

## **CONCLUSIONS DELS TALLERS DE DEBAT: COM MILLOREM LA SITUACIÓ DE L'HABITATGE A PREMIÀ DE MAR**

- **VEÏNS/ES, ENTITATS I AGENTS ECONÒMICS**
- **TÈCNICS I TÈCNIQUES MUNICIPALS**
- **GRUPS POLÍTICS MUNICIPALS**

*Impulsat per:*



*Amb el suport tècnic*

*d'EIDOS DINAMITZACIÓ SOCIAL:*



*Amb el suport de:*



## Nota del document:

Dins cada requadre es llegeix l'objectiu i estratègies presentades per part de l'ajuntament.



Aquest símbol identifica aquelles idees amb un major grau de consens i aquelles que han estat proposades en més d'un Taller de debat.

≈

Aquest símbol assenyala idees que només han estat comentades en un dels tallers; es recullen perquè es prenguin en consideració.



# COMENTARIS ALS OBJECTIUS I ESTRATÈGIES PROPOSADES PER PART DE L'AJUNTAMENT

---

**OBJECTIU 1:** Dotar l'ajuntament de **recursos organitzatius, econòmics i de coneixement** que permetin aplicar les polítiques d'habitatge.

- ☞ Impuls de l'empresa municipal PREMIÀ SERVEIS MUNICIPALS perquè actuï d'agent públic en matèria d'habitatge.
- ☞ Creació d'una Oficina Local d'Habitatge.
- ☞ Crear coneixement sobre la situació de l'habitatge al municipi, a través de l'activitat de l'Oficina Local d'Habitatge, per tal d'adaptar el Pla Local d'Habitatge a les necessitats de cada moment.
- ☞ Reinvertir en polítiques d'habitatge els beneficis econòmics que es puguin obtenir per part de l'empresa municipal de les actuacions en matèria d'habitatge.



*Vàries idees recorden la situació de crisi en la que neix el PLH per proposar:*

- *Que no se sigui excessivament ambiciós i es prioritzi resoldre les necessitats més importants amb estratègies molt eficients.*
- *Que el que es creï, sigui dimensionat a les necessitats i serveis que realment hagi de prestar.*
- *En un dels tallers, es demana que no suposi un augment d'impostos. En un altre, en canvi, es fan propostes en la direcció oposada, d'augmentar l'IBI;*

≈ *Per disposar de recursos per invertir en aquest àmbit en un dels tallers es proposa:*

- *Doblar l'IBI a les segones residències.*
- *Doblar l'IBI als habitatges buits (tenint en compte que es considera habitatge buit quan no s'arriba a habitar un mínim de dies l'any), o donar-los l'opció de posar-los a la borsa d'habitatge de lloguer.*



La creació de l'Oficina Local d'habitatge és una estratègia àmpliament recolzada, amb alguns matisos:



*Dotar l'oficina de contingut: clarificar i concretar les seves funcions, que no es converteixi en un calaix de sastre. Es proposa de fer un Catàleg de Serveis.*

≈ *Resoldre la dotació d'espai ( on es fa?) i personal ( qui paga?) de l'oficina.*

≈ *Es fa una aportació dubtant de la necessitat de crear l'empresa municipal de promoció d'habitatge, donat l'escàs potencial de creixement del municipi. Es defensa que l'adquisició de sòl per habitatge públic, es podria fer a través de l'INCASOL.*

**OBJECTIU 2: Generar habitatge protegit de lloguer o d'altres règims que mantinguin en tot cas la propietat pública del sòl.**

- ☞ *Construir habitatge protegit principalment de lloguer o d'altres règims que mantinguin la propietat pública del sòl, en el sòl públic destinat a l'ús residencial.*
- ☞ *Adquirir i rehabilitar, si cal, habitatges que tinguin un interès públic o social, per destinar-los a lloguer o habitatge social, a través del dret de tanteig i retracte.*



*Demanar ajuts o col·laboració a d'altres organismes i administracions (es valora que per construir habitatges, es requereixen uns recursos que l'ajuntament no té).*

≈ *A l'hora de planificar les característiques (grandària...) dels habitatges, es faci responent a les necessitats dels col·lectius a qui van dirigits.*

≈ *Estudiar la possibilitat que alguns d'aquests habitatges esdevinguin pisos tutelats.*

≈ *Es genera debat sobre l'ús del dret de tanteig i retracte, ja que pot col·locar la família que vol comprar un pis en una situació molt vulnerable. S'acorda que l'actuació de l'ajuntament ha de ser en àrees molt acotades que cal determinar prèviament.*

≈ *Crear un fons econòmic amb part del lloguer pagat per als pisos protegits, que es retorni quan s'acabi el termini. L'ajuntament, o l'organisme que els gestioni, fa de "guardiola", ajuda a crear uns estalvis que serviran als llogaters per a poder optar a un pis del mercat privat més tard, facilitant la rotació.*

≈ *Es proposa allargar el termini durant el qual es pot gaudir dels pisos protegits de lloguer (el termini actual de 5 anys es considera insuficient per casos concrets).*



*Vetllar perquè habitatges protegits siguin habitats per qui més ho necessita, reforçant els mecanismes de control i garantint la rotació dels llogaters.*

- *Reforçar els mecanismes de control per atorgar els pisos protegits, demanant la declaració dels últims anys (es parlava de 3 anys / 5 anys enrere per comprovar que efectivament no té propietats), i atorgar-los amb caràcter definit (per un temps determinat).*
- *Fer un seguiment dels pisos atorgats ja que les condicions de les persones que els habiten poden canviar i cal, sobretot, garantir que qui ocupa els habitatges de protecció oficial realment els necessita.*

**OBJECTIU 3: Promoure la incorporació d'habitatges de propietat privada al mercat de lloguer, en especial els habitatges buits.**

- ☞ *Mediar entre propietaris i llogaters mitjançant l'oficina local d'habitatge.*
- ☞ *Crear una borsa de lloguer municipal.*



*Oferir incentius als propietaris per a llogar: incentius fiscals i garanties de pagament del lloguer i de conservació. Es fan diverses propostes en aquest sentit:*

- *Establir una borsa econòmica de compensació i garantia de l'import dels lloguers (és a dir, si el llogater paga 700, el propietari en rep 600 i la resta aniria a un fons de garantia per emprar en cas d'impagament). És una idea discutida, ja que altres persones opinen que el què cal és trobar fórmules per abaratir el lloguer, i no veuen justificable pujar el preu per poder crear el fons de garantia.*
- *Acollir-se al sistema de garantia que ofereix la Generalitat amb Adigsa.*

≈ *L'Ajuntament hauria de vetllar per l'acompliment dels drets del llogater i el propietari.*

≈ *Es considera que actuar sobre l'habitatge buit ha de ser prioritari (representa un parc de més de 900 habitatges).*

≈ Regular els preus del lloguer de la borsa d'habitatge municipal, fixant un preu màxim. Es valora que l'Oficina d'Habitatge pot influir en els preus garantint una oferta de lloguer barat: el propietari que vol que l'oficina li tramiti l'oferta, s'ha d'ajustar al preu màxim.

**OBJECTIU 4: Impulsar la rehabilitació d'immobles per part dels seus propietaris.**

- ☞ Difondre i gestionar els ajuts per a la rehabilitació que puguin atorgar diferents organismes i administracions.
- ☞ Promoure acords amb entitats bancàries perquè puguin atorgar crèdits en bones condicions als propietaris que vulguin rehabilitar.



*Promoure mesures que facilitin un intercanvi de lloguer barat a canvi de rehabilitació, per exemple per a gent jove.*

- *La idea exposada és que si la persona que lloga l'habitatge, el rehabilita/modernitza, se li podria fer una rebaixa en el lloguer. En el debat sorgeixen dubtes sobre com es pot articular legalment, caldria cercar la fórmula. D'entrada es defineix un límit, ja que no es pot permetre llogar un pis sense cèdula d'habilitat (per exemple si no té cuina...).*

≈ *En un dels tallers es valora a que l'aplicació d'aquest objectiu hauria de ser posterior en el temps, després de tots els altres, excepte en el cas que els recursos s'aportessin des d'altres administracions.*

≈ *En un dels tallers, es considera que les característiques del parc d'habitatge fan que la rehabilitació sigui un objectiu prioritari; la major dificultat respecte a l'habitatge la tenen, i tindran a mig termini, les comunitats de propietaris per a complir la legislació actual i futura pel què fa a rehabilitació. Cal donar ajudes i suport.*

≈ *Es proposa que l'ajuntament avaluï crèdits per a rehabilitació, tot i que és un aspecte discutit; algunes persones opinen que l'Ajuntament pot mediar, facilitar, però no posar-hi diners (en canvi, si que és àmpliament comentada la dificultat d'obtenir avals per part de persones que volen aconseguir hipoteques per a habitatges en el mercat lliure).*

≈ *Impulsar Programes de Garantia Social (PGS) per a la rehabilitació d'immobles. Els estudiants de PGS podrien fer les pràctiques rehabilitant edificis del municipi.*

≈ *Fer revisions i un seguiment efectiu i periòdic de les cèdules d'habitabilitat atorgades.*

**OBJECTIU 5: Acostar a la població la informació i la gestió unificada de tots els recursos en matèria d'habitatge.**

☞ *Dotar i desenvolupar l'Oficina local d'habitatge, centralitzant la prestació integral de serveis d'habitatge al municipi.*



*L'Oficina Local d'Habitatge és una estratègia àmpliament recolzada. Algunes de les funcions que es proposa que tingui respecte la informació són:*

- *Assessorar la població sobre els diferents ajuts econòmics disponibles (subvencions, crèdits tous...) oferts des de diverses administracions o entitats.*
- *Esdevenir un gran centre d'informació que faci d'intermediari, que uneixi interessos, que sigui una xarxa (un grup proposa que podria unificar també informació del mercat privat).*



*Divulgar l'OLH i la informació sobre habitatge.*

- *Facilitar la informació: que es rebi a casa, sense haver d'anar a l'Oficina.*
- *Crear un lloc web de l'Oficina d'Habitatge, activa i viva. Tanmateix, s'ha de tenir en compte la fractura digital. La informació no pot ser només per Internet. Millor una persona informant, presencial.*
- *Focalitzar la informació al col·lectiu que es vol arribar (identificar el "targets" i fer-li arribar la informació que li sigui més útil).*
- *Informar sobre habitatge al butlletí Vil·la Primília.*

## ALTRES OBJECTIUS I ESTRATÈGIES PROPOSADES PELS I LES PARTICIPANTS:

---



*Treballar des d'una visió integral i transversal de l'àmbit.*



*La millora de l'habitatge s'hauria d'impulsar en col·laboració amb altres àrees municipals, serveis o institucions.*

≈ *Coordinar, unificar i millorar els sistemes d'informació interns entre àrees municipals. Preveure com es recull la informació dels diversos departaments municipals que sigui útil per intervenir en l'habitatge. Establir un protocol per a recollir-la de forma sistemàtica. Es destaca la utilitat de la informació que pot aportar Serveis Socials.*



*Tenir el coneixement i la informació suficient per a què sigui un pla adaptable, que es pugui adequar àgilment a les necessitats i recursos de cada moment<sup>1</sup>.*



*Analitzar les necessitats diferenciades per cada col·lectiu en matèria d'habitatge, i quines són més urgents o prioritàries. Tanmateix, es valora que un cop es tingui aquesta informació, cal intervenir per a oferir habitatge a tots els rangs d'edat.*



*Estudiar la variabilitat de les condicions de l'habitatge en funció del barri, zones...*

≈ *Tenir en compte també els diferents escenaris que es poden donar segons l'evolució de les migracions.*



*Fomentar la cohesió social des de l'actuació en l'habitatge<sup>2</sup>. Donar resposta a les necessitats d'habitatge dels col·lectius amb més problemes en aquest àmbit.*

---

<sup>1</sup> Originàriament aquesta idea és una estratègia de l'objectiu 1 però, donada la importància que ha rebut en el procés, es proposa que l'Ajuntament valori si es pot considerar un objectiu per si mateix.

<sup>2</sup> No es va donar aquesta formulació exacta però en tots els Tallers de debat es van proposar estratègies que tenien aquest mateix objectiu.



*Fer una bona distribució territorial dels diferents tipus d'habitatge per a diferents perfils. Evitar els guetos; l' habitatge protegit (o econòmic) ha d'estar repartit en el territori i acollir diferents perfils de població.*



*Facilitar que es comparteixin habitatges (entre joves, entre gent gran, entre joves i gent gran, entre nouvinguts i veïnat...). Es fan diverses propostes en aquest sentit:*

- *Posar un tauler d'anuncis on la gent pugui penjar anuncis per compartir pis.*
- *Posar en contacte gent gran, per exemple vídues, que puguin estar interessades.*
- *Entrar al programa Viure i Conviure de Caixa Catalunya (persones grans amb estudiants).*
- *Promoure compartir pis entre persones amb diferents perfils, per facilitar la integració en els habitatges de lloguer públic municipal.*
- *Promoure l'habitatge compartit per a joves estudiants o en la seva primera feina, per evitar que s'hagin d'emancipar fora del municipi.*

≈ *Tenir en compte les persones que no poden accedir fàcilment a ajuts o pisos protegits: persones adultes sense nòmina, famílies a l'atur amb nens, gent gran sense ingressos, etc.*

≈ *Prioritzar l'atorgament d'habitatge protegit a les persones que més ho necessiten (Serveis socials).*

## REFLEXIONS GENERALS

---

*Alguns grups i persones han proposat idees que per ser més generals afectarien a tot el Pla Local d'Habitatge com que aquest respongui a un model de ciutat o que prioritzi les polítiques d'habitatge social que compensin el mercat lliure.*