cerca de mecanismes que facilitin que les persones que han de compartir habitatge puguin fer-ho en les millors condicions i amb acompanyament municipal tant en el pagament de l'habitatge compartit, com en la seva adequació o l'acompanyament a la convivència, en cas necessari.

Aquest programa es planteja, d'entrada, vinculat a la necessitat de buscar alternatives de convivència que facilitin l'accés i manteniment d'un habitatge assequible i el manteniment de l'autonomia per part de les persones grans. En aquest sentit, s'adreçarà prioritàriament a dos tipus de situacions:

- Persones grans que viuen soles i disposen d'un habitatge de grans dimensions i a persones joves amb interès en compartir l'habitatge.
- Famílies monomarentals i dones sobrevivents de violència masclista.

Complementàriament es podrà ampliar el programa a altres col·lectius identificats per serveis socials que resideixen en habitatges compartits.

Per possibilitar la millora de les condicions residencials d'aquestes persones i unitats de convivència es preveu l'actuació en dues línies bàsiques:

→ Establiment d'una Borsa d'habitatges compartits

Es planteja la creació d'una borsa d'habitatge compartit, que pugui incloure tant persones disposades a compartir el seu habitatge, com aquelles persones amb interès en trobar un habitatge compartit. Es pot partir del coneixement, per part de serveis socials, en relació als col·lectius que atén, per identificar persones que podrien estar interessades en compartir els seus habitatges.

En aquest moment serà essencial definir les contraprestacions que rebrà la persona propietària:

- Existència de contraprestació econòmica per compartir l'habitatge i com s'establirà.
- Establiment d'ajuts a la millora de l'habitatge per adequar els espais on residirà la persona que accedeix a l'habitatge.
- Possibles bonificacions o exempcions fiscals als habitatges inclosos a la Borsa

→ Suport municipal

Caldrà definir el tipus de suport que s'oferirà tant en l'establiment de l'acord de convivència com durant el seu desenvolupament. En aquest sentit es pot preveure:

- Facilitar un contracte d'arrendament o sotsarrendament a les persones residents, així com l'assessorament legal per fer possible la signatura d'aquests contractes.
- Oferir assessorament tècnic per adequar l'habitatge de la nova persona residents a uns estàndards de qualitat.
- Assessorar en quant al possible preu de l'arrendament o el sotsarrendament.
- Realització d'entrevistes per buscar persones amb perfils que puguin encaixar en un procés de convivència.
- Oferir un seguiment de la convivència.
- Facilitar sistemes de mediació entre les persones que lloguen l'habitatge i les persones llogateres, en cas de conflicte.

Es proposa iniciar la implantació d'aquest programa amb una prova pilot, que pot donar-se vinculada a dones que han patit violència masclista, ja que aquesta necessitat de compartir habitatge en aquests casos és una realitat que ja s'està produint al municipi.

Finançament

Pressupost municipal:

- El disseny i implementació del programa es podrà fer a partir dels propis equips municipals, a través de la coordinació entre els serveis socials municipals i l'Oficina Local d'Habitatge.
- Caldrà establir partides específiques en el cas que s'estableixin ajuts a la millora dels habitatges; així com preveure la repercussió en els ingressos municipals de les possibles bonificacions o exempcions fiscals.

Responsables de la gestió

Serveis socials municipals i Oficina local d'habitatge. Suport específic del CIRD en els casos de les dones que han patit violència domèstica.

Calendari

3r i 4rt any de desenvolupament.

► Actuació – A2.4 Creació d'allotjaments temporals compartits a la CIBA.

Eix estratègic: A – Prevenir i atendre la pèrdua de l'habitatge i l'emergència

Programa: A2. Atenció a la pèrdua de l'habitatge i facilitació de l'accés a un habitatge digne

Finalitat

Garantir l'allotjament d'emergència a les dones i les seves criatures en situació de violència masclista.

Contingut

La complexitat i el risc present en moltes de les situacions de violència masclista obliga a moltes dones, i les seves criatures, a sortir del domicili habitual per qüestions de seguretat. Això obliga als governs locals a activar un acolliment d'urgència que no sempre contempla les condicions i/o l'acompanyament i suport professional necessari per a les persones que es troben en aquesta situació.

L'ajuntament de Santa Coloma de Gramenet, amb la posada en marxa de La CIBA, espai de recursos per a dones, innovació i economia feminista, està desplegant un model innovador d'abordatge de les violències masclistes, que més enllà de l'assistencialisme permeti afavorir els processos d'autonomia i apoderament de les dones i avanci en nous paradigmes feministes d'atenció i de seguretat.

Per donar resposta a aquestes situacions d'urgència es preveu la creació d'uns recursos específics d'urgència per a dones en situació de violència masclista que se situaran a la pròpia CIBA i constituïran l'espai residencial de la CIBA. Aquests allotjaments es destinaran tant per a dones en situació de violència com a l'estada de dones referents en l'àmbit del feminisme i les polítiques públiques.

Aquest model mixt d'acolliment és innovador en la seva conceptualització de la seguretat i permet trencar l'estigma i promoure els processos d'agència i apoderament de les dones en situació de violència masclista.

Finançament

Pressupost municipal

→ El cost de les actuacions es troba vinculat s les fases 4 i 5 de La CIBA

Responsables de la gestió

Direcció d'Igualtat / Àrea de serveis Territorials, Urbanisme, Comerç i Habitatge.

Calendari

1r a 3r any de desenvolupament

A.3 ATENCIÓ A LES DIFICULTATS 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.

Per atendre aquestes problemàtiques s'ha creat un Punt d'assessorament energètic, vinculat a l'Oficina Local d'Habitatge, que permet reforçar el treball en aquesta línia i facilitar l'accés de col·lectius que no accedien a altres serveis municipals.

Principals serveis existents actualment en aquest àmbit:

- *Punt d'assessorament energètic*
- *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.

► Actuació – A3.1 Suport al pagament de subministraments

Eix estratègic: A – Prevenir i atendre la pèrdua de l'habitatge i l'emergència

Programa: A3. Atenció a les dificultats de pagament dels subministraments

Finalitat

Garantir l'accés als subministraments i la millora de l'eficiència energètica.

Contingut

Santa Coloma de Gramenet compta amb diferents mecanismes per evitar el tall de subministraments i donar suport al pagament a llars vulnerables per prevenir la pobresa energètica. Aquests serveis es presten de manera coordinada entre els serveis socials municipals i l'Oficina Local d'Habitatge per facilitar l'atenció als diferents col·lectius.

Per millorar l'atenció s'ha creat el Punt d'assessorament Energètic, que es presta des de la pròpia Oficina Local d'Habitatge i que permetrà alhora impulsar noves actuacions de suport. Les línies de treball vinculades al suport al pagament dels subministraments són les següents:

→ Informació en relació als drets energètics i els ajuts existents

Atenció puntual per resoldre dubtes i apoderar la ciutadania per a que puguin emprendre accions autònomament, com per exemple canviar la potencia contractada, sol·licitar o renovar el bo social, modificació d'hàbits de consum, etc. Per altra banda millorar la comunicació dels ajuts i drets existents respecte als subministraments.

→ Ajuts al pagaments de subministraments

Actualment l'Ajuntament de Santa Coloma està donant suport al pagament de subministraments a través de serveis socials. 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. Amb la recuperació de la llei 24/2015, les companyies energètiques no poden tallar els subministraments a les llars vulnerables i, per tant, caldrà avaluar l'acompanyament que es realitza per evitar l'acumulació de deutes. Actualment hi ha dos convenis amb les subministradores d'aigua:

- Fons de solidaritat d'AGBAR
- Tarifa social de l'ACA

→ Recuperació dels subministraments en situacions de violència masclista.

Un mecanisme de pressió sobre les dones que pateixen violència masclista és el tall de subministraments bàsics en el moment que la parella que exerceix la violència abandona l'habitatge. Per evitar aquesta nova violència, s'establiran acords amb les entitats subministradores per tal que es donin novament d'alta els serveis sense cost.

→ Establiment d'ajuts complementaris a llars vulnerables i/o en situació de violència masclista.

Es plantejaran ajuts complementaris com poden ser:

- Bonificació de la taxa de clavegueram, associada a la factura de l'aigua.
- Realitzar gratuïtament el Butlletí de reconeixement d'instal·lacions elèctriques (BRIE), document necessari per donar d'alta el servei, circumstància habitual després d'un tall o una baixa del servei.

Finalment, per millorar la capacitat de detecció de situacions de pobresa energètica es podrà col·laborar amb altres serveis i entitats municipals que ajudin a detectar casos de pobresa energètica com per exemple el CIRD, Bombers, centres d'atenció primària (CAP) o el servei d'ajuda a domicili. Tenint en compte que persones en situació de vulnerabilitat poden ser més propenses a acudir a l'oficina d'habitatge enlloc dels serveis socials.

Finançament

Pressupost municipal:

- Dotació dels fons necessaris per al pagament de subministraments. Al 2018 els ajuts van ascendir a 6.000€.

Responsables de la gestió

Oficina Local d'Habitatge / Serveis socials.

Calendari

- Ampliació dels ajuts i recursos actuals 1r i 2n any.
- Gestió permanent amb el temps.

► Actuació – A3.2 Reducció de consum i millora de l'eficiència energètica

Eix estratègic: A – Prevenir i atendre la pèrdua de l'habitatge i l'emergència

Programa: A3. Atenció a les dificultats de pagament dels subministraments

Finalitat

Garantir l'accés als subministraments i la millora de l'eficiència energètica.

Contingut

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 de consum per estalviar energia.

El Servei de detecció i reducció de la pobresa energètica, que funciona a la pròpia Oficina local d'Habitatge permet impulsar una sèrie de serveis complementaris a l'ajut al pagament que s'adreçaran a diferents línies de treball:

→ Formació i difusió en relació a l'eficiència energètica

Informació bàsica sobre aspectes relacionats amb els subministraments bàsics, així com tallers, jornades i materials de difusió sobre eficiència energètica per resoldre dubtes i apoderar la ciutadania per a que pugui emprendre accions per reduir el consum energètic.

→ Assessorament energètic

Assessorament individual adreçat a persones que necessiten un acompanyament personalitzat per poder establir els canvis necessaris en els seus subministraments. En aquest sentit, es desenvoluparan dels del propi servei els canvis de potència contractada i la sol·licitud o renovació del bo social, alhora que es tramitaran els Informes d'Exclusió Residencial (IRER) per impedir el tall de subministraments, com estableix la Llei 24/2015. En aquest cas serà necessari coordinar-se amb serveis socials per traspassar la informació i/o derivar la persona en cas que es consideri necessari.

→ Intervenció a la llar

Permetran detectar situacions greus o d'urgència per oferir una resposta immediata a partir de petites reparacions in situ o oferiment de materials bàsics per reduir el consum.

Paral·lelament s'estudiarà l'activació del servei de realització d'auditories energètiques de la Diputació de Barcelona per millorar els consums en les llars vulnerables on es detecti la necessitat per part dels serveis socials municipals i en els casos de violència masclista. En cas que els resultats es valorin positius es podrà ampliar a través del propi servei municipals.

Finançament

Pressupost municipal:

- Funcionament del de detecció i reducció de la pobresa energètica (despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals).
- Caldrà un pressupost específic si es volen realitzar auditories per part dels serveis municipals.

Support: Diputació de Barcelona en el cas que s'activi el servei d'auditories energètiques.

Responsables de la gestió

Oficina local d'habitatge.

Calendari

- Activació del servei d'auditories, 2n i 3r any de desenvolupament.
- Gestió permanent amb el temps.

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. Entre aquestes situacions es troben, de manera destacada, les llars monomarentals i les dones en situació de violència masclista. 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.

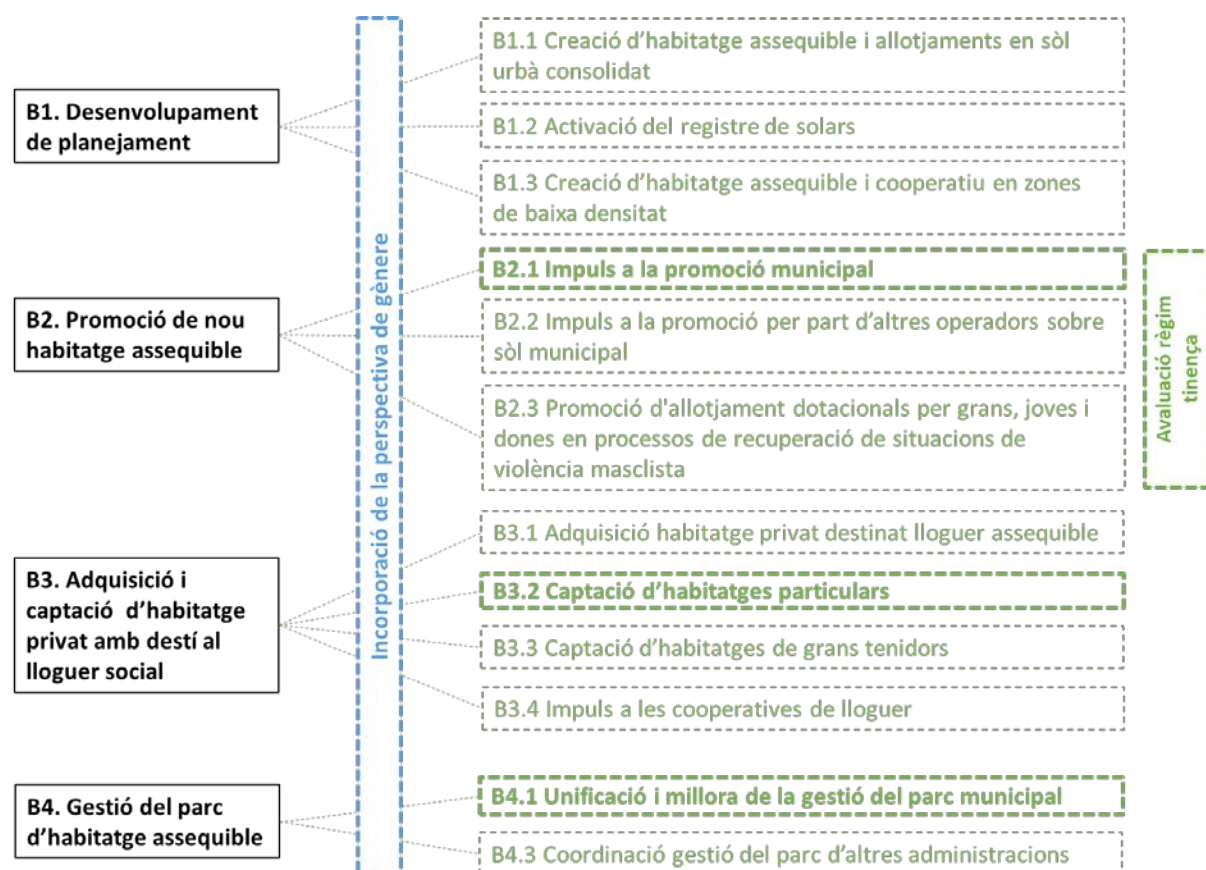
Per altra banda, en alguns casos les característiques del parc existent no satisfan les necessitats de la població, que tot i disposar de recursos suficients, prefereixen accedir a habitatges en millors condicions en d'altres municipis.

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 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. Aquesta ampliació del parc assequible es portarà a terme a partir de la promoció, l'adquisició i la captació, buscant l'equilibri entre la necessitat de disposar d'habitatge assequible i el control de la densificació dels àmbits més densos del municipi.

L'ampliació del parc d'habitatge assequible de la ciutat farà necessari reforçar els mecanismes de gestió d'aquesta parc, que implicaran la seva millora en el cas de noves adquisicions i el manteniment dels immobles i edificis en gestió. En aquest camp serà clau el reforç de Gramepark com a gestor de tot el parc municipal.



Línies d'actuació proposades:**B1. Desenvolupament de planejament****B2. Promoció de nou habitatge assequible****B3. Adquisició i captació d'habitatge privat amb destí al lloguer assequible****B4. Gestió del parc d'habitatge assequible****Actuacions clau:**

-
- > B1.1 Creació d'habitatge assequible i allotjaments en sòl urbà consolidat
 - > B1.2 Activació del registre de solars
 - > B1.3 Creació d'habitatge assequible i cooperatiu en zones de baixa densitat
-
- > B2.1 Impuls a la promoció municipal
 - > B2.2 Impuls a la promoció per part d'altres operadors sobre sòl municipal
 - > B2.3 Promoció d'allotjaments dotacionals per a grans, joves i dones en processos de recuperació de situacions de violència masclista
-
- > B3.1 Adquisició d'habitatge privat amb destí al lloguer assequible
 - > B3.2 Captació d'habitatges particulars
 - > B3.3 Captació d'habitatges de grans tenidors
 - > B3.4 Impuls a les cooperatives de lloguer
-
- > B4.1 Unificació i millora de la gestió del parc municipal
 - > B4.2 Millora de la gestió del parc assequible privat
 - > B4.3 Coordinació de la gestió del parc d'altres administracions

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. El potencial actual del planejament és de 996 habitatges i 192 allotjaments dotacionals que es distribueixen de la manera següent:

— Habitatges amb protecció oficial públics (<i>Ajuntament, Incasol, AMB i Regesa</i>)	563 habitatges
— Habitatges amb protecció oficial privats	70 habitatges
— Habitatges lliures públics (<i>Ajuntament, Impsol i Regesa</i>)	99 habitatges
— Habitatges lliures privats	264 habitatges
— Allotjaments dotacionals	192 habitatges

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)*
- *Servei de Gestió Urbanística i Habitatge*

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.

► Actuació – B1.1 Creació d'habitatge assequible i allotjaments en sòl urbà consolidat

Eix estratègic: B – Ampliar el parc d'habitatge assequible i social

Programa: B1. Desenvolupament de planejament

Finalitat

Generar habitatge a un preu per sota el de mercat de forma distribuïda pel municipi, contrarestant la concentració de promocions d'habitatge protegit en les zones del Raval, Santa Rosa i Fondo.

Contingut

Per fer possible ampliar la capacitat de generació d'habitatge assequible a Santa Coloma de Gramenet, més enllà de les actuals reserves, caldrà generar habitatge assequible en sòl urbà consolidat a partir d'una gran diversitat de mecanismes.

→ Modificacions de planejament per generar habitatge assequible en sòl urbà consolidat

S'estudiarà la possibilitat de preveure la creació d'habitatge de protecció en sòl urbà consolidat a través del destí parcial d'un percentatge del sostre resultant de la construcció de nous habitatges o de grans rehabilitacions. Aquest mecanisme pot facilitar una major mixtura de l'habitatge assequible al conjunt de la ciutat, així com la corresponsabilització de les persones propietàries en la generació d'habitatge assequible.

Per garantir que aquesta mesura no vagi en detriment de la pròpia millora del parc residencial, o del desenvolupament de petites promocions, caldria identificar el límit a partir del qual s'imposa aquest destí parcial i les possibles excepcions a aquesta obligació (edificacions catalogades, per exemple).

→ Modificacions de planejament per generar allotjaments dotacionals

Per a la creació de nous allotjaments dotacionals es preveu desenvolupar 2 tipus d'actuacions vinculades al planejament:

- Actuacions de dotació previstes a la Llei del Sòl i la Rehabilitació Urbana, article 7.1b.
- Modificacions del PGM per destinar sòls genèrics d'equipament o amb un ús assignat, però que no es preveu consolidar o es vol substituir a allotjament dotacional. Actualment es troben en curs, diferents actuacions amb aquest objectiu que preveuen destinar 4 sòls d'equipament, que es troben sense ús i no tenen destí previst, a nous allotjaments dotacionals.

→ Generació d'habitatge protegit i allotjaments en planta baixa

Santa Coloma compta amb locals buits en diferents barris del municipi que en ocasions se situen en entorns sense interès pel que fa a la implantació de noves activitats comercials o de serveis, i que podrien destinar-se a la dotació d'habitatge assequible i accessible, ja que en moltes ocasions se situen a peu de carrer en entorns on no es disposa d'ascensor.

Aquesta línia d'actuació ja s'ha iniciat a l'entorn de Can Franquesa i pot impulsar-se a partir de la transformació de locals de propietat municipal (48 locals). Serà especialment important en relació a la possibilitat de generar habitatge accessible per a persones grans que han perdut la seva autonomia degut a viure en plantes pis d'edificis sense ascensor.

— Condicionants urbanístics a la transformació en habitatge

Els condicionants establerts per la legislació urbanística en relació a la generació de nou sostre residencial, fan necessari, preveure que aquests espais residencials puguin desenvolupar-se tant a partir d'habitatge amb protecció oficial, com a partir d'altres models residencials destinats a col·lectius en situació d'exclusió residencial que requereixen un allotjament d'emergència i a persones grans amb dificultats d'accés als seus habitatges per manca d'ascensor.

L'anàlisi urbanística ha de permetre identificar en quins casos el planejament vigent permetria la transformació directa de l'ús dels locals comercials en habitatge i en quins casos caldria la modificació del planejament en 3 línies bàsiques:

- Redacció de modificacions de planejament que permetin generar habitatge protegit.
 - Transformació en allotjaments dotacionals.
 - Transformació en allotjaments temporals³⁹.
- **Viabilitat de transformació física dels locals en habitatges.**
Caldrà avaluar la possibilitat de transformació física dels locals per tal que compleixin les condicions d'habitabilitat d'un habitatge nou, o en cas necessari, plantejar la possibilitat de transformació en allotjaments temporals.

Finançament

Pressupost municipal:

- Part dels planejaments necessaris es podran desenvolupar pels equips tècnics municipals i per tant s'han de considerar despeses internalitzables.
- En cas necessari, es pot preveure la concurrència d'equips externs que puguin facilitar i accelerar el ritme de redacció del planejament.

Diputació de Barcelona: es pot sol·licitar el següent ajut “Estratègies sectorials d'habitatge” per tal de desenvolupar l'estudi de viabilitat.

<https://catalegdeserveis-cercador.diba.cat/fitxa?id=21107>

Responsables de la gestió

Servei de Gestió Urbanística i Habitatge.

Calendari

1r a 6è any

³⁹ Espais residencials d'ús temporal, que no requereixen d'una cèdula d'habitabilitat. És un model utilitzat, per exemple en els habitatges amb serveis per a gent gran.

► Actuació – B1.2 Activació del registre de solars

Eix estratègic: B – Ampliar el parc d'habitatge assequible i social

Programa: B1. Desenvolupament de planejament

Finalitat

Impulsar l'edificació de sòls vacants que poden permetre la generació d'habitatge assequible o reduir la pressió per l'augment del preu de l'habitatge.

Contingut

A partir de l'estudi relatiu als solars plurifamiliars pendents d'edificar al municipi, realitzat pel Gabinet d'Acció Territorial s'han identificat 35 solars plurifamiliars, que permetrien edificar fins a 266 habitatges. Aquesta realitat sumada a l'important nivell de consolidació actual de la ciutat fa recomanable l'activació del registre de solars, com a eina per fer-ne possible la seva activació. Per fer-ho possible es preveu un treball en dues fases:

→ Establiment dels terminis d'edificació per poder imposar l'obligació d'edificar

El PGM no va establir terminis d'edificació. No obstant, en el desenvolupament posterior de planejament, Santa Coloma de Gramenet ha establert en moltes ocasions els terminis d'edificació dels sòls destinats a habitatge (més enllà de l'establert legislativament en relació a l'habitatge protegit).

Per poder actuar en cas de manca de desenvolupament de sòls que es considerin prioritaris s'establiran els terminis de l'edificació tant lliure com protegida en els nous planejaments que es desenvolupin.

Alhora, es desenvoluparà la corresponent modificació de planejament per establir els terminis dels quals disposa la propietat per a l'execució dels habitatges, en alguns entorns especialment sensibles, com poden ser les finques afectades per la xarxa viària.

Aquest mecanisme podria permetre impulsar la creació de nou habitatge al casc urbà, en aquells casos en que la propietat, tot i disposar del sòl amb condicions de solar per fer-ho, no impulsa la construcció a l'espera de l'augment del preu dels habitatges es fa necessari establir els terminis dels quals disposa la propietat per a l'execució dels habitatges.

Es preveu que s'estableixi un termini de 2 anys per tal que la propietat faci els tràmits necessaris per iniciar l'execució de l'edificació.

→ Activació del registre de solars

Una vegada establerts els terminis d'edificació, serà possible activar el registre de solars sense edificar, que permetrà a l'administració forçar l'execució dels nous habitatges o la millora dels existents. En aquest registre s'hi podran inscriure tant solars concrets (inscripció de la declaració d'incompliment de l'obligació d'edificar), com edificis (inscripció de la declaració d'incompliment de l'ordre d'execució i rehabilitació).

La inscripció d'una finca al registre permet iniciar l'expedient d'alienació forçosa, que durarà 2 anys durant els quals l'Ajuntament podrà:

- *Expropiar el solar d'ofici*, per edificar-lo directament.
- *Expropiar el solar a instància d'entitats urbanístiques especials*, si són beneficiàries de l'expropiació.
- *Sotmetre la finca o el solar a alienació forçosa* mitjançant la subhasta corresponent, amb el procediment que s'estableixi per reglament.
- *Acordar sotmetre la finca o el solar a substitució forçosa*. Consisteix en l'adjudicació d'edificar en règim de propietat horitzontal amb la persona propietària originària de l'immoble, mitjançant concurs públic. Es pot realitzar d'ofici o a instància d'una persona interessada.

Finançament

Pressupost municipal: el desenvolupament dels diferents planejaments es podrà portar a terme a través dels equips municipals o d'equips externs que puguin facilitar i accelerar el ritme de desenvolupament.

Responsables de la gestió

Servei de Gestió Urbanística i Habitatge i Gabinet d'Acció Territorial.

Calendari

- Implementació, 1r i 2n de desenvolupament.
- Gestió permanent amb el temps.

► Actuació – B1.3 Creació d'habitatge assequible i cooperatiu en zones de baixa densitat

Eix estratègic: B – Ampliar el parc d'habitatge assequible i social

Programa: B1. Desenvolupament de planejament

Finalitat

Generar habitatge assequible en entorns de baixa densitat a partir de la densificació de l'edificació prevista, sempre que es garanteixi l'assequibilitat permanent de les promocions.

Contingut

La generació d'habitatge assequible en entorns de baixa densitat és una assignatura pendent del planejament urbanístic de tota Catalunya. No obstant, es poden estudiar eines que puguin donar resposta a aquesta necessitat. Amb aquesta voluntat es planteja treballar en la generació d'habitatge privat i cooperatiu en aquests entorns, que permetin generar una oferta assequible a partir de dos mecanismes:

→ Augment de la densitat

Es preveu la modificació del planejament vigent per possibilitar l'augment de la densitat de les parcel·les a partir de la generació d'habitatge assequible, però mantenint el sostre edificable existent. Aquesta modificació haurà de garantir que el nou habitatge que es generi manté la seva assequibilitat, més enllà de les determinacions en quan a terminis de la qualificació protegida establerts per la normativa sectorial d'habitatge.

→ Creació d'unitats d'autopromoció col·lectiva (UAC)

Es preveu la modificació del planejament per generar Unitats d'Autopromoció Col·lectiva que permetin augmentar la densitat i per tant, la creació de nou habitatge, sempre que el desenvolupament es generi a partir de projectes cooperatius que garanteixin l'assequibilitat dels nous habitatges.

Els punts de partida per al desenvolupament d'aquest model seran:

- S'aplicarà per al desenvolupament d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús ⁴⁰ destinat a col·lectius que no tenen capacitat per accedir a l'habitatge lliure. Entre aquests col·lectius es contemplaran prioritàriament les dones en situació de violència masclista, les unitats monomarentals i les cooperatives de dones.
- S'establirà una nova qualificació dual del sòl que permeti:
 - o Mantenir les condicions de la qualificació vigent en els casos que la propietat vulgui desenvolupar el projecte amb les condicions ja establertes.
 - o L'oferiment per part de l'administració d'una oferta de lliure adquisició que podrà ser utilitzada per aquelles persones propietàries incloses en l'àmbit d'una UAC. A partir d'aquest procés, l'administració podrà legítimament intensificar els paràmetres del planejament per generar habitatge assequible i estable.

⁴⁰ Les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús són un model d'accés a l'habitatge on la cooperativa és la propietària de l'edifici i les persones sòcies gaudeixen del dret d'ús indefinit, a través del pagament d'una quota d'entrada i d'un lloguer tou. El model fomenta la vida comunitària i pot complementar l'ús residencial amb altres projectes socials o d'autoocupació.

Finançament

Pressupost municipal:

- Per al desenvolupament del planejament: el desenvolupament dels diferents planejaments es podrà portar a terme a través dels equips municipals o d'equips externs que puguin facilitar i accelerar el ritme de desenvolupament.
- Per a l'adquisició de sòls qualificats com a UACs: s'establirà anualment el pressupost disponible amb aquesta finalitat.

Responsables de la gestió

Servei de Gestió Urbanística i Habitatge i Gabinet d'Acció Territorial.

Calendari

- Implementació, 2n de desenvolupament.
- Gestió permanent amb el temps.

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.

→ Tipus d'habitatge a promoure

- Habitatge amb protecció oficial
- Allotjaments dotacionals

→ Col·lectius a qui es vol adreçar i criteris

- Persones de renda mitja i baixa
- Dones en situació de violència masclista
- Famílies monomarentals
- Gent gran
- Joves
- Persones en situació d'exclusió residencial
- Altres col·lectius.

→ Règim de tinença

- Lloguer
- Dret de superfície
- Cessió d'ús
- Dret d'ús i habitació

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.

► Actuació – B2.1 Impuls a la promoció municipal

Eix estratègic: B – Ampliar el parc d'habitatge assequible i social

Programa: B2. Promoció de nou habitatge assequible

Finalitat

Desenvolupar promocions d'habitatge protegit i allotjaments dotacionals en sòl municipal a través de Gramepark.

Contingut

Gramepark ha comptat tradicionalment amb capacitat de generar habitatge assequible. Aquest s'ha promogut en règim de venda; de lloguer amb opció a venda; i de lloguer. Les necessitats d'ampliar el parc d'habitatge assequible del municipi de manera estable fan necessari recuperar aquesta capacitat de promoció per part de Gramepark, i concentrar l'esforç en la promoció de lloguer. En aquest sentit, serà important la capacitat actual de Gramepark, de gestionar un important parc de lloguer.

Alhora, bona part dels sòl que es preveu desenvolupar durant els sis anys de vigència d'aquest Pla se situen sobre sòl municipal (ja siguin qualificats amb destí a habitatge amb protecció oficial o habitatge lliure). Els sòls municipals permetran promoure 343 habitatges (73 dels quals conjuntament amb l'AMB) i 108 allotjaments.

L'actuació de promoció de Gramepark es concentrarà en:

- Generació d'habitatge amb protecció oficial i d'allotjaments dotacionals.
- Concentració en la generació d'habitatge de lloguer, sempre que es garanteixi la sostenibilitat econòmica de l'entitat que li permeti l'accés a finançament extern. Per tant, la promoció en règim de lloguer serà complementada amb la generació dels habitatges en dret de superfície necessaris per fer viable la inversió.

Finançament

Finançament supralocal: Actualment existeixen 2 vies de finançament a través d'organismes supralocals.

→ Ajudes previstes al Pla Estatal d'Habitatge corresponent.

El *Plan Estatal de Vivienda 2018-2021* estableix un Programa de foment del parc d'habitatge de lloguer, que permet la promoció amb destí al lloguer.

S'estableix una ajuda directa de màxim 300€/m² i màxim el 50% del cost. El preu màxim de lloguer haurà de ser 5,5€/m² de superfície útil, i s'haurà de destinar a persones llogateres, amb uns ingressos no superiors a 3 vegades l'IPREM.

→ Finançament de la Generalitat de Catalunya a través de l'Institut Català de Finances

L'Agència de l'Habitatge de Catalunya (a través de l'Institut Català de Finances) està finançant fins a un 100% de les promocions amb destí al lloguer.

— *Import:* a partir de 100.000€ i fins al 100% del cost d'execució dels habitatges (exclòs el sòl, els trasters, els aparcaments i els locals), amb un màxim de 100.000€ per habitatge. En cas d'allotjaments col·lectius protegits, l'import màxim és de 57.000€.

També es poden finançar habitatges procedents de la rehabilitació d'edificis o l'adquisició de promocions d'habitatges en fase d'execució que posteriorment es qualifiquin com habitatge amb protecció oficial.

— *Termini:* fins a 25 anys, amb fins a 2 anys de carència inclosos.

— *Interès:* fix del 4,25%.

Responsables de la gestió

Gramepark.

Calendari

1r a 6è any de desenvolupament

► Actuació – B2.2 Impuls de la promoció d'altres operadors sobre sòl municipal

Eix estratègic: B – Ampliar el parc d'habitatge assequible i social

Programa: B2. Promoció de nou habitatge assequible

Finalitat

Desenvolupar promocions d'habitatge protegit en sòl municipal mitjançant operadors externs, ja siguin públics, privats o socials.

Facilitar la implantació de models alternatius d'accés a l'habitatge.

Contingut

S'impulsarà la promoció per part d'agents no municipals, ja siguin públics, socials o privats, especialment sense ànim de lucre o amb ànim de lucre limitat.

Aquesta actuació es desenvoluparà a partir de dues línies de treball diferenciades, per una banda aquella relativa a la coordinació amb altres operadors públics, que es realitzarà a partir de l'establiment de convenis. Per altra banda, la cessió de sòl a operadors socials o privats, que es realitzarà a través de concursos.

→ Convenis amb altres operadors públics.

Part dels sòls que es preveu promoure durant l'escenari temporal d'aquest pla són propietat d'altres operadors públics o propietat compartida entre aquests i el propi ajuntament de Santa Coloma de Gramenet.

— Sòl propietat de Gramepark i l'AMB o l'Impsol	73 habitatges
— Sòl propietat de Regesa	81 habitatges
— Sòl propietat de l'Incasol	38 habitatges
— Sòl propietat de l'Impsol	54 habitatges

Coordinar l'actuació entre aquests operadors i el propi Ajuntament per establir el règim de tinença i les condicions d'aquesta habitatges serà clau per generar un habitatge assequible i social al municipi que respongui a les diferents necessitats detectades, i en especial a aquells col·lectius amb menys ingressos que requereixen d'un habitatge de lloguer a preus baixos.

→ Concursos per a la cessió de sòl a entitats socials i cooperatives

Per possibilitar que altres operadors socials o privats puguin accedir a sòl públic per a la promoció d'habitatge es preveu l'establiment de concursos per a la cessió del sòl. Aquesta cessió de sòl municipal ha de permetre, per una banda sumar esforços a l'administració pública per generar habitatge assequible, i per l'altre contribuir a desenvolupar nous models d'habitatge com podria ser l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús.

Per fer possible la realització d'aquests concursos es preveu la realització d'una sèrie de passes prèvies, que han de permetre identificar a quin tipus d'entitats es destinarà cada sòl i amb quines característiques:

— Identificació dels sòls municipals

Identificar quins dels sòls es volen promoure a través d'un operador extern i a quin tipus d'operador es volen destinar cadascun d'ells.

— Identificació del tipus d'operador i el règim de tinença

Es treballarà per establir sinèrgies i fer possible la promoció d'habitatge assequible al municipi per part dels següents operadors:

- o *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.

- o *Cooperatives de cessió d'ús* ⁴¹. 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.

— **Elaboració d'un estudi de viabilitat per a cada solar**

Permetrà analitzar la viabilitat econòmica de la promoció, els possibles col·lectius als quals es podria destinar, el tipus de promoció (dret de superfície, lloguer o cessió d'ús) i els agents que podrien desenvolupar-la. En el cas que es consideri necessari es podrà contractar un equip extern que elabori els estudis de viabilitat.

— **Model de cessió del sòl**

El model més estès per a la cessió de sòl públic, en el cas d'habitatge amb protecció oficial, és el dret de superfície, que permet l'adjudicació d'un sòl o d'un edifici durant un màxim de 75 anys, de manera que una vegada passat aquest termini els habitatges passen a propietat municipal. La cessió a través d'un dret de superfície permet:

- o Promoure habitatge assequible sense cost per a l'ajuntament.
- o Implantar habitatges amb diferents règims de tinença, cessió d'ús, lloguer o propietat/dret de superfície.
- o Cedir el sòl a entitats sense ànim de lucre, amb ànim de lucre limitat, o oberta a qualsevol empresa.

A partir de les característiques de la promoció s'establirà el cànon que l'entitat adjudicatària abonarà al municipi per l'adjudicació del dret de superfície. Així, el cost podrà ser pràcticament nul, en el cas que es promoguin habitatges de lloguer assequible o social. O més elevat si es promouen edificis en que les persones usuàries comprin el dret de superfície de l'habitatge on viuran. El cànon també pot establir la cessió a l'Ajuntament d'habitatges de lloguer, mentre la resta de la promoció es destina a la venda del dret de superfície.

— **Adjudicació del sòl.**

En el cas d'optar per l'adjudicació d'un dret de superfície es podrà fer de manera directa, en el cas de justificar l'interès social, o a través de concurs públic.

Finançament

Pressupost municipal:

- El desenvolupament del procés es preveu que pugui ser desenvolupat pels serveis municipals.
- Caldrà disposar d'una partida específica en el cas que es vulgui externalitzar el la redacció dels estudis de viabilitat.

Suport: la Diputació de Barcelona compta amb un Ajut per desenvolupar estudis de viabilitat d'obra nova en solars municipals. Es pot realitzar un estudi que avalui diferents models (entre els quals les cooperatives d'habitatge de cessió d'ús) per triar el model més adequat per a un emplaçament. <https://catalegdeserveis-cercador.diba.cat/fitxa?id=21113>

Responsables de la gestió

Principal: Gramepark / Servei de Gestió Urbanística i Habitatge.

Suport: Equip extern, si es considera necessari.

Calendari

1r a 6è any de desenvolupament

⁴¹ 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.

► **Actuació – B2.3 Promoció d'allotjament dotacionals per a grans, joves i dones en processos de recuperació de situacions de violència masclista.**

Eix estratègic: B – Ampliar el parc d'habitatge assequible i social

Programa: B2. Promoció de nou habitatge assequible

Finalitat

Desenvolupar promocions d'allotjaments dotacionals en sòl municipal adreçats a persones grans.

Contingut

Paral·lelament a la promoció d'habitatge amb protecció oficial s'impulsarà la promoció d'allotjaments temporals destinats especialment a persones grans i joves que requereixen de suport tant per a l'emancipació, com per poder seguir sent autònomes una vegada no poden ser-ho al seu propi habitatge.

→ **Allotjaments dotacionals per a persones grans**

Tot i que l'objectiu clau en relació a les persones grans és oferir suport a la millora dels propis habitatges per tal que s'hi puguin mantenir el màxim temps possible, el procés d'envelliment previst al municipi fa necessari preveure la generació d'habitatges amb serveis per a gent gran que possibilitin un envelliment actiu i evitin que l'abandonament del seu habitatge impliqui l'accés a una residència per a gent gran, sempre que no sigui necessari.

Per aconseguir-ho es preveu treballar en 2 línies:

- *Impuls de noves promocions d'allotjaments dotacionals per a gent gran.* Aquesta actuació es desenvoluparà sobre sòls d'equipament permetran oferir els serveis que les persones necessiten i uns espais bàsics on poder viure de manera individual o en parella. Amb aquesta finalitat, ja es troba en construcció un primer edifici d'allotjaments dotacionals per a gent gran per part de Gramepark.
- *Generació d'habitatge accessible a partir de locals en planta baixa.* Les persones grans seran un col·lectiu prioritari pel que fa al destí dels habitatges o allotjaments dotacionals que es generin a partir de la transformació de locals, ja sigui en sòl públic o privat, ja que s'adapten perfectament a la seva necessitat de garantir l'accessibilitat.

Aquests mecanismes s'hauran de vincular a la cessió de l'habitatge de les persones grans beneficiades a la Borsa de Lloguer o a un altre programa municipal, per tal de facilitar l'accés a un habitatge assequible a d'altres persones

→ **Allotjaments dotacionals per a persones joves**

L'elevat preu del lloguer de l'habitatge, juntament amb la inestabilitat laboral de les persones joves fa necessari facilitar mecanismes per tal que aquestes persones puguin iniciar la seva vida autònoma.

S'estudiarà la possibilitat de preveure edificis intergeneracionals, on es prevegin tant allotjaments per a persones grans com joves, així com per a dones en situació de recuperació de la violència masclista. En aquest darrer cas, seran espais complementaris i de continuïtat respectes dels espais residencials de La CIBA (espai de recursos per a dones innovació i economia feminista).

Finançament

Pressupost municipal:

- En el cas l'Ajuntament desenvolupi la promoció a través de Gramepark.
 - Caldrà aconseguir finançament a través del mecanismes previstos a l'actuació *B2.1 Impuls a la promoció municipal*.
 - Caldrà preveure els costos de funcionament dels allotjaments.
- En el cas que la promoció es realitzi per un operador extern. Caldrà tenir en compte els costos de la gestió i la necessitat d'un suport inicial.

Responsables de la gestió

Gabinet d'Acció Territorial i Gramepark

Calendari

1r a 6è any de desenvolupament

B3. ADQUISICIÓ I CAPTACIÓ D'HABITATGE PRIVAT AMB DESTÍ AL LLOGUER ASSEQUIBLE

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.

Alhora, 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.

► Actuació – B3.1 Adquisició d'habitatge privat amb destí al lloguer assequible

Eix estratègic: B – Ampliar el parc d'habitatge assequible i social

Programa: B3. Adquisició i captació d'habitatge privat amb destí al lloguer assequible

Finalitat

Ampliar el parc d'habitatge assequible del municipi a llarg termini, de forma distribuïda, a partir del parc existent.

Contingut

La urgència de disposar d'habitatge assequible, juntament amb la voluntat que aquest es trobi distribuït pel municipi i en petites agrupacions, fa necessari preveure l'ampliació dels mecanismes per a l'adquisició d'habitatge privat amb destí al lloguer assequible. Amb aquesta voluntat es preveu l'adquisició d'habitatge a través de dos mecanismes principals:

→ Adquisició a través de tanteig i retracte

Es mantindrà la línia d'actuació a partir de 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.

Actualment l'Ajuntament té un total de 90 habitatges en propietat, i la Fundació Hàbitat 3 també ha adquirit habitatges a través del tanteig que estan destinats a la Borsa d'habitatge social.

En una segona fase es valorarà la cerca de promotors socials amb capacitat de compra d'edificis o habitatges. A partir del finançament de la compra per part de l'ICF és possible impulsar aquest model i garantir el destí a habitatge assequible dels habitatges.

→ Adquisició a través de la compra – venda o expropiació d'edificacions inacabades

S'implementarà un nou mecanisme per a l'adquisició d'habitatge i la seva transformació en habitatge amb protecció oficial a partir d'edificacions inacabades. Per una banda, s'incorporaran aquestes edificacions al paquet objecte d'adquisició a través del tanteig i retracte. Per altra banda, s'iniciaran els expedients sancionadors que condueixin a l'expropiació de les edificacions inacabades.

Finançament

Caldrà establir un pressupost municipal destinat a l'adquisició d'immobles, que s'utilitzarà en funció de les oportunitats identificades.

L'Ajuntament pot comptar amb diferents subvencions i finançament d'administracions supralocals per fer front a aquestes adquisicions.

→ Ajudes previstes al Pla Estatal d'Habitatge corresponent

El *Plan Estatal de Vivienda 2018-2021* estableix un Programa de foment del parc d'habitatge de lloguer, que permet la compra d'habitatges amb destí al lloguer. Els beneficiaris podran ser:

- Administracions públiques, organismes públics i altres entitats de dret públic i privat, així com les empreses públiques i privades i societats mercantils participades majoritàriament per les administracions públiques.
- Fundacions, empreses de l'economia social, associacions i cooperatives d'habitatges.

S'estableix una ajuda directa de màxim 250€/m² i màxim el 40% del cost d'adquisició o cessió (impostos, taxes i tributs no inclosos). El límit pressupostari serà de 26.250 € per habitatge, el preu màxim de lloguer haurà de ser 5,5€/m² de superfície útil, i s'haurà de destinar a persones llogateres, amb uns ingressos no superiors a 3 vegades l'IPREM.

→ Finançament de la Generalitat de Catalunya a través de l'Institut Català de Finances

Recentment s'ha obert una línia de préstecs bonificats per a l'adquisició amb l'exercici del dret de tanteig i retracte. Es tracta de préstecs per finançar la compra de pisos per destinar a lloguer social (requalificats com HPO) l'adquisició dels quals derivi de l'exercici dels drets de tanteig i retracte que té legalment reconeguts la Generalitat de Catalunya.

L'import se situarà entre 25.000€ i 10 milions d'euros per titular. L'ICF finançarà el 100% de l'import a pagar per la compra de l'habitatge i les obres de rehabilitació. Termini fins a 25 anys amb 1 any de carència. Interès fix del 1,25%.

→ **Subvencions als Ajuntaments de la Diputació de Barcelona**

La Diputació de Barcelona ofereix subvencions als ajuntaments per a l'adquisició d'habitatges destinats a polítiques socials. L'Ajuntament pot sol·licitar com a màxim una subvenció amb un import màxim de 35.000 €.

<https://catalegdeserveis-cercador.diba.cat/fitxa?id=21018>

Responsables de la gestió

Servei de Gestió Urbanística i Habitatge / Servei de patrimoni / Servei d'Habitatge i Regeneració urbana.

Calendari

Gestió permanent en el temps. Es preveu que la recerca d'opcions sempre estigui en marxa.

► Actuació – B3.2 Captació d'habitatges particulars

Eix estratègic: B – Ampliar el parc d'habitatge assequible i social

Programa: B3. Adquisició i captació d'habitatge privat amb destí al lloguer assequible

Finalitat

Reforçar la captació d'habitatge privat amb destí al lloguer assequible i/o social.

Contingut

La necessitat d'ampliar el parc d'habitatge assequible a la ciutat i fer-ho de manera distribuïda i ràpida fa necessari ampliar els mecanismes per fer possible la captació d'habitatge de particulars. Aquesta actuació alhora, facilita la corresponsabilització amb l'acció pública de les persones propietàries de més d'un habitatge al municipi, que poden disposar de garanties per activar el seu habitatge i que el seu destí sigui el lloguer assequible.

Per impulsar la captació d'habitatge propietat de particulars, l'àrea d'habitatge, ja s'ha començat a realitzar un cens d'habitatges buits propietat de particulars que permeti contactar-hi per aconseguir-ne la captació. A partir d'aquesta informació es treballarà en 3 línies fonamentals:

→ Reforç de la borsa de lloguer

Per incentivar la mobilització d'habitatges buits cap al lloguer assequible a partir de la intermediació que ofereix la Borsa de Lloguer, s'estan implementant nous ajuts adreçats a persones propietàries com són:

- *Ajuts destinats a l'arranjament.* S'establirà un ajut a fons perdut d'uns 6.000€ per petites obres d'adequació interior de l'habitatge.
- *Bonificació de l'IBI.*
- *Pagament la cèdula d'habitabilitat i del certificat d'eficiència energètica*

→ Implementació d'un programa de cessió temporal a l'Ajuntament

Paral·lelament, a l'impuls de la Borsa de Lloguer s'estudiarà la implementació d'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.

Aquest programa podrà facilitar l'accés a l'habitatge a persones amb menors ingressos, ja que les garanties les ofereix l'Ajuntament que és qui accepta la cessió; i podria oferir diferents avantatges a la propietat:

- Garantia de pagament de l'habitatge
- Garantia de retorn de l'habitatge en bones condicions
- Realització de l'adequació i posada a punt de l'habitatge
- Bonificació de l'IBI
- Seguiment dels compliment contractuals i mediació de conflictes

L'establiment d'un programa de cessió permetria:

- Accedir al programa 60x40 de l'Agència Catalana de l'habitatge, a través del qual l'Agència paga un 60% del preu del lloguer dels habitatges captats amb destí a les unitats de convivència provinents de la Mesa d'Emergències.
- Accedir als ajuts a la rehabilitació oferts per la Diputació adreçats a habitatges de titularitat o cedits a administracions locals.

→ Col·laboració amb el tercer sector i altres entitats sense ànim de lucre

Més enllà dels programes que es puguin impulsar directament a partir de l'administració local amb el suport d'administracions supralocals, serà clau preveure la coordinació amb entitats socials i sense ànim de lucre que puguin permetre ampliar el parc assequible actual. En aquest sentit, cal destacar el

treball de la Fundació hàbitat 3 en l'adquisició d'habitatge al municipi que posteriorment és incorporat a la Borsa de lloguer social, per facilitar l'accés a l'habitatge a les persones amb menys ingressos. Es preveu que aquest model de col·laboració pugui ser replicat, però no vinculat a la compra sinó a la captació d'habitatge privat.

Per tal que les millores i els nous programes previstos tinguin uns veritables efectes en el volum d'habitatges captats caldrà realitzar una campanya activa de captació, vinculada i complementària a l'elaboració del cens d'habitatges buits que prevegi:

- Elaboració de materials informatius: tríptic i cartell; introducció de la informació al web municipal; difusió a través del butlletí municipal, radio i altres mitjans de comunicació locals; difusió a través de les xarxes socials.
- Comunicació directa amb persones propietàries per explicar els programes existents.

Finançament

Pressupost municipal:

- despeses internalitzables vinculades a la tasca de dels serveis municipals.
- partides específiques en relació als nous incentius municipals previstos.
- partides específiques per al cost de les obres de rehabilitació.

Diputació de Barcelona: ofereix subvencions destinades a rehabilitar habitatges que siguin titularitat o cedits a ajuntaments.

Responsables de la gestió

Principal: Oficina local d'habitatge.

Suport: en cas necessari, els serveis socials faran l'acompanyament social de les persones residents.

Calendari

- Reforç dels programes actuals i implementació de nous 1r a 3r any de desenvolupament.
- Gestió permanent amb el temps.

► Actuació – B3.3 Captació d'habitatges de grans tenidors

Eix estratègic: B – Ampliar el parc d'habitatge assequible i social

Programa: B3. Adquisició i captació d'habitatge privat amb destí al lloguer assequible

Finalitat

Ampliar l'oferta d'habitatges amb destí al lloguer assequible i/o social i estimular l'ocupació del parc vacant.

Contingut

Durant els darrers anys, les entitats financeres i altres grans tenidors d'habitatge, no han tingut interès en la cessió d'habitatge a les administracions locals, a l'espera de poder vendre'ls o llogar-los al mercat lliure. Aquesta realitat fa necessari impulsar dues línies de treball estratègiques que permetin ampliar la capacitat de captar habitatge de grans tenidors per part de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet.

→ Coordinació supramunicipal per millora de les condicions de cessió

Davant la dificultat d'incentivar la mobilització d'habitatges buits d'entitats financeres a nivell municipal, es planteja la necessitat de comptar amb suport supramunicipal. Alhora, i amb aquesta finalitat, caldria 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.

→ Disciplina urbanística vinculada als habitatges buits de grans tenidors

Per incentivar la mobilització d'habitatges buits cap al lloguer assequible es poden implementar mecanismes sancionadors (Llei del dret a l'habitatge 18/2007, de 28 de desembre):

Si un habitatge ha estat més de 2 anys desocupat, l'Ajuntament pot iniciar un expedient dirigit a la declaració de la situació anòmla de l'habitatge i a la declaració d'incompliment de la funció social de la propietat, després, si la situació es manté, es podrà iniciar el corresponent procediment sancionador.

Finançament

Pressupost municipal:

- Despeses vinculades a la tasca dels serveis municipals
- Previsió de reducció d'ingressos vinculades a les bonificacions fiscals
- Partides específiques en cas que s'estableixin ajuts municipals

Responsables de la gestió

Servei de Llicències d'Obra, Activitats i Disciplina.

Calendari

- Implementació 1r i 2n any de desenvolupament.
- Gestió permanent amb el temps.

► Actuació – B3.4 Impuls a les cooperatives de lloguer

Eix estratègic: B – Ampliar el parc d'habitatge assequible i social

Programa: B3. Adquisició i captació d'habitatge privat amb destí al lloguer assequible

Finalitat

Ampliar l'oferta d'habitatges amb destí al lloguer assequible a partir de l'ocupació del parc vacant.
Facilitar la implementació de nous models de tinença i gestió.

Contingut

S'impulsarà la creació d'una cooperativa d'habitatges de lloguer⁴². Es prioritzarà aquell model que impulsi la captació d'habitatges que necessiten d'una rehabilitació, per tal que la cooperativa porti a terme la intervenció i posteriorment llogui l'habitatge a les persones sòcies per sota del preu de mercat.

Per impulsar aquest model caldrà definir el rol a desenvolupar per l'Ajuntament i les eines que s'impulsaran. En aquest sentit, l'administració pot fer un paper de mediador, establir incentius per a l'impuls d'aquests models o jugar un rol actiu com a gestor.

Com a punt de partida es treballarà en un model en el qual els habitatges són cedits a la cooperativa, per part de la propietat a partir de contractes de cessió temporal (que es poden establir a l'entorn dels 10 anys, en funció de la necessitat d'intervenció i del preu establert per a la cessió). La cooperativa lloga l'habitatge a un preu per sota del mercat privat a les persones sòcies de la cooperativa. El contracte de lloguer està regulat per la Llei d'arrendaments urbans (LAU).

L'Ajuntament podrà desenvolupar accions en dues línies.

→ Facilitar la creació d'una cooperativa de lloguer assequible

Per fer possible la creació al municipi d'una cooperativa de lloguer l'Ajuntament podrà desenvolupar les següents accions:

- Realitzar una sessió informativa sobre el model de cooperatives de lloguer assequible.
- Assessorament tècnic i jurídic al grup interessat en constituir la cooperativa.
- Mediació amb la propietat per a la captació d'habitatges.
- Bonificació de l'ICIO, en aquells habitatges que necessitin ser rehabilitats.
- Ajuts a la rehabilitació, dels habitatges que se cedeixin a la cooperativa.
- Bonificació de l'IBI, a aquells habitatges que siguin cedits a la cooperativa.

→ Facilitar l'acord entre la cooperativa i la propietat

L'Ajuntament pot oferir una sèrie d'incentius que afavoreixin l'acord entre la cooperativa i la propietat.

- Gestió integral de l'habitatge.
- Garantia de cobrament del lloguer.
- Garanties contractuals per una bona conservació.
- Gestió i execució de rehabilitació menor (el cost de l'obra es finança amb els cànon que cobra la propietat pel lloguer).
- Gestió de subvencions.
- Pòlissa d'assegurança.
- Redacció del contracte de lloguer i mediació amb les persones inquilines.

⁴² Una cooperativa de lloguer assequible té per objecte facilitar l'accés de les persones sòcies a habitatges en condicions assequibles. Actualment aquest model està sent impulsat per:

- Confederació d'Associacions Veïnals de Catalunya (CONFAVC), Gestió Veïnal sccl i persones a títol individual sota el nom "[Omplim els Buits](#)".
- Ajuntament de Mataró i Fundació Unió de cooperadors de Mataró.

Finançament

Pressupost municipal:

- Despeses vinculades a la tasca dels serveis municipals
- Previsió de reducció d'ingressos vinculada a les bonificacions fiscals
- Partides específiques en cas que s'estableixin ajuts municipals

Responsables de la gestió

El paper clau el desenvoluparà la cooperativa *Omplim els buits* (o una altra cooperativa de lloguer que es creï) que dona suport a la creació de grups locals als diferents municipis. L'ajuntament podrà donar suport a partir de diferents serveis municipals:

- *Oficina Local d'Habitatge*: mediació amb la propietat.
- *Servei d'Habitatge i Regeneració Urbana*: assessorament en relació a la rehabilitació a desenvolupar.

Calendari

3r i 4rt any de desenvolupament

B4 GESTIÓ DEL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE

Des de 1990 a Santa Coloma de Gramenet s'han construït 1.587 habitatges amb protecció oficial, que majoritàriament han estat adquirits per particulars en règim de compra-venda. Bona part d'aquests habitatges encara mantenen el seu règim de protecció, i són gestionats per Gramepark i patrimoni municipal, per altres operadors públics o per les pròpies persones que els van adquirir.

Per millorar la gestió d'aquests habitatges i garantir que s'utilitzen d'acord amb els criteris amb els quals es van promoure es preveu actuar en 3 línies bàsiques:

Millorar la gestió dels habitatges de titularitat municipal.

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 adients 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.

Coordinar la gestió dels habitatges propietat o gestionats per altres administracions

Actualment l'AHC compta amb un important parc d'habitatge assequible que està en procés de creixement ja sigui a través de la compra via tanteig i retracte o mitjançant la cessió d'habitatges per part d'entitats financeres. L'Impsol (Institut Metropolità de Promoció de Sòl i Gestió Patrimonial) també gestiona diferents habitatges de lloguer de la seva propietat al municipi.

Garantir l'ús com a habitatge assequible dels HPO de venda amb qualificació vigent

Tot i els elevats recursos públics destinats a la promoció d'habitatge amb protecció oficial de venda, ja fos a través de la promoció pública directa o per part d'altres agents, actualment no hi ha control en relació al seu ús. Així doncs, es possible que part d'aquesta habitatges no es lloguin d'acord amb el preu establert per l'HPO, es destinin a altres usos, o es venguin a preus superiors als establerts.

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)*

Per fer possible aquesta línia d'actuació es plantegen les següents actuacions

► Actuació – B4.1 Unificació i millora de la gestió del parc municipal

Eix estratègic: B – Ampliar el parc d'habitatge assequible i social

Programa: B4. Gestió del parc d'habitatge assequible

Finalitat

Millorar la capacitat municipal de gestionar del parc públic d'habitatges.

Contingut

Actualment, els habitatges municipals són gestionats per dos agents diferents:

- *Servei de patrimoni*: Gestiona 90 habitatges, la majoria amb contractes de lloguer social molt antics, alguns amb situacions irregulars, que en dificulten la gestió. El servei no disposa de recursos suficients per realitzar un seguiment de les persones usuàries i resoldre problemàtiques com impagaments o conflictes de convivència amb el veïnat.
- *Gramepark*: Gestiona 163 habitatges, dels quals 159 es troben en ús. En funció de la renda de les persones arrendatàries se'ls assigna un habitatge de lloguer social (61 habitatges) o de lloguer assequible (53 habitatges).
En el cas del lloguer social, les unitats de convivència paguen en funció dels ingressos i per tant tenen una subvenció extra al preu d'HPO. Aquesta diferència es coberta per Gramepark. Al tancament de l'any l'Ajuntament de Santa Coloma cobreix les pèrdues de Gramepark, el que inclou també el cobriment dels dèficits derivats de la gestió del parc d'habitatge.

Per millorar la gestió del parc públic es plantegen diferents propostes:

→ Unificació de la gestió del parc actual

Caldrà culminar el procés d'unificació de la gestió derivant els habitatges que actualment gestiona el Servei de Patrimoni cap a Gramepark. El procés de traspàs hauria de permetre revisar els contractes actuals, regularitzar la situació de tots els habitatges i unificar els criteris de gestió del parc municipal. Per fer-ho serà clau la implicació del Servei de Mediació i de Serveis Socials per poder establir les noves condicions que hauran de respectar les unitats de convivència que resideixen als habitatges que actualment gestiona el Servei de Patrimoni, per tal d'adaptar-se als criteris establerts per Gramepark.

Per altra banda, caldrà avaluar el manteniment de totes les persones residents als habitatges, ja que és possible que algunes d'elles no siguin les persones adjudicatàries dels habitatges i la seva situació econòmica permeti el canvi a un habitatge lliure.

→ Establiment de nous mecanismes de gestió

Es proposa reforçar alguns elements de la gestió que desenvolupa Gramepark, per millorar l'atenció a les persones usuàries i a la vegada facilitar el seguiment i gestió dels habitatges.

- *Establiment d'un sistema de lloguer social*. Aquest sistema ha de cobrir a Gramepark la diferència entre el lloguer social que percep de les persones residents i el lloguer assequible que teòricament hauria de percebre per un habitatge amb protecció oficial.
En aquest sentit es podria establir un lloguer social, de manera que les persones que resideixen a aquests habitatges paguin íntegrament el cost de l'habitatge amb protecció i percebin un ajut que permeti cobrir la diferència entre el preu fixat per a l'habitatge i la renda que serveis socials hagi establert que la unitat de convivència ha de sufragar.
En cas que es consideri més adequat es pot preveure que la subvenció s'atorgui directament a Gramepark per la quantitat total dels ajuts al pagament de tots els habitatges de lloguer social que gestiona. Això evitaria la necessitat d'una gestió intermèdia per part de les unitats de convivència residents.
L'establiment d'aquest mecanisme facilitaria la gestió econòmica dels habitatges, ja que s'establiria el preu real que s'hauria de pagar per l'habitatge, que Gramepark hauria de percebre directament, i per tant, caldria ajustar la gestió que es realitza a aquest preu.

- *Impulsar un contracte social*, que vinculi l'ajuda al lloguer al compliment d'unes condicions bàsiques de convivència.

L'establiment d'un sistema de cobertura per a la diferència entre el "preu real" de l'habitatge, i el preu que paga la unitat de convivència, permet fixar el preu real i per tant, vincular l'ajut afegit al compliment d'unes condicions més enllà de les que es poden establir en un contracte LAU.

→ **Manteniment de la propietat dels habitatges públics**

Garantir el manteniment de la titularitat pública dels habitatges promoguts en règim de lloguer amb opció a compra i que encara mantenen la seva titularitat pública. Per fer-ho possible caldrà dotar-se dels fons necessaris per compensar la pèrdua d'ingressos i garantir el

funcionament de Gramepark.

→ **Constitució d'una Comissió de seguiment del parc assequible**

Es proposa la creació d'una Comissió de seguiment del parc assequible integrada per una persona representant de Gramepark, de Patrimoni municipal, de Serveis Socials i de Serveis Territorial, si s'escau, per garantir l'acompanyament de les persones residents. Aquesta Comissió es reunirà periòdicament i s'encarregarà de fer seguiment de l'estat del parc públic i d'estudiar les situacions de conflicte detectades, així com les possibles situacions de dificultat de pagament. En funció de la naturalesa de les situacions detectades aquestes es derivaran als serveis corresponents.

Aquesta Comissió haurà de permetre:

- *Acompanyar a les unitats de convivència en l'accés als habitatges.*
- *Fer seguiment*, conjuntament amb Gramepark del pagament del lloguer. Aquest mecanisme haurà de permetre evitar a les situacions d'acumulació d'impagaments. Alhora haurà de tenir una actuació proactiva per identificar possibles problemes de morositat amb anterioritat a través del contacte amb les pròpies persones residents.
- *Identificar possibles problemes de convivència.*

Aquesta Comissió començarà la seva actuació en els habitatges del parc públic, i específicament en els habitatges gestionats per Gramepark. Una vegada el seu funcionament estigui consolidat, es treballarà per ampliar els tipus d'habitatges dels quals es fa seguiment i acompanyament des de la Comissió per tal que també atengui els habitatges del parc privat inclosos en programes públics, com és el cas dels habitatges inclosos a la Borsa de Lloguer assequible o als habitatges privats de la Borsa Social d'Habitatge. En aquest casos serà clau fer un seguiment que eviti l'acumulació d'impagaments, que poguessin conduir al desnonaments, així com la detecció de possibles problemes de convivència.

Finançament

Pressupost municipal:

- L'establiment del fons de lloguer social es podrà realitzar a partir dels equips tècnics existents.
- Caldrà establir les partides específiques per cobrir el fons, tot i que actualment aquest diners ja es destinen a aquesta finalitat, ja que a tancament d'any l'Ajuntament aporta a Gramepark els fons necessaris per cobrir el seu dèficit en al gestió del parc assequible.

Agència de l'Habitatge de Catalunya. Actualment compta amb un fons de suport al pagament dels habitatges inclosos en fons de lloguer social.

Responsables de la gestió

Agents principals:

- *Gramepark i Patrimoni municipal*, pel que fa a la gestió dels habitatges.
- *Serveis socials*, pel que fa a l'establiment del preu del lloguer que pot pagar la unitat de convivència i que haurà de ser revisable, així com en relació a l'acompanyament a les persones residents amb el suport del Servei de mediació.

- *Gabinet d'Acció Territorial*, pel què fa a informar de les adquisicions d'habitatges, així com les actuacions urbanístiques que es realitzen en relació a l'habitatge.

Calendari

- Millores 1r i 2n any de desenvolupament.
- Gestió permanent amb el temps.

► Actuació – B4.2 Coordinació de la gestió del parc d'altres administracions

Eix estratègic: B – Ampliar el parc d'habitatge assequible i social

Programa: B4. Gestió del parc d'habitatge assequible

Finalitat

Millorar la coordinació de la gestió del parc públic propietat d'altres administracions (o gestionat per elles) per tal que es doni una atenció complementària al parc assequible de gestió municipal.

Contingut

L'Agència de l'Habitatge de Catalunya compta amb un significatiu parc d'habitatge assequible al municipi que es troba en procés de creixement a partir d'adquisicions i acords de cessió. Aquest parc té unes característiques diferents al parc gestionat especialment per Gramepark i l'Impsol, ja que mentre aquest últims provenen de promocions públiques, el parc que actualment gestiona l'AHC prové majoritàriament d'adquisicions o cessions d'habitatges individuals.

La complementarietat d'aquests parcs fa especialment necessària la coordinació entre les diferents administracions que gestionen parc assequible al municipi per garantir que es destina als col·lectius més adequats. Amb aquest finalitat es planteja una actuació en 3 fases.

→ Millora del coneixement de la gestió

Caldrà establir una coordinació amb els responsables de la gestió dels respectius parcs a Santa Coloma de Gramenet per facilitar el coneixement dels mecanismes de gestió dels quals disposen. Aquest coneixement inclourà especialment els mecanismes de seguiment i acompanyament a les unitats de convivència.

→ Compartiment de recursos d'acompanyament i seguiment

A partir del coneixement previ es plantejaran mecanismes per coordinar l'acompanyament i seguiment, que poden passar per la inclusió dels habitatges entre aquells dels quals es fa seguiment per part de la Comissió de seguiment del parc assequible.

→ Establiment d'una estratègia comuna

La manca de capacitat del parc assequible actual el municipi per donar resposta a totes les necessitats detectades, tant de suport permanent com d'emergència, fa necessari que tots els agents que disposen d'un parc d'habitatge al municipi treballin de manera coordinada per donar resposta a les necessitats que es detecten. Amb aquesta lògica, serà necessari establir una estratègia comuna d'atenció a les diferents situacions, en la qual serà clau el paper dels serveis socials municipals i de l'Oficina local d'habitatge, pel que fa a la identificació de les unitats de convivència a les quals s'hauran d'adreçar els diferents habitatges.

Finançament

Pressupost municipal:

- Fase d'avaluació: pot ser internalitzable al funcionament dels serveis municipals existents.
- Fase d'implementació: en el cas que s'estableixi una estratègia comuna i que els serveis municipals puguin assumir tasques d'acompanyament a la gestió del parc d'altres administracions, pot ser necessari preveure l'ampliació dels equips actuals.

Responsables de la gestió

Gramepark, coordinació de l'avaluació de la gestió actual.

Membres de la Comissió de seguiment del parc assequible.

Calendari

- Implementació 3r i 4rt any de desenvolupament.
- Gestió permanent amb el temps.

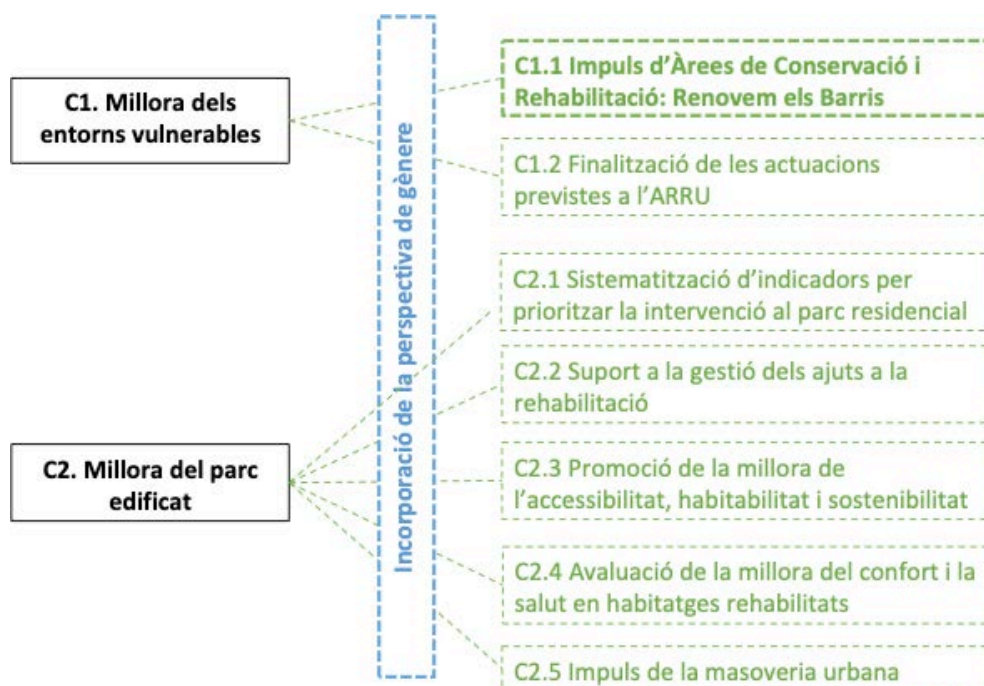
C. REGENERAR ELS BARRIS

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, i que han de fer possible un paper actiu de la ciutadania.

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. Millora dels entorns vulnerables

C2. Millora del parc edificat

Actuacions clau:

-
- > C1.1 Impuls d'àrees de conservació i rehabilitació: Renovem els barris
 - > C1.2 Finalització de les actuacions previstes a l'ARRU
-
- > C2.1 Sistematització d'indicadors per prioritzar la intervenció al parc residencial
 - > C2.2 Suport a la gestió dels ajuts a la rehabilitació
 - > C2.3 Promoció de la millora de l'accessibilitat, l'habitabilitat i la sostenibilitat
 - > C2.4 Avaluació de la millora del confort i la salut en habitatges rehabilitats
 - > C2.4 Impuls de la masoveria urbana

C1. MILLORA DELS ENTORNS VULNERABLES

En alguns barris de la ciutat, a banda del mal estat de conservació de l'edifici, les comunitats de propietaris concentren un elevat nombre de problemàtiques que en dificulten la gestió de la rehabilitació d'una manera autònoma.

Entre les problemàtiques principals detectades destaquen: la manca de constitució de comunitats, la impossibilitat de fer front a les obligacions de conservació i manteniment, la conflictivitat, la seguretat des d'una perspectiva de gènere, les ocupacions amb i sense títol habilitant, la presència d'habitatges buits, la sobreocupació, el mal ús de l'habitatge, l'incivisme i la morositat.

Gran part de les comunitats que presenten aquestes problemàtiques es concentren als barris de la Serra d'en Mena: Fondo, Sant Rosa i Raval i també a Can Mariner i Llatí.

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)*
- *Servei de mediació i convivència (Convivència)*

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.

► Actuació – C1.1 Impuls d'Àrees de conservació i rehabilitació: Renovem els barris

Eix estratègic: C – Regenerar els barris

Programa: C1. Millora dels entorns vulnerables

Finalitat

Desenvolupar una rehabilitació proactiva que abordi la millora dels entorns amb majors mancances i amb la població amb menys capacitat per fer-hi front.

Contingut

L'any 2014 l'Ajuntament va posar en marxa una experiència innovadora per a la Gestió de la Rehabilitació Urbana de forma agregada i en barris vulnerables, amb l'ACR1 – Pirineus. Aquesta prova pilot va ser l'origen del Pla de Rehabilitació Municipal anomenat posteriorment *"Santa Coloma renovem els barris"*

El Pla consisteix en promoure la rehabilitació del parc residencial privat mitjançant la declaració d'Àrees de Conservació i Rehabilitació (ACR), figura prevista a la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge. A través de la signatura de convenis amb les comunitats, es designa a l'Ajuntament com a Administració Actuant per executar les obres en nom dels propietaris i propietàries i repercuteix el cost sobre aquests mitjançant diferents modalitats de pagament.

L'èxit d'aquesta experiència va motivar la necessitat de preveure una planificació i uns àmbits d'actuació prioritària. Amb aquest objecte, l'Ajuntament va aprovar a l'octubre 2016 la Delimitació d'un Sector de Rehabilitació.

Aquest Pla s'ha implantat principalment al barri del Fondo i la voluntat és estendre'l als barris de la Serra d'en Mena, Can Mariner i Llatí.

D'altra banda, l'experiència de Santa Coloma ha comportat que el Consorci Metropolità de l'Habitatge de l'AMB agafi aquest model d'actuació com a referència i l'adapti en clau metropolitana, amb la voluntat d'estendre aquest mecanisme als entorns amb major necessitat de suport per a la millora de l'Àrea Metropolitana de Barcelona.

Amb la voluntat d'estendre aquest programa, es preveu treballar en tres línies complementàries, que han de fer possible l'adequació a les diferents necessitats i la gestió d'un programa amb una forta necessitat de treball tècnic i d'aportació econòmica.

→ Estudi i desenvolupament de noves Àrees de Conservació i Rehabilitació (ACR)

Una vegada iniciada la intervenció de l'ACR1 - Pirineus, l'Ajuntament va posar en marxa una segona àrea anomenada ACR2 - Mas Marí ubicada al costat de la primera i de la qual està previst iniciar les obres al 2020. Els bons resultats de la intervenció anterior han permès facilitar el contacte amb les comunitats de persones propietàries per a l'establiment dels acords pertinents.

Aquesta ACR es desenvoluparà de manera paral·lela a altres àmbits que seran gestionats amb el suport del Consorci Metropolità de l'Habitatge de l'AMB.

Paral·lelament s'està treballant en la identificació de nous entorns en els quals seria necessària la intervenció a través del model de les ACR.

→ Convenis amb el Consorci Metropolità de l'Habitatge (CMH)

El Consorci Metropolità de l'Habitatge ha iniciat el treball vinculat a les Àrees de Conservació i Rehabilitació que haurà de permetre la intervenció en els entorns més vulnerables de l'Àrea Metropolitana de Barcelona per millorar les condicions dels habitatges per part de les pròpies persones propietàries amb el suport de l'administració. Aquesta iniciativa, desenvolupada a partir del model d'intervenció de l'ACR1 – Pirineus, permetrà donar suport tant tècnic com econòmic a les administracions locals. Santa Coloma de Gramenet ja ha establert un conveni amb el propi CMH per fer possible l'ampliació del programa Renovem els barris.

→ Estudi i incorporació de finques d'alta complexitat

Durant els últims mesos l'Ajuntament ha detectat una sèrie de finques que es troben amb expedients de disciplina urbanística oberts per manca d'actuació per part de les comunitats de propietaris i propietàries. En aquests edificis s'han detectat situacions greus però cal un acompanyament per tal de desbloquejar la situació.

Aquestes finques, anomenades d'alta complexitat, seran incorporades a les successives ACR com a actuacions prioritàries.

Finançament

Pressupost municipal:

- Pel que fa al desenvolupament tècnic de les actuacions:
 - Des de l'Àrea de serveis Territorials, Urbanisme, Comerç i Habitatge, l'Ajuntament compta amb personal propi per a l'estudi, la gestió i el desenvolupament de les ACRs i a través de contractes de serveis externalitzarà les tasques més especialitzades (elaboració ITEs, redacció de projectes, direcció facultativa, coordinació de seguretat i salut de les obres...)
 - Amb el conveni que està previst signar amb el CMH es contractaran més equips externs per desenvolupar noves ACRs que treballaran de manera coordinada amb els tècnics municipals
- Pel que fa al finançament de les obres de rehabilitació, serà a càrrec dels propietaris i propietàries de cada àmbit mitjançant les modalitats de pagament previstes al pla i en funció del seu coeficient de propietat i el pressupost de cada edifici. No obstant, l'Ajuntament (i en el futur el CMH) exerceix de promotor i agent finançador.
- Pel que fa als ajuts a la rehabilitació vinculats a les ACRs, els ajuts generals procedeixen del CMH i l'Ajuntament ofereix l'ajut municipal de la inscripció al registre de la quota en supòsits determinats.

Responsables de la gestió

Servei d'Habitatge i Regeneració Urbana - Equip Renovem els barris.

S'encarrega d'impulsar i executar les ACRs en col·laboració amb altres serveis, principalment el Servei de Gestió Urbanística i Habitatge i el Servei de Gestió Econòmica i Administrativa.

Calendari

1r a 6è any de desenvolupament

► Actuació – C1.2 Finalització de les actuacions previstes a l'ARRU

Eix estratègic: C – Regenerar els barris

Programa: C1. Millora dels entorns vulnerables

Finalitat

Desenvolupar les actuacions previstes a l'Àrea de Regeneració i Renovació Urbana (ARRU) del sector sud de Santa Coloma Gramenet, que inclou actuacions de rehabilitació i urbanització en aquest àmbit de la ciutat.

Contingut

L'any 2017 l'Ajuntament de Santa Coloma va presentar una proposta a la Generalitat per acollir-se al Programa de foment de la regeneració i renovació urbanes previst al Pla Estatal d'Habitatge regulat amb el real decret 233/2013.

Fruit d'aquesta sol·licitud, la Generalitat va aprovar l'ARRU i es va subscriure l'Acord Bilateral amb el Ministeri de Foment per subvencionar les actuacions previstes.

El document preveu la rehabilitació d'habitatges i la urbanització d'espai públic dintre de l'àmbit delimitat.

Una part de les actuacions ha estat finalitzada però encara cal finalitzar la resta.

Finançament

A finals de 2020 es preveu haver executat obres de rehabilitació i re-urbanització per 5 milions d'euros. El finançament d'aquestes actuacions és complex i es reparteix entre el Ministeri de Foment (ARRU), l'Ajuntament, altres administracions i els propietaris en el cas de la rehabilitació.

En el supòsit que es prorrogui el termini més enllà del 2020 s'incrementarà el percentatge d'execució objecte de subvenció.

Responsables de la gestió

Servei d'Habitatge i Regeneració Urbana.

Calendari

Es va iniciar al 2017 i se'n preveu la finalització al 2020 – 2021.

C2. MILLORA DEL PARC EDIFICAT

L'estat de conservació del conjunt del parc residencial, i sobretot, la manca d'accessibilitat i d'adaptació als nous estàndards energètics 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 haurà de fer el municipi en la millora de les condicions dels habitatges fa necessari pensar en diferents mecanismes d'intervenció que complementin l'acció directa de l'administració, adreçada a les comunitats més vulnerables.

La intervenció en el conjunt del municipi haurà d'anar adreçada a tres camps fonamentals: l'habitabilitat, l'accessibilitat i la sostenibilitat, per permetre la millora de les condicions residencials de tota la població de Santa Coloma i alhora millorar les seves condicions de salut.

Les actuacions que es desenvolupin, adreçades al conjunt de barris preveuran un nivell de suport públic menor que aquelles adreçades als entorns amb majors problemàtiques i menors capacitat per fer-hi front de manera que serà clau habilitar els mecanismes per tal que les comunitats de propietaris i propietàries coneguin i accedeixin al suport previst.

Serveis existents actualment en aquest àmbit:

— *Servei d'informació de rehabilitació i tramitació d'ajuts (OLH)*

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.

► Actuació – C2.1 Sistematització d'indicadors per prioritzar la intervenció al parc residencial

Eix estratègic: C – Regenerem els barris
Programa: C2. Millora del parc edificat

Finalitat

Identificar i completar els indicadors clau per determinar els àmbits d'intervenció prioritària i les actuacions més adients per a la millora del teixit residencial en cada cas.

Contingut

Previ a l'elaboració del document de delimitació del Sector de Rehabilitació Fondo Santa Rosa 1, aprovat a l'octubre de 2016, es fa ver una tasca de recopilació i mapificació de dades del parc residencial municipal a partir de les dades del cadastre. A partir de la interpretació d'aquestes dades es va elaborar una diagnosi i es van proposar uns àmbits d'actuació per desenvolupar les ACRs.

El treball desenvolupat fins ara permet preveure dues línies de millora en el seguiment dels indicadors i el seu trasllat en la delimitació i priorització d'àmbits.

→ Avaluació i revisió dels indicadors utilitzats

Es preveu que es desenvolupi un treball amb 3 línies bàsiques:

- **Avaluació dels indicadors utilitzats.** Haurà de permetre identificar tant la fiabilitat de les dades, com l'interès per a la consecució de l'objectiu
- **Identificació de nous indicadors.** Valorar si a partir del treball realitzat és possible identificar nous indicadors, que no van ser tinguts en consideració en una primera fase, però que poden ser rellevants. Entre ells es considera que ja es podran incorporar els següent indicadors:
 - Cèdules d'habitabilitat vigents al municipi
 - Edificis amb ITE i amb Certificat d'Aptitud
 - Habitatges i Edificis amb Certificat d'Eficiència Energètica
- **Establiment d'un panell d'indicadors.** Establir un mapa final d'indicadors estructurant en funció de la font i de l'objectiu que permet assolir per tal que serveixin de base a futures intervencions.

→ Modificació de la priorització dels àmbits d'intervenció

A partir del treball ja realitzat (l'ACR1-Pirineus, finalitzada; i ACR2-Mas Marí, en marxa) i del treball d'avaluació dels indicadors es pot actualitzar el mapa dels àmbits de rehabilitació i modificar la priorització si s'escau.

Així doncs, s'elaboraran uns mapes actualitzats dels àmbits de rehabilitació o bé altre tipus d'actuacions adients.

Finançament

Pressupost municipal: Aquest variarà en funció de si l'estudi es realitza per part dels propis equips tècnics municipals o amb el suport d'un equip extern.

- En cas que es realitzi pels serveis tècnics municipals les despeses seran internalitzades.
- En cas que es compti amb el suport d'un equip extern, caldrà establir una partida específica vinculada a aquest estudi.

Responsables de la gestió

Servei d'Habitatge i Regeneració Urbana.

Calendari

- Implementació 1r i 2n any de desenvolupament.

► Actuació – C2.2 Suport a la gestió dels ajuts a la rehabilitació

Eix estratègic: C – Regenerem els barris
Programa: C2. Millora del parc edificat

Finalitat

Oferir noves eines a nivell municipal per complementar els ajuts a la rehabilitació oferts per Consorci Metropolità de l'Habitatge (CMH).

Contingut

Per impulsar la rehabilitació al conjunt del municipi caldrà activar mecanismes de suport a les comunitats de propietaris i propietàries que no comportin l'atorgament de recursos municipals a fons perdut i que puguin facilitar que les pròpies comunitats accedeixin als ajuts que ja ofereix el Consorci Metropolità de l'Habitatge i són tramitats per l'Oficina local d'Habitatge.

Amb aquesta finalitat es preveu l'impuls de tres línies d'actuació complementàries des de la pròpia Oficina.

→ Suport a la tramitació dels ajuts oferts per administracions supramunicipals

Actualment des de l'OLH ja es realitza aquest servei. No obstant, caldria reforçar-lo amb campanyes de difusió de l'existència dels ajuts i amb acompanyament a les comunitats, especialment en cas de voler instal·lar ascensors⁴³.

→ 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 a persones propietàries sense recursos econòmics

En aquelles comunitats que alguna persona propietària no pugui assumir la part d'inversió per rehabilitar la finca es podria oferir un ajut municipal específic que permetés 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.

Finançament

Pressupost municipal:

- Despeses internalitzables vinculades a la tasca de l'OLH.
- Partides específiques vinculades als ajuts municipals i al desenvolupament de campanyes de difusió dels ajuts.

Consorci Metropolità de l'Habitatge, a través de la convocatòria d'ajuts a la rehabilitació.

Responsables de la gestió

Oficina Local d'Habitatge.

Calendari

- Implementació 1r i 2n any de desenvolupament.
- Gestió permanent amb el temps.

⁴³ El volum d'ajuts a la rehabilitació oferts pel CMH a Santa Coloma arribà al seu màxim l'any 2016, amb 58 sol·licituds. Des d'aleshores s'han anat reduint els ajuts concedits i al 2019 tant sols s'han atorgat 5 ajuts per a la millora d'espais comuns. Pel que fa als ajuts a l'interior dels habitatges, es van incorporar l'any 2018, quan 37 habitatges van demanar l'ajut.

► Actuació – C2.3 Promoció de la millora de l'accessibilitat, l'habitabilitat i la sostenibilitat

Eix estratègic: C – Regenerem els barris

Programa: C2. Millora del parc edificat

Finalitat

Oferir suport específic per a la millora de l'accessibilitat als polígons residencials.

Contingut

La manca d'accessibilitat és una de les grans problemàtiques del parc residencial de Santa Coloma, i es troba àmpliament estesa al conjunt del territori català.

Aquesta realitat esdevindrà una problemàtica especialment important en un context d'envelliment de la població. Alhora, els dèficits d'accessibilitat poden incidir en la manca d'interès per part de certs col·lectius d'instal·lar-se o mantenir-se en aquests habitatges. Aquesta situació pot comportar un canvi de població especialment accentuat en el context de polígons residencials, on les mancances s'estenen en un ampli entorn per la similitud de tipologies residencials.

La instal·lació d'ascensors, i les millores complementàries a l'accessibilitat, són una actuació complexa i d'elevat cost que cal planificar per fer possible l'assoliment dels objectius plantejats. Anualment el Consorci Metropolità de l'Habitatge ofereix ajuts a la rehabilitació que permeten la millora de l'accessibilitat, però aquests cada vegada són menys aprofitats per la població de Santa Coloma de Gramenet. Així doncs, caldrà oferir nous incentius i suport específics a partir d'una actuació proactiva dels serveis municipals.

En aquest sentit, serà especialment necessària una actuació proactiva per part de l'Oficina local d'habitatge, com a punt de d'accés de la ciutadania als ajuts a la rehabilitació, en la incentivació d'aquestes millora, especialment a través d'un millor aprofitament dels ajuts ja previstos pel propi Consorci Metropolità de l'Habitatge (CMH).

→ Suport a la redacció de projectes

La intervenció en polígons residencials, amb una elevada repetició de les tipologies residencials facilita el suport tècnic de l'Ajuntament, ja que es poden aportar projectes específics per a la instal·lació d'ascensors que poden ser replicats en diferents comunitats. Aquesta possibilitat pot tenir un efecte multiplicador, ja sigui a través de la intervenció en paral·lel o la repetició en cas de projectes exitosos. Aquesta actuació haurà d'anar acompanyada del suport tècnic municipal per a la tramitació dels ajuts. (Veure actuació C.2.1. Suport a la gestió dels ajuts a la rehabilitació).

→ Acompanyament a les comunitats

La instal·lació d'un ascensor és un projecte, amb una important complexitat a nivell comunitari, especialment en aquelles comunitats on el seu cost és molt elevat en relació a les despeses de les persones residents o dels preus de lloguer a la finca.

Per fer possible la instal·lació dels ascensors en aquestes comunitats, que moltes vegades seran clau per facilitar l'autonomia de persones grans que resideixen a la pròpia comunitat, caldrà un acompanyament comunitari amb aquest objectiu. L'equip de mediació comunitària ja realitza aquesta funció en els casos en que se'ls requereix. Per impulsar la instal·lació d'un major nombre d'ascensors, caldrà dotar d'una major difusió a aquesta funció i possibilitar-ne una major pro activitat.

→ Campanya específica de difusió dels ajuts

Haurà de permetre donar a conèixer entre les comunitats els ajuts, més enllà d'aquelles comunitats més organitzades que poden comptar amb persones que realitzin l'administració de la finca i ja coneguin l'existència d'aquests ajuts.

→ Ajuts municipals d'accessibilitat complementaris als ajuts oferts pel CMH.

L'ajuntament de Santa Coloma de Gramenet podrà impulsar ajuts específics a l'accessibilitat que permetin complementar els ajuts oferts pel CMH. Aquests ajuts hauran de facilitar el suport necessari

per detonar la instal·lació dels ascensors. El seu impuls i finançament per part de l'Ajuntament pot permetre establir una sèrie de condicions adaptades a les necessitats del municipi, com poden ser:

- Un àmbit territorial determinat.
- Un límit d'ingressos per part de les persones propietàries que puguin accedir als ajuts.
- La variabilitat en la part subvencionable en funció d'aquests ingressos.
- La necessitat d'haver accedit als ajuts del CMH.
- Un topall en la renda de lloguer en el cas d'habitatges llogats.

→ **Bonificacions fiscals en les obres vinculades a la millora de l'accessibilitat, l'habitabilitat i la sostenibilitat.**

La reducció dels costos de la reducció a partir de les bonificacions és un mecanisme a l'abast del municipi que es podrà aplicar tant per a la millora de l'accessibilitat i l'habitabilitat, com per a les condicions d'eficiència energètica dels propis habitatges.

Finançament

Pressupost municipal:

- Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals.
- partides específiques vinculades als ajuts municipals.

Responsables de la gestió

Per al desenvolupament d'aquest actuació serà necessària la intervenció de diferents serveis municipals. No obstant, la seva actuació no haurà de ser simultània, sinó que es podrà donar-se de manera esglaonada, sempre que es produeixi un intercanvi fluid d'informació.

- Oficina local d'habitatge. Coordinarà l'actuació i llançarà les campanyes de difusió.
- Servei d'Habitatge i Regeneració urbana. Desenvoluparà els ajuts municipals a impulsar i la redacció dels projectes específics per a la instal·lació d'ascensors.
- Equips de mediació. Facilitaran l'acompanyament comunitari.

Calendari

- Implementació 1r a 3r any de desenvolupament.
- Gestió permanent amb el temps.

► Actuació – C2.4 Avaluació de la millora del confort i la salut en habitatges rehabilitats

Eix estratègic: C – Regenerem els barris
Programa: C2. Millora del parc edificat

Finalitat

Conèixer els efectes sobre el confort i la salut que han tingut els projectes de rehabilitació d'habitatges desenvolupats a la ciutat.

Contingut

Les deficientes condicions dels habitatges i dels edificis existents, tant a Santa Coloma, com al conjunt de municipis catalans, fan necessari que la seva rehabilitació aporti millores en aspectes clau com el confort i la salut. No obstant, l'avaluació dels efectes que la rehabilitació del parc residencial està tenint sobre aquests aspectes no són tan fàcils d'avaluar com poden ser les millores en relació a les condicions d'habitabilitat o d'accessibilitat tant dels habitatges com de les finques.

Per aquest motiu, es fa necessari portar a terme un estudi específic que permeti, per una banda, identificar els efectes que estan tenint les rehabilitacions i apuntar elements de millora i, per altra, impulsar la millora d'aquesta rehabilitació des de l'Ajuntament. En aquest sentit, caldrà desenvolupar un treball conjunt amb altres entitats per poder portar a terme aquest estudi.

→ Avaluació de les intervencions realitzades

La intervenció a partir de l'impuls d'Àrees de conservació i rehabilitació està permetent millorar l'estat d'edificis en àrees on, sense les eines que permet impulsar la declaració d'aquestes àrees, era molt difícil intervenir. Per avaluar la millora real de les condicions de vida es preveu realitzar un estudi dels efectes sobre la salut d'aquestes rehabilitacions. Aquest estudi haurà de permetre identificar:

- Les millores reals que s'estan produint.
- Aquells aspectes on no s'estan produint millores, ja sigui perquè volgutament no s'hi intervé, o perquè les intervencions no estan tenint els efectes desitjats.
- Els canvis que caldria introduir en els criteris de rehabilitació que s'estan aplicant, per tal que aquests tinguessin un major efecte en la millora del confort i la salut.

→ Impuls de la millora dels efectes de la rehabilitació en la salut i el confort

Una vegada identificats els camps de millora en els projectes de rehabilitació que s'estan portant a terme al municipi caldrà plantejar la intervenció a portar a terme per l'Ajuntament per revertir aquesta situació.

Amb aquesta finalitat es podran plantejar diferents instruments:

- Manual d'intervenció, que podrà ser de lliure utilització en les rehabilitacions de particulars, però ser d'obligat compliment en aquelles intervencions que es realitzin amb suport municipal, o fins i tots sobre el propi parc públic o vinculat a programes públics.
- Bonificacions fiscals vinculades a millores concretes.
- Ajuts específics per portar a terme millores concretes que s'han identificat com a essencials per ala millora de la salut, etc.

Finançament

Pressupost municipal: L'equip municipal farà l'acompanyament en el desenvolupament de l'estudi, però aquest haurà de ser desenvolupat i finançat per una entitat externa.

Responsables de la gestió

Servei d'Habitatge i Regeneració urbana.

Calendari

- Implementació 2n any de desenvolupament.

► Actuació – C2.5 Impuls de la masoveria urbana

Eix estratègic: C – Regenerem els barris

Programa: C2. Millora del parc edificat

Finalitat

Impulsar la millora dels habitatges per part de les persones residents per generar habitatge assequible.

Contingut

La implantació de la masoveria urbana⁴⁴ permetrà la millora del parc construït alhora que es genera habitatge assequible, ja que són les pròpies persones masoveres qui rehabilitaran l'habitatge, de manera que es redueix la inversió de la propietat (o de l'Ajuntament en cas que es tracti d'habitatges captats per la Borsa de lloguer) i s'ofereix un preu més assequible a les persones residents, que podran assumir una part o la totalitat del lloguer en concepte de tasques de rehabilitació.

En el cas de Santa Coloma es pot iniciar l'aplicació del model a través de l'impuls d'un programa d'intermediació que faciliti l'establiment d'acords entre privats a partir d'un model similar a la Borsa de lloguer. Amb aquesta finalitat es poden preveure tota una sèrie de mesures:

→ Difusió del model i formació als equips tècnics

→ Acompanyament tècnic

Podrà ser facilitat per l'OLH i permetrà oferir:

- *Suport jurídic.* Facilitarà l'establiment d'un contracte model⁴⁵, així com la concreció necessària a cada cas.
- *Suport tècnic.* Es pot concretar en 3 moments del projecte:
 - Primera visita a l'immoble que pot ser objecte de masoveria per valorar la seva idoneïtat i el cost aproximat de la possible intervenció.
 - Suport en la concreció del projecte a desenvolupar i mediació amb la propietat per establir els criteris. En funció dels casos, caldrà disposar d'un equip tècnic
 - que faciliti la redacció d'un projecte bàsic, que permeti establir els acords amb la propietat.
 - Seguiment de la intervenció. Visita periòdica a l'immoble per validar el correcte desenvolupament de la intervenció d'acord amb el contracte.

→ Creació d'una borsa de persones masoveres i una d'habitatges

Es podrà crear una borsa per posar en contacte de les persones interessades, així com per introduir aquelles propietats que podrien estar interessades en oferir el seu habitatge a través de la masoveria. En aquest cas l'Ajuntament també podria jugar un rol mediador per facilitar la posada en contacte entre les persones interessades a través de sessions col·lectives o individuals.

→ Mesures de suport

Es poden plantejar diferents mesures per impulsar la implantació del model:

- *Ajuts a la rehabilitació per a l'adequació de l'interior de l'habitatge.* Es podrà facilitar l'accés de 2 mecanismes:
 - Ajuts a l'arranjament interior d'habitatges del Consorci Metropolità de l'Habitatge
 - Establiment d'ajuts municipals als qual es puguin acollir les persones propietàries o les persones masoveres, de manera que la subvenció es pugui destinar tant a una intervenció prèvia realitzada per la propietat, o a la intervenció que portin a terme les

⁴⁴ La masoveria urbana preveu que la propietat d'un habitatge en mal estat en cedeix-hi l'ús, a canvi que les persones que hi viuran n'assumeixin les obres d'adequació.

⁴⁵ La Guia metodològica de masoveria urbana redacció per la Diputació de Barcelona inclou un model de contracte basat en la Llei d'arrendaments urbans.

persones masoveres i que per tant es podria traduir en la compra de materials o actuacions concretes.

— *Bonificacions a l'IBI i l'ICIO.*

En el cas que s'avaluï com a més adequat, també es podrà impulsar la masoveria a través d'altres models de gestió a partir de dues accions bàsiques:

- Cerca d'una entitat del tercer sector que vulgui col·laborar amb l'ajuntament en la gestió d'un programa de masoveria urbana.
- Cessió d'habitatges municipals, o cedita a l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet, a la borsa de masoveria.

Per impulsar aquest model serà necessari elaborar un estudi previ que plantegi les condicions per al seu desenvolupament a Santa Coloma i la capacitat de generar habitatge assequible i de millorar el parc existent. Per fer-ho s'ha sol·licitat una assistència tècnica a la Diputació de Barcelona.

Finançament

Pressupost municipal:

- Les despeses de funcionament del programa es poden internalitzar al personal actual de l'OLH. No obstant, per la seva implementació pot ser necessari un suport extern, que pot ser prestat o finançat per administracions supralocals.
- Caldrà preveure la despesa vinculada als possibles ajuts o partides específiques en cas que s'estableixin ajuts municipals o s'externalitzi la gestió del programa.

Administracions supralocals:

- *Diputació de Barcelona:* subvencions per estudis i per gestió de polítiques d'habitatge.
- *Agència de l'Habitatge de Catalunya:* ajuts per rehabilitació i pagament de lloguer.
- *Agència Catalana de Joventut:* programa d'impuls a la masoveria que pot ajudar a finançar la definició de l'actuació.

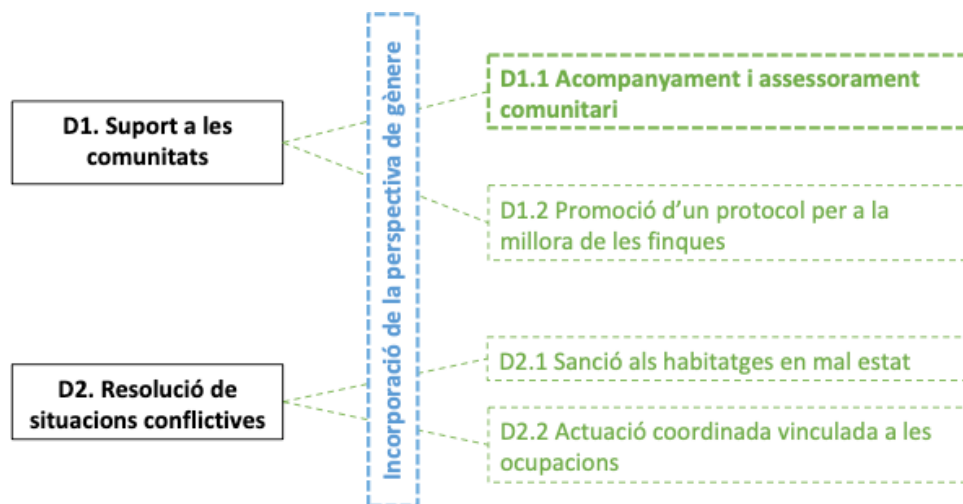
Responsables de la gestió

Oficina local d'habitatge.

Calendari

- Implementació 1r i 2n any de desenvolupament.
- Gestió permanent amb el temps.

D. ACOMPANYAR A LES COMUNITATS



Línies d'actuació proposades:

D1. Suport a les comunitats

D2. Resolució de situacions conflictives

Actuacions clau:

-
- > D1.1 Acompanyament i assessorament comunitari
 - > D1.2 Promoció d'un protocol per a la millora de les finques
-
- > D2.1 Sanció als habitatges en mal estat
 - > D2.2 Actuació coordinada vinculada a les ocupacions

D1. SUPORT A LES COMUNITATS

Principals serveis existents actualment en aquest àmbit:

— *Servei de mediació i convivència (Convivència)*

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.

► Actuació – D1.1 Acompanyament i assessorament comunitari

Eix estratègic: D – Acompanyar a les comunitats

Programa: D1. Suport a les comunitats

Finalitat

Facilitar la prevenció i resolució de conflictes entre el veïnat oferint suport i acompanyament a les comunitats. Complementàriament, es treballarà per identificar possibles situacions de violència masclista.

Contingut

Santa Coloma compta amb un treball consolidat en el camp de la mediació i l'acompanyament comunitari que facilita la intervenció en les comunitats més vulnerables, on se superposen diferents problemàtiques, com les dificultats de pagament tant del lloguer com dels subministraments, la presència d'habitatges buits o ocupats, la manca de constitució de les pròpies comunitats i el mal estat de finques i habitatges per la dificultat de fer front a millores.

Aquest treball comunitari facilita la participació de les comunitats en el propi procés de millora, tant del seu edifici com de l'entorn i permet reforçar o obrir nous camps d'intervenció vinculats a la política d'habitatge. En aquest sentit, pot permetre abordar des de la pro activitat una sèrie d'actuacions que permetran millorar l'estat dels habitatges, la convivència i la seguretat d'ús de les persones residents, el que redundarà amb una millora de la seva pròpia salut.

→ Identificació i acompanyament en situacions de dificultat de pagament

L'acompanyament a les comunitats i l'establiment de vincles de confiança pot facilitar la identificació de situacions de dificultat de pagament en estadi inicials. Això facilitarà, a través d'una bona coordinació dels serveis municipals l'activació de mecanismes de suport al pagament o de mediació per a la reducció de la pròpia renda.

→ Identificació d'habitatge buit i impuls a la captació

La visita a les pròpies comunitats i el contacte amb les persones residents facilitarà la identificació d'habitatge buit, i alhora el contacte amb les persones propietàries. Aquest coneixement és un pas clau per fer possible l'establiment d'incentius que facin possible la incorporació de l'habitatge en alguns dels programes municipals de captació. El contacte directe amb la propietat pot esdevenir un element clau per trencar les reticències a un possible lloguer, ja sigui mitjançant la intermediació o la pròpia cessió que ofereixi unes majors garanties a la propietat.

→ Identificació de possibles situacions de violència masclista

El treball desplegat a les comunitats per l'equip de mediació pot esdevenir clau alhora d'identificar possibles situacions de violència masclista, així com alhora d'establir, de manera coordinada amb els serveis especialitzats, itineraris de suport per a les dones i les seves criatures.

→ Treball vinculat als habitatges ocupats que generen problemes de conflictivitat

La intervenció a la comunitat pot facilitar el coneixement de situacions d'ocupacions sense títol habilitant que afecten a persones que no accedeixen a serveis socials per desconeixement del suport que se'ls hi pot oferir. Alhora també pot facilitar una actuació ràpida enfront a situacions conflictives (veure actuació D2.1 Actuació coordinada d'atenció a les ocupacions).

→ Identificació d'habitatges en mal estat que necessiten d'una intervenció prioritària

El contacte amb les comunitats farà possible la identificació de necessitats d'intervenció tant en el conjunt de la finca com en els propis habitatges. Aquesta actuació pot facilitar que la comunitat sol·liciti ajuts a la rehabilitació per a la millora dels elements comuns o que les pròpies persones residents sol·licitin ajuts per a la millora dels seus habitatges. Per facilitar aquest procés caldrà treballar la coordinació entre els equips de mediació o l'oficina local d'habitatge per tal que la comunitat finalment pugui rebre suport en la sol·licitud dels ajuts.

Paral·lelament, en aquelles comunitats amb majors deficiències i amb majors dificultats per portar a terme les millores, l'acompanyament pot facilitar que s'iniciïn els passos per realitzar intervencions específiques vinculades a àrees de conservació i rehabilitació.

Finançament

Pressupost municipal: despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals. En la mesura que es vulgui ampliar les tasques derivades als serveis actuals caldrà fer possible la dotació de majors recursos.

Responsables de la gestió

Principal:

- Serveis socials municipals – serveis de mediació i convivència – Centre d'informació i recursos per a dones.

Suport:

- Per desenvolupar les actuacions derivades de l'assessorament i l'acompanyament comunitari serà imprescindible l'establiment d'uns bons protocols de coordinació entre els diferents serveis municipals, especialment els equips de mediació amb l'Oficina Local d'Habitatge, els Serveis Socials Bàsics i el Servei d'Habitatge i Regeneració Urbana.

Calendari

- Establiment de protocols de coordinació entre serveis municipals 1r any desenvolupament.
- Gestió permanent amb el temps.

► Actuació – D1.2 Promoció d'un protocol per a la millora de les finques

Eix estratègic: D – Acompanyar a les comunitats

Programa: D1. Suport a les comunitats

Finalitat

Facilitar a les comunitats el seguiment de l'estat de la seva finca i la planificació d'obres de reparació i millora.

Contingut

Santa Coloma compta amb un parc residencial amb necessitats de millora i manteniment. No obstant, la dificultat de gestió de les intervencions per part de les comunitats de propietàries i propietaris fa que normalment només es portin a terme aquelles intervencions més urgents i no es planifiqui el manteniment de la finca per evitar-ne el seu deteriorament.

Per evitar aquesta situació es planteja la necessitat de facilitar a les comunitats un model de "llibre de l'edifici" que permeti conèixer i planificar les necessitats d'intervenció. El Llibre de l'edifici ja es troba recollit a la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge, que estableix que ha d'incloure, entre d'altres, les característiques de l'edifici, les instruccions de conservació i manteniment de la finca, les obres de millorament que es facin per adaptar l'edifici a les exigències tecnològiques i de confort i les actuacions per garantir la cohesió social, la seguretat des d'una perspectiva de gènere, la sostenibilitat, l'ecoeficiència i la innovació. No obstant, no s'ha redactat el reglament que desenvolupa les característiques d'aquest instrument.

Per facilitar la seva implantació a les comunitats i per tant, la planificació de les intervencions de manteniment i millora de les finques, es desenvoluparà una actuació en dues fases.

→ Elaboració i difusió d'un model de llibre de l'edifici

L'objectiu de la creació d'aquest Llibre de l'edifici és que les comunitats, una vegada realitzada la Inspecció Tècnica de l'Edifici (ITE) puguin planificar les millores a realitzar, de manera que no s'abordin únicament aquelles millores imprescindibles i urgents, sinó que també es planifiquin la resta de millores detectades. La planificació de la millora i el manteniment haurà de permetre evitar que l'empitjorament de les patologies lleus detectades pugui derivar en la degradació de la finca. Alhora s'identificaran els possibles punts dèbils de la pròpia finca per fer-ne un seguiment periòdic que permeti detectar noves patologies en els primers estadis de desenvolupament.

Aquest model es troba en un estat avançat de redacció per part dels serveis municipals i, per tant se'n preveu la seva difusió entre les comunitats i les administracions de finques per tal de validar-ne el contingut i impulsar-ne la seva implantació.

→ Suport a la planificació de les intervencions de millora a les comunitats

Una vegada es disposi del llibre de l'edifici i, a partir de l'experiència de treball a les àrees de conservació i rehabilitació es treballarà per facilitar la seva aplicació a les comunitats a partir de dues eines:

- *Protocol per a la implantació del llibre de l'edifici a cada comunitat.* Es desenvoluparà una guia per a l'aplicació del llibre de l'edifici a cada comunitat.
- *Prova pilot per a la implantació.* Permetrà avaluar l'aplicabilitat de les eines. Aquesta prova pilot es realitzarà amb l'acompanyament dels equips d'intervenció comunitària i de l'equip municipal que ha elaborat els models de llibre de l'edifici i de protocol, per tal d'estudiar el millor mecanisme per a la seva implantació.

Finançament

Pressupost municipal: despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals.

Responsables de la gestió

Servei d'Habitatge i Regeneració Urbana i equip de mediació i convivència.

Calendari

1r i 2n any de desenvolupament

D2. RESOLUCIÓ DE SITUACIONS CONFLICTIVES

Principals serveis existents actualment en aquest àmbit:

- *Inspecció de les condicions de l'habitatge (Disciplina urbanística)*
- *Protocol municipal d'inspecció i intervenció sobre habitatges desocupats (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.

► Actuació – D2.1 Sanció als habitatges en mal estat

Eix estratègic: D – Acompanyar a les comunitats

Programa: D2. Resolució de situacions conflictives

Finalitat

Promoure el bon ús del parc d'habitatges.

Contingut

La conservació i rehabilitació dels edificis i els habitatges per garantir les condicions de seguretat i salut són un deure de la propietat. Per aquest motiu s'impulsen programes per fomentar el manteniment i la millora dels habitatges. No obstant, en alguns casos aquest deure no es compleix i les persones que resideixen als habitatges, especialment persones llogateres, no disposin d'un habitatge en condicions adequades. En aquests casos, pot ser necessari que l'administració intervingui per garantir aquestes condicions.

L'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet, 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.

Per millorar les condicions del parc residencial es planteja la necessitat de reforçar aquest mecanisme, especialment en el cas de grans tenidors i entitats financeres, que disposen d'habitatges sense les condicions adequades. Per reforçar la capacitat d'intervenció de l'administració en aquest camp, la *Llei 1/2015, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària*, va preveure l'emissió d'ordres d'execució en habitatges que han viscut un procés d'execució hipotecària o de dació en pagament i no compleixen les condicions d'habitabilitat exigibles.

La intervenció en aquests habitatges pot ser especialment rellevant, ja que pot permetre la intervenció en aquelles finques amb habitatges buits, en els quals la propietat no actua com a tal i, per tant manté l'habitatge en males condicions a la vegada que no fa front a les despeses de comunitat. Aquesta desatenció per part de la propietat dels seus habitatges, és una font de conflictes i dificultats a les comunitats més vulnerables i per tant, la possibilitat d'intervenir en elles és un element clau.

Aquest mecanisme pot alhora permetre impulsar l'activació d'habitatges buits en mal estat, així com intervenir en aquells habitatges que generen un conflicte a la comunitat.

Finançament

Pressupost municipal: despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals.

Responsables de la gestió

Servei de Llicències d'Obres, Activitats i Disciplina.

Calendari

- Implementació 1r any de desenvolupament.
- Gestió permanent amb el temps.

► Actuació – D2.1 Actuació coordinada d'atenció a les ocupacions

Eix estratègic: D – Acompanyar a les comunitats

Programa: D2. Resolució de situacions conflictives

Finalitat

Facilitar la tasca d'acompanyament dels serveis municipals en casos d'ocupació.

Contingut

Les dificultats d'accés i manteniment de l'habitatge estan portant a nombroses unitats de convivència a la necessitat d'accedir a un habitatge a través de l'ocupació sense títol habilitant. Alhora, en algunes ocasions, les ocupacions generen problemes de convivència amb la pròpia comunitat cosa que distorsiona el normal funcionament de la comunitat.

Aquesta doble realitat fa que la intervenció de l'administració en relació a les ocupacions es doni en dos àmbits clarament diferenciats.

→ Acompanyament a les unitats de convivència vulnerables en situació d'ocupació

En aquells casos en que l'ocupació es deguda a la dificultat d'una unitat de convivència en situació de vulnerabilitat, per accedir a un habitatge adequat a les seves característiques, s'habiliten els mecanismes d'acompanyament oferts per serveis socials per donar suport a la recerca d'un nou habitatge o per regularitzar la seva situació a l'habitatge actual. (Veure bloc A. Prevenir la pèrdua de l'habitatge i l'emergència).

→ Acompanyament a les comunitats on hi ha habitatges ocupats

En aquells casos en que es detecta conflictivitat a la finca derivada de l'ocupació d'algun dels habitatges, la intervenció es dona a partir dels equips de mediació i convivència. En aquests casos es planteja el manteniment i reforç de l'actuació actual que es basa en 4 línies de treball.

- *Reforç de la intervenció que ja es realitza des del servei de mediació.* Aquest reforç haurà de permetre identificar la base del conflicte i poder realitzar actuacions per reconduir-lo.
- *Activació dels protocols d'intervenció coordinada entre els diferents serveis municipals que integren la Taula del mal ús de l'habitatge.* La Taula està integrada pels serveis de mediació, disciplina, serveis socials i policia. En els casos que la situació no es reconduïx i no es produeix la desocupació de l'immoble que genera el conflicte, la Taula d'habitatge treballa en diferents línies:
 - Policia: notifica a la propietat l'ocupació de l'habitatge
 - Disciplina: inicia l'obertura d'un expedient per manteniment de l'habitatge buit, i en el cas que s'hagi comprovat el seu mal estat per incompliment del deure de conservació i rehabilitació.
 - Serveis socials: treballa amb la unitat de convivència en situació d'ocupació, per donar suport a l'accés a un habitatge alternatiu en cas que sigui vulnerable.
 - Equip de mediació: fan l'acompanyament a la comunitat per tal de notificar els passos que s'estan realitzant i facilitar la convivència durant el període en que es troben alternatives a la situació.
- *Estudiar els mecanismes d'intervenció en el cas que l'habitatge no compleixi les condicions d'habitabilitat,* ja que en aquests casos es caldrà iniciar un expedient d'inhabilitat i si fos necessari precintat 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.* Per fer-ho possible es treballa amb la comunitat de veïns i veïnes per tal d'orientar en l'actuació i evitar que es puguin produir conflictes.

Finançament

Pressupost municipal: despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals.

Responsables de la gestió

Integrants de la Comissió per al mal ús de l'Habitatge (CMUH): subàrea d'habitatge (lidera l'actuació), Policia Local, Serveis Socials i Servei de Mediació.

Calendari

- Implementació de millores 1r any de desenvolupament.
- Gestió permanent amb el temps.

E. INCORPORAR LA PERSPECTIVA DE GÈNERE

Santa Coloma de Gramenet situa la perspectiva de gènere al centre de les seves polítiques. En el camp de l'habitatge, aquesta estratègia pot tenir una implicació profunda en el disseny de les polítiques públiques. Actualment existeix un ampli consens entorn a com la desigualtat estructural està present en fenòmens com la feminització de la pobresa i els seus efectes entre les persones amb necessitat de suport per a l'accés, manteniment i millora del habitatges. No obstant encara no es disposa de dades quantitatives ni qualitatives suficients per establir línies de treball que puguin donar una resposta adequada a aquesta realitat.

Així doncs, aquest pla d'habitatge vol iniciar el camí per a l'establiment dels indicadors de gènere necessaris per fer possible el seguiment i avaluació del mateix.

► Actuació – E1.1 Perspectiva de gènere al seguiment de les actuacions

Eix estratègic: E – Incorporar la perspectiva de gènere

Programa: E1. Indicadors de gènere per al seguiment i avaluació del pla local d'habitatge

Finalitat

Incorporar la perspectiva de gènere en les dades i indicadors municipals.

Contingut

Caldrà incorporar el vector de gènere als indicadors de seguiment i avaluació de les polítiques d'habitatge. Per fer-ho caldrà treballar en dues línies clau.

→ Formació en perspectiva de gènere

Caldrà oferir formació en perspectiva de gènere al personal dels serveis municipals vinculats a l'habitatge. En primer lloc serà clau la formació a les persones responsables d'establir els indicadors de seguiment, així com a les persones que recolliran les dades. Aquesta formació haurà de permetre prendre consciència del valor de les dades i la capacitat d'incidir en la generació de polítiques que donin una resposta més precisa a les necessitats del municipi.

→ Establiment d'indicadors

Caldrà establir els indicadors de seguiment necessaris per a una avaluació de les polítiques en clau de gènere i la posterior implementació de millores. En aquest sentit caldrà una actuació en 3 fases:

- Identificar de quins dels indicadors actuals es disposa de dades relatives el gènere *Entre ells Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial o sol·licituds d'ajuts al lloguer.*
- Identificar de quins indicadors es podria disposar de dades a partir d'actuacions que depenen dels serveis municipals i que es poden incloure als aplicatius actuals. En primer lloc centrar l'atenció en aquelles dades que es poden obtenir a partir de l'Oficina local d'Habitatge i dels serveis socials municipals.
Per exemple: ajuts a la rehabilitació; persones que accedeixen a la mesa d'emergències, es podria disposar tant de dades de gènere com de menors; etc.
- Identificar dades clau que requeriran d'un treball previ, ja sigui per la dificultat d'obtenció a partir dels aplicatius actuals, per les necessitat de coordinació amb altres administracions, etc.

Finançament

Pressupost municipal: despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals. Es pot preveure un pressupost específic en cas que es consideri necessari recórrer a un equip extern per a la formació dels equips.

Responsables de la gestió

Acció coordinada entre la Direcció de Polítiques d'Igualtat i LGTBI i l'Oficina Local d'Habitatge i Serveis socials.

Calendari

1r any de desenvolupament

3 EXECUCIÓ DEL PLA LOCAL D'HABITATGE

Per fer possible l'execució del Pla s'han identificat aquells aspectes quantificables i avaluables relatius als objectius, el calendari, els agents que hauran de portar a terme les diferents actuacions previstes i els fons de finançament necessaris per abordar cadascuna d'ella.

Per altra banda, s'ha concretat el sistema de governança que farà possible el desenvolupament de manera coordinada de les diferents actuacions previstes.

3.1 OBJECTIUS QUANTIFICABLES

Aquest Pla defineix una sèrie d'objectius quantificables que es classifiquen en els cinc grans eixos estratègics establerts.

Objectius quantificables del Pla Local d'Habitatge

A. PREVENIR I ATENDRE LA PÈRDUA DE L'HABITATGE I L'EMERGÈNCIA				
	número	import	habitatges	data
Processos de mediació amb la propietat realitzats	2.400			
Suport municipal al pagament		3.000.000 €		
Habitatges inclosos en programes per compartir habitatge			15	
UC ateses per evitar la pèrdua de l'habitatge	2.400			
Nous recursos residencials per a l'allotjament d'emergència			45	
Suport econòmic vinculat a l'allotjament d'emergència		1.500.000 €		
Allotjaments compartits per dones víctimes violència masclista			7	
Suport municipal al pagament dels subministraments				
<i>atencions realitzades</i>	4.500			
<i>ajuts concedits</i>	600			
Suport municipal a la reducció del consum a la llar				
<i>atencions realitzades</i>	3.000			
<i>ajuts concedits</i>	1.200			
B. AMPLIAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL				
	número	import	habitatges	data
Nous habitatges assequibles promoguts en sòl consolidat			100	
Activació del registre de solars				2021
Estudi per crear hab. assequible i cooperatiu en baixa densitat				2021
Habitatges de promoció municipal finalitzats			350	
Habitatges finalitzats per altres operadors sobre sòl municipal (públics, socials, cooperatius)			215	
Promoció d'allotjaments dotacionals per grans i joves			120	
Adquisició habitatge privat amb destí a lloguer assequible			50	
Ampliació habitatges gestionats per programes de captació			100	
Habitatges entitats financeres transformats en assequible			150	
Habitatges assequibles gestionats pel municipi (Gramepark)			645	
Creació de la Comissió de seguiment del parc assequible				2021

C. REGENERAR ELS BARRIS				
	número	import	habitatges	data
Imports dels ajuts públics en ACRs		18.000.000€		
Implantació d'un programa de masoveria urbana				2023
D. ACOMPANYAR A LES COMUNITATS				
	número	import	habitatges	data
Comunitats amb acompanyament i assessorament comunitari	360			
Comunitats acompanyades en la implantació d'un protocol de millora de la finca	90			
Sancions imposades a habitatges en mal estat			150	
Intervenció coordinada en habitatges ocupats			325	
E. INCORPORAR LA PERSPECTIVA DE GÈNERE				
	número	import	habitatges	data
Incorporar indicadors de gènere en la recollida dades				2021
Incorporar indicadors de gènere en el seguiment de totes les actuacions				2021

3.2 CALENDARI

La durada prevista del PLH serà de 6 anys, amb una important càrrega pel que fa a la implementació de noves actuacions i el reforç o millora de les existents durant els 3 primers anys d'execució del Pla.

Calendari global del Pla Local d'Habitatge

A. PREVENIR I ATENDRE PÈRDUA HABITATGE I EXCLUSIÓ RESIDENCIAL	1r	2n	3r	4rt	5è	6è
A1.1 Coordinació amb els jutjats						
A1.2 Acció conjunta serveis especialitzats violències masclistes (CIRD)						
A1.3 Mediació amb la propietat						
A1.4 Suport al pagament de l'habitatge						
A2.1 Acompanyament integral						
A2.2 Ampliació dels recursos per a l'allotjament d'emergència						
A2.3 Impuls d'un programa per compartir habitatge						
A2.4 Creació d'allotjaments temporals compartits a la CIBA						
A3.1 Suport al pagament de subministraments						
A3.2 Reducció de consum i millora de l'eficiència energètica						
B. AMPLIAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL						
B1.1 Creació d'habitatge assequible i allotjaments en sòl urbà consolidat						
B1.2 Activació del registre de solars						
B1.3 Creació habitatge assequible i cooperatiu en zones de baixa densitat						
B2.1 Impuls a la promoció municipal						
B2.2 Impuls a la promoció per part d'altres operadors sobre sòl municipal						
B2.3 Promoció d'allotjament dotacionals						
B3.1 Adquisició d'habitatge privat amb destí al lloguer assequible						
B3.2 Captació d'habitatges particulars						
B3.3 Captació d'habitatges de grans tenidors						
B3.4 Impuls a les cooperatives de lloguer						
B4.1 Unificació i millora de la gestió del parc municipal						
B4.2 Coordinació de la gestió del parc d'altres administracions						
C. REGENERAR ELS BARRIS						
C1.1 Impuls d'Àrees de Conservació i Rehabilitació: Renovem els barris						
C1.2 Finalització de les actuacions previstes a l'ARRU						
C2.1 Sistematització indicadors per prioritzar intervenció parc residencial						
C2.2 Suport a la gestió dels ajuts a la rehabilitació						
C2.3 Promoció millora de l'accessibilitat, l'habitabilitat i la sostenibilitat						
C2.4 Avaluació de la millora del confort i la salut en habitatges rehabilitats						
C2.5 Impuls de la masoveria urbana						
D. ACOMPANYAR A LES COMUNITATS						
D1.1 Acompanyament i assessorament comunitari						
D1.2 Promoció d'un protocol per a la millora de les finques						
D2.1 Sanció als habitatges en mal estat						
D1.2 Actuació coordinada d'atenció a les ocupacions						
E. INCORPORAR LA PERSPECTIVA DE GÈNERE						
E1.1 Perspectiva de gènere al seguiment de les actuacions						

Per fer possible la implementació d'aquest pla serà necessària l'actuació coordinada dels diferents agents que treballen entorn a l'habitatge al municipi, així com el suport de les administracions que poden facilitar tant suport tècnic com econòmic, així com dels organismes públics supralocals que disposen d'un parc d'habitatge assequible al municipi.

A continuació s'inclou el calendari del PLH tenint en compte els diferents agents, que intervindran en el desenvolupament de les diferents actuacions, ja sigui de manera més destacada o a nivell de suport.

Calendari global i agents del Pla Local d'Habitatge

A. PREVENIR I ATENDRE PÈRDUA HABITATGE I EXCLUSIÓ RESIDENCIAL		1r	2n	3r	4rt	5è	6è
A1.1 Coordinació amb els jutjats							
	<i>Serveis socials</i>						
	<i>Oficina Local d'Habitatge</i>						
A1.2 Acció conjunta serveis especialitzats violències masclistes (CIRD)							
	<i>Centre d'Informació, Atenció i Recuperació per a Dones (CIRD)</i>						
	<i>Espai de recursos per a dones, innovació i economia feminista (CIBA)</i>						
	<i>Oficina Local d'Habitatge</i>						
A1.3 Mediació amb la propietat							
	<i>Oficina Local d'Habitatge (+SIDH)</i>						
	<i>Serveis de mediació i convivència</i>						
A1.3 Suport al pagament de l'habitatge							
	<i>Oficina Local d'Habitatge</i>						
	<i>Serveis socials</i>						
A2.1 Acompanyament integral							
	<i>Serveis socials</i>						
	<i>Oficina Local d'Habitatge</i>						
A2.2 Ampliació dels recursos per a l'allotjament d'emergència							
	<i>Serveis socials</i>						
	<i>Serveis territorials - Serveis d'urbanisme</i>						
	<i>Gramepark</i>						
	<i>Suport: Agència d'Habitatge de Catalunya</i>						
A2.3 Impuls d'un programa per compartir habitatge							
	<i>Serveis socials</i>						
	<i>Oficina local d'habitatge</i>						
	<i>Centre d'Informació, Atenció i Recuperació per a Dones (CIRD)</i>						
A2.4 Creació d'allotjaments temporals compartits a la CIBA							
	<i>Direcció de Polítiques d'Igualtat i LGTBI</i>						
	<i>Serveis territorials - Serveis d'urbanisme</i>						
A3.1 Suport al pagament de subministraments							
	<i>Oficina Local d'Habitatge</i>						
	<i>Serveis socials</i>						
A3.2 Reducció de consums i millora de l'eficiència energètica							
	<i>Oficina local d'habitatge</i>						
	<i>Suport: Diputació de Barcelona</i>						

B. AMPLIAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL

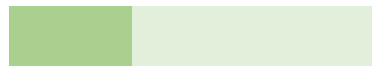
B1.1 Creació d'habitatge assequible i allotjaments en sòl urbà consolidat

Serveis territorials - Servei de gestió urbanística i habitatge
Suport: Diputació de Barcelona



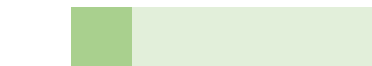
B1.2 Activació del registre de solars

Serveis territorials - Servei de gestió urbanística i habitatge
Gabinet d'Acció Territorial



B1.3 Creació d'habitatge assequible i cooperatiu en zones de baixa densitat

Serveis territorials - Servei de gestió urbanística i habitatge
Gabinet d'Acció Territorial



B2.1 Impuls a la promoció municipal

Gramepark
Suport: ICF, Estat



B2.2 Impuls a la promoció per part d'altres operadors sobre sòl municipal

Gramepark
Serveis territorials - Servei de gestió urbanística i habitatge
Suport: Diputació de Barcelona



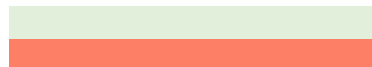
B2.3 Promoció d'allotjament dotacionals per grans, joves i dones en processos de recuperació de situacions de violència masclista

Serveis territorials - Gabinet d'Acció Territorial
Gramepark



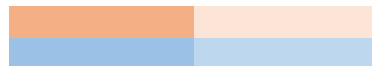
B3.1 Adquisició d'habitatge privat amb destí a lloguer assequible

Serveis territorials - Servei de gestió urbanística i habitatge
Servei de patrimoni
Servei d'habitatge i regeneració urbana



B3.2 Captació d'habitatges particulars

Oficina local d'habitatge
Serveis socials



B3.3 Captació d'habitatges de grans tenidors

Serveis territorials - Servei de disciplina urbanística



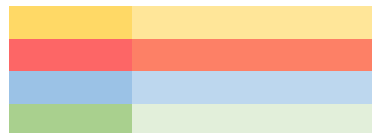
B3.4 Impuls a les cooperatives de lloguer

Oficina local d'habitatge
Serveis territorials - Servei tècnics



B4.1 Unificació i millora de la gestió del parc públic d'habitatge

Gramepark
Servei de patrimoni
Serveis socials
Serveis territorials - Gabinet d'Acció Territorial



B4.2 Coordinació de la gestió del parc d'altres administracions

Gramepark
Comissió de seguiment del parc assequible
Suport: Impsol, AHC



C. REGENERAR ELS BARRIS

C1.1 Impuls d'Àrees de Conservació i Rehabilitació: Renovem els barris

Serveis territorials - Servei de gestió urbanística i habitatge

Equip Renovem els barris

Suport: Consorci Metropolità de l'Habitatge (AMB)

C1.2 Finalització de les actuacions previstes a l'ARRU

Servei d'habitatge i regeneració urbana

C2.1 Sistematització d'indicadors per prioritzar la intervenció al parc residencial

Servei d'habitatge i regeneració urbana

C2.2 Suport a la gestió dels ajuts a la rehabilitació

Oficina local d'habitatge

Suport: Consorci Metropolità de l'Habitatge (AMB)

C2.3 Promoció de la millora de l'accessibilitat, l'habitabilitat i la sostenibilitat

Oficina local d'habitatge

Servei d'habitatge i regeneració urbana

Serveis de mediació i convivència

C2.4 Avaluació de la millora del confort i la salut en habitatges rehabilitats

Servei d'habitatge i regeneració urbana

C2.5 Impuls a la masoveria urbana

Oficina local d'habitatge

Suport: Diputació de Barcelona, AHC, ACJ

D. ACOMPANYAR A LES COMUNITATS

D1.1 Acompanyament i assessorament comunitari

Serveis socials

Serveis de Mediació i Convivència

Centre d'informació i recursos per a dones (CIRD)

D1.2 Promoció d'un protocol per a la millora de finques

Servei d'habitatge i regeneració urbana

Serveis de Mediació i Convivència

D2.1 Sanció dels habitatges en mal estat

Servei de disciplina urbanística

D2.2 Actuació coordinada vinculada a les ocupacions

Serveis socials

Serveis de Mediació i Convivència

Suport: Policia local - Servei de disciplina

E. INCORPORAR LA PERSPECTIVA DE GÈNERE

E1.1 Perspectiva de gènere al seguiment de les actuacions

Direcció de Polítiques d'Igualtat i LGTBI

Oficina local d'habitatge

Serveis socials

3.3 FINANÇAMENT

Tal i com s'ha assenyalat en relació amb el calendari previst, el present Pla local d'habitatge del municipi de Santa Coloma de Gramenet està integrat per 5 eixos estratègics i 35 actuacions, i es considera viable econòmicament.

Les actuacions previstes al PLH es poden agrupar en 4 blocs en funció del tipus de pressupost:

- **Aquelles amb un cost internalitzable al funcionament dels serveis municipals.** S'inclouen tant aquells serveis ja en funcionament, com aquells que s'engegaran per fer possible el desenvolupament del PLH. Els serveis implicats són: L'Oficina local d'habitatge, Serveis socials, Serveis de mediació i convivència i Serveis territorials (inclou Serveis d'habitatge i regeneració urbana i Servei de disciplina urbanística).
- **Aquelles que requeriran del suport d'un equip extern per al seu desenvolupament.** S'inclouen aquelles actuacions vinculades a estudis o actuacions específiques que, tot i que es podrien desenvolupar amb l'equip municipal, se'n recomana l'externalització per poder desenvolupar-les en els terminis previstos al PLH. En diferents casos es preveu que la Diputació de Barcelona pugui donar suport al desenvolupament d'aquests projectes a partir de l'acompanyament tècnic i el suport a la contractació dels equips externs.
- **Aquelles amb un cost derivat de la reducció d'ingressos.** S'inclouen en aquest bloc aquelles actuacions que preveuen desgravacions fiscals o altre tipus de bonificacions, que no tenen un cost directe, però si caldrà tenir en compte que reduiran els ingressos municipals previstos.
- **Aquelles que requereixen un pressupost específic.** S'inclouen aquelles actuacions en les quals es fa necessari destinar fons a la prestació d'ajuts.

Per fer front a aquests costos es podrà comptar tant amb pressupost municipal, com amb el suport d'altres organismes supramunicipals que poden aportar tant ajuts específics al desenvolupament d'actuacions, ja sigui econòmic o tècnic, com finançament. Els principals agents que poden aportar fons i finançament per al desenvolupament del PLH són els següents:

- **Diputació de Barcelona:** compta amb diferents línies que poden oferir suport:
 - “Estratègies sectorials d'habitatge” que inclou la línia Estratègies per a la promoció d'habitatges <https://catalegdeserveis-cercador.diba.cat/fitxa?id=21107>
 - Ajut per desenvolupar estudis de viabilitat d'obra nova en solars municipals. <https://catalegdeserveis-cercador.diba.cat/fitxa?id=21113>
 - Ajuts a la rehabilitació d'habitatges públics o cedits <https://catalegdeserveis-cercador.diba.cat/fitxa?id=21263>
 - Ajuts a l'adquisició d'habitatges destinats a polítiques socials <https://catalegdeserveis-cercador.diba.cat/fitxa?id=21018>
- **Ajudes previstes al Pla Estatal d'Habitatge corresponent.**
 El *Plan Estatal de Vivienda 2018-2021* estableix un Programa de foment del parc d'habitatge de lloguer, que permet la promoció amb destí al lloguer.
 S'estableix una ajuda directa de màxim 300€/m² i màxim el 50% del cost. El preu màxim de lloguer haurà de ser 5,5€/m² de superfície útil, i s'haurà de destinar a persones llogateres, amb uns ingressos no superiors a 3 vegades l'IPREM.

Actualment es troba en tràmit la redacció del Real Decret que regula el Pla Estatal per a l'accés a l'habitatge 2022-2025. D'acord amb el projecte d'aquest precepte normatiu publicat al mes de juny 2021, s'inclouen més programes d'ajuda que els recollits pel Pla Estatal d'Habitatge 2018-2021 com el de foment d'allotjaments temporals, de models cohousing, d'habitatges intergeneracionals; el d'ajuda a les víctimes de violència de gènere, persones sense llar i altres persones especialment vulnerables i el programa d'ajuda als arrendataris en situació de vulnerabilitat sobrevinguda, entre altres.

→ **Finançament de la Generalitat de Catalunya a través de l'Institut Català de Finances**

L'Agència de l'Habitatge de Catalunya (a través de l'Institut Català de Finances) està finançant fins a un 100% de les promocions amb destí a lloguer.

Per altra banda, es compta amb els ajuts del Consorci Metropolità de l'Habitatge, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Estat vinculats als serveis i ajuts oferts per l'Oficina Local d'Habitatge.