

Pla d'accions per a l'habitatge a L'Hospitalet

2013-2015



Ajuntament de L'Hospitalet

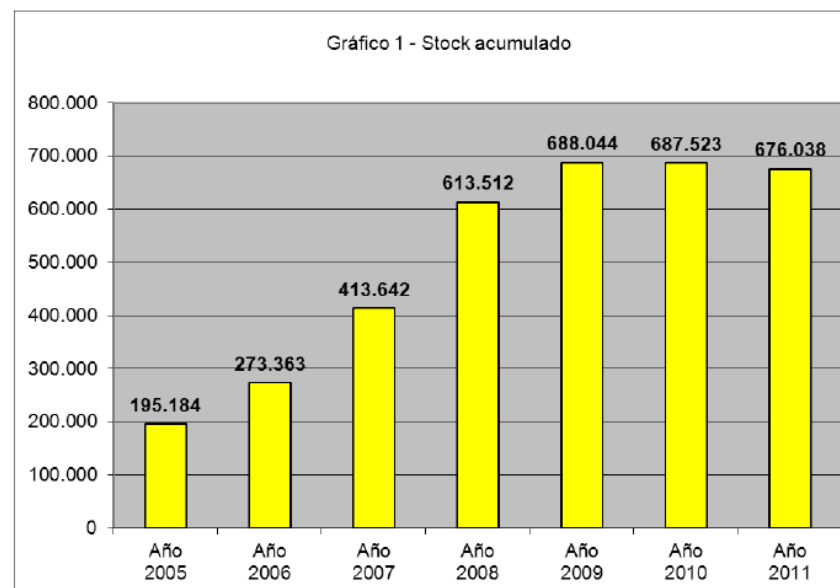


1. Anàlisi i diagnosi de la situació actual de l'habitatge al municipi.

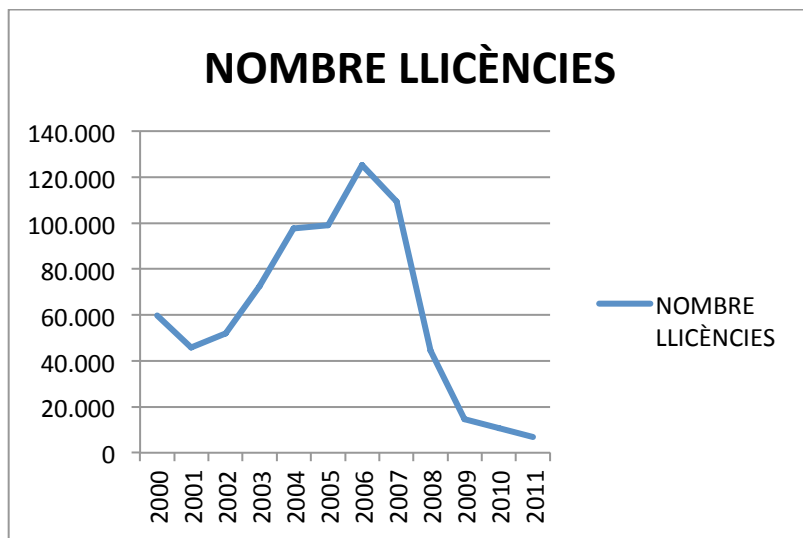
La crisi actual que està vivint el país i l'esclat de la bombolla immobiliària i financera han incidit molt fortament en el mercat de l'habitatge a nivell nacional i, singularment, en la corona metropolitana de Barcelona, plantejant una problemàtica inèdita fins a la data en els diversos aspectes que incideixen en la construcció d'edificacions residencials i el dret a l'accés a un habitatge digne per a tots els ciutadans que reconeix el nostre text constitucional.

A Catalunya hi ha una sobreoferta d'habitatge similar a la de tot l'Estat espanyol. Això està provocant una caiguda de més del 30 % dels preus prenent com a referència el pic més alt i les previsions és que continuï enguany la caiguda. L'inici de nous habitatges està en el moment més baix i no es preveu cap recuperació – ni sembla aconsellable. Segons les dades que publica el Ministeri de Foment s'aprecia que la caiguda és extraordinària en les vendes i l'increment de l'estoc d'habitatge és de difícil absorció:

Observem com el cim més alt el trobem l'any 2009 i a partir d'aquí l'estoc s'estabilitza amb una lleugera tendència a la baixa.



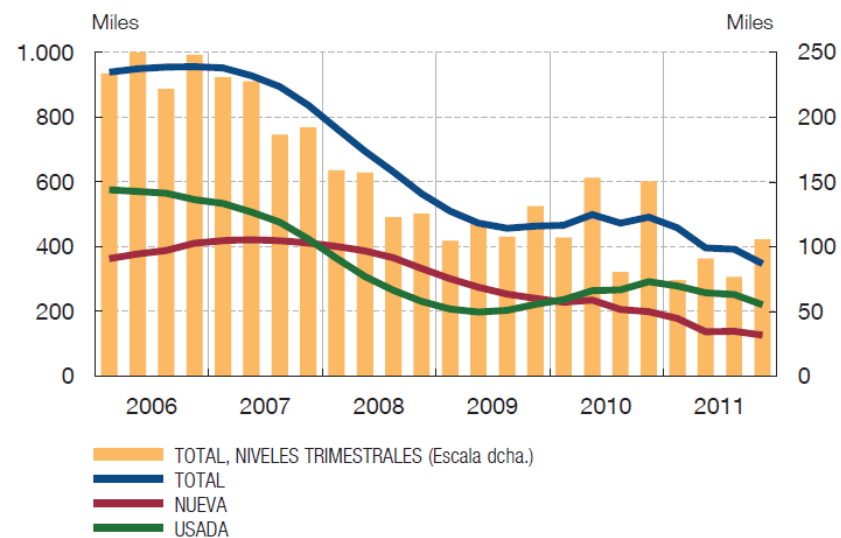
Font: Ministeri de Foment



Font: Ministeri de Foment

Conseqüentment, el nombre de llicències a l'Estat no ha parat de caure en picat per la gran acumulació d'estoc d'habitatge.

COMPRAVENTA DE VIVIENDAS (ACUMULADO DE CUATRO TRIMESTRES)



Font: Informe anual 2011 del Banc d'Espanya.

Paral·lelament, la davallada de les vendes des de l'inici de la crisi és notable, estem en un total equivalent del 10 per cent de transaccions respecte el cim més alt.

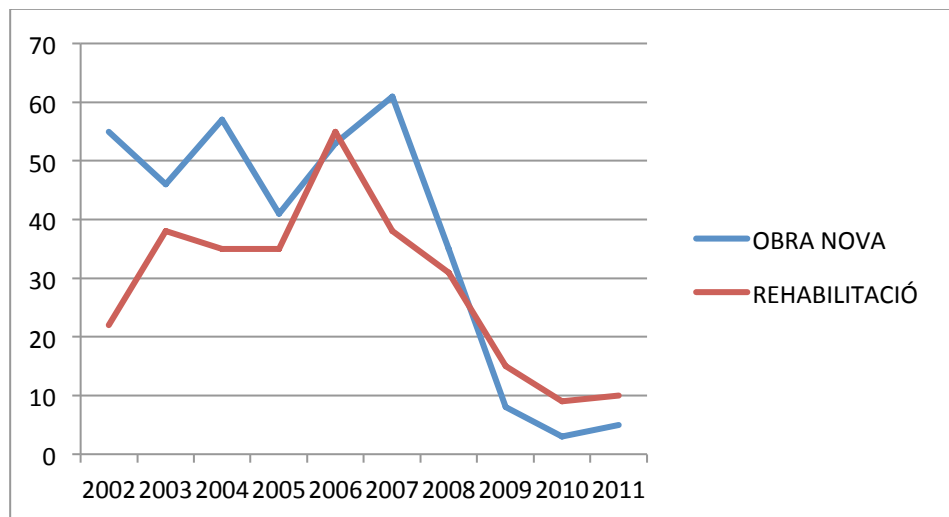


A l'Hospitalet de Llobregat aquest problema té una entitat pròpia tant per formar part de la corona metropolitana de Barcelona, com per la inèrcia del darrer decenni que ha tingut la construcció d'habitatge a la nostra ciutat i la massiva vinguda de nous residents de diversa procedència. La crisi ha tocat de ple a aquest municipi i això s'ha posat de manifest en la davallada de la promoció d'habitatges pel sector privat i la seva incidència en un mercat que no acaba de trobar el preu estable del producte immobiliari.

Llicències d'obres a l'Hospitalet, període 2002-2011

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
	Edif.	Edif.	Edif.	Edif.	Edif.	Edif.	Edif.	Edif.	Edif.	Edif.
OBRA NOVA	55	46	57	41	53	61	35	8	3	5
REHABILITACIÓ	22	38	35	35	55	38	31	15	9	10

Com es pot veure seguidament el nombre de llicències ha sofert una forta davallada:

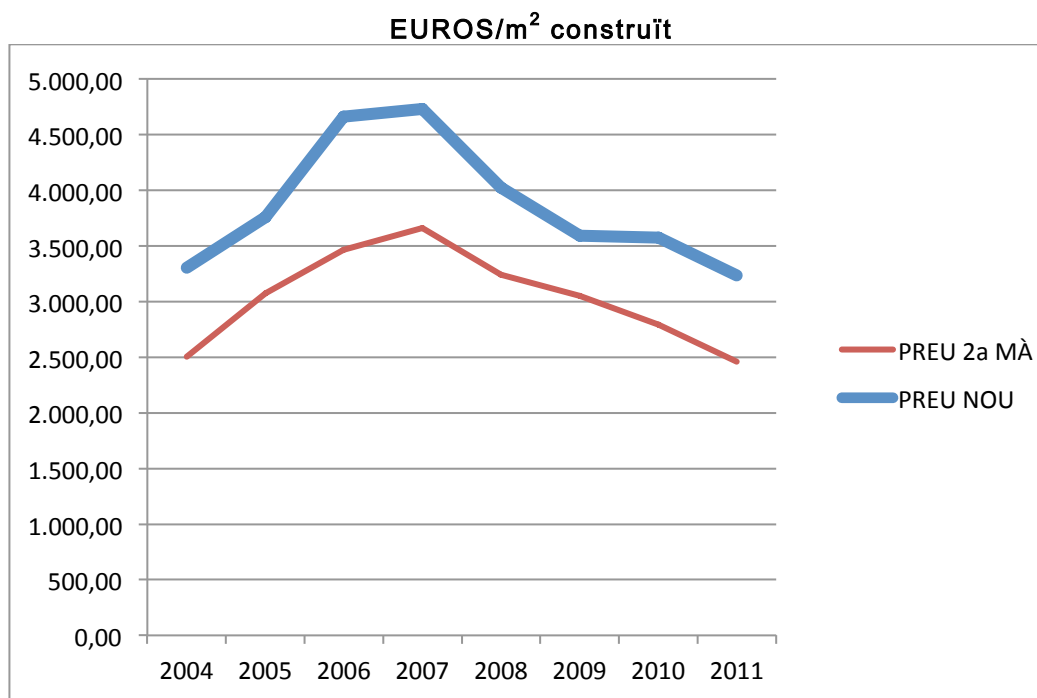




El preu de l'habitatge a l'Hospitalet.

Estem en un període de transició en matèria de preus i oferta d'habitatges que encara té un recorregut fins a trobar un sòl estable en els preus que serveixi de punt de partida per a una normalització nova en els processos constructius i de contractació immobiliària.

Preu mitjà per metre quadrat construït dels habitatges de nova construcció i de segona mà a l'Hospitalet de Llobregat. 2004-2011

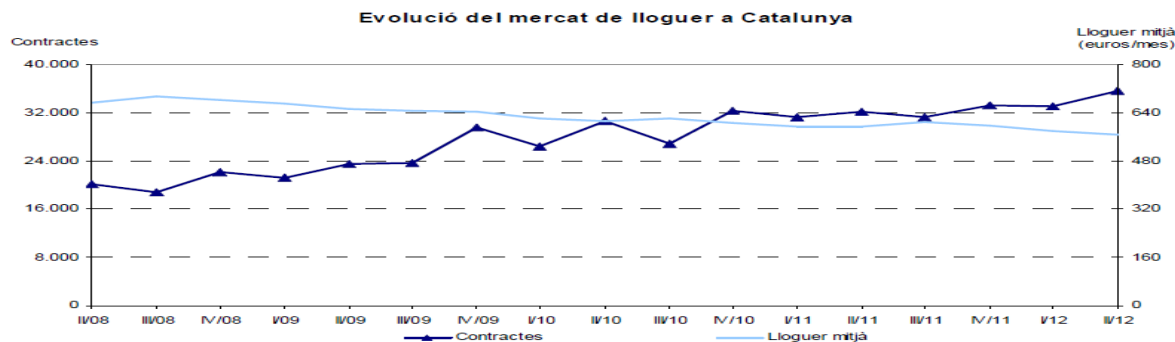


Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.



Tanmateix, d'acord amb l'informe sobre el mercat de l'habitatge per al primer semestre de 2012, elaborat per un grup d'experts de la Universitat Pompeu Fabra i de la Universitat Rovira i Virgili per al grup Tecnocasa, un dels pocs informes que hi ha sobre el **preu de venda efectiu** de l'habitatge de segona mà a Catalunya i no sobre el preu d'oferta, podem apreciar que en el cas de l'Hospitalet la caiguda ha estat de 2011 a 2012, d'un **-29,21%**. Per sobre de Barcelona, amb un **-22,33%**. Aquestes dades reforcen l'argument de que la caiguda real del preu de l'habitatge està molt per sobre de la que ofereix el Ministerio de Fomento sobre preus de taxació i en ciutats com la nostra és possible que ja estigui en un **50%, en termes reals no nominals, sobre els preus més alts abans de l'esclat de la bombolla immobiliària**.

També el **mercant de lloguer** s'està ressentint i la baixada en els **preus de l'arrendament** no acaba de tocar un sòl estable. A l'estat espanyol, mentre el preu de compra va començar a baixar en el tercer trimestre de 2006, el preu del lloguer va iniciar la seva davallada a l'inici de 2007. Previsiblement, la impossibilitat de venda de moltes promocions noves i pisos de segona mà per manca d'accés a la financiació de les condicions que ha provocat la crisi financera, acabi repercutint en el preu de lloguer, pressionant-lo encara més a la baixa. En aquests moments la tendència a la baixada del preu de lloguer és clara a nivell de Catalunya i la subscripció de més contractes de lloguer també experimenta un clar impuls a l'alça. Cal doncs aprofitar aquestes dues tendències del mercat per reconduir el major nombre de la demanda cap a un mercat força més flexible en preus i que tingui menor repercussió sobre la renda familiar. El gràfic següent mostra clarament les dues tendències:



Font: elaboració de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances dipositades a l'Institut Català del Sòl (INCASOL).



Entrant en l'anàlisi de les dades del nostre municipi, l'efecte de baixada de preus de lloguer resulta força clara i marca una tendència en els darrers anys que haurà de continuar:

Preus i contractes de lloguer a l'Hospitalet

	Nombre de contractes	Lloguer mitjà contractual €/mes
2004	2.456	636,83
2005	2.870	762,09
2006	2.813	847,38
2007	2.638	918,82
2008	3.131	1017,98
2009	3.926	893,58
2010	4.485	874,15
2011	4.689	589,3

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASOL (Recollit a l'Anuari estadístic 2011 de l'Hospitalet de Llobregat)

Com es veu, la caiguda des del cim més alt on s'arriba el 2008, de 1017,98€/mes, fins al 2011, a 589,3€/mes, representa una devallada de preus del 42%, que en el darrer any encara s'ha aprofundit arribant la mitjana al 2012 a 574,24€/mes; és a dir, la caiguda acumulada des de l'any 2008 fins a 31 de desembre de 2012, és d'un 43,49 %.



A l'ensem que es produeix aquesta davallada de preu, es planteja en aquesta situació de crisi aguda un nou fenomen a nivell massiu que és la impossibilitat sobrevinguda de molts ciutadans per poder fer front al preu de l'habitatge que havien contractat en el període anterior de bonança econòmica. Aquesta impossibilitat de manteniment de l'habitatge propi es produeix tant en el **mercat de lloguer com en el de propietat**; en ambdós casos es manifesta un creixement important en els impagaments i subsegüents processos judicials de desnonament i llançament hipotecaris, i un augment de situacions residencials precàries, com són la sobreocupació d'habitatges, el relloguer d'habitacions i fins i tot de llits.

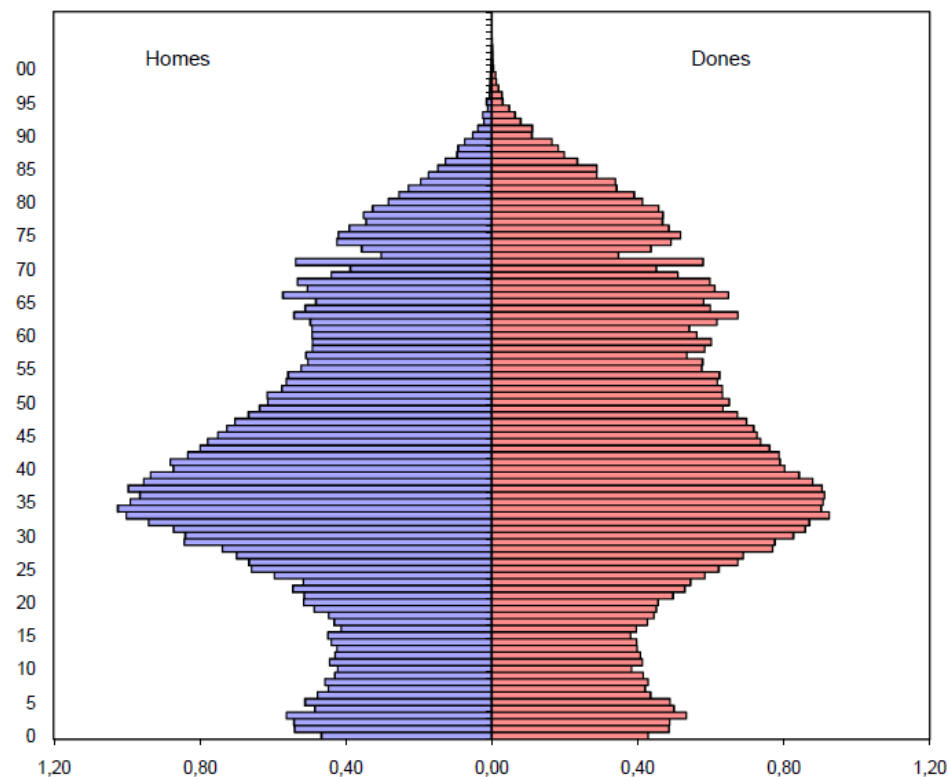
A la nostra ciutat, com en altres de l'entorn, la dinàmica d'inflació de preus entre els anys 1997 i 2007 i el context de crisi econòmica ha produït un fort increment en les situacions de risc d'exclusió social que, entre altres aspectes, incideix molt en el creixement de traspàs de la propietat a les entitats financeres i ulterior creació d'una nova problemàtica, pel seu nombre, que és la que es planteja amb els habitatges buits, i subsegüent ocupació il·legal dels mateixos, impagament de quotes d'administració dels immobles, manca de manteniment de l'edifici i una conflictivitat del veïnatge proper amb un correlatiu increment de la percepció social d'inseguretat. A aquesta problemàtica s'està sumant en els darrers temps l' impagament per part de les entitats financeres de les quotes ordinàries d'administració i despeses per manteniment i conservació de l'edificació en comunitat.



Anàlisi demogràfic

La problemàtica sobre els alts preus de l'habitatge de lloguer i compra incideix sobre una demanda potencial d'habitatge que està insatisfeta. Si analitzem la piràmide d'edats de la població de l'Hospitalet ens dona clarament un creixement de la demanda d'habitatge corresponent a la franja d'edat de 25 a 35 anys, que és quan sorgeix la necessitat de trobar el primer habitatge independent del familiar. Evidentment aquesta demanda potencial no ens dona la demanda efectiva. Cert és que a un llarg termini aquesta demanda potencial esdevindrà molt més propera al que hagi estat la demanda real, però en una visió a dos anys com la del Pla d'accions tan sols pot ser una constatació simple de que hi ha un mercat potencial.

Piràmide d'edat de la població a 31 de desembre de 2011:



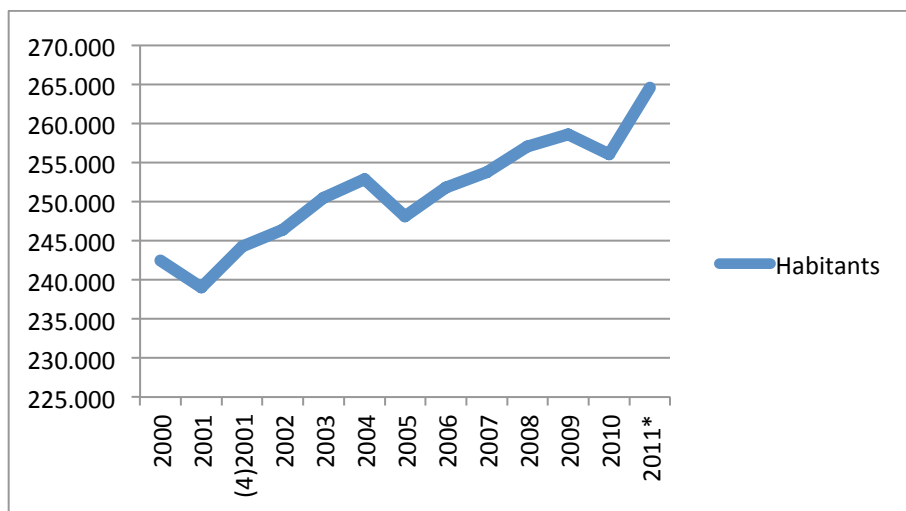
Font: Anuari estadístic de la ciutat 2011



Així mateix, en el darrer decenni la població de dret no ha parat de créixer.

Evolució de la població de dret

Contràriament amb el nombre d'habitatges iniciats, l'evolució de la població de dret al municipi té un clar signe positiu:



* Xifra municipal provisional pendent d'aprovació per l'INE

(4) Aquesta dada correspon a la revisió del Padró INE 1 de gener 2002

Font: INE, IDESCAT. Censos, renovacions de Padró i dades municipals recollits a l'Anuari estadístic L'H 2011.

Igualment, si ens fixem en els fluxos d'entrada i sortida de la població de dret al municipi el saldo és positiu:

ANYS	IMMIGRANTS	EMIGRANTS	CREIXEMENT MIGRATORI
2000	10.538	9.455	1.083
2001	13.360	12.815	545
2002	17.954	13.476	4.478
2003	20.606	17.492	3.114
2004	18.960	14.058	4.902
2005	21.165	19.032	2.133
2006	23.530	17.624	5.906
2007	23.242	17.710	5.532
2008	22.995	17.465	5.530
2009	20.651	18.164	2.487
2010	19.782	16.741	3.041
2011	20.277	16.149	4.128

Font: Estadística municipal

El resultat doncs, de l'anàlisi poblacional ens dona que la demanda d'habitatge potencial al municipi no ha disminuït sinó que augmenta i cal satisfer-la amb preus assequibles per a la major part de la població. Preus que solament es poden obtenir en el mercat de lloguer. Aquesta és la tesi principal en la que es basa aquest Pla d'accions.



Per altra part, encara ara s'està vivint tota la problemàtica de sobreocupació d'habitatges producte de la gran quantitat de nousvinguts que ha tingut lloc en el darrer decenni. Tenim uns barris amb uns dels índexs més alts d'immigració del nostre entorn i de tota Catalunya. A la conflictivitat pròpia de la cohesió social del veïnatge s'ha afegit l'existència, en molts casos, de sobreocupació dels habitatges derivada principalment tant de factors econòmics com d'absorció en condicions adequades de la nova ciutadania.

Justificació

Per tot el conjunt de raons precedents, es considera oportú elaborar un Pla d'accions de l'habitatge bianual, 2013-2014, com a objectiu polític prioritari i fonamental a fi i efecte que s'adapti en un període breu de temps a les contingències generals que en aquest moment estan presents en l'habitatge de la ciutat, i que ofereixi una visió integrada de tots els aspectes existents en aquesta matèria avui a l'Hospitalet, amb unes propostes que incideixen en l'oferta, el parc d'habitatges consolidat, la qualitat del mateix i, en conjunt, sigui un instrument de treball per a tots els departaments municipals que hi tenen alguna incidència diària.

Avui dia la solució no pot venir de la mà, com fa uns anys, d'instruments urbanístics que posin en el mercat una major oferta d'habitatge, amb una bona part amb protecció pública. Les expectatives del crèdit immobiliari, sumades als alts índexs d'atur i el gran nombre d'habitatge buit en totes les ciutats, demanen solucions que pesin i tinguin el seu punt de mira principal en l'habitatge existent i les polítiques públiques perquè aquest habitatge arribi cada cop més a satisfer la demanda real existent, tot tenint en compte la capacitat econòmica real dels ciutadans. A l'espera de les solucions de major calat que, de ben segur, s'han d'instrumentar tant a nivell de Catalunya com a nivell de l'Estat, cal planificar a nivell del nostre municipi la millor política social d'habitatge que incorpori tots els inputs possibles a nivell local. El Pla d'accions, doncs, s'orienta en aquesta direcció.

També i alhora, aquest Pla d'accions ha de servir per tenir un marc referencial fiable de situació i posicionament per a tots els operadors i interessats en el que són les línies bàsiques d'actuació del municipi en aquesta matèria i s'eviti la desorientació de les persones que es puguin veure afectades pel Pla d'accions i les que en siguin beneficiàries.



Prioritàriament i com no pot ser d'altra forma, **cal acudir a incrementar l'oferta de l'arrendament i incidir a la baixa en el preu dels arrendaments que es concertin**, per tal de casar la demanda potencial amb el mercat. Això passa per instrumentar unes Borses de lloguer i fer més eficients els processos d'oferta d'habitatges amb protecció pública, tant de lloguer com de compra. Alhora cal incrementar per aquells col·lectius amb risc d'exclusió l'oferta del Fons Social de l'Habitatge i crear com a nou instrument una Borsa que es nodreixi dels actius immobiliaris bancaris que es destinin a aquest objecte.



2. Estructuració del Pla d'accions

El Programa s'estructura en diversos apartats que representen les línies d'actuació bàsica i mesures o accions de la política municipal per a aquest període:

1. Creació de l'Oficina de Gestió Hipotecària.
2. Col·laboració amb les entitats bancàries per a la mitigació dels problemes derivats dels impagaments de préstecs hipotecaris i l'acumulació bancària d'actius immobiliaris.
3. Creació d'una Borsa de Lloguer Social d'origen bancari.
4. Potenciació de la Borsa de Mediació del Lloguer Social.
5. Ajuts a la rehabilitació o reforma dels habitatges, i instal·lació d'ascensors i millora de l'accessibilitat als edificis
6. Mesura fiscal d'ajut als afectats hipotecaris.
7. Manteniment de la Mesa del Fons social d'habitatge.
8. Manteniment i gestió dels habitatges de Patrimoni Municipal.
9. Manteniment de la Taula d'Intermediació Hipotecària.
10. Control de la sobreocupació dels habitatges i de les situacions d'infrahabitatge.
11. Accés i control de l'habitatge amb protecció pública. Control de l'ocupació d'habitatges amb promoció pública.
12. Manteniment i actualització de l'Oficina Municipal d'Habitatge de L'Hospitalet, com instrument propi i com a element de coordinació amb les polítiques d'habitatge que impulsin la Generalitat i la Diputació de Barcelona.
13. Col·laboració dels Serveis Socials municipals en tota la problemàtica de l'habitatge.
14. Disciplina Urbanística.
15. Millora en l'Ecoeficiència del parc d'habitatges.

Els punts a tractar, doncs, abasten els diferents aspectes de la problemàtica en tot el seu conjunt. Tanmateix, a curt termini, i per l'experiència dels darrers anys, cal intensificar l'esforç públic en dues polítiques que han de vertebrar, com a eixos fonamentals i



estratègics, l'esforç municipal al proper bienni: **increment del parc de lloguer privat de gestió pública i assistència a les necessitats derivades dels llançaments hipotecaris i desnonaments arrendaticis.**

La greu repercussió que està tenint sobre tota la ciutadania la crisi econòmica i l'atur consegüent, està posant en risc d'exclusió social a les famílies que es veuen llançades del seu domicili per impagament de les quotes concretes en altres circumstàncies millors. Tenim un mercat que ara està patint la consegüent **davallada dels preus irracionals** on havia arribat. Per un cantó, el fenomen està situant a moltes persones com creditors de préstecs hipotecaris superiors al valor de mercat que actualment tenen els seus habitatges amb un clar sentiment de greuge i d'empobriment de la població que s'afegeix a la resta de disminucions en l'Estat del benestar que s'està patint a la nostra ciutat i a tot el país.

Per una altra part i com a situació més greu i que demana resposta, es produeixen **llançaments per execucions hipotecàries** dels pisos pertanyents als sectors socials més tocats per la crisi. A aquest fenomen s'afegeix darrerament amb més força els **desnonaments per impagament de lloguer**. Aquests dos aspectes conflueixen en la necessitat de donar una resposta en **habitatge de lloguer social als dos col·lectius**, ja que ambdós no tenen possibilitats de salvar la seva situació al mercat immobiliari de compravenda, ja sigui lliure o amb protecció oficial, doncs tampoc poden acudir a l'habitatge de lloguer amb preus de mercat.

Així doncs, en el cas de llançaments per **execucions hipotecàries** es proposa una primera fase cautelar de trobar vies de solució a la problemàtica dels possibles impagaments, a través de la gestió davant l'entitat per intentar, prevalentment, la reestructuració o la suspensió del deute, quan no s'estigui en els supòsits legals de suspensió del llançament o bé en situació d'acollir-se a la dació en pagament prevista al codi de Bones Pràctiques subscrit per la majoria d'entitats bancàries. En una segona fase, quan el crèdit ja és fallit cal que els afectats en puguin sortir de la seva situació amb una dació en pagament, amb total quitament del deute, per tal que puguin acollir-se al règim de lloguer social que s'instrumenti.

Per això, la proposta que conté el Programa recull el **manteniment com a instrument de treball de la Taula d'Intermediació Hipotecària** a través de la qual hi hagi un vehicle adequat d'explicació de l'acció municipal i es pugui coordinar amb les entitats que la componen. I per altra part es proposa la creació de l'anomenada Oficina de Gestió Hipotecària que pretén ser l'òrgan municipal que coordini i reculli informació sobre la gestió puntual de la problemàtica de l'habitatge a la ciutat i de la gestió del Pla d'accions.



LÍNIES D'ACTUACIÓ DEL PLA D'ACCIONS

1. CREACIÓ DE L'OFICINA DE GESTIÓ HIPOTECÀRIA

Tota la problemàtica associada a les situacions de precarietat en l'habitatge, llançaments i desnonaments, així com la gestió de la política de l'habitatge, l'observatori de la problemàtica, tant des de la perspectiva social com jurídica, demanen com objectiu principal la creació d'una oficina integrada en el Servei d'Habitatge de l'àrea de Espai Públic, Urbanisme i Sostenibilitat.

Per bé que la crisi és global i la problemàtica es planteja a nivell nacional, el fet de tenir una Oficina especialitzada ens ha de permetre una millor resposta a les problemàtiques concretes dels barris de la ciutat. Alhora amb aquest nou servei es podran implementar millor les polítiques d'habitatge, que a nivell jurídic estan en constant transformació, així com oferir solucions millors i més ràpides i adequades a la situació actual. Així mateix, també ha de servir de punt d'interlocució permanent dels diferents membres que integren la Taula d'Intermediació Hipotecària per a fer propostes i demanar informació o assistència en els casos que se'ls plantegin i pels quals no puguin donar resposta.

La nostra ciutat aposta amb aquesta iniciativa per arrengrer-se amb molts altres municipis que arreu de l'Estat estan creant organitzacions especialitzades per fer front al problema hipotecari de forma particularitzada en el seus respectius àmbits municipals. En general aquestes oficines tenen com a objectiu plantejar mesures correctores que permetin continuar als afectats amb el pagament de les quotes hipotecàries, negociar mesures alternatives davant l'impagament de quotes hipotecàries, i evitar, tant com sigui possible, els llançaments hipotecaris.

A nivell català, d'ençà de la creació el 2010 d'Ofideute, servei d'intermediació de la Generalitat de Catalunya, ha atès més de 2.000 famílies i ha tancat uns 1.500 expedients. Dos de cada tres **mediacions** realitzades s'han resolt amb acords beneficiosos per a



ambdues parts. El mateix es pot dir dels esforços que entorn d'aquest problema estan fent municipis, diputacions i col·legis d'advocats. En aquesta matèria és evident que cal aprofitar les sinèrgies i vies de solució que es vagin plantejant a nivell de tot el territori.

Tanmateix, alhora de fer front a aquesta problemàtica a la nostra ciutat, volem adaptar el model que se segueix en altres ciutats, conjuminant les actuacions municipals amb les que es duen a terme a través de les plataformes d'afectats i entitats veïnals. Volem que la informació del que s'ha de fer arribi com més aviat possible als afectats, doncs és la millor acció preventiva per evitar llançaments, ja que així s'eviten les situacions irreversibles. Per això, plantejem un model d'Oficina que incideixi a nivell global en la negociació amb les entitats bancàries per aconseguir evitar, al màxim, el nombre de llançaments i, per un altre banda, coordinar aquesta gestió amb les plataformes i entitats veïnals a fi, no tan sols d'evitar una major problemàtica social, sinó de què hi hagi una millor comunicació i apropament als problemes que està vivint la ciutadania en matèria d'habitatge.

No obstant això, s'actuarà en la intermediació d'aquells casos concrets on es demani per part de les entitats un ajut institucional. I en aquest sentit volem coordinar-nos en aquesta tasca amb altres administracions de major àmbit, per tal d'aprofitar més grans capacitats, ja sigui amb conveni amb la Generalitat, Diputació o bé amb el Col·legi d'Advocats o el Servei d'Orientació Jurídica. En aquest punt, doncs, volem plantejar un model flexible que es vagi adaptant als acords que arribin d'altres administracions ja sigui amb institucions, o bé amb les entitats de crèdit.

Pensem que les modificacions legislatives encara tenen força recorregut i cal estar a resultes de la normativa que vagi dictant l'Estat i del seguiment que vagi tenint per part de les administracions i entitats, i del nombre de suspensions de llançaments que provoquin, en cada cas, les noves normes que es vagin dictant.

Finalment, també es planteja l'Oficina com un punt d'observació del constant canvi que s'està produint en aquesta qüestió, no sols a nivell legislatiu, sinó també social. Volem que la resta de les polítiques que tenen a veure amb l'habitatge a la ciutat estiguin adequadament coordinades per tal d'evitar que es produeixin casos d'exclusió social a través de l'habitatge. Per aquest motiu,



l'Oficina tindrà la comanda de servir de constant observatori de les problemàtiques més greus que es plantegin al respecte i donar el toc d'alerta en aquelles situacions que requereixin una o una altra tipologia d'intervenció municipal.

Accions:

- **Secretaria de la Taula d'Intermediació Hipotecària:**
 - Preparar les ordres del dia, convocatòries i assistència jurídic-administrativa de la Taula,
 - Servir de pont permanent entre l'Ajuntament i els membres de la Taula per a informar i transmetre peticions a la pròpia Taula
- Dur la Secretaria de la Taula d'adjudicació del Fons Social d'Habitatge per tal de coordinar les seves adjudicacions amb la problemàtica social que plantegen els llançaments hipotecaris.
- Fer propostes de Pla d'accions, revisió i/o coordinació de les polítiques municipals de l'habitatge per pal·liar, en allò que sigui possible, els efectes dels llançaments hipotecaris a la ciutat.
- Fer propostes de coordinació de les accions que duen a terme els diversos departaments municipals vers els desnonaments, llançaments i ocupacions il·legals d'immobles de la ciutat. Fer propostes per a establir protocols a aquest efecte.
- Portar la relació i coordinació amb l'Agència Catalana de l'Habitatge vers la problemàtica que es derivi de l'ocupació il·legal d'immobles gestionats per aquell organisme.
- Portar la relació i fer propostes als interlocutors de les entitats bancàries per tal de col·laborar en l'atenuació dels efectes de les afectacions hipotecàries a la nostra ciutat. Igualment, coordinar les relacions amb les entitats bancàries per a la posada a disposició d'actius immobiliaris per mitigar les necessitats d'habitatge als col·lectius amb més risc d'exclusió social.
- Atendre les peticions d'intermediació hipotecària que li siguin plantejades per les Plataformes d'afectats hipotecaris i les entitats veïnals que hi ha a la ciutat.
- Establir vies de col·laboració amb OFIDEUTE, la Diputació de Barcelona i el Servei d'Orientació Jurídica vers la coordinació dels casos de llançaments hipotecaris a la ciutat.



- **Col·laborar i Assessorar a l'Oficina de l'Habitatge de l'Hospitalet en totes les accions de promoció d'habitatge amb protecció pública que es duguin a terme a la ciutat.**

2. COL·LABORACIÓ AMB LES ENTITATS BANCÀRIES PER A LA MITIGACIÓ DELS PROBLEMES DERIVATS DELS IMPAGAMENTS DE PRÉSTECES HIPOTECÀRIS I L'ACUMULACIÓ BANCÀRIA D'ACTIUS IMMOBILIARIS.

La visualització dels llançaments hipotecaris i els problemes derivats de la pèrdua de l'habitatge són, sens dubte, per la seva pròpia entitat les dues conseqüències principals i més conegudes, amb raó, per la seva crueta i impacte social en les persones i famílies que les pateixen i les que són properes als afectats. Tanmateix, les execucions immobiliàries vénen precedides i succeïdes d'altres elements de conflictivitat social i institucional sobre els que cal actuar de forma preventiva intentant-los, si més no, apaivagar.

En aquest sentit, si hi ha una administració a la que normalment se li reclama un protagonisme en aquestes situacions és la municipal, tant per la seva proximitat amb els afectats com perquè les conseqüències on es fan sentir demanen unes actuacions puntuals de mediació en l'àmbit més immediat i proper. Ja en aquest moment són conegudes, sobradament, les accions de protesta contra les entitats bancàries a peu de carrer i en la seu de les seves oficines, així com les oposicions organitzades per les diverses plataformes d'afectats, davant dels domicilis, en els dies assenyalats pels jutjats per a la pràctica dels llançaments derivats de les execucions hipotecàries. Així és que un dels problemes que es detecta i respecte al qual cal fer actuacions preventives entre les entitats i els afectats és en la conflictivitat social que provoca, a vegades innecessària per la possible solució dels problemes a través de la intermediació per cercar les solucions possibles a cadascun dels impagaments hipotecaris.



Aquesta qüestió com millor s'aconsegueix mitigar és a través d'un organisme mitjancer entre les dues parts que, prèviament al conflicte, trobi vies de comunicació permanents amb les entitats bancàries per cercar solucions més o menys homologades que siguin conegudes pels actors que defensen els afectats i que tinguin un adequat crèdit en la seva implantació. A aquest efectes es considera adient la col·laboració permanent, ja sigui instrumentalitzada o no en convenis, amb les entitats financeres que gestionen el gruix del crèdit hipotecari a la nostra ciutat, per tal que l'operativa en aquest tipus de situacions sigui adequadament coneguda per les associacions d'afectats i gaudeixi d'un cert recolzament entre elles de la seva implementació. La qual cosa creiem que sols s'aconsegueix per part d'un tercer, en la nostra proposta l'Ajuntament amb un òrgan especialitzat, al qual dirigir-se aqueixes entitats per intentar acords abans de recórrer a les accions de carrer davant la respectiva entitat de crèdit i/o els domicilis dels afectats.

La qüestió així plantejada condueix a dos tipus d'actuacions estratègiques per afrontar aquest problema fins allò que sigui possible. Per un cantó la definició de vies de comunicació i processos tipus amb cadascuna de les entitats de crèdit a través dels seus departament de risc i institucionals per tal de tractar la problemàtica en el seu conjunt. Aquests mateixos referents de comunicació i procedimentals també ens han de conduir a una validesa en la intermediació de cadascun dels problemes, de forma singularitzada, que derivin les associacions d'afectats per a cercar les vies possibles de solució. Fins aquí tindriem el plantejament de les qüestions prèvies a tractar abans que sorgeixi la conflictivitat social.

Un segon ordre d'interès en les relacions amb les entitats bancàries el trobem en la problemàtica que gira entorn de la tinença d'actius immobiliaris que han estat adquirits per execucions hipotecàries o dacions en pagament adequadament instrumentades. Sabut és que les entitats bancàries no són, per la seva pròpia naturalesa, bons gestors immobiliaris ja que el seu negoci no radica en el tràfic immobiliari. Si estan presents en aquesta activitat és per una derivació no volguda dels efectes de la crisi.

Així, doncs, bancs i caixes han creat les seves immobiliàries per especialitzar les solucions als problemes que se'ls plantejaven i que en un principi eren la posada en venda dels habitatges adquirits, en segon lloc ha estat el seu lloguer i, en paral·lel a aquest dos moments i fins ara, es troben els problemes annexes que la gestió d'aquest actius provoca:

- 1) Preservació de les ocupacions il·legítimes, tant les derivades d'individualitats creades per la necessitat, com les ocasionades per accions de grups que fan d'aquesta activitat un negoci, tot i la seva il·legalitat.
- 2) Pagament de les quotes de copropietat i participació en l'administració de la comunitat de béns. Aquesta qüestió, que apareix senzilla en molts casos, és complexa per diversos motius: un és els deutes previs dels desnonats a la comunitat, i un altre



és la falta de proximitat a la problemàtica puntual de reparacions i manteniment de la finca que planteja cada comunitat i que està mal atesa per la naturalesa interina i tardana de la tinença de l'actiu.

3) Finalment, quelcom que afecta més a aquesta administració, i que té el seu referent comptable, és el pagament dels corresponents impostos a la hisenda municipal, tant els de la plus vàlua del traspàs del domini com l'impost sobre els béns immobles que ha d'abonar el nou propietari. Entorn d'aquesta problemàtica cal definir molt bé a tots els efectes quins són els instruments jurídics que empra cada entitat en els expedients que aprova de dació en pagament i traduir els seus efectes en les pertinents mesures fiscals, com la que es proposa en el present Pla d'accions. També cal aproximar aquestes solucions i establir una certa claredat perquè les associacions d'afectats coneguin quina és en cada cas la solució que plantejaran les entitats com a via de solució del crèdit a nivell formal.

Accions:

- Establir vies de comunicació institucionals permanents amb les diverses entitats bancàries a fi i efecte d'afrontar solucions globals als conflictes derivats dels impagaments de quotes hipotecàries.
- Cooperació en la mobilització d'actius immobiliaris de titularitat bancària per al lloguer social, a ser possible a través de la Borsa de lloguer social d'origen bancari.
- Obtenir contacte directe amb els gestors de risc de les entitats bancàries per a la intermediació i solució dels conflictes individualitzats d'impagaments.
- Cooperació en el desallotjament immediat de les ocupacions il·legítimes dels actius immobiliaris bancaris, a través de protocols d'actuació amb la Guàrdia Urbana.
- Protocol d'actuació per a la comunicació dels impagaments de quotes de les comunitats de propietaris que siguin conegudes per part de l'Ajuntament, amb especialment menció de les derivades per ordres d'execució o expedients de disciplina urbanística.
- Protocol d'acreditació davant l'Ajuntament a efectes fiscals de les transmissions amb dació de pagament formalitzades per compravenda o altres títols jurídics.



3. CREACIÓ D'UNA BORSA DE LLOGUER SOCIAL D'ORIGEN BANCARI.

D'ençà de la constitució de la Taula d'Intermediació Hipotecària a la nostra ciutat, des del departament d'Habitatge d'aquest Ajuntament s'ha treballat per arribar a possibles acords amb les entitats bancàries de més implantació vers la creació d'una Borsa de lloguer social d'origen bancari. S'ha pretès que aquest instrument es nodrís dels habitatges que les entitats bancàries possessin a disposició per a lloguer social.

Amb aquesta línia d'actuació es pretén, a més de l'evident real·lotjament d'afectats hipotecaris o de ciutadans amb risc d'exclusió social, que serveixi també per pal·liar el nombre i l'increment de pisos buits amb la consegüent problemàtica veïnal que provoquen, i el risc d'ocupació tant per persones necessitades com per agents que impròpia i il·legalment estan mercadejant amb l'habitatge. A aquest fenomen s'ha sumat recentment la incidència cada cop més palesa d'impagament de les derrames d'administració i manteniment de la propietat a les comunitats de veïns a vegades per raons alienes a les entitats bancàries.

Evidentment, aquest Ajuntament no és l'única administració que treballa en aquesta direcció, també ho fa la Generalitat i el Govern de l'Estat. Recentment, per part del *Ministerio de Economía y Competitividad* s'ha signat, en data 17 de gener de 2013, el Conveni per a la constitució del Fondo Social de Viviendas (FSV). El Conveni ha estat subscrit també pel *Ministerio de Sanidad y Servicios Sociales*, pel *Ministerio de Fomento*, la Plataforma del Tercer Sector (formada per Organitzacions no Governamentals), les patronals bancàries i 33 entitats de crèdit. Aquest instrument ja es va preveure al Reial Decret-Llei 27/2012, sobre mesures urgents per reforçar la protecció de deutors hipotecaris.

Sens dubte, encara que es tracta d'un instrument volitiu y no legal, la signatura de la patronal bancària i de les 33 entitats bancàries més importants a nivell de l'Estat, li donen una carta de naturalesa i importància que no es pot desmerèixer. Tanmateix, el nombre d'habitatges que es posa a disposició, per tot l'Estat, és realment baix (5.891 pisos) per a la magnitud de la problemàtica que es vol pal·liar i fa pensar que tindrà escassa incidència a la nostra ciutat.

Encara està per veure la incidència real que tindrà aquest Fons, però atès el volum actual de llançaments hipotecaris que pateix la nostra ciutat, junt amb els desnonaments arrendaticis, l'infrahabitatge i en general la situació de pobresa econòmica a la que estan



sotmeses moltes llars, l'Ajuntament **no renuncia** a fer una política pròpia en aquesta matèria. Per això, es fa necessari que tot i assumir (a través de la subscripció de l'adhesió al Conveni del FSV, ja prevista en aquell instrument), que es desenvolupi encara més aquesta línia d'actuació ja iniciada l'any 2012, es continuï negociant amb les entitats bancàries una major aportació d'habitatge, d'origen bancari, a la Borsa de Lloguer Social que es vol constituir. En aquest sentit, cal dir que es cercarà en primer lloc la gestió dels habitatges que formin el FSV en el municipi, en els termes del marc general del Conveni i, en segon lloc, que es faci un increment en la constitució de fons social d'habitatge al marge de les estipulacions del Conveni. Ambdós fons constituïran el que anomenem la Borsa de Lloguer Social d'origen bancari.

Els ciutadans que es beneficiarien d'aquesta Borsa en línies generals haurien de complir els requisits del Conveni mencionat:

1. **Que el desallotjament s'hagi produït com a conseqüència d'una demanda d'execució, per impagament d'un préstec hipotecari**, iniciada per la mateixa entitat que constitueix el fons social d'habitatges.
2. Que el desallotjament s'hagi produït a partir del dia 1 de gener de 2008.
3. Que en el moment de presentació de la sol·licitud es trobin en les següents circumstàncies:
 - 1er.- Que el conjunt dels ingressos mensuals dels membres de la unitat familiar no superi el límit de tres vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples (1597 euros d'acord a l'IPREM actual).
 - 2on.- Que cap dels membres de la unitat familiar disposi d'habitatge en propietat.
4. Que es trobi en un supòsit d'especial vulnerabilitat. Amb aquesta finalitat, s'entendran com a tals qualsevol dels següents supòsits:
 - 1 ° Família nombrosa, de conformitat amb la legislació vigent.
 - 2 ° Unitat familiar monoparental amb dos o més fills a càrrec.
 - 3 ° Unitat familiar de què formi part, si més no, un menor de tres anys.
 - 4° Unitat familiar en què algun dels seus membres tingui declarada discapacitat superior al 33%, situació de dependència o malaltia que l'incapaciti de manera permanent per realitzar una activitat laboral.
 - 5 ° Unitat familiar en la qual el deutor es trobi en situació d'atur i hagi esgotat les prestacions per desocupació.



6 ° Unitat familiar amb la qual convisquin, en el mateix habitatge, una o més persones que estiguin unides amb el titular de la hipoteca o el seu cònjuge per vincle de parentiu fins al tercer grau de consanguinitat o afinitat, i que algun dels seus membres estigui en situació personal de discapacitat, dependència, malaltia greu que els incapaciti de manera temporal o permanent per realitzar una activitat laboral.

7 ° Unitat familiar en què hi hagi alguna víctima de violència de gènere.

Aquest requisits genèrics que són exigibles per l'aplicació del mencionat Conveni per als supòsits sobre els que actua, s'intentaran millorar per la negociació individualitzada amb cada entitat bancària, bé ja sigui en la totalitat dels habitatges aportats en el municipi, bé sigui en cada comunicació individual respecte els habitatges que l'entitat bancària posi a disposició de la Borsa i no estiguin inclosos en el marc del Conveni.

La Borsa de Lloguer bancària tindrà un funcionament merament d'apunt informàtic sobre els habitatges posats a disposició per al lloguer; en cap cas serà l'Ajuntament el gestor dels lloguers i la relació d'immobles serà actualitzada per l'entitat bancària. L'Ajuntament tan sols farà l'informe d'avaluació que serveixi de proposta a l'entitat de crèdit per a la subscripció del contracte de lloguer. L'informe d'avaluació contindrà la valoració de les circumstàncies familiars i de requisits, per al compliment del Conveni, que li siguin requerides per les entitats de crèdit. En aquest sentit, s'intentarà arribar a acords amb les entitats de crèdit perquè la valoració de les circumstàncies requerides per a l'accés a l'habitatge siguin establertes per l'Ajuntament, qui llavors seria el que formularia la proposta a l'entitat.

En data 29 de gener de 2013, el Ple municipal ha aprovat l'Adhesió al Conveni esmentat, per la qual cosa ara s'inicia un període de gestió per fer efectiva aquesta adhesió i, posteriorment, un cop s'aconsegueixi saber quins immobles en el municipi estan compresos en aquest instrument, s'iniciarà la col·laboració prevista i, el que és més important, s'intentarà amb entitats de crèdit que l'hagin subscrit una millora en el nombre dels habitatges posats a disposició en la nostra ciutat, per tal de nodrir complementàriament una dotació més adequada a la problemàtica d'habitatge que hi ha a l'Hospitalet.



Accions:

- Gestionar l'Adhesió al Conveni de data 17 de gener de 2013, efectuada pel Ple municipal en data 29-1-2013, de constitució del Fondo Social de Viviendas (FSV) per part del *Ministerio de Economía y Competitividad*, subscrit pel *Ministerio de Sanidad y Servicios Sociales*, pel *Ministerio de Fomento*, la Plataforma del Tercer Sector, les patronals bancàries i 33 entitats de crèdit, per tal que aquest Ajuntament sigui entitat col·laboradora segons el Conveni.
- Assessorar a les persones i/o entitats ciutadanes que sol·licitin informació sobre el procediment a seguir per sol·licitar un habitatge del FSV.
- Emetre, en el termini previst, l'informe sobre la valoració de les circumstàncies socials dels sol·licitants.
- Subscriure Convenis amb les entitats de crèdit per tal que es faci la valoració de criteris d'accés a l'habitatge des de l'Ajuntament.
- Si es subscriu el Conveni suara esmentat, col·laborar amb les entitats de crèdit en l'avaluació de les sol·licituds.
- Difondre entre la ciutadania, mitjançant l'oficina d'habitatge, l'existència de la Borsa i informar-la sobre l'objecte de la mateixa i el contingut dels requisits d'accés.

4. POTENCIACIÓ DE LA BORSA DE MEDIACIÓ DEL LLOGUER SOCIAL

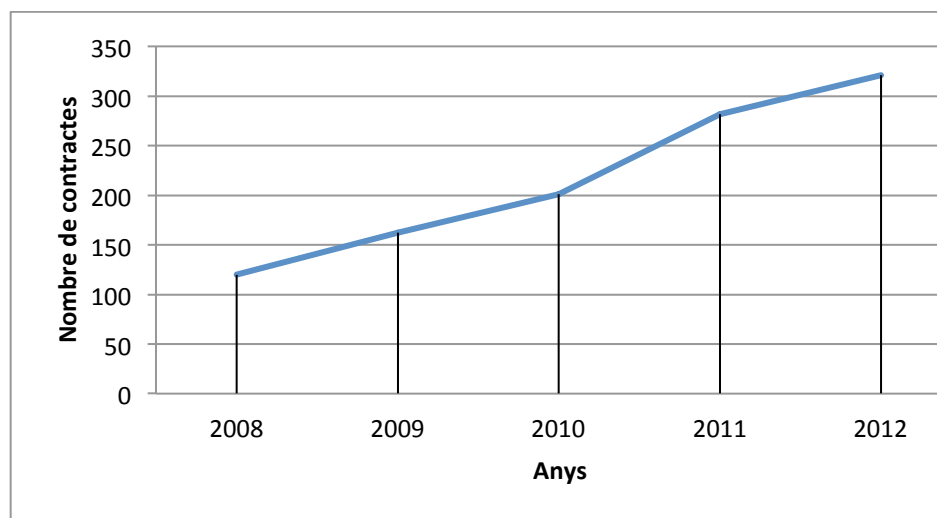
En el darrer quinquenni la Xarxa de Mediació de Lloguer de la ciutat ha gestionat els següents contractes, a banda de la Borsa Jove de Lloguer:

2008	2009	2010	2011	2012
------	------	------	------	------



120	162	201	282	321
-----	-----	-----	-----	-----

CONTRACTES DE LLOGUER GESTIONATS PER LA BORSA DE MEDIACIÓ DEL LLOGUER SOCIAL DE L'HOSPITALET DE LLOBREGAT



Com es pot veure en la representació gràfica el nombre de contractes gestionats per la Borsa de mediació no ha parat d'augmentar. Analitzat aquest increment podem veure que està directament relacionat amb el període de crisi econòmica i financera, existent.

Font: pròpia, de l'Oficina de l'Habitatge de L'Hospitalet

Quant a l'evolució en el darrer trienni de les sol·licituds i dels contractes de lloguer signats és la reflectida en el següent quadre:



Any	Sol. presentades	Contractes signats	Persones allotjades
2009	714	151	403
2010	514	160	377
2011	430	143	311

Font: pròpia, de l'Oficina de l'Habitatge de L'Hospitalet

Sens dubte el producte immobiliari que s'ofereix a la Borsa és atractiu per a la demanda en primer lloc i fonamentalment pel preu que s'ofereix que és sensiblement inferior al de mercat, situant-se en una mitjana del trenta per cent per sota del mercat ordinari. Per altra part, per a l'accés tampoc es requereix major entrada que una mensualitat de fiança i no cal aval de cap tipus, enfront de les garanties cada cop més grans que es demanen habitualment per contrastar la solvència de l'arrendatari.

Per la part del propietari hi ha una seguretat més gran en la gestió, avalada pel bon fer de l'Oficina de l'Habitatge i una gestió que inclou la garantia jurídica del desnonament en cas d'impagament de la renda a través d'una pòlissa d'assistència jurídica, una pòlissa d'assegurança multirisc i un "avalloguer" per a fer front a impagaments per un període de cinc mesos.

La pregunta doncs, que cal fer-se és quin és el potencial d'increment d'aquesta Borsa i què cal fer per a un salt quantitatiu en la contractació, ja que la demanda es manté estable en els darrers cinc anys amb una mitjana de 360 sol·licituds per any, i una demanda insatisfeta que de mitjana en el darrer any es ve situant en 100 sol·licituds.

La resposta a l'anàlisi d'aquestes xifres és que cal incrementar la Borsa tant en l'oferta com en la demanda atès el cada dia més tancat mercat de concessió de préstecs hipotecaris i que el poder econòmic de les famílies és va reduint més. A més l'arrendament a uns preus encara inflats i que no acaben de trobar sòl agreuja els problemes. Així doncs, **la Borsa es situa com un instrument idoni de política d'habitatge en aquest municipi.**

L'increment de la Borsa tindrà un doble efecte positiu a curt termini. Per una banda i com a efecte evident donarà sostre a famílies amb un baix poder adquisitiu, que no estan en els criteris per acudir al Fons social d'habitatge. La qual cosa dóna la millor resposta



de mercat possible: casar l'oferta existent amb la realitat econòmica de la demanda. Per altra part, a curt i mitjà termini permetrà que el preu de l'habitatge trobi el seu sòl el més aviat possible, la qual cosa repercutirà en tot el mercat lliure, propiciant l'aterratge de preus que no acaba de produir-se i que exclou a una part important de la ciutadania en l'exercici del dret a un habitatge. Evidentment, quan més aviat succeeixi això millor serà.

El problema radica, doncs, en com propiciar aquest increment. A falta de reformes legislatives de calat en la Llei d'Arrendaments Urbans, per tal d'escurçar el termini de durada del contracte i en la Llei d'Enjudiciament Civil, per tal d'agilitzar els tràmits de desnonament en cas d'impagament, cal cercar solucions reals i properes a la gestió municipal que incentivin la posada en lloguer dels habitatges buits. Es considera que la fórmula idònia passa per un increment del fons de la Borsa de Lloguer mitjançant una campanya municipal de divulgació entre els propietaris de la ciutat que no quedi en un simple publireportatge en algun mitjà, encara que també es faci, sinó que s'intensifiqui amb xerrades informatives als barris que ajudin a conèixer aquest mitjà que hi ha a l'abast, com a eina propera i idònia per a una gestió eficaç del parc buit d'habitatge de l'Hospitalet, i, per tant, cal cercar la confiança en possibles arrendadors.

Aquest instrument permet alhora que es conjumini amb la línia d'actuació dels ajuts al lloguer que en un altre apartat es tractarà.

Accions:

- **Manteniment del servei públic de la Borsa de Mediació del Lloguer Social integrada en el Pla d'accions de mediació i de cessió d'habitatges per al lloguer social i subvencionada per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. Subscripció de Convenis durant el bienni.**
- **Potenciació de la Borsa de Mediació del Lloguer Social, mitjançant una campanya divulgativa en els mitjans i presencial en els barris i associacions veïnals de la ciutat. La pretensió és arribar a una contractació anual de 500 contractes.**



5. AJUTS A LA REHABILITACIÓ O REFORMA DELS HABITATGES, I INSTAL·LACIÓ D'ASCENSORS I MILLORA DE L'ACCESSIBILITAT ALS EDIFICIS

Segons el padró municipal a finals de l'any 2011 hi havia un total d'11.356 habitatges sense empadronament d'un total de 107.508 habitatges a la ciutat, la qual cosa suposa un percentatge del 10.56%. La distribució d'aquests habitatges per barris és la reflectida en el següent quadre



	2011	Habitatges	Ocupats	Sense empadronament
Barris/Districtes				
Centre		11.161	9.604	1.557
Sanfeliu		2.631	2.341	290
Sant Josep		8.274	7.519	755
Districte I		22.066	19.464	2.602
la Torrassa		10.682	9.506	1.176
Collblanc		10.371	9.093	1.278
Districte II		21.053	18.599	2.454
Sta. Eulàlia, Gran Via		17.947	15.894	2.053
Districte III		17.947	15.894	2.053
la Florida		10.793	9.885	908
les Planes		6.013	5.512	501
Districte IV		16.806	15.397	1.409
Can Serra		4.218	3.961	257
Pubilla Cases		11.592	10.325	1.267
Districte V		15.810	14.286	1.524
el Gornal		3.684	2.959	725
Bellvitge		10.142	9.553	589
Districte VI		13.826	12.512	1.314
Total		107.508	96.152	11.356

Font: Anuari Estadístic de la ciutat 2011.

Si agafem aquesta dada estadística i comprovem sobre aquests habitatges sense empadronament quins són els habitatges realment buits fàcilment i per no equivocar-nos podem descartar hipotèticament la meitat. Sobre aquest 50%, si rebaixéssim els habitatges desocupats que tenen possibilitats de lloguer immediat i apliquéssim una ràtio raonable que podem situar sobre el 10%, això representaria un potencial d'increment d'habitatges en lloguer que s'eleva a 567. Aquest potencial d'increment té un fort component de trobar-se buit per la manca de reforma i adequació per posar-se en el mercat de lloguer, atès que molta edificació a l'Hospitalet és anterior a l'any 1976, data del PGM.

Encara que aquestes estimacions no fossin correctes, val a dir que l'objectiu de rehabilitar l'estat actual dels habitatges buits, propiciarà el lloguer d'aquest habitatges que és un dels objectius rectors d'aquest Pla d'accions, a curt termini. Però, no obstant això, també resulta desitjable com a proposta de ciutat, atesa la compacitat de tota l'àrea ja urbana i la dificultat que plantegen les actuacions urbanístiques de reedificació i el cost la renovació urbana, que requereixen un esponjament dels barris amb major densitat; la qual cosa s'està fent també, però es pot i s'ha de conjuminar amb la promoció de la rehabilitació a gairebé tota la ciutat.

Buscant aquest objectiu de posar en el mercat més habitatges de lloguer, el Pla d'accions pretén per un cantó la subvenció d'obres interiors en habitatges desocupats per manca de condicions d'habitabilitat i que aquesta línia d'ajut repercuteixi directament en un increment en la Borsa de Lloguer Social.



Creació d'una línia d'ajuts per a la reforma d'habitatges destinats a la Borsa Social de Lloguer i el manteniment dels ajuts per a la instal·lació d'ascensors.

Es proposa la creació d'una línia d'actuació destinada a fomentar la posada al mercat de pisos de lloguer, per tal d'assimilar-la en la cultura ja instaurada en el seu dia per la Xarxa 6000, actualment extingida, i per la seva similitud d'objectius la línia l'anomenem Xarxa 2000.

La Xarxa 2000 tindrà com a objectiu ajudar econòmicament els propietaris en les obres de posada al dia de l'habitatge buit de què disposen, amb la condició de posar-lo a la Borsa de Mediació del Lloguer Social. A aquest efecte s'habilitarà una partida de 200.000'- euros anuals de sostre, equivalent a la inclusió a la Borsa de 100 habitatges, i en esgotar-se la partida pressupostària caldrà esperar a la següent convocatòria i no s'admetran més sol·licituds.

Els **requisits** a complir pels propietaris i pels habitatges, per percebre aquest ajut, a manca de l'acord concret d'aprovació de les Bases en desenvolupament d'aquesta Línia d'actuació, són:

- Posar a disposició l'habitatge perquè pugui ser llogat per un període mínim de **3 anys** a través de la Borsa d'Habitatge Social integrada a la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social, o bé a través de la cessió al Fons Social d'Habitatge per aquest mateix període de 3 anys.
- Que s'hi hagin realitzat obres de rehabilitació o de posada al dia, en els darrers dotze mesos anteriors a la data del contracte de lloguer o de la posada a disposició del citat habitatge.
- Que disposin de cèdula d'habitabilitat, o bé que tinguin les condicions per obtenir-la.
- Estar desocupats en la data de contractació del lloguer o de la cessió.

Les **obres de reforma** que es consideren han de ser susceptibles de subvenció són:

- Adequació de l'habitatge: paviments, revestiments, enguixats, tancaments interiors (inclosos vidres), fusteria exterior (inclosos vidres), fontaneria, sanitaris i aixetes, electricitat, sanejament, gas, pintura, enderroc, envans, altres.
- Adequació de les instal·lacions: aigua, gas, electricitat; sanejament.
- Arranjaments de bany i cuina.



- Millora d'aïllament tèrmic i/o acústic: aïllament parcial, aïllament total.
- Repàs d'elements de l'habitatge: pintura, paviment, tancaments exteriors,...

L'import de l'ajut serà fixat segons els imports de les obres acreditats pel sol·licitant, amb un màxim de **2.000 € per habitatge**.

Per altra part, i ja a banda del problema de l'actualització de l'habitatge a l'objecte del seu arrendament, el Pla d'accions vol ajudar a pal·liar una de les carències bàsiques de les edificacions més demandades per la ciutadania que és la manca d'ascensor en moltes edificacions de la ciutat i la solució general de problemes d'accessibilitat.

Per aquest motiu aquest Ajuntament, per acord de la Junta de Govern local de 12 de juny de 2012, va aprovar la convocatòria i les bases reguladores per a l'atorgament, mitjançant concessió directa, d'ajuts econòmics extraordinaris per a la instal·lació d'aparells elevadors per a la supressió de barreres arquitectòniques, en edificis d'ús residencial a la ciutat, per a l'any 2012. L'import que es va subvencionar va ser de **434.241,28 €**, la qual cosa ha representat ajudar a 39 comunitats de veïns en millorar l'accés als respectius habitatges.

Si ens remuntem als darrers anys, els ajuts tramitats i pagats, i les sol·licituds amb obres finalitzades són les següents:

	2002-2008	2009	2010	2011	2012	TOTAL
Finalitzats	238	58	41	36	15	388
Pagats	238	58	41	35	4	376

En aquests moments en l'Oficina Municipal de l'Habitatge hi ha pendents de tràmit els següents expedients, uns ja oberts i uns altres que ja han finalitzat, però tots ells pendents de què s'obri una nova convocatòria d'ajuts:



Sol·licituds amb obres finalitzades	12
Sol·licituds obertes sense aportar final d'obra	30
Total d'expedients sol·licitats	42

A més, l'Oficina Municipal de l'Habitatge té en aquests moments 27 finques amb comunitat de veïns interessades en sol·licitar l'ajut, que han finalitzat les obres i estan pendents que s'obri la convocatòria.

Per això, atesa la bona rebuda veïnal d'aquesta iniciativa i l'experiència positiva d'aquests darrers anys, interessa continuar en la línia d'ajuts iniciada. Així doncs, el Pla d'accions preveu la incorporació a la línia d'ajuts la instal·lació d'ascensors i millora de l'accessibilitat dels edificis.

En resum, la proposta econòmica per a ambdues tipologies de subvenció, reforma de l'habitatge i instal·lació d'ascensors i millora de l'accessibilitat als edificis es concreta en les següents quanties:

2013..... dotació màxima de la convocatòria 400.000 euros
2014..... dotació màxima de la convocatòria 400.000 euros

A aquest efecte es tramitaran les corresponents Bases de convocatòria dels ajuts que complementaran la resta de requisits exigibles.

Accions:

- Creació d'una línia d'ajuts per a:



- la reforma d'habitatges destinats a la Borsa Social de Lloguer, amb un pressupost de 400.000 euros durant el bienni;
- i el manteniment d'ajuts per a la instal·lació d'ascensors i millora de l'accessibilitat als edificis de la ciutat per al bienni de 400.000 euros

6. MESURA FISCAL D'AJUT ALS AFECTATS HIPOTECARIS

Al problema de pèrdua de l'habitatge per part dels executats hipotecaris es suma com a perjudici addicional la imprevisió legal de manca d'exempció legal o bonificació en la transmissió en els casos en què la transmissió hagi estat per causa d'un procediment d'execució hipotecària. Això no està previst a la Llei reguladora de les hisendes local (TRLHL) que inclús no preveu ni la possibilitat que els ajuntaments, mitjançant la pertinent ordenança fiscal, puguin regular bonificacions a la quota de l'impost. Al respecte val a



dir que, conforme estableix l'art. 8 de la Llei General Tributària, l'establiment d'exempcions, reduccions, deduccions i altres beneficis o incentius fiscals, s'ha de regular per llei.

Així, el Reial Decret-Llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos, va preveure en el seu article 9 una modificació del TRLHL, aprovada pel Reial decret legislatiu 2/2004, amb el següent tenor literal:

“3. En les transmissions realitzades pels deutors compresos en l'àmbit d'aplicació de l'article 2 del Reial Decret-Llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos, en ocasió de la dació en pagament del seu habitatge prevista en l'apartat 3 de l'annex de l'esmentada norma, té la consideració de subjecte passiu substituït del contribuent l'entitat que adquireixi l'immoble, sense que el substituït pugui exigir del contribuent l'import de les obligacions tributàries satisfetes.”

Tanmateix és evident que en l'esmentat Reial Decret-Llei no s'empara a tots els afectats, la qual cosa crea un problema afegit en els afectats hipotecaris que s'han vist llançats del seu habitatge per un preu que no han percebut i que en la majoria de supòsits manleva alhora els interessos del deute, amb la qual cosa la llei pressuposa una obligació tributària sobre un enriquiment que és del tot fictici.

En aquest sentit, cal dir que les associacions de municipis vénen reclamant una solució del problema a través d'una modificació de la Llei reguladora de les hisendes local respecte aquesta obligació tributària pel que fa als afectats hipotecaris en l'impost del valor dels terrenys de naturalesa urbana.

Per aquest motiu el Ple municipal el dia de 23 d'octubre de 2012, va adoptar els següents acords:

“PRIMER.- INSTAR el Govern de l'Estat la modificació de la regulació legal de l'impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana, en el sentit que en les transmissions realitzades amb motiu de dació en pagament o execució hipotecària de l'habitatge habitual, tingui la consideració de subjecte passiu substituït del contribuent l'entitat que adquireixi l'immoble, sense que el substituït pugui exigir del contribuent l'import de les obligacions tributàries satisfetes.



SEGON.- SUSPENDRE cautelarment, a partir del dia següent a l'aprovació d'aquest acord i fins el 31 de desembre de 2013, les liquidacions de l'impost sobre l'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana a les persones afectades per processos de dació en pagament o execució hipotecària del seu habitatge habitual."

Evidentment, els dos acords són prospectius en el sentit que estan pensats per i amb la previsió que el Govern de l'Estat continuï legislant aquesta matèria en el sentit que s'indica en l'acord primer.

Per tant i pel que fa a aquest Pla d'accions, la línia per al proper bienni no pot ser una altra que continuar amb la petició legislativa endegada pel Ple en les instàncies on sigui pertinent i, si s'escau, la renovació de la pròrroga per a l'any 2014, en tant no es legisli en aquesta matèria en l'impost del valor dels terrenys de naturalesa urbana, i es manlevi de l'obligació tributària a l'afectat hipotecari executat.

Accions:

- Continuar instant al Govern de l'Estat la modificació legal de l'impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana, en el sentit que en les transmissions realitzades amb motiu de dació en pagament o execució hipotecària de l'habitatge habitual, tingui la consideració de subjecte passiu substituït del contribuent l'entitat que adquireixi l'immoble.
- Prorrogar la suspensió de les liquidacions de l'impost sobre l'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana a les persones afectades per processos de dació en pagament o execució hipotecària del seu habitatge habitual, acordada per al 2013, pel cas que l'Estat no legisli en aquesta matèria solucionant aquesta problemàtica.



7. MANTENIMENT DE LA MESA DEL FONS SOCIAL D'HABITATGE

En virtut de l'article 51 del Reglament Municipal del Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció pública a l'Hospitalet, aprovat per acord de Ple en la sessió de data 22/02/2011, es va crear un fons social d'habitatges destinat a cobrir les necessitats de les persones i les unitats de convivència residents a l'Hospitalet en situació d'exclusió residencial per motius econòmics, d'emergència social i per aquelles situacions socials que requereixin d'un pla de treball social.

Aquest Fons està integrat pels immobles de propietat de l'Ajuntament de l'Hospitalet i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i aquells provinents d'altres organismes promotors públics d'habitatges; pel 5% de tots els habitatges de lloguer amb protecció oficial de nova construcció promoguts a l'Hospitalet pels promotors públics en sòl no dotacional; i per qualsevol altre habitatge que l'Ajuntament de l'Hospitalet pugui obtenir per cessió, donació, conveni, lloguer o compra, amb aquesta destinació i ús.

Les situacions emparades pel fons social d'habitatge són les d'exclusió residencial d'aquelles unitats de convivència amb ingressos anuals no superiors a 2,33 vegades l'IRSC i aquelles unitats de convivència en situació d'emergència social. Aquestes situacions d'emergència social es contemplen amb un abast força extens.

El mencionat Reglament preveu crear la Mesa tècnica de valoració per a l'adjudicació d'habitatges destinats a satisfer les necessitats de les persones o unitats de convivència en situació d'emergència social que es configura com un òrgan col·legiat, amb

una composició de set membres i aquests siguin designats per Decret del tinent d'alcalde que tingui encomanades les competències d'habitatge.

Per Decret núm. 4061, de data 6 de juny de 2011, es va procedir a la designació dels membres de la Mesa Tècnica de Valoració per a l'adjudicació d'habitatges destinats a satisfer les necessitats de les persones o unitats de convivència en situació



d'emergència, amb les facultats i obligacions recollides al Reglament Municipal del Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció pública, aprovat per acord de Ple municipal en sessió de data 22 de febrer de 2011.

La Mesa té una composició mixta de membres que provenen del departament de l'Habitatge i dels Serveis Socials de l'Ajuntament, per tal de tenir representades les dues parts que intervenen en les adjudicacions: les condicions i criteris per accedir a l'habitatge i la valoració social per al seu accés més personalitzat.

L'objectiu de la Mesa es facilitar un habitatge digne a les persones mal allotjades o sense sostre, evitar que cap persona quedi exclosa d'un habitatge per motius econòmics i garantir l'estabilitat i seguretat dels residents més vulnerables.

Tots aquests motius i previsions encaixen en la situació actual de la demanda, tal i com s'ha constatat en la justificació del Pla d'accions. Per aquest motiu és aconsellable mantenir en els mateixos termes el Fons Social d'Habitatge i fomentar en tot allò que sigui possible la incorporació, a través de la clàusula genèrica, dels habitatges amb aquesta destinació.

Accions:

- **Manteniment de la Taula del Fons Social d'Habitatge.**
- **Foment de la incorporació de la provisió dels habitatges amb destinació al Fons Social d'Habitatge.**

8. MANTENIMENT I GESTIÓ DELS HABITATGES DE PATRIMONI MUNICIPAL.

Evidentment, una gestió social de l'habitatge passa en primer lloc per la inclusió de l'habitatge municipal a disposició dels fons socials d'habitatge que es constitueixin. En l'actualitat, estem parlant d'un total de 187 habitatges. La mitjana d'ocupació en aquest parc d'habitatges és de 2 persones; aproximadament un 24% estan ocupades per dues persones, un 21% per 3 persones, un 18% per 4 persones, i 12 % estan ocupades per més de 5 persones.



Si contempen l'origen de l'ocupació vigent ens trobem que, aproximadament el 20% estan ocupades per real·lotjaments urbanístics i el 55% per Taula d'adjudicació. I en quant a l'edat dels ocupants cal dir que un 25% dels habitatges estan ocupats per persones més grans de 60 anys, que degut a la seva precarietat econòmica no poden accedir a habitatges del mercat lliure i tampoc als sortejos d'Habitatges amb Protecció Pública en no complir amb els requisits mínims per a participar-hi.

Per tal de dur amb diligència aquesta gestió es requereix d'un equip humà multidisciplinari compost per un/a gestor/a responsable, un/a advocat/a, un/a treballador/a social, un/a tècnic/a i un/a administratiu/va. En la gestió d'aquests habitatges estaran implicats altres departaments, sobretot el tècnic per al manteniment, conservació i rehabilitació d'edificis, l'assessoria jurídica per als casos d'impagament, i el departament de comptabilitat per dur el control dels ingressos i despeses.

Un altre aspecte capital en la gestió és la determinació dels requisits d'accés i adjudicació. A aquest efecte, la proposta del Pla d'accions és que l'adjudicació i accés als habitatges es faci a través de la Mesa tècnica de valoració per a l'adjudicació d'habitatges destinada a satisfer les necessitats de les persones o unitats de convivència en situació d'emergència social. La Mesa, com s'ha dit abans, té una composició mixta de membres que provenen del departament de l'Habitatge i dels Serveis Socials de l'Ajuntament, per tal de tenir representades les dues parts que intervenen en les adjudicacions: les condicions i criteris per accedir a l'habitatge i la valoració social per al seu accés més personalitzat. Per aquest motiu es considera idònia la gestió per part de la Mesa per a aquesta comesa.

Els adjudicataris estaran inscrits en el Fons social d'habitatge, fons destinat a cobrir les necessitats de les persones i les unitats de convivència residents a l'Hospitalet en situació d'exclusió residencial per motius econòmics, d'emergència social i per aquelles situacions socials que requereixin d'un pla de treball social, el qual està aprovat per acord de Ple en la sessió de data 22/02/2011.

En el procés de formalització del contracte i entrega de la vivenda, la signatura del contracte es gestionarà a través de l'Oficina Municipal d'Habitatge i participarà l'advocat/a, la treballadora social i l'administratiu adscrits a aquesta funció.



Quant al seguiment i la gestió dels contractes signats es requereix que durant tota la vida del contracte es faci un seguiment de les famílies respecte a l'ús i manteniment dels habitatges, la morositat, les relacions veïnals..etc El seguiment es farà a través de visites al domicili, entrevistes personals, assistint a les reunions de veïns, atenent les trucades telefòniques i visites presencials a l'Oficina. A més a més, les famílies amb atenció especial necessiten d'un seguiment per part de la seva treballadora social de referència que pertany a l'Àrea de Benestar Social d'aquest Ajuntament. En el casos especials que ho requereixin intervindrà el departament jurídic.

Tasques a coordinar i creació de protocols

Es considera que per a un funcionament idoni d'aquest grup d'habitatges municipals cal establir uns protocols per a la correcta coordinació de les tasques a desenvolupar en la gestió. A aquest efecte els punts que es considera s'han d'estudiar són:

1. Coordinació amb les treballadores socials.
2. Coordinació amb el departament de comptabilitat.
3. Coordinació amb les assegurances dels habitatges.
4. Coordinació amb les comunitats de propietaris.
5. Coordinació amb les comunitats de veïns.
6. Coordinació amb el departament tècnic.
7. Coordinació amb les empreses de neteja.
8. Seguiments amb les companyies dels subministraments
9. Seguiment amb l'Ajuntament de les domiciliacions bancàries respecte d'aquelles finques que formen part de la comunitat de propietaris.

Relació actual dels habitatges :

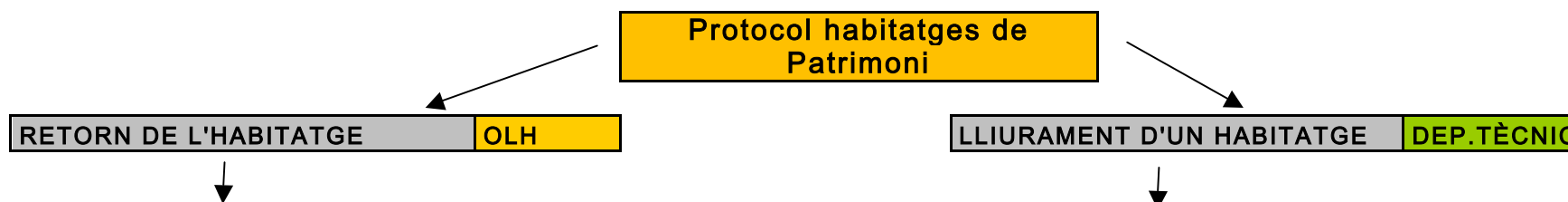


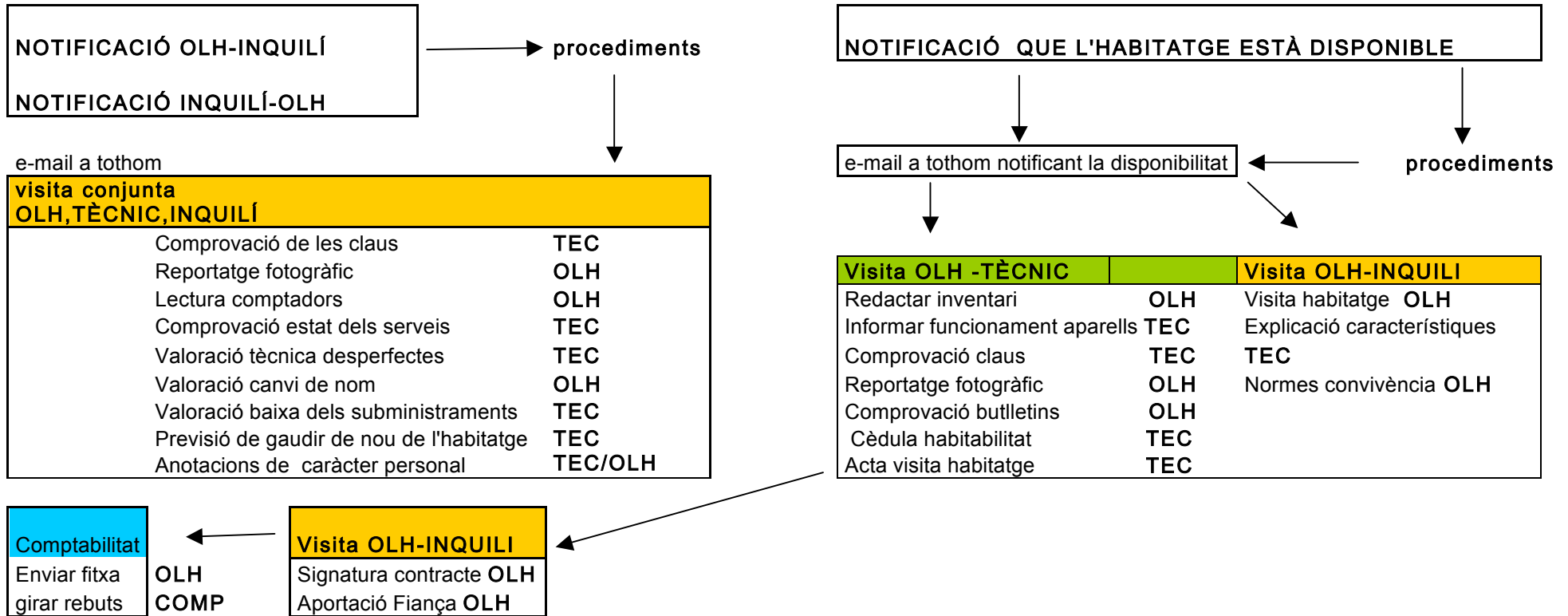
Carrer	Nº Blocs	Núm. habitatges per Bloc	Total d'habitatges	Codi Postal
c/ Prat	2	26	56	08907
Plaça Guernica	9	8	72*	08903
Farnés 34	1	22	22	08904
Creu Roja 2	1	4	4	08904
Adreça	Núm. d'habitatges		Codi Postal	
C/Cultura	4		08902	
Passatge Amat-Farnés	9		08904	
Av. Europa	5		08907	
C/ Lavinia	3		08902	
C/Alós	1		08901	
C/ Dr. Martí i Julià	1		08903	
C/ Espanya	1		08901	
C/ Florida	1		08905	



C/ Gravina	1	08906
C/ Llorer	1	08905
C/ Mas	1	08904
C/ Pau Sans	1	08901
C/ Pins	1	08905
C/ Renclusa	1	08905
C/ Subur	1	08905

El protocol que ha de marcar la gestió dels habitatges de Patrimoni té dos punts de partida diferents: un per al lliurament i un altre per al retorn. Definim el protocol amb el següent esquema de treball.





Accions:

- Proveïment d'un departament amb personal adequat per a la correcta gestió dels habitatges dels habitatges de patrimoni d'aquest Ajuntament.



- **Rehabilitació i/o adequació dels habitatges patrimonials per a la seva adjudicació per la Taula del Fons Social d'Habitatge.**
- **Increment del patrimoni de l'habitatge per quantes cessions a aquest efecte es puguin produir.**

9. MANTENIMENT DE LA TAULA D'INTERMEDIACIÓ HIPOTECÀRIA

El 24 de maig de 2012, es va constituir la Mesa d'Intermediació Hipotecària composta per una representació política i tècnica de l'Ajuntament, les Plataformes d'afectats, la delegació del Col·legi d'Advocats a l'Hospitalet, la Federació d'AAVV de l'Hospitalet i CCOO. En la reunió, després de debatre sobre la problemàtica que plantegen els llançaments hipotecaris a la ciutat, es va concloure que era necessària aquella Taula i que mantingués reunions periòdiques i que calia seguir les següents línies de treball:

- 1) Aconseguir la interlocució amb les entitats financeres per poder gestionar cadascun dels casos que es donin.
- 2) Veure la situació en què es troba l'habitatge públic a la ciutat.
- 3) Fer un seguiment de la iniciativa legislativa popular (ILP)
- 4) Nomenar un Secretariat de la Taula que fes la funció d'Observatori del problema de l'habitatge vinculat als casos de llançaments per impagament de préstecs hipotecaris i aportés informació al respecte per anar confegint una actuació comuna i acordada dels membres de la Taula vers el problema que plantejava el constant increment de llançaments i la problemàtica d'habitatge associada al mateix.

El manteniment de la Taula s'ha vist que era d'una necessitat creixent, atès que el nombre de llançaments a la ciutat s'ha anat incrementat i cal, per una banda, que la informació flueixi entre les entitats associatives i plataformes d'afectats per la hipoteca de la ciutat, i alhora com a fòrum de debat de la política municipal i línies d'actuació de la política municipal en aquesta matèria concreta, i, més específicament, de com afrontar els nous reptes respecte l'habitatge que està plantejant l'actual crisi econòmica en el nostre municipi.



Accions:

- Reunions periòdiques ordinàries semestrals i extraordinàries, a convocatòria de la Ponència per tal de fer un seguiment i informació de l'evolució del problema dels llançaments hipotecaris a la nostra ciutat. Així com per a recollir i donar curs a les propostes que es plantegin i s'acordin a la Taula.
- Taula de consulta de les polítiques municipals sobre l'habitatge vers l'afrontament de la problemàtica derivada dels llançaments hipotecaris i dels desnonaments arrendaticis.
- Coordinació dels agents implicats en la problemàtica: plataformes, entitats veïnals, ICAB i SOJ.

10. CONTROL DE LA SOBRECUPACIÓ DELS HABITATGES I DE LES SITUACIONS D'INFRAHABITATGE.

Tal i com diu la Llei de l'habitatge, un habitatge sobreocupat és aquell en el que s'allotgen un nombre excessiu de persones, en consideració als serveis de l'habitatge i als estàndards fixats a Catalunya com a condicions d'habitabilitat. Aquesta definició es dona llevat dels casos en què hi ha unitats de convivència vinculades per raons de parentesc, si l'excés d'ocupació no comporta incompliments manifestos de les condicions exigibles. Aquestes situacions provoquen freqüentment, a banda d'una afectació greu al dret a un habitatge digne de les persones que sobreocupen, problemes diversos de relació amb el veïnatge més proper.

Recentment, amb la publicació del Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, la normativa ja compta amb una definició jurídica més precisa d'aquestes situacions, mitjançant la determinació de l'estàndard de superfície per persona i el lílindar màxim d'ocupació segons el nombre i la superfície



de les habitacions, amb la qual cosa hi ha una eina més clara als efectes de la determinació d'aquells supòsits de sobreocupació dels habitatges, que de ben segur ajudarà en els expedients que a aquest efecte siguin instruïts .

A l'Hospitalet dues han estat les raons que han conduït de forma conjunta a les situacions de sobreocupació. Per un cantó l'arribada massiva d'immigrants que han vingut a viure a la nostra ciutat i alhora, la precària situació econòmica d'aquests nous veïns, la qual s'està agreujant en els darrers anys per causa de la crisi, a vegades de forma que atenta a les condicions mínimes de salubritat i higiene, o bé que genera problemes amb les comunitats veïnals per causa del soroll i altres problemes derivats de la sobreocupació. El resultat és que trobem diversos casos de sobreocupació ja sigui amb el consentiment del titular del dret, propietat o lloguer, a vegades compartint la convivència o a vegades tant sols obtenint-ne un guany. En cada cas la inspecció haurà de determinar bé quin és el responsable de la infracció a efectes de l'expedient sancionador.

Entenem per **Infrahabitatge**, seguint també la definició legal, aquell habitatge que ni té cèdula d'habitabilitat ni compleix les condicions per a obtenir-la. Aquesta situació ha disminuït força a la nostra ciutat com a conseqüència de la gran renovació urbanística que s'ha produït. Fonamentalment en els darrers quinze s'ha produït a través de les modificacions urbanístiques del Pla General Metropolità (PGM) i; amb la gestió de les mateixes s'ha produït una renovació importantíssima de la zona Sud de la ciutat, per sota la Granvia, que ha propiciat la desaparició de les situacions més històriques d'infrahabitatge horitzontal que patia la ciutat. També s'ha efectuat en els darrers anys una renovació urbana produïda per les reformes de barris integrals que, alhora que ha suposat un esponjament de l'estructura urbana, ha ajudat a minvar substancialment les situacions d'habitatge més precàries enquistades en el teixit urbà. A aquestes dues grans accions urbanístiques cal sumar-li el gran nombre d'actuacions puntuals que, per via de les expropiacions aïllades, han anat conformant una realitat urbanística radicalment diferent a l'heretada de l'urbanisme anterior al PGM.

Actualment, encara resta algun residu de la situació d'infrahabitatge històrica que cal solucionar per la via de la renovació urbanística. Però la situació de l'infrahabitatge que vol esmenar aquest Pla d'accions és la que dimana dels usos inadequats com a habitatge de locals inapropiats per les seves condicions urbanístiques i dels habitatges precaris que ha deixat la crisi per abandonament de processos edificatoris en curs. En les edificacions existents l'adequació de l'habitabilitat dels immobles, entrarien de ple en una altra línia del Pla d'accions, que és la dels ajuts a la rehabilitació.

Tant les situacions de sobreocupació com les d'infrahabitatge demanen en primer lloc una actuació de localització. El Pla d'accions pretén que hi hagi una total sintonia entre els diferents departaments municipals per localitzar totes les situacions que es percebin i



definir protocols d'actuació al respecte. En aquest sentit, el Pla d'accions pretén atendre la previsió de l'art. 43 de la Llei del dret a l'habitatge, impulsant una política pròpia per tal d'eradicar les situacions de sobreocupació, tot aprovant un **Pla d'accions d'inspecció** a aquest efecte.

Evidentment, l'actuació comuna en ambdós casos passa en primer lloc per a l'oferiment d'habitatge alternatiu, ja sigui de la Borsa de lloguer bancari o de la Borsa de lloguer social o del Fons Social de l'habitatge, si procedeix. En qualsevol cas, un cop detectades aquestes situacions, també cal recórrer a l'aplicació de la Disciplina de l'Habitatge amb imposició de les sancions que correspongui en cada cas i emprant com a mitjà idoni les multes coercitives a la propietat dels immobles per a la reconducció de l'ocupació, sense perjudici de l'activitat sancionadora que correspongui.

Accions:

- Establiment d'un protocol intern entre els diversos departaments de l'Ajuntament que puguin tenir coneixement de casos d'infrahabitatge o sobreocupació, per tal de passar dades al departament d'inspecció de l'habitatge de l'Ajuntament.. Coordinació del padró d'habitants amb els departaments de Disciplina Urbanística i de Serveis Socials.
- Control i inspecció dels casos d'infrahabitatge i sobreocupació. Aprovació del Pla d'accions d'inspecció previst a l'art. 43 de la Llei del dret a l'habitatge.
- Facilitar la possibilitat d'accés a un habitatge Borsa de lloguer bancari, la Borsa de lloguer social o el Fons Social de l'habitatge, segons els ingressos dels interessats.
- Obertura d'expedient sancionador i imposició de les pertinents sancions quan s'escaigui.
- Creació d'un cens públic en la pàgina web del departament de l'Oficina de l'Habitatge de l'Hospitalet, per a la consulta de qualsevol interessat. En els casos on s'hagi detectat un infrahabitatge en el cens, s'especificarà si és possible o no l'obtenció de cèdula d'habitabilitat.
- Fer un estudi per barris de la situació de sobreocupació i infrahabitatge per tal de poder dimensionar actuacions i solucions a adoptar.



11. ACCÉS I CONTROL DE L'HABITATGE AMB PROTECCIÓ PÚBLICA. CONTROL DE L'OCUPACIÓ D'HABITATGES AMB PROMOCIÓ PÚBLICA.

EL REGISTRE DE SOL·LICITANTS D'HABITATGE AMB PROTECCIÓ PÚBLICA DE L'HOSPITALET DE LLOBREGAT.

Per tal d'assolir una gestió adequada del parc d'habitatges amb protecció oficial al municipi, el Ple de l'Ajuntament, en la sessió del dia 22/02/2011, va aprovar definitivament el Reglament Municipal del Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció pública, mitjançant el qual es crea el Registre de Sol·licitants d'habitatge amb Protecció Pública de l'Hospitalet de Llobregat com a registre administratiu que té com a finalitat la millor prestació del servei d'interès general que constitueix la política pública d'habitatge amb protecció oficial.

El Registre és un instrument legal per aconseguir un ús eficient dels recursos públics, mitjançant un control públic eficaç dels habitatges amb protecció pel que fa a la seva adjudicació i transmissió. Es tracta d'un registre públic, que abasta a tot el municipi i que s'integra en el Registre únic de sol·licitants d'habitatges de la Generalitat de Catalunya.

Són **funcions** del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Pública les següents:

1. Proporcionar informació a l'Ajuntament de l'Hospitalet sobre els següents conceptes:
 - a) Les necessitats reals i distribució territorial d'habitatges amb protecció oficial per tal de planificar territorialment l'habitatge.



- b) Informació estadística útil i fiable per establir indicadors de gènere, edat, procedència i característiques de les llars que es requereixen al municipi.
 - c) Els usuaris del parc existent d'habitatges amb protecció pública de la ciutat.
2. Permetre la transparència en la gestió del parc d'habitatges amb protecció oficial a la ciutat.
 3. Constituir la base operativa per a l'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial al municipi, i donar més transparència i control perquè es destinin d'una manera efectiva a atendre les necessitats de la població mancada d'habitatge.
 4. Constituir l'observatori de l'habitatge a partir de la informació relacionada als apartats precedents.

El Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de L'Hospitalet de Llobregat s'estructura com un inventari públic, informatitzat, en el qual s'inscriuen totes les persones que, compleixin els requisits generals i específics per accedir a un habitatge amb protecció oficial a la ciutat. El Registre s'interrelaciona amb el seu homòleg de Catalunya per garantir la unicitat necessària de la base de dades i l'homogeneïtat de tractament en els aspectes comuns. Tanmateix, correspon a l'Ajuntament de L'Hospitalet la facultat d'adaptar i/o modificar l'estructura del Registre en la forma que resulti més adequada per a la seva correcta gestió.

La **gestió del Registre** és competència de l'Ajuntament de L'Hospitalet, el qual el gestiona directament. El Registre té una pàgina web en la qual es recullen, de manera exhaustiva i de lectura fàcil, els diferents aspectes generals que s'hagin de tenir en compte per a la inscripció, com ara impresos tipus, requisits subjectius i objectius, i informació de suport per a l'emplenament de dades.

Es considera que després del període d'implementació del Registre i de la situació actual respecte l'habitatge públic de la ciutat que, per una banda, constantment pateix ocupacions o intents d'ocupació i, per una altra, té una demanda insatisfeta en aquesta



qüestió, cal donar un pas més enllà en la gestió del Registre i procedir a demanar a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya que traspassi l'estoc pendent d'adjudicació.

Gestió proactiva dels habitatges amb promoció pública de la ciutat. Reducció de l'ocupació dels edificis.

La conseqüència de la crisi econòmica i de les dificultats en l'accés a l'habitatge, (fins i tot al de promoció pública), i també de la gestió administrativa que comporta tota l'adjudicació del parc existent, ha comportat que sorgissin dues problemàtiques que a la nostra ciutat tenen força incidència. Per una banda l'existència d'una part del parc públic d'habitatge vacant i en procés d'adjudicació per als destinataris que es seleccionen, i per una altra, i subsegüent a l'anterior aspecte, una forta incidència en l'ocupació il·legítima dels habitatges que estan buits i en procés d'adjudicació.

Cal donar una adequada resposta a aquesta problemàtica, que atenuï, tant com sigui possible, la seva incidència. Per aquest motiu el Pla d'accions planteja dos tipus de mesures:

- a) Gestió proactiva dels habitatges amb promoció pública de la ciutat. És imprescindible **poder adjudicar directament des del Registre** de l'Oficina Municipal d'Habitatge aquells habitatges que han quedat **buits** i pels quals **les seves llistes d'espera han caducat**, evitant així la seva ocupació il·legal i obtenir dades reals de l'estat de la seva adjudicació.
- b) Creació de la figura de l'inspector d'habitatges amb promoció pública. Serà una persona referent de l'estat de cada bloc d'habitatges de protecció oficial; cal fer el seguiment de les normes de convivència, detectar els habitatges buits i poder comprovar el seu estat de conservació. Ha de poder constatar situacions de sobreocupació, el mal ús de l'habitatge i les ocupacions il·legítimes. Aquesta figura hauria de coordinar-se amb el departament d'Habitatge de Protecció Oficial de l'Oficina Municipal d'Habitatge.



Accions:

- Increment de la coordinació amb els promotors privats d'habitatge amb protecció pública, per tal de fer efectiva l'agilització de tràmits per a l'adjudicació dels habitatges, tant en règim de compra com de lloguer.
- Manteniment del Conveni d'encomanda de gestió amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya del Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial.
- Derivació al departament de Serveis Socials de l'Ajuntament en els casos de sol·licitants que presentin una especial situació de vulnerabilitat i risc d'exclusió social per a la seva avaluació a fi de ser optant a les adjudicacions del Fons Social de l'Habitatge, previ informe al respecte.
- Gestió proactiva dels habitatges amb promoció pública de la ciutat: adjudicació directa des del departament del Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial, d'aquells habitatges que hagin quedat buits i dels quals les seves llistes d'espera han caducat. Establiment de criteris generals d'adjudicació per a fer propostes concretes d'adjudicació dels habitatges a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.
- Creació de la figura de l'inspector d'habitatges amb promoció pública. Per fer constar els temes de sobreocupació, mal ús de l'habitatge i ocupacions il·legítimes.



12. MANTENIMENT I ACTUALITZACIÓ DE L'OFICINA MUNICIPAL D'HABITATGE DE L'HOSPITALET, COM INSTRUMENT PROPI I COM A ELEMENT DE COORDINACIÓ AMB LES POLÍTIQUES D'HABITATGE QUE IMPULSIN LA GENERALITAT I LA DIPUTACIÓ DE BARCELONA

Per fer front a la problemàtica de l'habitatge l'Ajuntament de l'Hospitalet va crear l'any 2006 l'Oficina Municipal d'Habitatge, ubicada inicialment al carrer Montseny, després a la plaça Espanyola i actualment en el carrer Llobregat. Amb el temps s'ha consolidat entre la ciutadania de l'Hospitalet com a referent en matèria de política pública d'habitatge.

D'ençà del primer conveni subscrit l'any 2006 entre el Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya, mitjançant l'aleshores empresa pública ADIGSA, any rere any, aquesta Oficina ha anat incrementant les seves competències, i alleugerir les gestions i tràmits dels serveis prestats des de les Direccions de Qualitat de l'Edificació i Rehabilitació i de Promoció de l'Habitatge del citat departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya, i així ha anat consolidant una estructura tècnica i administrativa que ha sabut prestar el servei amb eficàcia i encert.

La nostra Oficina forma part de la xarxa d'Oficines Locals d'Habitatge, que han estat creades per assegurar la màxima cobertura territorial en la prestació de serveis i ajuts i facilitar la màxima proximitat a la ciutadania de la política que segueix la Generalitat en matèria d'habitatge coordinadament amb els corresponents ajuntaments.

El Pla per al dret a l'Habitatge del 2009-2012, aprovat pel Decret 13/2012, en l'article 97 ha continuat la regulació de les Oficines Locals establint les condicions pel seu manteniment, que són les següents:

- a) L'àmbit de població susceptible de ser atesa per l'oficina o borsa ha de ser de més de 10.000 habitants.



- b) Ha de tenir una persona responsable per coordinar les actuacions del personal adscrit i les relacions amb els serveis de la Generalitat competents en les matèries encomanades. També ha de tenir personal tècnic i administratiu suficient per realitzar les tasques d'atenció ciutadana i per a la gestió de tràmits i serveis als que es comprometí.
- c) La gestió i costos d'una oficina local d'habitatge o d'una borsa s'han de justificar a finals d'any. Per al manteniment del conveni amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, es valoraran el nombre de serveis prestats i d'activitats realitzades, les potencialitats de continuïtat i creixement, i també els nivells de qualitat oferta a la ciutadania.

Aquestes condicions les compleix l'Oficina de l'Hospitalet des de la seva creació. Significativament, en matèria de població cal destacar que a finals de l'any 2011, consten **empadronades al municipi 264.614 persones** i, per tant, se supera amb escreix el requisit de 10.000 habitants previst per la normativa. Principal raó de la que deriva la necessitat de prestació del conjunt de serveis que ofereix l'Oficina. També val a dir que per aquesta demanda de serveis derivada del nombre d'habitants de la ciutat, l'Oficina s'ha anat dotant d'una estructura forta en quant a efectius tècnics i administratius.

I la darrera de les condicions és la relativa a la justificació anual de la gestió i costos de l'Oficina, de forma que l'Agència de l'Habitatge de Catalunya ha de valorar el nombre de serveis prestats i d'activitats realitzades, les potencialitats de continuïtat i creixement, i també els nivells de qualitat oferta a la ciutadania; en aquest sentit, l'Oficina Municipal de l'Habitatge d'ençà del primer conveni signat l'any 2006 ha anat complint amb aquest requisit any rere any.

Respecte al volum de serveis prestats en el darrer exercici 2012, cal destacar que s'han fet els següents:

<i>Serveis</i>	<i>Nombre de Sol·licituds</i>
<i>Gestió de sol·licituds de cèdules d'habitabilitat</i>	192
<i>Tramitació de cèdules d'habitabilitat, amb</i>	29



<i>inspecció tècnica</i>	
<i>Tramitació d'ajuts per a la rehabilitació, inclosa la inspecció tècnica</i>	3
<i>Tramitació d'ajuts per al pagament lloguer</i>	880
<i>Gestió de les Inscripcions al Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial, només per al cas de disposar de Registre Propi</i>	934

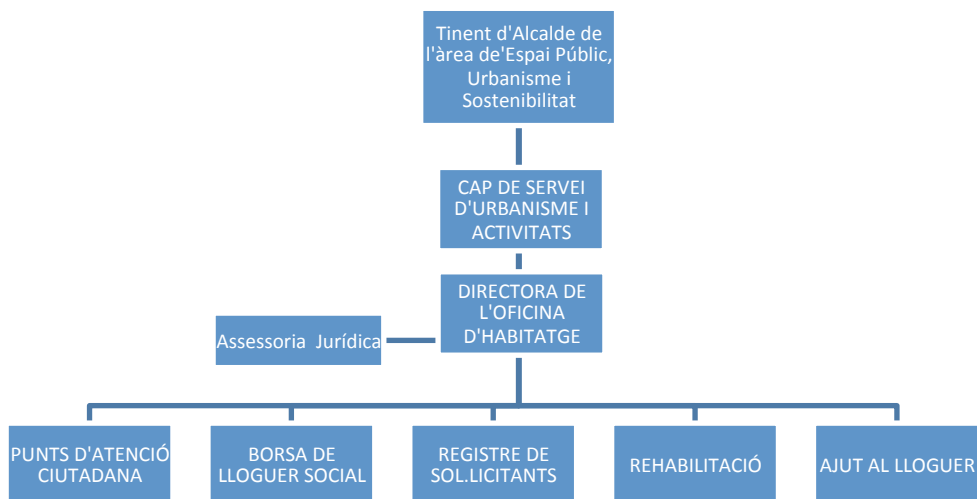
I en quant a l'activitat relativa als serveis bàsics i generals d'atenció ciutadana el nombre ha estat:

<i>Activitat relativa als serveis bàsics i generals d'atenció ciutadana</i>	<i>Nombre Total</i>		
Visites ateses i tasques d'assessorament i d'informació	32.398		
Tipus d'atenció	Presencial 16.467	Telèfon 16.467	Mail 3.826



Per tant, l'Oficina de l'Habitatge de l'Hospitalet, actua i és l'instrument vertebrador de la política pública d'habitatge municipal, autonòmica i estatal i ha estat i té la intenció de continuar sent referent de la resta d'oficines Locals de l'àrea metropolitana tant en tramitació del nombre d'expedients de la **Borsa de Mediació** com en la seva qualitat de servei, fixant-se com a objectiu la millora en l'accés a l'habitatge de les persones residents al municipi i, per tant, de la qualitat de vida dels seus ciutadans i ciutadanes.

L'organigrama de l'oficina Local d'Habitatge és el següent:



OFICINA DE L'HABITATGE DE L'HOSPITALET
Carrer del Llobregat, núm. 116, baixos.





Accions:

➤ **Manteniment de l'Oficina durant el termini del Pla d'accions, amb personal tècnic i administratiu suficient per a les tasques que té encomanades i les de nova incorporació. En concret:**

- Disposarà de **recursos personals** per atendre les funcions de l'Oficina tant tècniques, com jurídiques i administratives.
- Tindrà **mitjans materials suficients** i aptes per efectuar les gestions i tramitacions relacionades amb les tasques que tingui assignades per l'Ajuntament i encomanades per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya..
- Disposarà d'un **local adequat** per realitzar les funcions que li són pròpies.

➤ **Realitzar les següents funcions:**

a) **Funcions d'informació i atenció ciutadana, que inclouen:**

- La informació i l'assessorament a la ciutadania en totes les matèries relacionades amb l'habitatge.
- El registre d'entrada de les sol·licituds relatives als programes i línies d'ajuts que gestiona l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.
- L'assessorament i l'atenció ciutadana en l'àmbit de les inscripcions al Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb protecció oficial.



b) Funcions de gestió d'activitats i serveis

En matèria de Qualitat de l'Edificació i Rehabilitació de l'Habitatge, d'acord amb les directrius de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, que inclou:

- La gestió de sol·licituds de cèdules d'habitabilitat i les inspeccions tècniques sobre les condicions d'habitabilitat.
- La gestió i avaluació dels estudis o informes tècnics previst a les obres de rehabilitació d'edificis o habitatges, per a les quals es sol·licitin ajuts.
- La gestió de sol·licituds d'ajuts per a la rehabilitació d'edificis d'ús residencial i d'habitatges, que inclou l'assessorament sobre els projectes, i l'impuls i el seguiment de les actuacions.

En matèria de Programes Socials de l'Habitatge, d'acord amb les directrius de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya:

- La gestió d'expedients d'ajuts per al pagament de l'habitatge (prestacions puntuals i urgents)
- La gestió d'expedients d'ajuts de prestacions permanents per al pagament de lloguers.
- La gestió d'expedients de Renda Bàsica d'Emancipació.

En matèria de promoció d'habitatge públic continuarà realitzant, per encomana de gestió de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, la gestió de les inscripcions al Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial.



13. COL·LABORACIÓ DELS SERVEIS SOCIALS MUNICIPALS EN TOTA LA PROBLEMÀTICA DE L'HABITATGE

Si hi ha una servei estretament lligat a la seva activitat i important en la tasca que efectua l'Oficina Municipal de l'Habitatge és b els Serveis Socials municipals tant a l'hora de rebre possibles demandants d'habitatge derivats per aquest Servei, com per complementar la part d'informació socioeconòmica que els pertoca. Les línees d'interrelació són diverses, principalment els àmbits de la col·laboració es concreten en:

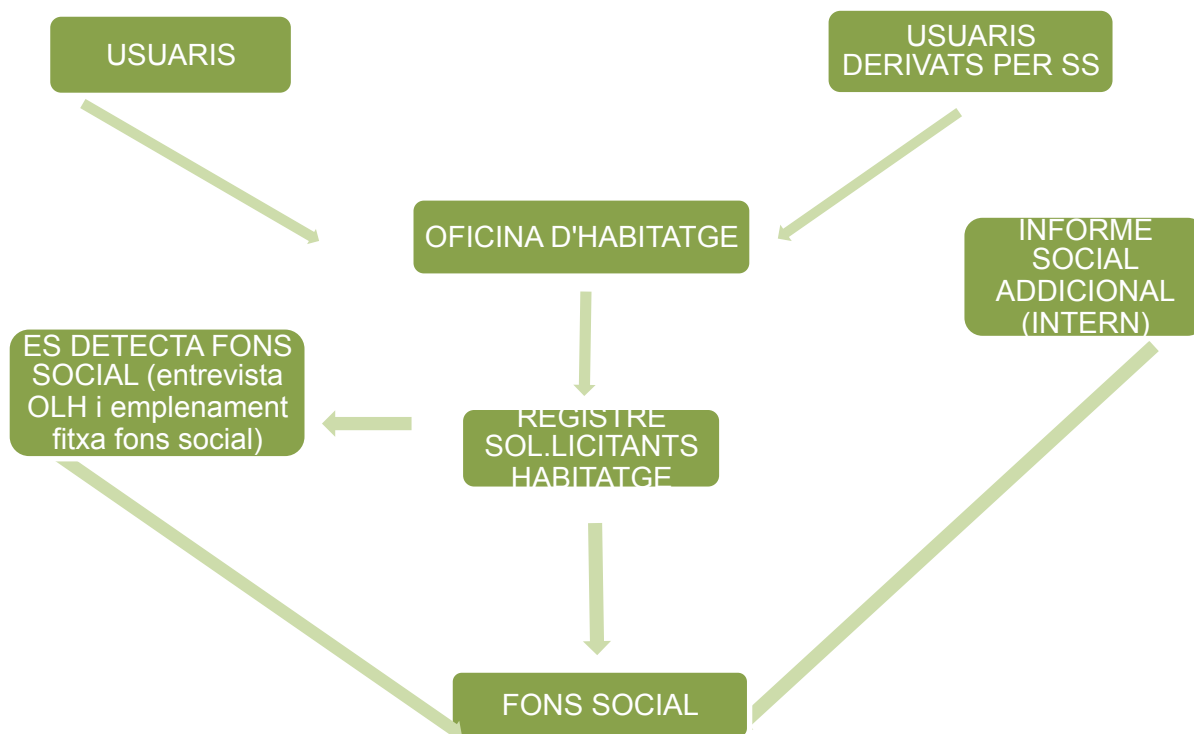
- Ajusts al lloguer.
- Borsa de Mediació de Lloguer Social.
- Fons social de l'habitatge.
- Ajuts hipotecaris i per desnonaments.

Evidentment, totes aquestes relacions tenen una tendència a incrementar-se en base a la forta crisi econòmica que estem patim que aproxima a la població al sector d'oferta en millor condicions econòmiques. Tanmateix, hi ha dos sectors que han de ser prioritaris i en els que cal que els circuits siguin efectius i que funcionin més a diligentment i amb més efectivitat, per la pròpia gravetat d'emergència social que els toca pal·liar, es tracta dels diversos aspectes derivats dels problemes hipotecaris, i de l'accés al Fons Social de l'Habitatge.

Pel que fa al FSH, en l'actualitat aquesta qüestió està ben coberta amb la participació dels Serveis Socials de l'Ajuntament en la Mesa de Fons Social, tal i com es veurà en els respectius apartats del Pla d'accions. L'esquema de posada de casos en la Mesa és el següent:



PROCEDIMENT FONS SOCIAL D'HABITATGES



També la participació dels Serveis Socials en els pagaments dels ajuts al lloguer en alguns casos necessita d'informe de serveis socials i en l'actualitat està ben recolzada a través de l'activitat informativa dels expedients corresponents als ajuts econòmics actualment vigents en les seves diverses modalitats: Renda Bàsica d'Emancipació (no cal informe de serveis socials), Ajuts al



pagament del lloguer (en alguns casos cal informe de serveis socials) i en el Pla d'accions de mediació per al lloguer social (en alguns casos s'acompanya informe de serveis socials). Un cas, però, que ha de merèixer especial atenció –malgrat ser tots importants- per estar intrínsec en la problemàtica dels llançaments hipotecaris és l'ajut anomenat com *Prestacions econòmiques d'urgència especial per atendre deutes de lloguer, de quotes d'amortització hipotecària*, o per desnonament o llançaments hipotecaris. Aquest ajut va dirigit a facilitar fer front als rebuts impagats de lloguer i de les quotes d'amortització dels préstecs hipotecaris. i per atendre persones que han perdut l'habitatge a conseqüència d'un procés de desnonament o d'execució hipotecària, o altres processos reconeguts i validats d'intermediació en què s'hagi perdut l'habitatge, amb la finalitat de prevenir l'exclusió social residencial. Les sol·licituds són presentades, entre d'altri, en les Xarxes de mediació de lloguer social o en les Oficines Locals d'Habitatge.

És, per tant, molt important que en aquest bienni que les persones que han perdut l'habitatge com a conseqüència d'un procés de **desnonament o d'execució hipotecària**, a través dels instruments que s'hagin actuat, trobin la més ràpida cobertura en l'ajut social que es destina a aquest fi. Es tracta de situacions a les que cal proveir amb promptitud doncs són, en la majoria dels casos, d'emergència social per la seva pròpia naturalesa vital. En aquests casos sí cal sempre informe preceptiu i favorable de Serveis Socials, a banda del compliment dels requisits establerts.

En tots aquests ajuts s'estima que la relació que ve jugant Serveis Socials amb l'Oficina Municipal de l'Habitatge es troba ben coberta i, per tant, sol s'haurà de proveir el seu adequat manteniment.

Canviant de matèria i en la que també cal aquesta mateixa qualitat en la relació de departaments, hi ha un nou aspecte a concordar amb els Serveis Socials municipals i l'Oficina de Gestió Hipotecària, és el relatiu a la informació que recavi la nova Oficina de Gestió Hipotecària en els casos que tingui encomanats a aquest efecte es faran dos tipologies de comunicació, la primera serà recavar informació donant les dades personals del titular, DNI i adreça per comprovar:

- Si té expedient obert en els serveis socials
- Accions realitzades amb la unitat familiar.
- Si està en tractament social i per tan hi ha un pla de treball
- Ajuts gestionats o tramitats



- Altres dades d'interès vinculades a l'habitatge actual o anteriors.
- Pronòstic.
- I els altres punts que a parer de Servei Socials mereixin remarca.

Aquesta informació serà centralitzada per una treballadora social que s'ocuparà d'obtenir la informació de l'àrea de Benestar i Famílies i es donarà per via e-mail a l'Oficina. Pel cas que es necessités una informació més detallada en informe es procediria a la seva sol·licitud al Negociat d'Inclusió.

També en aquest apartat de conflictes per desnonament i llançaments hipotecaris cal establir un protocol de comunicació amb el Negociat de Servis Socials per tal que des de l'Oficina de Gestió Hipotecària es trametin casos, coneguts per les diverses vies d'informació que tindrà, a Serveis Socials amb la finalitat de la seva avaluació de cara al seu allotjament en el servei d'acolliment residencial d'urgència en el Centre d'estada limitada "Els Alps".

Finalment, un altre aspecte que convé destacar de participació dels Serveis Socials municipals és el relatiu a l'emissió de l'informe preceptiu dimanant del Conveni de creació del Fons Social a nivell estatal, signat en data 17 de gener de 2003, que satisfà les previsions contingudes al Reial Decret 27/2012, de 15 de novembre, i al qual el nostre Ajuntament està adherit. En aquest conveni es configura l'obligació dels serveis socials per a l'emissió d'un informe on s'ha de valorar cas per cas les circumstàncies socials de les famílies sol·licitants i la seva elegibilitat als efectes previstos en el Reial Decret.

Accions:

- **Manteniment de la participació com a membres de la Mesa del Fons Social d'Habitatge i del procediment d'informe socioeconòmic que es fa de cadascun dels casos que van a consideració d'aquest òrgan.**
- **Manteniment de les relacions i protocols d'informes en tots els Ajuts al lloguer i al pagament de quotes hipotecàries, i en els altres ajuts al lloguer on es requereixi.**



- Creació d'un nou protocol d'informe socioeconòmic en els casos en què l'Oficina de Gestió ho requereixi per facilitar la seva activitat.
- Creació de protocol per comunicar els casos que conegui l'Oficina de Gestió Hipotecària per a l'informe social d'ingrés dels afectats per llançaments hipotecaris en el servei d'acolliment residencial d'urgència en el Centre d'estada limitada "Els Alps", o en allotjament alternatiu.
- Emissió del informes previstos en el Conveni de creació del Fons Social a nivell estatal signat en data 17 de gener de 2003, i al qual el nostre ajuntament està adherit.

14. DISCIPLINA URBANÍSTICA

A banda de la participació en la detecció, control i inspecció dels fenòmens d'infrahabitatge i sobreocupació, li pertoca a la inspecció urbanística una de les parts essencials en matèria de garantir la qualitat de l'habitatge, qual és garantir la seguretat de l'edificació, vetllar perquè l'habitatge estigui ubicat en les zones de qualificació urbanística residencial, eliminar els usos en planta baixa que no compleixin els requisits urbanístics per poder-se legalitzar i, en definitiva, garantir que qualsevol modificació d'estructura o volumetria d'un habitatge s'adeqüi a la legalitat urbanística del planejament urbanístic vigent i es faci en condicions de seguretat.

Accions:

- Increment de l'acció inspectora per garantir el control de les condicions de l'edificació.
- Elaborar un Pla d'accions específic per barris per a l'Increment de l'acció inspectora per tal d'evitar l'ús d'habitatge en locals (comercials o industrials), així com en construccions no finalitzades o en solars pendents d'edificació o qualificats com a sistemes (generals o locals).



15. MILLORA EN L' ECOEFICIÈNCIA DEL PARC D'HABITATGES.

Al nostre país, així com a la resta d'estats europeus, la Directiva 2010/31/UE, de 19 de maig, un cop transposada obligarà a que les edificacions que es construeixin i les existents que es comprin o lloguin tinguin una certificació d'eficiència energètica. Segons l'art. 28 de la Directiva, Espanya hauria d'haver transposat la mateixa abans del 9 de juliol de 2012, per la qual cosa el canvi legislatiu d'adaptació a aquella norma no pot trigar gaire.

També té encara que entrar en escena la Directiva 2009/28/CE del Parlament Europeu i del Consell de 23 d'abril de 2009, relativa al foment de l'ús d'energia procedent de fonts renovables. Aquesta directiva estableix un marc comú per al foment de l'energia procedent de fonts renovables, i fixa objectius nacionals obligatoris en relació amb la quota d'energia procedent d'aquella font en el consum final brut d'energia. Alhora, estableix com a objectius globals dels estats un objectiu equivalent a una quota d'un 20%, com a mínim, d'energia procedent de fonts renovables en el consum final brut d'energia de la Comunitat Europea per al 2020. Per a Espanya l'objectiu és del 20%. La Directiva tampoc s'ha transposat al nostre estat, tot i que s'establia un termini màxim a aquest efecte de 25 de desembre de 2009. D'especial transcendència és, a efectes de l'edificació urbana, la definició com a energia de font renovable, l'aerotèrmica. Això pot provocar, de retruc, una modificació del Codi Tècnic de l'Edificació i a l'ensem de l'Ordenança sobre la incorporació de sistemes de captació d'energia solar per a la producció d'aigua calenta en edificis i construccions en el terme municipal, vigent en la modificació aprovada el 2007, pel Ple municipal.

La reducció del consum d'energia i l'ús d'energia procedent de fonts renovables en el sector de l'edificació és, en el nostre Estat i a Europa, una bona part de les mesures a implementar per a la reducció de la dependència energètica de l'exterior. Alhora és la mesura idònia per a la reducció dels gasos d'efecte hivernacle, objectiu al qual el nostre país està compromès a través del Protocol de Kyoto (prorrogat per la Conferència de les Parts de la Convenció Marc de l'ONU sobre canvi climàtic -COP 18-, fins al 2020) i, singularment està compromès el nostre Ajuntament amb la signatura del Conveni d'Alcaldes signat a Brussel·les en data 10 de



febrer de 2009, que va ésser aprovat pel Ple municipal en data 28 d'octubre de 2008. El Pacte dels Alcaldes és un protocol a nivell europeu on hi són presents les autoritats locals i regionals que han assumit el compromís voluntari de millorar l'eficiència energètica i utilitzar fonts d'energia renovable en els seus territoris. Amb la signatura del Pacte el nostre municipi assumeix superar l'objectiu de la Unió Europea de reduir en un 20% les emissions de CO2 abans del 2020.

Consegüent amb l'esmentat objectiu, la signatura del Pacte d'Alcaldes comportava la confecció d'un inventari d'emissions de referència del nostre municipi. En data 27 de juliol de 2007, s'aprovà pel Ple municipal, també com a una conseqüència del Pacte, el Pla d'Acció per a l'Energia Sostenible (PAES) que és el document clau on aquest ajuntament exposa com i de quina manera pretén complir el seu objectiu de reducció de CO2 abans de l'any 2020.

Segons el PAES el consum energètic del parc d'edificacions residencials equival al 28% del consum total del municipi, i això suposa un 25% del càlcul d'emissions de CO₂ del municipi. Per la qual cosa la reducció del consum energètic a un nivell òptim per les necessitats de calefacció i refrigeració de les edificacions, tant noves com existents, ha de ser una fita, més encara si es considera el moment de crisi econòmica que estem patint i de la gran dependència energètica que té el nostre Estat que produeix com a efecte immediat la pujada de preus energètics que paga la nostra ciutadania, i que probablement ha de veure incrementada la factura dels subministraments energètics en els propers anys. Més encara si es té en compte que estem arribant a l'anomenat *peak oil* (pic petrolier), que necessàriament ha de comportar un important increment de preus del petroli.

En aquest sentit, el nostre ajuntament no solament ha signat compromisos internacionals com el *Covenant of Majors* citat, i ha estat un dels primers en proveir-se d'una Ordenança d'energia solar per a la producció d'aigua calenta en edificis i construccions, aprovada en data 20 de desembre de 2002 pel Ple municipal, i que va entrar en vigor en data 7 d'abril de 2003, sinó que, a més, de fa ja uns anys s'ha dotat anualment d'una línia de subvenció per a la implantació d'instal·lacions d'energia solar per a edificacions en que no és d'aplicació obligada l'ordenança municipal solar.

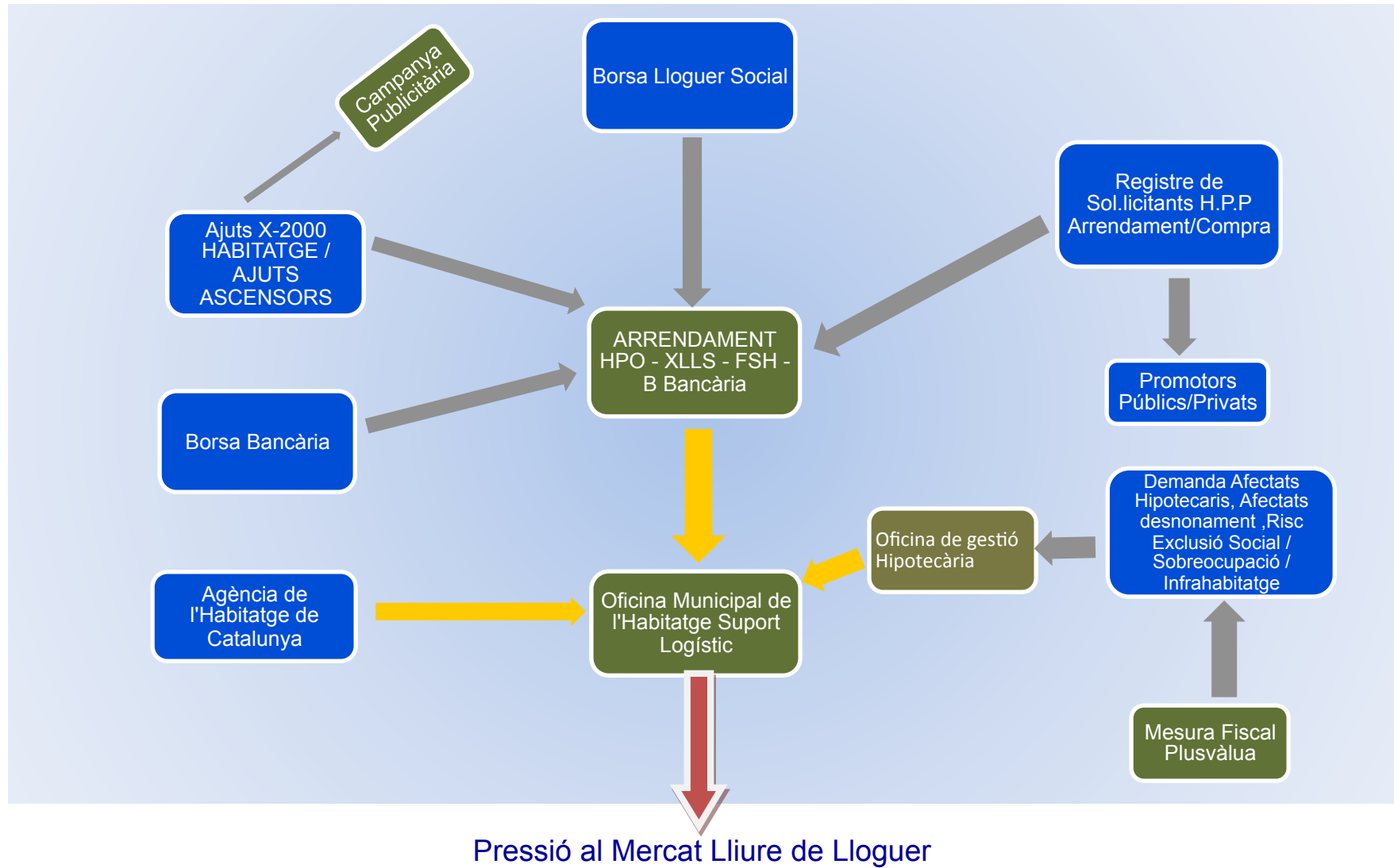
Per això, a fi i efecte d'anar millorant la sostenibilitat del parc d'habitatges de la ciutat i de complir els compromisos contrets amb el medi ambient i l'estalvi energètic, es proposa en el Pla d'accions mantenir la línia de subvencions solars esmentada i continuar



apostant per la concreció de l'aplicació del Document Bàsic HE "Estalvi d'energia" i, sobretot, la Exigència Bàsica HE 4 "Contribució solar mínima d'aigua calenta sanitària" del Codi tècnic de l'edificació.

Accions:

- **Mantenir i adaptar a la nova regulació europea el model propi d'Ordenança d'energia solar per a la producció d'aigua calenta en edificis i construccions**
- **Mantenir durant el bienni 2013-14 la línia de subvenció per a la implantació d'instal·lacions d'energia solar per a edificacions en que no és d'aplicació obligada l'ordenança municipal solar, i fer una campanya de divulgació de la mateixa entre la ciutadania.**





PLA D'ACCIONS D'HABITATGE DE L'HOSPITALET 2013-2015. RESUM **Línees d'Actuació, accions, mesures i funcions.**

LÍNIA D'ACTUACIÓ 1: CREACIÓ DE L'OFICINA DE GESTIÓ HIPOTECÀRIA

Accions:

- **Secretaria de la Taula d'Intermediació Hipotecària:**
 - Preparar les ordres del dia, convocatòries i assistència jurídic-administrativa de la Taula,
 - Servir de pont permanent entre l'Ajuntament i els membres de la Taula per a informar i transmetre peticions a la pròpia Taula
- Dur la Secretaria de la Taula d'adjudicació del Fons Social d'Habitatge per tal de coordinar les seves adjudicacions amb la problemàtica social que plantegen els llançaments hipotecaris.
- Fer propostes de Pla d'accions, revisió o coordinació de les polítiques municipals de l'habitatge per pal·liar en allò que sigui possible els efectes dels llançaments hipotecaris a la ciutat.
- Fer propostes de coordinació de les accions que duen a terme els diversos departaments municipals vers els desnonaments, llançaments i ocupacions d'immobles de la ciutat. Fer propostes per a establir protocols a aquest efecte.
- Portar la relació i coordinació amb l'Agència Catalana de l'Habitatge vers la problemàtica que es derivi de l'ocupació d'immobles gestionats per aquell organisme.
- Portar la relació i fer propostes als interlocutors de les entitats bancàries per tal de col·laborar en l'atenuació dels efectes de les afectacions hipotecàries a la nostra ciutat. Igualment, coordinar les relacions amb les entitats bancàries per a la posada a disposició d'actius immobiliaris per mitigar les necessitats d'habitatge als col·lectius amb més risc d'exclusió social.
- Atendre les peticions d'intermediació hipotecària que li siguin plantejades per les Plataformes d'afectats hipotecaris i les entitats veïnals que hi ha a la ciutat.
- Establir vies de col·laboració amb OFIDEUTE, la Diputació de Barcelona i el Servei d'Orientació Jurídica vers la coordinació dels casos de llançaments hipotecaris a la ciutat.



- Col·laborar i Assessorar a l'Oficina de l'Habitatge de l'Hospitalet en totes les accions de promoció d'habitatge amb protecció pública que es duguin a terme a la ciutat.

LÍNIA D'ACTUACIÓ 2: COL·LABORACIÓ AMB LES ENTITATS BANCÀRIES.

Accions:

- Establir vies de comunicació institucionals permanents amb les diverses entitats bancàries a fi i efecte d'afrontar solucions globals als conflictes derivats de la morositat hipotecària.
- Cooperació en la mobilització d'actius immobiliaris de titularitat bancària per al lloguer social, a ser possible a través de la Borsa de lloguer social d'origen bancari.
- Obtenir contacte directe amb els gestors de risc de les entitats bancàries per a la intermediació i solució dels conflictes individualitzats d'impagaments.
- Cooperació en el desallotjament immediat de les ocupacions il·legítimes dels actius immobiliaris bancaris, a través de protocols d'actuació amb la Guàrdia Urbana.
- Protocol d'actuació per a la comunicació dels impagaments de quotes de les comunitats de propietaris que siguin conegudes per part de l'Ajuntament, amb especialment menció de les derivades per ordres d'execució o expedients de disciplina urbanística.
- Protocol d'acreditació davant l'Ajuntament a efectes fiscals de les transmissions amb dació de pagament formalitzades per compravenda.

LÍNIA D'ACTUACIÓ 3: CREACIÓ DE LA BORSA DE LLOGUER D'ORIGEN BANCARI.

Accions:

- Gestionar l'Adhesió al Conveni de data 17 de gener de 2013, efectuada pel Ple municipal en data 29-1-2013, de constitució del Fondo Social de Viviendas (FSV) per part del *Ministerio de Economía y Competitividad*, subscrit



pels *Ministerio de Sanidad y Servicios Sociales*, pel *Ministerio de Fomento*, la Plataforma del Tercer Sector, les patronals bancàries i 33 entitats de crèdit, per tal que aquest Ajuntament sigui entitat col·laboradora segons el Conveni.

- Assessorar als que sol·licitin informació sobre el procediment per sol·licitar un habitatge del FSV.
- Emetre, en el termini previst, l'informe sobre la valoració de les circumstàncies socials dels sol·licitants
- Subscriure Convenis amb les entitats de crèdits per tal que es faci la valoració de criteris d'accés a l'habitatge des de l'Ajuntament.
- Si es subscriu el Conveni suara esmentat, col·laborar amb les entitats de crèdit en l'avaluació de les sol·licituds.
- Difondre en el municipi l'existència de la Borsa i informar als ciutadans sobre l'objecte i contingut dels requisits d'accés, en l'Oficina de l'Habitatge de l'Hospitalet.

LÍNIA D'ACTUACIÓ 4: POTENCIACIÓ DE LA BORSA DE MEDIACIÓ DEL LLOGUER SOCIAL

Accions:

- Manteniment del servei públic de la Borsa de Mediació del Lloguer Social integrada en el Pla d'accions de mediació i de cessió d'habitatges per al lloguer social i subvencionada per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. Subscripció de Convenis durant el bienni.
- Potenciació de la Borsa de Mediació del Lloguer Social, mitjançant una campanya divulgativa en els mitjans i presencial en els barris i associacions veïnals de la ciutat. La pretensió és arribar a una contractació anual de 500 contractes.



LÍNIA D'ACTUACIÓ 5: AJUTS A LA REFORMA I ADEQUACIÓ DELS HABITATGES QUE S'INTEGRIN A LA BORSA DE LLOGUER SOCIAL, I A LA INSTAL·LACIÓ D'ASCENSORS I MILLORA DE L'ACCESSIBILITAT ALS EDIFICIS

Accions:

- Creació d'una línia d'ajuts per a:
 - la reforma d'habitatges destinats a la Borsa Social de Lloguer, amb un pressupost de 400.000 euros durant el bienni;
 - i el manteniment d'ajuts per a la instal·lació d'ascensors i millora de l'accessibilitat als edificis de la ciutat per al bienni de 400.000 euros

LÍNIA D'ACTUACIÓ 6: MESURA FISCAL D'AJUT ALS AFECTATS HIPOTECARIS

Accions:

- Continuar instant al Govern de l'Estat la modificació legal de l'impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana, en el sentit que en les transmissions realitzades amb motiu de dació en pagament o execució hipotecària de l'habitatge habitual, tingui la consideració de subjecte passiu substituït del contribuent l'entitat que adquireixi l'immoble.



- Prorrogar la suspensió de les liquidacions de l'impost sobre l'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana a les persones afectades per processos de dació en pagament o execució hipotecària del seu habitatge habitual, acordada per al 2013, pel cas que l'Estat no legisli en aquesta matèria solucionant aquesta problemàtica.

LÍNIA D'ACTUACIÓ 7: MANTENIMENT DE LA TAULA DEL FONS SOCIAL D'HABITATGE

Accions

- Manteniment de la Taula del Fons Social d'Habitatge.
- Foment de la incorporació de la provisió dels habitatges amb destinació al Fons Social d'Habitatge.

LÍNIA D'ACTUACIÓ 8: MANTENIMENT I GESTIÓ DELS HABITATGES DE PATRIMONI MUNICIPAL.

Accions

- Proveïment d'un departament amb personal adequat per a la correcta gestió dels habitatges patrimoni d'aquest Ajuntament.
- Rehabilitació i/o adequació dels habitatges patrimonials per a la seva adjudicació per la Taula del Fons Social d'Habitatge.
- Increment del patrimoni de l'habitatge per quantes cessions a aquest efecte es puguin produir.



LÍNIA D'ACTUACIÓ 9: MANTENIMENT DE LA TAULA D'INTERMEDIACIÓ HIPOTECÀRIA

Accions

- Reunions periòdiques ordinàries trimestrals i extraordinàries, a convocatòria de la Ponència per tal de fer un seguiment i informació de l'evolució del problema dels llançaments hipotecaris a la nostra ciutat. Així com per a recollir i donar curs a les propostes que es plantegin i s'acordin a la Taula.
- Taula de consulta de les polítiques municipals sobre l'habitatge vers l'afrontament de la problemàtica derivada dels llançaments hipotecaris i dels desnonaments arrendaticis.
- Coordinació dels agents implicats en la problemàtica: plataformes, entitats veïnals, ICAB i SOJ.

LÍNIA D'ACTUACIÓ 10: CONTROL DE LA SOBRECUPACIÓ DELS HABITATGES I DE LES SITUACIONS D'INFRAHABITATGE.

Accions



- Establiment d'un protocol intern entre els diversos departaments de l'Ajuntament que puguin tenir coneixement de casos d'infrahabitatge o sobreocupació, per tal de passar dades al departament d'inspecció de l'habitatge de l'Ajuntament.. Coordinació del padró d'habitants amb els departaments de Disciplina Urbanística i de Serveis Socials.
- Control i inspecció dels casos d'infrahabitatge i sobreocupació. Aprovació del Pla d'accions d'inspecció previst a l'art. 43 de la Llei del dret a l'habitatge.
- Facilitar la possibilitat d'accés a un habitatge Borsa de lloguer bancari o de la Borsa de lloguer social o del Fons Social de l'habitatge, segons ingressos.
- Obertura d'expedient sancionadors i imposició de les pertinents sancions quan s'escaigui.
- Creació d'un cens públic en la pàgina web del departament de l'Oficina de l'Habitatge de l'Hospitalet, per a la consulta de qualsevol interessat. En els casos on s'hagi detectat un infrahabitatge en el cens s'especificarà si és possible o no l'obtenció de cèdula d'habitabilitat.
- Fer un estudi per barris de la situació de sobreocupació i infrahabitatge per tal de poder dimensionar actuacions i solucions.

LÍNIA D'ACTUACIÓ 11: ACCÉS I CONTROL DE L'HABITATGE AMB PROTECCIÓ PÚBLICA. CONTROL DE L'OCUPACIÓ D'HABITATGES AMB PROMOCIÓ PÚBLICA.

Accions

- Increment de la coordinació amb els promotors privats d'habitatge amb protecció pública, per tal de fer efectiva la agilització de tràmits per a l'adjudicació dels habitatges, tant en règim de compra com de lloguer.
- Manteniment del Conveni d'encomanda de gestió amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya del Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial.



- Derivació al departament de Serveis Socials de l'Ajuntament en els casos de sol·licitants que presentin una especial situació de vulnerabilitat i risc d'exclusió social per a la seva avaluació a fi de ser optant a les adjudicacions del Fons Social de l'Habitatge, previ informe al respecte.
- Gestió proactiva dels habitatges amb promoció pública de la ciutat: adjudicació directa des del departament del Registre sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial, d'aquells habitatges que hagin quedat buits i dels que les seves llistes d'espera han caducat. Establiment de criteris generals d'adjudicació per a fer propostes concretes d'adjudicació dels habitatges a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.
- Creació de la figura de l'inspector d'habitatges amb promoció pública. Per constar els temes de sobreocupació, mal ús de l'habitatge i ocupacions il·legítimes.

LÍNIA D'ACTUACIÓ 12: MANTENIMENT I ACTUALITZACIÓ DE L'OFICINA DE L'HABITATGE DE L'HOSPITALET, COM INSTRUMENT PROPI I COM A ELEMENT DE COORDINACIÓ AMB LES POLÍTIQUES D'HABITATGE QUE IMPULSI LA GENERALITAT I LA DIPUTACIÓ DE BARCELONA

Accions:

- Manteniment de l'Oficina durant el termini del Pla d'accions, amb personal tècnic i administratiu suficient per a les tasques que té encomanades i les de nova incorporació. En concret:
 - Disposarà de recursos personals per atendre les funcions de l'Oficina tant tècniques, com jurídiques i administratives.
 - Tindrà mitjans materials suficients i aptes per efectuar les gestions i tramitacions relacionades amb les tasques que tingui assignades per l'Ajuntament i encomanades per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya..
 - Disposarà d'un local adequat per realitzar les funcions que li són pròpies.



➤ **Realitzar les següents funcions:**

a) **Funcions d'informació i atenció ciutadana, que inclouen:**

- La informació i l'assessorament a la ciutadania en totes les matèries relacionades amb l'habitatge.
- El registre d'entrada de les sol·licituds relatives als programes i línies d'ajuts que gestiona l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.
- L'assessorament i l'atenció ciutadana en l'àmbit de les inscripcions al Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb protecció oficial.

b) **Funcions de gestió d'activitats i serveis**

En matèria de Qualitat de l'Edificació i Rehabilitació de l'Habitatge, d'acord amb les directrius de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, que inclou:

- La gestió de sol·licituds de cèdules d'habitabilitat i les inspeccions tècniques sobre les condicions d'habitabilitat.
- La gestió i avaluació dels estudis o informes tècnics previs a les obres de rehabilitació d'edificis o habitatges, per a les quals es sol·licitin ajuts.
- La gestió de sol·licituds d'ajuts per a la rehabilitació d'edificis d'ús residencial i d'habitatges, que inclou l'assessorament sobre els projectes, l'impuls i el seguiment de les actuacions.

En matèria de Programes Socials de l'Habitatge, d'acord amb les directrius de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya:

- La gestió d'expedients d'ajuts per al pagament de l'habitatge (prestacions puntuals i urgents)



- La gestió d'expedients d'ajuts de prestacions permanents per al pagament de lloguers.
- La gestió d'expedients de Renda Bàsica d'Emancipació.

En matèria de promoció d'habitatge públic continuarà realitzant, per encomana de gestió de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, la gestió de les inscripcions al Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial.

LÍNEA D'ACTUACIÓ 13: COL·LABORACIÓ DELS SERVEIS SOCIALS MUNICIPALS EN TOTA LA PROBLEMÀTICA DE L'HABITATGE

Accions:

- Manteniment de la participació com a membres de la Mesa del Fons Social d'Habitatge i del procediment d'informe socioeconòmic que es fa de cadascun dels casos que van a consideració d'aquest òrgan.
- Manteniment de les relacions i protocols d'informes en tots els Ajuts al lloguer i al pagament de quotes hipotecàries, i en els altres ajuts al lloguer on es requereixi.
- Creació d'un nou protocol d'informe socioeconòmic en els casos en què l'Oficina de Gestió ho requereixi per facilitar la seva activitat.



- Creació de protocol per comunicar els casos que conegui l'Oficina de Gestió Hipotecària per a l'informe social d'ingrés dels afectats per llançaments hipotecaris en el servei d'acolliment residencial d'urgència en el Centre d'estada limitada "Els Alps", o en allotjament alternatiu.
- Emissió del informes previstos en el Conveni de creació del Fons Social a nivell estatal signat en data 17 de gener de 2003, i al qual el nostre ajuntament està adherit.

LÍNIA D'ACTUACIÓ 14: DISCIPLINA URBANÍSTICA

Accions:

- Increment en l'acció inspectora per garantir el control de la seguretat en l'edificació.
- Elaborar un Pla d'accions específic per barris per a l'Increment de l'acció inspectora per tal d'evitar l'ús residencial en locals i en usos no permesos, així com en construccions no finalitzades o en solars pendents d'edificació.

LÍNIA D'ACTUACIÓ 15: MILLORA EN L' ECOEFICIÈNCIA DEL PARC D'HABITATGES

Accions:

- Mantenir i adaptar a la nova regulació europea el model propi d' Ordenança d'energia solar per a la producció d'aigua calenta en edificis i construccions



Ajuntament de L'Hospitalet

Àrea d'Espai públic Urbanisme i Sostenibilitat

- **Mantenir durant el bienni 2013-14 la línia de subvenció per a la implantació d'instal·lacions d'energia solar per a edificacions en que no és d'aplicació obligada l'ordenança municipal solar. I fer una campanya de divulgació de la mateixa.**

L'Hospitalet de Llobregat, 8 de maig de 2013.