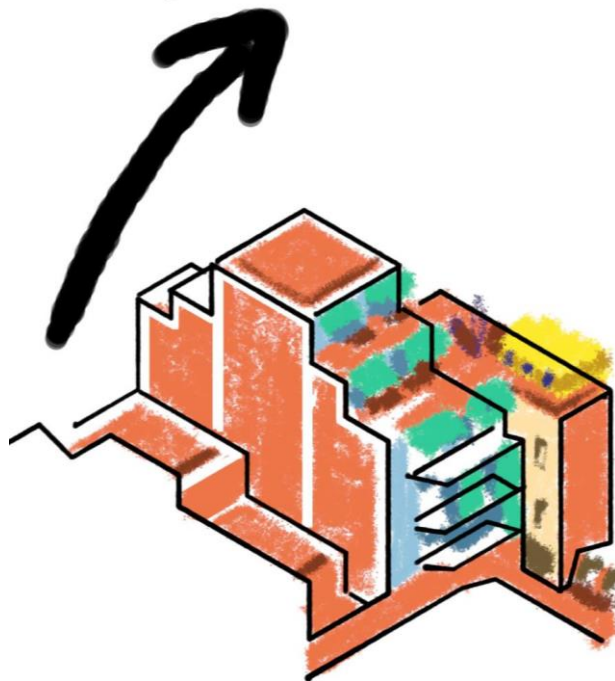


Caminem cap a un parc d'habitatge social al Baix Llobregat



Consell Comarcal
del **Baix Llobregat**



Equip redactor:

Observatori DESC, octubre del 2021

Autoria: Guillem Domingo i Alfredo Palomera Zaidel

Coordinació:

Olivia González, Coordinadora de l'Àrea Bàsica de Serveis Socials del Consell Comarcal

Agraïments:

Consell Comarcal del Baix Llobregat

Agència de l'Habitatge de Catalunya

Ajuntament d'Abrera

Ajuntament de Begues

Ajuntament de Castellví de Rosanes

Ajuntament de Cervelló

Ajuntament de Collbató

Ajuntament de Corbera de Llobregat

Ajuntament de Pallejà

Ajuntament de La Palma de Cervelló

Ajuntament del Papiol

Ajuntament de Sant Climent de Llobregat

Ajuntament de Sant Esteve Sesrovires

Ajuntament de Sant Just Desvern

Ajuntament de Santa Coloma de Cervelló

Ajuntament de Torrelles de Llobregat

Ajuntament de Vallirana

Índex

Índex	3
1) Presentació	4
2) Situació habitacional a la comarca del Baix Llobregat	5
2.1) Tendències en el mercat de l'habitatge a la comarca	5
2.1 a. Rol metropolità del Baix Llobregat	5
1-Població per municipis	5
2-Renda	8
2.1.b. Parc Residencial	12
1-Edificis destinats a habitatge i nombre de llars	12
2-Promoció d'habitatges	14
2.1 c. Demanda d'habitatge protegit	16
2.1. d. Preus de mercat de lloguer i nombre de contractes	17
2.1. e. Preu de l'habitatge de compravenda	20
2.1. f. Parc d'habitatges mal conservat	21
2.1 g. Habitatge buit	23
2.2) Principal tipus de tinences a la demarcació	25
2.3) Perfil de persones demandants d'habitatge, en especial assequible o social	29
2.3 a. Perfil de demandants d'HPO	29
2.3 b. Esforç en el pagament de l'habitatge habitual	33
2.3 c. Perfil de sol·licitants de la Mesa d'emergència i de l'exclusió residencial	36
2.4) Processos de pèrdua de l'habitatge habitual de famílies vulnerables	38
2.5) Impactes de la COVID-19 sobre el dret a l'habitatge:	45
2.5.a. Població en ERT	45
2.5.b. Prestacions d'Especial Urgència per habitatge amb motiu de la COVID-19	46
2.5.c. Actuacions locals per la pandèmia	48
2.6) Eines i impacte de les polítiques per evitar la pèrdua de l'habitatge principal	48
2.6.a. Desnonaments en els quals s'ha intervingut i desnonaments aturats o suspesos	48
2.6.b. Lloguers socials obligatoris signats	51
2.6.c. Reallotjaments temporals (euros/any) o definitius (pisos)	54
2.6.d. Ajuts al lloguer i pagament de deutes de la Generalitat	54
2.6.e. Ajuts locals d'habitatge	55
2.7) Recursos i polítiques d'habitatge protegit, habitatge/allotjaments d'emergència, habitatge social o assequible, sigui creació o mobilització d'habitatge social, i dispositius públics d'habitatge	56
2.7 a. Estoc públic d'habitatge:	56
2.7.b. Construcció d'habitatges de protecció oficial	60
2.7.c. Habitatges subjectes a tanteig i retracte	61
2.7.d. Habitatges llogats per les borses d'habitatge de lloguer social de l'Agència de l'Habitatge	65
2.7.e. Reserves de sòl edificable per a Habitatge de protecció oficial (HPO), habitatge públic de lloguer o equipaments per habitatge dotacional (HD/7)	66
2.7.f. Ajuts a la rehabilitació	70
2.7.g. Oficines i serveis d'habitatge locals o comarcals	73
2.8) Teixit social existent al Baix Llobregat que actua en l'àmbit de l'habitatge	74

3) Propostes pràctiques per començar a constituir un parc d'habitatges amb component comunitari en l'àmbit comarcal	77
3.1) Actuacions per evitar la pèrdua de l'habitatge i garantir els reallotjaments obligatoris segons el marc legal actual	77
Introducció	77
Elements bàsics per una intervenció antidesnonaments robusta	78
Breu diagnòstic sobre les actuacions al municipis estudiats	81
3.2) «Caixa d'eines» existents per augmentat el parc d'habitatge social.	84
1- Falten reserves de sòl per habitatge protegit o dotacional.	85
2- Hi ha sòl urbanitzable pendent de transformació.	86
3- Hi ha solars per habitatge en sòl consolidat de titularitat pública o privada sense edificar.	87
4- Es produeix un risc de gentrificació relacionat amb els desnonaments, els habitatges buits provinents d'execucions hipotecàries o el risc d'expulsió per l'exclusió residencial.	88
5- Degradació del parc d'habitatges per insolvència dels propietaris que han d'assumir els deures de conservació.	91
6- Habitatges de protecció oficial en risc de perdre la seva vigència i qualificació.	92
7- Necessitat urgent d'allotjaments temporals per a llars en risc d'exclusió residencial o per pèrdua de la llar.	93
8- Ocupació d'habitatges sense títol habilitant	94
Distribució d'eines per municipi	95
3.3) Proposta d'actuacions i aliances per constituir un parc d'habitatge social comunitari.	97
3.3.1) Contenció de l'exclusió residencial per facilitar la política d'ampliació del parc d'habitatge social: el dispositiu local-comarcal SIPH	97
3.3.2) Augment del parc d'habitatge social al Baix Llobregat	101
1- Convenis amb grans tenidors per la gestió, venda, cessió o arrendament d'habitatges buits o ocupats sense títol habilitant	102
2- Borsa comarcal d'habitatges de lloguer	105
3- Adquisició per dret tempteig i retracte d'habitatges provinents d'execucions hipotecàries i habitatge protegit en risc de perdre la seva qualificació	107
4- Construcció d'un edifici mixt d'allotjament col·lectiu per a reallotjaments locals i comarcals, i d'habitatge assequible de lloguer públic	109
5- Promoció públic-comunitària d'habitatge protegit	111
3.3.3) Resultats dels grups de treball a la Jornada participativa: «Augmentem el parc social d'habitatge al Baix»	115
Grup 1: Servei d'Intermediació per la pèrdua de l'habitatge	
Presentació del SIPER i aportacions d'Alisa Salajan - Tècnic jurídic de Prat Espais SLU (El Prat de Llobregat)	115
Grup 2: Borsa de lloguer i adquisicions per tempteig i retracte	116
Grup 3: Promoció d'habitatge dotacional i habitatge protegit en règim públic-privat i públic-comunitari	117

1) Presentació

El present estudi ha estat encarregat pel Consell Comarcal del Baix Llobregat a l'Observatori DESC amb l'objectiu d'analitzar la situació actual del dret a l'habitatge a quinze municipis de menys de 20.000 habitants de la comarca (Abrera, Begues, Castellví de Rosanes, Cervelló, Collbató, Corbera de Llobregat, Pallejà, La Palma de Cervelló, El Papiol, Sant Climent de Llobregat, Sant Esteve Sesrovires, Sant Just Desvern, Santa Coloma de Cervelló, Torrelles de Llobregat, Vallirana) i així detectar les principals carències i solucionar-les amb un ventall de propostes per augmentar el parc d'habitatge social.

D'aquesta manera el Consell Comarcal podrà oferir als municipis diferents estratègies de col·laboració entre administracions públiques a diferents nivells, per posar en marxa promocions públiques, publicoprivades i publico-comunitàries. Aquestes propostes han de permetre produir i captar habitatges per a finalitats socials i cobrir les necessitats residencials de la ciutadania, però també proporcionar a les administracions locals vies o actuacions per dissenyar polítiques locals d'habitatge.

Les bases documentals per elaborar la diagnosi provenen de dades públiques de l'Estat, la Generalitat i el Consell Comarcal, dades locals recopilades per les regidories d'urbanisme i drets Socials dels quinze municipis i entrevistes a entitats socials i cooperatives d'habitatge de la comarca. Aquesta darrera font ah estat important per integrar un component "comunitari" en les propostes plantejades, en el sentit que se cerqui implicació del veïnat/ciutadania, tercer sector, entitats socials, cooperatives d'habitatge, etc.

Una vegada elaborades les propostes, aquestes s'han presentat a la jornada «Caminem cap a un parc d'habitatge social al Baix», un espai de debat i participació amb càrrecs institucionals i tècnics de les àrees d'urbanisme, habitatge i drets socials dels quinze municipis, el Consell Comarcal i l'Àrea Metropolitana de Barcelona. El treball en grups temàtics que versen sobre les propostes han permès convidar a personal tècnic de l'Ajuntament del Prat de Llobregat, Sant Boi de Llobregat i de la Cooperativa Obrera de Vivienda. Les conclusions de la jornada s'han recollit en aquest estudi, en l'àmbit de propostes, per generar un document de consulta que disposi de la visió tècnica de l'Observatori DESC, la visió empírica dels equips tècnics municipals i la visió estratègica dels diferents responsables institucionals als ajuntaments i el Consell Comarcal.

L'estudi es pot consultar en la seva primera part de diagnosi com un recull exhaustiu de totes les dades disponibles en matèria d'ingressos de la llar, desnonaments, exclusió residencial, mercat del lloguer, mercat de compravenda, demanda d'habitatge protegit, estat de conservació del parc d'habitatges, habitatges buits i ocupats, oportunitats d'adquisició segons les legislacions que ho faciliten en compliment del dret a l'habitatge i la disponibilitat de reserves de sòl per a habitatge en diferents modalitats, a cada un dels municipis i en el seu conjunt. Així mateix, la segona part està centrada en les propostes i ha de servir com a manual per coordinar les iniciatives dels ajuntaments amb el Consell Comarcal, l'Àrea Metropolitana—si s'escau— i la Generalitat de Catalunya, amb la seguretat de saber que hi ha una planificació conjunta a un curt, mig i llarg termini pels municipis mitjans del Baix Llobregat i on hi puguin col·laborar també els municipis grans, donada la seva capacitat d'inversió i promoció del seu teixit industrial de la construcció.

2) Situació habitacional a la comarca del Baix Llobregat

2.1) Tendències en el mercat de l'habitatge a la comarca

2.1 a. Rol metropolità del Baix Llobregat

1-Població per municipis

- Amb l'excepció de Pallejà, El Papiol, Santa Coloma de Cervelló i Sant Just Desvern, els municipis objecte d'estudi se situen, majoritàriament, fora de l'eix industrial del riu Llobregat i les seves ciutats més poblades. Aquests municipis han crescut molt en el període 1991-2016 després d'importantes migracions interiors de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, on municipis com Begues o Vallirana gairebé han doblat

la seva població. L'accés a l'habitatge amb l'adquisició per mitjà d'hipoteca va impulsar el moviment centrífug de moltes llars de Barcelona i la primera corona metropolitana cap a municipis amb sòl disponible per al desenvolupament de conjunts residencials de ciutat-jardí, establint la tipologia de la casa unifamiliar com a paisatge principal, però també amb altres tipologies plurifamiliars diverses.

- Collbató, Abrera, Sant Esteve Sesrovires, Castellví de Rosanes i Vallirana queden fora de la influència de l'Àrea Metropolitana de Barcelona i els seus sistemes d'inversió pública.

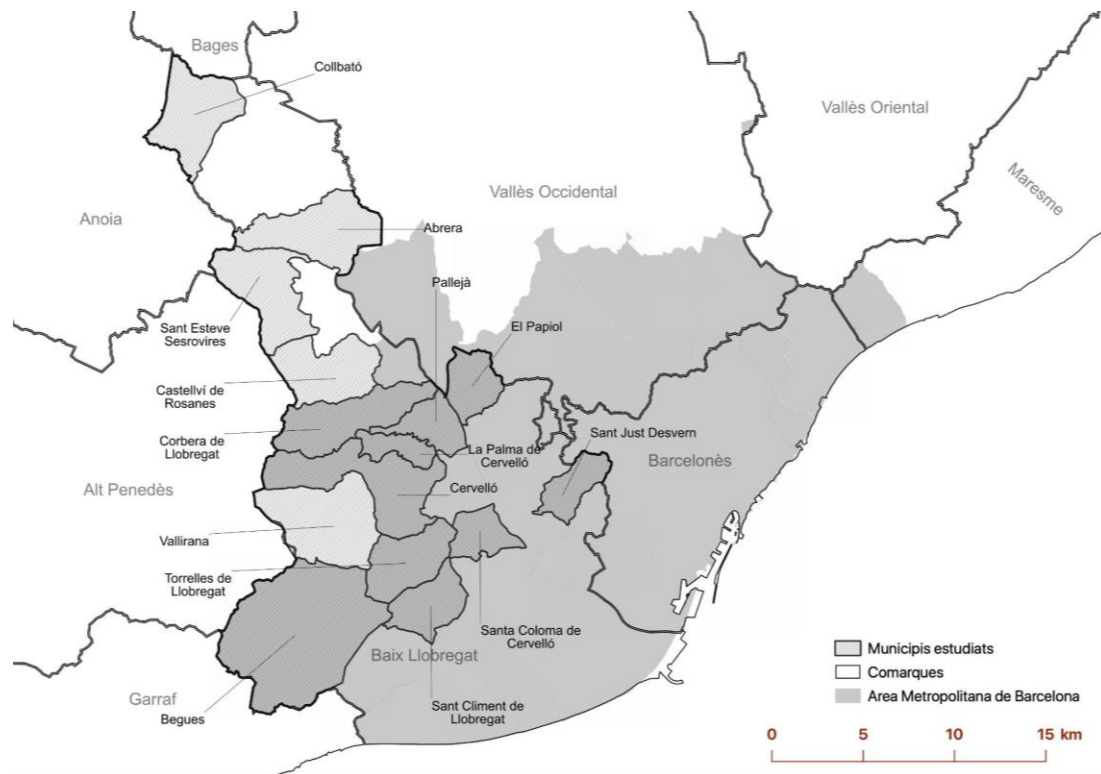


Fig. 1 - Relació dels municipis estudiats i els límits administratius del Baix Llobregat i l'Àrea Metropolitana de Barcelona. Elaboració pròpia. Font: Departament de Territori i Sostenibilitat.

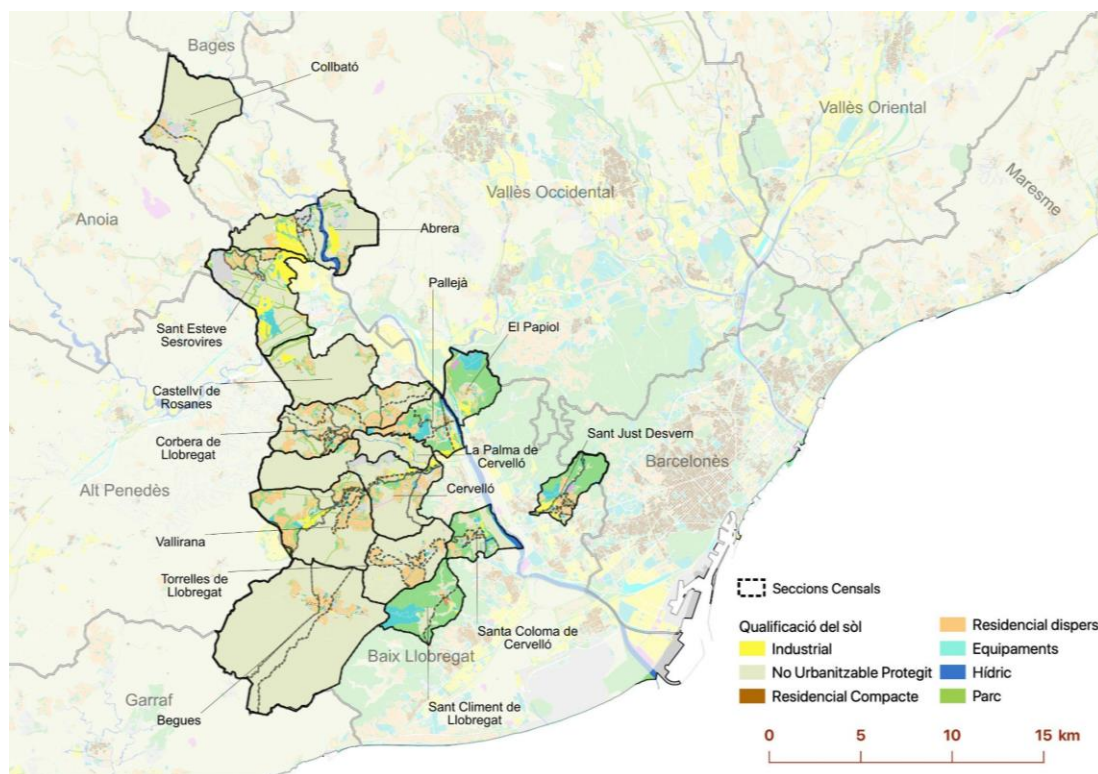


Fig. 2. Relació dels municipis estudiats, les seves seccions censals i les qualificacions del sòl. Elaboració pròpia.
Font: Departament de Territori i Sostenibilitat i Institut Nacional d'Estadística

Població dels municipis seleccionats per l'estudi

Abrera	12.216
Begues	6.736
Castellví de Rosanes	1.807
Cervelló	8.861
Collbató	4.396
Corbera de Llobregat	14.168
Pallejà	11.348
Palma de Cervelló (La)	3.000
Papiol (El)	4.075

Sant Climent de Llobregat	4.024
Sant Esteve Sesrovires	7.644
Sant Just Desvern	16.927
Santa Coloma de Cervelló	8.073
Torrelles de Llobregat	5.933
Vallirana	14.676

BAIX LLOBREGAT	809.883
Província Barcelona	5.542.680
Catalunya	7.522.596

Font: OC-BL, a partir de les dades de l'IDESCAT 2016

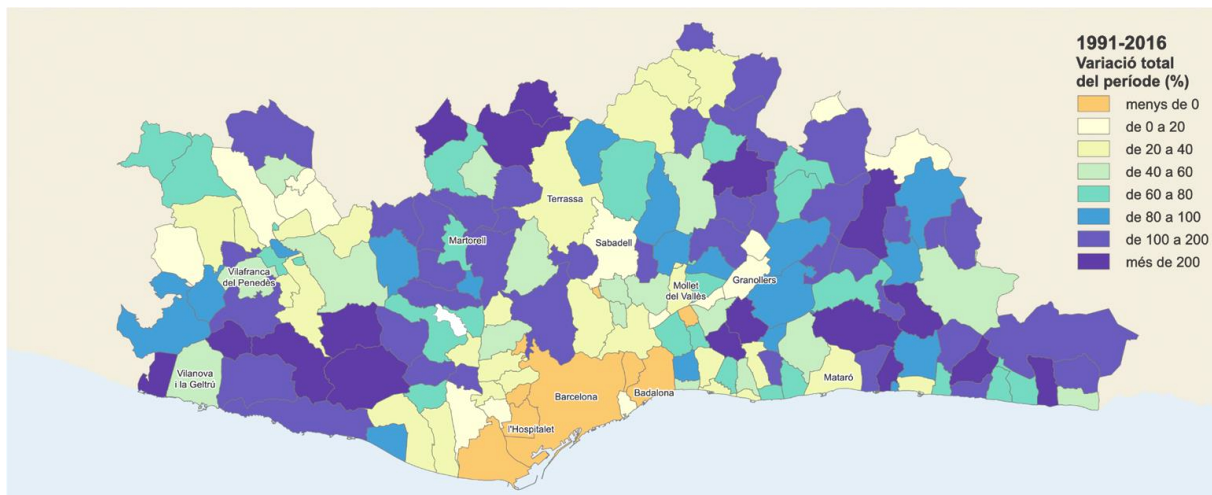
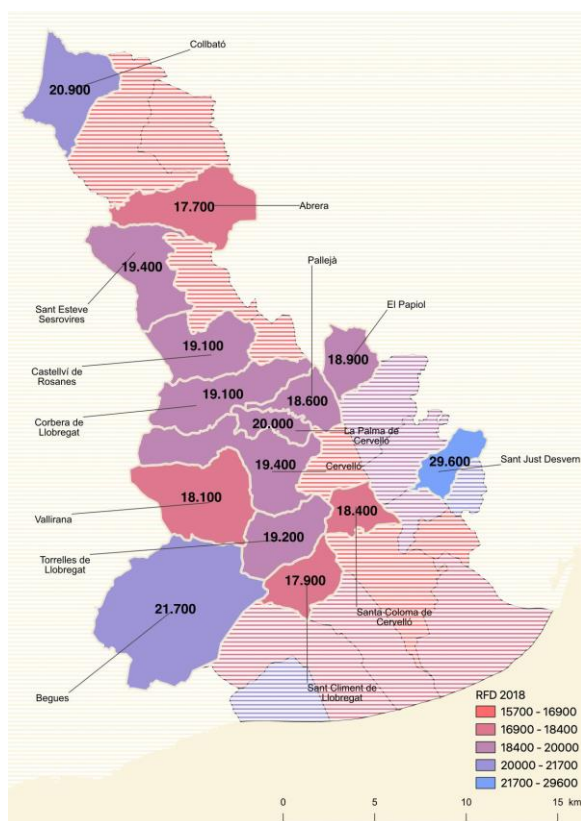


Fig 3. Variació de la població en el període 1991-2016. Font: Àrea Metropolitana de Barcelona.

2-Renda

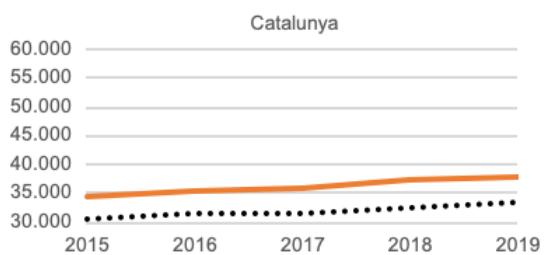
- Les rendes estan per sobre de la mitjana catalana a molts dels municipis analitzats, excepte Abrera, Sant Climent de Llobregat, Santa Coloma de Cervelló, Vallirana que es poden equiparar a la mitjana catalana (17.500€/any).
- Abrera, Cervelló, Collbató, Pallejà, Santa Coloma de Cervelló presenten polarització social entre diferents districtes per motiu de renda. Aquesta situació és sempre motiu d'alerta davant processos de gentrificació dels barris amb menys ingressos per fer créixer l'oferta d'habitatges dirigida a persones amb més ingressos.
- A Cervelló, La Palma de Cervelló, Corbera de Llobregat, Pallejà, El Papiol, Sant Climent de Llobregat i Vallirana hi ha molts conjunts urbans de rendes molt baixes i moltes llars per sota llindar de la pobresa (<10.000 €/any).
- En només dos anys (2015-2017) a Sant Just Desvern hi ha hagut una ràpida disminució a tots els barris del nombre de llars amb la renda per sota el llindar de la pobresa. No hi ha base per trobar la causa d'aquesta disminució, sigui per millora o per migració de les llars amb més esforç financer per accedir a un habitatge.



Municipi	RFDB per habitant	RDF index 100=Catalunya
Sant Just Desvern	29.600	167,7
Begues	21.700	122,8
Collbató	20.900	118,7
La Palma de Cervelló	20.000	113,5
Cervelló	19.400	110
Sant Esteve Sesrovires	19.400	109,8
Torrelles de Llobregat	19.200	109,2
Castellví de Rosanes	19.100	108,5
Corbera de Llobregat	19.100	108,3
El Papiol	18.900	107,3
Palteja	18.600	105,3
Santa Coloma de Cervelló	18.400	104,4
Vallirana	18.100	102,5
Sant Climent de Llobregat	17.900	101,5
Abrera	17.700	100,3

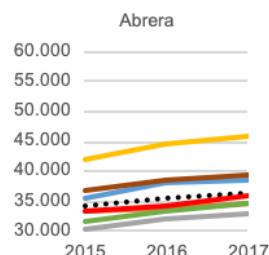
Fig 4 i Taula 1. Renda Familiar Disponible per habitant 2018. Font: Idescat

Evolució 2015-2017 de la renda de la llar

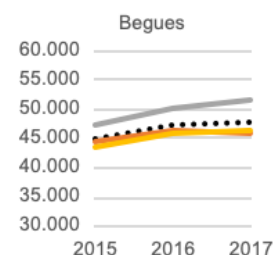


..... Renda mitjana per llar

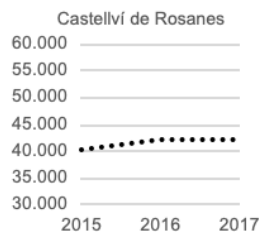
— Renda mitjana per llar (lloguer imputat)



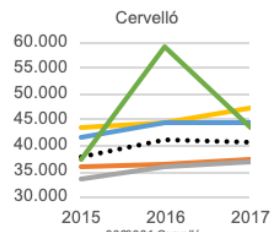
..... 0800101 Abrera
 — 080010101 Atres secció
 — 080010102 Atres secció
 — 080010103 Atres secció
 — 080010104 Atres secció
 — 080010105 Atres secció
 — 080010107 Atres secció



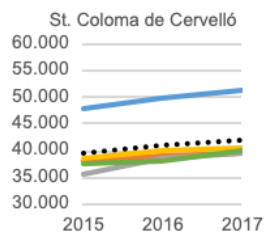
..... 08020 Begues
 — 080201001 Begues secció 01001
 — 080201002 Begues secció 01002
 — 080201003 Begues secció 01003



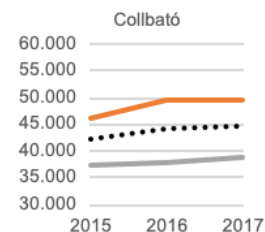
..... 08066 Castellví de Rosanes



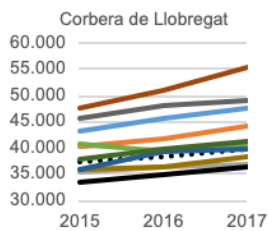
..... 0806801 Cervelló
 0806801001 Cervelló secció 01001
 0806801002 Cervelló secció 01002
 0806801003 Cervelló secció 01003
 0806801004 Cervelló secció 01004
 0806801005 Cervelló secció 01005



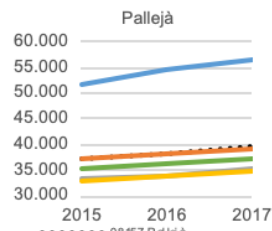
..... 08244 Santa Coloma de Cervelló
 0824401001 Santa Coloma de Cervelló secció 01001
 0824401002 Santa Coloma de Cervelló secció 01002
 0824401003 Santa Coloma de Cervelló secció 01003
 0824401004 Santa Coloma de Cervelló secció 01004
 0824401005 Santa Coloma de Cervelló secció 01005



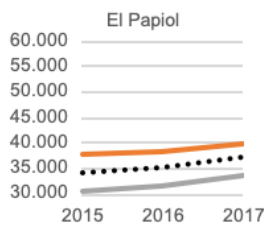
..... 08069 Collbató
 0806901001 Collbató secció 01001
 0806901003 Collbató secció 01003



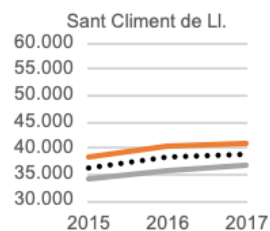
..... 08072 Corbera de Llobregat
 0807201001 Corbera de Llobregat secció 01001
 0807201002 Corbera de Llobregat secció 01002
 0807201003 Corbera de Llobregat secció 01003
 0807201004 Corbera de Llobregat secció 01004
 0807201005 Corbera de Llobregat secció 01005



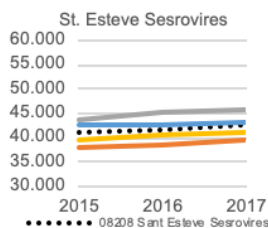
..... 08157 Pallejà
 0815701001 Pallejà secció 01001
 0815701002 Pallejà secció 01002
 0815701003 Pallejà secció 01003
 0815701004 Pallejà secció 01004
 0815701005 Pallejà secció 01005



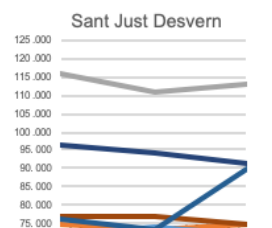
..... 08158 Papiol, El
 0815801001 Papiol, El secció 01001
 0815801002 Papiol, El secció 01002



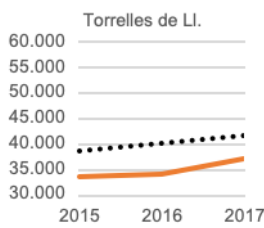
..... 08204 Sant Climent de Llobregat
 0820401001 Sant Climent de Llobregat secció 01001
 0820401002 Sant Climent de Llobregat secció 01002



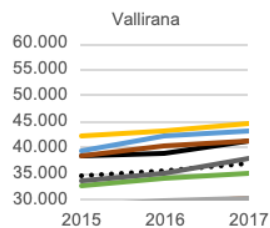
..... 08208 Sant Esteve Sesrovires
 0820801001 Sant Esteve Sesrovires secció 01001
 0820801002 Sant Esteve Sesrovires secció 01002
 0820801003 Sant Esteve Sesrovires secció 01003
 0820801004 Sant Esteve Sesrovires secció 01004



..... Sant Just Desvern
 Sant Just Desvern districte 01
 Sant Just Desvern secció 01001
 Sant Just Desvern secció 01002
 Sant Just Desvern secció 01003
 Sant Just Desvern secció 01004
 Sant Just Desvern secció 01005
 Sant Just Desvern secció 01006
 Sant Just Desvern secció 01007
 Sant Just Desvern secció 01008
 Sant Just Desvern secció 01009

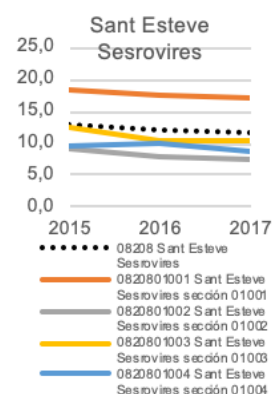
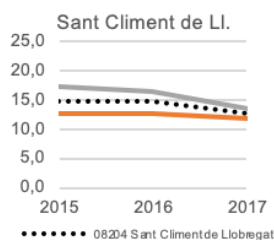
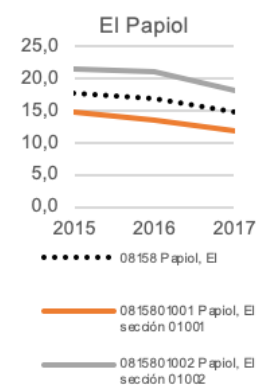
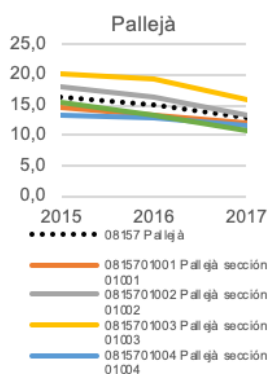
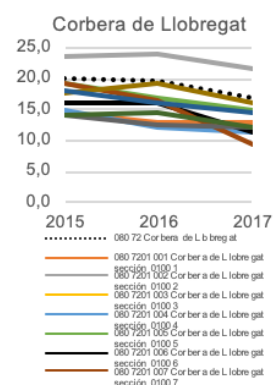
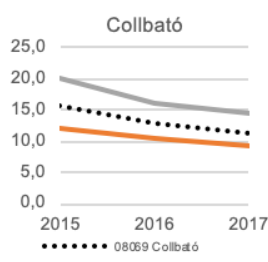
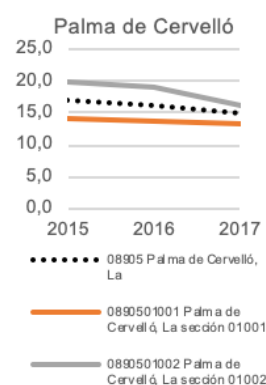
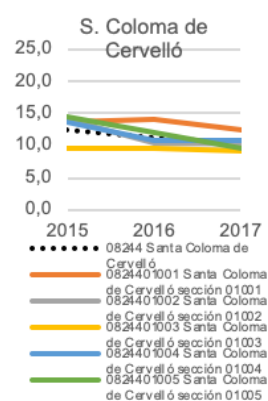
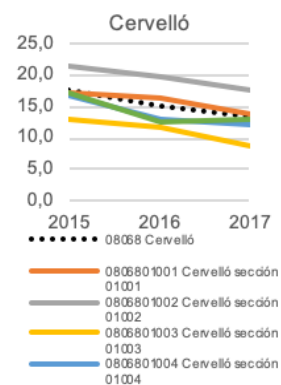
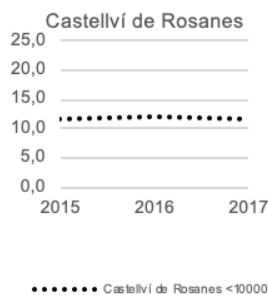
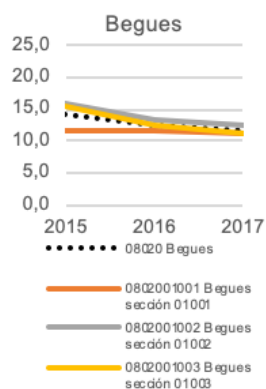
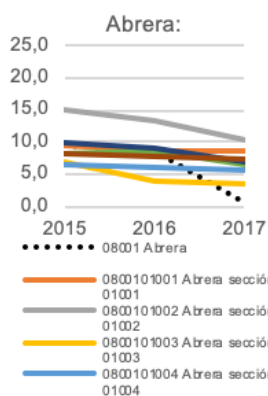


..... 08289 Torrelles de Llobregat
 0828901001 Torrelles de Llobregat secció 01001



..... 08295 Vallirana
 0829501001 Vallirana secció 01001
 0829501002 Vallirana secció 01002
 0829501003 Vallirana secció 01003
 0829501004 Vallirana secció 01004
 0829501005 Vallirana secció 01005

Percentatge de llars sota el llindar de pobresa



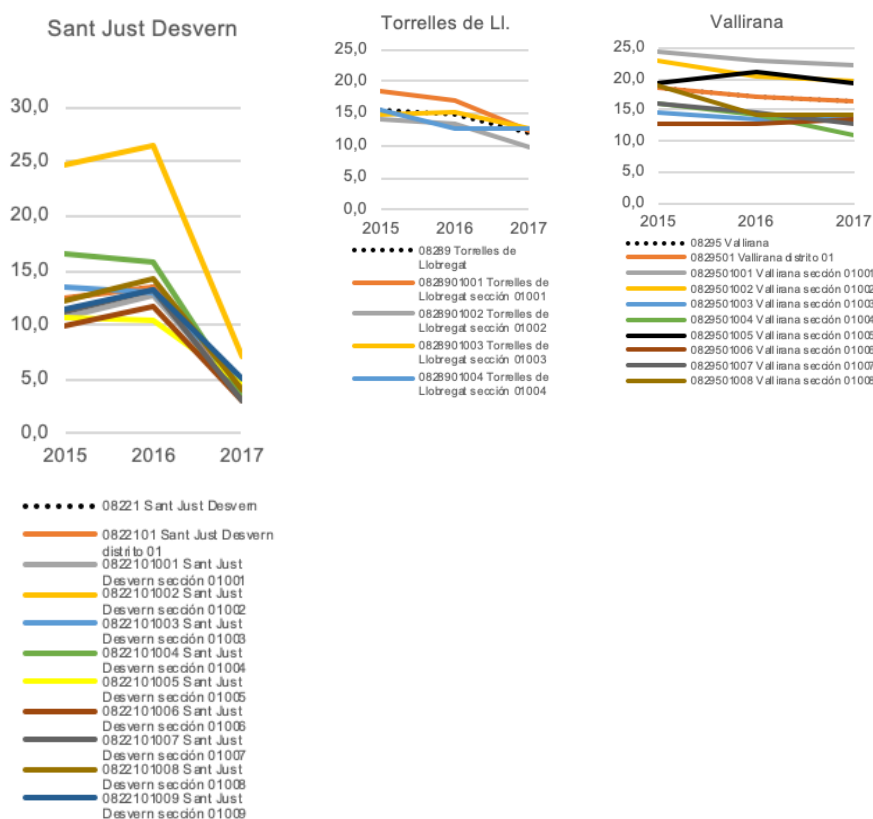


Fig. 5 Evolució 2015-2017 de la Renda de la llar i el Percentatge de llars sota el llindar de pobresa. Per secció censal. Font: INE 2017. Atlas Experimental de renda familiar.

2.1.b. Parc Residencial

1-Edificis destinats a habitatge i nombre de llars

- Un augment de les edificacions superior a l'augment de llars indica que ha proliferat l'habitatge unifamiliar o l'habitatge en desús (Abrera, Begues, Castellví de Rosanes, Collbató, Pallegà).
- A certs municipis la proporció d'edificis és molt menor a la de llars, el que indica un augment dels blocs plurifamiliars (Sant Just Desvern, Sant Esteve Sesrovires).
- Els habitatges secundaris es combinen amb els habitatges principals en proporcions diferents entre els municipis seleccionats. El percentatge de segones residències està per sota de la mitjana catalana (12,2%) a Abrera, El Papiol, Pallegà, Sant Climent de Llobregat, Sant Just Desvern, Santa Coloma de Cervelló i la Palma de Cervelló.
- En canvi, la proporció d'habitatges secundaris està per sobre o duplica la mitjana catalana (entre el 12,2% i el 27% de tots els habitatges) a Begues, Castellví de Rosanes, Cervelló, Collbató, Corbera de Llobregat, Sant Esteve Sesrovires, Torrelles de Llobregat i Vallirana. A Collbató gairebé un terç dels habitatges són secundaris (27%).
- Hi ha xifres importants d'habitatge buit a Sant Just Desvern, Sant Climent de Llobregat i El Papiol que, per la seva proximitat als conjunts urbans més actius i densos del Baix Llobregat indiquen que les dinàmiques especulatives de retenció d'una part de l'estoc d'habitatges, pròpies dels mercats amb una alta demanda d'habitatge de lloguer, estenen la seva àrea d'influència a aquests municipis menors. En conjunt, els grans municipis i els satèl·lits periurbans formen una àrea funcional a la zona sud del Baix Llobregat on la demanda d'habitatge és acreditada a la vegada que el mercat està tensat pels interessos immobiliaris.

- Es produeix una combinació d'alt nombre d'habitatges buits com també secundaris a Begues, Cervelló, La Palma de Cervelló, El Papiol, Sant Esteve Sesrovires i Vallirana. Aquest fet podria resultar en una redundància en la mostra estadística que comptabilitza dues vegades i en àmbits separats els edificis secundaris que estan buits.

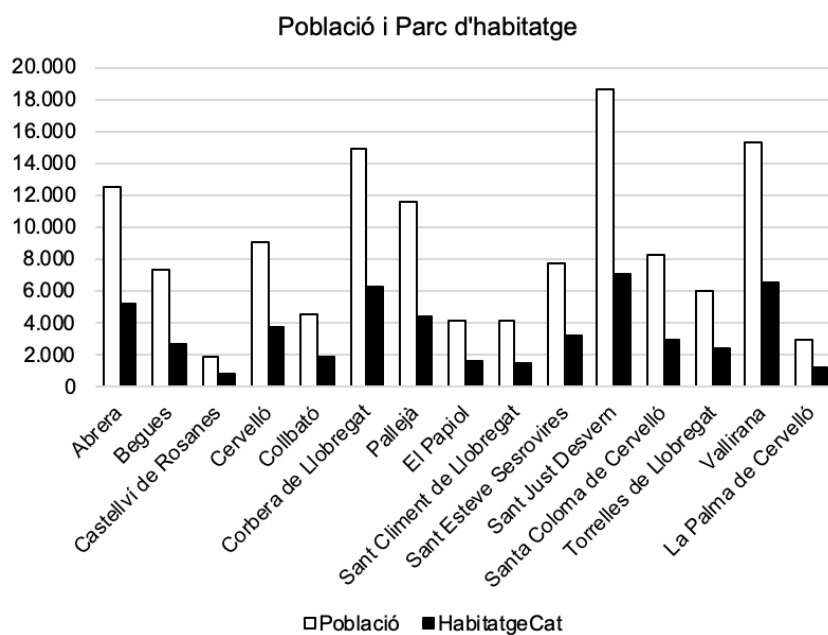


Fig. 6- Relació de població i habitatge cadastral. Font: 2020 Idescat i Sede General del Catastro.

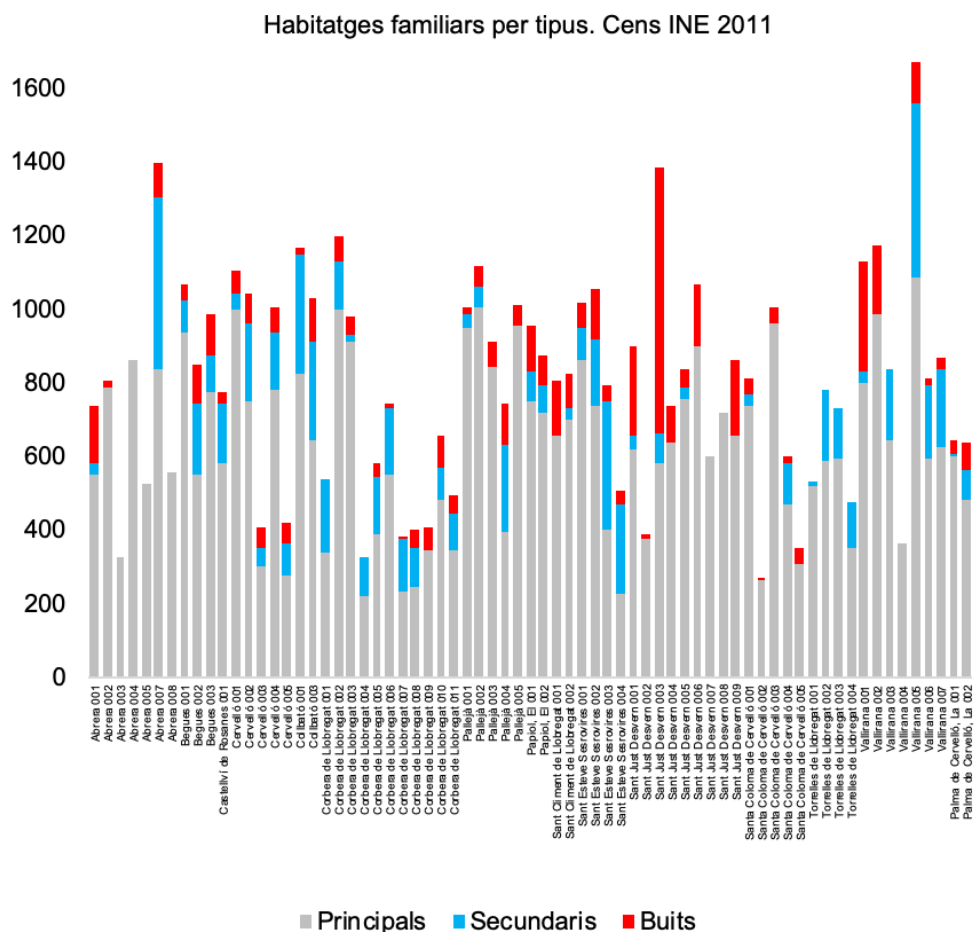


Fig. 7-Habitatges principals, secundaris i buits per secció censal. Font: INE 2011. Cens d'habitatges

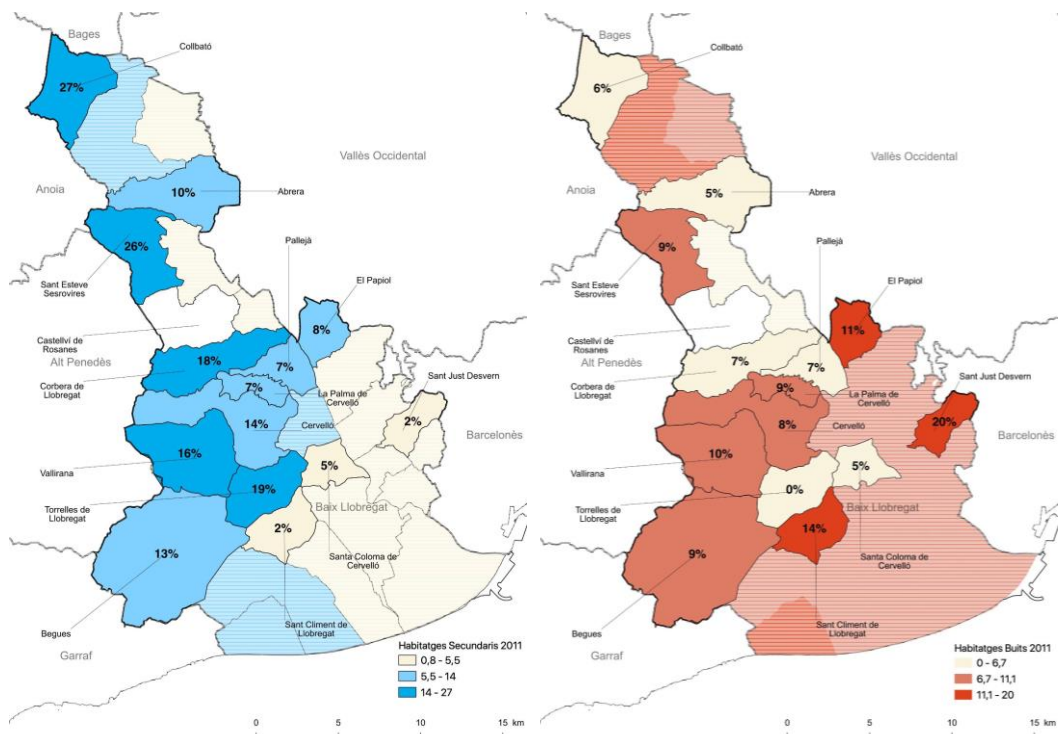


Fig.8 - Habitatges Secundaris i habitatges buits. Font: INE 2011. Cens d'habitatges.

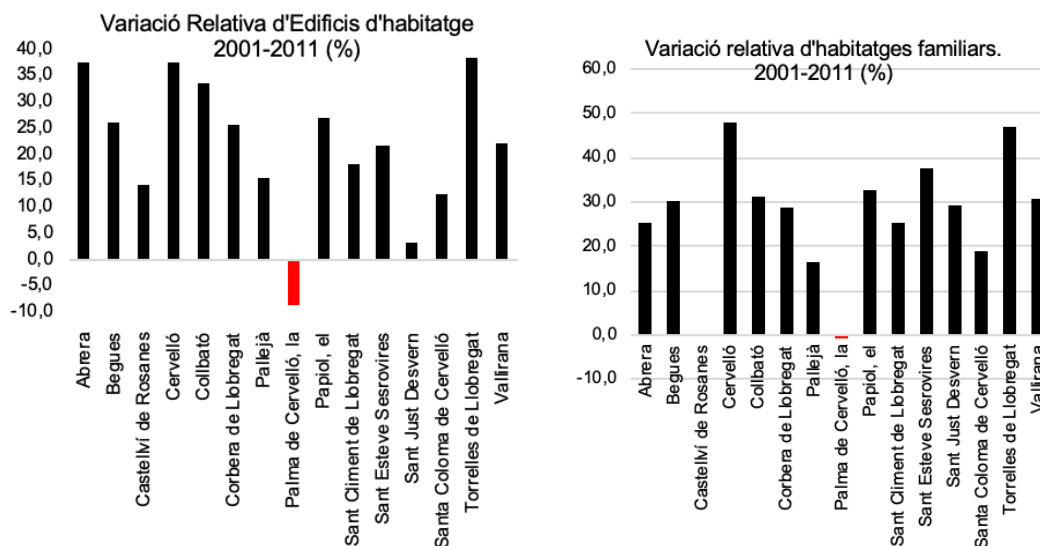


Fig. 9 -Variació d'edificis i població per municipi. Font: OC-BL, a partir de les dades de l'IDESCAT 2011

2-Promoció d'habitatges

- La promoció d'habitatge ha estat generalment escassa des de 2008 a tots els municipis, excepte Sant Just Desvern que ha produït amb certa assiduitat i Abrera que ha iniciat prop de 100 habitatges l'any 2020. Hi ha una clara relació entre la crisi financera i la davallada al sector de la construcció d'habitatges.
- Sant Just Desvern, per la seva estructura urbana compacta, continua dedicant les seves promocions als edificis d'habitatge plurifamiliars.

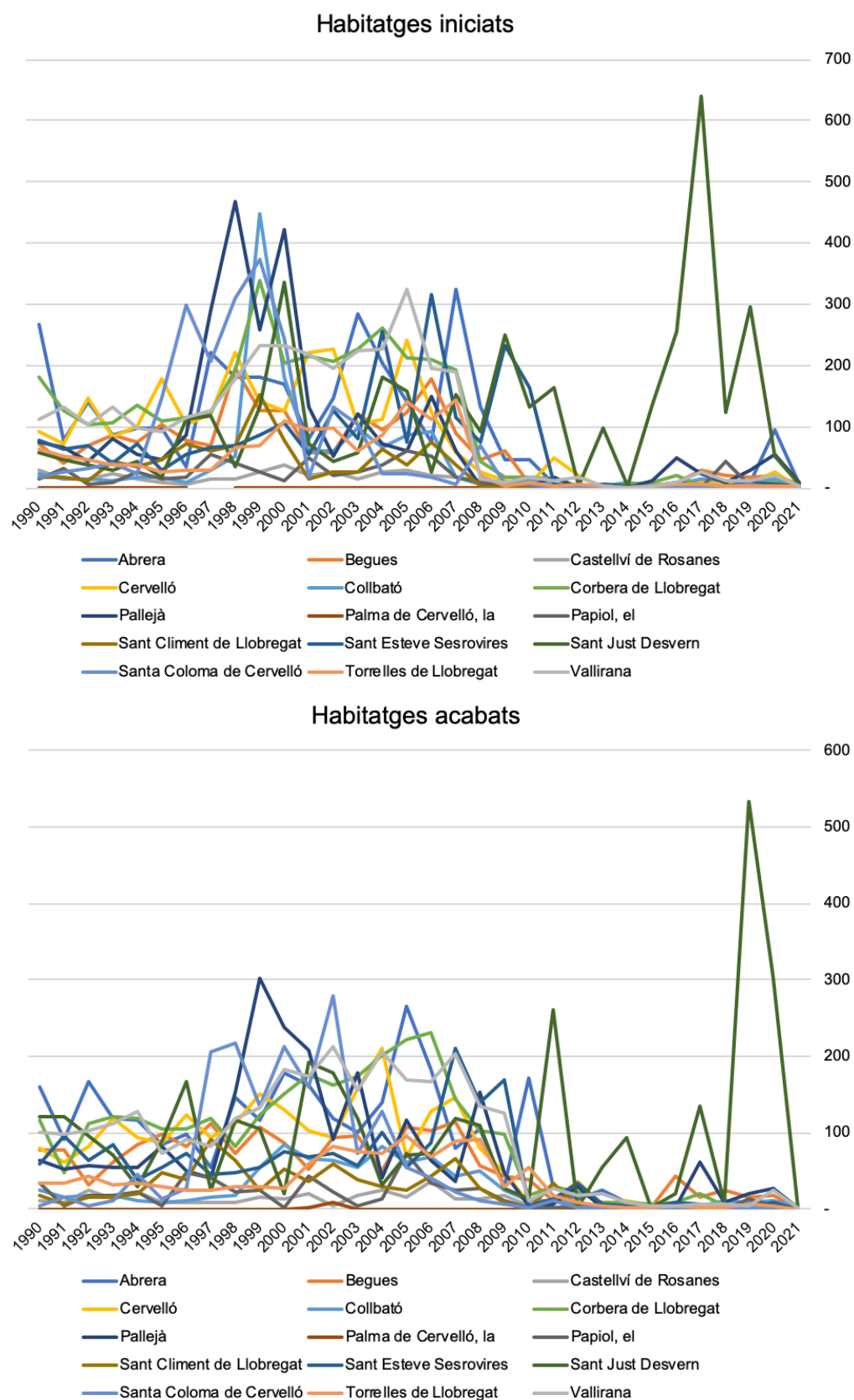


Fig. 10. Sèrie històrica d'habitatges iniciats i acabats per municipi. Font: Dades estadístiques de la Generalitat de Catalunya recopilades a partir dels visats dels col·legis oficials.

2.1 c. Demanda d'habitatge protegit

- Arrel la crisi estructural d'accés a l'habitatge des de 2008, els llistats de demandants d'habitatge de protecció oficial han crescut a Abrera, Begues, Corbera de Llobregat i Sant Just Desvern.
- Els objectius de solidaritat urbana (Llei 18/2007 del dret a l'habitatge i planificats al projecte del Pla Territorial Sectorial d'Habitatge) indiquen que la provisió necessària d'habitatge social per assolir el 15% a cada municipi no guarda cap relació amb el nombre de demandants d'habitatge protegit. La titularitat privada del parc històric HPO no pot satisfer els actuals demandants, sovint persones de lloguer que sol·liciten la provisió pública del dret a una llar assequible.
- Abrera, Sant Just Desvern i Santa Coloma de Cervelló, tot i registrar un gran nombre de sol·licitants d'habitatge protegit, demostra tenir un parc d'habitatges amb finalitats socials suficient per a no haver de produir gaire més habitatges durant el primer quinquenni, tot i que la desqualificació o extinció de règims de renda limitada obligarà a produir entre 5 i 70 habitatges el segon i el tercer quinquenni.
- És especialment forta la pressió per produir habitatges socials a Cervelló, Corbera de Llobregat, Pallejà, Torrelles de Llobregat i Vallirana, que han de produir cada quinquenni entre 50 i 250 habitatges (entre 4 i 20 edificis d'habitatge).

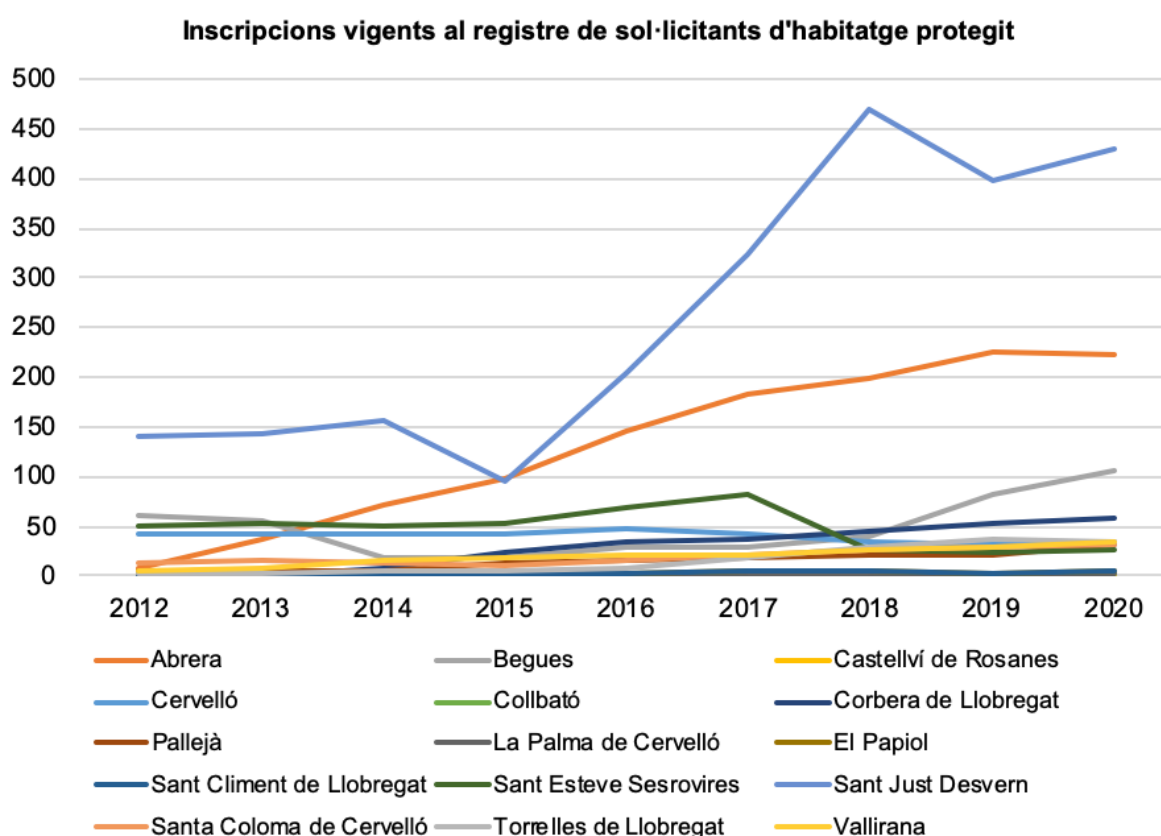


Fig.11. Font: Agència de l'Habitatge de Catalunya 2012-2020.

Objectius quinquennals de compliment del mandat de solidaritat urbana (OSU) a nivell municipal.

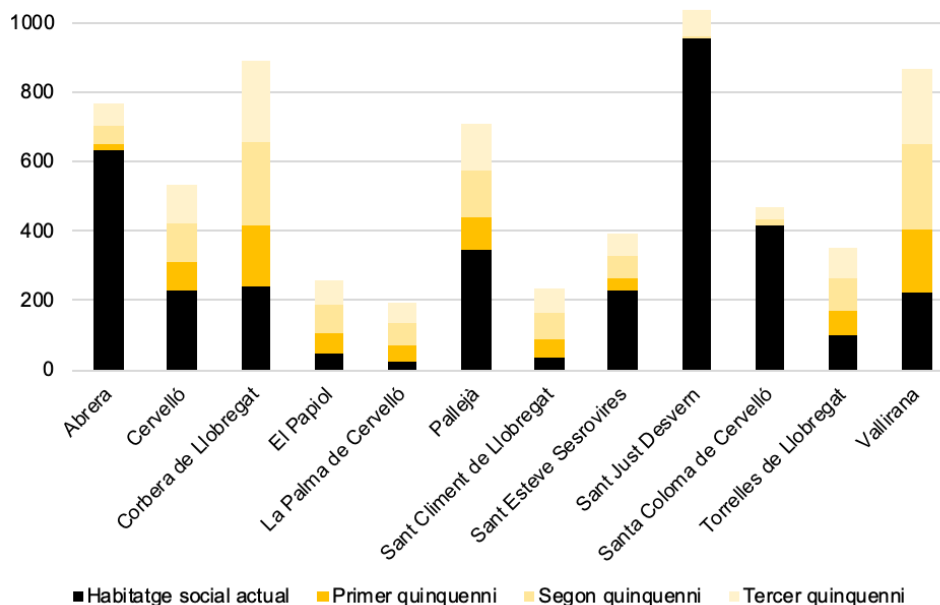


Fig. 12. Font: PTSH (Llei 18/2007 del dret a l'habitatge).

Municipi	Habitatges existents destinats a polítiques socials	Nous habitatges destinats a polítiques socials a promoure durant el primer quinquenni (2021-2026)	Nous habitatges destinats a polítiques socials a promoure durant el segon quinquenni (2026-2031)	Nous habitatges destinats a polítiques socials a promoure durant el tercer quinquenni (2031-2036)	Previsió Total
Abdera	634	20	48	69	137
Cervelló	231	80	113	110	303
Corbera de Llobregat	239	176	245	231	652
El Papiol	48	58	80	74	212
La Palma de Cervelló	25	47	64	58	169
Pallejà	344	94	135	135	364
Sant Climent de Llobregat	33	57	77	66	200
Sant Esteve Sesrovires	227	40	63	65	168
Sant Just Desvern	957	0	5	76	81
Santa Coloma de Cervelló	417	1	14	40	55
Torrelles de Llobregat	101	70	95	87	252
Vallirana	223	181	245	218	644

Taula 2. Objectius quinquennals a escala municipal pel compliment del mandat de solidaritat urbana (OSU).

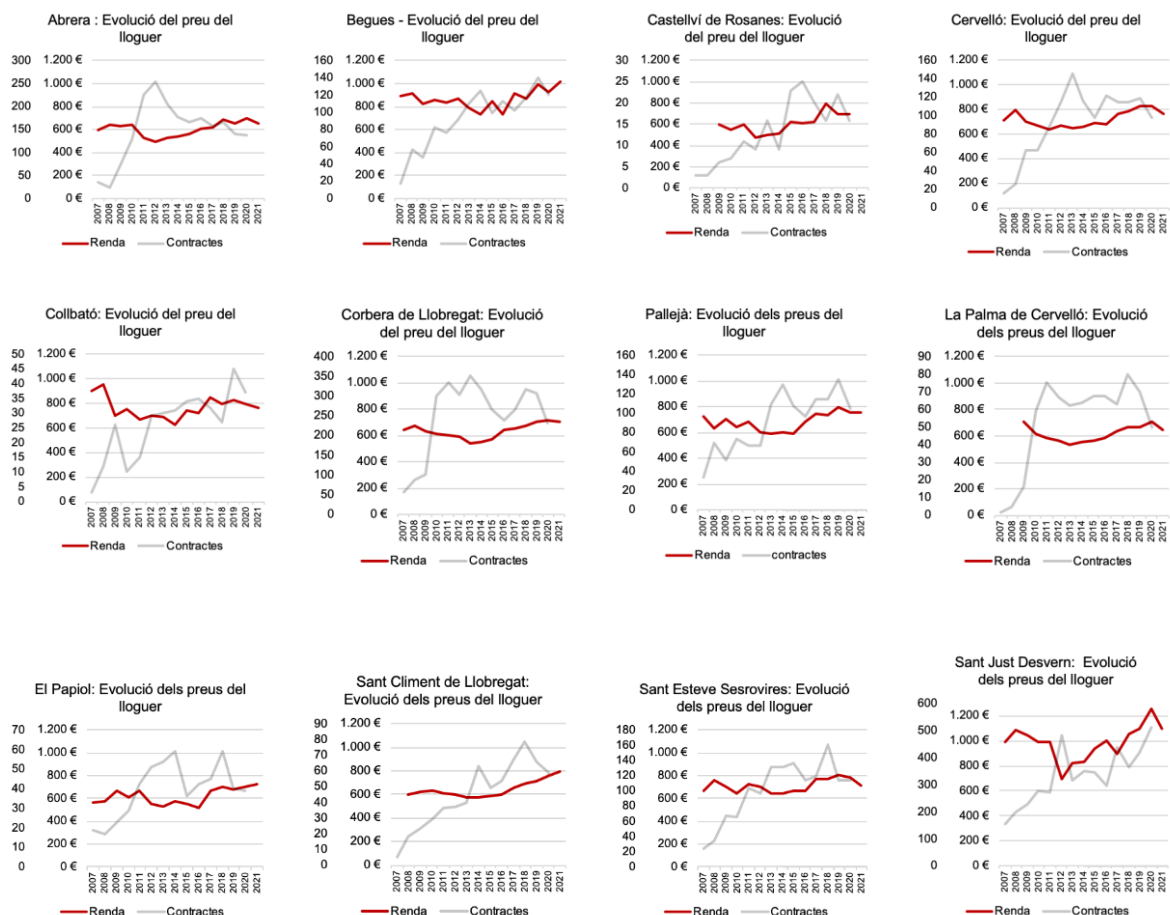
Font: PTSH (Llei 18/2007 del dret a l'habitatge).

2.1. d. Preus de mercat de lloguer i nombre de contractes

- El mercat de lloguer en àrees metropolitanes acostuma a estar molt dominat per la mobilitat pròpia de les persones treballadores que han d'accedir a un habitatge al voltant dels centres metropolitanos. La deslocalització de la indústria de Barcelona cap a la primera corona metropolitana ha provocat un increment d'aquesta població i també dels contractes d'arrendament.
- Els municipis estudiats registren increments sostinguts dels contractes de lloguer arran de la crisi financera de 2008, ja que moltes llars van perdre l'habitatge en propietat i van estar forçades a accedir

al mercat de lloguer. La liberalització de la legislació sobre arrendaments urbans va incrementar la mobilitat amb contractes de durada mínima (tres anys).

- Després d'aquest llarg cicle de crisi social i dificultat d'accés a l'habitatge, tots els municipis seleccionats presenten preus de lloguer superiors als preus d'abans de la crisi de 2008. L'evolució dels preus es caracteritza en tots els casos per un pendent positiu i, en molts casos, s'observa una gran volatilitat d'un any per l'altre amb pujades del 20% del preu del lloguer.
- Sant Just Desvern, per la seva proximitat a Barcelona, presenta un mercat del lloguer molt actiu des de 2005 i amb un increment exponencial del nombre de contractes entre 2005 i 2020. El preu mitjà ha passat de ser 650 €/mes el 2012 a 1251 €/mes el 2020, un augment del 92%, i un preu 54% superior a la mitjana de Barcelona.
- Corbera de Llobregat presenta entre 2005 i 2010 la introducció d'un volum molt alt d'habitatges al mercat de lloguer que des de llavors ha anat decreixent, deixant el preu de lloguer un 20% inferior al de Barcelona.
- Entre 2018 i 2019 es registra una baixada del nombre de contractes de lloguer molt accentuada —entre -50% i -150%— a Abrera, Cervelló, Corbera de Llobregat, Pallegà, La Palma de Cervelló, Sant Climent de Llobregat, Sant Esteve Sesrovires, Sant Just Desvern, Torrelles de Llobregat i Vallirana.
- Pallegà i Sant Just Desvern ja han estat declarats mercats de lloguer tensat per la Llei 11/2020 que aplica una contenció del preu del lloguer a la majoria d'habitatges de lloguer. Recentment, Begues, Cervelló, Corbera de Llobregat, La Palma de Cervelló, Sant Climent de Llobregat, Santa Coloma de Cervelló i Torrelles de Llobregat han declarat el mercat d'habitatge tensat per aplicar la contenció de rendes l'any vinent. Si posem atenció al risc d'exclusió residencial que afecta els quinze municipis estudiats (cap.2.3b), seria oportú considerar la declaració de mercat tensat a tots els municipis estudiats i fer servir aquesta eina de contenció dels problemes residencials de les llars amb més risc i de l'especulació al mercat del lloguer en general.



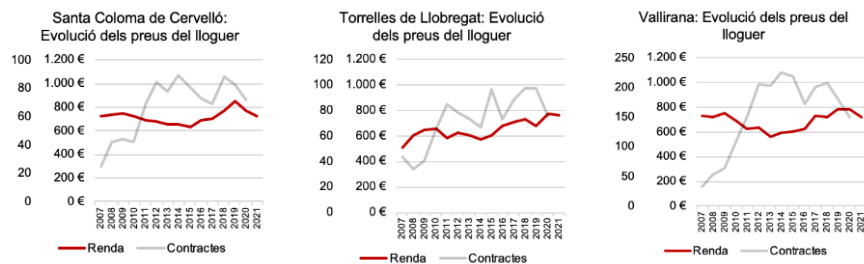


Fig. 13 Evolució del preu i contractes de lloguer per municipi. S'inclou el preu mitjà del 1r trimestre de 2021.
Font: Registre de Fiances dipositades a INCASÒL.

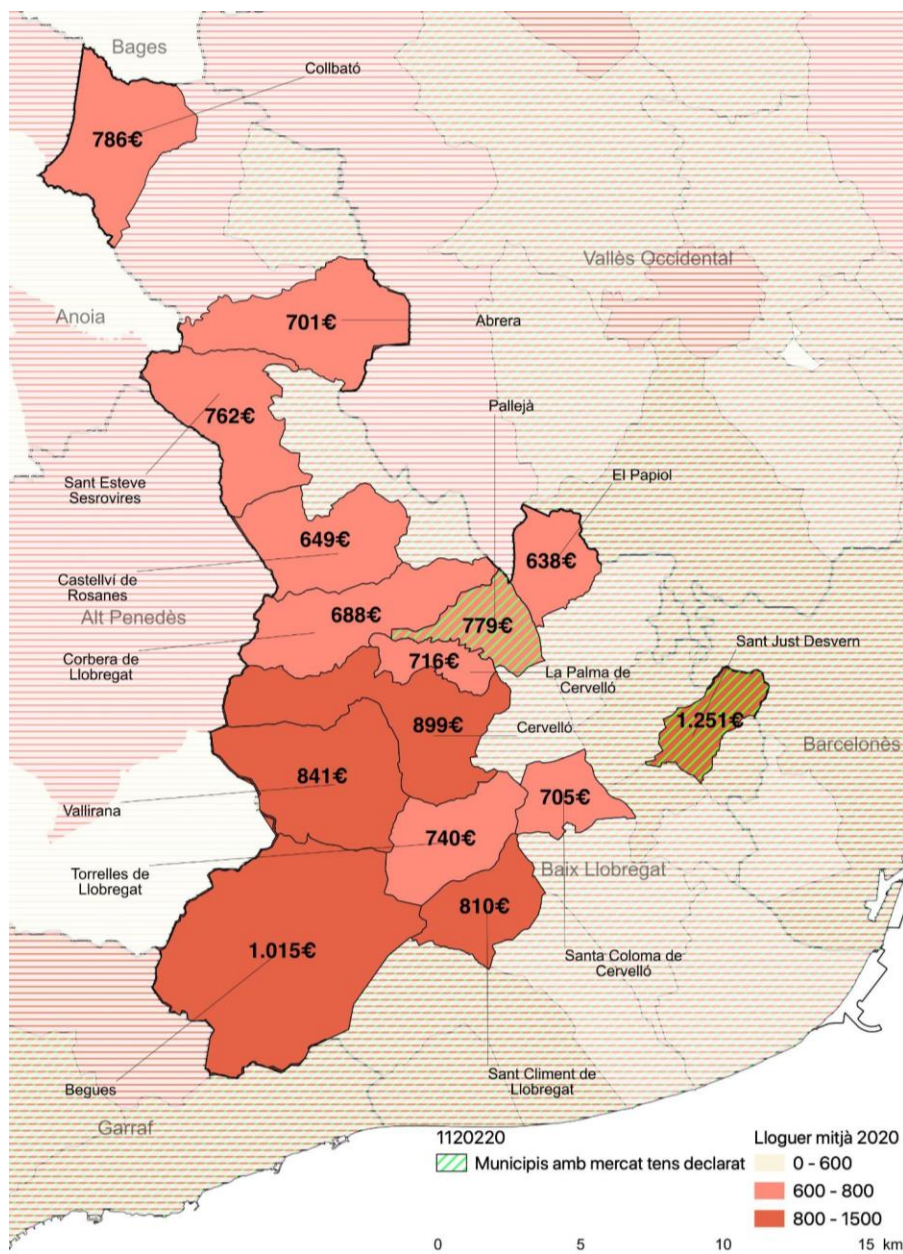
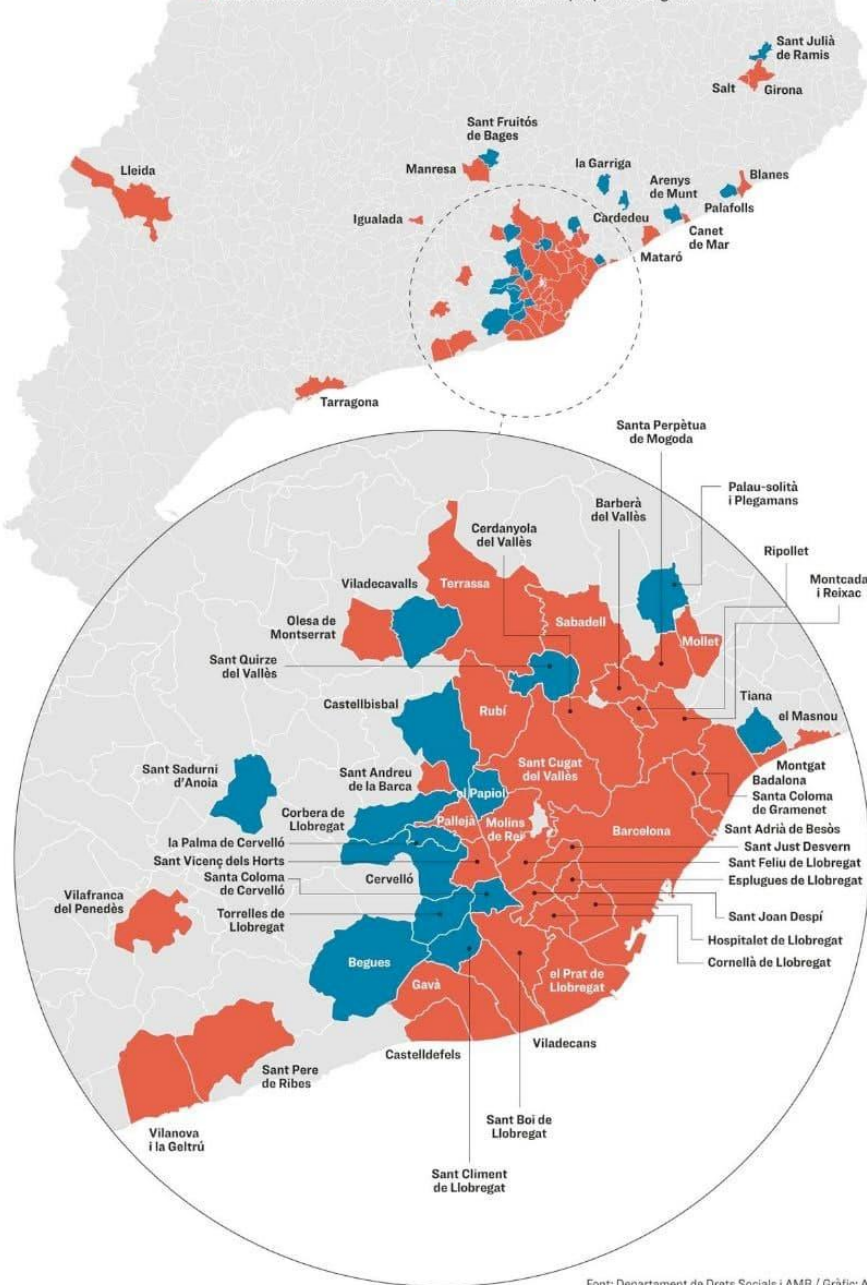


Fig. 14 Preu mitjà del lloguer any 2020 i àrees de mercat tens declarat (Llei 11/2020).
Font: Registre de Fiances dipositades a INCASÒL.

MUNICIPIS QUE HAN DEMANAT DECLARAR-SE ZONES AMB MERCAT D'HABITATGE TENS

● Han demanat renovar la declaració ● Ho han demanat per primera vegada



Font: Departament de Drets Socials i AMB / Gràfic: ARA

Fig 15. - Municipis amb la declaració de mercat de lloguer tens (vermell) i aquells que ho han sol·licitat pel pròxim any (blau). Font: Diari ARA 15-07-2021. A partir de dades de l'AMB i el Departament de Drets Socials.

2.1. e. Preu de l'habitatge de compravenda

- Els preus de compravenda dels municipis, excepte Sant Just Desvern, són inferiors als preus dels centres metropolitans com Barcelona (4.075,45 €/m²) però similars a la mitjana catalana (2.222,49 €/m²) i la mitjana del Baix Llobregat (2.597,06 €/m²).
- Es destaca la influència del valor de localització (valor del sòl) sobre el preu de l'habitatge construït, en els municipis estudiats, ja que es redueix el preu quan hi ha una major distància als centres urbans que tenen oferta de treball i millors infraestructures. L'estalvi en el preu de l'habitatge en aquests municipis explica que la majoria registrin vendes d'habitatges de més de 100 m². Torrelles de Llobregat arriba fins a una superfície mitjana de venda de 200 m² els darrers dos anys.

- Sant Just Desvern registra una volatilitat del preu mitjà de compravenda que ha augmentat durant el darrer any de pandèmia fins a assimilar-se amb el preu mitjà de Barcelona. La demanda en aquest municipi d'un tipus concret d'habitatge superior als 100 m² pot haver augmentat per la situació de pandèmia.

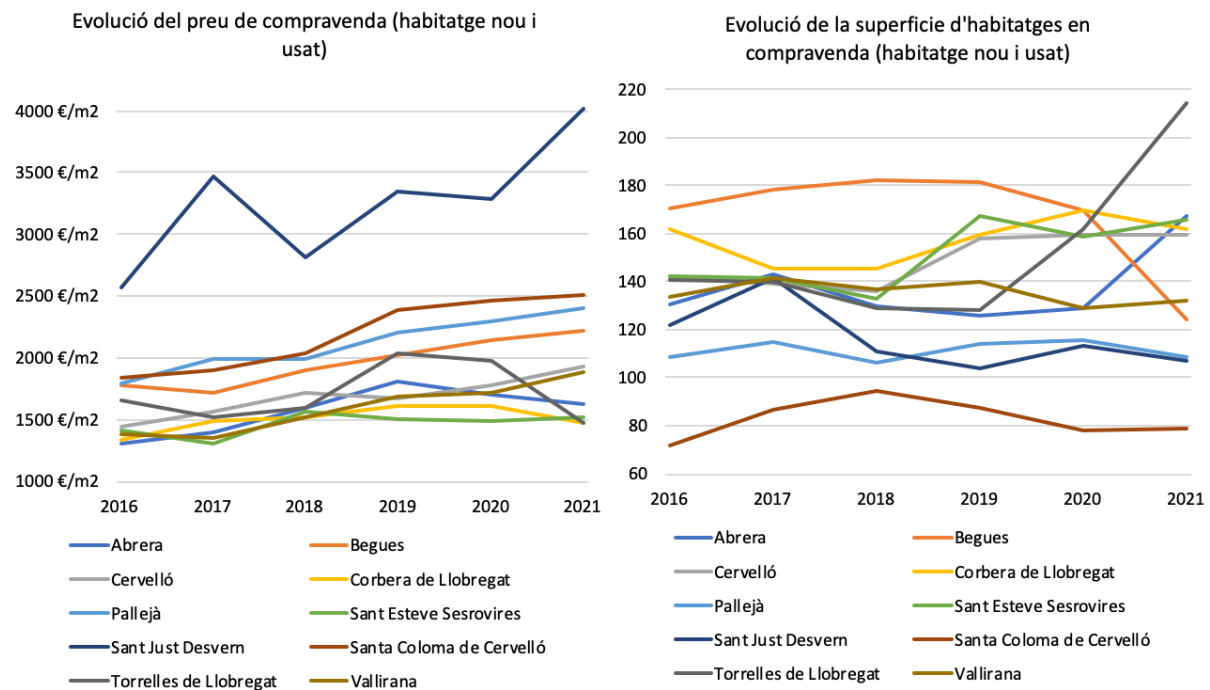


Fig. 16. Evolució del preu i superfície d'habitatges de compravenda (habitatge nou i usat). Font: Incasòl. Les dades de 2021 són només del primer trimestre.

Evolució del preu de compravenda						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Abrera	1299	1392	1588	1808	1709	1618
Begues	1772	1721	1907	2025	2138	2220
Cervelló	1445	1570	1723	1676	1778	1936
Corbera de Llobregat	1336	1491	1512	1616	1603	1480
Pallejà	1786	1988	1995	2208	2293	2408
Sant Esteve Sesrovires	1419	1300	1557	1497	1485	1524
Sant Just Desvern	2574	3465	2817	3348	3286	4024
Santa Coloma de Cervelló	1844	1892	2043	2380	2463	2504
Torrelles de Llobregat	1656	1524	1599	2041	1976	1472
Vallirana	1377	1353	1512	1687	1716	1879

Taula. 3. Evolució del preu i superfície d'habitatges de compravenda (habitatge nou i usat). Font: Incasol

2.1. f. Parc d'habitatges mal conservat

- Sant Esteve Sesrovires i El Papiol presenten un parc d'habitatge molt deteriorat que comprèn el 12% dels seus habitatges. La majoria dels edificis estan qualificats de deficients, amb la possibilitat de rehabilitar-los.

- L'any 2011 el cens (INE) reflectia que Collbató, Corbera de Llobregat, Sant Esteve Sesrovires i Vallirana superaven el llindar dels 100 edificis mal conservats. Cervelló i Sant Just Desvern tenen més de 80 i la resta de municipis entre 40 i 60 edificis, amb excepció de Castellví de Rosanes i La Palma de Cervelló que no arriba a més de 30.
- La majoria d'edificis censats amb problemes de conservació estan en mal estat o deficients, però mai hi ha més de 20 en estat ruïnós. Aquesta dada apunta cap a la necessitat de rehabilitació en edificis estables i útils que es deterioren per problemes de finançament de la propietat.

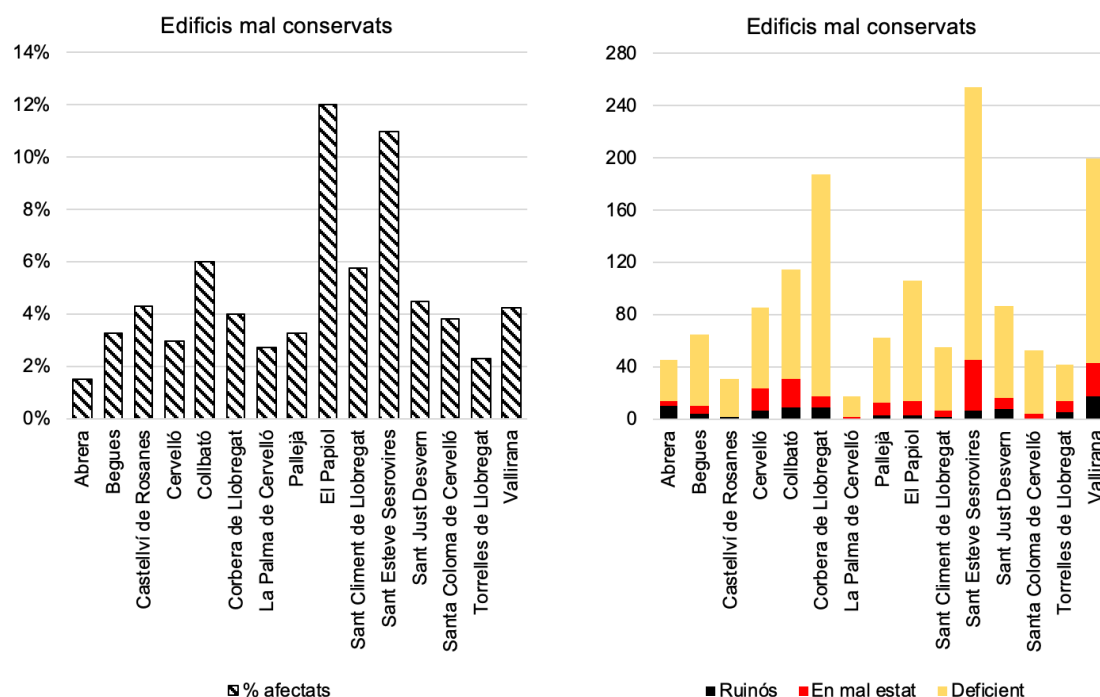


Fig 17. Estimació del nombre d'edificis amb problemes de conservació i el seu estat de degradació. Font: Cens de població i habitatge 2011. Institut Nacional d'Estadística

NOM	Ruïnós	En mal estat	Deficient	TOTAL afectats	En bon estat	Total d'edificis	% afectats
Abrera	10	4	31	45	2977	3022	1%
Begues	4	6	55	65	1946	2011	3%
Castellví de Rosanes	1	0	30	31	694	725	4%
Cervelló	6	17	62	85	2811	2896	3%
Collbató	9	21	85	115	1797	1912	6%
Corbera de Llobregat	9	8	170	187	4478	4665	4%
La Palma de Cervelló	0	1	16	17	606	623	3%
Pallejà	3	9	50	62	1841	1903	3%
El Papiol	2	11	93	106	776	882	12%
Sant Climent de Llobregat	1	5	49	55	903	958	6%
Sant Esteve Sesrovires	6	39	209	254	2054	2308	11%
Sant Just Desvern	8	8	70	86	1842	1928	4%
Santa Coloma de Cervelló	0	4	48	52	1323	1375	4%
Torrelles de Llobregat	5	8	28	41	1738	1779	2%
Vallirana	17	26	156	199	4476	4675	4%

Taula 4. Estimació del nombre d'edificis amb problemes de conservació i el seu estat de degradació. Font: Cens de població i habitatge 2011. Institut Nacional d'Estadística

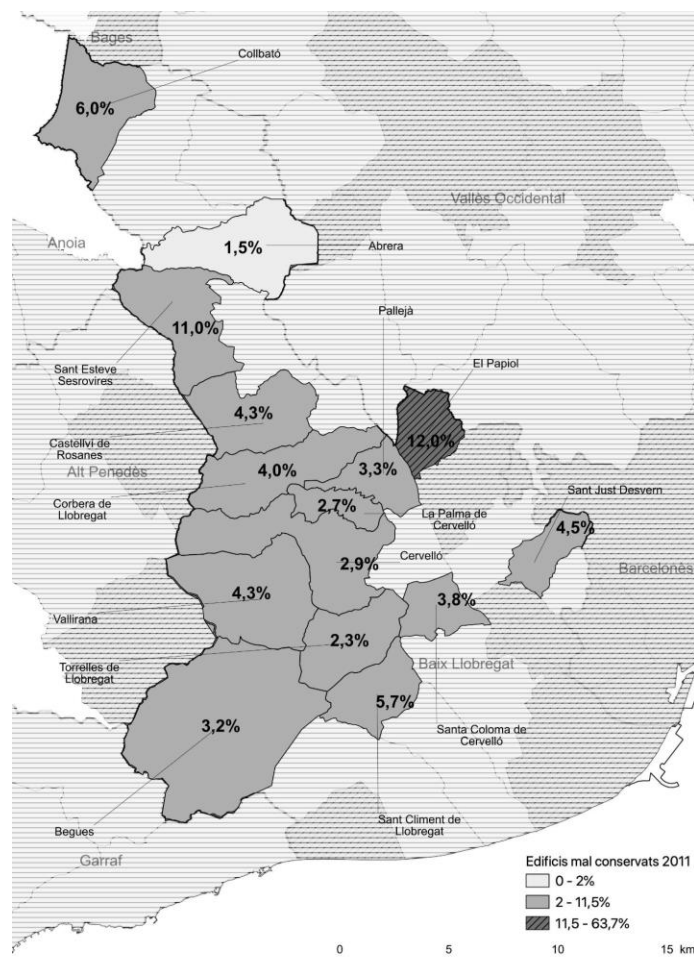


Fig 18. Localització d'edificis amb problemes de conservació. Font: Cens de població i habitatge 2011. Institut Nacional d'Estadística.

2.1 g. Habitatge buit

- En el cas dels habitatges buits les fonts documentals són escasses per l'opacitat del mercat de l'habitatge, però el Cens de 2011 i el Registre d'habitatges buits de 2020 són dues referències clares. Aquestes dades difereixen molt en el cas de Sant Just Desvern, però a la resta de municipis són proporcionalment similars. És difícil fer afirmacions per la manca de dades i la diferència a les mostres, ja que el Registre d'habitatges buits només comprèn habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària mitjançant compensació o bé per pagament de deute amb garantia hipotecària, que no disposin d'un contracte que habiliti per a la seva ocupació.¹
- Vallirana té fins a 63 habitatges al Registre d'habitatges buits i sense títol habilitant, el municipi amb més incidència d'aquest fenomen. En segon lloc, Abrera, Cervelló, Corbera de Llobregat tenen entre 35 i 45 habitatges buits o ocupats sense títol habilitant.
- Abrera, Corbera de Llobregat, Palteja i Vallirana tenen entre 15 i 26 habitatges buits en perfecte estat per entrar-hi a viure, i la resta de municipis en tenen entre 1 i 8.
- A gairebé tots els municipis hi ha habitatges buits propietat de persones jurídiques que tenen les condicions d'habitabilitat o que necessiten rehabilitació i es podrien mobilitzar.
- Tots els municipis tenen entre 1 i 10 habitatges ocupats sense consentiment que són un risc de pèrdua de la llar si no s'intervé des de l'administració pública.

¹ Registre d'habitatges buits i habitatges ocupats sense títol habilitant. Disponible a: <https://n9.cl/02hc> i <https://tinyurl.com/Hbuits>

- El Cens de 2011 indica 1.500 habitatges buits a Sant Just Desvern que no s'expressen al registre d'habitatges buits on només es reflecteixen 5 habitatges. Hi ha la possibilitat que la mostra de 2011 tingui poca fiabilitat estadística o s'hagi produït una mobilització intensa d'unitats cap al mercat de lloguer.

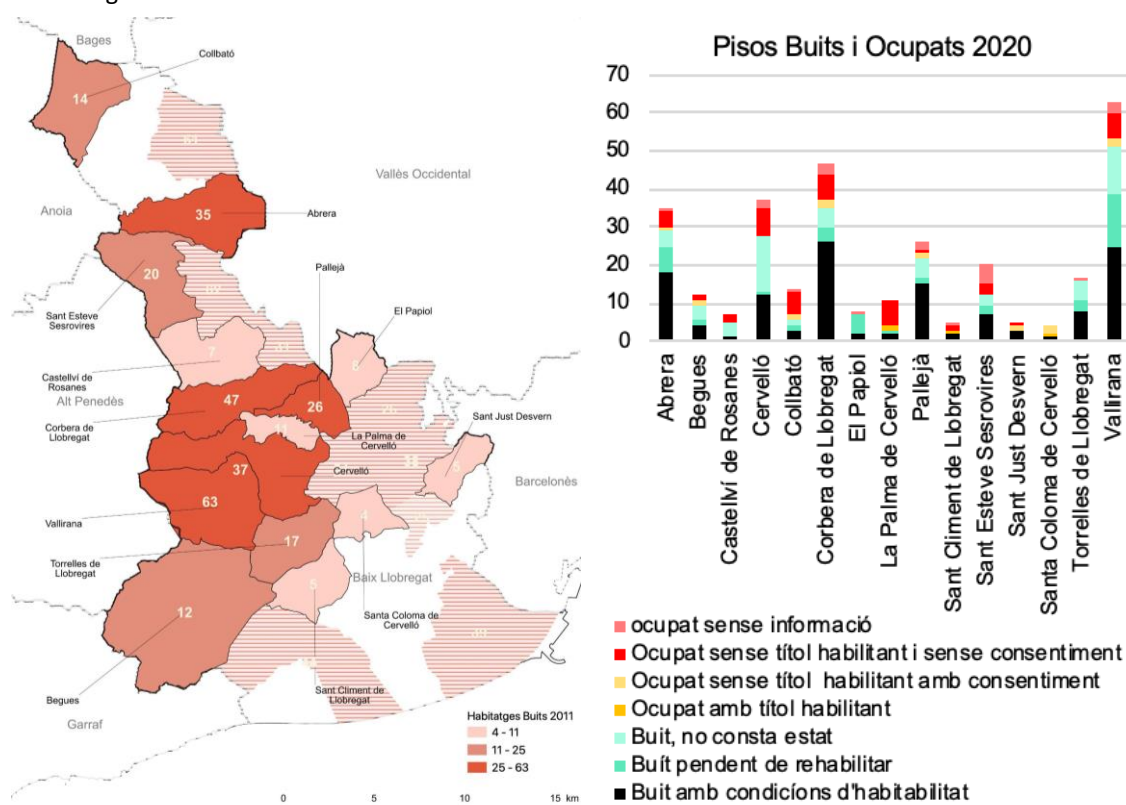


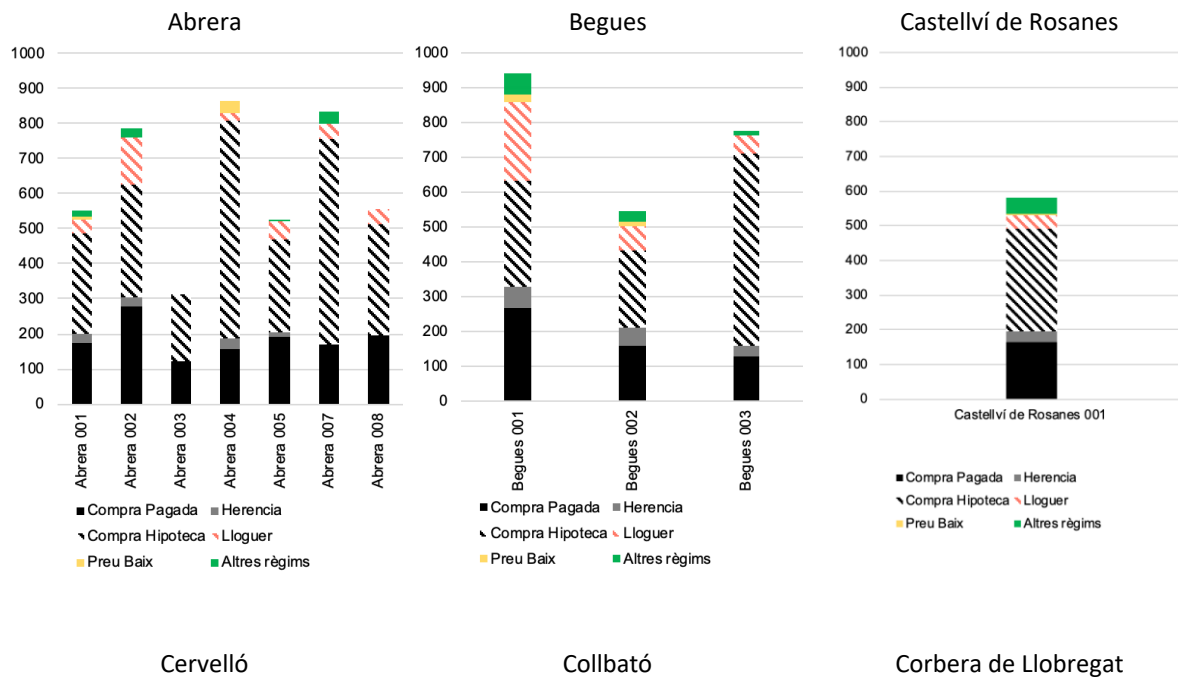
Fig 19. Registre d'habitatges buits i sense títol habilitant. Font: Agència de l'Habitatge de Catalunya.

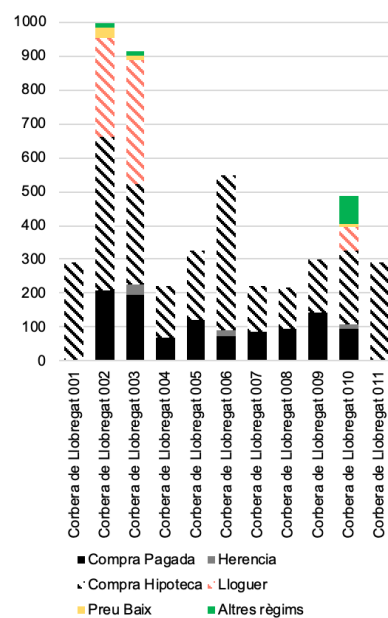
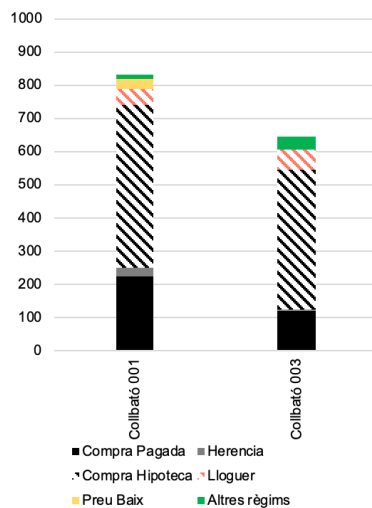
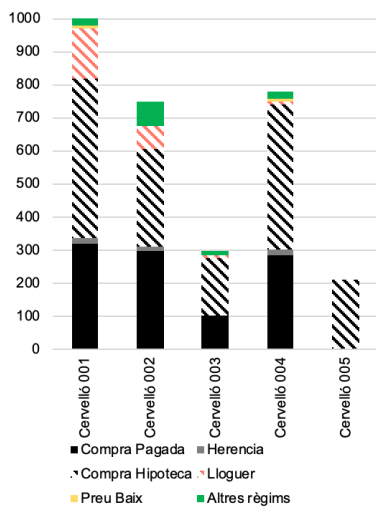
Municipi	Buit amb condicions d'habitabilitat	Buit pendent de rehabilitar	Buit, no consta estat	Ocupat amb títol habilitant	Ocupat sense títol habilitant amb consentiment	Ocupat sense títol habilitant i sense consentiment	Ocupat sense informació	Total general
Abrera	18	7	4		1	4	1	35
Begues	4	2	3		2	1		12
Castellví de Rosanes	1		4			2		7
Cervelló	12	1	15			7	2	37
Collbató	3	1	2		1	6	1	14
Corbera de Llobregat	26	4	5		2	7	3	47
El Papiol	2	5					1	8
La Palma de Cervelló	2	1		1		7		11
Pallejà	15	2	5		1	1	2	26
Sant Climent de Llobregat	2			1		1	1	5
Sant Esteve Sesrovires	7	2	3			3	5	20
Sant Just Desvern	3				1	1		5
Santa Coloma de Cervelló	1			1	2			4
Torrelles de Llobregat	8	3	5				1	17
Vallirana	25	14	12		2	7	3	63
Total	129	42	58	3	12	47	20	311

Taula 5. Registre d'habitatges buits i sense títol habilitant. Font: Agència de l'Habitatge de Catalunya.

2.2) Principal tipus de tinences a la demarcació

- El Cens de l'any 2011, que explora les diferents modalitats de tinença d'habitatge, reflexa per als municipis seleccionats una forta hegemonia de l'habitatge en propietat amb pagaments pendents de la hipoteca. Algunes seccions censals de Cervelló i Corbera de Llobregat estan conformades únicament per llars amb la hipoteca pendent, mentre que a la resta se situa en dos terços, la meitat o un terç de llars amb hipoteca.
- A continuació, i de manera molt més homogènia, trobem a tots els municipis un terç de les llars (entre 35 i 45%) amb habitatges comprats sense pagaments pendents. A aquesta tinença assegurada li podem sumar un 2% generalitzat de llars en un habitatge heretat, amb excepció de Sant Climent de Llobregat on apuja aquest percentatge fins al 12%.
- És de gran importància assenyalar que els percentatges de llars de lloguer a tots els municipis no superen el 2-4%, excepte Sant Just Desvern que arriba fins al 7%.
- De la mateixa manera, també cal assenyalar que es registra a certs barris uns percentatges alts (del 10% al 21%) de llars amb lloguers a preu baix o altres tinences intermèdies a Pallemà, Sant Esteve de Sesrovires, Santa Coloma de Cervelló Torrelles de Llobregat i Vallirana.

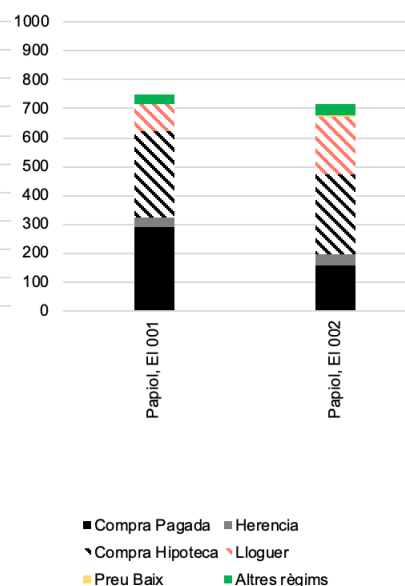
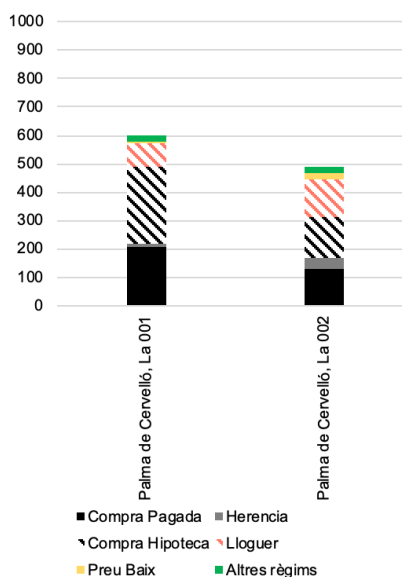
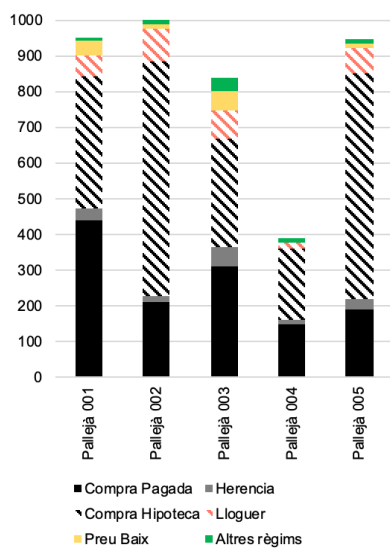




Pallejà

La Palma de Cervelló

El Papiol



Sant Climent de Llobregat

Sant Esteve Sesrovires

Sant Just Desvern

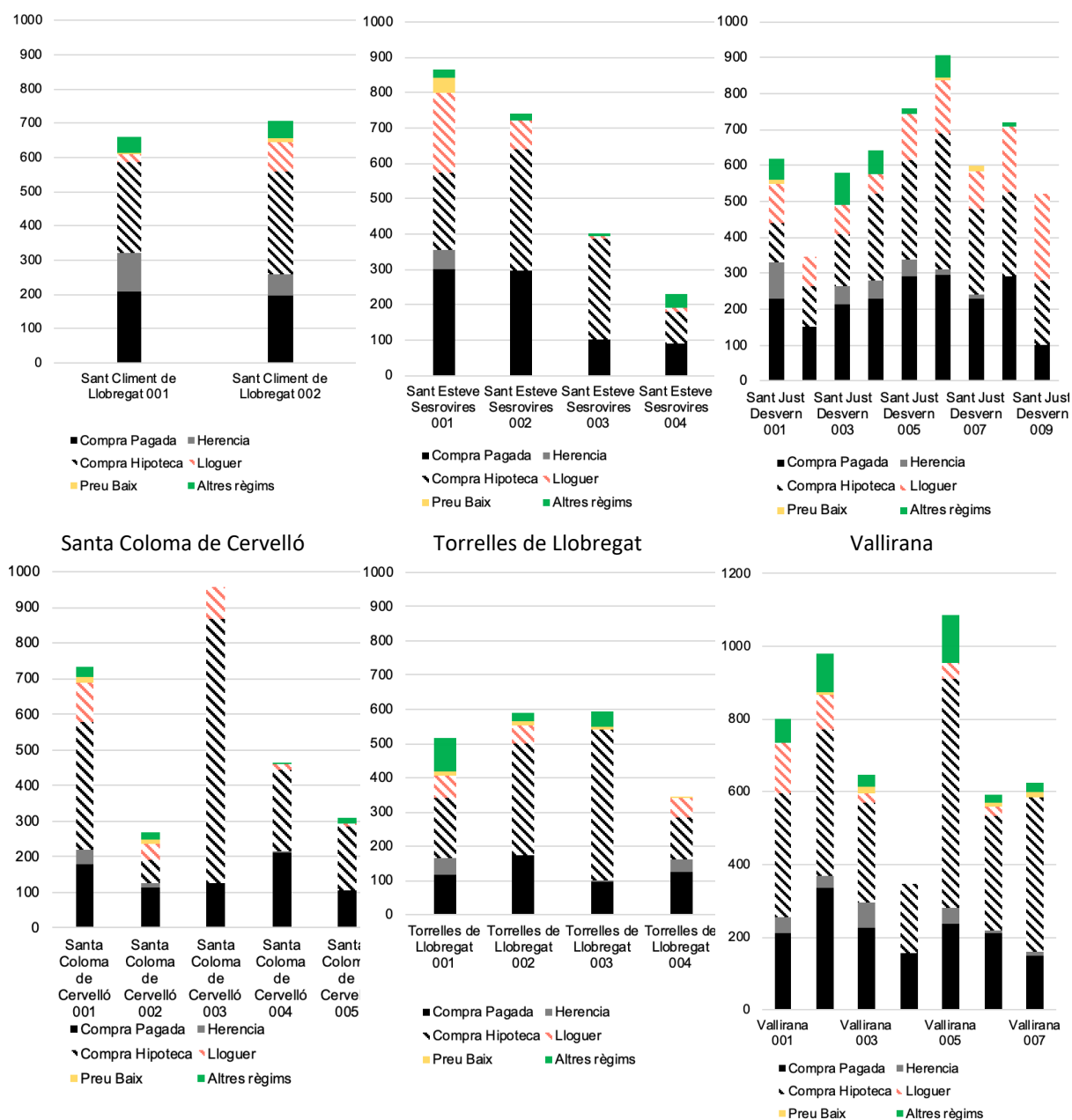


Fig.20 - Cens de llars i el seu tipus de tinença per secció censal l'any 2011. Es representa el nombre de llars a l'eix Y i les seccions censals a l'eix X. Cal prestar atenció a les tinences més insegures o temporals, representades amb un patró de ratlles diagonals. Font: Institut Nacional d'Estadística 2011

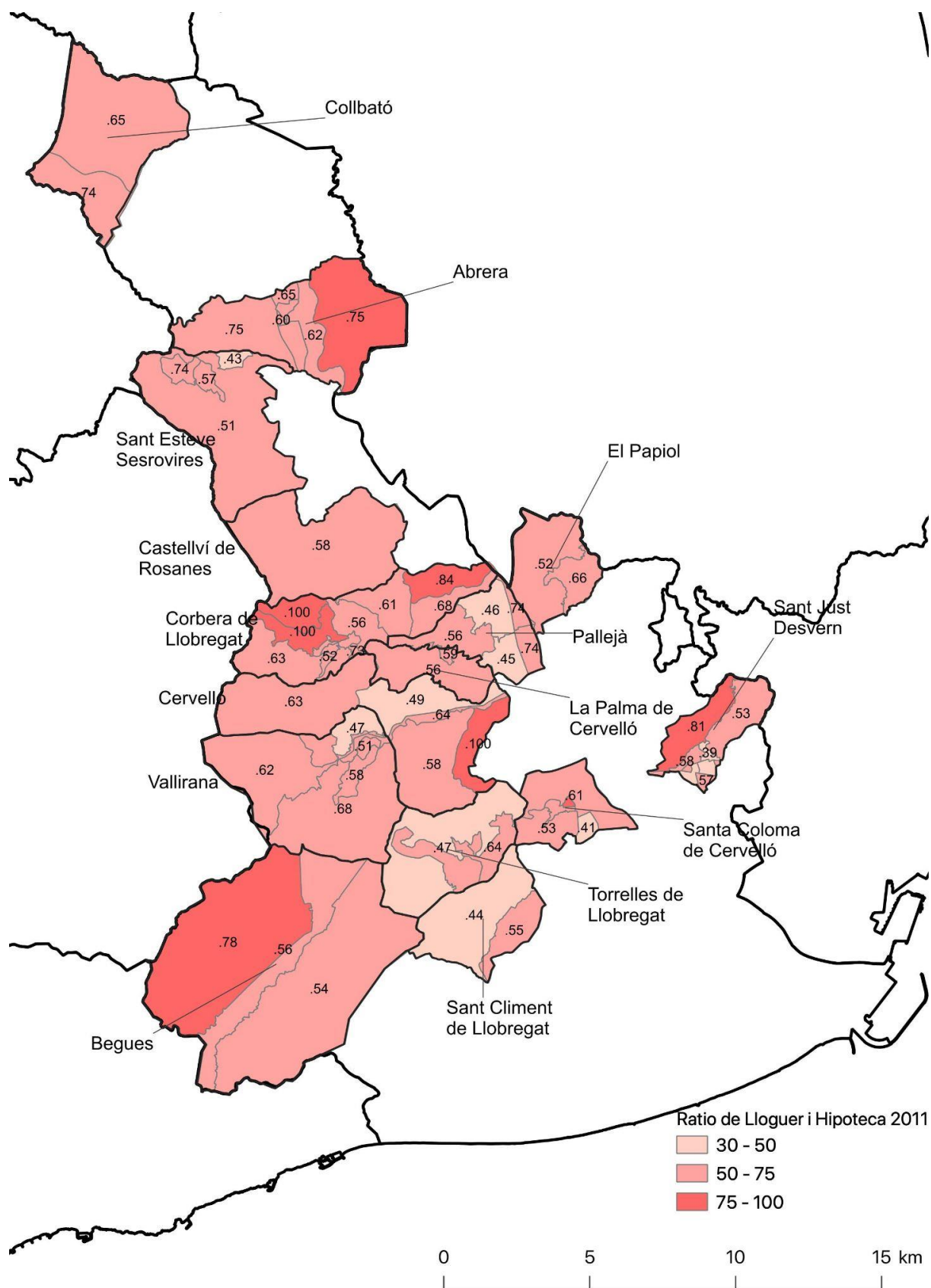


Fig.21 - Ràtio de llars amb hipoteca o lloguer sobre el total de llars per secció censal l'any 2011. Font: Institut Nacional d'Estadística.

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

2.3 a. Perfil de demandants d'HPO

- Tot i que les dades obtingudes fan referència a tota la comarca, es poden apreciar tendències en el tipus de perfils que apunten a una forta demanda d'habitatge protegit de compra o de lloguer amb opció a compra, que deixa la demanda de lloguer en menys d'un terç de les sol·licituds.
- Gairebé la meitat dels sol·licitants són menors de trenta-cinc anys i l'altra meitat està en la franja de població activa de 35 a 65. Per sobre de seixanta-cinc anys són molt poques les demandes d'habitatge protegit.
- Pel que fa a la dimensió de les llars sol·licitants, gairebé la meitat (45%) són persones que viuen soles² i un quart (24%) són dues persones, on podem considerar parelles o llars monoparentals. El quart restant es divideix de manera descendent en llars de 3, 4 i 5 membres o més.
- La relació d'ingressos de les llars demandants d'habitatge protegit és potser la variable que ens explica la necessitat d'habitatge d'aquests perfils poblacionals. El 70-80% de les llars sol·licitants, sigui quina sigui la composició de la llar, estan per sota de 2,5 IRSC que marca l'exclusió residencial per a unitats de convivència de més d'una persona i 2 IRSC per una sola persona, segons la norma de referència³. Per tant, la demanda d'habitatge protegit és causada per una clara necessitat d'accedir a un habitatge segur i fora de la volatilitat del mercat o pels alts preus que s'apliquen al mercat del lloguer.
- De totes maneres, podem trobar un bloc d'entre 20-25% de llars demandants per sobre del risc d'exclusió residencial, però per sota de 2,5 SMI (Salari mínim interprofessional) que, tot i tenir ingressos molt superiors al llindar de la pobresa, acostumen a requerir un esforç 40% pel pagament de lloguer.
- Sense dubte el grup més nombrós (2.648) és el de persones demandants d'habitatge protegit que viuen soles i ingressen 0,93-2,33 IRSC (entre 529 €/mes i 1326 €/mes), seguit del grup de persones soles que ingressen 0-0,93 IRSC (0 a 529 € al mes) i el grup de parelles o famílies monoparentals que cobren 0,93-2,33 IRSC (entre 529 €/mes i 1326 €/mes).

Perfil de demandants d'HPO als 15 municipis estudiats

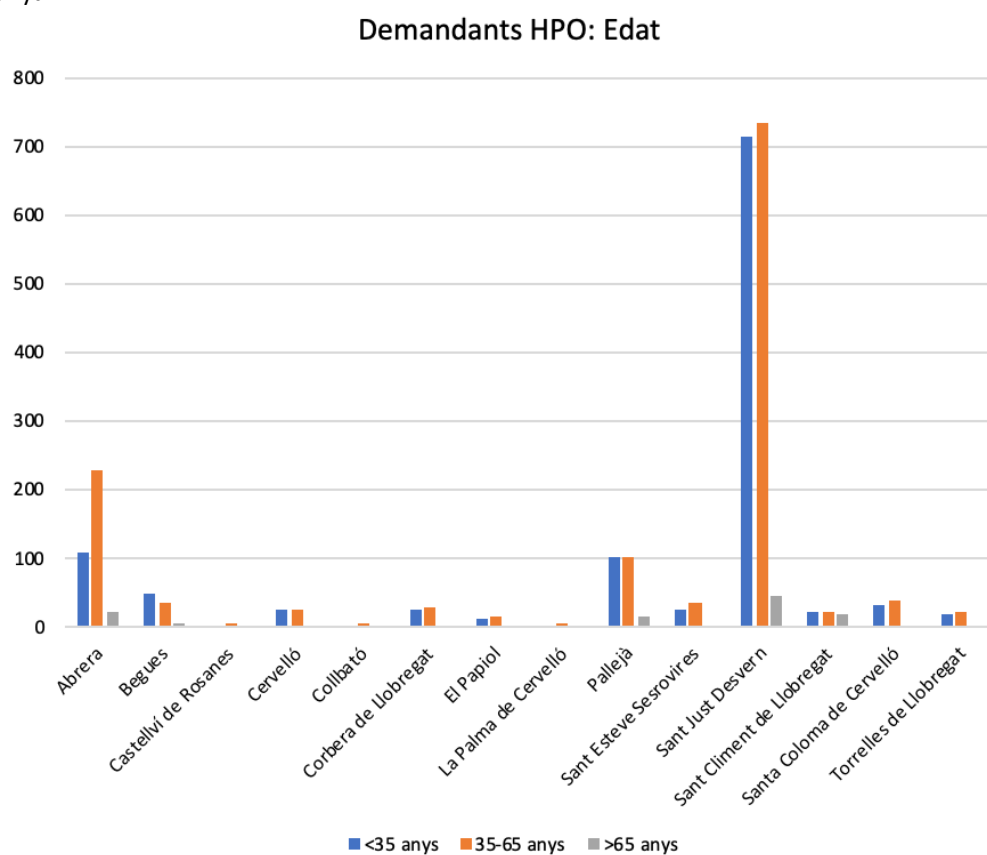
Municipis	Inscrits	Lloguer	Lloguer Opció Compra	Compra	Dret de Sup.	<35 anys	35-65 anys	>65 anys	1 persona	2 o + pers.	<2 IRSC (UC 1)	<2,5 IRSC (UC >1)
Abrera	360	202	298	163	2	109	228	23	125	235	92	167
Begues	92	70	63	57	1	49	36	7	63	29	12	8
Castellví de Rosanes	5	1	5	1	0	1	4	0	3	2	1	0
Cervelló	49	34	31	29	0	25	24	0	26	9	4	9
Collbató	5	3	4	4	0	1	4	0	3	2	2	2
Corbera de Llobregat	58	20	51	17	3	25	29	3	20	38	17	35
El Papiol	28	19	25	16	0	12	15	1	14	14	14	7
La Palma de Cervelló	10	6	8	5	0	2	7	1	2	8	1	6
Pallejà	222	172	197	137	1	103	103	16	104	118	88	96
Sant Esteve Sesrovires	60	42	43	43	2	25	34	1	31	29	25	24

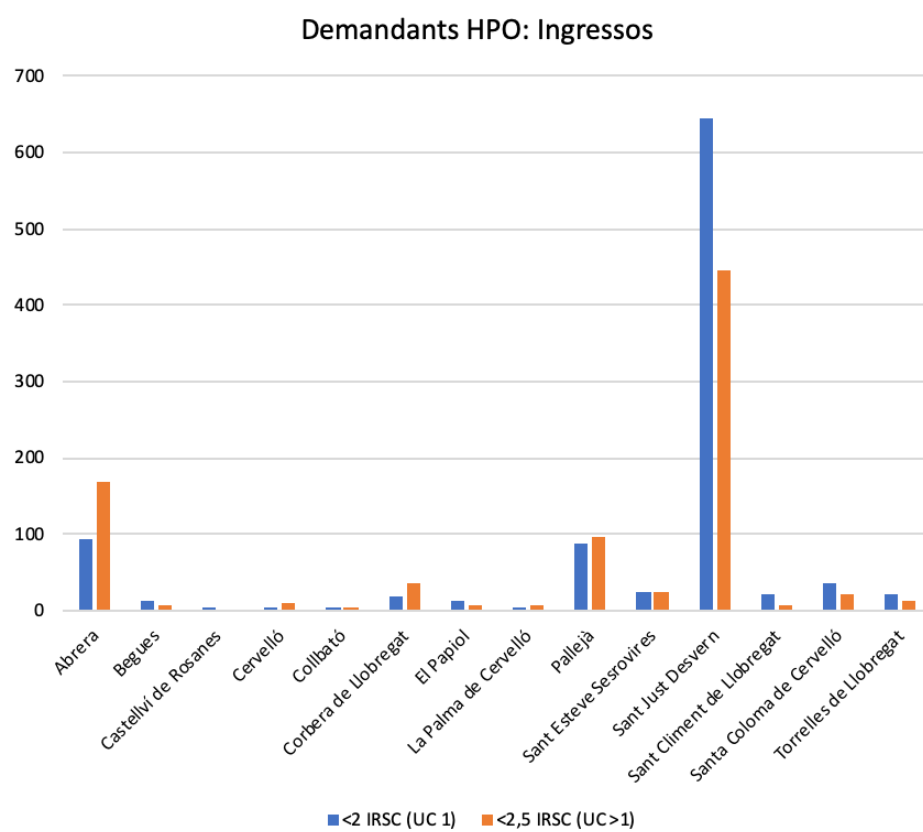
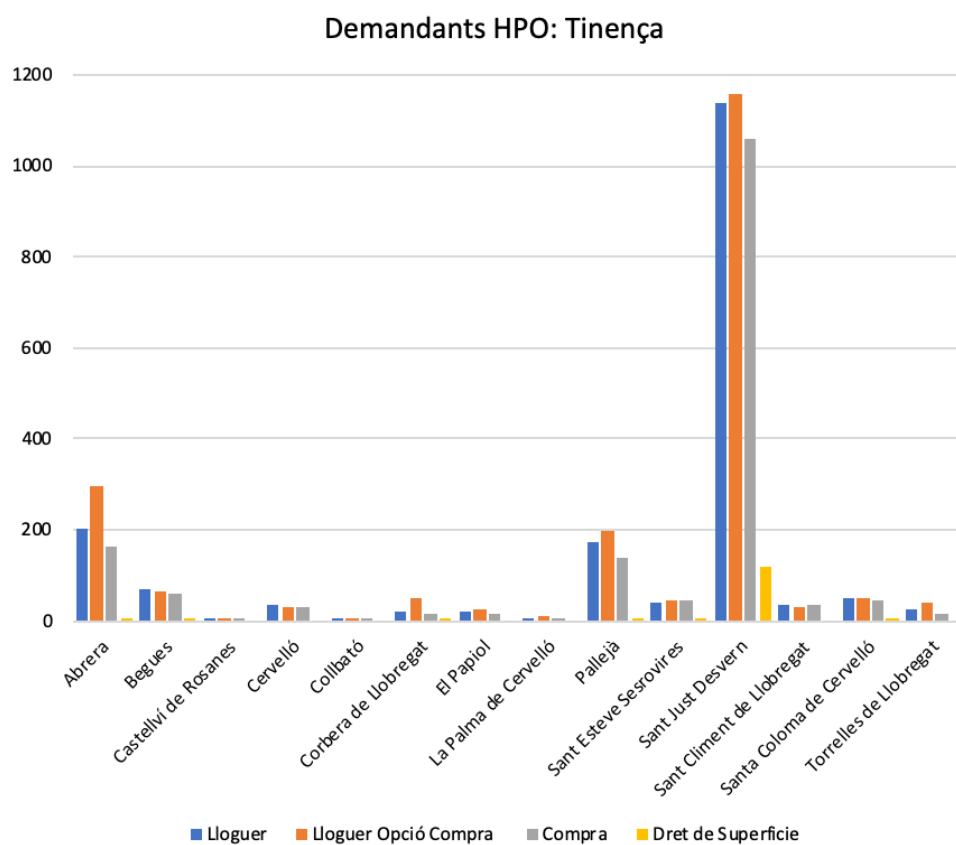
² No és possible extreure grans tendències respecte d'aquesta dada, ja que, per exemple, entre les sol·licitants més joves, pot ser que no s'inscriguin conjuntament persones que són parella.

³ [Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica](#) (article 5.10).

Sant Just Desvern	1496	1140	1158	1059	120	714	735	47	810	686	644	444
Sant Climent de Llobregat	42	34	31	34	0	23	23	19	25	17	21	8
Santa Coloma de Cervelló	70	51	52	45	3	31	39	0	39	31	36	21
Torrelles de Llobregat	43	23	39	17	0	19	23	1	26	17	21	12

Taula 6. Inscrits demandants d'HPO per municipi, amb dades d'edat, tipus de tinença i ingressos de la llar per sota de 2,5 IRSC per U.C. de més d'una persona i 2 IRSC per llars d'una sola persona. Font: Agència de l'Habitatge de Catalunya



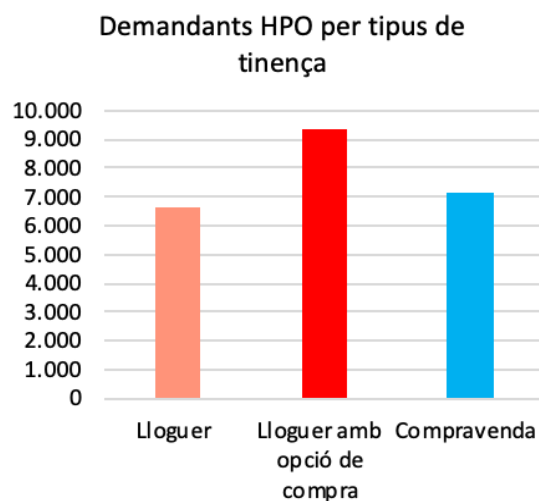


Figs 22. Inscrits demandants d'HPO per edat, tipus de tinença i ingressos de la llar. Font: Agència de l'Habitatge de Catalunya

Perfil de demandants d'HPO a tota la Comarca del Baix Llobregat

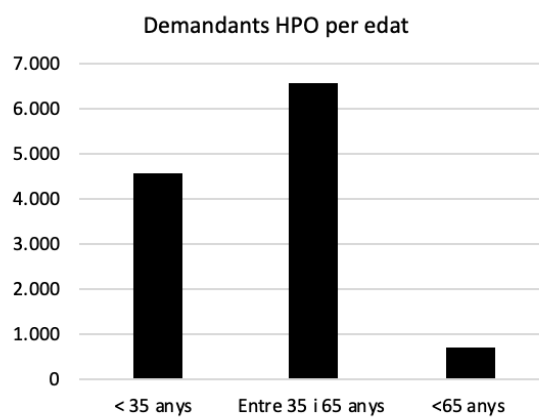
Per tipus de tinença

Lloguer	Lloguer amb opció de compra	Compravenda
6.641	9.365	7.137
29%	40%	31%



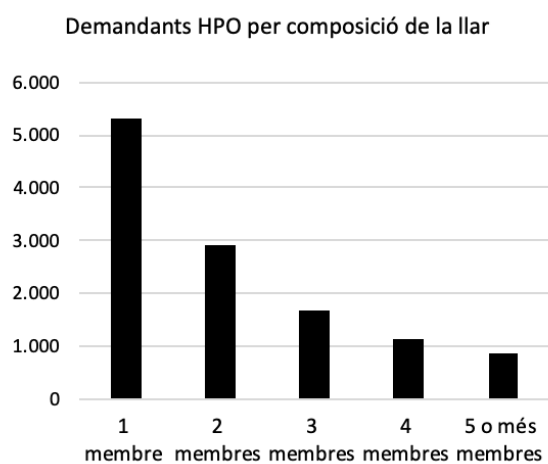
Per edat

< 35 anys	Entre 35 i 65 anys	>65 anys	Habitatge adaptat
4.585	6.591	702	80
38%	55%	6%	1%



Per composició de la llar

1 membre.	2 membres	3 membres	4 membres	5 o més membres
5.296	2.896	1.689	1.131	867
45%	24%	14%	10%	7%



Per ingressos de la llar

IRSC/UC	1 membre.	2 membres	3 membres	Més de 4
0 - 0.93	1.856	763	469	573
0.93 - 2.33	2.648	1.197	715	970
2.33 - 2.5	168	129	55	57
2.5 - 3.27	451	381	201	191
3.27 - 4.21	140	297	155	128
4.21 - 5.0	26	88	55	55
5.0 - 5.14	4	10	12	4
5.14 - 5.5	1	10	13	9
5.5 - 6.08	0	13	11	6
6.08 - 6.5	0	7	2	1
6.5 o més	2	1	0	2

(Els ingressos per sobre el límit de 2,5 vegades el salari mínim interprofessional (SMI = 950 €) s'han indicat en color verd.

Les situacions d'exclusió residencial, en negreta, se situen per sota de 2,5 IRSC en el cas de llars de més d'un membre i 2 IRSC en el cas d'una sola persona.)

Demandants HPO per ingressos de la llar

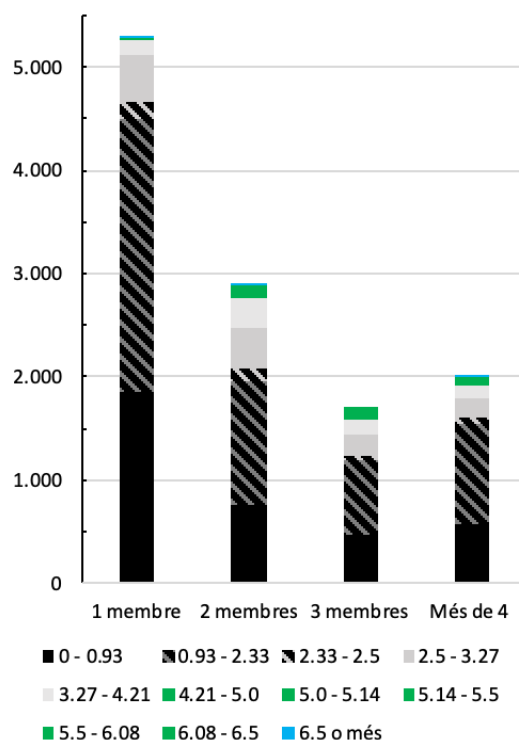


Fig. 23 - Perfil dels demandants d'habitatge de protecció oficial a la comarca del Baix Llobregat. Font: Agència de l'Habitatge de Catalunya.

2.3 b. Esforç en el pagament de l'habitatge habitual

- Si fem una relació dels preus de lloguer l'any 2020 amb uns ingressos fixos de 2,5 SMI (2.375 €/mes, 33.250 € a l'any), molts municipis superen o igualen el 30% d'esforç financer en el pagament del lloguer. Begues i Sant Just Desvern són els municipis on el preu de lloguer és menys assequible, ja que suposarien un esforç del 37% i el 46% respectivament.
- Si fem la relació amb la renda familiar disponible mitjana l'any 2018 a cadascun dels municipis, s'aprecia la dificultat d'una persona sola per llogar un habitatge, ja que l'esforç se situa entre el 41% i el 56%. En el cas de llars amb dos membres que ingressen la renda familiar disponible mitja cadascú, els percentatges d'esforç són més reduïts i se situen entre el 20% i el 28% dels ingressos de la llar a Abrera, Collbató, Castellví de Rosanes, Sant Esteve Sesrovires, Corbera de Llobregat, La Palma de Cervelló, El Papiol, Santa Coloma de Cervelló i Torrelles de Llobregat. Però la renda familiar disponible és una mitjana de tot el municipi i no permet apreciar la segregació social per raó de renda. Per aquesta raó cal posar molta atenció a l'indicador de Renda de Suficiència de Catalunya (IRSC), que posa un topall i orienta sobre les llars que es troben en exclusió residencial.
- En fer el càlcul de l'esforç vinculat a 2,5 IRSC (topall d'exclusió residencial) s'aprecien dificultats als 15 municipis per pagar el lloguer i per qualsevol mena d'unitat de convivència amb aquests ingressos modestos. L'únic municipi que no supera el llindar del 30% d'esforç en el pagament del lloguer és el Papiol, i només en el cas de famílies amb 4 membres i uns ingressos de 2,5 IRSC. Això és un indicador de l'elevat preu que exclou a una part de la població. Això vulnera el dret a l'habitatge d'aquestes llars perquè, descartat el lloguer, ja no poden accedir a cap altra forma d'habitatge.

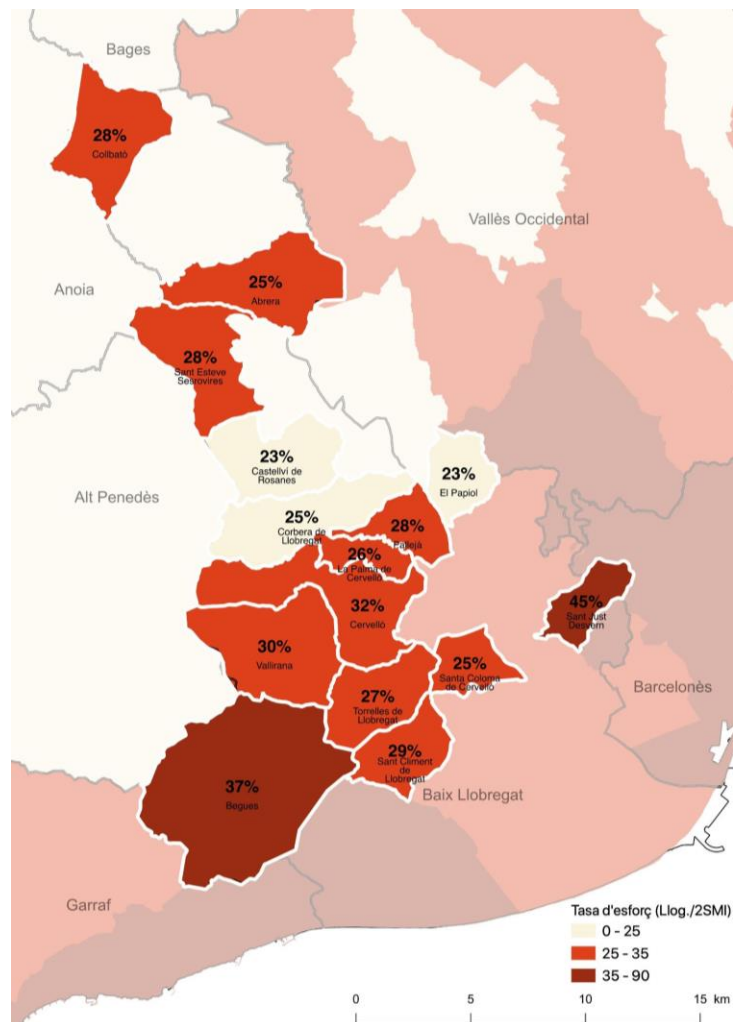
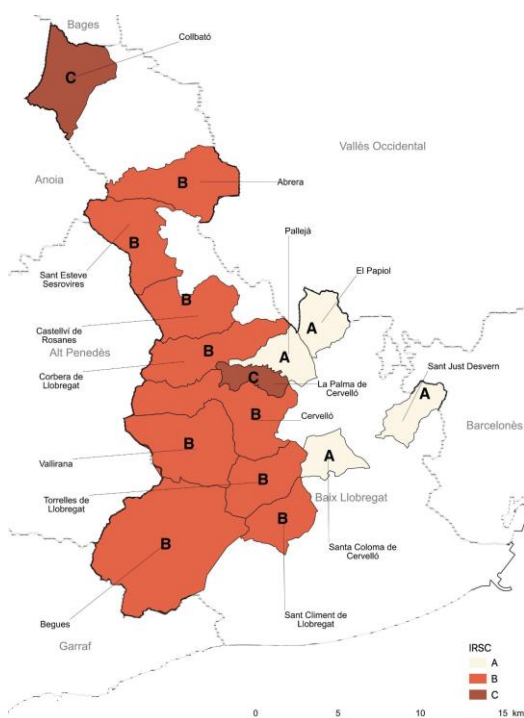
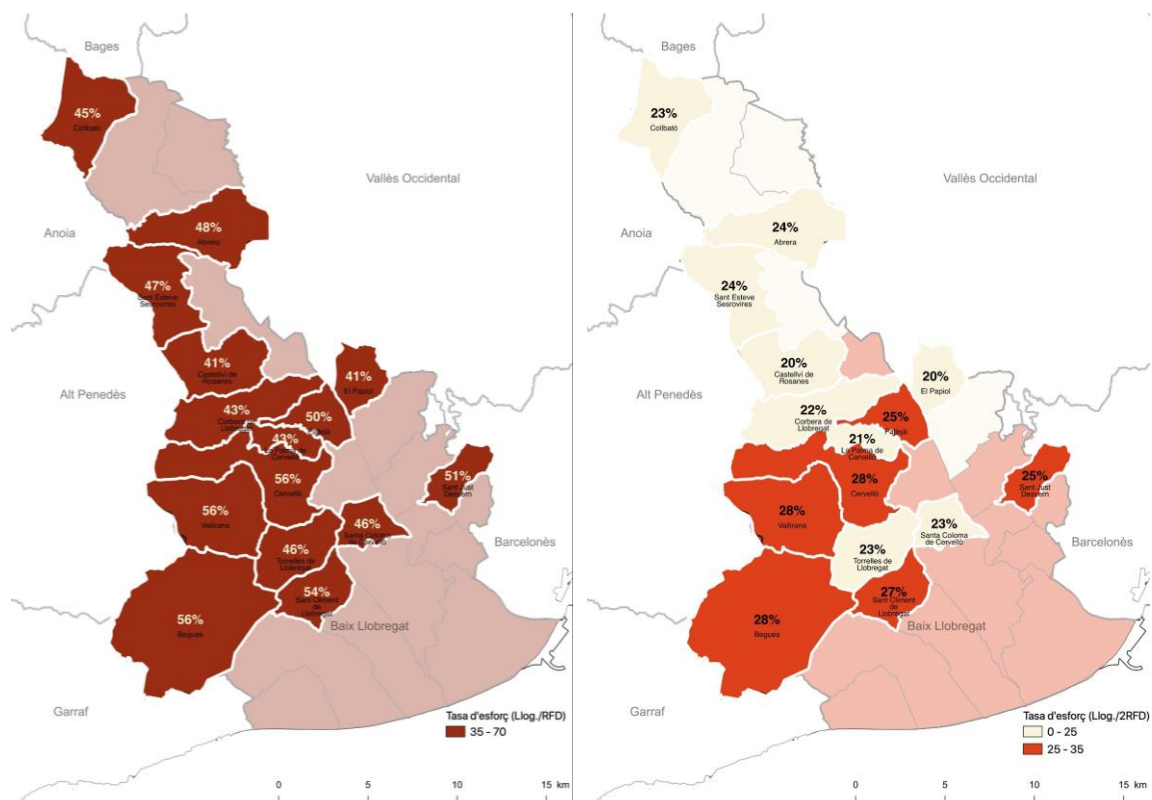


Fig. 24. Esforç per pagar el lloguer mitjà de l'any 2020 amb relació als ingressos equivalents a 2,5 vegades el SMI (33.250 € a l'any). Font: Incasol i Ministerio de Trabajo.



IRSC: Indicador de renda de suficiència de Catalunya				
Zona	1 membre	2 membres	3 membres	4 membres
A	1.897,07	1.955,74	2.039,86	2.107,85
B	1.778,50	1.833,51	1.912,37	1.976,11
C	1.673,88	1.725,65	1.799,87	1.859,87
D	1.422,80	1.466,80	1.529,89	1.580,89

Taula 7 i Fig 25. - Indicador de renda de suficiència de Catalunya corresponent als municipis estudiats. Elaboració pròpia. Font: Departament de Territori i Sostenibilitat 2019.

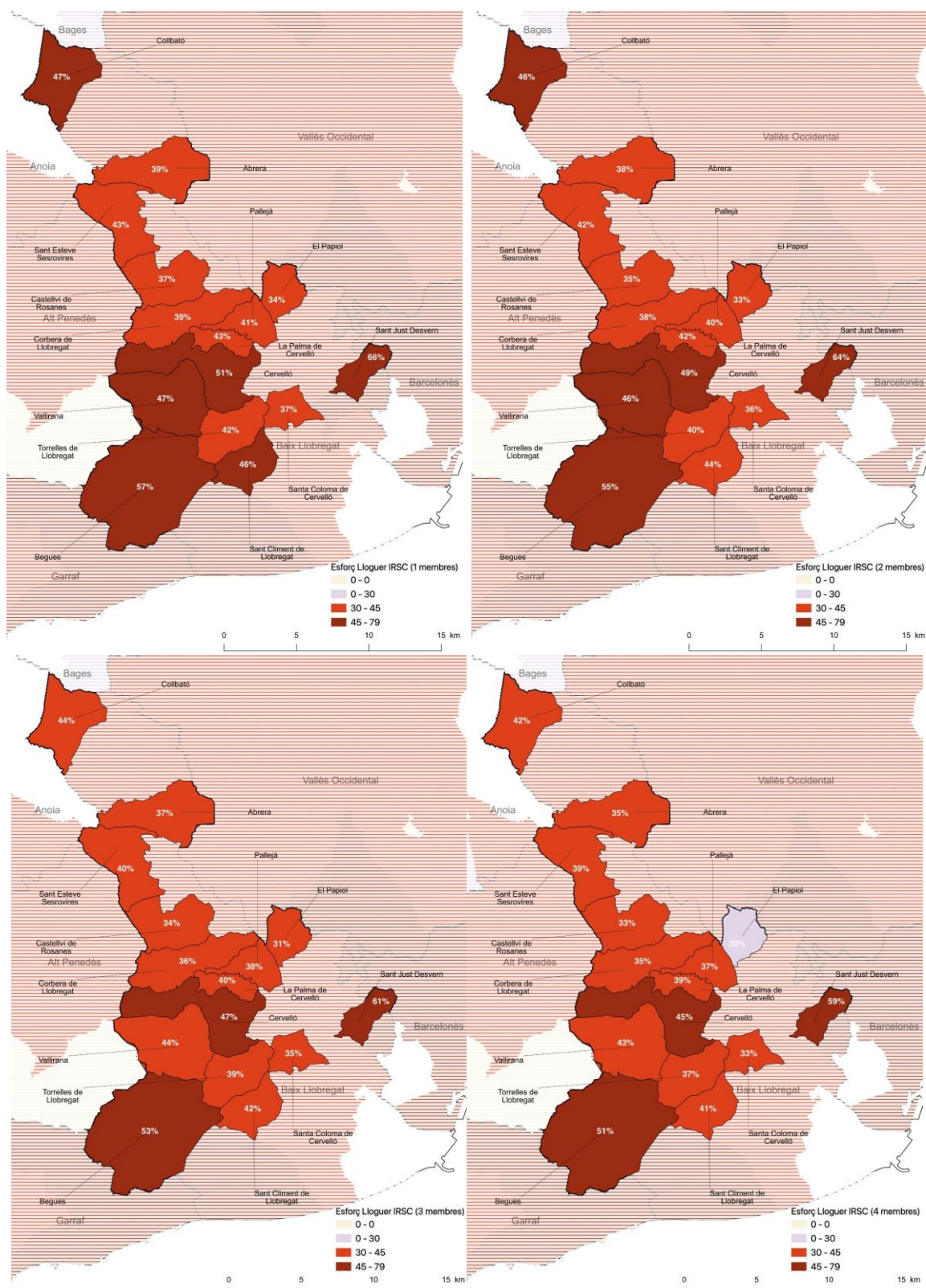
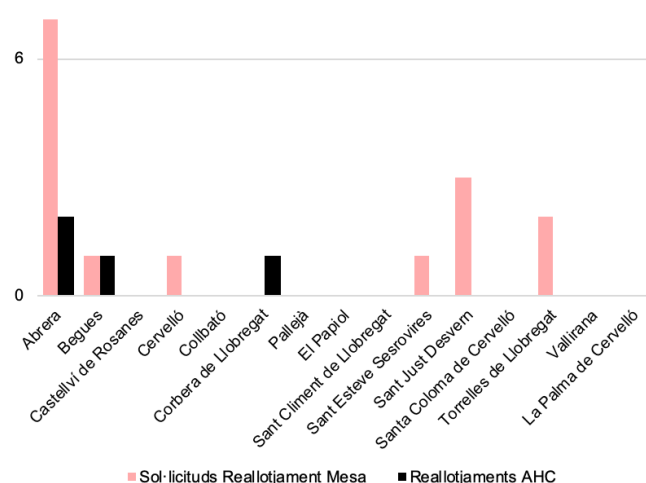


Fig.27. Esforç per pagar el lloguer mitjà de l'any 2020 amb relació amb el límit de l'Exclusió Residencial corresponent a 2,5 IRSC. Aquest indicador varia en funció de la zona, A, B, C o D. Es presenta un mapa per cada tipus d'unitat de convivència (un membre, dos, tres o quatre) Font: Incasòl i Idescat

2.3 c. Perfil de sol·licitants de la Mesa d'emergència i de l'exclusió residencial

- Les dades de la Mesa d'Emergència de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya amb relació als municipis estudiats indiquen senyals d'exclusió residencial, però les xifres de sol·licitants a l'espera de reallotjament i les de reallotjaments realitzats no són molt nombroses, amb excepció d'Abrera que acumula 7 sol·licituds l'any 2020.
- Hi ha la possibilitat que molts casos d'exclusió residencial no figurin a la Mesa d'Emergència pels requisits d'accés que acostumen a deixar fora a perfils molt vulnerables, aquells que, precisament, tenen menys capacitat de negociació al mercat immobiliari. També pot donar-se que, els nous perfils d'exclusió residencial, no acudeixen als Serveis Socials de forma quotidiana i per tant, la demanda de perfils de Mesa romangui en part, oculta.
- El qüestionari adreçat als Serveis Socials contenia una pregunta qualitativa sobre els perfils destacats en les situacions d'exclusió residencial. Entre les respostes -no excloents- destaquen: *feina precària, informal o atur* (28%), *famílies monomarentals* (19%), *migrants* (16%), *famílies de 30-45 anys amb menors* (13%), *perfil variat i ampli* (13%), *perceben RGC* (6%), *persones soles o famílies sense xarxa* i *en ERTA* (3%, respectivament).

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



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

Fig. 28. Sol·licituds a la Mesa d'Emergència l'any 2020. Elaboració pròpia. Font: Agència de l'Habitatge de Catalunya

Característica de l'exclusió residencial	% respostes sobre el total
Feina precària, informal o atur	28
Monomarentals	19
Migrants	16
Famílies 30-45 anys amb menors	13
Perfil variat i ampli	13
Perceben RGC	6

Persones soles o famílies sense xarxa	3
En ERT	3

Taula 8. Perfils destacats en l'exclusió residencial. Font: qüestionaris als municipis (pregunta qualitativa).

2.4) Processos de pèrdua de l'habitatge habitual de famílies vulnerables

- Els municipis estudiats estan inclosos en 4 partits judicials diferents⁴ que inclouen diverses localitats, de manera que l'estadística de referència (CGPJ⁵) no permet distingir les dades locals, produint una llacuna d'informació preocupant, que dificulta disposar d'una visió completa d'aquesta qüestió clau⁶.
- Als partits judicials corresponents les tendències són: en primer lloc, reducció de desnonaments del 2019 al 2020 d'un 49% de mitja, que oscil·la del 29% al 63% segons el partit, fet que s'explica per les mesures normatives adoptades contra els impactes de la pandèmia; i en segon lloc, es detecta una dominància dels desnonaments de lloguer amb un 72,7% sobre el total 2019-2020 de mitja, front un 17,5% d'hipoteca i un 9,8 de la categoria "altres"⁷, amb diferents tendències en cada partit judicial, de correlació inversa amb els hipotecaris (a més de lloguer sobre la mitja menys d'hipoteca i a l'inrevés).
- Els partits judicials amb més pes de desnonaments practicats de lloguer i menys d'hipoteca són els d'Esplugues, Gavà i Sant Boi (municipis: Sant Just Desvern, Begues, Sant Climent, Santa Coloma De Cervelló i Torrelles); mentre que els que presenten la tendència contrària són Martorell i Sant Feliu (municipis: Abrera, Castellví De Rosanes, Collbató, Sant Esteve Sesrovires, Cervelló, Corbera De Llobregat, La Palma De Cervelló, Pallegà, Vallirana, El Papiol).
- Utilitzant un càlcul experimental per aproximar el nombre de desnonaments anuals als 15 municipis estudiats basat en la proporció poblacional dins el partit judicial⁸, podem establir que les quantitats anuals van dels 1,5 llançament (La Palma de Cervelló) als 15,6 (Sant Just Desvern), amb una mitja de 6,7 desnonaments l'any per municipi. Arrodonint a 7 desnonaments anuals i aplicant els percentatges per tipus mitjans de tots els partits, cada municipi tindria de mitjana 5 desnonaments de lloguer a l'any, 1 d'hipoteca i 1 d'ocupació.
- Tenint en compte que la categoria "altres" de l'estadística judicial, no inclou tots els possibles procediments judicials de pèrdua de l'habitatge vinculats a les ocupacions, s'han sol·licitat dades al Departament d'Interior⁹. Pel que fa al tipus d'ocupacions als municipis estudiats, més del 99% són

⁴ Els 15 municipis estan repartits en partits judicials de la següent forma: Martorell partit judicial nº1 de Barcelona (Abrera, Castellví De Rosanes, Collbató, Sant Esteve Sesrovires), Gavà partit judicial nº21 de Barcelona (Begues), Sant Feliu de Llobregat partit judicial nº16 de Barcelona (Cervelló, Corbera de Llobregat, La Palma de Cervelló, Pallegà, Vallirana, el Papiol), Sant Boi de Llobregat partit judicial nº12 de Barcelona (Sant Climent, Santa Coloma de Cervelló, Torrelles), Esplugues de Llobregat partit judicial nº23 de Barcelona (Sant Just Desvern).

⁵ Informe "Efecte de la crisi als òrgans judicials". Consultar: <https://www.poderjudicial.es/cgpi/es/Temas/Estadistica-Judicial/Estudios-e-Informes/Efecto-de-la-Crisis-en-los-organos-judiciales/>

⁶ No existeixen dades publicades que permetin dimensionar els desnonaments practicats a cadascun dels 15 municipis, ni tampoc han respost positivament a les sol·licituds d'informació al respecte el CGPJ i el Departament de Justícia. A l'apartat 2.6 (Eines i impacte de les polítiques per evitar la pèrdua de l'habitatge principal), aproximarem una variable de l'anomenada qüestió a partir dels desnonaments en els quals han intervingut les administracions locals.

⁷ La categoria "altres" de les estadístiques del CGPJ, no inclou tots els procediments de desnonament o desallotjament d'ocupacions, tan sols els de naturalesa civil. Caldria per tant afegir els de naturalesa penal.

⁸ El càlcul s'ha realitzat de la següent manera: es calcula primer el % de població del municipi respecte la població total al partit judicial i del percentatge, se'n calcula un proporció igual respecte la mitjana anual de desnonaments practicats en total al partit judicial, d'on obtenim la quantitat anual per cada municipi. És evident que es tracta d'una aproximació amb biaix, ja que els números de desnonaments practicats té a veure amb el pes poblacional, però també amb la renda de les famílies, la disposició de la propietat a mediar o cercar solucions, els preus de l'habitatge o les polítiques públiques. Però es tracta de l'aproximació que es pot realitzar en base a les dades disponibles i fidedigne ja que, al establir una proporció entre el pes poblacional del municipi dins el partit judicial, per calcular el nº de desnonaments proporcional però no respecte el total a tots els partits judicials, sinó al corresponent a cadascun dels partits, serveix per l'objectiu de dimensionar els desnonaments practicats a l'escala local.

⁹ Les dades obtingudes són respecte les ocupacions denunciades i per tant en poden manca i no necessàriament han de tenir ja activat el procediment de desnonament. Es tracta de les dades delictives conegudes per la Policia de la Generalitat – Mossos d'Esquadra, conegudes com a dades delinqüencials, en concret el subtipus "delictes contra el patrimoni i l'ordre socioeconòmic", que distingeixen "usurpació", "usuració lleu" i "ocupació d'immobles lleu". Per a més informació consultar:

delictes “lleus” (97,8 d’ocupació d’immobles i 1,7% d’“usurpació lleu”) mentre tan sols un 0,5% serien delictes greus (usurpació), tendència molt similar a la comarca. Del 2019 al 2020 les ocupacions han augmentat un 41,1% als municipis que s’estudien i un 22,9% a tota la comarca.

- Als municipis estudiats i acumulant les dades del 2019 i 2020 es detecten 405 situacions d’accés sense títol a l’habitatge denunciades o amb constància per al Departament d’Interior, que es distribueixen de forma diferenciada. Agrupem els municipis als quals s’han detectat de 0 a 10 fets d’ocupacions (La Palma de Cervelló, Sant Climent i Begues), de 10 a 15 (Sant Just Desvern, Collbató, Castellví de Rosanes, Santa Coloma de Cervelló, Sant Esteve Sesrovires i El Papiol), de 30 a 50 (Torrelles, Pallejà, Cervelló i Abrera), i de 50 a 100 (Vallirana amb 70 casos i Corbera amb 102). Les dades del Registre d’Habitatges buits o sense títol habilitant (apartat 2.1.g) són manifestament inferiors que les que aporta el Departament¹⁰, constatació que demana augmentar l’atenció a l’accés sense títol com a origen de processos de pèrdua de l’habitatge habitual.

https://mossos.gencat.cat/ca/els_mossos_desquadra/indicadors_i_qualitat/dades_obertes/cataleg_dades_obertes/dades-delinqüencials/

¹⁰ Possiblement perquè el primer no inclou totes les ocupacions, sinó aquelles en habitatges que s’hi han d’inscriure, en canvi la font de dades de fets delinqüencials inclou accés sense títol a habitatges de tot tipus.

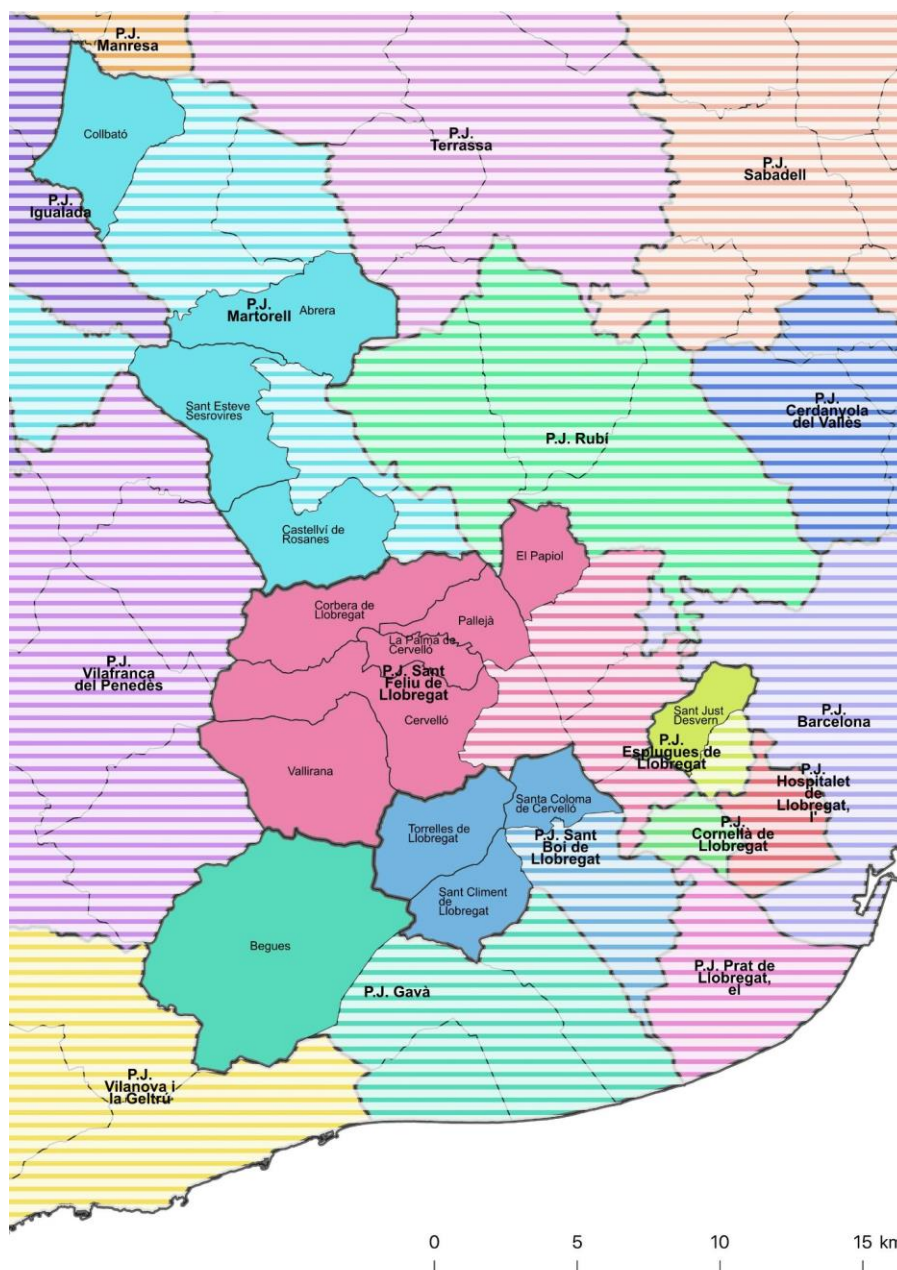


Fig.29. Mapa partits judicials i municipis. Font: elaboració pròpia a partir de dades del CGPJ i d'Idescat

		2019	2020	Total	Mitja anual	% variació anual o tipus
MARTORELL	Total practicats	175	87	262	131	-50,3
	Desnonaments Hipoteca	47	20	67	33,5	25,6
	Desnonaments Lloguer	108	64	172	86	65,6

	Altres	20	3	23	11,5	8,8
SANT BOI DE LLOBREGAT	<i>Total practicats</i>	96	35	131	65,5	-63,5
	Desnonaments Hipoteca	7	7	14	7	10,7
	Desnonaments Lloguer	73	22	95	47,5	72,5
	Altres	16	6	22	11	16,8
SANT FELIU DE LLOBREGAT	<i>Total practicats</i>	115	82	197	98,5	-28,7
	Desnonaments Hipoteca	31	15	46	23	23,4
	Desnonaments Lloguer	70	59	129	64,5	65,5
	Altres	14	8	22	11	11,2
GAVA	<i>Total practicats</i>	226	113	339	169,5	-50,0
	Desnonaments Hipoteca	28	10	38	19	11,2
	Desnonaments Lloguer	170	98	268	134	79,1
	Altres	28	5	33	16,5	9,7
ESPLUGUES DE LLOBREGAT	<i>Total practicats</i>	77	33	110	55	-57,1
	Desnonaments Hipoteca	13	4	17	8,5	15,5
	Desnonaments Lloguer	62	29	91	45,5	82,7
	Altres	2	0	2	1	1,8

TOTS ELS PARTITS JUDICIALS	<i>Total practicats</i>	689	350	1.039	519,5	-49,2
	<i>Total Hipoteca</i>	126	56	182	91	17,5
	<i>Total Lloguer</i>	483	272	755	377,5	72,7
	<i>Total Altres</i>	80	22	102	51	9,8

Taula.9. Desnonaments 2019 i 2020 totals, per tipus i variació interannual. Font: Consejo General del Poder Judicial.

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

Santa Coloma de Cervelló	12,3
Torrelles	9,0
Vallirana	7,9

Taula.10. Aproximació a la mitja anual de desnonaments practicats el 2019-2020 als municipis estudiats en base al seu pes poblacional.

Font: Consejo General del Poder Judicial.

	Tipus fet (nivell 1)	Tipus fet (nivell 2)	nº total	% tipus	2019	2020	% increment	Mitja anual
Comarca	Delictes contra el patrimoni	Usurpació	19	0,9	950	1.168	22,9	1.059
		Usurpació (lleu)	33	1,6				
		Ocupació immobles (lleu)	2.066	97,5				
		Total	2.118	100				
Municipis estudiats	Delictes contra el patrimoni	Usurpació	2	0,5	168	237	41,1	203
		Usurpació (lleu)	7	1,7				
		Ocupació immobles (lleu)	396	97,8				
		Total	405	100,0				

Taula. 11. Ocupacions a la comarca i per municipis: totals, segons tipus de delictes i augment 2019-2020 Font: Departament d'Interior.

	Total ocupacions 19-20	Ocupacions/any
Corbera de Llobregat	102	51

Vallirana	70	35
Abrera	46	23
Cervelló	37	18,5
Pallejà	37	18,5
Torrelles de Llobregat	31	15,5
El Papiol	13	6,5
Sant Esteve Sesrovires	13	6,5
Santa Coloma de Cervelló	13	6,5
Castellví de Rosanes	12	6
Collbató	11	5,5
Sant Just Desvern	10	5
Begues	8	4
Sant Climent de Llobregat	2	1
La Palma de Cervelló	0	0

Taula. 12. Fets delictius d'ocupacions el 2019-2020 i mitja anual als municipis. Font: Departament d'Interior.

Municipi	Habitatges ocupats segons Registre ¹¹	Habitatge ocupats segons Interior
Abrera	6	46
Begues	3	8
Castellví de Rosanes	2	12
Cervelló	9	37
Collbató	8	11
Corbera de Llobregat	12	102
El Papiol	1	13
La Palma de Cervelló	7	0
Pallejà	4	37
Sant Climent de Llobregat	2	2
Sant Esteve Sesrovires	8	13
Sant Just Desvern	2	10

¹¹ S'han sumat les categories: ocupat sense títol habilitant amb consentiment, ocupat sense títol habilitant i sense consentiment, ocupat sense informació.

Santa Coloma de Cervelló	2	13
Torrelles de Llobregat	1	31
Vallirana	12	70

Taula. 13. Habitatges ocupats: comparativa. Font: Departament d'Interior i Agència de l'Habitatge de Catalunya.

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

2.5.a. Població en EERTO

- L'afectació de la pandèmia de la COVID-19 ha afectat particularment a l'economia i l'ocupació laboral a causa de les mesures sanitàries obligatòries i la impossibilitat de fer la feina en els espais de treball col·lectius. Això ha portat al govern a habilitar l'EERTO com a mesura de xoc que ha posat a moltes persones treballadores en situació d'atur temporal.
- Les dades de juny de 2021 indiquen que la situació d'atur després de més d'un any de pandèmia i confinaments totals i parcials ha afectat de manera particular a Santa Coloma de Cervelló, Sant Just Desvern i Vallirana (entre el 6% i el 8%).

Municipios	TOTAL	SEXO Y EDAD						SECTORES				
		HOMBRES			MUJERES			AGRI- CULTUR A	INDUS- TRIA	CONS- TRUCCI ÓN	SERVICI OS	SIN EMPLE O ANTERI OR
		<25	25 - 44	>=45	<25	25 - 44	>=45					
Abrera	652	25	113	131	30	145	208	9	78	41	497	27
Begues	277	10	52	59	7	57	92	1	25	17	228	6
Castellví De Rosanes	88	2	12	18	1	26	29		14	7	64	3
Cervelló	442	12	67	109	4	88	162	4	49	32	344	13
Collbató	207	4	29	60	3	37	74	3	45	16	137	6
Corbera De Llobregat	624	21	105	156	18	118	206	7	66	51	482	18
Palleja	473	15	59	122	13	83	181	3	75	30	346	19
Palma De Cervelló, La	124	1	21	30	2	20	50	2	17	9	93	3
Papiol, El	192	2	30	44	1	38	77	0	28	18	143	3
Santa Coloma De Cervelló	325	14	58	63	7	55	128	1	36	16	264	8
Sant Climent De Llobregat	157	6	21	32	6	31	61	0	26	13	116	2
Sant Esteve Sesrovires	305	6	63	76	9	55	96	2	53	11	224	15
Sant Just Desvern	609	18	109	132	18	134	198	1	66	32	481	29
Torrelles De Llobregat	271	13	31	71	8	54	94		27	26	204	14
Vallirana	841	29	126	170	22	207	287	5	94	79	621	42
TOTAL 15 municipis	5587	178	896	1273	149	1148	1943	38	699	398	4244	208

Taula 14. Població en atur per sectors i edats. Font: Ministerio de Trabajo y Economía Social. Juny 2021.

ABRERA	5%
BEGUES	4%
CASTELLVÍ DE ROSANES	5%
CERVELLÓ	5%
COLLBATÓ	5%
CORBERA DE LLOBREGAT	4%
PALLEJA	4%
PALMA DE CERVELLÓ, LA	4%
PAPIOL, EL	5%
SANTA COLOMA DE CERVELLÓ	8%
SANT CLIMENT DE LLOBREGAT	2%
SANT ESTEVE SESROVIRE	2%
SANT JUST DESVERN	8%
TORRELLES DE LLOBREGAT	5%
VALLIRANA	6%

Taula 15. Percentatge Població en atur per sectors i edats. Font: Ministerio de Trabajo y Economía Social. Juny 2021.

2.5.b. Prestacions d'Especial Urgència per habitatge amb motiu de la COVID-19

- A la progressiva demanda de reallotjament als municipis estudiats se li agreguen ara els ajuts d'especial urgència prestats per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per pagar el lloguer amb motiu de la pandèmia i l'obligació a confinar-se a casa, que ha comportat una reducció dels salaris per ERTO o bé acomiadament.
- La majoria de municipis superen el 7% de contractes de lloguer afectats per endeutaments o dificultats per pagar, expressat per les sol·licituds de prestacions d'especial urgència sobre el total de contractes de lloguer nous l'any 2020.
- A Abrera, Cervelló, Sant Climent de Llobregat i Vallirana hi ha més d'un 10% dels contractes amb necessitats de subvenció pública del lloguer, i és especialment alarmant el nombre de sol·licituds del 17,9% del Papiol o el 22,2% de Santa Coloma de Cervelló.
- Hi ha una clara correlació entre la intensitat d'aquesta crisi del lloguer amb l'esforç que hi ha per pagar els preus del lloguer l'any 2020.
- Efectivament, la causa de l'endeutament en el pagament de les rendes durant la pandèmia de la covid-19, és la pèrdua de la feina combinada amb la sobrecàrrega d'uns preus que han augmentat molt els darrers anys (vegeu capítol 2.1.d.). En moltes situacions els estalvis no han estat suficients per cobrir el pagament del lloguer.
- Sant Just Desvern, pel pes que tenen els lloguers en aquest municipi, presenta més sol·licituds que la resta (25), però juntament amb Begues, Cervelló i Corbera de Llobregat, són els únics municipis on les resolucions favorables estan per sobre del 30%.
- El Papiol, tot i ser un municipi amb un gran percentatge de llars per sota el llindar dels 10.000 € anuals, ha presentat 7 sol·licituds que han estat totes denegades. Al conjunt de municipis estudiats un 76% de les sol·licituds han estat denegades. Caldrà estudiar patrons que determinin perquè els perfils dels sol·licitants no s'escauen als requisits o tenen problemes per continuar els tràmits per la bretxa digital.

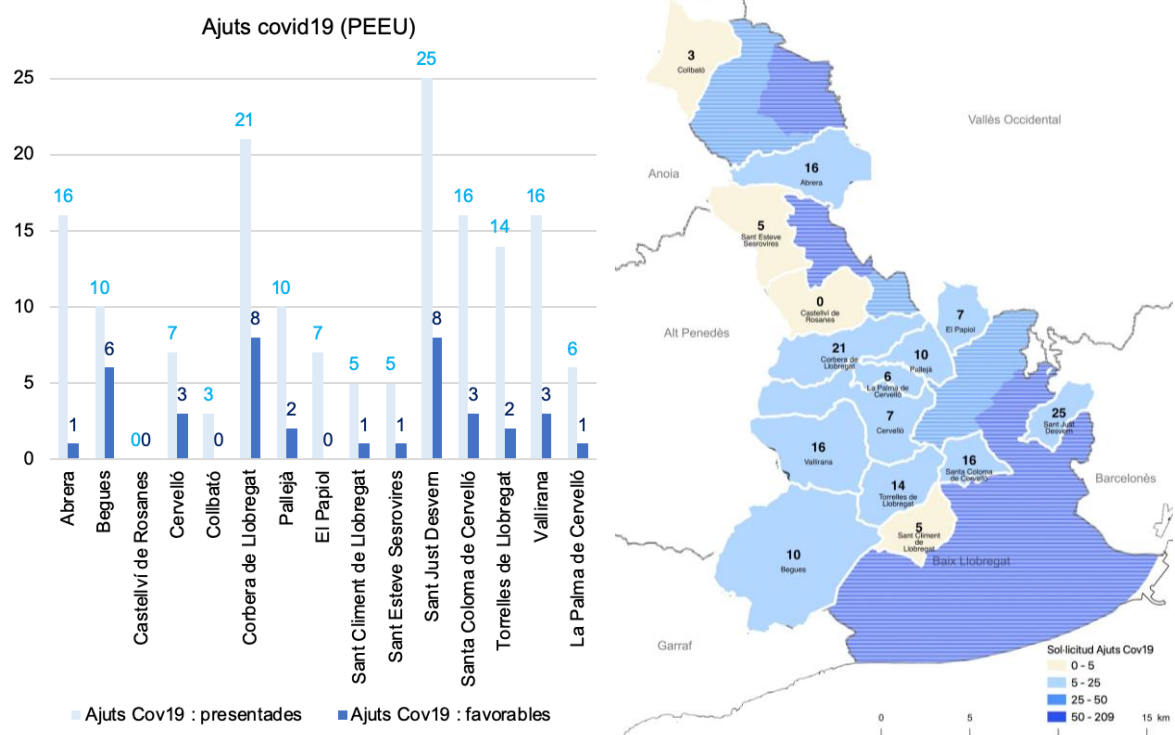


Fig. 30. Esquerra, Sol·licituds d'ajuts al lloguer durant la covid-19 l'any 2020. Dreta, mapa amb la relació de sol·licituds d'ajuts sobre el total de contractes de lloguer registrats l'any 2020. Elaboració pròpia. Font: Agència de l'Habitatge de Catalunya i Registre de Fiances d'INCASOL.

Municipis	PEEU Sol·licituds presentades	PEEU Sol·licituds favorables	% Favorables
Abrera	16	1	6%
Begues	10	6	60%
Castellví de Rosanes	0	0	0%
Cervelló	7	3	43%
Collbató	3	0	0%
Corbera de Llobregat	21	8	38%
Pallejà	10	2	20%
El Papiol	7	0	0%
Sant Climent de Llobregat	5	1	20%
Sant Esteve Sesrovires	5	1	20%
Sant Just Desvern	25	8	32%
Santa Coloma de Cervelló	16	3	19%
Torrelles de Llobregat	14	2	14%
Vallirana	16	3	19%
La Palma de Cervelló	6	1	17%
Total 15 municipis	161	39	24%

Taula. 16. Sol·licituds d'ajuts al lloguer durant la covid-19 del 2020. Elaboració pròpia. Font: Agència de l'Habitatge de Catalunya.

2.5.c. Actuacions locals per la pandèmia

- Begues (53), Pallejà (8) i Sant Climent (3) han activat 64 ajudes per mitigar els impactes de la pandèmia sobre l'exclusió residencial. La resta de municipis o no han activat ajudes específiques (4 municipis) o no faciliten informació (7 municipis). És possible confirmar que es tracta d'ajudes pròpies, ja que les dades no coincideixen amb les tramitades a les convocatòries habilitades per la Generalitat.
- Els 15 municipis estudiats han utilitzat 153.625 euros per ajudes d'habitatge en línies específiques per a la pandèmia. Aquesta informació és més completa i tan sols 3 municipis no aporten informació, essent Sant Esteve Sesrovires (105.100 euros), Abrera (23.232 euros) i Begues (17.517 euros), les localitats que hi han destinat major pressupost.
- S'han acompanyat 10 casos de pròrroques del contracte de lloguer vinculades a les mesures legals estatals vinculades a la COVID-19 (Reials Decret Llei 11/2020 i 37/2020) a 5 municipis: Corbera (5), Collbató (2), El Papiol, Sant Esteve Sesrovires i Sant Climent (1 cadascun). La resta, no n'han acompanyat (7) o no aporten informació.

Nom del municipi	Nº d'ajuts	Import	Núm. pròrroques de lloguer
Abrera	-	23.232	0
Begues	53	17.517	0
Castellví de Rosanes	-	696	0
Cervelló	0	0	0
Collbató	0	0	2
Corbera de Llobregat	0	0	5
El Papiol	-	-	1
La Palma de Cervelló	0	0	0
Pallejà	8	2.000	0
Sant Climent de Llobregat	3	600	1
Sant Esteve Sesrovires	-	105.100	1
Sant Just Desvern	<i>No ajuda específica</i>	-	-
Santa Coloma de Cervelló	-	-	-
Torrelles de Llobregat	-	4.480	0
Vallirana	-	-	-
Totals	64	153.625	10

Taula.17. Ajudes COVID d'habitatge, pressupost i pròrroques de contractes de lloguer per la pandèmia que han vehiculat els Ajuntaments. Font: qüestionaris als municipis.

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

2.6.a. Desnonaments en els quals s'ha intervingut i desnonaments aturats o suspesos

- Un primer indicador per avaluar l'impacte de les polítiques públiques dirigides a evitar la pèrdua de l'habitatge habitual, és el nombre de desnonaments en els quals han intervingut els municipis estudiats

anualment. Les dades sobre el nombre de casos gestionats de llançaments aportades pels municipis¹² fan possible esbossar una primera aproximació a la cobertura de les actuacions públiques en desnonaments: durant el 2019 i el 2020 els 15 municipis objecte d'aquest estudi s'ha intervingut en 92 situacions de desnonament, per tant una mitja de 46 desnonaments a l'any i de 3 anuals per localitat.

- El segon indicador de cobertura pública en desnonaments és els aturats o suspesos respecte als quals s'ha intervingut, perquè acompanyar la unitat familiar en risc de perdre l'habitatge habitual no sempre equival a aconseguir-ho. Als municipis que s'estudien, l'èxit de les intervencions és molt alt: essent el nombre d'intervencions públiques en processos de pèrdua de l'habitatge igual als desnonaments que s'han aconseguit aturar o suspendre. Sant Esteve de Sesrovires, Pallejà, Abrera, Corbera de Llobregat i Collbató destaquen per haver-ne aturat més que la mitjana, mentre que la resta n'han aturat de 3 a cap.
- Tot i que tan sols es diferencia el tipus del 45% d'aquests, el 22% són d'hipoteca, el 41% de lloguer i el 37% d'ocupació. Es detecta una diferència important del tipus de desnonaments on s'intervé respecte de la tipologia dels practicats: s'actua en menor grau del pes real que tenen als de lloguer i en major proporció als d'ocupacions (vegeu mitjanes de tots els partits judicials: 17,5% hipoteca, 72,7 lloguers i 9,8% altres¹³). Tal com ja s'ha vist, pel que fa als d'hipoteca, als partits judicials de Martorell i Sant Feliu representen de mitjana el 24,5% per sobre de la mitja, mentre que Sant Boi, Gavà i Esplugues en tenen una mitja del 12,5% i dominen per sobre la mitjana els de lloguer (78,1%).
- Aturar el 100% dels desnonaments on s'intervé és un èxit de les actuacions públiques, però poden existir processos de pèrdua de l'habitatge en els quals no s'intervinguí, en la majoria dels casos per desconeixement de la ciutadania dels circuits o dispositius d'atenció i acompanyament existents, o perquè l'administració no coneix les anomenades situacions. Cal parar atenció a les xifres d'accés precari a l'habitatge (ocupacions) mostrades a l'apartat 2.4, ja que les xifres judicials no inclouen totes les dades referents a ocupacions i l'accés actual sense títol, pot esdevenir en el futur un procés de pèrdua de l'habitatge (desnonament).
- En calcular el percentatge d'aturats o suspesos respecte als totals que s'han aproximat anualment, tenim que (ordenats de més a menys)¹⁴: Sant Esteve Sesrovires, Pallejà, La Palma de Cervelló, Collbató aturen o suspenen més d'un 90% dels casos anuals. Corbera de Llobregat, Begues, Cervelló, El Papiol i Abrera, aturen del 75 al 45% dels desnonaments que s'ha calculat que es practiquen a l'any. Torrelles de Llobregat n'atura el 28%, Vallirana el 13%, Sant Climent el 8%, Santa Coloma de Cervelló el 4%. Castellví de Rosanes i Sant Just Desvern un 0%.
- La mitja als 15 municipis és del 45.7% dels desnonaments aturats o suspesos gràcies a la intervenció municipal. Resultats de l'indicador com per exemple un 164% de desnonaments aturats (cas de Sant Esteve Sesrovires) s'expliquen perquè alguns processos de pèrdua de l'habitatge no es reflecteixen a les dades del CGPJ (per exemple els d'ocupació que es tramiten per la via penal), per tant s'aturen més dels que teòricament es practiquen. Per altra banda, els percentatges són sobre quantitats absolutes molt baixes, de manera que aturar tan sols un 50% dels desnonaments, vol dir que se suspèn 1 a l'any, quan n'hi ha 2 segons l'aproximació realitzada (cas per exemple del Papiol).

Nom del municipi	Desnonaments aturats/any
Sant Esteve Sesrovires	12
Pallejà	7,5
Abrera	5,5

¹² En la majoria de municipis, la resposta de Serveis Socials i d'Urbanisme/Habitatge coincidí. Així mateix en alguns municipis eren diferents, motiu pel qual, després de corroborar que es tractava d'informació complementària (per exemple el primer departament notificava dos desnonaments aturats de lloguer i el segon un d'hipoteca), s'han sumat les quantitats.

¹³ Ja s'ha especificat que la categoria "altres" de les estadístiques del CGPJ, no inclou tots els procediments de desnonament o desallotjament d'ocupacions, tan sols part dels de naturalesa civil.

¹⁴ Evidentment, pot existir un biaix en l'aproximació poblacional als desnonaments practicats segons les dades dels partits judicials. Així mateix, l'escala de les quantitats absolutes de les dades que es comparen (la que comuniquen els municipis i l'aproximació realitzada) és força propera (excepte per Sant Just Desvern i Santa Coloma de Cervelló), de manera que es considera que aquesta pot ser orientativa.

Corbera de Llobregat	5,5
Collbató	4
Cervelló	3
Torrelles de Llobregat	2,5
Begues	1,5
La Palma de Cervelló	1,5
El Papiol	1
Vallirana	1
Sant Climent de Llobregat	0,5
Santa Coloma de Cervelló	0,5
Castellví de Rosanes	0
Sant Just Desvern	0
<i>Mitjana anual</i>	3,06

Taula.18. Desnonaments aturats anualment (mitjana 2019-2020) segons qüestionari als municipis. Font: qüestionaris als municipis.

Municipi	Desnonaments aturats/any (qüestionari Ajuntaments)	Desnonaments/any (aproximació poblacional)	% aturats vs. totals projectats
Abrera	5,5	11,8	46,6
Begues	1,5	2,3	65,2
Castellví de Rosanes	0	1,8	0,0
Cervelló	3	4,7	63,8
Collbató	4	4,3	93,0
Corbera de Llobregat	5,5	7,6	72,4
El Papiol	1	2,1	47,6

La Palma de Cervelló	1,5	1,5	100,0
Pallejà	7,5	6,0	125,0
Sant Climent	0,5	6,2	8,1
Sant Esteve Sesrovires	12	7,3	164,4
Sant Just Desvern	0	15,6	0,0
Santa Coloma de Cervelló	0,5	12,3	4,1
Torrelles	2,5	9,0	27,8
Vallirana	1	7,9	12,7
Mitja 15 municipis	6,7	3,1	45,7

Taula.19. Desnonaments aturats anualment (mitjana 2019-2020) segons qüestionari als municipis comparat amb l'aproximació poblacional segons dades judicials (taula apartat 2.4). Font: qüestionaris als municipis i CGPJ.

2.6.b. Lloguers socials obligatoris signats

- L'ús del lloguer social obligatori en les situacions que és legalment perceptiu ha permès a molts municipis contenir l'emergència i el risc de pèrdua de la llar, tot i que les impugnacions successives de la normativa per fer front a l'emergència habitacional¹⁵, han restat certa efectivitat a la mesura. A la província de Girona, per exemple, s'ha registrat un 25% de contenció dels desnonaments on l'administració va intervenir el 2019 i 2020 per mitjà d'un acord amb lloguer social¹⁶.
- En el cas dels municipis estudiats i segons dades de l'AHC, s'han fet 30 sol·licituds de lloguer social obligatori, concentrades un terç d'elles a Abrera, i un altre terç a Cervelló i Torrelles de Llobregat. No s'ha aconseguit cap acord aquest any i resten 30 sol·licituds pendents de negociació amb els grans tenidors amb obligació d'oferir un lloguer social.
- Les dades facilitades pels municipis indiquen que s'han aconseguit 21 lloguers socials obligatoris al període 2019-2020, per tant 10,5 a l'any pels 15 municipis, i amb una mitjana d'1,4 pels dos anys per cadascuna de les localitats. Torrelles de Llobregat (6), Santa Coloma de Cervelló (4), Corbera de Llobregat (3), La Palma de Cervelló (3) i Collbató (2), se situen per sobre la mitja biennal.

¹⁵ Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, en la seva versió d'aprovació de 2015, així com de part de les seves ampliacions o modificacions, com és el cas del Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

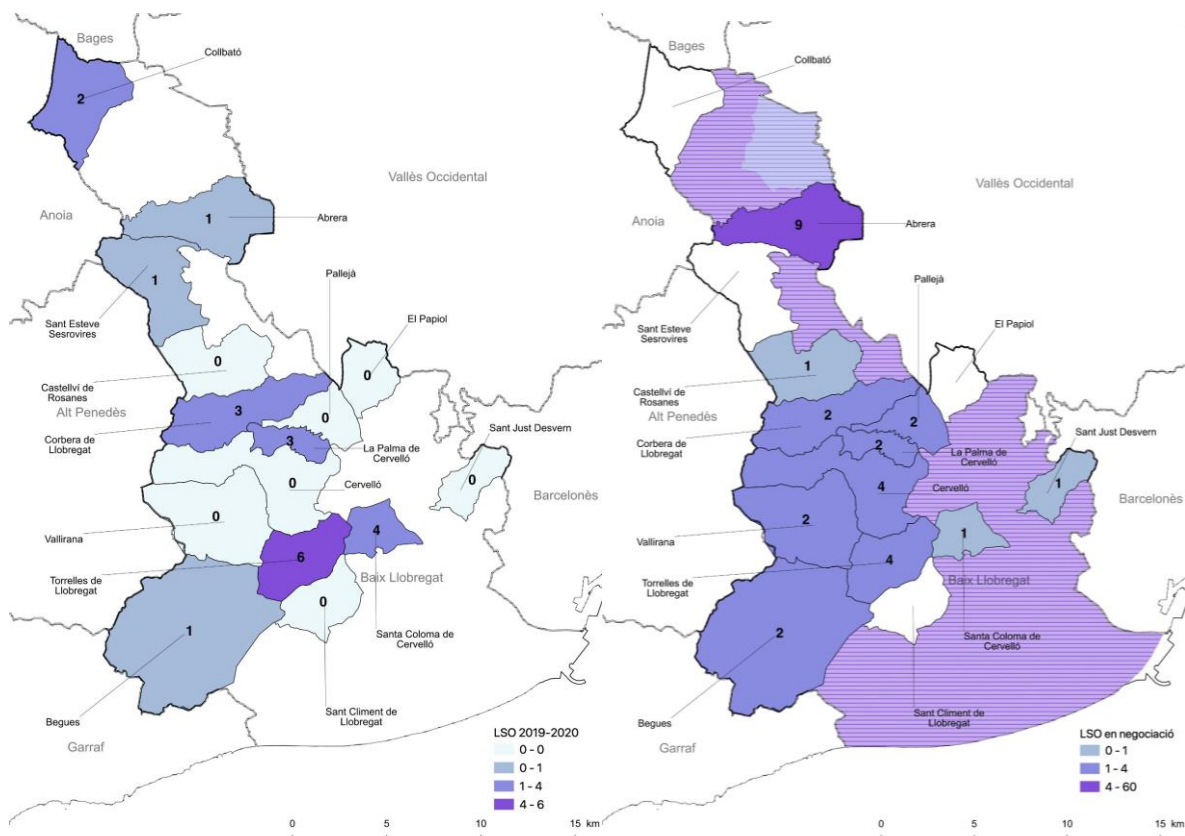
¹⁶ Consultar per a més informació, l'estudi "Impacte de la covid-19 en l'habitatge a la demarcació de Girona" (2021, Observatori DESC i Diputació de Girona, pendent de publicació).

- En calcular l'indicador de cobertura pública dels lloguers socials obligatoris en desnonaments (0,7 lloguers socials anuals de mitja), resulta que el lloguer social obligatori és una solució en el 22,9% dels desnonaments anuals sobre els quals s'ha intervingut i s'han aturat de mitja als municipis (3,1 desnonaments), però tan sols en un 10,4% dels desnonaments practicats de mitja a cada localitat (6,7 desnonaments).

Municipi	Sol·licituds presentades	Mediació tancada	Mediació en tràmit amb el GT
Abrera	9	0	9
Begues	2	0	2
Castellví de Rosanes	1	0	1
Cervelló	5	0	4
Collbató	-	-	-
Corbera de Llobregat	1	0	2
Pallejà	-	-	2
La Palma de Cervelló	2	0	2
Papiol, el	-	-	-
Sant Climent de Llobregat	-	-	-
Sant Esteve Sesrovires	-	-	-
Sant Just Desvern	1	0	1
Santa Coloma de Cervelló	2	0	1
Torrelles de Llobregat	5	0	4
Vallirana	2	0	2
Total 15 municipis	30	0	30

Taula.20. Lloguers Socials Obligatoris amb mediació de l'AHC l'any 2020). Font: Agència de l'Habitatge de Catalunya 2020.

Nom del municipi	LSO 2019-2020
Torrelles de Llobregat	6
Santa Coloma de Cervelló	4
Corbera de Llobregat	3
La Palma de Cervelló	3
Collbató	2
Abrera	1
Begues	1
Sant Esteve Sesrovires	1
Castellví de Rosanes	0
Cervelló	0
El Papiol	0
Pallejà	0
Sant Climent de Llobregat	0
Sant Just Desvern	0
Vallirana	0
Totals 2019-2020	21
Mitja per municipi	1,4



Taula 21 i Fig. 31. Lloguers Socials Obligatoris vehiculats pels Ajuntaments entre 2019 i 2020 (esquerra) i en estat de negociació amb grans tenidors el 2020 (dreta). Font: Elaboració pròpia a partir de qüestionaris als municipis estudiats i dades de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

2.6.c. Reallotjaments temporals (euros/any) o definitius (pisos)

- Els reallotjaments han estat la solució en 37 dels casos de desnonaments on han intervingut els municipis el 2019 i el 2020. La mitja anual total pels 15 Ajuntaments estudiats és de 18,5 reallotjaments i d'1,2 reallotjaments per localitat a l'any.
- Sant Esteve Sesrovires (12), Sant Just Desvern (7), Santa Coloma de Cervelló (6) i Abrera (3) han reallotjat per sobre de la mitja de 2,5 casos durant els darrers dos anys. La resta de municipis de 2 a 0 casos.
- Tan sols es diferencien 4 reallotjaments definitius i 9 de temporals dels 37 totals, per tant de 24 no es disposa d'informació. Així mateix, tenint en compte que s'hi ha destinat una total de 30.932 euros anuals, el que correspon a 1.672 euros/reallotjament, es pot suposar que la majoria són temporals.
- Cadascun dels municipis ha destinat una mitjana de 2.062 euros anuals a reallotjaments. Hi ha 6 municipis que no han reallotjat en cap cas ni hi destinen pressupost (Begues, Castellví de Rosanes, Cervelló, La Palma de Cervelló, Pallejà i Vallirana), i 3 municipis respecte dels quals no es disposa d'informació (Collbató, Corbera i Torrelles).
- En calcular l'indicador de cobertura pública dels reallotjaments en desnonaments (1,2 anuals de mitja), resulta que és una solució en el 22,9% dels desnonaments anuals sobre els quals s'ha intervingut i s'han aturat de mitja als municipis (3,1 desnonaments), però tan sols en un 10,4% dels desnonaments practicats de mitjana a cada localitat (6,7 desnonaments).

Municipi	Nº de reallotjaments 2019-2020	Pressupost (en euros)
Sant Esteve Sesrovires	12	37.500

Sant Just Desvern	7	6.465
Santa Coloma de Cervelló	6	2.815
Abrera	3	12.000
Collbató	2	No informació
Corbera de Llobregat	2	No informació
El Papiol	2	3.000
Torrelles de Llobregat	2	No informació
Sant Climent de Llobregat	1	83,5
Begues	0	0
Castellví de Rosanes	0	0
Cervelló	0	0
La Palma de Cervelló	0	0
Pallejà	0	0
Vallirana	0	0
<i>Total 2019-2020</i>	37	61.864
<i>Totals anuals</i>	18,5	30.932
<i>Mitja anual per municipi</i>	1,2	2.062

Taula.22. Reallotjaments i pressupost a tal fi dels Ajuntaments. Font: qüestionaris als municipis.

2.6.d. Ajuts al lloguer i pagament de deutes de la Generalitat

- Amb relació als ajuts ordinaris per pagar el lloguer o fer front a impagaments del lloguer directament subvencionats per l'Agència Catalana de l'Habitatge en l'àmbit de tota Catalunya, les dades dels 15 municipis estudiats indiquen un nombre moderat d'ajuts que, això no obstant, impliquen un cost de gairebé un milió d'euros per l'any 2020, dedicant una mitjana de 2.134 € per cada llar sol·licitant.
- Sant Just Desvern, Abrera, Vallirana, Corbera de Llobregat, Pallejà, Cervelló, Sant Esteve Sesrovires presenten un nombre de llars subvencionades per sobre de la mitjana d'aquests quinze municipis (24)
- Sant Just Desvern, Abrera i Vallirana han acumulat subvencions per sobre de la mitjana catalana (58) i els imports de les subvencions també superen la mitjana catalana (106.151 €)

Municipi	Ajuts	Imports (en euros)
Sant Just Desvern	86	188.886,81
Abrera	65	138.872,52
Vallirana	59	124.378,92
Corbera de Llobregat	52	107.104,52
Pallejà	32	68.190,00
Cervelló	31	65.110,04

Sant Esteve Sesrovires	29	60.297,84
Torrelles de Llobregat	24	55.569,76
Begues	20	40.896,40
Papiol, el	19	38.373,20
Sant Climent de Llobregat	8	18.864,00
Collbató	7	15.948,00
Castellví de Rosanes	6	9.751,92
Palma de Cervelló, la	6	13.920,00
Santa Coloma de Cervelló	6	14.313,60
TOTAL	450	960.478

Taula 23. Ajuts per al pagament del lloguer concedits per municipis. Any 2020. Font:

2.6.e. Ajuts locals d'habitatge

- Durant el 2019 i 2020 s'han activat 484 ajudes d'habitatge, en un 80% destinades al lloguer (per un 13% no es disposa de resposta i el 7% eren per lloguer i hipoteca), que es correspon a una mitjana per municipi de 32 ajudes biennals o 16 anuals. De les de lloguer, el 47% eren per impagaments i el 33% per impagament o per cobrir la fiança (del 20% manquen dades).
- Sant Just Desvern (171), Begues (100), Abrera (71), Santa Coloma de Cervelló (65) i Vallirana (41) se situen per sobre de la mitjana i no es disposa d'informació sobre quatre dels quinze municipis.
- L'import total d'aquestes fou de 305.610 euros, que equival a unes mitjanes anuals de 152.805 euros totals i de 10.187 euros per municipi/any. Sant Just Desvern, Begues, Vallirana, Abrera i Santa Coloma de Cervelló superen la quantitat mitjana anual.

Municipi	N.º ajudes 2019-2020	Import/any	Tipus	Impagament/fiança
Sant Just Desvern	171	47.728	Lloguer	Impagament
Begues	100	25.002	Lloguer	Impagament
Vallirana	41	20.000	Lloguer	Impagament
Abrera	71	18.260	Lloguer	Impagament
Santa Coloma de Cervelló	65	14.118	Lloguer/Hipoteca	-
Torrelles de Llobregat	-	10.068	Lloguer	Ambdós
El Papiol	23	6.184	Lloguer	Ambdós
Corbera de Llobregat	-	5.401	Lloguer	Ambdós
Sant Esteve Sesrovires	-	2.772	Lloguer	Ambdós
Castellví de Rosanes	-	1.825	Lloguer	Ambdós
La Palma de Cervelló	-	1.148	Lloguer	Impagament
Collbató	10	-	Lloguer	Impagament
Sant Climent de Llobregat	3	300	Lloguer	Impagament

Cervelló	0	0	-	-
Pallejà	-	0	-	-
Totals	484	152.805		
Mitja per municipi	32,3	10.187		

Taula.24. Ajudes locals d'habitatge. Font: qüestionaris als municipis.

2.7) Recursos i polítiques d'habitatge protegit, habitatge/allotjaments d'emergència, habitatge social o assequible, sigui creació o mobilització d'habitatge social, i dispositius públics d'habitatge

2.7 a. Estoc públic d'habitatge:

- Si ens adrecem a les dades públiques que registren la vigència dels habitatges qualificats amb protecció oficial, es pot apreciar el parc d'habitatges construïts des de 1990 que estan encara protegits. Per preveure la seva vigència cal atendre els següents supòsits:
 - Habitatge anterior a l'aprovació de la Llei del dret a l'habitatge (abans del 2007) manté el règim anterior.
 - Habitatge posterior a l'aprovació de la Llei del dret a l'habitatge (2007):
 - Municipis d'àrees de demanda residencial forta i acreditada:
 - Trenta anys: sòl de reserva urbanística i si s'obtenen ajuts directes.
 - Deu anys: sòls sense reserva i sense obtenir ajuts directes.
 - Vint anys en la resta de supòsits.
 - Municipis fora d'àrees de demanda residencial forta i acreditada: els terminis es redueixen a la meitat.
 - Habitatge posterior al DL 17/2019, Article 79 modificat de la llei 18/2007:
 1. La qualificació dels habitatges amb protecció oficial és vigent mentre concorri alguna de les circumstàncies següents:
 - a. Que el planejament urbanístic els reservi a l'ús d'habitatge de protecció pública.
 - b. Que estiguin integrats en un patrimoni públic de sòl i d'habitatge.
 2. En altres supòsits a què fa referència l'apartat 1, la vigència de la qualificació dels habitatges amb protecció oficial pot ser de durada determinada d'acord amb el que s'estableixi reglamentàriament atenent si s'han atorgat ajuts públics o no per a la seva promoció i la naturalesa d'aquests, incloent-hi la cessió gratuïta del sòl o el vol afectats o per un preu inferior al seu valor.
 3. Mentre es donin les circumstàncies legals i reglamentàries que determinen la vigència de la qualificació d'habitatge amb protecció oficial, només se'l pot desqualificar a iniciativa de la mateixa Administració per raons d'interès públic vinculades a les necessitats de l'habitatge i sempre que la qualificació urbanística del sòl no el destini a l'ús d'habitatge de protecció pública.
- Als municipis estudiats la producció ha estat intermitent i desigual entre ells. A Sant Just Desvern s'ha produït fins a gairebé 1.000 habitatges protegits desde 1990, a Abrera 550, a Santa Coloma de Cervelló 450 i a Pallejà 250. En un altre nivell hi ha produccions d'entre 50 i 100 habitatges a Begues, Cervelló, Corbera de Llobregat, Sant Esteve Sesrovires, Torrelles de Llobregat i Vallirana. En canvi, no hi ha gairebé

cap construcció d'HPO a Castellví de Rosanes, Collbató, La Palma de Cervelló, El Papiol i Sant Climent de Llobregat.

- El projecte del Pla Territorial Sectorial d'Habitatge (PTSH) indica la temporalitat en l'objectiu de solidaritat urbana per produir els habitatges amb finalitats socials als propers quinquennis. Només Abrera, Sant Just Desvern i Santa Coloma de Cervelló disposen d'un parc d'habitatge protegit que satisfà per si sol els objectius. Serà necessari construir habitatges només per cobrir les desqualificacions d'habitatge protegit o amb finalitats socials que es produeixin al cap dels anys. Per la resta de municipis el repte en producció i captació d'habitatge amb finalitats socials requerirà una forta inversió per assolir els objectius establerts pel PTSH.
- Pel que fa al tipus de promotor més habitual dels darrers trenta anys, podem indicar que és clarament predominant el promotor públic en habitatge de compravenda (1.015) amb una certa dotació de lloguer (314). El promotor privat també té certa presència en promocions de compravenda i també una petita part al lloguer (678). Tot i això, no podem menysprear la producció de les cooperatives amb règim de divisió horitzontal (406). Els habitatges produïts per fundacions i altres promotors sense ànim de lucre per a certs col·lectius socials es concentren tots a Vallirana (55).
- El percentatge d'habitatge protegit per habitant o amb relació al nombre total de llars indica diferències notables de cara als reptes polítics, ja que certs municipis poden afirmar que han assolit els objectius i compromisos polítics sobre l'habitatge i altres tenen una manca estructural d'habitatge social molt per sota dels principals municipis metropolitans. Abrera (10%) Sant Just Desvern (13%) i Santa Coloma de Cervelló (12%) tenen uns percentatges d'habitatge protegit notables i molt proper a la mitjana de les ciutats europees, però aquí la regulació de l'habitatge protegit permet la seva desqualificació en molts casos i això suposa un perill per assolir un parc d'habitatge social. En altres casos, com Castellví de Rosanes, Collbató, Corbera de Llobregat, El Papiol, Sant Climent de Llobregat i Vallirana, el parc protegit de l'1% o menys.

Sant Esteve Sesrovires	22	0	0	75	0	7	0	0	104
Sant Just Desvern	444	126	54	4	140	20	93	0	881
Santa Coloma de Cervelló	96	0	0	203	0	2	68	0	369
Torrelles de Llobregat	48	20	0	0	0	3	0	0	71
Vallirana	0	0	0	2	0	10	0	55	67
Total 15 municipis	1015	260	54	427	180	71	406	55	2.468

Taula. 25. Habitatges de Protecció Oficial amb qualificació vigent 2019. Font: Departament de Territori i Sostenibilitat.

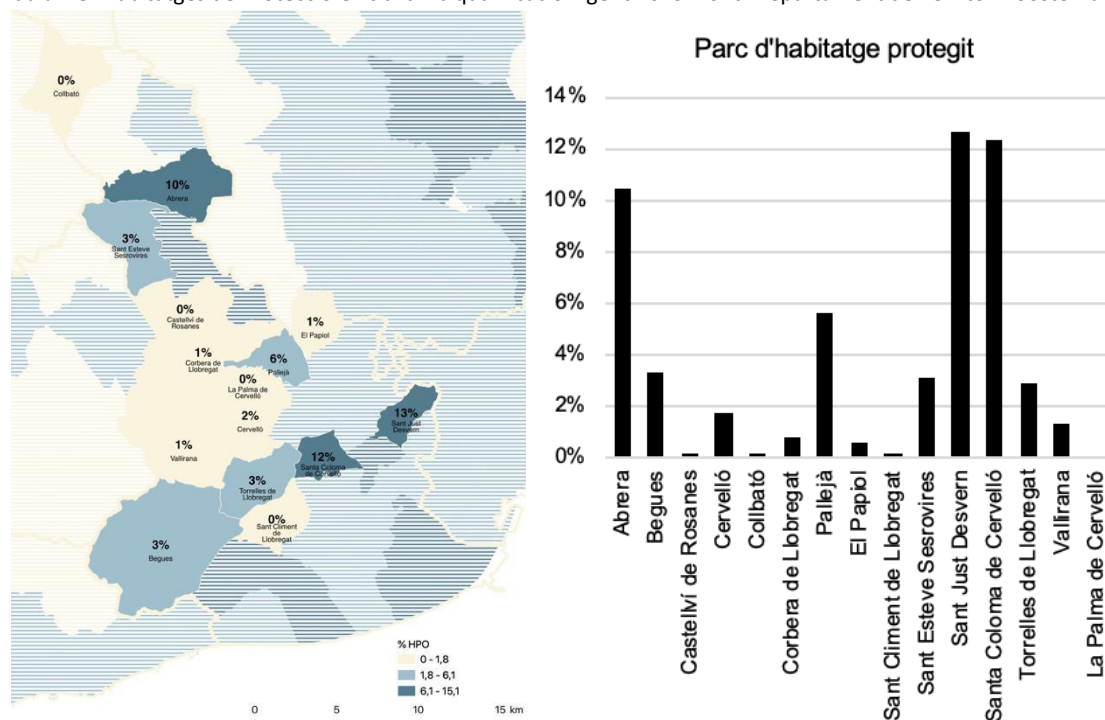


Fig. 33 - Percentatge d'Habitatges de protecció oficial amb qualificació vigent sobre el total d'habitatge del Cadastre.

Font: Departament de Territori i Sostenibilitat i Sede General del Catastro.

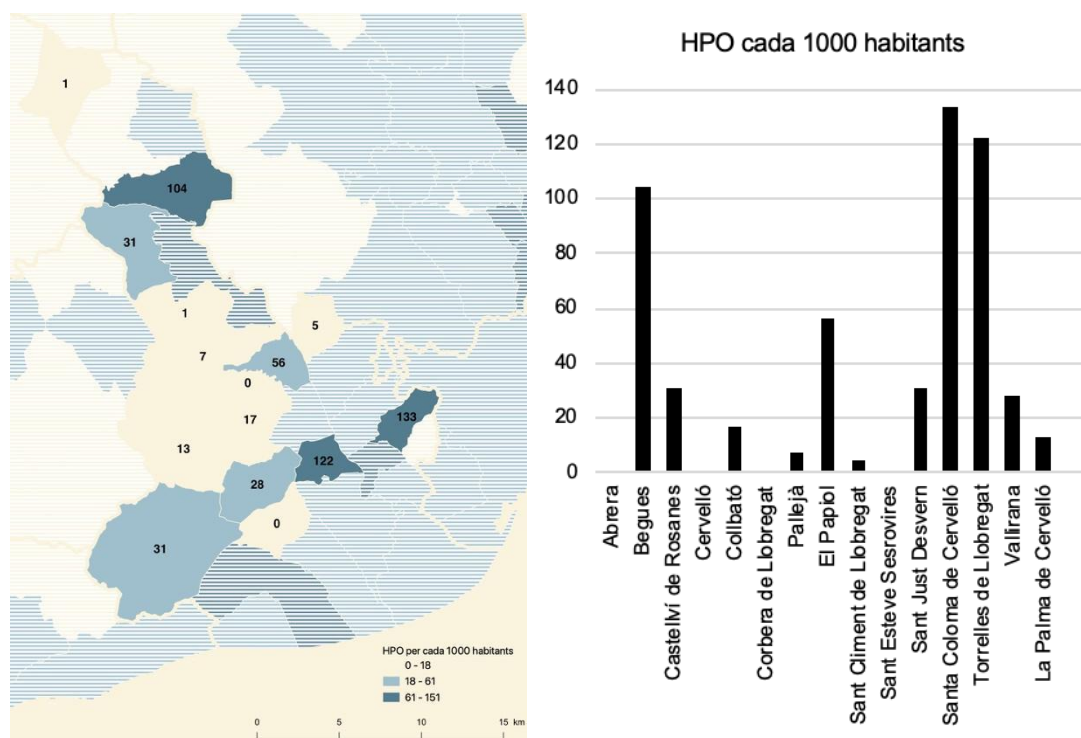


Fig. 34 - Habitatges de protecció oficial per cada 1000 habitants. Font: Departament de Territori i Sostenibilitat.

Municipis	HPO sobre el parc d'habitatges	HPO per 1.000 habitants
Abrera	10%	104
Begues	3%	31
Castellví de Rosanes	0%	1
Cervelló	2%	17
Collbató	0%	1
Corbera de Llobregat	1%	7
Pallejà	6%	56
El Papiol	1%	5
Sant Climent de Llobregat	0%	0
Sant Esteve Sesrovires	3%	31
Sant Just Desvern	13%	133
Santa Coloma de Cervelló	12%	122
Torrelles de Llobregat	3%	28
Vallirana	1%	13
La Palma de Cervelló	0%	0

Taula 26. Habitatges de protecció oficial sobre el total d'habitatges i per cada 1000 habitants. Font: Departament de Territori i Sostenibilitat i Sede General del Catastro.

2.7.b. Construcció d'habitatges de protecció oficial

- Les mancances en matèria d'habitatge públic o habitatge protegit amb qualificació vigent són provocades principalment per una retracció en la promoció d'habitatge els darrers deu anys. Si bé la producció era baixa, però present a molts municipis fins al 2008, és a partir de llavors que la producció desapareix per complet, amb l'excepció de Sant Just Desvern que ha produït conjunts d'entre 50 i 100 habitatges en aquests darrers anys.
- És remarcable el volum de producció d'habitatge protegit a Abrera amb l'esclat de la crisi financera de 2008, quan va promoure 300 habitatges aquell any.

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

Taula 27. Quota de mercat d'habitatge protegit = Habitatges protegits iniciats / Habitatges totals iniciats) x 100

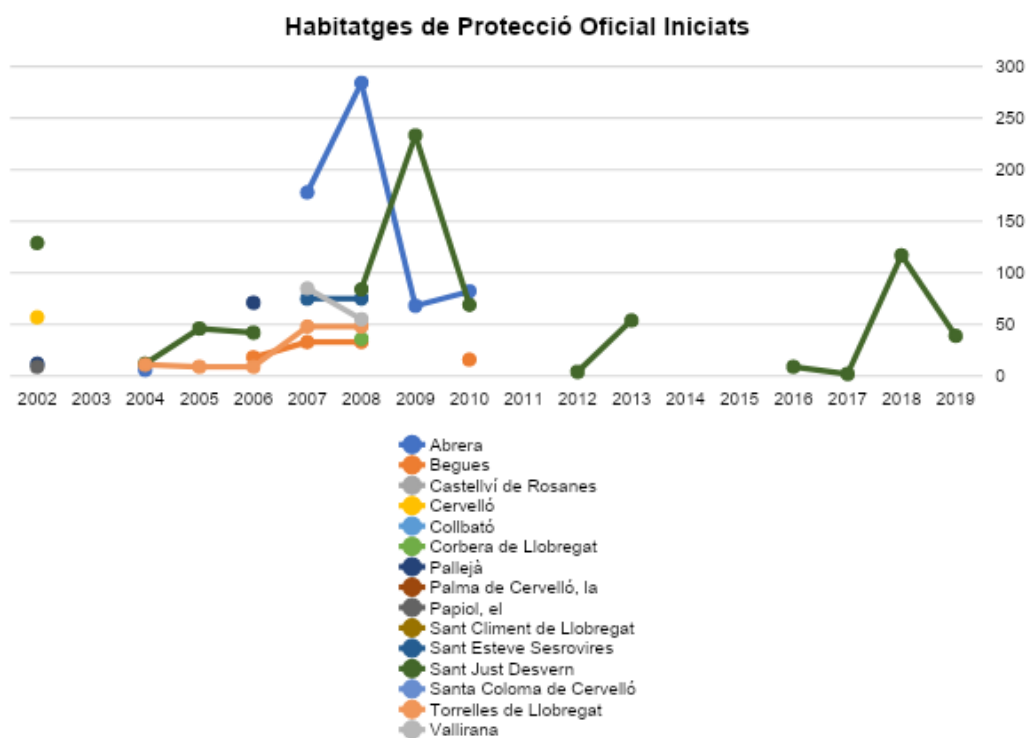


Fig. 35 - Evolució dels HPO iniciats. Font: Habitatges de Protecció Oficial amb qualificació vigent 2020. INCASÒL

2.7.c. Habitatges subjectes a tanteig i retracte

- Amb relació a l'exercici del dret de tanteig i retracte reconegut per la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge per adquirir habitatges registrats com a provinents d'execucions hipotecàries¹⁷, s'adjunten les dades d'adquisició d'habitatges per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, els Ajuntaments i el Tercer Sector als anys 2019 i 2020. Així mateix es comparen aquestes dades amb un gràfic dels 15 municipis seleccionats per aquest estudi
- Tot i haver-hi una gran quantitat de situacions on exercir el dret de tanteig i retracte per adquirir habitatges subjectes a aquest dret a les grans ciutats de la comarca (els habitatges oferts són entre 15 i 90 a l'any), l'any 2019 només han exercit l'adquisició preferent els ajuntaments de Castelldefels (1), el Prat de Llobregat (8), i Vallirana (1). L'Agència de l'Habitatge de Catalunya ha comprat grups de 3 a 8 habitatges a Esparreguera, Gavà, Martorell, Olesa de Montserrat, Sant Andreu de la Barca, Sant Boi de Llobregat i Sant Feliu de Llobregat i el Tercer Sector ha adquirit a Martorell (3) i Esplugues de Llobregat (1). L'any 2020 la compra d'habitatges desapareix gairebé per complet, amb 1 habitatge de l'Ajuntament d'Olesa de Montserrat i la compra d'un habitatge per part de l'AHC a Esparreguera i Cornellà de Llobregat.
- Als municipis seleccionats, com ja s'ha esmentat, només Vallirana ha exercit l'adquisició d'un habitatge el 2019, tot i que tots els municipis han rebut entre 1 i 17 ofertes per exercir el dret de tanteig i retracte.
- No existeix cap exercici del dret de tanteig i retracte per part de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya o el Tercer Sector Social als municipis seleccionats.
- Les poques ofertes de venda d'habitatges subjectes a tanteig ja minven molt l'any 2020 (de, el que indica que s'exhaureixen aquestes oportunitats després de deu anys de reestructuració del mercat de

¹⁷ Possibilitat introduïda a la norma per mitjà del DECRET LLEI 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària.

la propietat immobiliària. Cal exercir aquest dret en àrees delimitades per motius de rehabilitació urbana o situacions de greu exclusió residencial. En aquest sentit, existeixen mecanismes descrits a la Llei 18/2007, l'article 15 que instrueix sobre la Declaració d'àrees subjectes als drets de tanteig i retracte amb relació als objectius dels plans locals d'habitatge, i l'article 36, que instrueix sobre la Declaració d'àrees de conservació i rehabilitació.

- Els preus de mitjana de les ofertes de templeig i retracte en aquests municipis de la comarca va ser molt elevat l'any 2019, amb preus de fins a 250.000 € per habitatge. Però l'any 2020 el preu va baixar un 150% fins a una forquilla de 50.000-100.000 €. En aquests casos no es va aprofitar l'oportunitat de comprar habitatges a un preu de venda molt rebaixat.

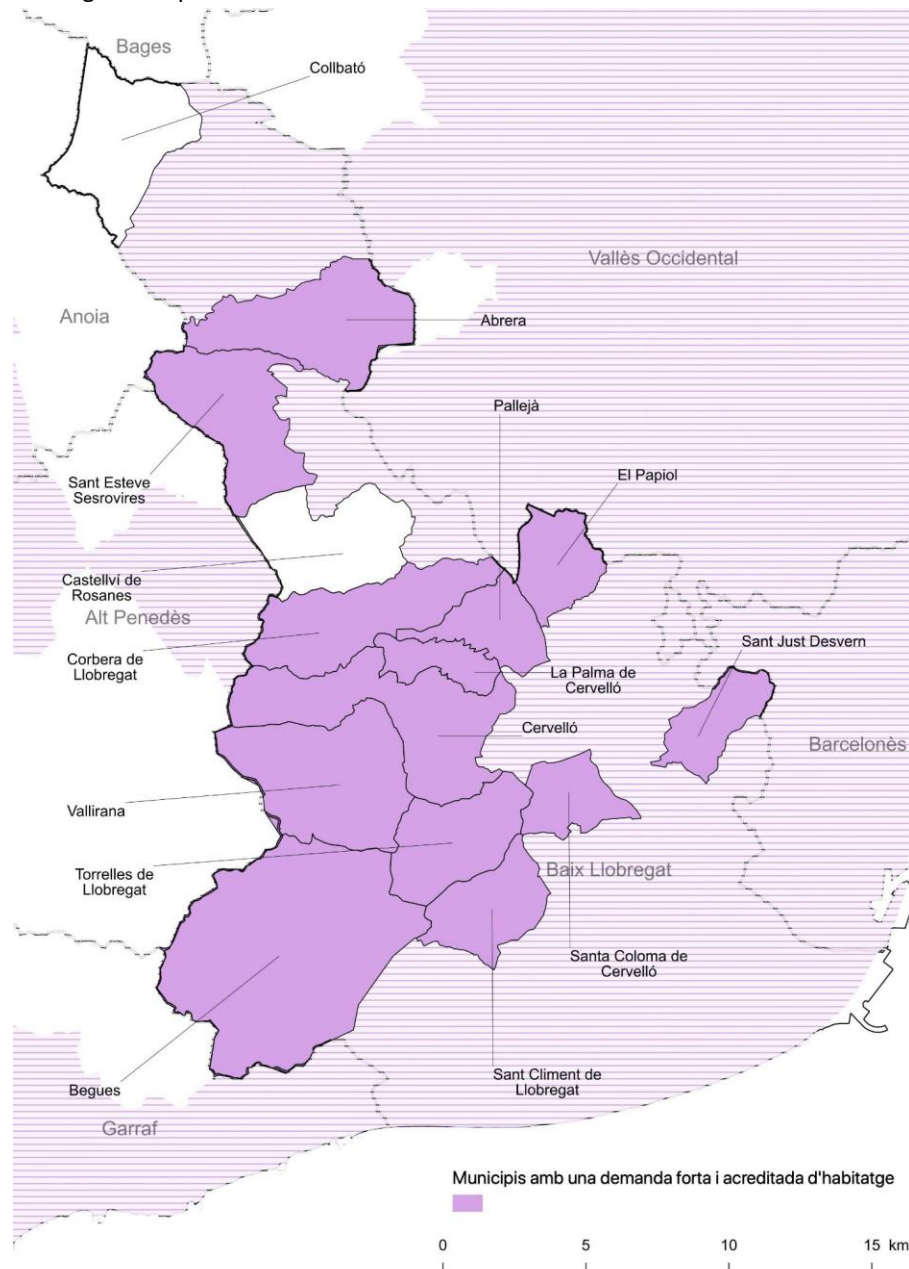


Fig. 36 - Municipis situats en àrees de demanda forta i acreditada segons la Llei 75/2014 i 1/2015 que poden exercir el dret de templeig i retracte sobre habitatges subjectes a execució hipotecària. Font: Agència de l'Habitatge de Catalunya 2020.

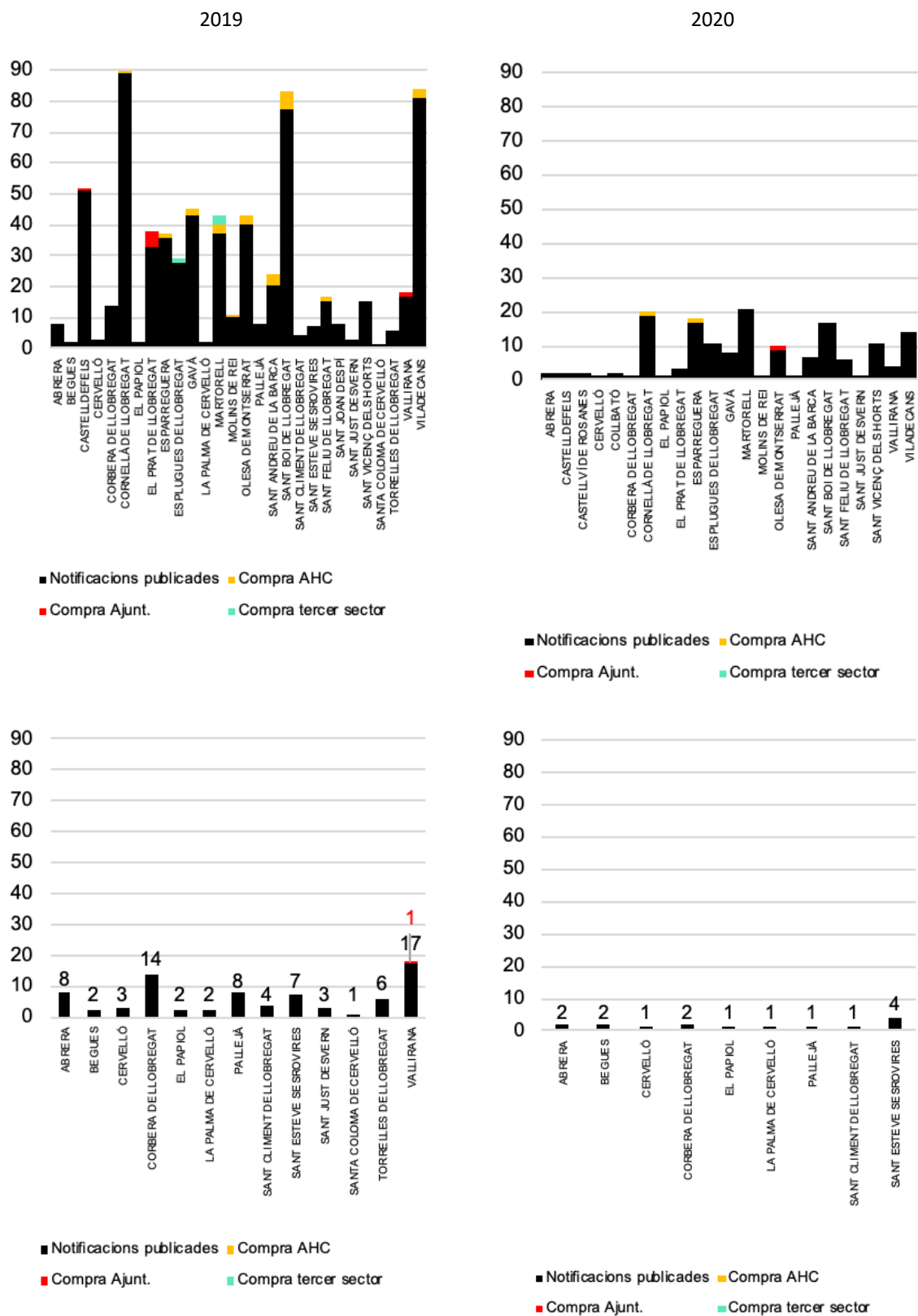
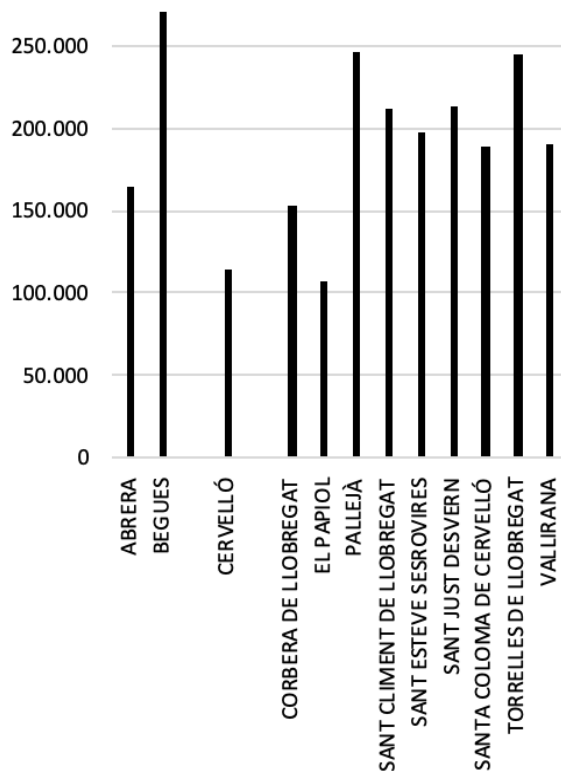
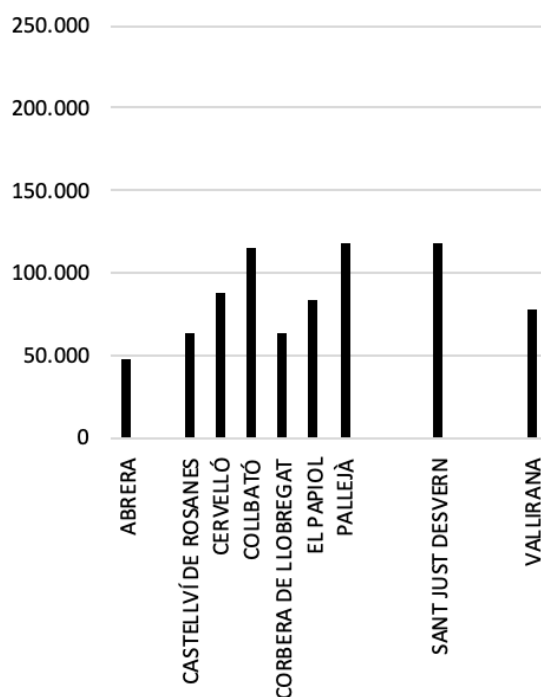


Fig. 37 - Dades del dret de tempteig i retracte sobre habitatges subjectes a execució hipotecària segons la Llei 75/2014 i 1/2015. Font: Agència de l'Habitatge de Catalunya 2020.

Preu mitjà en el dret de
Tempteig i Retracte 2019



Preu mitjà en el dret de
Tempteig i Retracte 2020



Preu mitjà en el dret de tempteig i retracts 2019		
Municipi	Superfície	Preu
ABRERA	139,06	164.533,54 €
BEGUES	190,88	277.062,57 €
CASTELLVÍ DE ROSANES	-	-
CERVELLÓ	87,53	113.674,71 €
COLLBATÓ		
CORBERA DE LLOBREGAT	134,94	153.152,76 €
EL PAPIOL	189,95	106.536,68 €
PALLEJÀ	164,59	245.654,55 €
SANT CLIMENT DE LLOBREGAT	166,49	211.506,67 €
SANT ESTEVE SESROVIRE	187,35	196.975,07 €
SANT JUST DESVERN	171,46	212.597,36 €
SANTA COLOMA DE CERVELLÓ	305	188.660,91 €
TORRELLES DE LLOBREGAT	193,97	244.178,81 €
VALLIRANA	152,5	190.523,28 €

Preu mitjà en el dret de tempteig i retracts 2020	
Municipi	Sup
ABRERA	77
BEGUES	
CASTELLVÍ DE ROSANES	5

CERVELLÓ	61,85	88.083,11 €
COLLBATÓ	88,5	114.750,00 €
CORBERA DE LLOBREGAT	87,19	63.605,00 €
EL PAPIOL	86	83.123,00 €
PALLEJÀ	71,92	117.905,14 €
SANT CLIMENT DE LLOBREGAT	-	-
SANT ESTEVE SESROVIRE	-	-
SANT JUST DESVERN	209,38	117.787,66 €
SANTA COLOMA DE CERVELLÓ	-	-
TORRELLES DE LLOBREGAT	-	-
VALLIRANA	73,67	77.731,90 €

2.7.d. Habitatges llogats per les borses d'habitatge de lloguer social de l'Agència de l'Habitatge

- La Xarxa de Mediació de Lloguer Social promoguda per l'Agència d'Habitatge de Catalunya per donar resposta a l'emergència habitacional sorgida de la crisi financera de 2008 va donar resultats relativament positius als municipis estudiats a partir de 2010. Vallirana i El Papiol van ser especialment actius en la captació d'entre sis i set habitatges el primer any.
- Soltadament, el nombre d'habitatges llogats en aquesta modalitat va descendir a tots els municipis a partir de 2013 i han desaparegut l'any 2014, sense mostrar cap activitat al respecte al llarg dels últims sis anys (2014-2020). Això indica que l'efectivitat del programa és limitada i que seria causat per la desinversió i pèrdua d'interès de les administracions públiques.

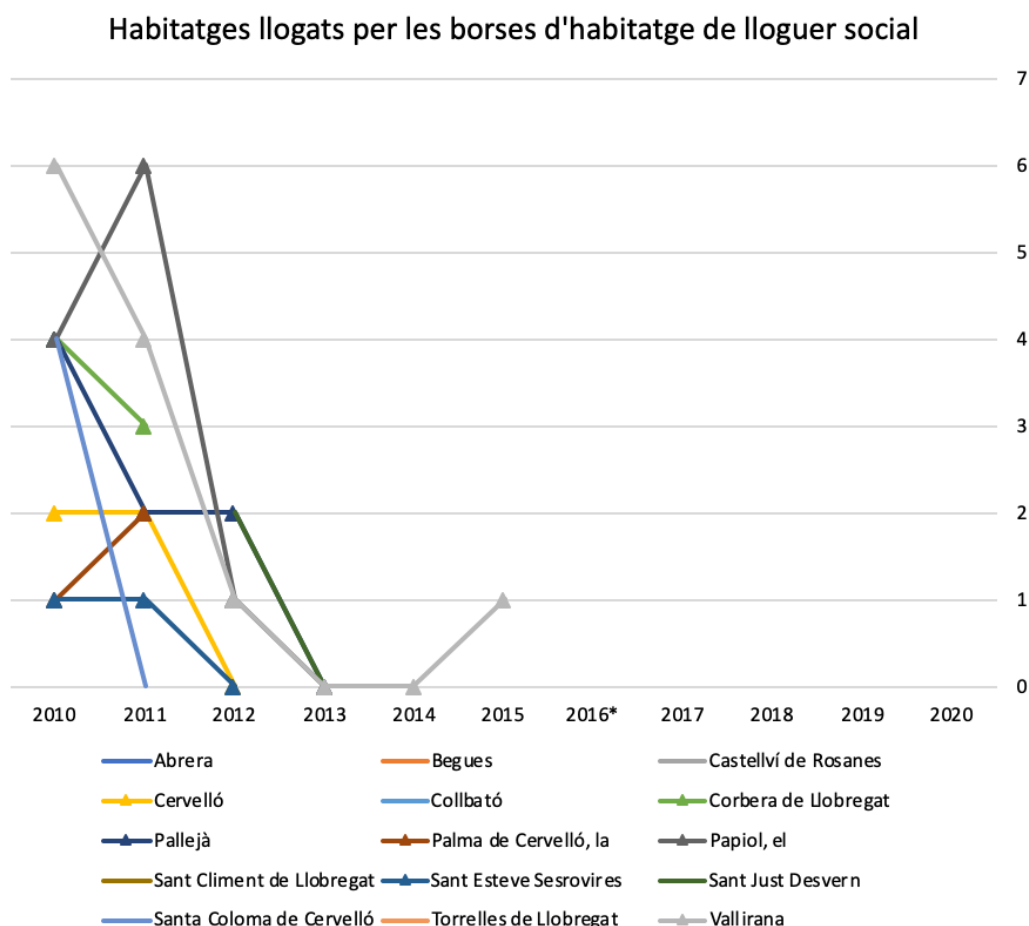


Fig. 38. Habitatges llogats per les borses d'habitatge de lloguer social de 2010 a 2020. Aquestes borses han estat vehiculades per la iniciativa i coordinació de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya en la Xarxa de Mediació de lloguer social. Font: Agència de l'Habitatge de Catalunya.

2.7.e. Reserves de sòl edificable per a Habitatge de protecció oficial (HPO), habitatge públic de lloguer o equipaments per habitatge dotacional (HD/7)

- S'ha categoritzat el tipus de reserves en quatre grups que es diferencien en la qualificació del sòl, però també la seva disponibilitat al llarg del temps i les accions que cal prendre per poder disposar del sòl i edificar amb urgència.
 - D'una banda podem considerar totes aquelles reserves de sòl per habitatge protegit que cal deduir en la cessió dels aprofitaments urbanístics quan es porta a terme la transformació del sòl urbanitzable en sòl consolidat per mitjà d'una reparcel·lació o pla parcial.
 - D'altra banda també hem de considerar totes aquelles reserves per habitatge protegit sobre sòl consolidat, amb tot el procés de transformació i urbanització ja executat, i que encara no s'ha edificat, tot i el deure de la propietat al respecte, sigui de titularitat pública o privada.
 - Així mateix, i a partir de la Llei 10/2004 que instaura la qualificació HD/7 d'equipament per habitatge dotacional per a col·lectius en exclusió residencial, trobem en determinats contextos que ja s'han qualificat algunes reserves per a equipaments d'aquest tipus. Molts d'aquests sòls encara no s'han edificat i resten a l'espera d'una actuació.
 - De cara al futur hem de fer la previsió d'una política territorial adequada que minimitzi en la mesura del possible l'expansió del sòl urbà i que protegeixi els entorns rurals i naturals de possibles artificialitzacions. Per tant, considerem oportú quantificar els sòls qualificats d'equipament, tant els edificats com aquells en espera que es determini el seu ús concret, ja

que amb una modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal es pot combinar un equipament ja edificat amb nous habitatges dotacionals que aprofitin el dret de vol romanent en aquell emplaçament o bé destinar una reserva de sòl per equipament exclusivament a habitatge dotacional. La tipologia proposada haurà d'estar orientada a joves, gent gran i qualsevol altre col·lectiu que justifiqui la seva exclusió residencial. Cal tenir en compte que el conjunt d'equipaments HD/7 no pot superar el 5% de la superfície total de sistemes locals del municipi.

- Les enquestes als municipis han mostrat que:
 - Hi ha un important potencial de promoció d'habitatge protegit sobre sòl urbanitzable (751 habitatges en total) que es concentren a Begues (41), Cervelló (182), Collbató (56), El Papiol (129), Pallejà (27) i Sant Just Desvern (316).
 - Hi ha solars ja transformats per edificar habitatge protegit a Begues (16) i Collbató (30).
 - Hi ha solars ja transformats per edificar habitatge dotacional a Begues (16), Collbató (40), El Papiol (16) i Sant Just Desvern (33).
 - Hi ha la possibilitat de requalificar reserves de sòl per a sistemes locals d'equipament per incloure-hi habitatge dotacional, per mitjà d'una modificació del planejament i considerant una edificabilitat bruta de 0,3 m²st/m²s i un mòdul bàsic d'habitatge de 80 m² que garanteixi una densitat acceptable d'unitats. Aquells municipis on es concentren aquests sòls per sistemes són Abrera (20 habitatges), Begues (9), Castellví de Rosanes (53), Collbató (606), El Papiol (294), Santa Coloma de Cervelló (62) i Torrelles de Llobregat (37).

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

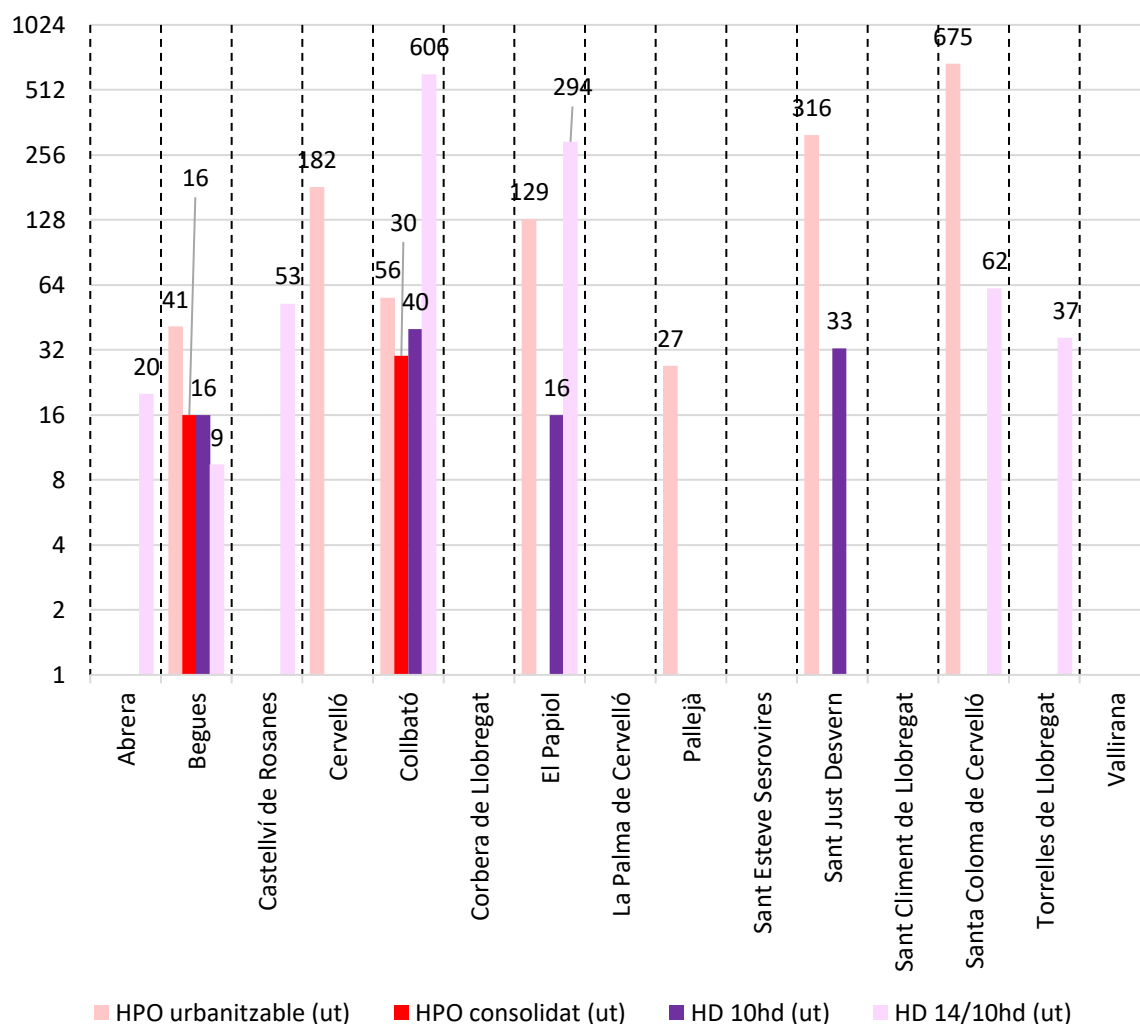


Fig. 39. Estimació de les unitats d'habitatge a construir sobre sòl urbanitzable o consolidat, com a cessió d'aprofitaments per a habitatge protegit, reserves de sòl per habitatge protegit o dotacional encara no edificades, i sòl qualificat d'equipament encara no transformat per incorporar habitatge dotacional. Elaboració pròpia. Font: Enquestes a municipis

Nom del municipi	HPO en sòl urbanitzable	HPO en sòl consolidat	HD sobre sòl codi HD/7	HD/7 sobre sòl d'equipament requalificable	TOTAL
Abrera	0	0	0	20	20
Begues	41	16	16	9	82
Castellví de Rosanes	0	0	0	53	53
Cervelló	182	0	0	0	182
Collbató	56	30	40	606	732
Corbera de Llobregat	0	0	0	0	0
El Papiol	129	0	16	294	439
La Palma de Cervelló	0	0	0	0	0
Pallejà	27	0	0	0	27
Sant Esteve Sesrovires	0	0	0	0	0
Sant Just Desvern	316	0	33	0	349

Sant Climent de Llobregat	0	0	0	0	0
Santa Coloma de Cervelló	675	0	0	62	737
Torrelles de Llobregat	0	0	0	37	37
Vallirana	0	0	0	0	0
TOTAL	1426	46	105	1080	2657

Taula 28. Estimació de les unitats d'habitatge a construir sobre sòl urbanitzable o consolidat, com a cessió d'aprofitaments per a habitatge protegit, reserves de sòl per habitatge protegit o dotacional i el sòl qualificat d'equipament que necessita una transformació amb pla especial o pla general per incorporar habitatge dotacional. Elaboració pròpia. Font: Enquestes a municipis.

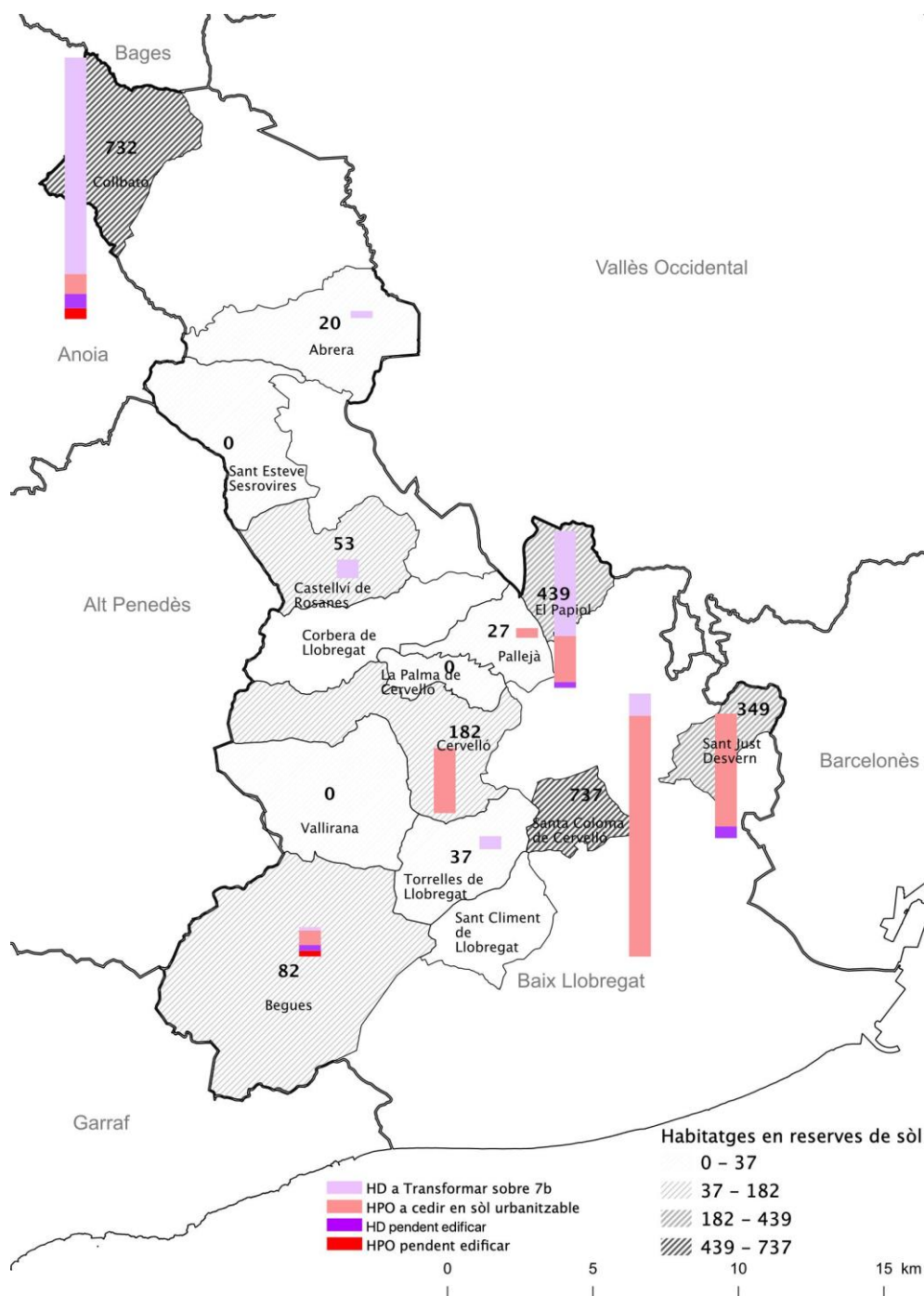


Fig. 40. Mapa amb els potencials d'habitatge a construir en diferents modalitats urbanístiques relacionades amb la taula anterior. Elaboració pròpia. Font: Enquestes a municipis

2.7.f. Ajuts a la rehabilitació

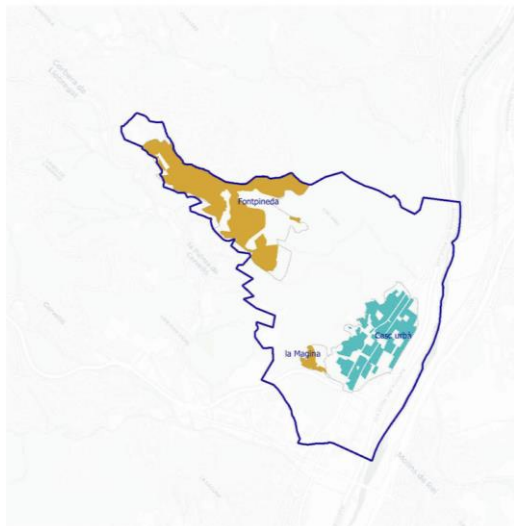
- Les dades de 2012-2016 als municipis estudiats amb subvencions a la rehabilitació del Consorci Metropolità de l'Habitatge i les dades de 2020 dels ajuts de l'Agència de l'Habitatge indiquen una activitat baixa en la sol·licitud d'ajuts.
- El Pla de Rehabilitació 2020-2030 del Consorci Metropolità de l'Habitatge ha ideat un programa adreçat als habitatges plurifamiliars i unifamiliars de tota la Corona Metropolitana de Barcelona, independentment del seu nivell de renda. Moltes d'aquestes àrees corresponen als municipis que aquí s'estudien. Els problemes de gestió en el cas d'habitatges unifamiliars no es deriven de la propietat subdividida en diversos habitatges, sinó del cost per habitatge i al finançament. A les cases unifamiliars el potencial d'aprofitament de la coberta per a la implantació d'instal·lacions fotovoltaiques, combinades amb altres operacions de rehabilitació energètica de l'envolupant, poden donar com a resultat unes quotes de la inversió a terminis raonables que siguin equiparables als estalvis energètics. La subvenció de FEDER-ICAEN és del 35%, però podria augmentar-se en funció del caràcter social de la rehabilitació. Per aquesta raó serà possible considerar mesures de política d'habitatge i captació de lloguers de renda limitada com a contraprestació en la rehabilitació d'habitatge buits o secundaris.

Nom	2012	2013	2014	2015	2016	TOTAL 12-16
Cervelló	0	0	0	26	3	29
Corbera de Llobregat	0	0	0	33	0	33
Pallejà	0	0	59	49	20	128
Palma de Cervelló, la	0	0	0	0	0	0
Papiol, el	0	0	14	25	18	57
Sant Climent de Llobregat	0	0	1	9	10	20
Sant Just Desvern	0	0	36	62	21	119
Santa Coloma de Cervelló	0	0	6	23	24	53
Torrelles de Llobregat	0	0	0	4	0	4
TOTAL	0	0	116	231	96	443

Taula 29. Nombre d'habitatges amb ajuts a la rehabilitació de 2012 a 2016 als municipis estudiats que formen part de l'àrea metropolitana. Font IERMB

Nom	Expedients	Import subvenció	Habitatges
-----	------------	------------------	------------

Pallejà: 1587 habitatges



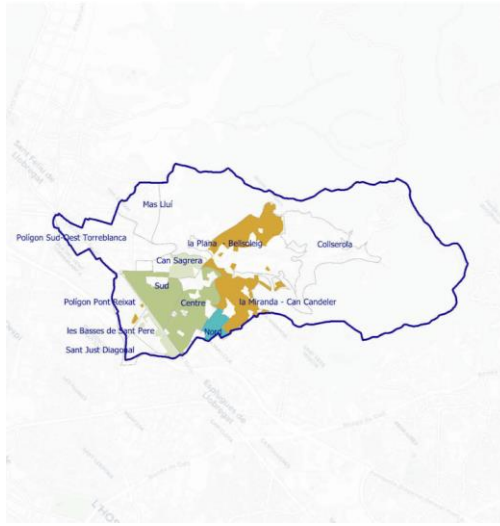
El Papiol: 682 habitatges



Sant Climent de Llobregat: 0 habitatges



Sant Just Desvern: 2517 habitatges



Santa Coloma de Cervelló: 339 habitatges

Torrelles de Llobregat: 656 habitatges



Fig. 41. Relació d'àrees de conservació i rehabilitació (ACRs) amb la previsió d'introduir subvencions del Consorci Metropolità de l'Habitatge per instal·lar plaques fotovoltaïques i millora de l'envolupant en edificis d'habitatge plurifamiliars i unifamiliars. Aquestes àrees coincideixen amb aquells municipis seleccionats a l'estudi que son part de l'Àrea Metropolitana. Es llisten els barris i el nombre d'habitatges afectats. Font: Consorci Metropolità de l'Habitatge.¹⁸

2.7.g. Oficines i serveis d'habitatge locals o comarcals

- L'estructura d'oficines i serveis d'habitatge, així com la seva organització i distribució al territori i amb relació als 15 municipis que s'estudien, és la xarxa de dispositius i professionals que constitueix la base principal de les propostes d'actuació que es formulen, així com la seva implementació i desplegament. Conèixer-la, permetrà fonamentar, si s'escau, possibles propostes de reorganització o augment/distribució de recursos.
- Una de les referències a escala comarcal és la [Oficina d'Habitatge de Baix Llobregat](#), que informa els ciutadans i vehicula les sol·licituds i tramitació dels ajuts de rehabilitació i accés a l'habitatge de la Generalitat de Catalunya (Agència de l'Habitatge de Catalunya), així com les inscripcions al Registre de Sol·licitants d'HPO i sol·licituds de cèdules d'habitabilitat dels habitatges¹⁹. També acull el Servei d'Intermediació en Deutes de l'Habitatge que dona servei a alguns dels 15 municipis, tasca que es comenta seguidament.
- Altres dispositius destacats són els ja mencionats [Serveis d'Intermediació en Deutes de l'Habitatge](#) (en endavant SIDH) amb funcions d'informació assessorament i intermediació per a les persones amb problemes per afrontar el deute en el pagament de l'habitatge habitual, i amb l'objectiu d'evitar-ne la pèrdua. La derivació al SIDH la fan els serveis socials bàsics, s'activen ajuts i es deriva l'expedient o cas a juristes especialitzats²⁰ que elaboren una proposta de mediació per resoldre el deute, la qual es deriva al [Servei Ofideute](#) de la Generalitat, que és qui dialoga amb la propietat. També s'atenen casos d'ocupacions, quan la propietat és un gran tenidor²¹. Els SIDH atenen alhora consultes sobre clàusules

¹⁸ Consorci Metropolità de l'Habitatge. «PLA METROPOLITÀ DE REHABILITACIÓ 2020-2030».

<https://www.cmh.cat/documents/598409/10470805/PMRH+2020-2030+%2804.12.2020%29/163f60c5-106c-4217-b217-3563fe0f44a2>

¹⁹ Segons les entrevistes que s'han realitzat durant l'estudi, la tramitació de les diverses ajudes al pagament del deute del lloguer o altres prestacions per al pagament o manteniment de l'habitatge habitual, ocupen gran part de la dedicació de la Oficina d'Habitatge Comarcal en relació als municipis.

²⁰ Els SIDH són presents a tota la província. Les persones són atesos per advocades gràcies als convenis de col·laboració amb els Col·legis d'Advocats de la província i el Servei Ofideute de la Generalitat de Catalunya. L'espai de treball físic i d'atenció ciutadana és al SIDH, que està situat a la seu Comarcal per alguns municipis.

²¹ En els darrers anys i arrel de l'ampliació de la cobertura legal del lloguer social obligatori en algunes situacions de pèrdua d'habitatge de llogateres o quan s'hi ha accedit sense títol, ha estat ampliat l'actuació d'Ofideute i dels SIDH, primer al lloguer i després a les ocupacions.

abusives en els préstecs hipotecaris i les advocades són proposades a través d'un conveni entre el col·legi professional del partit judicial corresponent, la Diputació i la Generalitat, amb una continuïtat de dos anys²². La correspondència dels municipis estudiats amb els SIDH és la següent:

- SIDH Baix Llobregat: Cervelló, El Papiol, La Palma de Cervelló, Sant Just Desvern i Vallirana (6)
 - SIDH Gavà: Begues (1)
 - SIDH Martorell: Abrera, Castellví de Rosanes, Collbató, Corbera de Llobregat, Pallejà, Sant Esteve Sesrovires (6)
 - SIDH Sant Boi: Santa Coloma de Cervelló (2)
 - SIDH Viladecans: Sant Climent de Llobregat, Torrelles de Llobregat (2)
- La tercera peça clau són els [Serveis Socials Bàsics](#), que treballen a cada municipi i sovint són la primera porta d'entrada i de vinculació amb les ciutadanes en el camp de l'habitatge, en especial en situacions d'urgència i d'exclusió residencial. La prestació de serveis i la tasca que realitzen és àmplia²³ i en els darrers anys han assumit tasques clau d'acompanyament a situacions de risc de pèrdua de l'habitatge.
 - La direcció política local vinculada les polítiques d'habitatge depèn de l'estructura municipal de cadascun dels 15 Ajuntaments. Disposen de Regidoria específica d'habitatge²⁴ els municipis de [Pallejà](#), [La Palma de Cervelló](#), [El Papiol](#), [Corbera de Llobregat](#), [Cervelló](#) i [Abrera](#); en canvi la tenen junt amb Urbanisme les localitats de [Sant Climent](#) i [Begues](#), i la referència és l'urbanisme a Collbató, Vallirana i Santa Coloma de Cervelló, o els drets socials a Castellví de Rosanes i Sant Esteve Sesrovires. Destaca també com a dispositiu local específic d'habitatge²⁵, l'[empresa municipal d'habitatge de Sant Just Desvern](#), i com espai de coproducció de polítiques d'habitatge, la [Comissió d'Habitatge a Santa Coloma de Cervelló](#).
 - Direcció política i tècnica del Consell Comarcal: àrees d'Acció Social i Salut i d'Habitatge. La primera, gestiona la [xarxa de Serveis Socials Bàsics](#) en cooperació amb els Ajuntaments que conformen l'àrea bàsica comarcal (municipis inferiors a 20.000 habitants del Baix Llobregat) i també s'ofereix suport en matèria de serveis socials. De la segona àrea en depèn, entre d'altre, l'activitat de l'Oficina Comarcal d'Habitatge, descrita anteriorment.

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

- El teixit social -en sentit ampli- existent o que actua a la comarca o municipis estudiats en l'àmbit de l'habitatge és també un factor clau a conèixer a l'hora de fonamentar possibles propostes d'augment del parc social o assequible amb una orientació públic-comunitària. Un cop realitzada un cerca específica tant per Internet com a través de consultes a expertes²⁶, no s'ha localitzat un teixit social local centrat en aquesta qüestió, constatació que marca una tendència, però que no significa que no existeixi. En canvi, sí s'ha localitzat algunes iniciatives socials d'habitatge a la comarca, tot i que no nombroses, així com entitats o organitzacions d'àmbit català o supracomarcal que actuen al Baix Llobregat.
- Dins el món cooperatiu de l'habitatge de la comarca cal destacar la [Cooperativa Obrera de Viviendas](#) (COV) de llarga trajectòria al municipi del Prat. D'àmbit català, [Sostre Cívic SCCL](#) disposa de dos projectes actius a [Martorell](#) i [Olesa](#), però publicacions de referència del moviment cooperatiu l'habitatge en

²² Anteriorment els canviaven anualment. En el cas del SIDH del Consell Comarcal, un conveni amb la Diputació de Barcelona cobreix les despeses del treball administratiu del servei i l'espai de treball el facilita l'administració comarcal.

²³ Per a més informació consultar: <https://dps.gencat.cat/ccs/prestacio.do?Prestacio=1358>

²⁴ No és imprescindible disposar d'una Regidoria específica per implementar polítiques d'habitatge, però denota que aquesta camp té una importància política dins l'Ajuntament. Per altra banda el fet que les polítiques d'habitatge es vinculin a Urbanisme, pot suposar avantatges en relació a qüestions com l'accés al patrimoni de sòl i habitatge, o inclús en casos que es vincula a Hisenda a qüestions de pressupost (vegeu per a més informació i com a exemple, l'encaix d'un actuació per evitar els desnonaments a la guia "[Guia d'actuació municipal davant el risc de pèrdua de la llar](#)" del Observatori DESC (pàgs. 29 a 40).

²⁵ Pallejà disposava en el passat d'un [Servei de mediació en habitatge local](#), promogut per Càritas junt amb Serveis Socials, que actualment ja no funciona.

²⁶ Ateneu Cooperatiu del Baix Llobregat, Oficina Comarcal d'Habitatge, referents del món cooperatiu i del tercer sector en el camp de l'habitatge.

cessió d'ús²⁷ indiquen que aquest té una implantació força incipient a la comarca²⁸ i sense presència als 15 municipis estudiats.

- Pel que fa als moviments socials específicament vinculats a qüestions com els desnonaments o la pujada dels lloguers i els abusos immobiliaris, tampoc tenen implantació local als municipis estudiats, però en canvi, organitzacions com la Plataforma d'Afectades per la Hipoteca (PAH)²⁹ o el Sindicat de Llogateres (SLL)³⁰, sí tenen implantació a la comarca, més incipient en el cas de la segona iniciativa. Aquest tipus d'organitzacions actuen sovint en diferents municipis, configurant una sèrie d'àrees d'implantació i poden jugar un paper en la contenció de l'emergència i l'acompanyament a les famílies. A continuació es llista la seva implantació a la comarca:
 - PAH Baix Llobregat Nord (sector Martorell-Abrera)
 - PAH Esplugues (sector Sant Just Desvern)
 - PAH Sant Feliu (sector Sant Just Desvern)
 - PAH Sant Vicenç dels Horts (sector Santa Coloma Cervelló i Torrelles de Llobregat)
 - PAH Sant Boi (sector Sant Climent)
 - PAH Viladecans (sector Sant Climent i Begues)
 - Sindicat de Llogateres de Cornellà de Llobregat
 - Sindicat de Llogateres de l'Hospitalet de Llobregat
 - Sindicat de Llogateres de Castelldefels, Gavà, Viladecans, Begues i Torrelles de Llobregat
 - Sindicat d'Habitatge Viladecans- Sant Climent
 - Sindicat d'Habitatge de Molins de Rei
- Pel seu rol històric en les reivindicacions urbanes, cal conèixer la implantació del moviment veïnal, algunes seccions locals de les quals actuen de forma específica en el camp de l'habitatge. Les Associacions de Veïns/es (AV) federades a la CONFAVC al Baix Llobregat als municipis estudiats són³¹: Santa Coloma de Cervelló (AV Casc Antic, AV Conservació Colonia Güell), Sant Esteve Sesrovires (AV Can Bargalló, AV Vallserat), Sant Just Desvern (AV Sant Just Desvern), Torrelles de Llobregat (AV Torrelles), Cervelló (AV Cervelló), Abrera (AV Can Vilaba), Sant Climent de Llobregat (AV La Moreneta).
- El Tercer Sector Social està essent un agent important en el món de l'habitatge, tant pels seus projectes propis d'habitatge o inserció en aquest, com per la col·laboració amb administracions públiques en aquest camp. No n'hi ha entitats específiques a la comarca d'aquest sector en el camp de l'habitatge, però sí n'hi ha d'àmbit català que hi actuen, ja sigui des de l'entitat "mare" com desde seccions locals. Es llisten seguidament les que actuen dins el paraigües de la Taula del Tercer Sector a la comarca o en àmbits territorials propers al Baix Llobregat:

Nom	Municipi	Comarca	Web
Càritas		Barcelonès, Baix Llobregat	https://www.caritascatalunya.cat/on-estem/
Coordinadora de Fundacions d'Habitatge Social de Catalunya	Barcelona	Barcelonès	https://www.cohabitac.cat/
Fundació Foment de l'Habitatge Social	Barcelona	Barcelonès	http://www.habitatgesocial.org/
Fundació Hàbitat3	Barcelona	Barcelonès	https://www.habitat3.cat
Fundació Privada Família i Benestar Social		Barcelonès	http://www.fibs.cat
Fundació Privada Grup Qualitat	Vilanova i la Geltrú	Garraf	http://www.grupqualitat.com

²⁷ Veure l'Informe "Llargavista": <https://llargavista.coop/index.php>

²⁸ Altres dos referències a nivell català són [La Dinamo Fundació](#) i [Per Viure SCCL](#).

²⁹ Es poden trobar els dies de reunió i el contacte de les PAH a la web: <https://afectadosporlahipoteca.com/contacto/#catalunya> (la PAH Molins de Rei ja no està activa, segons la informació trobada a xarxes).

³⁰ Es poden trobar els dies de reunió i el contacte dels Sindicats de Llogateres a la web: <https://sindicatdellogateres.org/seccions/>

³¹ Els municipis que no s'anomenen, poden tenir associacions veïnals, però no dins el paraigües de la CONFAVC.

Fundació Privada Llars Compartides	Barcelona	Barcelonès	https://WWW.llarscompartides.org
Iniciativa Social Fundació Privada	Barcelona	Barcelonès	https://www.iniciativasocial.cat/
ProHabitatge	Barcelona	Barcelonès	http://www.prohabitatge.org/ca/
Fundació Mambré	Barcelona	Barcelonès	https://www.fundaciomambre.org/
Provivienda		Estatat	https://www.provivienda.org/

Taula 31. Entitats d'habitatge de la Taula del Tercer Sector. Font: elaboració pròpia a partir del [mapa web de la Taula del Tercer Sector](#).

3) Propostes pràctiques per començar a constituir un parc d'habitatges amb component comunitari en l'àmbit comarcal

3.1) Actuacions per evitar la pèrdua de l'habitatge i garantir els real·lotjaments obligatoris segons el marc legal actual



Introducció

La primera forma d'abordar una política pública d'habitatge social és actuar sobre la pèrdua de l'habitatge, amb l'objectiu d'evitar-la i de garantir el manteniment de la unitat familiar a l'habitatge en qüestió. És a dir que, la millor política vinculada al parc d'habitatge social o assequible d'emergència és reduir els desnonaments i per tant, la necessitat d'aquest recurs. Aquesta lògica, que es pot resumir en la frase "el millor habitatge social és el que no es necessita, perquè significa que s'ha pogut garantir el dret a l'habitatge en una situació concreta", es pot implementar tant amb polítiques de caràcter més preventiu (per exemple, prevenint els abusos immobiliaris que poden derivar en pèrdua de l'habitatge o intervenint amb temps per evitar un desnonament), com en situacions d'urgència, on existeix un risc de pèrdua de l'habitatge imminent que s'haurà de cobrir amb un recurs habitacional, si no s'atura el desnonament.

Certament, és complex desvincular les polítiques públiques de provisió del parc d'habitatge social o assequible de les mesures públiques per intervenir enfront de les disfuncions que provoquen les tensions del mercat immobiliari, ja que una de les vies més exitoses per evitar-les és, precisament, garantir l'existència d'habitatge assequible, fora dels efectes negatius en termes de drets que provoquen sovint les dinàmiques de mercat sobre l'accés i manteniment de l'habitatge habitual. La Llei del dret a l'habitatge de Catalunya ho explicita perfectament en afirmar que la *"planificació i la programació d'habitatge s'orienten a [...] corregir els desequilibris que el mercat produeix en implantar usos sobre el territori"*³². Per tant, no es tracta d'escollir entre millorar l'eficiència de les polítiques públiques per evitar la pèrdua de l'habitatge i les dirigides a aconseguir el parc d'habitatge assequible necessari, sinó que cal combinar ambdós tipus d'actuacions.

És més, part de la normativa catalana d'habitatge aprovada a partir del 2015 i fins avui, ha estat dirigida a corregir els desequilibris que provoca el mercat sobre el dret fonamental a un habitatge digne i adequat, introduint una sèrie d'obligacions als privats, per tal d'atorgar-los responsabilitats en les relacions que s'estableixen en l'accés i manteniment de l'habitatge habitual. Aquest és el cas de les lleis 24/2015 i 4/2016, que van introduir el lloguer social com a obligació pels grans tenidors en distints supòsits de desnonaments d'habitatge habitual i per unitats familiars en situació d'exclusió residencial. L'altre exemple reeixit, de caire més preventiu, però nascuda en un context d'augment sostingut del cost dels lloguers, és la Llei 11/2020 de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge, que regula un dels factors d'inassequibilitat més importants de l'habitatge en lloguer, la qüestió dels preus. En efecte, les pujades de preus són l'origen i factor causant de molts procediments de llançament i per tant la causa de la pèrdua de l'habitatge de moltes famílies, a més d'un factor que impedeix l'accés a l'habitatge.

En qualsevol cas, les actuacions de prevenció i d'intervenció per contenir i resoldre les situacions de pèrdua de l'habitatge cobren especial importància després de quasi 13 anys d'una crisi habitacional sostinguda en el temps,

³² Article 10 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge de Catalunya.

que ha anat evolucionant i mutant, però que, malauradament, perdura i es veu agreujada precisament per un sistema d'habitatge que històricament no ha apostat per la provisió robusta i estable d'habitatge assequible o que ha perdut part considerable dels recursos ha invertit a tal efecte.

Per altra banda, al llarg d'aquesta dècada llarga d'emergència en l'àmbit de l'habitatge, els Ajuntaments i les administracions en general, s'han abocat -com és lògic- a atendre l'exclusió residencial, adaptant els seus circuits, organització, i formes d'intervenció per maximitzar l'objectiu d'evitar la pèrdua de l'habitatge, qüestió la que s'han dirigit importants recursos. En aquest sentit, les lliçons de les millors experiències i pràctiques al respecte, esdevenen informació clau sobre la innovació en el camp de les polítiques públiques d'habitatge. De fet, la resposta dels Ajuntaments a l'emergència conté elements indubtables d'innovació en les polítiques públiques de drets.

Elements bàsics per una intervenció antidesnonaments robusta

La *Guia d'actuació municipal davant el risc de pèrdua de la llar*, elaborada per l'Observatori DESC en col·laboració amb l'Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB)³³ recull segons les experiències més avançades, les claus per a una intervenció pública amb el màxim d'eficiència amb relació a l'objectiu d'evitar la pèrdua de l'habitatge i garantir els reallotjaments obligatoris segons el marc legal actual. Seguidament s'apunten de forma resumida els elements que cal conjugar en aquest tipus d'actuacions:

Sobre “el com”:

És clau disposar un circuit àgil i efectiu d'atenció a la ciutadania en casos de desnonaments. En aquest circuit, hi ha funcions que caldrà realitzar i que es reiteren sovint en diferents fases. Això es deu al fet que cal iniciar aquestes actuacions (recerca d'allotjament alternatiu, per exemple) amb la suficient antelació i, a la vegada, són tasques que poden ser crucials en qualsevol fase del procés de risc de pèrdua de la llar. Les funcions, són les següents:

- **Escolta activa i contenció:** primera presa de contacte amb la persona o unitat de convivència en risc de perdre la seva llar. S'activa l'acompanyament social, si cal, i la preparació dels informes necessaris segons la urgència i s'inicia la interlocució amb la propietat.
- **Negociació i valoració:** es recull la documentació, es tramiten els ajuts necessaris i es continuen les converses amb la propietat per arribar a un acord o l'aplicació de la normativa vigent. Es valora la necessitat de mobilitzar un possible reallotjament. Es contacta amb altres actors implicats, distints segons la fase del procés.
- **Emergència i suspensió del llançament:** s'acceleren els tràmits i l'intent d'arribar a acords o tramitar recursos per aconseguir més temps per a buscar un reallotjament en cas d'execució del desnonament. Caldrà dialogar especialment amb els operadors jurídics (lletrats, jutjats etc.).
- **Llançament i reallotjament:** últims intents per ajornar el llançament i valorar la millor forma d'acompanyar en el moment de pèrdua de la llar. En cas d'execució, fer efectiu el reallotjament temporal disponible.
- **Atenció i acompanyament en el reallotjament:** fer seguiment de la situació del reallotjament temporal i de l'estat d'un possible allotjament més estable. En cas que el desnonament hagi incomplert normativa, valorar possibles sancions a la propietat.

Una de les claus d'aquest tipus d'intervencions és dedicar recursos a la negociació prèvia al desnonament i a la mediació durant el procés o procediment, si ja està judicialitzat. Adreçar-se a la propietat per cercar solucions pot aportar resultats relativament satisfactoris en la funció de contenir l'emergència.

A la figura que segueix, s'esquematitzen les actuacions d'un circuit òptim per intervenir en els desnonaments:

³³ Per ampliar, consultar el següent enllaç: <http://observatoridesc.org/ca/guia-d-actuacio-municipal-davant-risc-perdua-llar>

ESCOLTA ACTIVA I CONTENCIÓ

Temps: Quan s'aprecia risc de pèrdua de la llar o arriba una persona amb una demanda de desnonament.

Funcions:

- *Protocol·litzar la recepció de casos.*
- *Valoració preliminar.*
- *Comprovació de tràmits judicials.*
- *Preparar informes socials.*
- *Realitzar un primer contacte per negociar amb la propietat.*
- *Considerar la sol·licitud de real·lotjament a la Mesa d'Emergència.*

Punts d'accés:

- *Persones en risc de desnonament que s'adrecen a l'OH³⁴ o atenció ciutadana.*
- *Expedients de Serveis Socials.*
- *Avisos d'emergència de la Policia Local o altres instàncies de l'ajuntament.*
- *Instàncies dels serveis judicials sobre situacions de vulnerabilitat en desnonaments.*

NEGOCIACIÓ I VALORACIÓ

Temps: Hi ha una demanda i un procediment en marxa.

Funcions:

- *Valoració urgent i requeriment de documentació.*
- *Realitzar un segon contacte per negociar amb la propietat.*
- *Intentar ajornar el desnonament per disposar de més temps per a real·lotjar.*
- *Tramitar prestacions per pèrdua de la llar.*
- *Considerar la previsió d'un real·lotjament.*

Punts d'accés:

- *Expedients de l'OH o oficina d'atenció ciutadana.*
- *Expedients de Serveis Socials.*
- *Avisos d'emergència de la Policia Local o altres instàncies de l'ajuntament.*
- *Instàncies dels serveis judicials sobre situacions de vulnerabilitat en desnonaments.*

EMERGÈNCIA I POSSIBLE SUSPENSIO DEL LLANÇAMENT

Temps: De vint dies a 48 h abans del llançament.

Funcions:

- *Contacte urgent per negociar amb la propietat.*
- *Intentar ajornar el desnonament per disposar de més temps per a real·lotjar.*
- *Tramitar prestacions per pèrdua de la llar.*
- *Considerar la previsió immediata d'un real·lotjament.*

Punts d'accés:

- *Expedients de l'OH i oficina d'atenció ciutadana.*
- *Expedients de Serveis Socials.*
- *Avisos d'emergència de la Policia Local o altres instàncies de l'ajuntament.*

³⁴ Oficina d'Habitatge.

• <i>Instàncies dels serveis judicials sobre situacions de vulnerabilitat en desnonaments.</i>
LLANÇAMENT I REALLOTJAMENT
<i>Temps: 24 h.</i>
<i>Funcions:</i> • <i>Atenció i acompanyament al desnonament.</i> • <i>Preparar reallotjament.</i> • <i>Sol·licitar de nou la suspensió del llançament.</i> • <i>Acompanyar el procés de reallotjament, si s'escau.</i>
<i>Punts d'accés:</i> • <i>Avisos d'emergència de la Policia Local o altres instàncies de l'ajuntament.</i> • <i>Instàncies dels serveis judicials sobre situacions de vulnerabilitat en desnonaments.</i>
VALORACIÓ I SEGUIMENT
<i>Temps: 48 h a 1 mes després de la pèrdua de la llar.</i>
<i>Funcions:</i> • <i>Atenció i acompanyament en el reallotjament.</i> • <i>Valoració d'un reallotjament estable, digne, adequat i assequible.</i> • <i>Valoració de processos sancionadors a arrendadors o propietaris.</i>
• <i>Punts d'accés: expedients de Serveis Socials per l'acompanyament social a unitats de convivència en situació de reallotjament temporal per l'administració pública.</i>

Taula 32. Esquema de les actuacions d'un circuit òptim per intervenir en desnonaments. Font: adaptació, a partir de la Guia d'actuació municipal davant el risc de pèrdua de la llar (ODESC, 2021)

Sobre “el qui”:

El disseny d'una estructura mínima adaptada a la situació actual, més enllà de la normativa, és essencial en qualsevol municipi amb una demanda d'atenció a l'emergència habitacional. Depenent del context és possible que es requereixi més capacitat de negociació, acompanyament social, una direcció activa en els casos, un espai compartit de treball, etc. Però és el concepte d'equip multidisciplinari i altament coordinat el que ha garantit l'efectivitat a molts municipis de diferents dimensions.

Es considera que l'organització òptima en aquest camp requereix un **equip d'actuació per situacions de risc de pèrdua de la llar**. El disseny de l'estructura de l'equip, el grau d'atenció que dona, la inversió en espais físics, recursos humans i altres infraestructures municipals, són elements importants, però han de quedar subordinats a l'aposta per un equip especialitzat, compacte i divers que executi les funcions essencials en l'àmbit de l'emergència. L'estratègia sempre serà vetllar per la permanència residencial quan sigui possible i valorar el reallotjament temporal si és necessari.

Aquest equip tècnic ha de ser multidisciplinari, amb formació tècnica, social i jurídica, dimensionat en funció de la grandària del municipi i l'emergència habitacional, amb un espai d'oficina amb atenció al públic, i requereix un pressupost per a la contractació de recursos humans, l'adquisició d'habitatges, l'arrendament d'allotjaments, la subvenció de quotes de lloguer, la inversió en obres, trasllats de mobles i neteja, i la contractació de serveis de captació, valoració i administració immobiliària. Caldrà que, almenys una part d'aquest, es dediqui exclusivament a habitatge i tingui una comunicació fluida amb Serveis Socials. A més, l'especialització ha de permetre un caràcter executiu molt alt que permetrà actuar amb velocitat per mitjà de les contribucions de totes les àrees de l'Ajuntament i el Consell Comarcal. L'equip coordinarà les actuacions sobre el terreny almenys una setmana abans, revisarà a final de mes tots els desnonaments previstos pel següent mes, i actualitzarà la

informació referent als casos i la seva situació. A més, haurà de disposar d'un sistema informatitzat per centralitzar i visualitzar totes les situacions urgents de desnonament i desallotjament, així com d'un protocol d'emergència amb un telèfon intern per tots els dispositius de primera resposta per a desnonaments vehiculats per procediments judicials o casos de desallotjaments extrajudicials.

Les tasques que haurà d'assumir són: la recepció de casos i gestió inicial, la mediació amb la propietat, el seguiment i acompanyament social, l'atenció al desnonament i la cerca de reallotjament. Els rols o perfils professionals necessaris serien:

a. Responsable de recepció de casos i gestió inicial: informació inicial a l'afectada, primera valoració/informe i prioritització, trasllat i documentació del cas.

- a1. Funcions d'atenció
- a2. Funcions de gestió

b. Acompanyament i atenció al desnonament

- b1. Funcions d'acompanyament: coordinada amb SS (ajudes, informes i mediació amb propietat/jutjats/defensa ofici)
- b2. Funcions de cohesió comunitària: situacions de complexitat i component comunitari de l'exclusió residencial.

c. Responsable de negociació amb la propietat

- c1. Funcions d'atenció a la llar i negociació amb propietat
- c2. Funcions de contenció del llançament
- c3. Funcions sancionadores

d. Direcció: d1. Funcions de Direcció

Taula 33. Esquema dels rols professionals necessaris per intervenir en desnonaments. Font: adaptació, a partir de la Guia d'actuació municipal davant el risc de pèrdua de la llar (ODESC, 2021)

Breu diagnòstic sobre les actuacions als municipis estudiats

Cada municipi realitza moltes de les funcions o actuacions que s'han exposat, però també és possible que algunes d'elles no es realitzin o no amb l'enfocament i sistematització que es proposen. A més, qui realitza les funcions és una qüestió clau, que també ha de ser valorada, per tal de dissenyar propostes de millora. Ambdós aspectes seran considerats en realitzar l'exercici propositiu del capítol 3.3.

Prèviament, però, és necessari esbossar un breu diagnòstic de les actuacions i l'organització actual d'aquestes en el camp de les intervencions per garantir el manteniment de l'habitatge habitual als municipis estudiats:

- **Oficines d'Habitatge:** no hi ha una regulació de l'estructura mínima d'atenció ciutadana que faci homogènia a tot el territori aquesta actuació essencial. L'emergència habitacional des de 2008 ha forçat un canvi dels objectius de les Oficines d'Habitatge per poder atendre el risc de pèrdua de la llar, l'atorgament de prestacions econòmiques a col·lectius vulnerables i la gestió del reallotjament en habitatges de les borses de mediació. Aquestes estructures s'havien dissenyat principalment per fer la tasca administrativa de gestionar les inscripcions a les llistes d'espera d'habitatge protegit, a l'adjudicació de subvencions a la rehabilitació i altres tràmits informatius. Tot i que la implantació inicial se subvencionava des de la Generalitat de Catalunya, el manteniment estructural de les Oficines d'Habitatge l'han realitzat els municipis o els Consells Comarcals i Diputacions. En el cas que ens ocupa, tal com s'ha vist a l'apartat 2.7.g, els 15 municipis que són objecte del present estudi no disposen d'oficines locals d'habitatge, sinó que compleix el seu rol l'Oficina Comarcal d'Habitatge, que realitza funcions importants, però més circumscrites a les tasques per les quals es van dissenyar aquests dispositius, sense haver incorporat la totalitat de la cartera de serveis que pivota entorn l'atenció

específica als desnonaments, la qual es vindria a cobrir amb l'actuació dels SIDH i dels Serveis Socials bàsics locals amb el suport puntual dels d'Habitatge-Urbanisme.

- **SIDHs³⁵ del territori i Ofideute:** tal com s'ha vist, les seves funcions han evolucionat del tractament dels deutes hipotecaris, fins a incloure els de lloguer i les ocupacions, en casos de grans tenidors. L'atenció dels SIDH es fonamenta en l'atenció a les usuàries, amb una primera visita per recollir i ordenar documentació per construir un expedient de la situació, per passar després a una segona atenció d'acompanyament³⁶ amb la documentació completa, que servirà per orientar la persona, fer les gestions pertinents si cal activar ajudes d'urgència o tenir un primer contacte amb el gran tenidor, per elaborar finalment una proposta de solució-sortida que es deriva Ofideute, que és qui intermèdia amb la propietat (acords per resoldre el sobreendeutament o per evitar el desnonament). En casos de desnonaments, es contacta amb la defensa de l'afectada per reforçar la seva intervenció en seu judicial aturant o posposant el desnonament, o recomanant la sol·licitud de defensa d'ofici si no existeix. Alhora, es manté contacte amb els Serveis Socials locals, vinguin o no derivats per aquests i recomanant que s'acudeixi a aquests, vehiculant els informes d'exclusió residencial corresponents i realitzant un mínim seguiment des del moment inicial, fins a la setmana abans o inclús el mateix dia dels desnonaments. La intervenció d'Ofideute un cop dutes a terme les actuacions inicials d'atenció i acompanyament centralitzades als SIDH, sumat al fet que els 15 municipis es vinculin a SIDH diferents, deriva en una complexitat organitzativa rellevant així com falta de concentració/disposició de recursos important, si pensem a cobrir els elements descrits anteriorment per a una intervenció antidesnonaments integral. Així mateix, queden descoberts d'aquests serveis els desnonaments en què la propietat és un petit tenidor, així com la qüestió dels reallotjaments.
- **Serveis Socials:** la tasca d'atenció, acompanyament i intervenció dels Serveis Socials bàsics és molt valuosa i fonamental, i ha augmentat en els darrers anys, pel que fa a l'atenció a les situacions de pèrdua de l'habitatge, que cada cop són més habituals. Entre les múltiples tasques que assumeixen en el camp del risc de pèrdua de l'habitatge, trobem, la redacció i aportació d'informes d'exclusió residencial, la gestió de recursos específics d'ajudes o allotjaments temporals/definitius i l'acompanyament en el procés, així com posterior, en cas que s'executi el desnonament. Aquesta intervenció complexa i intensa, genera una situació de desbordament important sobre les professionals que actuen en l'àmbit local, havent-se de coordinar amb els SIDH-Ofideute corresponent, l'Oficina Comarcal, Agència de l'Habitatge per la Mesa d'Emergència, defensa d'ofici o privada de la persona o unitat familiar afectada pel risc de desnonament, etc. A tot aquest volum de feina específica pels casos de desnonaments, cal afegir-li la tasca complementària i general, com és l'acompanyament social integral a les unitats familiars, l'activació d'ajuts o recursos socials de tota mena i l'elaboració d'informes socials associats, etc.

Això anterior, sumat al context de la situació habitacional descrita per a la comarca del Baix Llobregat i en concret als 15 municipis estudiats, detallada al capítol 2 i destacant en especial la diagnosi aportada als apartats 2.4 i 2.6, sobre els processos de pèrdua de l'habitatge habitual de famílies vulnerables i respecte a les eines i impacte de les polítiques per actuar-hi; permet inferir que els resultats de les polítiques actuals són notablement satisfactoris, però alhora amb un recorregut de millora important. Vegem-ho:

- L'èxit a l'hora d'aturar els desnonaments sobre els quals s'intervé (100%) i dels totals practicats (45,7%), en 3,06 casos de mitja anual local, permet pensar que amb un reforç d'aquestes actuacions, es poden cobrir forces més situacions, descobertes actualment (54,3% dels desnonaments totals de mitja als 15 municipis), uns 3,6 desnonaments anuals per municipi.
- El percentatge mitjà de solucions més enllà d'aturar els desnonaments, a través de lloguers socials o reallotjaments, és alt (63,2% del total que s'intervé i 28,9% dels practicats), constatació que porta a

³⁵ La informació sobre el tipus d'intervenció en desnonaments que realitzen els SIDH, s'ha obtingut a partir de comunicacions-entrevistes breus amb tècnics d'habitatge del Consell Comarcal, amb la responsable administrativa del SIDH situat al Consell, així com amb una de les advocades de l'anomenat dispositiu. És lògic inferir que la resta de SIDH realitzen intervencions similars, però caldria contrastar els protocols interns per corroborar-ho, ja que algunes actuacions poden ser aportacions específiques de les professionals. Per exemple, en el cas del SIDH del Consell Comarcal, les advocades reben consultes i mantenen contacte amb professionals dels Serveis Socials inclús per casos urgents que no han arribat a atendre directament, actuació molt necessària, però que es desconeix si està protocol·litzada i es realitza a tots els serveis.

³⁶ L'atenció consisteix en una hora de visita amb expedient preparat prèviament.

considerar que és possible millorar i fer eficient el treball per cercar solucions definitives als desnonaments tan sols posposats (36,8% del total en els que s'intervé i 16,8% dels practicats), uns 1,1 desnonaments l'any de mitja a cadascun dels 15 municipis.

En conseqüència, haurà de ser un servei o suport del Consell comarcal, el que proporcioni els elements per respondre a les necessitats de reforç dels municipis, que no disposen de capacitat per invertir en un equip propi, el qual a més, estaria sobredimensionat respecte a les necessitats individuals de cadascun d'ells; però que cobra sentit i permetria cooperar en pro de l'eficàcia, si es basés a mancomunar aquest suport específic, per tal d'assolir les funcions d'un dispositiu a l'estil SIPHO (Servei d'Intervenció en situacions de Pèrdua de l'Habitatge i/Ocupacions³⁷) de conformació local-comarcal, amb la implicació del treball que realitzen els SIDH per cada un dels 15 municipis, reforçats o reconcentrats a l'Oficina Comarcal i coordinats amb els Serveis Socials bàsics de cada municipi. Aquesta proposta detallada, amb les opcions més viables i escollides per al territori que s'estudia, es desenvolupa l'apartat 3.3.

Per últim, cal tenir molt en compte que les polítiques per a la creació d'una estructura local d'actuació amb un circuit d'atenció als desnonaments poden contenir el risc de pèrdua de la llar, però no eviten la necessitat de disposar d'un parc d'allotjament (i reallotjament). Aquesta no és una tasca fàcil si tenim en compte que els Ajuntaments estan afectats per una manca d'oferta d'habitatge assequible que està a l'arrel del problema residencial. Per aquesta raó és necessari fer una valoració prèvia del volum del parc a promoure i després considerar les polítiques de mediació, captació i promoció, aspecte que es realitzarà als apartats que segueixen.

	<i>Mitjanes anuals per municipi</i>
Desnonaments intervenció	3,06
Desnonaments practicats (aproximació)	6,7
Lloguers socials obligatoris signats	0,7
Reallotjaments realitzats	1,2
<i>Total LSO+Reallotjament</i>	1,9
Desnonaments només aturats	1,1
Noves ocupacions anuals (mitjana)	13,5
Desnonaments sense intervenció (mitja)	3,6

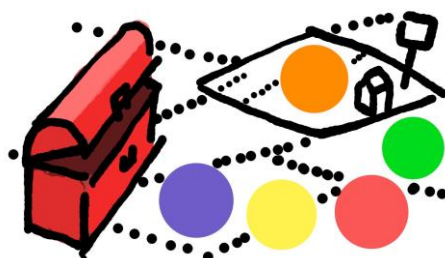
Taula 34. Resum quantitatiu amb mitges anuals sobre situacions de pèrdua de l'habitatge als municipis estudiats. Font: dades del capítol 2 del present estudi.

³⁷ La nomenclatura SIPHO, prové del dispositiu que va activar l'Ajuntament de Barcelona el 2016. Així mateix, altres municipis han activat serveis o funcions similars, amb altres noms. Per ampliar sobre el servei SIPHO de Barcelona, consultar els enllaços següents: <https://ajuntament.barcelona.cat/ciutatvella/ca/noticia/mediacio-i-assessorament-per-prevenir-la-perdua-de-lhabitatge> 698669

	<i>Sobre desnonaments intervenció</i>	<i>Sobre desnonaments practicats</i>
% desnonaments aturats	100	45,7
% cobertura lloguer social obligatori	22,9	10,4
% cobertura reallotjament	40,3	18,4
% cobertura LSO+Reallotjament	63,2	28,9
% desnonaments només aturats	36,8	16,8
% desnonaments no aturats	0,0	54,3

Taula 35. Resum d'indicadors de cobertura de les situacions de pèrdua de l'habitatge als municipis estudiats.
Font: dades del capítol 2 del present estudi.

3.2) «Caixa d'eines» existents per augmentar el parc d'habitatge social



Atendre les causes de tipus econòmic i social que determinen els problemes presents als quinze municipis estudiats han de ser l'objectiu de qualsevol administració per a contenir l'exclusió residencial i augmentar el parc d'habitatge assequible. Tot i que l'emergència habitacional posa a prova els agents públics a l'hora de trobar solucions d'urgència al risc de pèrdua de la llar, la diagnosi efectuada en aquest estudi assenyala que els problemes d'habitatge són estructurals, causats principalment per la inevitable influència de l'entorn metropolità sobre la regió del Baix Llobregat. Caminar cap a un parc d'habitatge social o assequible en diferents contextos de la comarca implica incorporar l'ideal de desmercantilització, ja que es propicia inversions molt eficients i durables en habitatge i també garanteix la disponibilitat d'un parc públic d'habitatge protegit que donarà resposta a mitjà i llarg termini a la demanda ciutadana d'habitatge, l'objectiu de solidaritat urbana definit per la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge. De retruc, també s'atendrà la necessitat de posar dics de contenció a l'especulació global amb el sòl urbà.

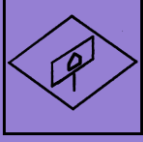
Dit això, i per comprendre la composició dels projectes d'habitatge proposats, s'ha partit de les conclusions més rellevants de la diagnosi per combinar diverses eines urbanístiques, patrimonials, de rehabilitació i accés a l'habitatge que donen resposta a les debilitats i aprofiten les oportunitats detectades als municipis. Tot i que s'ha prioritzat aquelles mesures que assoleixen un grau alt de desmercantilització de l'habitatge, també s'inclouen algunes eines de captació d'habitatge més permissives amb les exigències de benefici que els agents privats tenen quan operen al mercat lliure d'habitatge.

A continuació, hi ha una llista de diagnòstics sobre les debilitats del mercat d'habitatge i les eines per esmenar-les. Les eines es corresponen amb aquelles dissenyades per la Diputació de Barcelona³⁸ i s'ha respectat la codificació original (U per urbanisme, P per patrimoni, R per rehabilitació, H per promoció, A per accés). Així mateix es detalla la duració del programa i aquells municipis on podem trobar exemples significatius d'aquestes polítiques:

BLL1	Diagnosi		Repte	
	1- Falten reserves de sòl per habitatge protegit o dotacional. Castellví de Rosanes, Corbera de Llobregat, La Palma de Cervelló, Sant Climent de Llobregat, Sant Esteve Sesrovires, Torrelles de Llobregat i Vallirana.		Establir un debat sobre quin model urbà pot garantir habitatge, bé amb l'expansió o amb la regeneració urbana.	
	Tipus de proposta	Proposta	Durada	Exemples
	Urbanisme 	U1.01 Canvis en la classificació o destí urbanístic del sòl en favor de l'ús residencial. En cas que el municipi disposi de sòl urbanitzable destinat a usos industrials o terciaris es pot valorar modificar el planejament per destinar aquest sòl per construir habitatges.	12	Mataró
		U1.05 Qualificació o establiment de reserves de terrenys per al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics. Des de la promulgació de la Llei 10/2004 els ajuntaments poden fer ús de la qualificació HD/7 d'equipament per habitatge dotacional per a col·lectius en exclusió residencial i així reservar fins a un 5% del sòl per equipaments per a una política d'habitatge estrictament pública.	12	Tota l'Àrea Metropolitana de Barcelona
		U1.06 Qualificació o establiment de reserves de terrenys destinats a allotjaments col·lectius protegits. Tot i poder aplicar la qualificació d'habitatge dotacional per a edificis d'allotjament, també hi ha la possibilitat d'edificar allotjaments sobre sòl d'equipament en règim públic o privat.	12	Barcelona
		U1.09 Establiment de reserves de terrenys en sòl no urbanitzable destinades a allotjaments de caràcter temporal per situacions transitòries. La Llei 1/2010 d'Urbanisme permet l'ús del sòl no urbanitzable per a construccions temporals d'allotjament, tot i que cal justificar el seu ús per a donar servei a algun tipus d'explotació o activitat econòmica que així ho requereixi, ja que els allotjaments són una dotació per a persones treballadores.	8	?
	Patrimoni	P2.01 Delimitació i gestió d'àrees per a l'exercici del dret de tanteig i retracte. La Llei 18/2007 va introduir la forma jurídica del templeig en adquisicions d'habitatge o el retracte en cas que ja s'hagi	6	Barcelona

³⁸ Catàleg d'Instruments per a les polítiques locals d'habitatge elaborat per la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats de la Diputació de la Barcelona. Disponible a: <https://www.diba.cat/es/web/hua/el-catalog>

		efectuat la transacció. D'aquesta manera s'amplia el parc públic en aquelles àrees que l'ajuntament hagi delimitat per raons de conservació o exclusió residencial.		
		P2.02 Delimitació de reserves de terrenys de possible adquisició. La delimitació d'àrees per adquirir habitatge també es pot circumscriure a determinades parcel·les o solars que siguin d'interès col·lectiu i així fer ofertes als propietaris amb un consens públic.	6	Barcelona
	Promoció 	[Innovació] Construir Habitatge Protegit de Lloguer sobre sòls i drets de vol privats o públics. Es farà ús d'un dret de superfície en favor de l'ajuntament, una entitat sense ànim de lucre o una cooperativa d'habitatge en cessió d'ús per construir habitatges amb element prefabricats que facilitin l'execució ràpida.	6	Barcelona

BLL2	Diagnosi		Repte	
	<u>2- Hi ha sòl urbanitzable pendent de transformació.</u> Begues, Cervelló, Collbató, El Papiol, Pallemà, Sant Just Desvern.		Capacitat tècnica i jurídica per negociar amb propietaris de sòl urbanitzable i capital públic per comprar sòl.	
	Tipus de proposta	Proposta	Durada	Exemples
	Urbanisme 	U1.03 Establiment o increment dels percentatges de reserva de sostre amb destí a habitatges de protecció oficial. Es necessari arribar fins al 30% del sostre residencial per a habitatge protegit i una vegada construït fomentar la titularitat pública i el lloguer, ja que sota el Decret 17/2019 l'habitatge de titularitat pública no perd la seva protecció.	12	Barcelona
		U1.05 Qualificació o establiment de reserves de terrenys per al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics. Des de la promulgació de la Llei 10/2004 els ajuntaments poden fer ús de la qualificació HD/7 d'equipament per habitatge dotacional per a col·lectius en exclusió residencial i així reservar fins a un 5% del sòl per equipaments per a una política d'habitatge estrictament pública.	6	Àrea Metropolitana de Barcelona
		U3.02 Execució de la gestió urbanística d'un àmbit d'alt contingut residencial. U3.05 Agilització de la gestió urbanística Per agilitzar els processos de construcció d'habitatges protegits l'ajuntament pot assumir l'execució urbanística pel sistema de compensació que deduirà l'aprofitament urbanístic de cada propietari i les cessions obligatòries d'habitatge protegit corresponents.	12-24	Mataró

	Patrimoni 	P1.08 Permuta de béns públics vinculats a la política d'habitatge. El sòl urbanitzable de titularitat pública pot ser un bé d'intercanvi per tal que l'ajuntament obtingui de les societats patrimonials els seus habitatges ja construïts. La permuta permet augmentar el parc públic i incentivar noves promocions privades.	6	
	Promoció 	H1.01 Promoció d'habitatges amb protecció oficial general. Les reserves de sòl ja cedides a l'administració pública han de servir per dur a terme l'edificació d'habitatges protegits de titularitat pública. El temps màxim d'execució es pot allargar tres anys, però amb sistemes prefabricats en taller es pot escurçar l'execució fins a arribar a sis mesos.	36	El Prat de Llobregat
		H1.06 Promoció d'allotjaments col·lectius protegits. Les reserves de sòl per a equipament qualificades d'habitatge dotacional s'han d'aprofitar per edificar amb construcció prefabricada ràpida habitatges públics destinats a col·lectius en risc d'exclusió residencial (joves, gent gran i altres col·lectius afectats per la inassequibilitat de l'habitatge de mercat).	24	Barcelona
		H1.07 Control i seguiment dels terminis per a la construcció d'habitatge amb protecció oficial Quan les promocions privades d'habitatge protegit estan aturades des de fa anys resulta convenient dedicar una tasca específica des de l'àmbit públic que fiscalitzi l'execució obligatòria d'aquests habitatges i recórrer al dret de superfície o l'expropiació si s'escau.	Indefinit	

BLL3	Diagnosi		Reptes	
	3- Hi ha solars per habitatge en sòl consolidat de titularitat pública o privada sense edificar. Begues, Collbató, El Papiol, Sant Just Desvern.		Capacitat tècnica i jurídica per negociar i fer una recerca de promotors alternatius.	
	Tipus de proposta	Proposta	Durada	Exemples
	Patrimoni 	P1.03 Constitució de dret de superfície en favor de tercers vinculat a la política d'habitatge. Les reserves de sòl per a habitatge de protecció oficial es poden cedir a altres actors, entitats socials o cooperatives d'habitatge que es trobin en condicions d'invertir en la construcció dels habitatges amb aportacions privades. El sòl se cedeix per una durada llarga (entre 75 i 99 anys) a canvi del pagament d'un cànon per l'ús del sòl. Una vegada finalitzat el temps estipulat pel dret de superfície, els habitatges poden passar a ser propietat del titular del sòl o renovar el dret de superfície.	6	Barcelona
		P2.05 Constitució i funcionament del registre municipal de solars sense edificar.	8	Barcelona

		La tasca de promoure habitatge recau també sobre el sector privat, que té l'obligació per llei d'edificar sobre els solars que posseeix. L'ajuntament crea un registre per assenyalar i fer seguiment d'aquests solars i negociar amb els propietaris mecanisme per fer viable l'obra.		
	 Promoció	H1.01 Promoció d'habitatges amb protecció oficial general.		
		Les reserves de sòl ja cedides a l'administració pública han de servir per dur a terme l'edificació d'habitatges protegits de titularitat pública. El temps màxim d'execució es pot allargar tres anys, però amb sistemes prefabricats en taller es pot escurçar l'execució fins a arribar a sis mesos.	24	Badalona
		H1.05 Promoció d'habitatges dotacionals públics.		
		Les reserves de sòl per a equipament qualificades d'habitatge dotacional s'han d'aprofitar per edificar amb construcció prefabricada ràpida habitatges públics destinats a col·lectius en risc d'exclusió residencial (joves, gent gran i altres col·lectius afectats per la inassequibilitat de l'habitatge de mercat).	24	Barcelona
		H1.07 Control i seguiment dels terminis per a la construcció d'habitatge amb protecció oficial (per fiscalitzar promocions privades d'habitatge protegit).	Indefinit	El Prat de Llobregat
		(Innovació). Operador publicoprivat nacional, metropolità o comarcal de promoció d'Habitatges de Protecció Oficial de lloguer	24	Habitatge Metròpolis

BLL4	Diagnosi		Reptes	
	<u>4- Es produeix un risc de gentrificació relacionat amb els desnonaments, els habitatges buits provinents d'execucions hipotecàries o el risc d'expulsió per l'exclusió residencial.</u> Tots els municipis.		Detecció i delimitació de les àrees tensades objecte d'especulació i negociar amb propietaris per la funció social del sòl urbà.	
	Tipus de proposta	Proposta	Durada	Exemple
	 Urbanisme	U1.02 Modificació dels paràmetres reguladors de l'edificació residencial. (POUM) [Innovació] Mesura del POUM que requereixi un 20-30% d'habitatge protegit en qualsevol llicència d'obra nova per construir o rehabilitar un edifici residencial sobre sòl consolidat.	6	Barcelona
	 Patrimoni	P1.08 Permuta de béns públics vinculats a la política d'habitatge. El sòl urbanitzable de titularitat pública pot ser un bé d'intercanvi per tal que l'ajuntament obtingui de les societats patrimonials els seus habitatges ja construïts. La permuta permet augmentar el parc públic i incentivar noves	6	?

		promocions privades.		
		P2.01 Delimitació i gestió d'àrees per a l'exercici del dret de tanteig i retracte. La Llei 18/2007 va introduir la forma jurídica del tempteig en adquisicions d'habitatge o el retracte en cas que ja s'hagi efectuat la transacció. D'aquesta manera s'amplia el parc públic en aquelles àrees que l'ajuntament hagi delimitat per raons de conservació o exclusió residencial.	6	Barcelona
		P2.03 i 04 Adquisició de sòl, edificis o habitatges a preu just (expropiació) o de mercat lliure. En cas d'existir immobles que suposin una oportunitat per a dur a terme un projecte d'habitatge en una zona d'exclusió residencial o que es troba en estat d'abandonament, es podrà considerar l'adquisició a preu just o, si es justifica pel planejament, expropiació.	6	Barcelona
		P2.05 Constitució i funcionament del registre municipal de solars sense edificar. La tasca de promoure habitatge recau també sobre el sector privat, que té l'obligació per llei d'edificar sobre els solars que posseeix. L'ajuntament crea un registre per assenyalar i fer seguiment d'aquests solars i negociar amb els propietaris mecanisme per fer viable l'obra.	8	Barcelona
		P2.06 Exercici del dret d'opció i retracte sobre l'habitatge protegit L'ajuntament, les entitats del Tercer Sector o les cooperatives d'habitatge poden accedir a la compra d'habitatge protegit per a destinar-los a finalitats socials i així evitar la seva desqualificació.	3	Agència de l'Habitatge de Catalunya
		P2.07 Dret de tanteig i retracte sobre el parc d'habitatges vacant procedent d'execucions hipotecàries del decret llei 1/2015 L'ajuntament, les entitats del Tercer Sector o les cooperatives d'habitatge poden accedir a la compra d'aquests habitatges a preus assequibles, ja que les entitats financeres els mantenen desocupats i els fons d'inversió els compren en paquets d'unitats a preu molt baix. El tempteig permet adquirir al mateix preu que s'estableix a l'oferta entre privats.	3	Agència de l'Habitatge de Catalunya
	Promoció 	H1.05 Promoció d'habitatges dotacionals públics. Les reserves de sòl per a equipament qualificades d'habitatge dotacional s'han d'aprofitar per edificar amb construcció prefabricada ràpida habitatges públics destinats a col·lectius en risc d'exclusió residencial (joves, gent gran i altres col·lectius afectats per la inassequibilitat de l'habitatge de mercat).	24	Barcelona
		[Innovació] Construir Habitatge Protegit de Lloguer sobre sòls i drets de vol privats o públics.	6	Barcelona

		Es farà ús d'un dret de superfície en favor de l'ajuntament, una entitat sense ànim de lucre o una cooperativa d'habitatge en cessió d'ús per construir habitatges amb element prefabricats que facilitin l'execució ràpida.		
	Rehabilitació 	R2.05 Rehabilitació municipal d'edificis privats a canvi del seu destí social. Tradicionalment les subvencions a la rehabilitació s'han atorgat de manera generalitzada i sense condicions, però les necessitats d'habitatge social permeten considerar les subvencions com a contraprestació a un destí social dels habitatges. Es pot optar per la cessió d'una part dels habitatges buits a l'ajuntament o la limitació del preu del lloguer a un 30% dels ingressos.	9	Santa Coloma de Gramenet
		R2.07 Mediació per a la rehabilitació d'immobles a través de contractes de masoveria urbana per a l'ús residencial. Els immobles buits que necessitin rehabilitació poden ser una oportunitat per donar accés a un habitatge a col·lectius joves que realitzin pactes amb la propietat per rehabilitar els habitatges a la vegada que els ocupen durant un període llarg de temps.	9	Municipis petits (<20.000 hab.)
		R3.01 Tramitació i Gestió d'ajuts d'administracions supramunicipals a la regeneració i renovació urbanes. Aquesta serà una via de finançament o subvenció de moltes operacions de rehabilitació on hi hagi un interès per mobilitzar habitatges buits a preu baix a canvi d'una intervenció financera pública.	6	Àrea Metropolitana de Barcelona
		R3.04 Declaració d'àrees de conservació i rehabilitació. Les zones urbanes on predomina la degradació dels immobles requerirà una delimitació per així aplicar uns drets i deures homogenis sobre el conjunt d'edificis i accedir a finançament estatal	6	Santa Coloma de Gramenet
		R3.05 Convenis de rehabilitació en el marc d'una àrea de conservació i rehabilitació. Dins del marc d'una àrea concreta, els convenis amb propietaris permetran la intervenció en els edificis a la vegada que es pacta certes contraprestacions, com la qualificació d'HPO o Lloguer Social Obligatori d'una part dels habitatges.	36	Santa Coloma de Gramenet
	Accés 	A4.10 Declaració del municipi com àrea de demanda forta i acreditada d'habitatge La majoria de municipis estudiats ja disposen d'aquesta declaració que permet l'exercici del tempteig i retracte segons la Llei 18/2007, però Collbató i Castellví de Rosanes no han estat encara declarades com a àrees.	3	Àrea Metropolitana de Barcelona
		A4.10 Declaració del municipi com àrea d'habitatge tens Cal assegurar i consolidar la regulació dels preus del lloguer en la modalitat de contenció de rendes de la Llei 11/2020 a tots els municipis estudiats, ja que s'aprecien mercats de	3	Més de 60 municipis a tot Catalunya

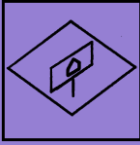
		lloguer d'escassa oferta on els arrendadors tendeixen a especular amb el preu davant una demanda que desborda.		
		A3.04 Control i erradicació de situacions d'assetjament immobiliari. És possible trobar situacions de forta depredació del sòl i l'habitatge urbà per part d'empreses que intenten augmentar el valor dels habitatges per mitjà de l'expulsió de les llogateres amb contractes vigents a un preu de lloguer baix. Cal inspeccionar el parc i habilitar un servei públic d'atenció davant d'aquestes situacions. Se sancionarà tal com estableix la Llei 18/2007 amb multes que poden ascendir als 90.000 € per cada llar víctima d'aquesta violència immobiliària.	Indefinit	Barcelona
		A3.01 Control i erradicació de situacions de desocupació permanent dels habitatges. Aquesta mesura, tot i tenir una definició genèrica del tipus de situacions, ha d'adreçar-se a aquells habitatges propietat de grans tenidors que es troben desocupats. Les eines a utilitzar per a complir la funció social de l'habitatge seran: -Negociació de convenis per a la cessió d'habitatges a l'Ajuntament o signatura de lloguers socials. -Bonificació de l'IBI als habitatges cedits o llogats a preu social -Sancions administratives per incompliment de la funció social o la Llei 24/2015.	Indefinit	Barcelona
		[Innovació] Actuacions disciplinàries en l'aplicació del lloguer social obligatori (Llei 24/2015) o el preu del contracte de lloguer (Llei 11/2020). Les Oficines d'habitatge i Serveis Socials, en tots els àmbits administratius, han de facilitar un assessorament sobre els drets que emparen a la ciutadania i exercir el deure de sancionar administrativament els particulars o persones jurídiques que incompleixin les normatives legals esmentades, sobre el lloguer social i la contenció de rendes en contractes de lloguer d'habitatge habitual.		

BLL5	Diagnosi		Reptes	
	<u>5- Degradació del parc d'habitatges per insolvència dels propietaris que han d'assumir els deures de conservació.</u> Castellví de Rosanes, Collbató, Corbera de Llobregat, Pallemà, El Papiol, Sant Climent de Llobregat, Sant Esteve Sesrovires, Sant Just Desvern, Santa Coloma de Cervelló, Vallirana		Disposar de finançament i suport administratiu per dur a terme plans especials de rehabilitació i obtenir qualificacions d'habitatge protegit a canvi.	
	Tipus de proposta	Proposta	Durada	Exemples
	Urbanisme	U1.02 Modificació dels paràmetres reguladors de l'edificació residencial. (POUM) [Innovació] Mesura del POUM que requereixi un 20-30%	6	Barcelona

		d'habitatge protegit en qualsevol llicència d'obra nova per rehabilitar un edifici residencial sobre sòl consolidat.		
	 Rehabilitació	R2.05 Rehabilitació municipal d'edificis privats a canvi del seu destí social. Tradicionalment les subvencions a la rehabilitació s'han atorgat de manera generalitzada i sense condicions, però les necessitats d'habitatge social permeten considerar les subvencions com a contraprestació a un destí social dels habitatges. Es pot optar per la cessió d'una part dels habitatges buits a l'ajuntament o la limitació del preu del lloguer a un 30% dels ingressos.	9	Santa Coloma de Gramenet
		R2.07 Mediació per a la rehabilitació d'immobles a través de contractes de masoveria urbana per a l'ús residencial. Els immobles buits que necessitin rehabilitació poden ser una oportunitat per donar accés a un habitatge a col·lectius joves que realitzin pactes amb la propietat per rehabilitar els habitatges a la vegada que els ocupen durant un període llarg de temps.	9	Barcelona
		R3.01 Tramitació i Gestió d'ajuts d'administracions supramunicipals a la regeneració i renovació urbanes. Aquesta serà una via de finançament o subvenció de moltes operacions de rehabilitació on hi hagi un interès per mobilitzar habitatges buits a preu baix a canvi d'una intervenció financera pública.	6	Àrea Metropolitana de Barcelona
		R3.04 Declaració d'àrees de conservació i rehabilitació. Les zones urbanes on predomina la degradació dels immobles requerirà una delimitació per així aplicar uns drets i deures homogenis sobre el conjunt d'edificis i accedir a finançament estatal	6	Barcelona
		R3.05 Convenis de rehabilitació en el marc d'una àrea de conservació i rehabilitació. Dins del marc d'una àrea concreta, els convenis amb propietaris permetran la intervenció en els edificis a la vegada que es pacta certes contraprestacions, com la qualificació d'HPO o Lloguer Social d'una part dels habitatges.	36	Santa Coloma de Gramenet

BLL6	Diagnosi	Reptes
	<u>6- Habitatges de protecció oficial en risc de perdre la seva vigència i qualificació.</u> Abrera, Begues, Cervelló, Corbera de Llobregat, Pallemà, El Papiol, Sant Esteve Sesrovires, Sant Just Desvern, Santa Coloma de Cervelló, Torrelles de Llobregat, Vallirana.	Control i inspecció de les condicions en les quals es va executar els habitatges amb qualificació vigent i aplicar el Decret 17/2019.

	Tipus de proposta	Proposta	Durada	Exemples
	Urbanisme 	U1.02 Modificació dels paràmetres reguladors de l'edificació residencial. (POUM) [Innovació] Mesura del POUM que requereixi un 20-30% d'habitatge protegit en qualsevol llicència d'obra nova o per rehabilitar un edifici residencial.	6	Barcelona
	Patrimoni 	P2.06 Exercici del dret d'opció i retracte sobre l'habitatge protegit L'ajuntament, les entitats del Tercer Sector o les cooperatives d'habitatge poden accedir a la compra d'habitatge protegit per a destinar-los a finalitats socials i així evitar la seva desqualificació.	3	Agència de l'Habitatge de Catalunya

BLL7	Diagnosi		Reptes	
	<u>7- Necessitat urgent d'allotjaments temporals per a llars en risc d'exclusió residencial o per pèrdua de la llar.</u> Abrera, Castellví de Rosanes, Cervelló, Corbera de Llobregat, El Papiol, Sant Climent de Llobregat, Sant Just Desvern, Santa Coloma de Cervelló, Torrelles de Llobregat i Vallirana.		Disposar amb urgència d'un pressupost municipal pel pagament d'obres o lloguers.	
	Tipus de proposta	Proposta	Durada	Exemples
	Urbanisme 	U1.05 Qualificació o establiment de reserves de terrenys per al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics. Des de la promulgació de la Llei 10/2004 els ajuntaments poden fer ús de la qualificació HD/7 d'equipament per habitatge dotacional per a col·lectius en exclusió residencial i així reservar fins a un 5% del sòl per equipaments per a una política d'habitatge estrictament pública.	6	Àrea Metropolitana de Barcelona
	Patrimoni 	P3.05 Conversió a residencial d'edificis municipals d'altres usos. Els edificis municipals en desús o infrautilitzats poden ser requalificats i reformats per contenir-hi habitatges o allotjaments col·lectius.	9	L'Hospitalet de Llobregat
	Promoció 	H1.05 Promoció d'habitatges dotacionals públics. Les reserves de sòl per a equipament qualificades d'habitatge dotacional s'han d'aprofitar per edificar amb construcció prefabricada ràpida habitatges públics destinats a col·lectius en risc d'exclusió residencial (joves, gent gran i altres col·lectius afectats per la inassequibilitat de l'habitatge de mercat). [Innovació] Construir Habitatge Protegit de Lloguer sobre sòls i drets de vol privats o públics.	24 6	Àrea Metropolitana de Barcelona Barcelona

		Es farà ús d'un dret de superfície en favor de l'ajuntament, una entitat sense ànim de lucre o una cooperativa d'habitatge en cessió d'ús per construir habitatges amb element prefabricats que facilitin l'execució ràpida.		
	Rehabilitació 	R2.07 Mediació per a la rehabilitació d'immobles a través de contractes de masoveria urbana per a l'ús residencial. Els immobles buits que necessitin rehabilitació poden ser una oportunitat per donar accés a un habitatge a col·lectius joves que realitzin pactes amb la propietat per rehabilitar els habitatges a la vegada que els ocupen durant un període llarg de temps.	9	Municipis petits (<20.000 hab.)
	Accés 	A2.01 Mediació per mobilitzar el parc vacant d'habitatges usats. -Borses de mediació pel lloguer social -Programa Reallotgem de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya -Programa 60-40 de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya A3.01 Control i erradicació de situacions de desocupació permanent dels habitatges. Aquesta mesura, tot i tenir una definició genèrica del tipus de situacions, ha d'adreçar-se a aquells habitatges propietat de grans tenidors que es troben desocupats. Les eines a utilitzar per a complir la funció social de l'habitatge seran: -Negociació de convenis per a la cessió d'habitatges a l'Ajuntament o signatura de lloguers socials. -Bonificació de l'IBI als habitatges cedits o llogats a preu social -Sancions administratives per incompliment de la funció social o la Llei 24/2015.	3	Àrea Metropolitana de Barcelona
			Indefinit	Barcelona

BLL8	Diagnosi		Reptes	
	<u>8- Ocupació d'habitatges sense títol habilitant</u> Abrera, Castellví de Rosanes, Cervelló, Collbató, Corbera de Llobregat, El Papiol, La Palma de Cervelló, Pallegà, Sant Esteve Sesrovires, Sant Just Desvern, Santa Coloma de Cervelló, Torrelles de Llobregat i Vallirana.		Voluntat de negociació amb entitats financeres i altres grans tenidors per regularitzar habitatges ocupats sense títol habilitant i capacitat d'inversió en seguiment social.	
	Tipus de proposta	Proposta	Durada	Exemples
	Patrimoni 	P2.07 Dret de tanteig i retracte sobre el parc d'habitatges vacant procedent d'execucions hipotecàries del decret llei 1/2015 L'ajuntament, les entitats del Tercer Sector o les cooperatives d'habitatge poden accedir a la compra d'aquests habitatges a preus assequibles, ja que les entitats financeres els mantenen desocupats i sovint es venen en	3	Agència de l'Habitatge de Catalunya

		paquets d'unitats a preu baix. El tempteig permet adquirir al mateix preu que s'estableix a l'oferta entre privats.		
	Rehabilitació 	R2.07 Mediació per a la rehabilitació d'immobles a través de contractes de masoveria urbana per a l'ús residencial. Els immobles buits que necessitin rehabilitació poden ser una oportunitat per donar accés a un habitatge a col·lectius joves que realitzin pactes amb la propietat per rehabilitar els habitatges a la vegada que els ocupen durant un període llarg de temps.	9	Municipis petits (<20.000 hab.)
	Accés 	A2.01 Mediació per mobilitzar el parc vacant d'habitatges usats. -Programa Reallotgem de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya -Programa 60-40 de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya	3	Àrea Metropolitana de Barcelona
		A3.01 Control i erradicació de situacions de desocupació permanent dels habitatges. Aquesta mesura, tot i tenir una definició genèrica del tipus de situacions, ha d'adreçar-se a aquells habitatges propietat de grans tenidors que es troben desocupats. Les eines a utilitzar per a complir la funció social de l'habitatge seran: -Negociació de convenis per a la cessió d'habitatges a l'Ajuntament o signatura de lloguers socials. -Bonificació de l'IBI als habitatges cedits o llogats a preu social -Sancions administratives per incompliment de la funció social o la Llei 24/2015.	Indefinit	Barcelona
		A3.05 Suport a les comunitats per al foment de la convivència i l'ús adequat dels habitatges. Els casos d'ocupacions sense títol habilitant, en ocasions puntuals poden derivar en problemes de convivència si s'emporten en edificis on hi ha altres tipus de tinença que provoquen diferències que es reflecteixen en la desigualtat en el pagament de derrames o costos de subministraments comunitaris entre propietaris i ocupants. Així mateix, les mateixes entitats financeres no assumeixen aquestes despeses, estiguin ocupats o no els seus habitatges. En aquestes situacions és convenient que Serveis Socials faci una tasca d'acompanyament i mediació per al bon funcionament de les comunitats de veïns i veïnes i fomentar progressivament la regularització dels habitatges ocupats. Existeix un procediment àgil per a la reclamació de deutes de les comunitats de propietaris als Grans Tenidors morosos, així com un conveni amb Endesa per a regularitzar instal·lacions amb un bo social.	3	Sabadell

Distribució d'eines per municipi

Municipis	BLL1 Falta sòl	BLL2 Sòl urbanitza ble	BLL3 Reserves de sòl	BLL4 Exclusió resid.	BLL5 Parc degradat	BLL6 HPO en risc de caducar	BLL7 Falten allotjam.	BLL8 Ocupació
Abrera				x		x	x	x
Begues		x	x	x		x		
Castellví de Rosanes	x			x	x		x	x
Cervelló		x		x		x	x	x
Collbató		x	x	x	x			x
Corbera de Llobregat	x			x	x	x	x	x
El Papiol		x	x	x	x	x	x	x
La Palma de Cervelló	x			x				x
Pallejà		x		x	x	x		x
Sant Esteve Sesrovires	x			x	x	x		x
Sant Just Desvern		x	x	x	x	x	x	x
Sant Climent de Llobregat	x			x	x		x	
Santa Coloma de Cervelló				x	x	x	x	x
Torrelles de Llobregat	x			x		x	x	x
Vallirana	x			x	x	x	x	x

3.3) Proposta d'actuacions i aliances per constituir un parc d'habitatge social comunitari.

3.3.1) Contenció de l'exclusió residencial per facilitar la política d'ampliació del parc d'habitatge social: el dispositiu local-comarcal SIPH



Estratègia:

Partint de la premissa -ja assenyalada- de què “el millor habitatge social és el que no es necessita” i amb l'objectiu de reforçar encara més l'eficàcia actual de les intervencions públiques per evitar els desnonaments, ja sigui garantint la permanència a l'habitatge o a través d'un reallotjament, es proposa la creació d'un dispositiu local-comarcal per frenar els desnonaments als 15 municipis. El nou **Servei d'Intervenció en situacions de Pèrdua de l'Habitatge (SIPH)** no es crearia *ex novo* totalment, sinó que es fonamentarà en la tasca coordinada d'agents que ja intervenen actualment dins els serveis administratius als municipis i a la comarca, és a dir les professionals de referència dels serveis socials bàsics i les del SIDH-Ofideute, reforçades i articulades per una nova figura amb un perfil especialitzat, amb visió de conjunt i dedicada en exclusiva a contenir l'exclusió residencial.

No es pot inferir directament que tots els desnonaments on l'administració no intervé s'executen, ja que es poden aturar o posposar a través de l'actuació de les advocades de les famílies. I tampoc en tots els casos és preceptiu un lloguer social emparat en la normativa, però en qualsevol cas, l'alternativa si s'executa un desnonament ha de ser un reallotjament públic per imperatiu legal. És clar doncs que la cobertura pública és essencial per acreditar l'exclusió residencial, evitar la pèrdua de l'habitatge i garantir el dret a l'habitatge a través de lloguers socials o reallotjaments, així que, els casos on no s'intervé presenten una alta probabilitat d'acabar amb pèrdua de l'habitatge.

Aquesta proposta té per objectiu aportar més solidesa, recursos i eficàcia a l'organització i formes d'intervenció actuals per evitar els desnonaments. Tal com s'ha exposat als capítols 2.7 i 3.3.1, és evident que els serveis SIDH-Ofideute executen una tasca imprescindible, col·laborant amb els serveis socials bàsics, les advocades d'ofici i atenent les persones o unitats familiars en risc de desnonament. Així mateix, no amb suficient dedicació (per limitació de recursos), ni amb una coordinació o adreçament suficients i amb visió de conjunt. Alhora, l'existència de diferents SIDHs de referència pels 15 municipis que analitzem presenta un factor de disgregació important. En efecte, si ens fixem en l'exemple del SIDH del Consell Comarcal (municipis de Cervelló, El Papiol, La Palma de Cervelló, Sant Just Desvern i Vallirana)³⁹, conformat per un perfil administratiu i dues advocades, amb dedicació de dos dies a la setmana (9-14h) i amb una atenció anual d'uns 45 casos de desnonaments (5 hipotecaris, 20 ocupacions, 20 de lloguers socials), és possible concloure que podria abastar els desnonaments anuals practicats als 5 municipis que atén (31,8 segons l'aproximació realitzada), però no cobriria el plus que poden significar els possibles processos de pèrdua d'habitatge associats de les noves ocupacions detectades pel Departament d'Interior a partir de la mitja anual dels darrers dos anys (65 fets d'ocupacions). El mateix succeeix amb l'actuació dels Serveis Socials bàsics: seguint amb l'exemple dels 5 municipis que es vinculen al SIDH situat al Consell

³⁹ Els càlculs que es realitzen són tan sols aproximacions. Cal tenir en compte que el nombre de desnonaments practicats és ja una aproximació obtinguda a partir d'un càlcul d'acord amb les dades del CGPJ, ja que no es disposa de dades oficials al respecte. A més, les dades de fets delictius d'ocupacions reporten l'accés a l'habitatge sense títol detectat pels Mossos d'Esquadra, no els desnonaments derivats, que poden donar-se aquell any, però més aviat es demoren perquè es vehiculen a través del procediment judicial corresponent.

Comarcal del Baix Llobregat, el 2020 es va intervenir en 6,5 desnonaments⁴⁰, que es van aturar tots, però el desbordament i els recursos actuals per intervenir en situacions de pèrdua d'habitatge, provoca que no s'hagi arribat a 25,3 desnonaments practicats als 5 municipis segons l'aproximació en base a les dades judicials realitzada. No disposem de dades respecte de les solucions definitives (lloguers social o reallotjaments) obtingudes per aquest SIDH i Ofideute, però ja s'ha indicat que la mitja de lloguers socials o reallotjaments obtinguts als 15 municipis en els casos que intervenen els Serveis Socials és alta (63,2% del total en que s'intervé i 28,9% dels practicats), però millorable.

En conseqüència, l'estratègia proposada amb aquesta actuació té per objectiu abastar l'atenció a 4,7 desnonaments anuals més a cada municipi de mitja (suma de les mitges locals anuals d'1,1 desnonaments tan sols posposats i els 3,6 on no s'intervé directament), que es correspon a 70,5 desnonaments l'any als 15 municipis. A més, tot i que les noves ocupacions o accessos sense títol anuals detectades pel Departament d'Interior es concentren en alguns municipis, representen un risc que demana reforç de les actuacions per contenir els desnonaments, més tenint en compte que les persones que puguin ser expulsades del seu habitatge en un municipi, poden haver de traslladar-se a un altre si es queden sense alternativa.

El nou servei **SIPH local-comarcal** permetrà encaminar i aportar eficiència a l'actuació dels 15 municipis en la contenció dels desnonaments, amb visió de conjunt i de forma coordinada amb els serveis socials locals bàsics locals, que faran de connexió amb les famílies i amb el territori-municipi (atenció inicial, treball social específic en exclusió residencial i acompanyament sobre el terreny), i amb les professionals i tasca dels respectius SIDH i Ofideute. Així anterior s'aconseguirà a través de la creació d'una nova figura central, ubicada al Consell Comarcal, que assumirà la coordinació de totes les actuacions, reforçarà i acompanyarà el treball de les treballadores socials locals, del SIDH-Ofideute, de les advocades d'ofici, assumint de forma prioritària una tasca de mediació general prèvia amb la propietat per activar vies que possibilitin acords ja protocol·litzats en el cas a cas, així com reforçant la mediació d'Ofideute amb grans tenidors, alhora que assumint aquesta funció de negociació completa en desnonaments de petits tenidors i per tant, sense possibilitat de lloguer social preceptiu i on caldrà assolir acords que evitin els desnonaments i que possibilitin un reallotjament que caldrà gestionar, junt amb els Serveis Socials i l'Agència de l'Habitatge. Aquesta nova figura específica assumirà també la relació amb altres actors clau, com són els Jutjats, les administracions supralocals o el tercer sector i els privats.

Més enllà del nou SIPH i de forma complementària als seus objectius, es proposen també les estratègies següents:

- **Protocols amb Jutjats sobre desnonaments:** treballar i signar protocols, oficials o no, amb els Jutjats que componen els quatre partits judicials que inclouen els 15 municipis estudiats, per tal d'afavorir la intervenció pública i de la defensa de les afectades per evitar la pèrdua d'habitatge de famílies vulnerables (comunicació dels procediments amb previsió i durant el procediment, aportació d'informes i escrits, etc.), així com l'aplicació de les previsions legals que permeten posposar-los o evitar-los. Aquesta hauria de ser una iniciativa políticotècnica comarcal per tal de donar cobertura als municipis i disposar d'entitat institucional favorable a l'assoliment de tals protocols. Caldria explorar, si existeixen i són interessants, l'adhesió a protocols existents de grans municipis⁴¹. Es recomana localitzar el protocol existent òptim i millorar-lo, si s'escau, o crear-ne un de nou si no existeix, amb iniciativa

⁴⁰ Es detecta una discordança entre els casos de desnonaments amb intervenció que reporten els Serveis Socials dels 5 municipis que deriven casos al SIDH del Consell Comarcal i el nombre d'expedients que es poden associar a la mateixa problemàtica i que aporta l'anomenat servei. Així mateix els 6,5 desnonaments aturats pels Serveis Socials són els que han estat posposats tan sol amb intervenció d'aquests i la resta que s'ha derivat o treballat conjuntament amb SIDH-Ofideute no es consideren com a tal. També cal tenir en compte que les dades del SIDH es refereixen a expedients, no a desnonaments aturats.

⁴¹ Les advocades del SIDH situat al Consell Comarcal no coneixen cap protocol al respecte. Caldria Així mateix realitzar una cerca més exhaustiva a tota la comarca.

política comarcal junt amb el Departament de Justícia i Drets Socials de la Generalitat per estendre a la resta de partits judicials i municipis.

- **Espais de treball regulars i coordinats per compartir eines/informació i resultats:** les intervencions exitoses en l'àmbit de l'exclusió residencial demanden disposar dels darrers recursos o informació existent, ja que la normativa i les possibilitats de defensa o indefensió evolucionen, així com les pràctiques judicials i dels actors privats implicats. Disposar d'espais de treball o intercanvi d'eines regulars, és vital pels municipis petits de la comarca, així com per compartir les millors estratègies o accions. Formacions específiques, eines de comunicació/coordinació o fòrum de casos i recursos, etc, poden ser accions útils per millorar l'efectivitat de les intervencions públiques. Si tenim en compte que les professionals implicades en les actuacions del SIPH són de diferents perfils i territoris, és imprescindible crear espais i entorns com els que es proposen, no tan sols per reforçar els recursos que es posen en joc, sinó per fer valdre els resultats i assolir una motivació i eficàcia majors.

Actuacions:

El Consell Comarcal definirà, rebent les aportacions dels 15 municipis implicats i altres administracions que intervenen, així com d'acord amb la present proposta, un **perfil laboral per a la nova coordinació del servei SIPH**. El perfil hauria de ser el d'una professional qualificada en tasques de coordinació amb actors diferents (públics i privats) i amb coneixement de la problemàtica actual de l'exclusió residencial, així com de les polítiques públiques socials i d'habitatge. La dedicació que demanda una figura com la que es proposa, és significativa, ja que realitzarà diverses funcions, que a continuació es comenten, i s'haurà de coordinar amb nombrosos agents o actors.

Aquesta nova figura, amb **funcions específiques** de direcció o coordinació, però també de suport a les professionals dels Serveis Socials i d'Habitatge municipals i del SIDH-Ofideute, assumirà també tasques específiques, que s'orientaran a donar suport en obtenir solucions cas a cas, però alhora en treballar per assentar marcs o protocols per vehicular de forma més àgil i eficient les situacions de pèrdua de l'habitatge que evitin les situacions d'urgència, com poden ser convenis de cessió d'habitatges, de concessió de lloguers socials o acords de comunicació i d'actuació conjunta pels casos.

L'**encaix en l'estructura organitzativa** d'aquesta nova figura que es considera òptim, seria com a adjunta a les direccions de les àrees d'Acció Social i Salut i la d'Habitatge del Consell Comarcal. La **composició de tasques** de tots els components administratius del circuit implicat en evitar la pèrdua de l'habitatge (coordinació SIPH, Serveis Socials bàsics i SIDH-Ofideute), prenent com a base les funcions d'un dispositiu per aturar els desnonaments definits al capítol 3.1, seria la següent:

- **Escolta activa i contenció:** l'assumeixen els Serveis Socials locals, reforçats amb una formació específica d'habitatge, o el SIDH-Ofideute si el cas s'ha derivat. La figura de coordinació assumeix la visió de conjunt, a través de la base de dades seguiment compartida i sistema d'alertes, així com el reforç de la interlocuïó amb la propietat.
- **Negociació i valoració:** seria responsabilitat de la figura de coordinació del SIPH, de forma coordinada amb el SIDH-Ofideute i la defensa de l'afectada. La part referent a documentació o informes, correspon als Serveis Socials o al SIDH-Ofideute.
- **Emergència i suspensió del llançament:** és responsabilitat de la figura de coordinació del SIPH, de forma compartida amb el SIDH-Ofideute i la defensa de l'afectada.
- **Llançament i reallotjament:** és responsabilitat de la figura de coordinació del SIPH, de forma compartida amb el SIDH-Ofideute, Serveis Socials i la defensa de l'afectada. Si és necessari ser sobre el terreny a llançament, ho assumiran les professionals socials.

- **Atenció i acompanyament en el reallotjament: la part d'acompanyament social** és responsabilitat dels Serveis Socials bàsics, mentre que les possibles sancions a la propietat o altres mesures han de ser coordinades per la figura de coordinació del SIPH de forma compartida Ofideute i l'Agència de l'Habitatge.

Un cop creada aquesta nova figura, caldrà treballar prioritàriament en l'elaboració d'un **protocol de coordinació entre els agents públics** implicats en la contenció de l'exclusió residencial (Serveis Socials i d'Habitatge locals, SIDH, Ofideute, Agència de l'Habitatge), que inclourà les interaccions amb la resta d'agents implicats, com poden ser la propietat de l'habitatge, els Jutjats, la defensa de les afectades o inclús les organitzacions socials que els donin suport, etc. Aquest protocol haurà d'incloure formes de comunicació i coordinació interna, regulars i per casos d'urgència, així com el funcionament detallat del circuit públic per intervenir en els desnonaments (agents implicats, operativa, calendari i recursos). Alhora, ha de ser revisat i actualitzat anualment, incorporant les millores i adaptacions necessàries.

Les estratègies complementàries d'establir **protocols sobre desnonaments amb Jutjats**, així com de crear **espais de treball regulars i coordinats per compartir eines/informació i resultats**, han d'esdevenir actuacions derivades, un cop assentat el nou servei i equip SIPH, per tant amb la figura de coordinació activada i el protocol de coordinació elaborat i en funcionament.

Finançament:

El finançament d'aquesta actuació és viable i realista, ja que tan sols demanda l'aportació de recursos per a la contractació de la figura de coordinació del SIPH. La resta de finançament ja existeix i per aquest motiu la inversió que suposa la nova figura és eficient. A més, situar una nova figura que relliga i reforça la intervenció pública actual, realitzada des de diferents àmbits, és una aposta que permet obtenir més eficiència del finançament que ja es destina actualment, el qual caldria mantenir. Això anterior és aplicable tant al finançament per a personal laboral, com al destinat a les usuàries. Per exemple: el suport de la coordinació del SIPH a la feina ingent de les professionals dels Serveis Socials bàsics o dels SIDH-Ofideute, permetrà que aquesta produeixi millors resultats; alhora que l'obertura d'una interlocució amb la propietat que possibiliti acords, pot evitar pagar allotjaments temporals com pensions o altres, que signifiquen un sobrecost respecte un lloguer social.

Caldrà doncs que el Consell Comarcal, a través de les àrees d'Acció Social i Salut i d'Habitatge, i junt amb la col·laboració dels 15 municipis als quals es destina el SIPH, cerquin el finançament necessari per sostenir aquesta nova figura entorn la qual pivota el nou servei, junt amb la resta de peçes que permeten plantejar-lo (Serveis Socials bàsics, SIDH i Ofideute). En aquest sentit, caldrà cercar finançament de la Generalitat o d'altres administracions supralocals.

Serà imprescindible vincular les actuacions del SIPH a la necessitat de disposar dels recursos actuals per a contenir els efectes de l'exclusió residencial, usats de forma millor direccionada (ajuts al pagament de l'habitatge o socials), així com noves partides específiques que es creïn, entorn l'estratègia de mediació-negociació per evitar els desnonaments, a través del manteniment de l'habitatge o de reallotjaments. Evidentment, també serà imprescindible la mobilització de recursos habitacionals de reallotjament que es plantegen a l'apartat 3.3.2, de propostes per a l'augment del parc d'habitatge social al Baix Llobregat.

3.3.2) Augment del parc d'habitatge social al Baix Llobregat

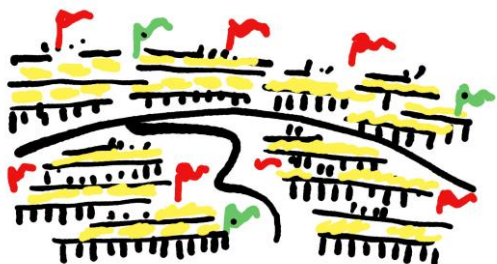


Una operació d'augment del parc d'habitatge s'enfronta a dues grans problemàtiques consistentes al llarg de tres períodes. Un gran problema pels Ajuntaments, i en conseqüència el Consell Comarcal, és l'obligada atenció a l'exclusió residencial i els desnonaments. Per atendre aquesta necessitat es prioritza captar o promoure la construcció d'unitats d'habitatge o allotjaments per satisfer els realotjaments d'emergència (Llei 24/2015) per a totes les persones que han perdut la seva llar i es troben en situació de vulnerabilitat. L'altre gran problema és la manca estructural d'habitatge assequible que afebleix la nostra societat i la priva del dret a accedir a un habitatge. S'haurà de treballar de manera gradual en l'establiment d'una provisió d'habitatges assequible de lloguer, a més de garantir a futur la seva assequibilitat mitjançant el control de rendes, bé amb regulacions o qualificacions de protecció oficial de titularitat pública.

D'altra banda entenem que totes les propostes comporten assumir certs obstacles que matisaran la seva efectivitat i que cal preveure a través d'un finançament, però sobretot, una temporalitat. En definitiva, cal saber quant de temps portarà executar les propostes i quina durada tindrà la qualificació social dels habitatges, és a dir, la seva assequibilitat. Per aquesta raó, podem preveure que algunes mesures seran de curt termini, altres de mig termini i altres a llarg termini. Si combinem les problemàtiques amb la temporalitat, podem designar certes mesures dins una estratègia global que les combina en el següent diagrama:

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

1- Convenis amb grans tenidors per la gestió, venda, cessió o arrendament d'habitatges buits o ocupats sense títol habilitant



Estratègia:

Es tracta d'un procés de negociació per oferir la concertació de les situacions de risc de pèrdua de la llar en habitatges gestionats per grans tenidors com Sareb, Blackstone/Anticipa, BBVA/Cerberus, LaCaixa/Bankia (ServiHabitat, BuildingCenter), Banc Sabadell, Anida, Inversiones Inmobiliarias, i moltes altres socimis o societats limitades, sense oblidar les persones físiques que són grans tenidors d'habitatges, sovint famílies dedicades al rendisme immobiliari. Les experiències amb grans tenidors a municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, com Barcelona, el Prat de Llobregat o Santa Coloma de Gramenet han presentat bons resultats en la negociació amb Blackstone-Anticipa i Sareb per mantenir un protocol d'interlocució en conflictes d'arrendament i ocupacions sense títol habilitant. Aquests convenis han permès la contenció de molts desnonaments, la signatura de lloguers socials o la cessió de l'usdefruit d'un volum d'habitatges a Ajuntaments o el Tercer Sector Social. Les situacions d'entrada que un municipi pot trobar dins el seu parc d'habitatges privat són les següents:

- Ocupació sense títol habilitant.
- Lloguers socials derivats d'una dació en pagament a caixes i bancs desapareguts, absorbits, etc.
- Necessitat d'inversió en obres de rehabilitació.
- Desús. Hi ha sovint un interès dels grans tenidors a reduir l'oferta d'habitatge per així incrementar els preus de l'habitatge a la zona.

Tot i que aquesta mesura recau sobretot en la iniciativa i capacitat de negociació dels Ajuntaments, Consell Comarcal i Generalitat amb els grans tenidors d'habitatge, també es pot fer ús del [protocol de la Sareb amb el Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana](#) per la cessió i arrendament amb finalitats socials de fins a 15.000 habitatges provinents de la reestructuració bancària a tot l'Estat. També cal conèixer el llistat d'entitats financeres o immobiliàries que han de declarar les ofertes per habitatges provinents d'execució hipotecària segons el Decret 1/2015, i així fiscalitzar importants paquets d'actius immobiliaris. Per conèixer aquestes entitats cal consultar el registre de [persones jurídiques titulars d'habitatges inscrits en el registre d'habitatges buits o ocupats sense títol habilitant](#)⁴² i requerir a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya els llistats periòdics d'habitatge en compravenda amb aquest origen hipotecari.

⁴² <https://n9.cl/02hc>

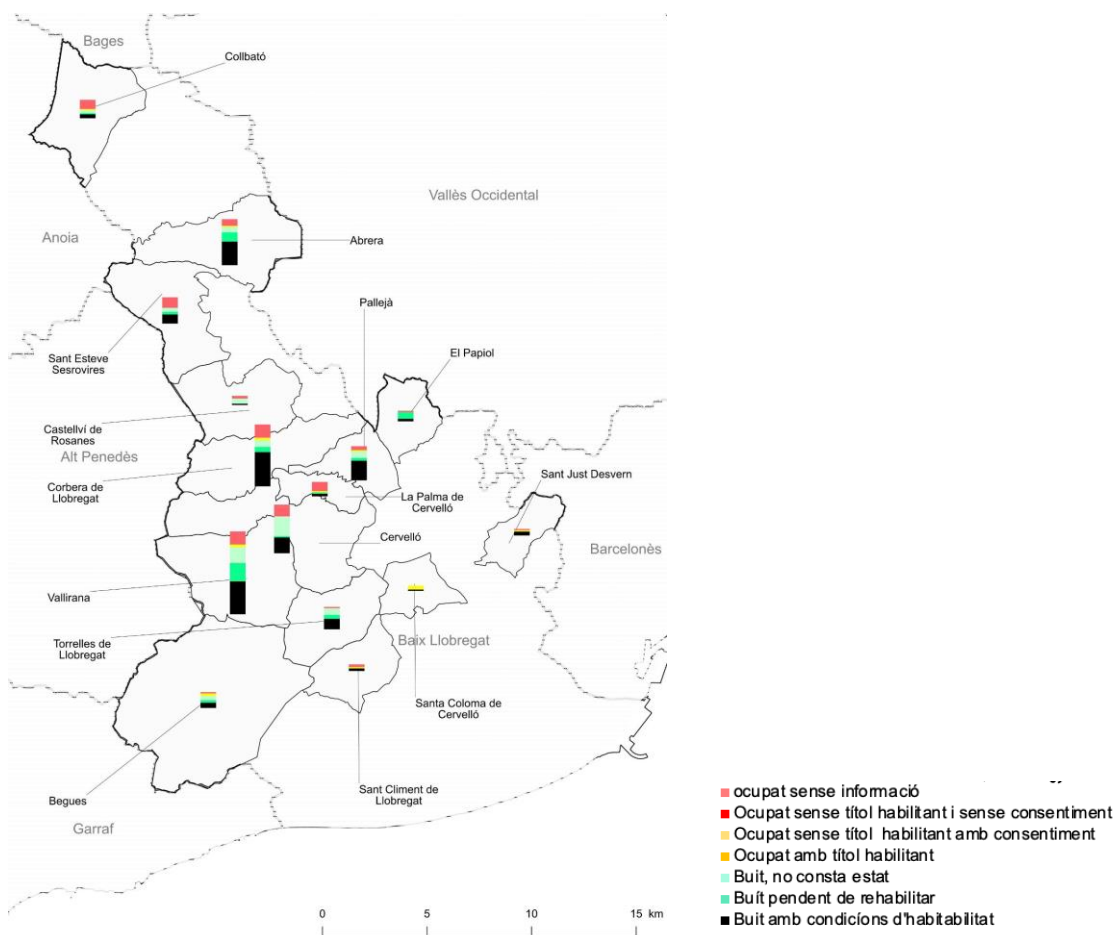


Fig.42 - Diagrama de la comarca indicant les unitats i tipologia del Registre d'habitatges buits i sense títol habilitant. Elaboració pròpia Font: Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Actuacions:

El Consell Comarcal es posarà en contacte amb la direcció de les comercialitzadores d'habitatge per oferir un conveni entre Consell Comarcal i grans tenidors. Un conveni eficient inclourà un compromís del propietari per:

- Gestionar els expedients judicials que puguin finalitzar en un llançament per causa d'impagaments de lloguer, extincions de terminis o d'execucions hipotecàries, en compliment d'allò que estableixen les Lleis 24/2015 i la Llei 4/2016, i comunicar a Serveis Socials i l'Equip d'Habitatge:
 - Els procediments judicials que puguin acabar amb un llançament.
 - Les dates de llançament que afectin habitatges de la seva gestió.
 - Els requeriments de documentació que puguin fer a les persones residents en habitatges de la seva gestió, per avaluar l'aplicació del lloguer social o del reallotjament obligatoris quan sigui d'aplicació d'acord amb les esmentades normes o qualsevol altra norma estatal o autonòmica que reguli situacions similars.
- Estudiar una solució a casos d'ocupants sense títol habilitant en habitatges de la seva gestió, que es podria condicionar al fet que hi hagi resolució favorable de Mesa d'emergències o suport de seguiment social per part de l'Ajuntament.
- Consultar amb el Consell Comarcal abans de finalitzar sense renovació els contractes d'arrendament vigents en risc d'extinció per impagament o fi de contracte.
- De retruc, el Consell Comarcal valora la possibilitat de captar part del parc d'habitatge administrat per grans tenidors mitjançant tres modalitats que s'escauen a cada situació:

- [Lloguer Social Obligatori](#) (LSO) en compliment la Llei 24/2015⁴³ per aquelles llars en situació de vulnerabilitat que incorren en impagament del lloguer i la propietat és un gran tenidor. Abans de realitzar la demanda de desnonament ha de realitzar l'oferta de lloguer social obligatori, que es regeix per un contracte d'arrendament per habitatge habitual segons la Llei d'Arrendaments Urbans 29/1994 i per una renda que no pot superar el 10-12-14% dels ingressos de la llar, depenent del volum d'ingressos
 - Cessió d'usdefruit a favor del Consell Comarcal o entitat del Tercer Sector Social a l'empara d'un contracte d'arrendament assistencial, d'acord amb l'article 3.2 de la Llei 29/1994 d'Arrendaments Urbans que regula contractes de durada menor a un contracte d'habitatge habitual, habitualment de tres anys, per fer un seguiment social i valorar la millora de les condicions econòmiques de la llar. Els cessionaris són el Consell Comarcal o l'entitat social i l'arrendament entre el cessionari i la unitat de convivència serà per una renda corresponent al 10% dels ingressos de la llar. La diferència entre el cànon pactat per la cessió i el lloguer que paga la llar l'haurà de cobrir l'ajuntament amb una partida pressupostària.
 - Contracte d'arrendament d'habitatge habitual entre la propietat i la llar afectada per una durada de set anys segons la LAU 29/1994. En qualsevol cas, el preu no podrà superar el de l'anterior contracte o haurà de reduir-se fins a l'[índex de preus de referència del lloguer](#) segons la Llei 11/2020 de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge.
- Es realitzaran bonificacions de l'IBI dels habitatges afectats pels acords.
 - També es considerarà una carència del cànon en contraprestació per la inversió municipal en la rehabilitació de l'habitatge.

Finançament:

El pressupost que cal preveure per aquests convenis és variable, ja que s'ha d'aconseguir evitar la despesa pública amb les modalitats de Lloguer Social Obligatori per a ocupants amb títol habilitant i situació d'impagament i l'arrendament per residència habitual per a casos d'habitatges buits. Tot i això, als habitatges ocupats sense títol habilitant a regularitzar amb una cessió d'ús d'habitatges al Consell Comarcal o a una entitat del Tercer Sector, l'administració pública haurà de preveure una despesa per bonificar la diferència entre el preu pactat amb la propietat i el lloguer social que pagui la unitat de convivència assignada per un real·lotjament d'emergència o una borsa de lloguer assequible. Aquesta despesa. També cal considerar de manera independent possibles incentius públics de bonificació de l'IBI o un finançament de la rehabilitació.

Despeses anuals aproximades de la cessió de pisos buits de Grans Tenidors					
Volum	1	25	50	100	200
Rehabilitació	1.900 €	47.500 €	95.000 €	190.000 €	380.000 €
Neteja i Trasllat	330 €	8.250 €	16.500 €	33.000 €	66.000 €
Manteniment	1.667 €	41.667 €	83.333 €	166.667 €	333.333 €
A-Despesa	3.897 €	97.417 €	194.833 €	389.667 €	779.333 €
B-Cànon	9.696 €	242.400 €	484.800 €	969.600 €	1.939.200 €
A+B	13.593 €	339.817 €	679.633 €	1.359.267 €	2.718.533 €
Dades orientatives dels programes de cessió a municipis entrevistats i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.					

⁴³ «Tinc dret a un lloguer social» Agència de l'Habitatge de Catalunya. <http://t.ly/coVB>

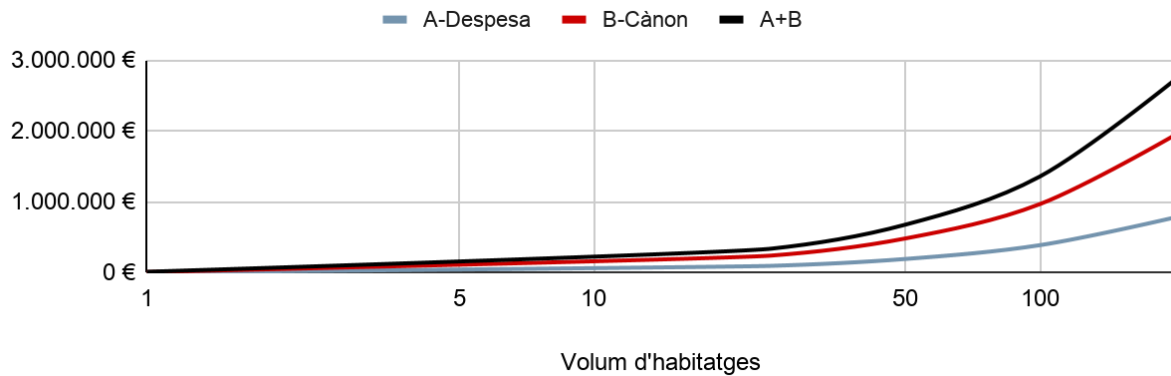
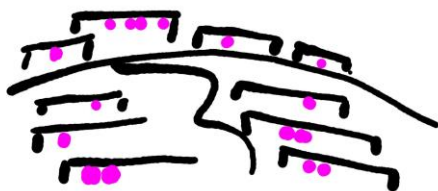


Fig. 43 - Relació entre volum d'habitatges i despeses anuals de la Cessió de Pisos Buits. Font: Dades orientatives dels programes de cessió dels municipis entrevistats i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

2-Borsa comarcal d'habitatges de lloguer



Estratègia:

Les Borses de Lloguer, orientades a fer accessible el lloguer d'habitatges amb la mediació entre l'arrendador i l'arrendatari, tenen una capacitat limitada de captació d'habitatges. Sovint els o les propietàries accediran a participar al programa per oferir els seus habitatges en lloguer als demandants d'habitatge protegit o pel real·lotjament de llarga durada de persones que han perdut la llar. Tot això només serà possible si s'ofereixen certes condicions de seguretat en el cobrament de les rendes o línies de finançament per la rehabilitació dels seus habitatges. Hi ha experiències de col·laboració públic-privada a diferents municipis des de 2014 on es valoren els real·lotjaments amb un fons d'habitatge social i també opcions d'habitatge assequible per a les persones que demanen habitatge protegit. La Borsa de Mediació es basa en:

- Inspeccionar i valorar costos de rehabilitació de l'habitatge buit per així fer una oferta de preu de lloguer mensual on es contemplin totes les carències que impliquen les inversions públiques sobre aquell habitatge inclòs a la borsa. El lloguer que les demandants d'habitatge protegit pagaran a la propietat es recomana que sigui un 10% sota l'[índex de preus de referència del lloguer](#), si s'aplica al municipi segons la llei 11/2020 o està indexat el preu.
- Subvencionar les obres de rehabilitació de l'habitatge.
- Intervenir en la signatura d'un contracte d'arrendament d'habitatge habitual entre privats d'acord amb la LAU 29/1994. Garantir el cobrament de les rendes de lloguer per una durada de 6 a 12 mesos.
- Bonificació de l'IBI dels habitatges afectats pels acords.
- S'haurà de dimensionar la Borsa per oferir habitatge assequible a un ventall ampli de col·lectius exclosos del mercat de lloguer per l'augment dels preus per sobre dels seus ingressos o per la discriminació dels agents immobiliaris.
- Tot i ser un programa orientat a captar habitatges buits, pot ser convenient allà on calgui evitar el risc de pèrdua de la llar de les actuals ocupants en un procés de desnonament, sobretot si es combina amb la proposta 1, de convenis amb grans tenidors. Es disposarà de mesures per a resoldre els conflictes mitjançant una possible inclusió de l'habitatge a la borsa.

Actuacions:

Una mesura com la borsa de lloguer requereix d'actuacions tant en l'àmbit organitzatiu, per determinar les funcions necessàries i assignar personal i recursos, com en l'àmbit comercial, per captar habitatges per la borsa i també per difondre els avantatges del programa enfront d'un mercat de lloguer que imposa d'avantatge certes condicions pels arrendadors i que la Borsa ha d'igualar o millorar. Aquestes tasques les pot fer el Consell Comarcal però també és possible derivar la tasca a una entitat del Tercer Sector Social amb experiència en aquest àmbit, com és el cas de la [Fundació Habitat3](#), que ja ha executat el programa de Cessió de pisos buits de l'Ajuntament de Barcelona, així com diferents programes de borsa de lloguer a Esplugues de Llobregat i El Prat de Llobregat amb PratEspais.

Pel que fa a estructura i recursos hem de preveure:

- L'establiment d'un pressupost comarcal en concepte de:
 - Recursos humans i materials per exercir les funcions **tècniques i administratives** del programa a l'OLH del Consell Comarcal: (1 arquitecte o enginyer de l'edificació, 1 tècnic administratiu i 2 treballadors socials, ubicats a la OLH)
 - Subvencions a la rehabilitació
 - Costos de manteniments coberts parcialment per l'administració pública
 - Una garantia de cobrament de rendes per a l'arrendador durant els 3-6 primers mesos

Pel que fa a la captació d'habitatges hem de preveure:

- Recursos humans i materials per exercir les funcions **comercials** del programa a l'OLH del Consell Comarcal. (1 comercial immobiliari, ubicat a la OLH)
- Campanya gràfica de difusió de les condicions del programa
 - Tríptic explicatiu de les condicions del programa, dirigit a propietaris.
 - Cartells amb eslògan que faci referència a la seguretat de llogar amb l'administració pública, i que dirigeixin a la ciutadania a les oficines municipals
 - Porta a porta pel repartiment de tríptics, inspecció aproximada de pisos buits i explicació al veïnat de les condicions del programa. Si s'escau, es consultarà la titularitat d'habitatges que mostrin estar en desús.
- Negociació amb agents immobiliaris per acordar una difusió del programa a propietaris particulars dins les seves carteres de clients.
- La coordinació amb els 15 ajuntaments estudiats per a difondre el contingut del programa i atreure propietaris a aquesta modalitat desde les oficines d'atenció al ciutadà, oficines d'habitatge i diversos equipaments municipals.

Finançament:

S'ha observat el pressupost mitjà per obra en aquests programes i cal limitar aquest cost amb una subvenció màxima de 12.000 €. Alguns municipis han limitat a 5.000 € i altres a 20.000 €. Tot i que el cost de les rendes l'assumeixen les persones llogateres, és possible que es recorri a un sistema de garantia de cobrament del lloguer i també uns costos per manteniments que cobreix l'administració com una subvenció a l'arrendador.

Despeses anuals de la Borsa de Lloguer (sense computar estructura pròpia i recursos humans)					
Volum	1	25	50	100	200
Rehabilitació	1.260 €	31.500 €	63.000 €	126.000 €	252.000 €
Manteniment	200 €	5.000 €	10.000 €	20.000 €	40.000 €
A-Despesa	1.460 €	36.500 €	73.000 €	146.000 €	292.000 €
B-Garantia de cobrament	7.272 €	181.800 €	363.600 €	727.200 €	1.454.400 €

A+B	8.732 €	218.300 €	436.600 €	873.200 €	1.746.400 €
-----	---------	-----------	-----------	-----------	-------------

Dades orientatives dels programes de cessió a municipis entrevistats i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

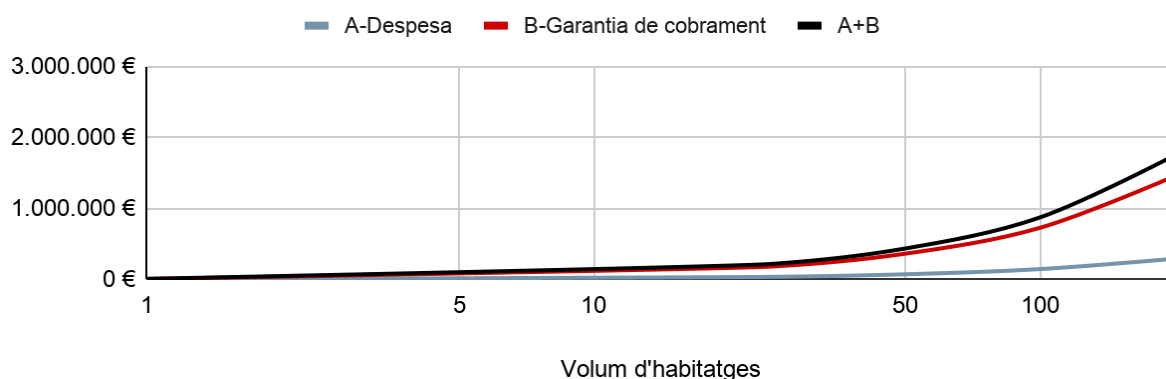
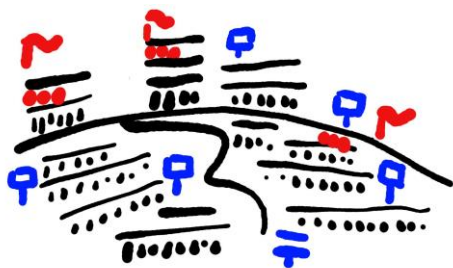


Fig. 44 - Relació entre volum d'habitatges i despeses anuals d'una Borsa de Lloguer. Font: Dades orientatives dels programes de cessió dels municipis entrevistats i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

3- Adquisició per dret tempteig i retracte d'habitatges provinents d'execucions hipotecàries i habitatge protegit en risc de perdre la seva qualificació



Estratègia:

Si es resolen les mancances del mercat d'habitatge obtenint cessions o pactes temporals amb els propietaris privats per donar resposta a les situacions de pèrdua de la llar, a la llarga això té un alt cost. Cal reflexionar sobre la viabilitat financera i el compliment dels objectius de solidaritat urbana d'aquestes mesures temporals. Per aquesta raó, l'adquisició d'habitatges per generar un parc públic té un valor estratègic més enllà dels preus de l'habitatge actuals i les restriccions a la despesa pública.

- Determinats habitatges estan assenyalats pel [Decret 1/2015](#)⁴⁴ com habitatges provinents d'execució hipotecària on es pot exercir el dret de tempteig per part d'administracions públiques o entitats socials. Per conèixer el llistat d'entitats financeres o immobiliàries que han de declarar les ofertes per aquest tipus d'habitatges podeu consultar el registre de [Persones jurídiques titulars d'habitatges inscrits en el registre d'habitatges buits o ocupats sense títol habilitant](#)⁴⁵.
- La Generalitat de Catalunya o l'ajuntament poden [delimitar àrees de tempteig i retracte](#)⁴⁶ on calgui construir habitatges socials i no es pugui aconseguir sòl a partir de cessions d'aprofitament, o bé amb problemàtica de rehabilitació, o bé on hi hagi processos especulatius, de sobreocupació, d'infrahabitatge o d'assetjament immobiliari que calgui controlar. Així mateix aquestes àrees es poden delimitar en les zones d'influència d'actuacions urbanístiques d'iniciativa pública a l'efecte d'afavorir els reallotjaments.

⁴⁴ <https://www.parlament.cat/document/actualitat/58578.pdf>

⁴⁵ <https://n9.cl/02hc>

⁴⁶ <https://www.diba.cat/es/web/hua/P2.01>

- [Els habitatges de protecció oficial de titularitat privada](#)⁴⁷ també estan subjectes al dret de tempteig i retracte per part d'administracions públiques o entitats socials dedicades a la promoció d'habitatge.
- Els habitatges adquirits seran de protecció oficial permanent en compliment del principi de solidaritat urbana (Llei 18/2007 i Decret 17/2019⁴⁸) i entren a formar part del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge o es poden adquirir amb una aliança amb les entitats socials.

Actuacions:

La tasca d'exercir el dret de tempteig i retracte no implica un gran cost inicial, i requerirà una dedicació per a només determinats serveis puntuals, si es detecta una oferta que interessa i el Consell Comarcal vol valorar la seva adquisició:

- Comprovar els llistats de compravenders subjectes a tempteig i retracte declarats per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, en el cas d'habitatges protegits o provinents d'execucions hipotecàries.
- Dedicar recursos a personal tècnic i comercial si es detecta una oferta de compravenda d'un habitatge que interessa intervenir.
- L'arquitecte o enginyer de l'edificació haurà de visitar l'immoble per comprovar:
 - La situació de la finca, apreciament:
 - Problemes estructurals, perill de col·lapse, perills per la salut.
 - Falta d'habitabilitat irreparable
 - Ubicacions massa remotes respecte a les infraestructures urbanes mínimes.
 - L'estat de l'habitatge i els costos de rehabilitació
 - Previsió de despeses en rehabilitació comunitària
 - Despeses de seguretat de l'habitatge si hi ha risc d'usurpació.
- El comercial haurà d'informar el propietari que l'administració pública actua amb el dret preferencial d'adquisició. Es pagaran les arres a notari per mitjà d'un pressupost mancomunat previst per aquests conceptes.
- Es presentarà l'exercici del dret de tempteig i la formalització de les arres les [línies d'ajuts per a la promoció i adquisició d'habitatges per a lloguer social](#)⁴⁹ de l'Institut Català de Finances. D'aquesta manera s'obté l'habitatge a través d'aquesta entitat creditora.

Finançament:

El Consell Comarcal, per facilitar les inversions en adquisicions d'habitatge i per l'elevat cost d'aquestes actuacions, és prioritari que incorpori eines com les [línies d'ajuts per a la promoció i adquisició d'habitatges per a lloguer social](#)⁵⁰ de l'Institut Català de Finances. El crèdit és a vint-i-cinc anys i l'AHC subvenciona una part de l'interès financer, ja que resta només pagar un interès de l'1,25% del capital sol·licitat, que està limitat als 80.000 € per habitatge. Aquest import cobreix gran part del cost de construcció però no el preu del sòl. Per copsar l'alt component d'oportunitat del dret de tempteig i retracte, cal tenir en compte dues situacions irregulars habituals que poden sorgir en el procés i que han de ser preses en consideració en una adquisició preferent:

- Els habitatges de protecció oficial tenen un preu de compravenda regulat que els propietaris declaren a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, però que sovint és només la part visible del pagament efectuat. A vegades, i de manera fraudulenta, el venedor cobra al comprador una plusvàlua en concepte d'honoraris que poden suposar un valor igual o superior al preu regulat de venda d'HPO. En altres ocasions, directament es fa un pagament en metàl·lic que no tributa enlloc. En qualsevol cas, l'operació

⁴⁷ <https://n9.cl/fow7>

⁴⁸ Decret 17/2019 que modifica la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge article 79.3 «Mentre es donin les circumstàncies legals i reglamentàries que determinen la vigència de la qualificació d'habitatge amb protecció oficial, només se'l pot desqualificar a iniciativa de la mateixa Administració per raons d'interès públic vinculades a les necessitats de l'habitatge i sempre que la qualificació urbanística del sòl no el destini a l'ús d'habitatge de protecció pública.

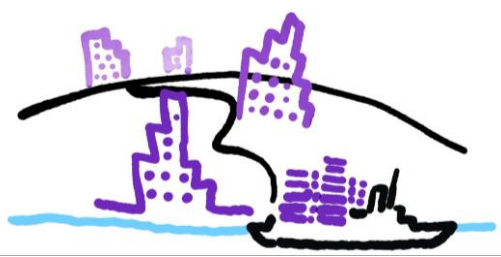
⁴⁹ <https://n9.cl/lxutc>

⁵⁰ <https://n9.cl/lxutc>

de tempteig desfà i deixa sense efecte qualsevol acord informal, ja que el preu de tempteig és únicament el cost limitat d'HPO.

- Alguns habitatges provinents d'execucions hipotecàries són unitats que fa molt de temps que estan abandonades per la baixa demanda allà on estan ubicades. Els propietaris, sovint fons d'inversió i entitats bancàries, porten des de 2008 provant de vendre uns actius de molt baixa rendibilitat per la necessitat de rehabilitació o altres factors de localització i serveis. Per aquesta raó, sovint venen paquets de molt actius, que coincideixen a la mateixa finca plurifamiliar o en un àmbit discontinu d'habitatges escampats per un barri o municipi. Aquests paquets es venen a altres entitats corporatives per preus baixos, amb possibles contraprestacions opaques per a l'àmbit públic. La intervenció per tempteig i retracte d'aquestes ofertes dona l'oportunitat al Consell Comarcal d'adquirir habitatges a preus per sota dels 100.000 € o inclús per sota dels 50.000 €.

4- Construcció d'un edifici mixt d'allotjament col·lectiu per a reallotjaments locals i comarcals, i d'habitatge assequible de lloguer públic



Estratègia:

Les situacions de pèrdua de la llar als quinze municipis estudiats, tot i no ser molt nombroses, poden significar un repte difícil de superar per un sol municipi. Hi ha l'oportunitat d'aprofitar les reserves de sòl per habitatge dotacional i dissenyar edificis mixtos que donin servei en tres àmbits: els reallotjaments per desnonaments locals (10%), per a desnonaments a altres municipis de la comarca (50%) i habitatges protegits de lloguer assequible (40%). El Consell Comarcal del Baix Llobregat, la Generalitat de Catalunya i, en certs casos, l'Àrea Metropolitana de Barcelona han d'emprendre un conveni per a la construcció urgent d'edificis similars als que l'Ajuntament de Barcelona ha executat amb contenidors marítims reciclats i elements prefabricats dins el programa innovador [APROP](#)⁵¹. Els sòls que encara no s'han edificat qualificats d'habitatge dotacional HD/7 o HD10, segons PGOU o POUM, a Collbató (40 habitatges), El Papiol (16 habitatges), Begues (16 habitatges) i Sant Just Desvern (33 habitatges), tal com indica el mapa inferior, poden assolir 105 habitatges. Tot i l'impacte de canviar de municipi en el reallotjament, és una mesura de gran importància per complir el mandat de la Llei 24/2015 i el deure de reallotjar a aquelles persones vulnerables i en situació efectiva de pèrdua de la llar. Però també contribueix al compliment del mandat de solidaritat urbana de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge.

⁵¹ Model d'allotjament col·lectiu d'emergència APROP. Disponible a:

https://ajuntament.barcelona.cat/dretssocials/es/noticia/alojamientos-de-proximidad-provisionales-para-luchar-contra-la-gentrificacio_614902

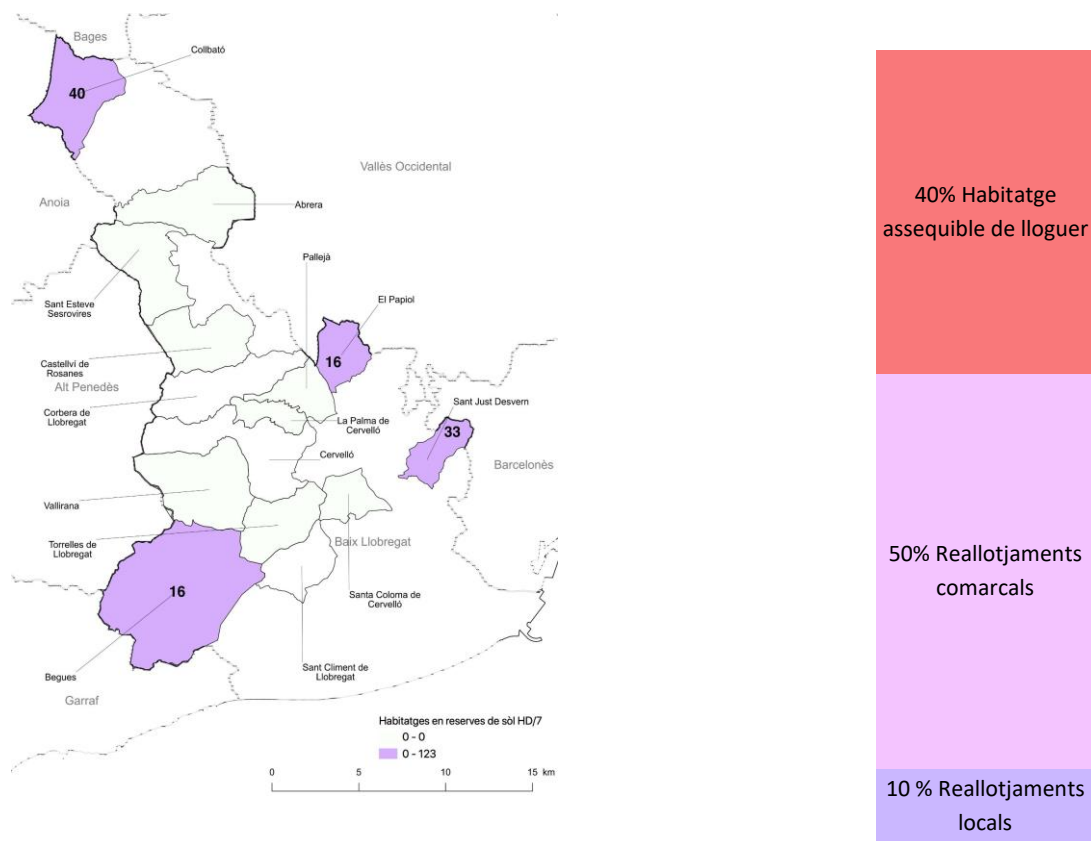


Fig. 45. Nombre d'habitatges previstos a construir sobre sòl qualificat d'habitatge dotacional i Diagrama de distribució dels edificis d'habitatge dotacional. Elaboració pròpia. Font: Enquestes a municipis

Actuacions:

Es preveuen les negociacions prèvies entre ajuntaments, El Consell Comarcal del Baix Llobregat, la Generalitat de Catalunya i, en certs casos, l'Àrea Metropolitana de Barcelona, per cercar el finançament i la disposició dels ajuntaments a cedir el sòl en dret de superfície a l'operador, que exercirà de promotor públic dels equipaments habitacionals.

Això es pot realitzar amb:

1. Finançament

- Partida pressupostaria mancomunada pel Consell Comarcal i la Generalitat de Catalunya.
- Inversió exclusiva de la Generalitat de Catalunya.
- Finançament privat d'entitats socials o particulars en un projecte cooperatiu

Una vegada establert el sistema de finançament caldrà realitzar:

1. Gestió Tècnica i Patrimonial. L'ajuntament titular del sòl té dues opcions:

- Cessió demanial a 40 anys a l'Incasòl o Departament de Promoció de la Generalitat de Catalunya o a l'IMPSOL (Institut Metropolità de Promoció del Sòl) de l'Àrea Metropolitana de Barcelona per a fer la licitació de:
 - El Projecte Bàsic i Projecte Executiu
 - L'execució de l'obra i la coordinació de seguretat i salut a una empresa constructora
 - Realitzar l'adjudicació d'habitatge protegit en règim especial (de lloguer) i habitatge de reallotjament (de lloguer social)
- Cessió del dret de superfície a 75 anys a l'empresa publicoprivada ([Habitatge Metròpolis](#)):
 - Executa en l'àmbit privat el Projecte Bàsic, Projecte Executiu i l'execució de l'obra i la coordinació de seguretat i salut a una empresa constructora

- ii. Ofereix habitatges en borses d'habitatge protegit en règim especial (de lloguer) i a l'ajuntament l'habitatge de reallotjament (de lloguer social).
- c. Cessió del dret de superfície a 75 anys a una cooperativa o fundació promotora d'habitatge social per (per exemple, [Cooperativa Obrera de Vivienda](#) o [CoHabitac](#)).
 - i. Obtenció del finançament a través de l'ICF o Coop57
 - ii. Inici de les obres (establir un primer any de carència del crèdit per facilitar el pagament de les llars anteriors dels cooperativistes abans de finalitzar l'obra i poder-se traslladar)
 - iii. Finalitzar obres i trasllat al nou edifici de cooperativistes de lloguer, majors de 65 anys amb renovació automàtica i la resta amb contractes de 7+1 anys.
- 2. Execució ràpida amb elements prefabricats (7 mesos) i certificacions finals d'obra (2 mesos)
- 3. Gestió social amb un procés de coordinació a la Mesa d'Emergència dels reallotjaments assignats al 60% dels habitatges i un procés d'adjudicació dels habitatges protegits al llistat de sol·licitants d'HPO.

Finançament:

Preferentment, cal negociar entre administracions i apostar per una inversió pública en concepte de política d'habitatge per fer els allotjaments col·lectius, com a part del Pla Territorial Sectorial d'Habitatge i seguint l'objectiu de solidaritat urbana inclòs a la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge. La Generalitat de Catalunya faria una inversió a la comarca com a part del pressupost general. La política d'habitatge recau primordialment sobre el Govern i després els municipis (els Ajuntaments han d'executar, però no han d'invertir substancialment el seu pressupost local en aquesta matèria).

Tot i això, l'última alternativa és que el Consell Comarcal representi als municipis en la sol·licitud d'un préstec [ICF Social \(Institut Català de Finances\)](#)⁵² per a la promoció d'allotjaments dotacionals, amb un import màxim de 64.000 € per habitatge, un interès del 2%, a retornar en un màxim de trenta anys amb una carència de dos anys. El volum d'habitatges calculat als emplaçaments esmentats, donaria una inversió màxima de 6.720.000 €. En cas d'aplicar el mòdul unitari de finançament és de 1.250 €/m², s'obtenen allotjaments de màxim 52 m² de superfície construïda. Si es combinen els crèdits amb una subvenció de la Generalitat per a la construcció d'habitatge protegit, es poden obtenir superfícies més generoses pels habitatges protegits i de més minses pels allotjaments col·lectius d'emergència.

5-Desenvolupar la promoció público-comunitària d'habitatge protegit



Estratègia:

Aquesta proposta està dirigida a orientar la qualificació del sòl cap a una major presència d'habitatge social i la promoció en diferents règims on les responsabilitats es poden compartir amb cooperatives d'habitatge, empreses promotores d'habitatge protegit, entitats socials o la Generalitat de Catalunya.

⁵² Condicions de la línia de crèdit ICF-AHC Social disponibles al portal web <http://www.icf.cat/ca/productes-financers/prestecs/icf-habitatge-social>

- **Obtenció de sòl:** El sòl captura les plusvàlues derivades de l'augment de preus de l'habitatge. Per tant, una política d'habitatge és, en essència, una política del sòl. Dissenyar estratègies per desenvolupar els sòls urbanitzables i destinar les reserves de sòl a habitatge públic i comunitari de lloguer, permet preveure una atenció a la crisi de l'habitatge des de l'inici.
 - Expropiació dels sectors de sòl urbanitzable. L'expropiació dels sòls que han d'esdevenir urbanitzables permet des de 1956 constituir bancs de sòl públic amb capacitat efectiva d'incidir en el mercat.
 - Obtenir les reserves obligatòries de sòl per a la construcció d'habitatge protegit introduïdes per la Llei 2/2002 i objecte de reforçament a través de la Llei 10/2004 i el Decret llei 1/2007.
 - Del total de sostre residencial previst en un desenvolupament s'haurà de realitzar les cessions obligatòries de sòl o sostre construït següents, que, si encara no s'han desenvolupat, se'ls aplica la protecció permanent segons el Decret 17/2019⁵³:
 - 20% d'habitatge de protecció oficial en règim general.
 - 10% d'habitatge de protecció oficial en règim concertat. Per aquests casos, tot i no estar estipulat legalment, recomanem que s'incentivi als promotors a fer:
 - 8% d'habitatge de protecció oficial concertada amb aportacions comunitàries o de cooperatives, en grups ja conformats per entitats com [Cooperativa Obrera de Vivienda](#) o per part d'entitats del Tercer Sector com [Cohabitac](#)⁵⁴.
 - 2% d'habitatge de protecció oficial per a real·lotjament d'emergència temporal.
 - Inventariar aquests sòls, quantificar el volum d'habitatge que poden aportar i que les previsions contingudes en el planejament s'acompleixin. Els habitatges desenvolupats en aquestes reserves de sòl seran públics o comunitaris, amb una protecció permanent fins a assolir els principis de solidaritat urbana i en règim especial (de lloguer).

Si analitzem les reserves de sòl obtingudes o pendents de cessió pels processos de reparcel·lació ([veure capítol 2.7e](#)), observem que només Begues i Collbató disposen de solars per construir habitatge protegit, 16 i 30 habitatges respectivament. Les zones urbanitzables que encara han de deduir la cessió dels aprofitaments urbanístics per a habitatge protegit o concertat estan ubicades a Begues (41 habitatges), Collbató (56 hab.), El Papiol (129 hab.), Pallemà (27 hab.) i, la més nombrosa, Sant Just Desvern (216 habitatges). L'àrea que més habitatges pot arribar a concentrar en futures requalificacions que no figuren en aquestes dades, és al municipi de Santa Coloma de Cervelló, amb una operació de Pla Parcial ja aprovada per a volums de fins a 1000 habitatges o més. Però la gran dimensió de l'operació i l'oposició veïnal, així com l'elevada concentració de tants habitatges en aquest municipi de l'Àrea Metropolitana, obliga a definir amb cura com ampliar el parc d'habitatge social a tota la comarca.

- Destinar les reserves de sòl públiques a règims de lloguer públic o cooperatiu, fent ús del [dret de superfície](#)⁵⁵ per a Cooperatives d'habitatge en cessió d'ús i Fundacions sense ànim de lucre del Tercer Sector, o establint consorcis amb aquestes entitats per construir comunitats mixtes d'usuaris, entitats financeres i ajuntament o entitats socials. La propietat del sòl serà pública, però l'edifici serà gestionat per aquest fons compartit i s'estudiarà la seva viabilitat i manteniment amb crèdits, subvencions i quotes comunitàries. És un model mixt molt habitual

⁵³ Decret 17/2019 que modifica la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge article 79.3 «Mentre es donin les circumstàncies legals i reglamentàries que determinen la vigència de la qualificació d'habitatge amb protecció oficial, només se'l pot desqualificar a iniciativa de la mateixa Administració per raons d'interès públic vinculades a les necessitats de l'habitatge i sempre que la qualificació urbanística del sòl no el destini a l'ús d'habitatge de protecció pública.

⁵⁴ <https://www.cohabitac.cat/>

⁵⁵ <https://www.diba.cat/es/web/hua/P1.03>

a països anglosaxons que ha permès la desmercantilització per mitjà de la cooperació d'agents diferents que eviten que tot el pes de la promoció recaigui sobre l'ajuntament.

- **Promoció d'habitatge social per regeneració urbana:** Adquisició pública d'edificis per a la gestió publico-comunitària o cooperativa d'un espai residencial on es pactarà la gestió i rehabilitació comunitària pel pagament d'una renda baixa i així es fomenten comunitats on disminueix el risc de pèrdua de la llar. La degradació és l'estadi previ a la gentrificació i l'augment dels preus de l'habitatge. L'estigmatització i l'assetjament immobiliari s'han d'erradicar conservant l'estructura social dels barris en els següents processos:
 - Adquirir immobles per expropiació o tempteig i retracte en àrees de rehabilitació. També es podrà proposar la cessió d'ús entre propietat i ajuntament. Es comptarà amb les [línies d'ajuts per a la promoció i adquisició d'habitatges per a lloguer social](#)⁵⁶ de l'Institut Català de Finances.
 - [Masoveria urbana](#)⁵⁷ per l'intercanvi de rendes per obres de rehabilitació de l'immoble. S'arrenda l'immoble per una renda baixa o simbòlica durant un temps que s'adapti a la durada de l'obra i el temps que convingui a les dues parts per dur a terme la rehabilitació, fer el seguiment de les actuacions i gaudir de l'immoble.
- **Promoció d'habitatge social en obra nova:** el nou [decret 50/2020](#)⁵⁸ dona les condicions mínimes d'habitabilitat per promoure la construcció d'habitatges o allotjaments dotacionals públics, essent menys restrictives que les anteriors normatives.
 - Es podrà construir sobre qualsevol sòl, privat o públic:
 - Habitatges de protecció oficial en règim general o concertada.
 - Habitatges o allotjaments dotacionals per a col·lectius vulnerables: gent jove, gent gran, diversitat funcional, exclusió residencial, violències masclistes.

Actuacions:

- Negociació i signatura de convenis per la gestió del sòl o edificis a rehabilitar
 - Cessió demanial a quaranta anys a l'Incasòl o Departament de Promoció de la Generalitat de Catalunya o a l'IMPSOL (Institut Metropolità de Promoció del Sòl) de l'Àrea Metropolitana de Barcelona per a fer la licitació de:
 - El Projecte Bàsic i Projecte Executiu
 - L'execució de l'obra i la coordinació de seguretat i salut a una empresa constructora
 - Realitzar l'adjudicació d'habitatge protegit en règim especial (de lloguer) i habitatge de reallotjament (de lloguer social)
 - Cessió del dret de superfície a setanta-cinc anys a l'empresa publicoprivada ([Habitatge Metròpolis](#)):
 - Executa en l'àmbit privat el Projecte Bàsic, Projecte Executiu i l'execució de l'obra i la coordinació de seguretat i salut a una empresa constructora
 - Ofereix habitatges en borses d'habitatge protegit en règim especial (de lloguer) i a l'ajuntament l'habitatge de reallotjament (de lloguer social).
 - Cessió del dret de superfície a setanta-cinc anys a una cooperativa o fundació promotora d'habitatge social per (per exemple, [Cooperativa Obrera de Vivienda](#) o [CoHabitac](#)).
 - Obtenció del finançament a través de l'ICF o Coop57
 - Inici de les obres (establir un primer any de carència del crèdit per facilitar el pagament de les llars anteriors dels cooperativistes abans de finalitzar l'obra i poder-se traslladar)
 - Finalitzar obres i trasllat al nou edifici de cooperativistes per llogar, majors de seixanta-cinc anys amb renovació automàtica i la resta amb contractes de vuit anys.

⁵⁶ <https://n9.cl/lxutc>

⁵⁷ https://llibreria.diba.cat/cat/libro/masoveria-urbana_57962

⁵⁸ <https://n9.cl/50-2020>

- Contracte d'arrendament o cessió d'ús per a masoveria urbana. Gestió i rehabilitació d'un bé immoble construït i habitable sense cap cost de renda durant un període limitat.
 - Signar contracte a deu anys amb dret a pròrroga de cinc més per una renda social i establir compromisos entre arrendador i arrendataris.

Finançament:

Caldrà tenir present les següents vies de finançament per la política de promoció d'habitatge de nova construcció:

- Les [subvencions del programa de foment del parc d'habitatges de lloguer o cessió d'ús](#)⁵⁹ aporten una subvenció a les promocions d'habitatge protegit que comprèn el 30% del cost de l'obra, essent necessari avançar la inversió i rebre la subvenció després.
- Per l'elevat cost d'aquestes actuacions, és prioritari incorporar eines com les [línies d'ajuts per a la promoció i adquisició d'habitatges per a lloguer social](#)⁶⁰ de l'Institut Català de Finances. El crèdit és a vint-i-cinc anys i l'AHC subvenciona una part de l'interès financer, ja que resta només pagar un interès de l'1,25% del capital sol·licitat, que està limitat als 90.000 € per habitatge. Aquest import cobreix gran part del cost de construcció però no el preu del sòl.

⁵⁹ <https://n9.cl/subvenciohpo>

⁶⁰ <https://n9.cl/lxutc>

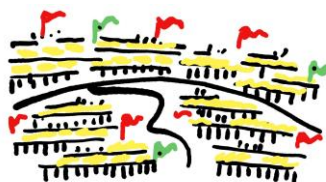
3.3.3) Resultats dels grups de treball a la Jornada participativa: «Augmentem el parc social d'habitatge al Baix»

La [Jornada](#), realitzada el 4 d'octubre del 2021, es va organitzar amb la direcció de l'Àrea d'Acció Social i Salut, i va comptar amb la participació dels representants institucionals del Consell Comarcal, els regidors i regidores d'habitatge i drets socials dels municipis, els professionals a càrrec de la gestió tècnica de la política d'habitatge tant al Consell Comarcal, als municipis i la Generalitat de Catalunya, juntament amb els tècnics de l'Observatori DESC. A més de les intervencions generals, s'ha produït un intercanvi en tres grups diferenciats per les propostes realitzades en aquest estudi, de manera que en el primer grup s'ha tractat la contenció de l'emergència habitacional, en el segon la captació d'habitatges i al tercer la promoció d'habitatge protegit i dotacional. Les intervencions anotades tenen la consideració dialèctica d'una primera impressió a les propostes per part de les persones que millor coneixen els problemes i les intervencions que són viables. Per tant, aquest apartat ha de servir per tenir en compte les expectatives posades en el moment de redactar aquest estudi sobre algunes actuacions que l'Observatori DESC organitza de manera preliminar i que podran ser valorades en diferents estadis de la política d'habitatge comarcal. A continuació s'aporten els [elements principals que es van tractar](#) a la Jornada:

Grup 1: Servei d'Intermediació per la pèrdua de l'habitatge Presentació del SIPER i aportacions d'Alisa Salajan - Tècnic jurídic de Prat Espais SLU (El Prat de Llobregat)



Atenció a la pèrdua de la llar



Convenis amb Grans Tenidors (GT)

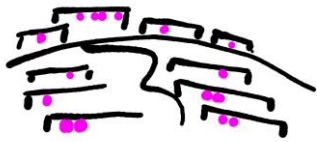
- El Prat de Llobregat dedica un càrrec de serveis socials al SIPER (el Prat de Llobregat) a fer tots els informes de vulnerabilitat, sol·licitar PEEUs, etc. **Preventivament, els ciutadans necessiten suport jurídic davant dels abusos del mercat immobiliari.** Contra clàusules abusives, burofaxos reclamant la possessió de l'habitatge, intermediacions amb petits propietaris i grans tenidors. Vam buscar signar convenis, i vam aconseguir un amb Anticipa - Blackstone, el gran tenidor amb més pisos del món. Ens notifica tots els fins de contracte, ocupacions sense títol habilitant. Només hem aconseguir un lloguer social obligatori per un cas d'ocupació sense títol habilitant. També fem el pagament d'una part de les rendes i la bonificació de l'IBI. Molts grans tenidors tenen tantes empreses-pantalla que es molt difícil dialogar.
- Els ajuntaments petits estan molt sols. Als assessors jurídics dels ajuntaments del Baix Llobregat no se'ls pot demanar tantes hores extres, perquè es troben amb un mur davant la pressió dels grans tenidors i no es troba resolució des de l'àmbit local encara que es dediqui temps.
- Amb la mesa d'emergència no s'ha acabat de funcionar, no es tanca gairebé cap expedient de reallotjament. El SIDH no funciona progressivament. Ara estem a l'espera de si funcionarà el Reallotgem de l'Agència de l'Habitatge. S'avança 18 mesos de renda segons l'índex de preus de referència al propietari i s'atura el procediment de desnonament, però ho ha d'aprovar el reglament de la Mesa d'Emergència, això significa un cul d'ampolla, ja que els expedients resulten desfavorables en un 80%.
- Com mancomunar recursos per oferir als municipis petits i mitjans les mateixes oportunitats d'enfrontar els problemes que els grans municipis? Doncs dedicant **un càrrec de coordinació amb un protocol sòlid que es dediqui exclusivament a ordenar l'atenció a desnonaments i problemes**

d'habitatge. Cal crear una xarxa de coordinació amb tothom. Campanyes de fulletons a jutjats per avisar a la gent que vingui a Prat Espais SLU.

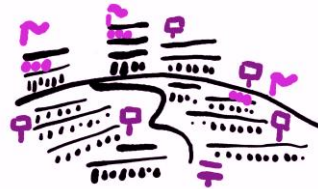
- **Cal fer un crit a la Generalitat de Catalunya pe tal que augmenti recursos.** Cal fer un missatge conjunt dels municipis del Baix Llobregat. Però mentrestant s'ha de crear un servei d'intermediació, i inclús podríem pensar convergències entre municipis per **donar servei entre municipis i dotar de recursos en totes les direccions.**
- Als municipis petits els professionals de serveis socials els hi aniria molt bé un servei específic d'atenció a desnonaments, però sobretot hem de pensar en habitatge. El problema també és que hi ha molta gent afectada per l'exclusió residencial i tenen una renda garantida o un ajut no els hi volen llogar cap habitatge.
- Alguns professionals de Serveis Socials que hem treballat en el món immobiliari i coneixen les assegurances d'impagament, podem explicar per què no volen llogar a gent amb subsidis: **són les mateixes asseguradores d'impagament les que deneguen i discriminen als arrendataris.** La SIPHO a Barcelona és el model a seguir, cal implantar-ho també als municipis, si unifiquem la tasca de la SIPHO en una sèrie de municipis, ho farem molt bé perquè de seguida estarem en xarxa. Ho trobem molt a faltar a molts municipis.
- Hi ha molta ocupació i falta un mercat de lloguer amb una oferta suficient per atendre el problema.

Grup 2: Borsa de lloguer i adquisicions per tempteig i retracte

Presentació de la Borsa de Mediació de Prat de Llobregat per Mercè Vidal Mañas: Tècnica coordinadora de la Borsa de mediació pel lloguer social, Prat Espais SLU (Borsa lloguer social)



Borsa de Mediació pel Lloguer Social



Adquisició d'habitatge protegit i provinent d'execucions hipotecàries exercint el dret de tempteig i retracte

- D'ençà que van descendir el nombre d'habitatges de la borsa, es va iniciar un programa de subvencions pel manteniment dels habitatges.
- L'experiència del tempteig i retracte no ha estat satisfactòria, ja que cada vegada que ha sorgit una oportunitat a un preu raonable, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya no ha contestat a la sol·licitud o no s'ha pogut visitar l'habitatge.
- El finançament per a exercir el tempteig i retracte és crucial. A escala local és difícil, però a escala comarcal podria facilitar-se un primer accés amb l'adquisició d'habitatges i després finançar la compra per part de l'ajuntament.
- S'ofereix una assegurança de lloguer i una de la llar (manteniments). Amb una sola persona es pot fer tota aquesta feina de gestió. La clau és que aquesta persona tingui un bon tracte amb el propietari, que entregui les claus amb la confiança que l'ajuntament s'encarregarà de tot. Que es faci tot això amb celeritat. Però també restringit a un topall de 600 €, considerant potser reduir el preu del lloguer que demanen i anar augmentant en el futur si el mercat apuja.
- La borsa comarcal podria tenir la virtut de cobrir el reallotjament d'aquells desnonaments anuals executats. Fer que la borsa aturi el desnonament amb una aportació de la renda directament com a cobertura del deute i de futures rendes. També ha de reiterar-se que és un servei reduït.

Grup 3: Promoció d'habitatge dotacional i habitatge protegit en règim públic-privat i público-comunitari

Presentació de:

- La iniciativa de la Cooperativa Obrera de Vivienda al Prat de Llobregat per part de Dolors Camats, directora de la cooperativa.
- La política de promoció d'habitatge públic per Petra Maldonado: pmaldonado@santboi.cat
Responsable Oficina Local Habitatge de Sant Boi de Llobregat (Habitatge Metròpolis Barcelona)



Construcció d'un edifici mixt d'allotjament col·lectiu per a reallotjaments locals i comarcals, i d'habitatge assequible de lloguer públic



Desenvolupar la promoció público-comunitària d'habitatge protegit

- La Cooperativa Obrera de Vivienda ofereix lloguers limitats de vuit anys a un preu reduït per donar resposta a la llista d'espera dels seus cooperativistes. S'han acceptat sempre les condicions d'accés, en cicles de vuit anys. La llista d'espera es pot anar satisfent amb un augment de la promoció d'habitatge de la cooperativa sobre sòl públic en dret de superfície. És habitatge per a llogar, ni en propietat ni en cessió d'ús, és una aposta cooperativa de producció de lloguer assequible. Cal pensar que els preus del lloguer són inferiors als de l'habitatge protegit. Els contractes de lloguer es fan en la tipologia d'inquilí: per a persones de més de seixanta-cinc anys, es renovent automàticament, per a gent jove es fan contractes de 7+1 anys. Tampoc apliquem l'IPC perquè fa anys que hem comprovat que convenia fer-ho en experiències d'arrendament prèvies. A més els inquilins han de ser sòcies cooperatives.
- A Sant Boi s'està treballant a iniciar una col·laboració amb l'entitat publicoprivada Habitatge Metròpolis. Des de la crisi de 2008 encara es conserven moltes reserves de sòl pendents d'edificar i cal trobar vies de finançament. Havíem fet alguna promoció, però ara es llença l'oportunitat de realitzar-ho amb tres figures diferents: habitatge dotacional a través d'una concessió de servei públic amb Visoren que es dedica a la producció d'habitatge de protecció social, habitatge protegit en una concessió demanial a l'INCASÒL per tal que faci una gestió dels habitatges amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, i un altre solar per a fer un conveni amb IMPSOL o Habitatge Metròpolis. Per finançar, ho fa estrictament l'empresa concessionària que obté el terreny de manera gratuïta i es construeix amb una hipoteca. L'ajuntament pagarà en els casos de reallotjament en compliment de la 24/2015 el diferencial entre la renda de protecció oficial i els barems de 10%, 12%, 18% dels ingressos de la llar en un lloguer social. Si la inversió inicial l'ha de fer el promotor, cal tenir en compte que la durada variarà, fent concessions de 40 i 60 anys.
- Tot i que el sòl no es fàcil d'aconseguir, ara cada vegada hi ha més sensibilitat local per la cessió del sòl públic. Però el que es realment complicat és aconseguir la inversió inicial, el pagament de l'entrada de la hipoteca. Per això en alguns casos l'ajuntament ha plantejat uns ajuts a la promoció.
- Que l'Incasòl faci la promoció amb la concessió demanial té l'avantatge que ells poden finançar el cost de l'obra amb la gestió del fons de finances del lloguer. Però cal tenir en compte que és una característica pròpia del món del lloguer

- No s'ha plantejat entrar en la regeneració urbana per adquisició per si per mantenir el patrimoni actual. Però cal tenir en compte que cal ser oberts a qualsevol forma de promoció d'habitatge assequible, cal ser imaginatius amb les opcions d'ingrés inicial i la viabilitat durant els primers trenta anys. Una vegada amortitzats els projectes poden donar un servei a la comunitat sense problema.
- Molts municipis no disposen de sòl per poder promoure, caldrà mancomunar esforços perquè a més tampoc hi ha accés a finançament d'IMPSOL INCASÒL o promotors privats.