



DIRECTRIUS DE LA POLÍTICA LOCAL D'HABITATGE SOCIAL I ASSEQUIBLE

Preàmbul

La greu crisi econòmica dels darrers anys lligada a la restricció dels crèdits, ha produït una davallada de la construcció d'habitatges qualificats. L'eclosió de noves problemàtiques i el context de canvi, juntament amb els limitats recursos per a les polítiques sectorials d'habitatge de les administracions central i autonòmica, han caracteritzat les polítiques d'habitatge dels darrers temps.

En aquesta situació, un dels aspectes que afecta més greument els ciutadans és la possibilitat de perdre l'habitatge habitual per no poder respondre al seu pagament, juntament amb la dificultat d'accedir-hi, o mantenir-lo en condicions òptimes. Aquesta situació fa evident la necessitat d'un canvi de prioritització de les polítiques públiques d'habitatge, potenciant la funció residencial de la ciutat, promovent actuacions a desenvolupar que han d'intentar garantir el dret de tothom a gaudir d'un habitatge digne.

És en aquest marc, i davant la manca de resposta de les polítiques públiques d'habitatge, en els darrers temps i la insuficient dotació de recursos econòmics per part de les administracions estatal i autonòmica, ens plantejem, des de les nostres possibilitats, promoure unes polítiques d'habitatge que tenen com a objectiu contribuir a facilitar l'accés a l'habitatge a aquells segments de població amb menys recursos, augmentant el nombre d'habitatges socials i afavorir la construcció d'habitatges de promoció pública; així com aconseguir una millora de la qualitat dels habitatges, l'eficiència energètica i l'accessibilitat del parc construït.

Per a la consecució d'aquesta fita s'ha de comptar necessàriament amb la resta d'administracions públiques per tal d'avançar en la consolidació del dret a l'habitatge, en concret, col·laborant amb el nou operador metropolità d'habitatge, amb la creació d'un parc públic d'habitatge de lloguer, implantant nous programes de rehabilitació als barris i mantenint les polítiques de creació de sòl, facilitant la construcció d'habitatge amb diferents qualificacions i diferents règims de tinença; ha de ser un dels pilars en què s'ha de sustentar aquesta línia de treball que fa un temps que hem anat construint.

Situació Actual

A Cornellà, estem treballant per generar un parc d'habitatges protegits i assequibles, capaços de fer front a la demanda d'habitatge social, més enllà de consideracions competencials.

Des de la vessant de la promoció del lloguer públic, estem treballant en la gestió de la Borsa de lloguer social de l'Ajuntament, amb una previsió pel present any de 50 habitatges, així com la gestió dels habitatges conveniats amb l'Agència Catalana d'Habitatge (actualment 46).

Igualment, estem finalitzant la creació del servei d'habitatge local, que ha de permetre fer convenis amb l'operador públic de l'AMB per a la cessió de sòls públics per a la construcció d'habitatge de lloguer assequible (44 habitatges a la UE7 de Can Bagaria, inicialment).

Des de la vessant del planejament, treballem en la línia de promocions mixtes, de manera que la venda d'habitatge protegit i concertat aporti finançament a la construcció del dotacional o social de lloguer, davant la impossibilitat de l'execució dels habitatges d'aquest tipus previst al planejament vigent, sense programes de finançament de les administracions central i autonòmica.

Les polítiques d'habitatge de l'Ajuntament han possibilitat la promoció d'un gran nombre d'habitatges amb algun tipus de protecció. La reserva actual del planejament, preveu la reserva d'un 30% de la totalitat de sostre de nou creixement.

Marc Normatiu

El marc normatiu que regula l'efectivitat del dret a l'habitatge és el Decret 75/2014 de 27 de maig del Pla per al dret a l'habitatge (DOGC 6633 de 29 de maig del 2014). Des d'un punt de vista local el Programa d'actuació urbanística municipal (PAUM) i l'Ordenança Municipal de verificació d'habitatges buits estableixen el marc de planejament i de gestió dels habitatges buits al municipi.

Els instruments d'actuació de la política d'habitatge públic han de desenvolupar-se en totes les escales de l'administració pública, a tal efecte la creació de l'Observatori metropolità de l'habitatge (OMH) i l'Operador Metropolità d'Habitatge Públic són dispositius que milloren tant el coneixement de la situació actual de l'habitatge a l'àmbit metropolità com poder posar els fonaments per una recuperació de l'habitatge de lloguer en el territori.

Darrerament el tercer sector i les administracions estan elaborant documents d'anàlisi de la situació de l'habitatge i propostes de foment de l'habitatge social de lloguer, entre aquestes cal remarcar el programa d'Habitatges assequibles de l'AMB-IMPSOL.

I recentment s'ha aprovat per Real Decretat 106/2018, de 9 de març, el "Plan Estatal de Vivienda 201-2021".

Àmbits d'Actuació.

A.- Accés i ús adequat dels habitatges

El Registre de sol·licitants d'habitatges protegits, tant de venda com de lloguer en promocions privades i públiques, ha estat històricament el recurs de les administracions públiques per facilitar la gestió entre els usuaris i productors d'habitatge. El registre ha estat i segueix essent un mecanisme molt eficient per garantir l'accés de la ciutadania als habitatges protegits.

L'OLH, en col·laboració permanent amb els serveis socials municipals, és l'instrument gestor de l'Ajuntament. Cal potenciar aquesta estructura per tal que, a més de ser el Registre de sol·licitants d'habitatge pugui també gestionar les futures Borses Joves, la Borsa de Lloguer Social de subvenció municipal, la mediació en el mercat per a llogaters assignats per la mesa d'emergència social, Intermediació hipotecària, així com la gestió de la borsa d'habitatges de l'Agència Catalana d'Habitatge a la nostra ciutat.

La mobilització del parc buit privat, per tal de poder disposar del potencial d'habitatges immobilitzats, a través del registre d'aquests tipus d'habitatges propietat dels grans tenidors que disposa la Generalitat de Catalunya, la normativa vigent en aquesta matèria i utilitzant l'aplicació i el desenvolupament de l'OOMM per a la verificació d'aquests habitatges a través, si cal, de multes coercitives i sancions als grans tenidors d'habitatges buits, previstes a l'Ordenança. En aquest camp d'actuació també s'analitzaran els solars sense edificar i els infraedificats.

La legislació en matèria d'habitatge fixa tres tipus de règim d'habitatge protegit, ja sigui públic com d'iniciativa privada (Règim Especial, General i Concertat).

Pel que fa referència al lloguer assequible (Règim Especial), s'han fixat valors al voltant dels 6,40 euros/m² al mes.

No obstant i malgrat això, els efectes de la crisi han suposat que els ingressos de les unitats de convivència s'hagin reduït força i per tant els diners que s'han de destinar a l'habitatge cada cop siguin menys. L'article 11 del Pla per al dret a l'habitatge estableix que el lloguer just és aquell que l'import no supera el 30% dels ingressos de la unitat de convivència.

Els indicadors obtinguts a partir de les dades sobre ingressos de les unitats de convivència del registre de persones que sol·liciten un habitatge social a l'OLH, demostren que un terç dels sol·licitants amb prou feines poden llogar un habitatge en tant que els ingressos de la unitat de convivència se situen per sota del salari interprofessional. Això suposa que no arribarien al preu de lloguer assequible, però que podrien assumir un lloguer "social", com a màxim de 3 euros/m² al mes.

Pel que fa referència al lloguer lliure, a la nostra ciutat com a mitjana és d'11 euros/m², mes, oscil·lant entre els 9 i els 15 en funció del barri i/o equipaments (segons les dades obtingudes dels operadors privats i del portal de l'ACH).

Segons les dades que es disposen, dos terços dels inscrits al registre de sol·licitants d'habitatge poden arribar a assumir un lloguer assequible, concertat o adquirir habitatges protegits.

Línies de treball.-

1.- Fomentar el sòl destinat a habitatge protegit de lloguer en les noves àrees de transformació urbana, amb l'objectiu que tant l'administració com els actors privats construeixin habitatges destinats a lloguer social, articulant i potenciant les següents mesures:

- Desenvolupament de les àrees urbanes de creixement amb sòl destinat a habitatges socials de lloguer.
- Constitució de l'Administració actuant en els sectors de desenvolupament a fi d'agilitzar la gestió de Patrimoni municipal de sòl.
- Adquisició de béns immobles i drets urbanístics per facilitar el desenvolupament dels plans urbanístics.
- Alienació dels béns cercant l'abaratiment del sòl per destí a habitatge protegit de lloguer, com el dret de superfície i altres tipus de tinença.
- Estudi de venda de drets i sòls mitjançant permuta en béns construïts.
- Dotació de sòls destinats a operador d'abast territorial com l'Operador Metropolità d'Habitatge Públic. L'objectiu d'aquesta societat mixta és construir i explotar edificis destinats a habitatge assequible, aplicant un mateix model per a la selecció dels llogaters i la regulació de les seves relacions envers la propietat. Aglutinant, sota una mateixa estructura, la major part de les promocions que es volen destinar a habitatge assequible, sigui en règim de venda o lloguer.

B.- Foment de la rehabilitació i millora del parc residencial privat

En àrees consolidades per l'edificació la regeneració de teixit urbà és una tasca gairebé impossible, en aquests territoris l'única possibilitat de millorar la qualitat de vida de la ciutadania passa per la renovació

urbana entesa des de la rehabilitació integral dels edificis que componen el barri. Habitatge a habitatge es renova el barri, tant espacialment com sosteniblement i socialment. Aquest efecte és més evident en els barris de mitjans del segle XX on la situació precària d'inici s'ha vist agreujada pel pas del temps i de la crisi econòmica.

Les renovacions de rehabilitació afegeixen pels usuaris i nous residents habitatges a un valor molt més baix que operacions de nova construcció, aconseguint també una millora en la qualitat ambiental i social de la ciutat.

La rehabilitació integral del parc d'habitatges ha estat històricament oblidada per les administracions competents, en canvi l'aportació econòmica als plans de rehabilitació de façanes, coberta, etc, sempre ha estat molt alta arribant al 35% amb un màxim de 2000 €/habitatge fins al 50% amb un màxim de 4000 €/habitatge quan s'incorporen millores d'accessibilitat. La rehabilitació integral hauria de suposar agrupar el màxim de subvencions, ajuts, i finançament per poder estrenar de bell nou habitatges a la ciutat.

Línies de treball

1. Rehabilitació dels blocs dels anys 60-70, a través de propostes encaminades a:
 - L'establiment de programes d'ajuts a comunitats segons el tipus d'obra i les millores mediambientals i d'accessibilitat que generin.
 - L'establiment de línies de finançament de les quotes d'edificació.
 - L'estudi de l'estructura d'impostos municipals sobre les obres de millora del parc d'habitatges.
 - L'estudi i implementació de polígon d'actuació en edificació a fi i efecte d'aplicar sistemes reparcel·latoris en la rehabilitació d'edificis que incloguin mecanismes d'incorporació de càrregues registrals en edificis.
- 2 Foment de la rehabilitació del parc d'habitatges de lloguer, mitjançant sistemes com la masoveria urbana. Aquest sistema té per objectiu arbitrar mecanismes per incorporar al mercat habitatges que actualment no reuneixen les condicions d'habitabilitat, i establir protocols de manera que el cost de rehabilitació s'integri en les deduccions a la renda o a l'ampliació dels terminis.
- 3 Manteniment dels programes destinats a millores en els blocs d'habitatges com els que gestiona el Consorci Metropolità de l'Habitatge, que es gestionen des de L'OLH, en el marc de les seves competències. L'Ajuntament posarà en marxa el Programa de Rehabilitació Integral, que abordarà en primera instància edificis del barri de Sant Ildefons.
- 4 Actuacions municipals en matèria econòmica i fiscal:
 - Desenvolupament de programes de creació d'un parc d'habitatge sostenible i social cal cercar mecanismes d'intervenció que facilitin l'abaratiment de costos sempre que els guanys vagin destinats al servei de la col·lectivitat.
 - La resolució de problemes vinculats a la sostenibilitat ambiental, reducció de la contaminació, etc., cal que siguin estudiats de manera integrada. En aquest sentit, cal un anàlisi dels tributs sobre els tràmits vinculats a l'habitatge i la rehabilitació. L'estudi de projectes estàndard de rehabilitació, de les direccions tècniques, de l'elaboració de Cèdules d'habitabilitat i dels polígons d'actuació d'edificació per poder gestionar les obres de rehabilitació d'edificis són tasques

necessàries per a la implementació d'actuacions de rehabilitació, de manera que els avantatges mediambientals puguin convergir amb les necessitats socials i econòmiques de la ciutadania.

C.- Habitatge assequible. Promoció i qualificació d'habitatges protegits

Línees de treball

1. El Planejament vigent i el Programa d'Actuació Urbanística Municipal distribueixen les reserves d'habitatge protegit, concertat i dotacional de manera homogènia en el territori, cercant especials àrees de reserva en els àmbits de creixement de la ciutat. Els sectors urbanitzables i urbans no consolidats possibiliten reservar sòls per a habitatge social tan protegit com dotacional.
2. Les reserves d'habitatge social previstes pel planejament vigent en les àrees de transformació urbana són insuficients per atendre la demanda actual a la nostra ciutat, cal per tant, actuar a l'àmbit de la promoció d'habitatge protegit de nova creació.

D.- Gestió del patrimoni de sòl urbanitzat

La consolidació dels drets urbanístics assignats pel planejament és una tasca força complexa quan no hi ha cap mena de finançament per a les noves edificacions destinades a lloguer.

Línies de treball

1. Cercar mecanismes de vendes diferides, compartides o gestionades que permetin la real construcció dels drets urbanístics assignats a aquest tipus d'habitatge.
2. Estudiar procediments per abaratir el valor del sòl mitjançant dret de superfície o les permutes quan es disposa d'altres tipus de sostre i usos.
3. Impulsar en els programes de l'ACHo en aquells que pugui definir l'administració competent una reserva mínima d'habitatges per destinar-les a rendes socials.

Conclusions del Programa d'Actuació

La proposta pretén continuar treballant per posar-se a nivell de les necessitats en política d'habitatge social en els pròxims anys, amb l'objectiu d'apropar-nos als criteris de l'article 73 de la Llei 18/2007, que fixa la reserva d'habitatges destinats a polítiques socials.

Un element clau ha de ser el desenvolupament urbanístic de Ribera Salines, redefinint el seu plantejament inicial, amb la incorporació d'un parc agrari, incrementant els sòls públics i reduint la vialitat, reduint el sostre d'habitatge, i per tant el nombre d'habitatges, fixant una reserva del 50% destinat a habitatge protegit. Aquesta nova proposta ha de mantenir en línies generals els sostres destinats a activitat econòmica, de manera que es garanteixi tant la viabilitat econòmica del sector, com el manteniment del sector aprovat.



No obstant, tot i així, cal evolucionar en la gestió del parc d'habitatges consolidat a fi de mobilitzar i rehabilitar bona part d'aquest parc.

La col.laboració amb les Administracions Públiques, hauria de ser un pilar important que contribueix a donar suport a les línies de treball que s'han assenyalat; reforçant fonamentalment a les polítiques de la vivenda de lloguer i la rehabilitació, i l'obertura de línies de finançament suficients.

Com a document annex que s'acompanya, s'estableix la projecció en matèria d'habitatge social de lloguer que hi ha actualment a la ciutat, que ens permet establir un programa d'actuacions tant a curt termini (2 anys) com a mig (6 anys).

Cornellà de Llobregat, a 28 de març de 2018

Tinent d'Alcalde de Territori i Sostenibilitat
Signat.: Manuel Ceballos Morillo.

DILIGÈNCIA:

Per fer constar que la Junta
de Govern Local celebrada el
dia 6 d'abril de 2018 ha
aprovat donar la conformitat
al present document

Cornellà de Llobregat, 06 ABR 2018

El/La Secretari/ària Gral.,

p.d.f.
El Cap de Secretaria

Jesús Chacón Murillo



ANNEX:

Projecció Habitatge protegit de lloguer

1) Actuacions període 2018-2019.

- a. 40 habitatges protegits de lloguer a Millàs (B-8, promoció privada).
- b. 44 habitatges protegits de lloguer al bloc UE7 de Can Bagaria.
- c. 120 habitatges protegits de lloguer al sector Tints Especials.
- d. 12 habitatges protegits de lloguer a l'Avinguda de les Flors.
- e. 100 habitatges destinats a Borsa de Lloguer. Els cinquanta del programa municipal de Borsa de Lloguer Social, com els de l'Agència Catalana d'Habitatge.

.-Dins d'aquest període podem fer la següent estimació:

- f. Dels 85 habitatges protegits del cinema Pisa, es poden dedicar una part a lloguer, establint fórmules de col·laboració amb l'Impsol (nombre a determinar).
- g. S'han de contemplar en el total les cent places destinades a centre sanitari – assistencial previstes al carrer Joan Fernàndez.
- h. En les actuacions d'habitatge de lloguer que puguin fer els promotors privats, es pot plantejar que un percentatge dels habitatges es destinin a la borsa de lloguer social mitjançant convenis de gestió entre les empreses gestores i l'OLH on es garanteixin l'acompliment de programes específics per a famílies monoparentals, etc.

2) Període 2020-2025

- a. 52 Habitatges protegits de lloguer al carrer Lluís Muntades.
- b. 15 Habitatges protegits de lloguer al carrer Soler i Cortada.
- c. 50 Habitatges protegits de lloguer al sector Plàsmica.
- d. 30 Habitatges protegits de lloguer a Famades.
- e. 100 Habitatges protegits de lloguer i 100 places destinades a centre sanitari – assistencial previstes al sector Millars.
- f. 70 Habitatges protegits de venda al sector Montesa.

.-Igualment, dins d'aquest període podem fer l'estimació següent:

- g. Mantenir els 100 habitatges destinats a Borsa de Lloguer. Tan els del programa municipal de Borsa de Lloguer Social, com els de l'Agència Catalana d'Habitatge.
- h. Així mateix en les actuacions d'habitatge de lloguer es preveu que un percentatge dels habitatges es destinin a la borsa de lloguer social mitjançant convenis de gestió entre les empreses gestores i l'OLH on es garanteixin l'acompliment de programes específics per a famílies monoparentals, etc.