

# MEMÒRIA 2018

Oficina d'Habitatge i  
Projectes Urbans



Ajuntament de  
Malgrat de Mar

## MEMÒRIA 2018

L'execució pressupostària resumida a nivell de capítols ha estat:

### **Taula 1.3.4.2.2 Despeses Habitatge-Llei de Barris**

L'Oficina Local d'Habitatge es va posar en funcionament al març de 2008 amb l'objectiu d'esdevenir finestreta única al municipi en tot allò relacionat amb l'habitatge. La necessitat de la seva creació la determina el Pla Local d'Habitatge (PLH), aprovat pel Ple en sessió ordinària celebrada el 15 de març de 2007.

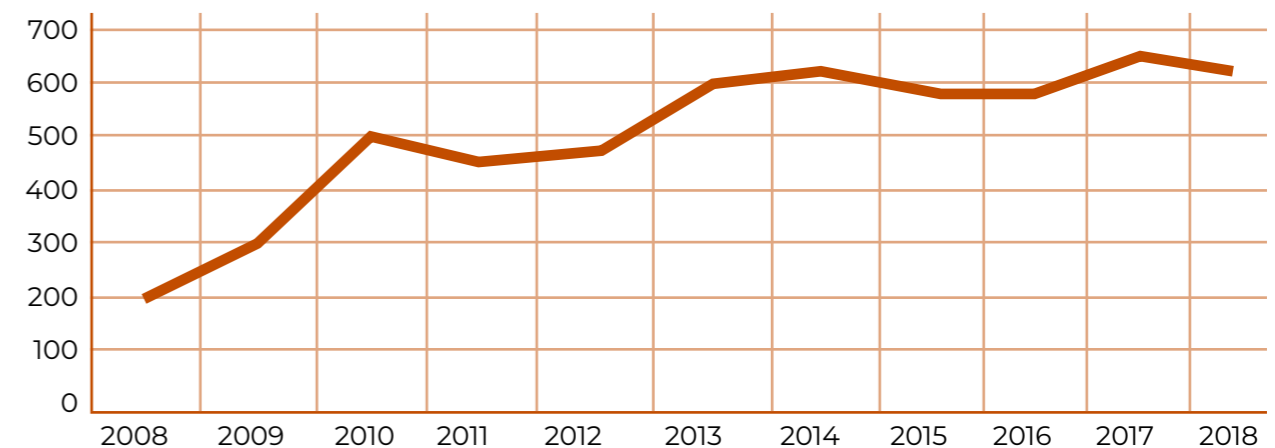
Aquest pla estableix que l'Oficina Local d'Habitatge (OLH) ha de gestionar les actuacions que el consistori proposi i vetllar per l'acompliment dels objectius en matèria d'habitatge. L'objectiu comú de totes les activitats és lluitar contra l'exclusió residencial mitjançant l'assessorament a persones en situació de vulnerabilitat social i la tramitació dels corresponents ajuts.

L'OLH té per objectiu, a més de fer complir el desplegament del PLH, posar en marxa i desenvolupar els serveis locals d'habitatge en la promoció a l'accés a l'habitatge assequible, en la potenciació de l'ocupació del parc vacant, en l'estímul i foment del mercat de lloguer a preus assequibles i en el foment de la rehabilitació.

A causa del canvi en la situació socio-econòmica des de la redacció del PLH fins a l'obertura de l'OLH algunes de les previsions han estat reajustades i les actuacions ponderades. S'ha estimat més eficaç, per exemple, l'estímul de la borsa de lloguer social d'habitatges existents que no pas promoure noves edificacions.

Des del 2013 fins el 2017 s'ha sol·licitat a la Diputació de Barcelona suport per a la revisió del PLH, les peticions no han pogut ser ateses. Al 2018 es va sol·licitar la redacció d'un pla d'actuació municipal d'habitatge, que està en redacció.

El nombre d'expedients tramitats per l'OLH mostra una tendència a l'augment des del 2008:



Les activitats dutes a terme per l'OLH es poden agrupar en la prestació dels següents serveis:

1. Informació i assessorament en tot allò relacionat amb l'habitatge
2. Tramitació d'ajuts al pagament del Lloguer
3. Gestió de Prestacions Econòmiques d'Urgència especial
4. Gestió de les inscripcions al registre únic de sol·licitants d'habitatge protegit
5. Gestió de la Xarxa per a la Mediació del Lloguer Social i ajuts relacionats
6. Tramitació d'ajuts a la rehabilitació d'habitatges
7. Tramitació de Cèdules d'Habitabilitat
8. Treball en xarxa
9. Mediació en temes d'habitatge (incorporat al 2017)

### **Ajuts al pagament del lloguer**

Els ajuts al pagament del lloguer són un instrument que permet millorar les garanties de permanència en l'habitatge a persones o famílies en situació de vulnerabilitat social i risc d'exclusió residencial.

Des de l'entrada en funcionament de l'Oficina Local d'Habitatge hem tramitat **3054 expedients de sol·licitud d'ajut al pagament del lloguer en diferents modalitats.**

**Durant el 2018 el nombre d'ajuts tramitat ha estat de 264, el més alt des que es va iniciar el servei.**

D'aquests, una part ha estat ajuts de la Generalitat de Catalunya, o de la Generalitat en conveni amb el Ministerio de Fomento, a fons perdut, per les unitats de convivència que tinguin ingressos baixos i a qui el cost de l'habitatge els pot situar en risc d'exclusió social residencial. Algunes d'aquestes prestacions s'atorguen amb caràcter permanent i es mantenen sempre que les persones beneficiàries continuïn reunint els requisits, d'altres, la majoria, s'han de renovar anualment.

La resta ha estat prestacions per al pagament del lloguer, del Ministerio de Fomento, de 210 euros, adreçades a joves d'entre 22 i 30 anys que acreditin acomplir els requisits establerts. Actualment aquesta prestació ha estat extingida.

La tramitació d'aquests expedients implica un seguiment continuat perquè s'han d'actualitzar les dades que variïn en la unitat de convivència dels perceptors. Bàsicament la variació dels ingressos familiars per comprovar que l'usuari segueix complint els requisits establerts, els canvis de domicili, entre d'altres. Una bona part de les persones usuàries requereixen un seguiment i assessorament personalitzat per garantir que continuïn ponent-se beneficiar d'aquestes prestacions.

El fet de poder prestar els serveis d'habitatge amb proximitat fa que la ciutadania pugui accedir amb molta més facilitat a les diferents prestacions del Ministerio i de la Gene-

ralitat. De no tenir OLH els usuaris haurien de desplaçar-se al Consell Comarcal, els que reben ajuts al lloguer hi haurien d'anar un cop al mes.

La proximitat garanteix un millor accés als ajuts, durant el 2018, de mitjana, cada català va rebre, segons pressupost, 12,31 euros en concepte d'ajuts al lloguer, per contra, durant el mateix període, cada malgratenc va rebre 27,76 euros per ajuts al lloguer:

	POBLACIÓ 01.01.18	IMPORT AJUTS AL LLOGUER	IMPORT MITJÀ PER HABITANT EN AJUTS AL LLOGUER
CATALUNYA	7.543.825	92.900.000,00	12,31
MALGRAT DE MAR	18.439	511.867,12	27,76

### **Gestió de prestacions econòmiques d'especial urgència**

Són prestacions econòmiques d'especial urgència de la Generalitat de Catalunya, per afrontar situacions d'emergència en l'àmbit de l'habitatge. La finalitat de les prestacions és possibilitar la permanència en l'habitatge de persones i famílies, per prevenir l'exclusió social que pot suposar la pèrdua de l'habitatge que constitueix la residència habitual i permanent. La quantia màxima de la prestació a atorgar és de 3.000€.

Aquests ajuts van dirigits a persones físiques residents a Catalunya, amb uns ingressos de la unitat de convivència que no superin els límits establerts a les bases de la convocatòria i que es trobin en risc d'exclusió social residencial per deutes d'impagament de rendes de lloguer, quotes hipotecàries o persones que han perdut l'habitatge com a conseqüència d'un procés de desnonament o d'execució hipotecària.

Es podria considerar que les persones o famílies beneficiàries d'aquest ajut ja es troben en un risc sever d'exclusió residencial. És una de les darreres mesures, en quant a ajuts socials, que es pot sol·licitar abans de la pèrdua de l'habitatge.

Des del 2013 s'ha incorporat un ajut destinat al lloguer per a persones que hagin estat desnonades o hagin estat objecte d'una execució hipotecària o d'un expedient de dació del seu habitatge.

Durant el 2014 i 2015 es va incorporar una modalitat d'aquests ajuts, destinada a les persones aturades de llarga durada.

Es requereix el seguiment per part del personal de l'OLH. Del 2008 al 2014 el nombre de sol·licituds es va anar incrementant cada any, passant de 10 peticions al 2008 a 20 el 2013 i 60 peticions al 2014. Durant el 2015 el nombre de sol·licituds va disminuir fins a 25, 16 sol·licituds durant el 2016 i tant sols 15 durant el 2017.

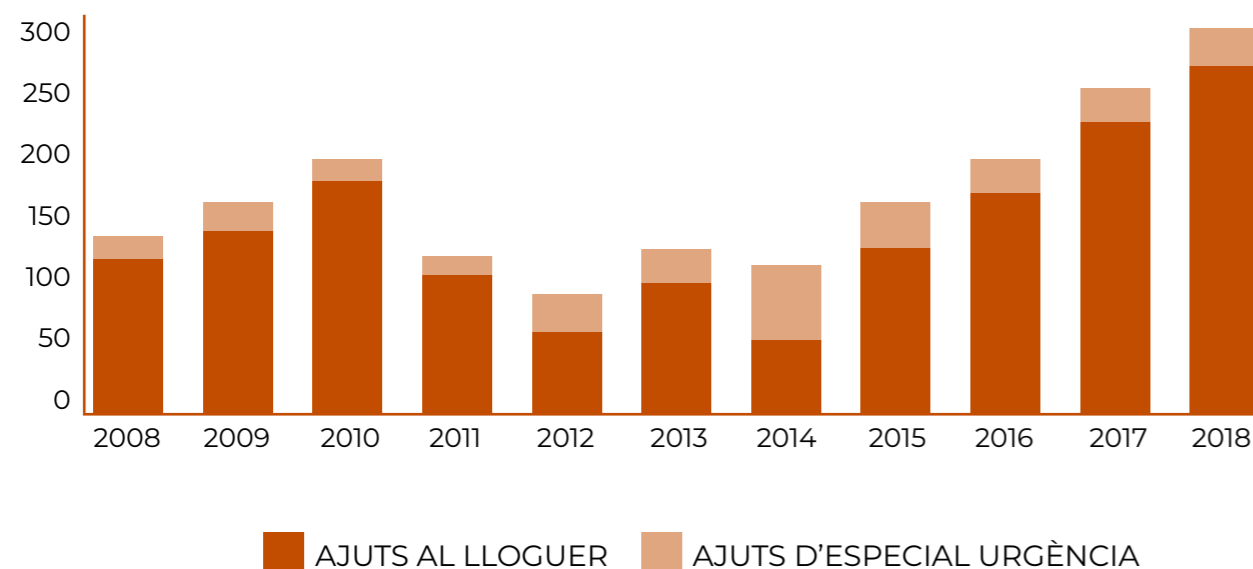
El fet que augmenti el nombre d'ajuts al pagament gestionats i que disminueixi el nombre de prestacions d'especial urgència sembla indicar un cert retorn a una estabilització econòmica i també un bon resultat de les gestions de prevenció del risc d'exclusió residencial.

A finals de 2017, per indicació de la Regidoria, hem sol·licitat a la Generalitat un canvi en el model de gestió de l'expedient. Enlloc de registrar i enviar les sol·licituds en paper, s'introdueixen les dades de les sol·licituds i s'annexen còpies autèntiques dels documents digitals. Amb aquest canvi s'aconsegueix reduir els terminis en què la Generalitat pot avaluar i resoldre l'expedient, a la vegada suposa un estalvi considerable no haver d'enviar els documents per correu postal.

Durant el 2018 hem tramitat 17 ajuts, una xifra lleugerament superior a la de l'any anterior.

Des de la posada en funcionament del servei **hem tramitat 221 expedients de prestació econòmica d'especial urgència.**

#### GESTIÓ D'AJUTS AL PAGAMENT DEL LLOGUER



#### Gestió de les inscripcions al registre únic de sol·licitants d'habitatge protegit

El registre de sol·licitants d'HPO de Catalunya va entrar en funcionament a l'Oficina d'Habitatge de l'Ajuntament el novembre de 2009. És un registre públic de la Generalitat de Catalunya on s'han d'inscriure les persones interessades en optar a un habitatge amb protecció oficial.

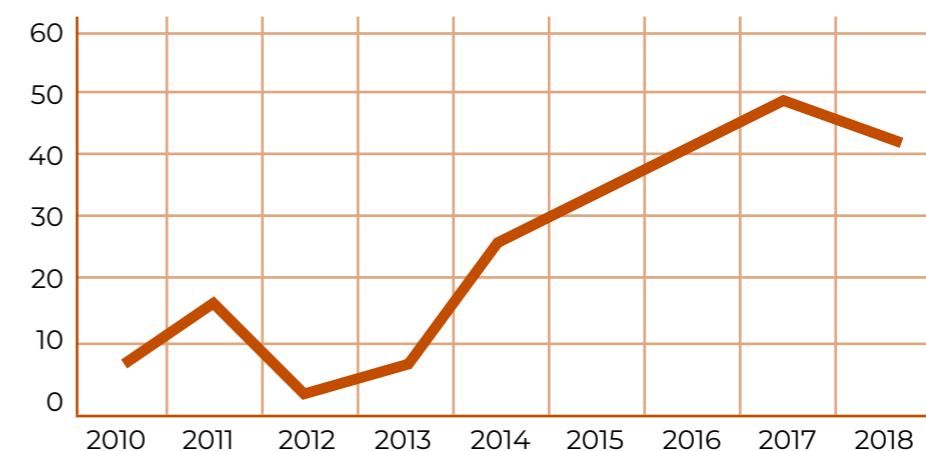
Una vegada inscrites, poden participar en els processos d'adjudicació aquells sol·licitants que compleixin els requisits exigits i hi estiguin inscrits abans de l'inici del procediment d'adjudicació.

Des del 2015 la inscripció en aquest registre és un requisit per tal de poder formar part de la Xarxa de Mediació pel Lloguer Social.

Durant el 2018, donada la dificultat per captar pisos que es constata des del servei de Borsa de Mediació, ha baixat lleugerament el nombre de sol·licituds d'inscripció.

Des de la posada en funcionament d'aquest registre **hem tramitat 219 inscripcions.**

#### NOMBRE D'INSCRIPCIONS AL RUSHPC



#### Gestió de la xarxa per a la mediació del lloguer social

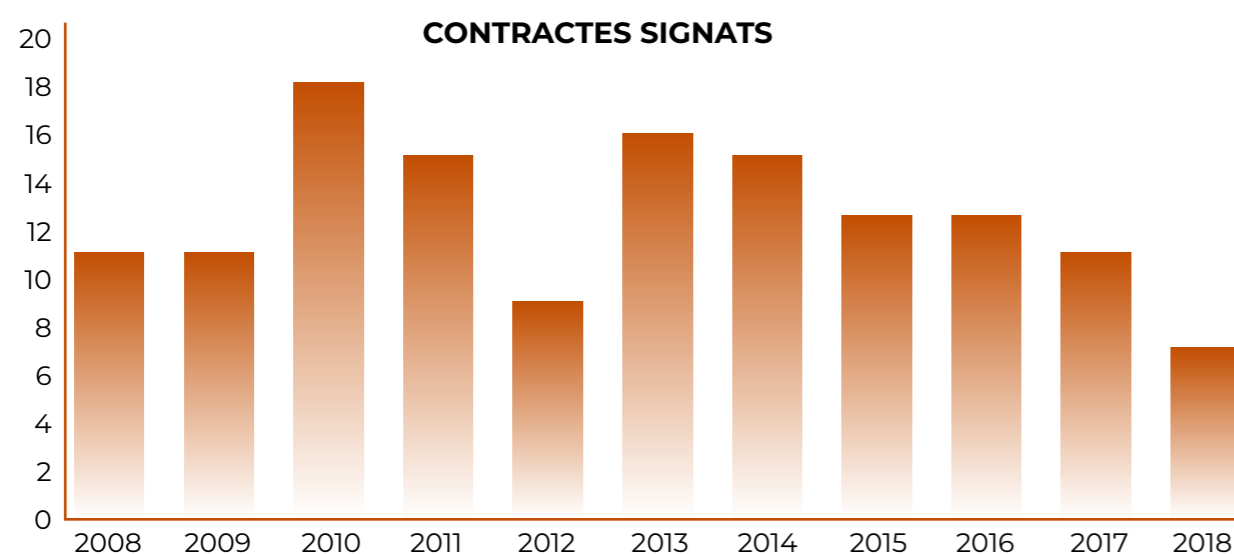
En els estudis que es dugueren a terme per a la realització del Pla Local d'Habitatge es posà de manifest la necessitat d'habitatges de lloguer ja que l'oferta era minsa i no s'ajustava a la demanda. Hi ha moltes famílies que tenen dificultats per accedir a un habitatge de propietat o que simplement no ho consideren la millor opció. D'altra banda a Malgrat existeix un gran nombre d'habitatges tancats, els propietaris dels quals sovint no es plantegen llogar-los per diversos motius.

El consistori decidí iniciar dues actuacions per estimular el mercat de lloguer, una basada en la construcció d'un edifici sobre sòl municipal destinat al lloguer social i l'altre la implantació de la Xarxa de Mediació.

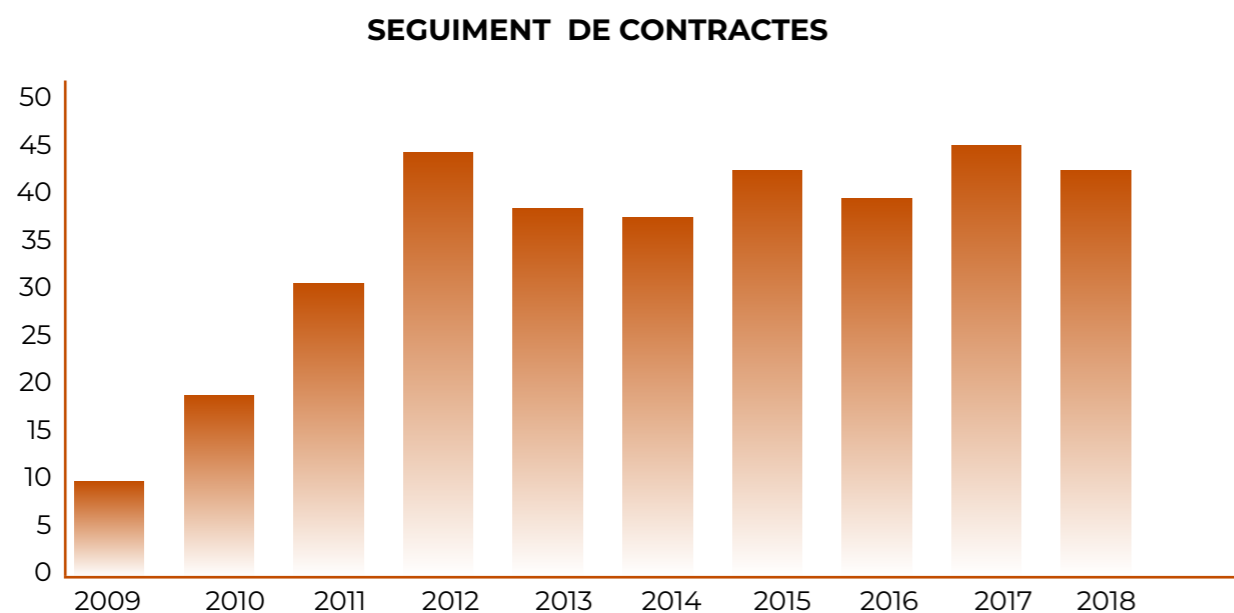
Mentre la situació greu de crisi econòmica ha dificultat la realització d'actuacions que requereixen un finançament notable, com ara la construcció dels 46 habitatges que el consistori tenia previst, la mateixa crisi ha jugat a favor de l'estímul del mercat de lloguer. Són nombrosos els propietaris que s'han interessat en les garanties que se'ls ofereix per posar el seu pis a lloguer enlloc de tenir-lo tancat, a més la majoria són conscients de la disminució del preu del lloguer i adapten les seves expectatives a les capacitats de les famílies que poden llogar els seus habitatges.

És així com, sense necessitat d'endeutament per fer front al finançament de nous edificis, **hem aconseguit la signatura de 139 contractes de lloguer social**, aprofitant habitatges existents que no estaven destinats al seu ús social.

La captació de nous habitatges va començar a ser més difícil durant el 2017 i la situació ha empitjorat durant el 2018, creiem que en part degut a la pròpia dinàmica del mercat de lloguer. Es constata que hi ha molt pocs pisos disponibles per llogar en relació a la demanda, i a més, els preus del mercat de lloguer lliure estan experimentant un ascens ràpid. **Durant el 2018 hem aconseguit signar 7 nous contractes.** El següent gràfic mostra el nombre de contractes signats anualment.



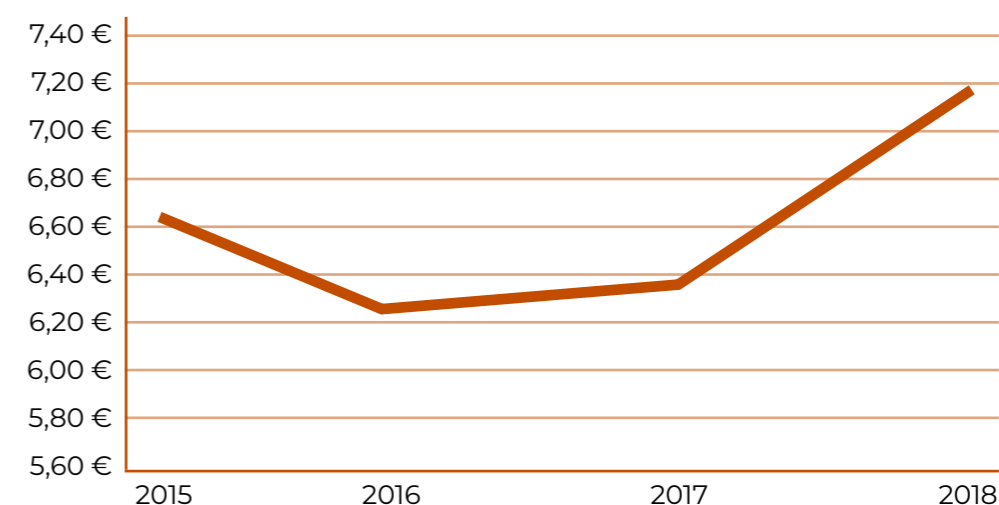
Amb tot, el nombre d'habitatges de la Borsa es manté gairebé estable. Els propietaris que tenen els seus pisos adscrits a la Borsa en molt poques ocasions decideixen prescindir dels serveis que aquesta li presta. Això es veu en el següent gràfic que mostra els contractes vigents que gestiona la Borsa.



**Durant el 2018 el preu mitjà dels habitatges llogats a la Borsa ha estat de 450 euros, que representen 7,17 euros/m<sup>2</sup>.** Aquestes xifres reflecteixen la pujada de preus del mercat de lloguer que experimenta el mercat lliure.

Durant el 2017 el preu mitjà dels habitatges llogats a la Borsa ha estat de 439 eur, que representen 6,32 euros/m<sup>2</sup>. Durant el 2016, el preu mitjà dels habitatges llogats a la Borsa va ser de 405 euros, representant 6,23 euros/m<sup>2</sup>, per tant, es constata una tendència a l'alça del preu del lloguer, tot i que encara queda molt per sota del preu mitjà de lloguer de 2008 que va ser de 487 euros.

**EVOLUCIÓ DEL PREU/M<sup>2</sup> DE LLOGUER DELS PISOS LLOGATS**



Des de la posada en funcionament de la Xarxa per a la Mediació del Lloguer Social s'ha tramitat 8 expedients d'ajut 6000, que consisteixen en ajuts a fons perdut per a propietaris d'habitatges desocupats, que necessiten reformes i que posteriorment es destinen a les borses d'habitatge de la xarxa. Actualment aquest ajut també ha estat extingit.

Al 2015 l'Ajuntament va atorgar subvencions als propietaris. L'objectiu va ser estimular la captació d'habitatges per incorporar a la borsa de mediació per al lloguer social i la rebaixa de les rendes. La mesura de subvenció concreta va consistir en l'atorgament als propietaris dels habitatges que destinats a la Borsa d'una quantitat alçada de 350€. Es van tramitar 9 expedients.

Durant el 2016 l'Ajuntament ha atorgat subvencions als propietaris a l'empara de dues línies de subvenció diferents.

Una de les dues línies de subvenció ha consistit en l'atorgament als propietaris d'una subvenció de la quantitat màxima de 3.000€ pel fet de posar a disposició de la Borsa un habitatge i es compleixin els requisits establerts en les bases aprovades, entre d'altres fixar una renda de lloguer inferior a la mitjana de l'any anterior. S'han tramitat 3 expedients en concepte de millores efectuades a l'habitatge.



L'altra línia de subvenció ha estat per als propietaris dels habitatges ja incorporats a la Borsa. Ha consistit en l'atorgament de la quantitat alçada de 1.000€ pel fet de tenir un habitatge en propietat amb contracte de lloguer vigent a través de la borsa i que acreditar haver rebaixat la quota de lloguer en més d'un 10% o haver fet millores en l'habitatge durant el 2016. S'han tramitat 6 expedients.

Durant el 2017, amb un pressupost de 12.000 euros es van tornar a emprendre accions de foment i suport al Programa de Mediació per al Lloguer Social, per incentivar el creixement de l'oferta de pisos a preu assequible en la Borsa de Mediació de Lloguer Social de Malgrat de Mar. Es van aprovar unes bases per subvencionar les actuacions efectuades en l'habitatge tendents a la millora de l'habitabilitat, l'eficiència energètica o l'estat de conservació del propi habitatge. La quantia de la subvenció es determinava en funció de la despesa protegible justificada, sent l'import màxim de 1.500 euros. S'han rebut 2 sol·licituds de subvenció.

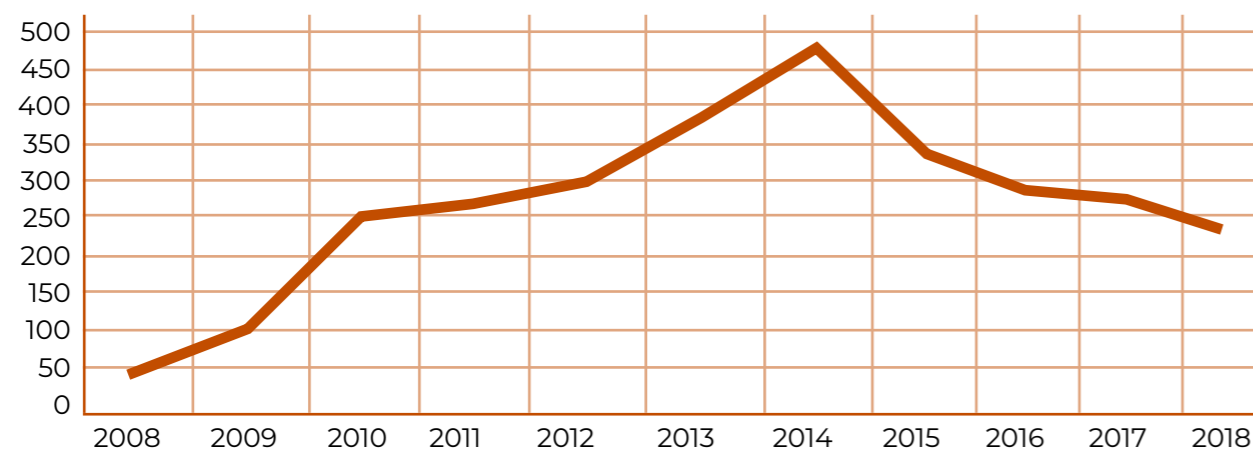
**Durant el 2018 les accions de foment del lloguer han estat dues línies de subvencions amb un pressupost de 12.000 euros.** Una per fer front al pagament de l'IBI dels habitatges de la Borsa i l'altra per millora de l'estat del parc d'habitatges de la Borsa. Aquestes mesures han tingut un nombre de **29 sol·licituds**, exhaurint la quasi totalitat del pressupost previst.

### Cèdules d'habitabilitat

Des de l'entrada en vigor del decret 55/2009 sobre condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, la cèdula ha esdevingut imprescindible per formalitzar compra-ventes o contractes de lloguer, entre d'altres. Des de l'entrada en funcionament de l'Oficina Local d'Habitatge, **s'han tramitat 2703 expedients**.

Durant el 2015 l'Agència de l'Habitatge de Catalunya va millorar el portal de tramitació electrònica de cèdules i n'estimula l'ús. Durant el 2018 s'han tramitat 280 expedients, dels quals 4 han estat inspeccionats.

### CÈDULES D'HABITABILITAT · NOMBRE D'EXPEDIENTS



### Treball en xarxa

A més dels convenis renovats anualment amb la Generalitat i la Diputació de Barcelona, al 2013 l'ajuntament s'ha adherit al *Convenio para la creación de un fondo social de viviendas*, per part dels Ministeris d'Economia i Competitivitat, de Foment, de Sanitat, Serveis Socials i Igualtat, la FEMP, la plataforma del tercer Sector i el sector bancari.

L'objecte d'aquest conveni és la promoció per a la creació de fons socials d'habitatges per part de les entitats de crèdit. Aquesta activitat es realitza en el marc de l'encàrrec de gestió realitzada al govern de l'Estat en la disposició addicional única del Reial Decret-Llei 27/2012, de 15 de novembre, de mesures urgents per a reforçar la protecció dels deutors hipotecaris.

La finalitat d'aquest fons és la de posar en disposició per al seu arrendament habitatges propietat de les entitats de crèdit.

Durant els primers mesos de 2013 s'envià cartes a les entitats Banc Mare Nostrum, Banc Sabadell, Catalunya Banc, BBVA, Banesto, Banc Popular, BSCH, Bankia i Caixabank. Se'ls demanà si tenien habitatges vacants a Malgrat i si estaven traspassats a la Societat de Gestió d'Actius Procedents de la Reestructuració Bancària (SAREB).

Totes les respostes van ser per informar que o bé no tenien habitatges vacants en el municipi o bé que no els havien traspassat a la SAREB.

Durant el 2014 l'Ajuntament ha emès 2 informes socials per tal de facilitar l'accés de famílies malgratenques a habitatges d'aquest fons. Durant el 2015 es va sol·licitar un sol informe i cap durant el 2016 ni el 2017.

Durant el 2017 l'OLH compta amb accés al Registre d'Habitatges buits del municipi que gestiona l'Agència de l'Habitatge. Aquesta base de dades proporciona informació de gran utilitat.

Durant el 2017 l'Ajuntament ha iniciat sol·licituds per a la inspecció d'habitatges de Malgrat per tal de poder exercir el dret de tanteig i retracte derivat del Decret llei 1/2015 de 24 de març, i poder ampliar d'aquesta manera el parc públic municipal. Aquestes inspeccions es duran a terme durant el 2018.

El Ple de l'Ajuntament en sessió ordinària celebrada el dia 19 d'octubre de 2017 aprovà entre d'altres la creació de la Taula Local d'Habitatge de Malgrat de Mar i les seves normes reguladores. Per resolució de l'Alcaldia 2088/2017 es declararen aprovats definitivament, al no haver-se presentat cap al·legació ni suggeriment, dins del preceptiu tràmit d'audiència, amb efectes 1 de setembre de 2017. El mateix 1 de setembre de 2017 es constituí la Taula d'Habitatge de Malgrat de Mar.

L'Ajuntament de Malgrat de Mar i les entitats socials i plataformes per l'habitatge i de

defensa d'afectats, han encetat un treball de col·laboració per buscar respostes i coordinar l'ajuda a les famílies afectades. En aquest sentit, el Ple de l'Ajuntament, va aprovar la constitució de la Taula Local d'Habitatge de Malgrat de Mar i les seves Normes reguladores per garantir una estratègia conjunta en el territori envers la problemàtica de l'habitatge per part tot els agents i operadors que actuen en el mateix a partir del principi de co-responsabilització.

### **Mediació en temes d'habitatge**

A més dels convenis renovats anualment amb la Generalitat i la Diputació de Barcelona, al 2013 l'ajuntament s'ha adherit al *Convenio para la creación de un fondo social de viviendas*, per part dels Ministeris d'Economia i Competitivitat, de Foment, de Sanitat, Serveis Socials i Igualtat, la FEMP, la plataforma del tercer Sector i el sector bancari.

L'objecte d'aquest conveni és la promoció per a la creació de fons socials d'habitatges per part de les entitats de crèdit. Aquesta activitat es realitza en el marc de l'encàrrec de gestió realitzada al govern de l'Estat en la disposició addicional única del Reial Decret-Llei 27/2012, de 15 de novembre, de mesures urgents per a reforçar la protecció dels deutors hipotecaris.

La finalitat d'aquest fons és la de posar en disposició per al seu arrendament habitatges propietat de les entitats de crèdit.

Durant els primers mesos de 2013 s'envià cartes a les entitats Banc Mare Nostrum, Banc Sabadell, Catalunya Banc, BBVA, Banesto, Banc Popular, BSCH, Bankia i Caixabank. Se'ls demanà si tenien habitatges vacants a Malgrat i si estaven traspassats a la Societat de Gestió d'Actius Procedents de la Reestructuració Bancària (SAREB).

Totes les respostes van ser per informar que o bé no tenien habitatges vacants en el municipi o bé que no els havien traspassat a la SAREB.

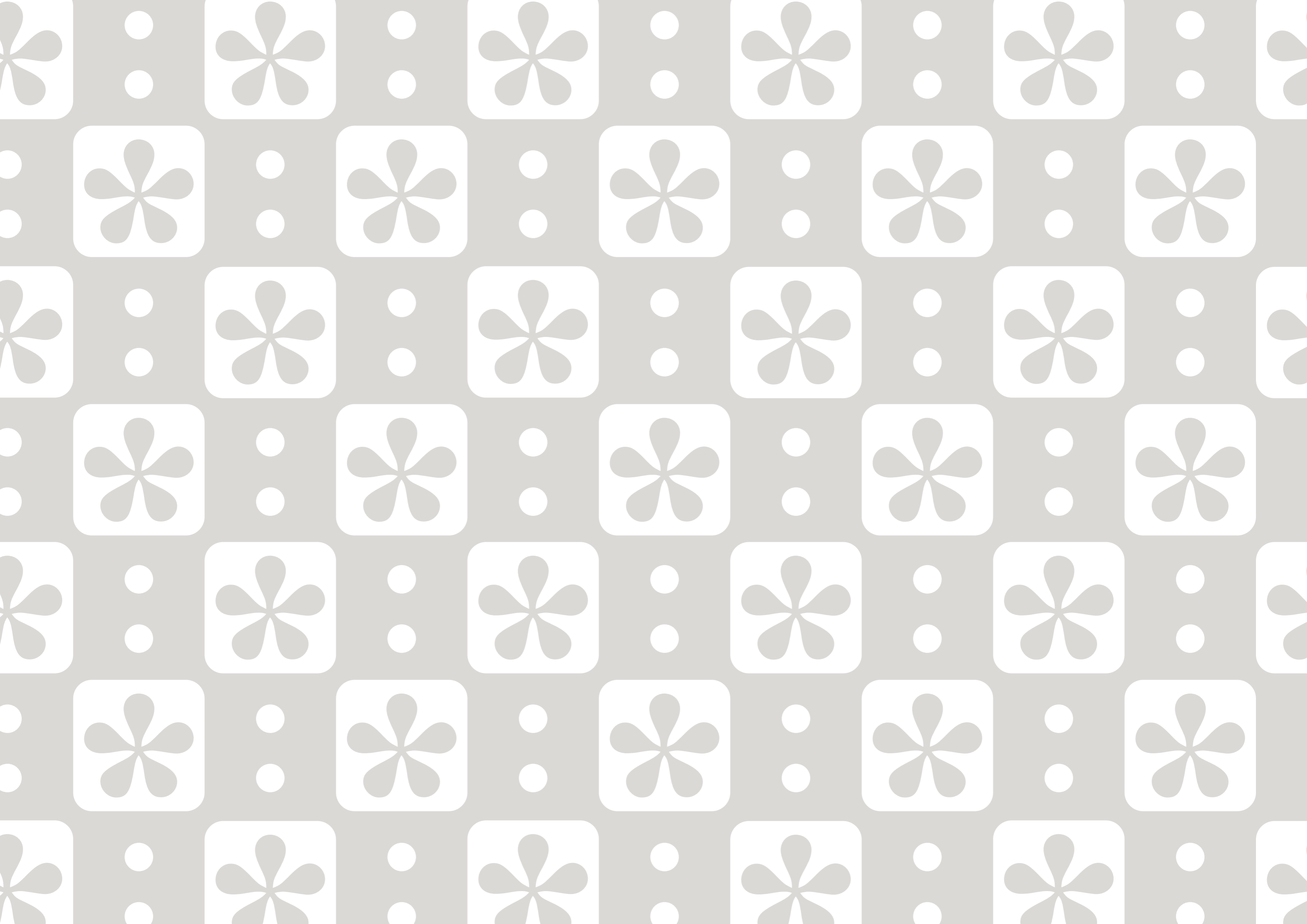
Durant el 2014 l'Ajuntament ha emès 2 informes socials per tal de facilitar l'accés de famílies malgratenques a habitatges d'aquest fons. Durant el 2015 es va sol·licitar un sol informe i cap durant el 2016 ni el 2017.

Durant el 2017 l'OLH compta amb accés al Registre d'Habitatges buits del municipi que gestiona l'Agència de l'Habitatge. Aquesta base de dades proporciona informació de gran utilitat.

Durant el 2017 l'Ajuntament ha iniciat sol·licituds per a la inspecció d'habitatges de Malgrat per tal de poder exercir el dret de tanteig i retracte derivat del Decret Llei 1/2015 de 24 de març, i poder ampliar d'aquesta manera el parc públic municipal. Aquestes inspeccions es duran a terme durant el 2018.

El Ple de l'Ajuntament en sessió ordinària celebrada el dia 19 d'octubre de 2017 aprovà entre d'altres la creació de la Taula Local d'Habitatge de Malgrat de Mar i les seves normes reguladores. Per resolució de l'Alcaldia 2088/2017 es declararen aprovats definitivament, al no haver-se presentat cap al·legació ni suggeriment, dins del preceptiu tràmit d'audiència, amb efectes 1 de setembre de 2017. El mateix 1 de setembre de 2017 es constituí la Taula d'Habitatge de Malgrat de Mar.

L'Ajuntament de Malgrat de Mar i les entitats socials i plataformes per l'habitatge i de defensa d'afectats, han encetat un treball de col·laboració per buscar respostes i coordinar l'ajuda a les famílies afectades. En aquest sentit, el Ple de l'Ajuntament, va aprovar la constitució de la Taula Local d'Habitatge de Malgrat de Mar i les seves Normes reguladores per garantir una estratègia conjunta en el territori envers la problemàtica de l'habitatge per part tot els agents i operadors que actuen en el mateix a partir del principi de co-responsabilització.







Ajuntament de  
Malgrat de Mar

**Oficina d'Habitatge i  
Projectes Urbans**