



Pla local d'habitatge de Sant Celoni

Execució del Pla

Setembre de 2012 (revisat octubre de 2012)

ÍNDEX

1	CONDICIONANTS	3
1.1	C1. CONDICIONANTS ECONÒMICS	3
1.2	C2. CONDICIONANTS FINANCERS	4
1.3	C3. CONDICIONANTS PSICOLÒGICS/SOCIOLÒGICS	4
2	NECESSITATS DETECTADES	6
3	OBJECTIUS	10
3.1	OBJECTIU GENERAL	11
3.2	OBJECTIUS ESPECÍFICS	11
4	ESTRATÈGIES	13
5	PROGRAMA D'ACTUACIONS	15
5.1	ACTUACIONS PROPOSADES PER GRUP D'ESTRATÈGIES	15
5.2	QUADRE DE PROGRAMACIÓ DE LES ACTUACIONS	18
6	EXECUCIÓ DEL PLA	20
6.1	GESTIÓ I AVALUACIÓ DEL PLA	20
6.1.0	Participació ciutadana en el desplegament i seguiment del PLH	25
6.1.1	Concertació del PLH	26
7	FITXES D'ACCIONS PER ESTRATÈGIA	27
7.1	ESTRATÈGIA E11. PROMOCIÓ DE NOVES FÓRMULES DE GESTIÓ I PROMOCIÓ	27
7.2	ESTRATÈGIA E12. UTILITZACIÓ I GESTIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE	32
7.3	ESTRATÈGIA E13. GENERACIÓ DE NOVA OFERTA D'HABITATGES (USATS I DE NOVA CONSTRUCCIÓ)	36
7.4	ESTRATÈGIA E14. MOBILITZACIÓ DEL PARC D'HABITATGES	46
7.5	ESTRATÈGIA E15. GESTIÓ DELS SERVEIS D'HABITATGE	51
7.6	ESTRATÈGIA E16. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I DIFUSIÓ	57
7.7	ESTRATÈGIA E17. MILLORA DEL PARC D'HABITATGES	63
7.8	ESTRATÈGIA E18. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA	69
8	AVALUACIÓ ECONÒMIC FINANCERA	73
8.1	ESCENARI ECONÒMIC DEL PLA: HIPÒTESIS I APLICACIÓ PRÀCTICA	73
8.1.0	Hipòtesis de l'escenari econòmic	73
8.1.1	Aplicació pràctica de l'escenari econòmic sobre el Pla Local d'Habitatge	74
8.2	PROPOSTA D'ADQUISICIÓ D'HABITATGES MITJANÇANT LA CONVERSIÓ DE LA PART EN METÀL·LIC DEL PMSH EN HABITATGES	76
8.2.0	Plantejament i opcions	76
8.2.1	Valoració de les opcions	78
8.2.2	Opció recomanada: compra finançada de 20 habitatges a 20 anys	79
8.3	QUADRES-RESUM	82
9	CONCLUSIONS	85
9.1	VALORS DEL PLA I MAPA CONCEPTUAL	85
9.2	SUPORT A L'ACCÉS A L'HABITATGE	87
10	EQUIP REDACTOR	88

1 CONDICIONANTS

El món, el nostre món, ha canviat extraordinàriament en el que portem de segle: uns inicis fulgurants, aparentment brillants, han deixat pas a uns anys foscos, plens d'ombres i de pessimisme, els resultats finals dels quals resten encara per veure.

Anys enrere, un Pla local d'habitatge era, en essència, un recull de producció de nou habitatge, complementada amb altres accions i instruments (intermediació, suport a llars amb problemes socials greus, tramitació d'ajuts, gestions, creació i potenciació d'estructures, etc.) que, malgrat la seva importància, esdevenien eines secundàries en el context general dels plans.

Aquesta era la situació habitual, explicada per un context en què era possible (fins i tot fàcil) promoure nou habitatge. Una situació que, per tant, entrava dins la lògica del moment. És veritat que, progressivament, s'hi van anar presentant fets que feien veure que la resolució dels problemes d'habitatge no seria fàcil: preus creixents; costos d'edificació creixents; dificultats creixents per accedir a un habitatge; demanda creixent d'habitatge amb algun tipus de protecció; mercat de lloguer pràcticament inexistent; reversió de la tendència migratòria positiva dels darrers vint anys, amb els primers saldos migratoris negatius que, d'una banda, poden començar a buidar habitatges fins ara ocupats i, de l'altra, redueixen dràsticament la pressió sobre els habitatges més econòmics del mercat; allargament de l'edat d'emancipació; problemes creixents per aconseguir finançament extern per a la compra d'un habitatge; destrucció de llocs de treball; inseguretat...

En definitiva, el canvi és pràcticament radical, una transformació que requereix la prèvia identificació dels condicionants a la satisfacció de les necessitats que, en matèria d'habitatge, es planteja com a repte el Pla Local d'Habitatge de Sant Celoni.

1.1 C1. CONDICIONANTS ECONÒMICS

C1	ECONÒMICS
C11	CONTRACCIÓ DELS RECURSOS PÚBLICS
C12	DIFICULTATS (CREIXENTS) DELS INVERSORS PRIVATS
C13	ESCASSA O NUL·LA CAPACITAT DE DESPESA/INVERSIÓ PÚBLICA MUNICIPAL

C14	POQUÍSSIMS PROJECTES COOPERATIUS D'HABITATGE
------------	--

1.2 C2. CONDICIONANTS FINANCERS

C2	FINANCERS
C21	TANCAMENT DE L'AIXETA DEL FINANÇAMENT BANCARI
C22	EL SECTOR PÚBLIC DEIXA D'ÉSSER CONSIDERAT UN ACTIU SEGUR PER A LES INVERSIONS FINANCERES
C23	ESTRICTES LIMITACIONS PER A L'ENDEUTAMENT PÚBLIC LOCAL
C24	DÈFICIT PÚBLIC CREIXENT
C25	EL SECTOR PRIVAT NO TROBA FINANÇAMENT PER INVERTIR EN HABITATGE (NI LLIURE NI VPO)
C26	L'HABITATGE DE LLOGUER (PROMOCIONS) NECESSITA MOLTS RECURSOS INICIALS (ALT VOLUM DE FINANÇAMENT) I TRIGA 20-25 ANYS EN RECUPERAR-NE LA INVERSIÓ
C27	RISC CREIXENT DE QUE LES PERSONES ADJUDICATÀRIES VPO NO OBTINGUIN EL FINANÇAMENT NECESSARI

1.3 C3. CONDICIONANTS PSICOLÒGICS/SOCIOLÒGICS

C3	PSICOLÒGICS/SOCIOLÒGICS
C31	AVERSIÓ CREIXENT A LA INVERSIÓ
C32	POR AL FUTUR
C33	DESCONFIANÇA
C34	RISC DE PÈRDUA DEL LLOC DE TREBALL

C35	PER A MOLTES PERSONES QUE NO EN TENEN, L'HABITATGE DEIXA D'ÉSSER UNA PRIORITAT
	Atenció al paper i a la importància de les xarxes familiars de suport.
C36	ESCASSA CULTURA COOPERATIVA (HABITATGE) A CATALUNYA EN GENERAL I A SANT CELONI EN PARTICULAR

2 NECESSITATS DETECTADES

Però, malgrat els importants condicionants identificats, les necessitats d'habitatge existeixen i, a més, a causa d'aquells mateixos condicionants, creixen les dificultats per afrontar-les i resoldre-les; i ho fan, sovint, de manera exponencial.

L'exercici d'identificació parteix de les necessitats detectades en procés d'elaboració de la Memòria d'Avanç del Pla Local d'Habitatge de Sant Celoni, les quals han estat revisades a partir de l'anterior bateria de condicionants.

Com a resultat del procés, han estat identificades quatre **grups de necessitats**:

Necessitats d'habitatge. Aquest primer grup de necessitats parteix del fet que Sant Celoni té necessitats d'habitatge que, objectivament, d'una manera o d'una altra, han d'ésser resoltes avui i en el futur. Les necessitats detectades permeten el disseny de les accions més adients per a resoldre-les, en la mesura que sigui possible i amb la limitació de recursos que, previsiblement es mantindrà durant tot el període de vigència del Pla.

Necessitats en matèria de rehabilitació i ocupació d'habitatges. Com veurem en el quart bloc de necessitats, el nucli central de les estratègies i de les accions del Pla Local d'Habitatge de Sant Celoni s'ha de centrar en les accions que no impliquin la promoció d'habitatge públic de nova construcció. Per això, en aquest apartat s'identifiquen les necessitats detectades, en el context del procés d'elaboració del PLH, en matèria de rehabilitació, ocupació d'habitatges buits i resolució d'altres situacions anòmales (en particular, les situacions de sobreocupació). I és que aquí rau, com veurem, la clau de volta del treball de l'Ajuntament de Sant Celoni en matèria d'habitatge durant els propers anys.

Coherència entre planejament i necessitats d'habitatge. En tercer lloc, s'analitza si les necessitats d'habitatge són coherents amb el planejament actualment vigent (revisió del Pla General Municipal d'Ordenació, aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en la sessió de 18 de juny de 1997, publicada al DOGC núm. 2442, de 28/07/1997; el text refós és de 13 de juliol de 2005) i si és necessari alguna dotació de sòl addicional o alguna actuació concreta en matèria d'habitatge dotacional.

Coherència entre el bloc "recursos i instruments municipals" i les necessitats d'habitatge. En les circumstàncies actuals –i previsiblement, també en un futur proper–, és previsible que es mantinguin les dificultats per a què apareguin potencials promotors disposats a generar habitatge de nova construcció a Sant Celoni. Aquest fet afecta, a més, tant a les possibles promocions privades com a les promocions públiques o del tercer sector i implica, necessàriament, que el Pla Local d'Habitatge no pot centrar les seves actuacions en la construcció de nou habitatge, perquè aquesta probablement no es produirà en la quantitat ni en els terminis necessaris (addicionalment, òbviament, les actuals restriccions financeres tampoc no ajuden). Per això, s'ha de prioritzar accions, en matèria d'habitatge, que no impliquin la promoció d'habitatge públic de nova construcció.

N1. NECESSITATS D'HABITATGE

IDEA FORÇA → SANT CELONI TÉ NECESSITATS D'HABITATGE QUE, OBJECTIVAMENT, S'HAN DE RESOLDRE; AVUI I EN EL FUTUR!

- N11 MOLTA DEMANDA DE LLOGUER (majoritàriament parelles, amb o sense fills, de 30 a 39 anys; pes important persones en situació d'atur; població immigrada, ja resident, amb baix nivell d'ingressos)
- N12 MOLT BAIXA DEMANDA DE COMPRA-VENDA (majoritàriament parelles, de 25 a 34 anys; actualment ocupats)
- N13 DEMANDA LATENT, frenada per les dificultats objectives i subjectives de finançament i pels riscos laborals. Suport de les estructures familiars (joves, persones separades amb custòdia dels fills compartida o no, etc.)
- N14 DESEQUILIBRI OFERTA-DEMANDA PER TIPOLOGIA: oferta de venda vs demanda de lloguer (93%)
- N15 DESEQUILIBRI OFERTA-DEMANDA PER SUPERFÍCIE. Superfície oferta molt superior a superfície demanda (60-89 m2)
- N16 DESEQUILIBRI OFERTA-DEMANDA MERCAT LLIURE: la demanda, molt baixa, adequa la seva expectativa de preus a l'oferta de mercat
- N17 DESEQUILIBRI OFERTA-DEMANDA MERCAT DE L'HABITATGE ASSEQUIBLE/HPO: és molt alta en lloguer (preu de lloguer lliure 500€ i lloguer màxim demanda RSHPOC 247€) i una gran part de les famílies sol·licitants (moltes en situació d'atur) resten fora del mercat
- N18 ELEVAT % DE NOVES LLARS EXCLOSES DEL MERCAT RESIDENCIAL LLIURE: en funció dels escenaris plantejats, entre el 32,05% (exclusió social 2,09% i escenari estalvi) i el 50,80% (exclusió social 3,09% i escenari conservador)
{Per a tots els escenaris, entre el 54,5 i el 57,5% corresponen a llars amb rendes massa baixes per accedir a un habitatge}
- N19 DEMANDA DE NOVES LLARS QUANTIFICADA: a partir del % d'exclusió calculat i fins al 2017, entre 102 i 161 noves llars romandran excloses del Mercat residencial lliure de Sant Celoni

{

EMANCIPACIÓ=[11,15]
RENDES BAIXES=[57,91]
DIVISIÓ FAMILIAR=[3,5]
GENT GRAN=[24,44]
EXCLUSIÓ SOCIAL=[7,10]
}

IDEA FORÇA → D'UNA MANERA O UNA ALTRA (VEURE "PROGRAMA D'ACTUACIÓ") CALDRÀ DONAR-HI RESPOSTA

- N1A NECESSITATS DELS COL·LECTIUS SENSE LLAR I AMB EXCLUSIÓ RESIDENCIAL GREU: entre 25 i 35 habitatges

N2. NECESSITATS EN MATÈRIA DE REHABILITACIÓ I OCUPACIÓ D'HABITATGES

- N21 NECESSITATS DE REHABILITACIÓ: bon estat de conservació del parc d'habitatges de Sant Celoni i també del nivell d'accessibilitat als habitatge, amb escassos nivells d'infrahabitatge

IDEA FORÇA → ES RECOMANA LA POTENCIACIÓ DE MESURES QUE MANTINGUIN EL PARC EN BON ESTAT, INCENTIVIN L'ACCESSIBILITAT I REDUEIXIN L'INFRAHABITATGE A LA MÍNIMA EXPRESSIÓ, SEMPRE EN FUNCIÓ DELS RECURSOS DISPONIBLES I DEL "PROGRAMA D'ACTUACIÓ" APROVAT

- N22 HABITATGES BUITS: el percentatge d'habitatge buit sobre el total de parc de Sant Celoni s'estima entre el 2,46 i el 2,58% (habitatges plurifamiliars en un estat raonable de conservació), una part significativa dels quals podrien col·locar-se en el mercat a curt i mitjà termini. Hem d'afegir-hi, a més, els habitatges buits de nova construcció (encara no ocupats mai) i els habitatges procedents d'execucions hipotecàries, tot i que els mecanismes de col·locació en el mercat són, en aquests casos, molt diferents a la intermediació

IDEA FORÇA → CAL PRIORITZAR LA MOBILITZACIÓ DELS HABITATGES BUITS: UNES 192 UNITATS USADES (137 EN BON ESTAT DE CONSERVACIÓ) SUSCEPTIBLES D'INTERMEDIACIÓ I 190 HABITATGES NOUS NO OCUPATS (ENTITATS FINANCERES I PROMOTORS PRIVATS); CAL AFEGIR-HI TAMBÉ EL CREIXENT NOMBRE D'HABITATGES BUITS PROCEDENTS D'EXECUCIONS HIPOTECÀRIES

- N23 SOBRECUPACIÓ: per l'antiguitat de les dades, els casos identificats (52) s'haurien de contrastar, si l'Ajuntament ho considera oportú i necessari, a través d'un treball de cap específic

IDEA FORÇA → TREBALL DE CAMP ESPECÍFIC SOBRE LLARS EN SITUACIÓ DE DESOCUPACIÓ

N3. COHERÈNCIA ENTRE PLANEJAMENT I NECESSITATS D'HABITATGE

- N31 HABITATGE LLIURE I DE PROTECCIÓ: el desenvolupament del planejament urbanístic de Sant Celoni permetria cobrir, amb escreix, les necessitats derivades de les noves llars que, fins al 2017, restarien excloses del mercat de l'habitatge lliure. Tanmateix, les condicions econòmic-financeres dificulten les possibilitats de noves promocions, fins anul·lar-les

IDEA FORÇA → INTERMEDIACIÓ AMB PROMOTORS D'OBRA NOVA I PROPIETARIS DE 2ª MÀ

- N32 HABITATGE DOTACIONAL: no hi ha oferta d'habitatge dotacional (veure definició) a Sant Celoni. Quantificació de necessitats (col·lectius especialment desfavorits) entre 25 i 35 unitats.

IDEA FORÇA → CALEN HABITATGES, A TRAVÉS DE LA GENERACIÓ D'IDEES INNOVADORES, PER AQUESTS COL·LECTIUS MÉS DESAFAVORITS (RESERVES D'HABITATGE)

N4. COHERÈNCIA RECURSOS I INSTRUMENTS MUNICIPALS VS NECESSITATS D'HABITATGE

- N41 INVERSIONS PÚBLIQUES EN HABITATGE: com a resultat de l'anàlisi de recursos realitzat, durant el període de vigència del PLH, les inversions públiques significatives en matèria d'habitatge a Sant Celoni provindran, previsiblement, de la quantitat en metàl·lic del Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge (PMSH), poc més de nou-cents setanta mil Euros.
- Tanmateix, són imprescindibles noves inversions addicionals en matèria d'habitatge, per a les quals aquest Pla Local d'Habitatge planteja possibles vies de finançament (veure el capítol 8 –“conclusions” – d'aquest document).

IDEA FORÇA → S'HA DE PRIORITZAR ACCIONS, EN MATÈRIA D'HABITATGE, QUE NO IMPLIQUIN LA PROMOCIÓ D'HABITATGE PÚBLIC DE NOVA CONSTRUCCIÓ

- N42 OFICINA D'HABITATGE escassament dotada en mitjans personals i econòmics, malgrat ser supramunicipal i donar servei a tot el Baix Montseny

3 OBJECTIUS

Els objectius i estratègies del Pla Local d'Habitatge de Sant Celoni (PLH) venen condicionats per la diagnosi i anàlisi de la situació actual, el context socioeconòmic, l'abast del PLH de 2006 i les polítiques públiques que afecten l'habitatge. Per això cal fer una declaració d'intencions, de caràcter estratègic, que necessàriament ha de condicionar de forma decisiva el procés d'elaboració i la implementació del Pla Local d'Habitatge.

La conjuntura econòmica i constructiva estan passant per un moment de declivi que, segons sembla, seguirà vigent, com a mínim, a curt i mitjà termini. Aquest fet té una doble repercussió pel que fa als objectius i estratègies del Pla.

En primer lloc, té una afectació directa sobre les finances locals, les quals es veuran afectades en el sentit de limitar de forma molt directa el seu poder inversor. Malgrat que Sant Celoni és un municipi que manté una activitat industrial rellevant, la davallada d'aquesta i, sobretot, la caiguda en picat de l'activitat constructiva provoquen una reducció en el nivell d'ingressos municipals; i no es preveu que aquest repunti de forma rellevant durant els propers exercicis.

A més, com és prou conegut, la Generalitat no podrà compensar, amb recursos propis, aquesta limitació local: l'endeutament públic i un nivell d'ingressos insuficient per a cobrir la despesa corrent més la financera (en definitiva, un context econòmic i financer complicat), han deixat la política pública d'habitatge en un segon terme respecte a d'altres prioritats més urgents.

En segon lloc, cal tenir en compte la manca (o retraïment) de recursos inversors des del sector privat, molt especialment en el sector constructiu.

Així, cal pressuposar que en el futur més immediat, i si no hi ha algun factor extern fins ara no conegut que hi intervingui de manera important en sentit contrari, les possibilitat teòriques de promoció d'habitatge protegit tindran dificultats a l'hora de traduir-se en execucions efectives.

En aquest sentit, el Pla Local d'Habitatge ha de sobreviure a la crisi econòmic-financera (i immobiliària), però l'ha de tenir present en el disseny de propostes i, sobretot, en un plantejament honest i transparent: actualment no serveix de res un Pla de màxims que, amb total seguretat, mai no s'arribarà a desenvolupar. En canvi, plantegem un Pla Local d'Habitatge centrat en propostes d'actuació realistes i realitzables, que tinguin com a missió la resolució, amb els instruments disponibles i previsiblement disponibles, les necessitats futures d'habitatge, però tractant d'optimitzar l'atenció a les originades a curt termini. Per això el Pla pren una especial

atenció sobre l'estructura municipal dirigida a atendre les necessitats ciutadanes en matèria d'habitatge.

El **tractament del desenvolupament del planejament urbanístic vigent a Sant Celoni** mereix una **justificació** per a què pugui ésser entès en tota la seva dimensió. El Pla Local d'Habitatge de l'any 2006, ara en procés de revisió, centrava el gruix de les seves actuacions en el planejament urbanístic, el seu desenvolupament i la seva gestió, a través de la promoció d'habitatges de protecció oficial en els seus diferents règims. Sis anys després, la situació ha canviat radicalment i, al mateix temps, el desenvolupament del planejament no ha avançat gaire. Per això, aquest Pla Local d'Habitatge dona com a bones les recomanacions realitzades pel PLH de 2006 però, donades les circumstàncies i les dificultats per a promoure la construcció d'habitatges, deixa congelades les possibles accions en aquest sentit. D'aquesta manera, aquesta actualització del Pla Local d'Habitatge se centra, com veurem a continuació, en altres tipus d'objectius, estratègies i accions.

Veiem, a continuació, quins són els **objectius del Pla Local d'Habitatge de Sant Celoni**:

3.1 OBJECTIU GENERAL

O1. OBJECTIU GENERAL

- O11** SATISFER, DURANT EL PERÍODE DE VIGÈNCIA DEL PLH, LES NECESSITATS D'HABITATGE IDENTIFICADES I NO RESOLTES DEL MERCAT D'HABITATGE LLIURE, AMB ATENCIÓ ESPECIAL A LES NECESSITATS SOCIALS

3.2 OBJECTIUS ESPECÍFICS

O2. OBJECTIUS ESPECÍFICS

- O201** **OBJECTIU 1.** DEFINIR LA UTILITZACIÓ DEL DIPÒSIT ECONÒMIC DEL PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I D'HABITATGE
- O202** **OBJECTIU 2.** CONSOLIDAR L'OFICINA D'HABITATGE COM A INSTRUMENT LOCAL I SUPRAMUNICIPAL AL SERVEI DE L'HABITATGE
- O203** **OBJECTIU 3.** DONAR COBERTURA A LES NECESSITATS D'HABITATGE DERIVADES DE LES POLÍTIQUES SOCIALS
- O204** **OBJECTIU 4.** POSAR A DISPOSICIÓ DELS SERVEIS SOCIALS UNA BORSA D'HABITATGE ASSEQUIBLE
- O205** **OBJECTIU 5.** MOBILITZAR EL PARC EXISTENT PER DONAR RESPOSTA MAJORITÀRIA A LES NECESSITATS D'HABITATGE

- O206 OBJECTIU 6.** ACONSEGUIR LA MILLORA DEL PARC D'HABITATGES, LA SEVA ACCESSIBILITAT I CONDICIONS D'ÚS
- O207 OBJECTIU 7.** POTENCIAR EL LLOGUER COM A RÈGIM DE TINENÇA
- O208 OBJECTIU 8.** INCENTIVAR EL COOPERATIVISME, AJUDANT A GENERAR CULTURA, EN LA PROMOCIÓ D'HABITATGES
- O209 OBJECTIU 9.** INCENTIVAR I DONAR SUPORT A LA PROMOCIÓ, EN QUANTITATS I CRITERIS REALISTES I MOLT ESTUDIATS, DE NOVES UNITATS D'HABITATGE PER COMPLETAR LA MOBILITZACIÓ DEL PARC EXISTENT
- O210 OBJECTIU 10.** PROGRAMAR I RACIONALITZAR L'ÚS DEL PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE

4 ESTRATÈGIES

La consecució dels objectius plantejats passarien per les següents estratègies, les quals duen associades, a la seva vegada, les actuacions que s'assenyalen a l'apartat següent.

Per a cada estratègia, s'assenyala quin o quins objectius s'intenten assolir, així com el pes de l'estratègia sobre el conjunt del Pla Local d'Habitatge i el seu nivell de prioritat.

E1. ESTRATÈGIES DEL PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT CELONI

E11	PROMOCIÓ DE NOVES FÒRMULES DE GESTIÓ I PROMOCIÓ	
	OBJECTIUS O201, O202, O204, O207, O208, O209, O210	
	PES GRUP E11/TOTAL PLH	20
	PRIORITAT	1
E12	UTILITZACIÓ I GESTIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE	
	OBJECTIUS O201, O202, O203, O207, O208, O209, O210 (O204)	
	PES GRUP E12/TOTAL PLH	15
	PRIORITAT	1
E13	GENERACIÓ DE NOVA OFERTA D'HABITATGES (USATS I DE NOVA CONSTRUCCIÓ)	
	OBJECTIUS O201, O202, O203, O207, O208, O209, O210	
	PES GRUP E13/TOTAL PLH	15
	PRIORITAT	1
E14	MOBILITZACIÓ DEL PARC D'HABITATGES	
	OBJECTIUS O202, O203, O205, O206, O207	
	PES GRUP E14/TOTAL PLH	15
	PRIORITAT	1
E15	GESTIÓ DELS SERVEIS D'HABITATGE	
	OBJECTIUS O201, O202 (O203, O205, O210)	
	PES GRUP E15/TOTAL PLH	10
	PRIORITAT	2

E16	RECURSOS, ORGANITZACIÓ I DIFUSIÓ	
	<i>OBJECTIUS O201, O202 (O203, O205, O210)</i>	
	PES GRUP E16/TOTAL PLH	10
	PRIORITAT	2
E17	MILLORA DEL PARC D'HABITATGES	
	<i>OBJECTIUS O201, O202, O205, O206, O207 (O204)</i>	
	PES GRUP E17/TOTAL PLH	10
	PRIORITAT	3
E18	PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA	
	<i>OBJECTIUS O202, O203, O207, O208, O209, O210 (O204)</i>	
	PES GRUP E18/TOTAL PLH	5
	PRIORITAT	4

5 PROGRAMA D'ACTUACIONS

5.1 ACTUACIONS PROPOSADES PER GRUP D'ESTRATÈGIES

El programa d'actuació del Pla Local d'Habitatge comprèn la definició detallada, la programació i l'avaluació econòmica de les actuacions que es deriven del diagnòstic, objectius i estratègies definits i es desenvolupin durant els sis anys de vigència del Pla. Les actuacions es podran agrupar en programes, de caràcter sectorial.

A continuació es presenta un llistat de les actuacions que conformaran el corpus propositiu del present Pla Local d'Habitatge. Aquestes actuacions s'estructuren en diversos blocs temàtics i el seu detall es mostra en el capítol 7 ("fitxes d'accions per estratègia").

Les conclusions de l'estudi de necessitats d'habitatge protegit del present Pla Local d'Habitatge (veure "Memòria d'avanç") evidencien la presència de notables necessitats d'aquest bé a Sant Celoni. En efecte, entre el 32,05% i el 50,80% del total de llars sol·licitants d'habitatge a Sant Celoni estan excloses del mercat residencial lliure, percentatge que podria pujar fins al 60% segons les opinions qualitatives dels agents intermediaris.

Davant un escenari de crisi tan complex com l'actual, es fa imprescindible el disseny de diverses actuacions, imaginatives i innovadores, que puguin satisfer, en la mesura del possible, aquestes necessitats. Aquest és, precisament, l'objectiu que es planteja amb les actuacions proposades al llarg de les properes pàgines.

ACTUACIONS DEL PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT CELONI, AGRUPADES PER ESTRATÈGIA

E11	PROMOCIÓ DE NOVES FÓRMULES DE GESTIÓ I PROMOCIÓ	
	E11a	FOMENT, INCENTIVACIÓ I INTERMEDIACIÓ EN EL MERCAT D'HABITATGE DE LLOGUER
	E11b	FOMENT DEL COOPERATIVISME EN LA PROMOCIÓ I LA GESTIÓ D'HABITATGES EN EL MERCAT LLIURE I PROTEGIT
	E11c	FOMENT DE NOVES FÓRMULES DE GESTIÓ DE LES PROMOCIONS D'HABITATGES EN HPO

E11d FOMENT DE NOVES FÓRMULES DE GESTIÓ DE LES PROMOCIONS D'HABITATGES SOCIALS

E12

UTILITZACIÓ I GESTIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE

E12a GENERACIÓ DE MECANISMES DE GESTIÓ SOBRE EL PMSH

E12b UTILITZACIÓ DEL PMSH (METÀL·LIC) PER A LA POLÍTICA D'HABITATGE

E13

GENERACIÓ DE NOVA OFERTA D'HABITATGES (USATS I DE NOVA CONSTRUCCIÓ)

E13a PROMOCIÓ O CONCERTACIÓ D'HABITATGES EN RÈGIM COOPERATIU

E13b FONS DE LLOGUER SOCIAL

E13c CREACIÓ D'UNA BORSA PÚBLICA D'HABITATGES DOTACIONALS

E13d PROMOCIÓ O CONCERTACIÓ D'HABITATGES SOCIALS SOTA NOVES FORMES DE GESTIÓ

E13e CONCERTACIÓ I CONVENIS PER A LA PROMOCIÓ D'HABITATGES EN HPO

E14

MOBILITZACIÓ DEL PARC D'HABITATGES

E14a REGISTRE DELS HABITATGES DESOCUPATS I VALORACIÓ DE LES POSSIBILITATS DE MOBILITZACIÓ

E14b REGISTRE DE PERSONES DEMANDANTS D'HABITATGE I DISTRIBUCIÓ PER RÈGIMS DE TINENÇA I TIPOLOGIES

E14c INTERMEDIACIÓ AMB PROMOTORS D'OBRA NOVA I AMB PROPIETARIS D'HABITATGES

E14d FOMENT, INCENTIVACIÓ I INTERMEDIACIÓ EN EL MERCAT D'HABITATGE DE LLOGUER

E15**GESTIÓ DELS SERVEIS D'HABITATGE**

E15a GESTIÓ I TRAMITACIÓ D'AJUTS A L'ACCÉS A L'HABITATGE

E15b GESTIÓ DE LES BORSES I REGISTRES D'HABITATGE (XARXA DE MEDIACIÓ PER AL LLOGUER SOCIAL)

E15c GESTIÓ D'HABITATGES PROTEGITS, DE PROTECCIÓ OFICIAL I SOCIALS

E15d GESTIÓ DELS SERVEIS MUNICIPALS D'HABITATGE

E15e SERVEIS DE MEDIACIÓ RESIDENCIAL PER A DEUTORS HIPOTECARIS (OFIDEUTE)

E16**RECURSOS, ORGANITZACIÓ I DIFUSIÓ**

E16a GESTIÓ DE L'OFICINA D'HABITATGE

E16b GESTIÓ DE L'OFICINA D'HABITATGE DEL BAIX MONTSENY

E16c COORDINACIÓ TRANSVERSAL AMB ALTRES ÀREES I SERVEIS DE L'AJUNTAMENT DE SANT CELONI

E16d OBSERVATORI DE L'HABITATGE

E17**MILLORA DEL PARC D'HABITATGES**

E17a MESURES DE POTENCIACIÓ DE LA REHABILITACIÓ

E17b MESURES D'INCENTIVACIÓ DE L'ACCESSIBILITAT

E17c MESURES DE REDUCCIÓ DE L'INFRAHABITATGE

E17d MESURES PER A L'OBSERVACIÓ PERMANENT DEL PARC

E17e PROTOCOL D'INSPECCIÓ TÈCNICA DELS EDIFICIS D'HABITATGES I PROTOCOL DE DECLARACIONS DE RUÏNA

E18 PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA

E18a GESTIÓ DEL PLANEJAMENT VIGENT

E18b SEGUIMENT DE LES OPERACIONS DE SÒL

E18c SEGUIMENT DE PROJECTES I PROMOCIONS

5.2 QUADRE DE PROGRAMACIÓ DE LES ACTUACIONS

A continuació, presentem el **quadre de programació de les actuacions**, calendari per a la implementació del Pla Local d'Habitatge (PLH) de Sant Celoni.

QUADRE DE PROGRAMACIÓ DE LES ACTUACIONS

E1. ESTRATÈGIES I ACCIONS DEL PLH DE SANT CELONI		2012		2013		2014		2015		2016		2017	
		Sem.1	Sem.2	Sem.1	Sem.2	Sem.1	Sem.2	Sem.1	Sem.2	Sem.1	Sem.2	Sem.1	Sem.2
E11	PROMOCIÓ DE NOVES FÒRMULES DE GESTIÓ I PROMOCIÓ												
E11a	FOMENT, INCENTIVACIÓ I INTERMEDIACIÓ EN EL MERCAT D'HABITATGE DE LLOGUER												
E11b	FOMENT DEL COOPERATIVISME EN LA PROMOCIÓ I LA GESTIÓ D'HABITATGES EN EL MERCAT LLIURE I PROTEGIT												
E11c	FOMENT DE NOVES FÒRMULES DE GESTIÓ DE LES PROMOCIONS D'HABITATGES EN HPO												
E11d	FOMENT DE NOVES FÒRMULES DE GESTIÓ DE LES PROMOCIONS D'HABITATGES SOCIALS												
E12	UTILITZACIÓ I GESTIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE												
E12a	GENERACIÓ DE MECANISMES DE GESTIÓ SOBRE EL PMSH												
E12b	UTILITZACIÓ DEL PMSH (METÀL·LIC) PER A LA POLÍTICA D'HABITATGE												
E13	GENERACIÓ DE NOVA OFERTA D'HABITATGES (USATS I DE NOVA CONSTRUCCIÓ)												
E13a	PROMOCIÓ O CONCERTACIÓ D'HABITATGES EN RÈGIM COOPERATIU												
E13b	FONS DE LLOGUER SOCIAL												
E13c	CREACIÓ D'UNA BORSA PÚBLICA D'HABITATGES DOTACIONALS: CONCERTACIÓ O PROMOCIÓ												
E13d	PROMOCIÓ O CONCERTACIÓ D'HABITATGES SOCIALS SOTA NOVES FORMES DE GESTIÓ												
E13e	CONCERTACIÓ I CONVENIS PER A LA PROMOCIÓ D'HABITATGES EN HPO												
E14	MOBILITZACIÓ DEL PARC D'HABITATGES												
E14a	REGISTRE DELS HABITATGES DESOCUPATS I VALORACIÓ DE LES POSSIBILITATS DE MOBILITZACIÓ												
E14b	REGISTRE DE PERSONES DEMANDANTS D'HABITATGE I DISTRIBUCIÓ PER RÈGIMS DE TINENÇA I TIPOLOGIES												
E14c	INTERMEDIACIÓ AMB PROMOTORS D'OBRA NOVA I AMB PROPIETARIS D'HABITATGES												
E14d	FOMENT, INCENTIVACIÓ I INTERMEDIACIÓ EN EL MERCAT D'HABITATGE DE LLOGUER												
E15	GESTIÓ DELS SERVEIS D'HABITATGE												
E15a	GESTIÓ I TRAMITACIÓ D'AJUTS A L'ACCÉS A L'HABITATGE												
E15b	GESTIÓ DE LES BORSES I REGISTRES D'HABITATGE (XARXA DE MEDIACIÓ PER AL LLOGUER SOCIAL)												
E15c	GESTIÓ D'HABITATGES PROTEGITS, DE PROTECCIÓ OFICIAL I SOCIALS												
E15d	GESTIÓ DELS SERVEIS MUNICIPALS D'HABITATGE												
E15e	SERVEIS DE MEDIACIÓ RESIDENCIAL PER A DEUTORS HIPOTECARIS (OFIDEUTE)												
E16	RECURSOS, ORGANITZACIÓ I DIFUSIÓ												
E16a	GESTIÓ DE L'OFICINA LOCAL D'HABITATGE												
E16b	GESTIÓ DE L'OFICINA SUPRAMUNICIPAL DEL BAIX MONTSENY												
E16c	COORDINACIÓ AMB ELS SERVEIS TÈCNICS I DE PLANEJAMENT DE L'AJUNTAMENT DE SANT CELONI												
E16d	OBSERVATORI DE L'HABITATGE												
E17	MILLORA DEL PARC D'HABITATGES												
E17a	MESURES DE POTENCIACIÓ DE LA REHABILITACIÓ												
E17b	MESURES D'INCENTIVACIÓ DE L'ACCESSIBILITAT												
E17c	MESURES DE REDUCCIÓ DE L'INFRAHABITATGE												
E17d	MESURES PER A L'OBSERVACIÓ PERMANENT DEL PARC												
E17e	PROTOCOL D'INSPECCIÓ TÈCNICA DELS EDIFICIS D'HABITATGES I PROTOCO DE DECLARACIONS DE RUÏNA												
E18	PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA												
E18a	GESTIÓ DEL PLANEJAMENT VIGENT												
E18b	SEGUIMENT DE LES OPERACIONS DE SÒL												
E18c	SEGUIMENT DE PROJECTES I PROMOCIONS												

6 EXECUCIÓ DEL PLA

6.1 GESTIÓ I AVALUACIÓ DEL PLA

La implantació del Pla Local d'Habitatge (PLH) en qualsevol municipi implica la definició de diferents rols que haurien d'assumir diferents llocs de treball i que facilitin tant el desenvolupament de les actuacions previstes com la coordinació, seguiment i direcció del PLH.

En aquest sentit, es presenta un model organitzatiu proposta que recull els diferents rols i mecanismes de gestió i avaluació que requeriria la implantació del PLH de Sant Celoni.

Els principals **agents implicats** en l'execució dels PLH són:

- L'Ajuntament és el responsable de dur a terme les activitats aprovades al PLH a través d'agents interns, recursos del propi Ajuntament o d'altres administracions, i serveis contractats externament, per al desenvolupament de determinades activitats. Pel que fa als agents interns existrien quatre llocs de treball clau. Aquests llocs són:
 - Director/a del PLH, aquest agent seria el responsable de la gestió global del PLH i s'encarregaria de:
 - programar les línies estratègiques a desenvolupar al PLH,
 - proposar els recursos necessaris per a la realització de les activitats previstes al PLH,
 - dirigir i avaluar els recursos humans que s'acabin assignant per al desenvolupament del PLH, així com els recursos materials i econòmics adscrits al mateix,
 - coordinar i vetllar per l'elaboració del pla d'actuació anual del PLH,
 - coordinar i vetllar pel correcte desenvolupament del procés de recollida de dades i anàlisi de les mateixes, càlcul d'indicadors, elaboració dels informes de seguiment general i avaluació anual de les actuacions del PLH,
 - gestionar qualsevol incidència que es pogués produir durant el desenvolupament del PLH,

- comunicar els informes de seguiment i avaluació de les actuacions i globals a l'equip de govern i a d'altres instàncies internes i externes de l'Ajuntament,
 - desenvolupar funcions de representació davant d'altres administracions per temes relacionats amb el desenvolupament del PLH.
- Gestor principal d'actuació, aquest lloc de treball seria el responsable de la gestió de cadascuna de les actuacions del PLH que li fossin assignades i tindria com a funcions principals:
- coordinar i controlar els recursos humans adscrits per al desenvolupament de les activitats del PLH de les quals ha estat designat responsable, distribuint tasques, guiant-los en l'execució de les activitats, etc.,
 - gestionar els recursos econòmics i materials assignats per al desenvolupament de les activitats del PLH de les que és designat responsable, d'acord amb els criteris establerts,
 - informar al Director/a del PLH de qualsevol desviació, risc i/o necessitat econòmica no prevista;
 - executar directament les tasques operatives de nivell superior o com a suport en relació amb les activitats del PLH que gestiona,
 - desenvolupar els continguts del pla d'actuació del PLH pel que fa a les actuacions per a les que sigui designat responsable,
 - organitzar el procés de recollida de dades i anàlisi de les mateixes, i el càlcul d'indicadors de les actuacions del PLH que gestiona, entre el personal al seu càrrec, per elaborar els informes de seguiment i avaluació de les seves actuacions, realitzant les propostes de reorientació o correcció d'actuacions del PLH de les que és responsable, si s'escau,
 - fer arribar els informes de seguiment i avaluació de les seves actuacions i donar suport al Director/a del PLH en l'elaboració de l'informe de seguiment general i avaluació anual del PLH.
- Gestors col·laboradors d'actuació. Aquesta figura desenvoluparia funcions de caràcter complementari. Aquests àmbits serien, bàsicament, comunicació, participació ciutadana, gestió econòmica i serveis jurídics. Les seves funcions bàsiques serien:
- assessorar i proposar en les matèries del seu camp professional,

- col·laborar en impulsar la correcta execució de les actuacions que conformen el Pla, i
- realitzar i/o participar en el seguiment de les tasques relacionades amb el seu àmbit de treball.

A partir de la descripció de rols realitzada, es presenta a continuació un organigrama model per al desenvolupament del PLH. Cal tenir en compte que un Pla Local a un municipi amb una estructura organitzativa municipal senzilla i operativa requereix, així mateix, d'una estructura en sintonia. Per tant, en aquest sentit anirà el contingut de les següents línies.

Val a dir que aquesta simplificació no suposa que les persones implicades en la gestió i control del Pla Local d'Habitatge no hagin de moure's en base a uns mecanismes de gestió definits. És per aquest motiu que els quadres següents procuren ser molt exhaustius en les propostes de mecanismes de funcionament dels diversos organismes de gestió i control.

Cal apuntar que el rol dels agents implicats en l'execució del PLH que acabem de descriure poden ser assumits per un lloc de treball nou, creat expressament per al desenvolupament del PLH, o bé per llocs de treball que ja existeixin i que, a més de les funcions que ja tinguin assignades, assumeixin les que acabem de descriure.

Per al **PLH de Sant Celoni**, es proposa la següent **distribució de funcions**:

Director del Pla Local d'Habitatge: responsable de l'Oficina Municipal d'Habitatge.

Gestors principals d'actuació:

Accions de promoció d'habitatge.

Responsable de l'Oficina d'Habitatge (OH).

Treball de detecció d'infrahabitatge.

Personal de l'Àrea de Territori de l'Ajuntament de Sant Celoni.

Foment de les polítiques de manteniment.

Personal de l'Àrea de Territori de l'Ajuntament de Sant Celoni.

Seguiment del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge (PMSH).

Coordinació entre la persona responsable de l'Oficina d'Habitatge i la persona al càrrec de la Secretaria municipal.

	Actuacions de coordinació entre l'Àmbit d'Urbanisme i l'Àmbit d'Habitatge.
	Responsable de l'Oficina d'Habitatge i Direcció de l'Àrea de Territori.
	Actuacions relatives a accés i ús adequat dels habitatges.
	Personal de l'Àrea de Territori de l'Ajuntament, en coordinació amb l'Oficina d'Habitatge.
Gestors col·laboradors de l'actuació:	
	Fonamentalment es tractaria de les següents figures:
	Secretari/ària municipal.
	Interventor/a.
	Tècnic/ca de Comunicació.
	Secretaria d'Alcaldia.
	Advocat/da municipal.
	Tècnic/ca de Serveis Socials.

En aquest sentit, les **necessitats mínimes de l'Oficina d'Habitatge** són les següents:

- Una persona responsable (Director/a) de l'Oficina¹, amb dedicació creixent, l'objectiu del qual és, a meitat del període de vigència del PLH, del 25% del seu temps.
- Un/a tècnic/a especialitzat/da en gestió de les polítiques d'habitatge i mediació residencial, amb una dedicació del 100% del seu temps.
- Dos administratius/ives, amb una dedicació del 100% del seu temps.

A més, algunes **altres persones de l'organigrama municipal** destinaran una part del seu temps a l'Oficina d'Habitatge:

- Arquitecte/a tècnic/a, amb una dedicació de fins al 50% del seu temps.
- Un/a tècnic/a de suport (assistent/a social), amb una dedicació de fins al 25% del seu temps.
- Assessor/a jurídic (advocat/ada), amb una dedicació de fins al 20% del seu temps.

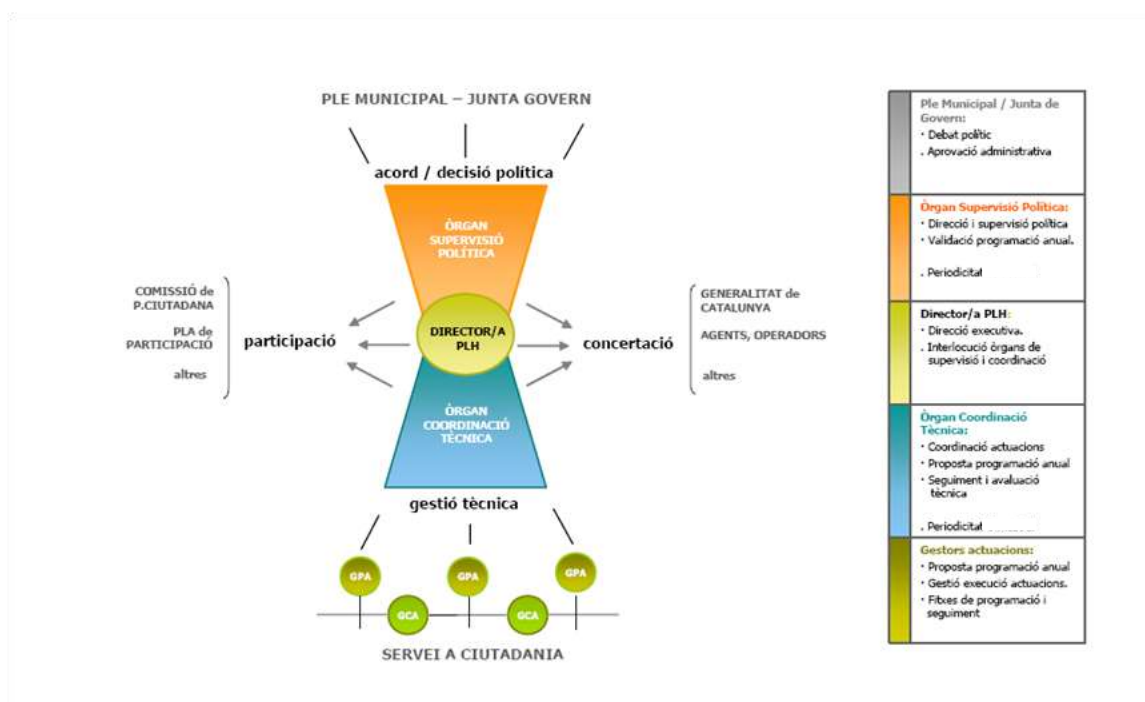
¹ La figura de Direcció de l'Oficina d'Habitatge coincideix, hores d'ara, amb la Direcció de l'Àrea de Territori de l'Ajuntament de Sant Celoni.

Supraestructures organitzatives

El bon desenvolupament d'un PLH no recau únicament en l'adequada execució de funcions de cadascun del participants, sinó que requereix supraestructures que ajudin a dinamitzar, coordinar i en definitiva, gestionar adequadament els projectes; per tant, es considera indispensable definir mecanismes de gestió i avaluació del PLH com supraestructures internes.

Atès que en la gestió del PLH de qualsevol municipi conflueixen decisions tant polítiques com tècniques, s'ha considerat imprescindible que els **mecanismes de gestió i avaluació del PLH** proposats permetin mantenir separats aquests dos nivells, ja que es tracta de decisions de diferent naturalesa i, per tant, responen a diferents objectius i requereixen ser preses per diferents tipus d'actors. Així mateix, és important tenir en compte la participació ciutadana com a element a considerar, sobretot, a nivell polític.

En aquest sentit, s'han dissenyat com a mecanismes de gestió i avaluació del PLH els següents:



1. **Òrgan de Supervisió política (OSP)**, de caire polític, està concebut com a ens coordinador de la gestió del PLH i hauria de dependre directament d'Alcaldia. Té com a objectiu general prendre decisions per a garantir que les diferents actuacions programades al PLH s'executen tal i com estan planificades, i reprogramar aquelles que, per diferents motius que esdevinguin en el procés d'execució del PLH, així es determini per a una bona implantació del PLH.

Les persones suggerides per a aquest Comitè serien:

- President: Alcalde o Regidor/a de Territori.
- Secretari: La persona responsable de l'Oficina d'Habitatge, en qualitat de Director/a del PLH.
- Vocals:
 - o Regidor/a responsable de l'Àmbit de Comunitat.
 - o Una persona representant de cada Grup Polític de l'Ajuntament.

2. **Òrgan de Coordinació Tècnica (OCT)**, té com a funció principal garantir la participació, en primer terme, i la coordinació, seguidament, de l'ens local implicat en el desplegament de la política d'habitatge. És també el marc on orientar, canalitzar i resoldre les juxtaposicions pròpies d'un projecte d'aquestes

Les persones suggerides per a aquest Comitè serien:

- President: Responsable de l'Oficina d'Habitatge, en qualitat de Director/a del PLH.
- Secretari/a: Tècnic/a de l'Oficina d'Habitatge.
- Vocals: el personal tècnic assignat per les àrees municipals que tinguin a veure amb la política pública d'habitatge protegit i assequible.

6.1.0 Participació ciutadana en el desplegament i seguiment del PLH

Es proposa l'establiment d'una Comissió de Participació que tingui com a missió mantenir informada a la ciutadania sobre la implementació del PLH. El seu funcionament es descriu al quadre següent:

COMISSIÓ DE PARTICIPACIÓ	
OBJECTIU GENERAL	Mantenir informada a la ciutadania sobre el desenvolupament del PLH i contrastar i definir amb aquesta possibles processos de participació ciutadana lligats al desenvolupament de determinades actuacions previstes al PLH.
OBJECTIUS ESPECÍFICS	- o Informar i debatre amb la ciutadania el procés d'execució del PLH. - o Consensuar l'orientació i definició dels processos de participació que es generin a l'entorn de les actuacions previstes en el PLH i fer-ne el seguiment i supervisió.

COMISSIÓ DE PARTICIPACIÓ	
COMPOSICIÓ I ORGANITZACIÓ	La composició de la Comissió de Participació podrà ser formada per representants de diverses entitats del municipi, si bé es pot preveure la presència de ciutadans a títol particular. Una comissió d'aquest tipus podria estar integrada per: l'alcalde, el regidor responsable d'habitatge, els diferents grups polítics amb representació al municipi, representants dels promotors d'habitatge i immobiliàries; representants dels diversos grups socials, especialment aquells amb més problemàtica en relació a l'habitatge (joves, gent gran, famílies monoparentals, població immigrada, etc), organitzacions d'acció social, entitats mediambientals, etc.
FUNCIONAMENT	La Comissió es reunirà, com a mínim, un cop l'any per informar dels treballs d'execució del PLH realitzats i de les accions previstes per l'any següent. En cas que es prevegin processos participatius vinculats a actuacions concretes del PLH, caldrà que la Comissió de Participació es reuneixi, com a mínim, en el moment d'obertura i de tancament de cada procés.

6.1.1 Concertació del PLH

La majoria d'actuacions proposades es fan de forma autònoma per l'Ajuntament de Sant Celoni o a través del concurs de privats. No obstant això, en alguns casos hi ha concertacions amb altres administracions i institucions: Generalitat de Catalunya (per exemple, gestió de cèdules d'habitabilitat), Diputació de Barcelona (Urbanisme, Habitatge i Activitats) i, donat el caràcter supramunicipal de l'Oficina d'habitatge, els altres municipis del Baix Montseny.

7 FITXES D'ACCIONS PER ESTRATÈGIA²

7.1 ESTRATÈGIA E11. PROMOCIÓ DE NOVES FÓRMULES DE GESTIÓ I PROMOCIÓ

E11

PROMOCIÓ DE NOVES FÓRMULES DE GESTIÓ I PROMOCIÓ

E11a

FOMENT, INCENTIVACIÓ I INTERMEDIACIÓ EN EL MERCAT D'HABITATGE DE LLOGUER

DESCRIPCIÓ

Bateria d'actuacions que tenen com a objectiu comú una més gran eficiència en la gestió de la intermediació en el mercat d'habitatge de lloguer.

Inclou accions incloses dins el catàleg de la "Guia metodològica per a la redacció de plans locals d'habitatge" de la Diputació de Barcelona: Gestió de la borsa social adscrita a la xarxa de mediació per al lloguer social; Gestió del Registre de Sol·licitants d'HPO de la Generalitat; Gestió d'habitatges destinats a les polítiques municipals d'habitatge social, siguin habitatges amb protecció pública o habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible; Gestió, si s'escau, de l'habitatge dotacional.

També inclou accions específicament dissenyades per al PLH de Sant Celoni: Programa d'habitatges de lloguer "Lloguer segur"; Campanya de sensibilització per la incorporació d'habitatges buits al mercat d'habitatges de lloguer; Campanya de sensibilització "Lloguer segur".

Es destinarà a aquesta acció una partida del pressupost corrent de l'Ajuntament de Sant Celoni.

OBSERVACIÓ

Actuació relacionada amb E14c i E14d. Inclou registre d'habitatges de lloguer i col·laboració amb API de Sant Celoni.

Els costos i els resultats d'aquesta acció es quantifica a E13a.

PROGRAMACIÓ

	2012		2013		2014		2015		2016		2017	
	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s
Calendari												

² Dins l'apartat "habitatges" de totes i cadascuna de les fitxes de les actuacions, el significat de les abreviatures és el següent: **Lli**=Habitatge lliure de venda; **Conc**=Habitatge a preu concertat; **Gen**=HPO de règim general; **Esp**=HPO de règim especial; **Llog**=Habitatge de lloguer; **Alt.Tin**= Altres tinences (cooperatives, cessió d'ús, etc.); **Reh**=Habitatge inclòs en processos de rehabilitació.

E11

PROMOCIÓ DE NOVES FÓRMULES DE GESTIÓ I PROMOCIÓ

E11a

FOMENT, INCENTIVACIÓ I INTERMEDIACIÓ EN EL MERCAT D'HABITATGE DE LLOGUER
HABITATGES

	Lli	Conc	Gen	Esp	Llog	Alt.Tin	Reh	Tot
Sòl municipal								
Altres classes de sòl								
Total								

DADES ECONÒMIQUES

Acció amb cost directe (partida)		No	Cost en € (C)	-	
Acció generadora d'ingrés		No	Ingrés (I)	-	
Balanç econòmic previst		0	Necessitat de finançament	No	
Afectació PMSH	Dinerari (€)	Sòl (m²)	Sostre (m2)	Habitatges	
Entrades					
Sortides					

E11

PROMOCIÓ DE NOVES FÓRMULES DE GESTIÓ I PROMOCIÓ

E11b

FOMENT DEL COOPERATIVISME EN LA PROMOCIÓ I LA GESTIÓ D'HABITATGES EN EL MERCAT LLIURE I PROTEGIT
DESCRIPCIÓ

Acció de sensibilització a mitjà i llarg termini, amb actuacions a curt termini. Inclou les següents actuacions: Sensibilització i difusió; intermediació amb cooperatives i possibles cooperatives; assessorament a les promocions (ex-ante, durant i ex-post); Suport a la constitució de cooperatives; Contactes amb entitats.

L'objectiu a assolir és donar suport a la posada en funcionament d'un mínim de dos (2) promocions cooperatives entre 2012 i 2017.

Els resultats d'aquesta acció (econòmics, nombre d'habitatges i afectació PMSH) es quantifiquen a l'acció E13a.

Els costos s'inclouen en la despesa corrent de l'Oficina d'Habitatge. No necessàriament es generaran ingressos d'aquestes actuacions.

OBSERVACIÓ

Sensibilització i difusió; intermediació; assessorament; suport a la constitució; contactes amb entitats, etc.

PROGRAMACIÓ

	2012		2013		2014		2015		2016		2017	
	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s
Calendari												

HABITATGES

	Lli	Conc	Gen	Esp	Llog	Alt.Tin	Reh	Tot
Sòl municipal								
Altres classes de sòl								
Total								

DADES ECONÒMIQUES

Acció amb cost directe (partida)		No	Cost en € (C)	-	
Acció generadora d'ingrés		No	Ingrés (I)	-	
Balanç econòmic previst		0	Necessitat de finançament	No	
Afectació PMSH		Dinerari (€)	Sòl (m²)	Sostre (m2)	Habitatges
Entrades					
Sortides					

E11

PROMOCIÓ DE NOVES FÓRMULES DE GESTIÓ I PROMOCIÓ

E11c FOMENT DE NOVES FÓRMULES DE GESTIÓ DE LES PROMOCIONS D'HABITATGES EN HPO

E11d FOMENT DE NOVES FÓRMULES DE GESTIÓ DE LES PROMOCIONS D'HABITATGES SOCIALS

DESCRIPCIÓ

Fomentar la promoció i la construcció d'habitatges destinats a les polítiques municipals d'habitatge social, siguin habitatges amb protecció pública o habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible, segons el que preveu el Pacte nacional per l'habitatge i la normativa vigent. Les possibles formes són:

- HPO en règim de lloguer amb opció de compra, per facilitar l'accés a l'habitatge a persones que poden assumir un lloguer superior a l'ordinari, però que tenen dificultat per accedir a la compra. Les parts pacten el termini al llarg del qual l'ocupant gaudirà de la condició d'arrendatari i aquell en el qual podrà exercir l'opció de compra. Del preu de compra-venda es descomptaran els lloguers ja abonats, en concepte de quantitats avançades.
- Habitatges socials de cessió d'ús en règim cooperatiu. Es tracta d'un model d'accés a l'habitatge basat en el model de cooperatives Andel escandinau, segons el qual la propietat dels habitatges sempre resideix en una cooperativa i en que els seus membres participen i gaudeixen d'un dret d'ús indefinit de l'habitatge a través d'un lloguer tou. Funciona sota la forma jurídica de la cooperativa.

Donades les dificultats per plantejar i desenvolupar promocions d'habitatges que requereixen d'una important quantitat de recursos i de finançament extern, les promocions en règim cooperatiu (actuació E13a) podrien ser-hi la solució i, per tant, hauran d'ésser explicades, potenciades i incentivades de manera intensa. Actuació directament relacionada amb E11b i E13a.

El cost directe d'aquesta acció s'inclou en la despesa corrent de l'Oficina d'Habitatge i els seus resultats (habitatges generats, costos, aplicació del PMSH) es recullen a l'acció E13d.

OBSERVACIÓ

Foment de la construcció d'HPO en règim de lloguer amb opció de compra o, preferiblement, habitatges socials de cessió d'ús en règim cooperatiu.

PROGRAMACIÓ

	2012		2013		2014		2015		2016		2017	
	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s
Calendari												

HABITATGES

	Lli	Conc	Gen	Esp	Llog	Alt.Tin	Reh	Tot
Sòl municipal								
Altres classes de sòl								
Total								

E11

PROMOCIÓ DE NOVES FÓRMULES DE GESTIÓ I PROMOCIÓ

E11c FOMENT DE NOVES FÓRMULES DE GESTIÓ DE LES PROMOCIONS D'HABITATGES EN HPO

E11d FOMENT DE NOVES FÓRMULES DE GESTIÓ DE LES PROMOCIONS D'HABITATGES SOCIALS

**DADES
ECONÒMIQUES**

Acció amb cost directe (partida)	No	Cost en € (C)	-	
Acció generadora d'ingrés	No	Ingrés (I)	-	
Balanç econòmic previst	0	Necessitat de finançament	No	
Afectació PMSH	Dinerari (€)	Sòl (m ²)	Sostre (m2)	Habitatges
Entrades				
Sortides				

7.2 ESTRATÈGIA E12. UTILITZACIÓ I GESTIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE

E12

UTILITZACIÓ I GESTIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE

E12a

GENERACIÓ DE MECANISMES DE GESTIÓ SOBRE EL PMSH

DESCRIPCIÓ

El PMSH de Sant Celoni està constituït i el seu volum és suficient per a permetre un cert marge de maniobra en la política pública d'habitatge de l'Ajuntament.

Tanmateix, la gestió directa sobre el PMSH físic, el derivat de la gestió urbanística de l'Ajuntament de Sant Celoni, s'haurà d'ajornar a un futur més o menys llunyà, quan es recuperi una part del ritme constructiu avui col·lapsat.

Per això, les actuacions sobre el PMSH se centren, fonamentalment, en la generació de mecanismes de gestió sobre el PMSH. D'una banda, una part important del PMSH es concentra en zones residencials d'habitatge unifamiliar, raó per la qual caldria canviar-ne la qualificació, vendre'n o permutar-ne per a treure el màxim partit, a mitjà i llarg termini, de la política pública d'habitatge derivada de la gestió del PMSH. D'altra banda, es generaran eines d'observació permanent del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge, definint-ne el full de ruta sobre la seva utilització com a instrument de política d'habitatge.

Així mateix, tot i que no s'inclou directament en aquesta acció, en un futur s'haurà d'utilitzar el PMSH per a la generació d'habitatge dotacional (E13c).

OBSERVACIÓ

Observació permanent del PMSH i disseny de full de ruta. Utilització efectiva de les quantitats acumulades en metàl·lic del PMSH (veure E12b).

PROGRAMACIÓ

	2012		2013		2014		2015		2016		2017	
	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s
Calendari												

HABITATGES

	Lli	Conc	Gen	Esp	Llog	Alt.Tin	Reh	Tot
Sòl municipal								
Altres classes de sòl								
Total								

DADES ECONÒMIQUES

Acció amb cost directe (partida)	No	Cost en € (C)	-
Acció generadora d'ingrés	No	Ingrés (I)	-
Balanç econòmic previst	0	Necessitat de finançament	No

E12

UTILITZACIÓ I GESTIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE

E12a

GENERACIÓ DE MECANISMES DE GESTIÓ SOBRE EL PMSH

Afectació PMSH	Dinerari (€)	Sòl (m ²)	Sostre (m2)	Habitatges
Entrades				
Sortides				

E12

UTILITZACIÓ I GESTIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE
E12b UTILITZACIÓ DEL PMSH (METÀL·LIC) PER A LA POLÍTICA D'HABITATGE
DESCRIPCIÓ

En aquesta acció s'inclou el gruix del cost de l'aplicació de la part en metàl·lic del PMSH, excepte les quantitats ja compromeses en altres accions (un 10% del total es destina a l'acció E13a –suport a la promoció de cooperatives– i un 5% a l'acció E13d –suport a la promoció utilitzant-ne altres formes de gestió), és a dir, el 85% del valor metàl·lic del PMSH.

S'aplica, per tant, la major part de la quantitat en metàl·lic del PMSH (un 85% del total) per a l'adquisició d'habitatges, mitjançant compra o arrendament financer (veure la proposta d'inversió plantejada en el capítol 8 –"conclusions"– d'aquest mateix document), els quals seran cedits per a la seva gestió per part dels serveis socials de l'Ajuntament o de la pròpia Oficina d'Habitatge.

Aquesta quantitat és, de fet, el nucli d'actuació de la política d'habitatge de l'Ajuntament de Sant Celoni durant el període de vigència del PLH i el seu marge de maniobra per implementar el Pla Local d'Habitatge en un context tan complicat com l'actual.

En qualsevol cas, és voluntat de l'Ajuntament de Sant Celoni que, durant tot el període de vigència del Pla Local d'Habitatge, el valor del PMSH es mantingui, com a mínim, en els valors actuals.

Tanmateix, a través de la utilització dels recursos disponibles, el Pla Local d'Habitatge proposa mecanismes per a la realització d'inversions generadores de patrimoni (PMSH), com s'assenyala a les conclusions (capítol 8 del document).

OBSERVACIÓ

Actualment, l'Ajuntament de Sant Celoni disposa de nou-cents setanta-nou mil nou-cents quinze Euros amb cinquanta cèntims (979.915,50 €), obtinguts a partir dels ingressos derivats de l'alienació de terrenys integrats, en metàl·lic, en el PMSH.

Aquesta quantitat només es pot aplicar, per Llei, a la política pública d'habitatge de l'Ajuntament de Sant Celoni i sempre en forma d'inversió (mai no pot ésser destinada a subvencions ni a despesa corrent).

Del valor del PMSH en metàl·lic, aquesta acció es reserva el 85% no compromès en d'altres, és a dir, un total de vuit-cents trenta-dos nou-cents vint-i-vuit Euros amb divuit cèntims (832.928,18 €).

PROGRAMACIÓ

	2012		2013		2014		2015		2016		2017	
	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s
Calendari												

HABITATGES

	Lli	Conc	Gen	Esp	Llog	Alt.Tin	Reh	Tot
Sòl municipal								
Altres classes de sòl					20			20
Total					20			20

E12

UTILITZACIÓ I GESTIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE

E12b UTILITZACIÓ DEL PMSH (METÀL·LIC) PER A LA POLÍTICA D'HABITATGE

**DADES
ECONÒMIQUES**

Acció amb cost directe (partida)	Si	Cost en € (C)	832.928,18 €	
Acció generadora d'ingrés	Si	Ingrés (I)	-	
Balanç econòmic previst	I-C<0	Necessitat de finançament	Si (veure conclusions)	
Afectació PMSH	Dinerari (€)	Sòl (m ²)	Sostre (m2)	Habitatges
Entrades				20
Sortides	832.928,18 €			

7.3 ESTRATÈGIA E13. GENERACIÓ DE NOVA OFERTA D'HABITATGES (USATS I DE NOVA CONSTRUCCIÓ)

E13

GENERACIÓ DE NOVA OFERTA D'HABITATGES (USATS I DE NOVA CONSTRUCCIÓ)

E13a

PROMOCIÓ O CONCERTACIÓ D'HABITATGES EN RÈGIM COOPERATIU

DESCRIPCIÓ

Participar en la promoció i construcció d'habitatges, en règim cooperatiu (a través de la concertació amb promotors cooperatius), destinats a les polítiques municipals d'habitatge a través d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible, segons el que preveu el Pacte nacional per l'habitatge i la normativa vigent.

En concret, l'Ajuntament de Sant Celoni donaria suport a la promoció, construcció i gestió d'habitatges assequibles de cessió d'ús en règim cooperatiu. Es tracta d'un model d'accés a l'habitatge basat en el model de cooperatives Andel escandinau (funciona sota la forma jurídica de la cooperativa), segons el qual **l'Ajuntament manté la propietat del sòl** i en cedeix l'ús per a la construcció d'habitatges a preu assequible a una cooperativa d'habitatges. La cooperativa té la propietat sobre els habitatges i els seus membres participen i gaudeixen d'un dret d'ús indefinit de l'habitatge a través d'un lloguer tou.

Es preveuen, al llarg del del període de vigència del PLH de Sant Celoni, dues actuacions (24 habitatges en total), una de les quals implica la utilització del mecanisme de la permuta de sòl públic (procedent del PMSH; parcel·la A-9-2 del Pla de Palau) a canvi de construcció futura de catorze (14) habitatges i de la cessió de dos (2) habitatges a l'Ajuntament (els quals passarien a l'oferta d'habitatges en règim de lloguer social).

Aquesta és una bona opció que està donant els seus fruits pel que fa a la promoció i construcció de nous habitatges.

Aquesta actuació és beneficiària del segon 10% de la quantitat en metàl·lic del PMSH (actuació E12b).

L'afectació sobre el Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge (PMSH) és neutra: els 14 habitatges que es construïren sobre sòl públic permeten que l'Ajuntament mantingui la propietat del sòl i, per tant, no es redueixi el valor del PMSH.

El mateix succeeix amb la part en metàl·lic utilitzada per aquesta acció (97.991,56 €): l'Ajuntament inverteix en la promoció cooperativa i, a canvi, rep dos (2) habitatges que utilitzarà en la seva política de lloguer social.

La sensibilització cap al cooperativisme en la promoció d'habitatges socials, de cessió d'ús, en règim cooperatiu, duu associada una acció d'incentivació i sensibilització (E11c).

OBSERVACIÓ

Atenció al mecanisme de la permuta com a opció (PMSH) amb cooperatives d'habitatge en HPO. Relació amb E11c.

PROGRAMACIÓ

	2012		2013		2014		2015		2016		2017	
	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s
Calendari												

E13

GENERACIÓ DE NOVA OFERTA D'HABITATGES (USATS I DE NOVA CONSTRUCCIÓ)

E13a

PROMOCIÓ O CONCERTACIÓ D'HABITATGES EN RÈGIM COOPERATIU

HABITATGES

	Lli	Conc	Gen	Esp	Llog	Alt.Tin	Reh	Tot
Sòl municipal						14		14
Altres classes de sòl						10		10
Total						24		24

**DADES
ECONÒMIQUES**

Acció amb cost directe (partida)	Si	Cost en € (C)	97.991,56 €	
Acció generadora d'ingrés	No	Ingrés (I)	-	
Balanç econòmic previst	I-C<0	Necessitat de finançament	No	
Afectació PMSH	Dinerari (€)	Sòl (m ²)	Sostre (m2)	Habitatges
Entrades				2
Sortides	97.991,56 €	2.061,73	984,46	

E13

GENERACIÓ DE NOVA OFERTA D'HABITATGES (USATS I DE NOVA CONSTRUCCIÓ)

E13b FONS DE LLOGUER SOCIAL

DESCRIPCIÓ

L'Ajuntament de Sant Celoni constitueix un Fons de Lloguer Social (FLS) que, adreçat a persones amb risc d'exclusió social, persones desnonades, usuaris/àries amb vulnerabilitat econòmica, violència de gènere i, en general, a persones amb necessitats específiques greus en matèria d'habitatge, ha de permetre el seu accés a un habitatge digne en les condicions adequades.

La despesa procedirà del pressupost corrent de l'Ajuntament de Sant Celoni, ja sigui de l'Oficina d'Habitatge (aquí s'inclouen els 47.500,00 Euros de garanties corresponents al "lloguer segur"; en cas de no ésser utilitzada, aquesta quantitat s'aplicarà al pagament de lloguers del Fons de Lloguer Social) o d'altres àrees amb responsabilitat en la política pública d'habitatge, a partir de l'aplicació d'una partida pressupostària per a urgències socials.

El mecanisme d'aplicació de la partida del Fons de Lloguer Social seria el que segueix: amb la quantitat destinada a "urgències socials", l'Ajuntament de Sant Celoni lloga habitatges del mercat lliure i en cedeix l'ús als usuaris admesos, a través dels serveis socials municipals. La cessió es produeix durant un període de sis (6) mesos prorrogables, en cas necessari, un altre període de sis (6) mesos.

La generació i gestió del Fons de Lloguer Social serà progressiva, a mida que l'Ajuntament disposi d'habitatges que pugui cedir als serveis socials municipals per ésser ocupats, en règim de cessió d'ús, segons els mecanismes més amunt assenyalats.

La participació en aquest fons serà analitzada i decidida per l'Ajuntament (Oficina d'Habitatge), a partir de l'aplicació de criteris objectius a les sol·licituds presentades per les persones usuàries o les que arribin a través dels Serveis Socials de l'Ajuntament de Sant Celoni o de la pròpia Oficina d'Habitatge del Baix Montseny.

Aquest és un dels nuclis centrals, pel que fa a les actuacions directes sobre les necessitats d'habitatge, del Pla Local d'Habitatge de Sant Celoni.

OBSERVACIÓ

Adreçat a persones amb risc d'exclusió social, persones desnonades, usuaris/àries amb vulnerabilitat econòmica, violència de gènere, etc. Podria relacionar-se amb E13c.

PROGRAMACIÓ

	2012		2013		2014		2015		2016		2017	
	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s
Calendari												

HABITATGES

	Lli	Conc	Gen	Esp	Llog	Alt.Tin	Reh	Tot
Sòl municipal								
Altres classes de sòl					25			20/25
Total					25			20/25

E13

GENERACIÓ DE NOVA OFERTA D'HABITATGES (USATS I DE NOVA CONSTRUCCIÓ)

E13b FONS DE LLOGUER SOCIAL

**DADES
ECONÒMIQUES**

Acció amb cost directe (partida)	Si	Cost en € (C)	100.000,00 €/any	
Acció generadora d'ingrés	Si	Ingrés (I)	Aplicació de partida pressupostària de l'Ajuntament per a urgències socials	
Balanç econòmic previst	I-C=0	Necessitat de finançament	No	
Afectació PMSH	Dinerari (€)	Sòl (m ²)	Sostre (m2)	Habitatges
Entrades				
Sortides				

E13

GENERACIÓ DE NOVA OFERTA D'HABITATGES (USATS I DE NOVA CONSTRUCCIÓ)

E13c CREACIÓ D'UNA BORSA PÚBLICA D'HABITATGES DOTACIONALS

DESCRIPCIÓ

L'habitatge dotacional és una varietat específica de l'habitatge amb finalitats socials. El primer només té sentit (i força legal) quan se situa sobre sòl urbà o urbanitzable programat (segons la terminologia del PGOU vigent a Sant Celoni) que tingui qualificació d'equipament (per això el concepte "dotacional", com es pot comprovar a la definició recollida a l'apartat "Observació" d'aquesta fitxa).

Actualment, l'Ajuntament de Sant Celoni no compta amb oferta d'habitatges dotacionals (veure *Observació*). En un context en què la construcció de nous habitatges és pràcticament aturada i no es preveuen noves promocions ni desenvolupament urbanístics significatius, és difícil que, a curt i mitjà termini, pugui constituir-se una oferta d'habitatge dotacional.

Tanmateix, el PLH de Sant Celoni inclou aquesta mesura perquè els serveis tècnics de l'Àmbit d'Urbanisme de l'Ajuntament de Sant Celoni analitzin, de cara al futur, possibles ofertes d'habitatge dotacional en futurs desenvolupaments del planejament urbanístic vigent a Sant Celoni, segons els criteris assenyalats a l'apartat "Observació" d'aquesta actuació. Mentrestant, aquesta acció s'integra, pel que fa als seus objectius, dins l'E13b.

Les persones beneficiàries del Fons de Lloguer Social tindran prioritat, arribat el moment, per ésser adjudicatàries d'un habitatge dotacional amb caràcter temporal, quan n'hi hagi.

OBSERVACIÓ

Habitatge dotacional públic: l'habitatge destinat a satisfer les necessitats de persones amb dificultats d'emancipació o que requereixen acolliment o assistència residencial, com ara els joves, la gent gran, les dones víctimes de violència de gènere, els immigrants, les persones separades o divorciades que hagin perdut l'ús de l'habitatge compartit, les persones pendents de real·lotjament per operacions públiques de substitució d'habitatges o per actuacions d'execució del planejament urbanístic o els sense llar.

La superfície d'aquests habitatges és determinada per les necessitats que han de satisfer. Poden ésser considerats habitatges dotacionals públics els destinats a estades de curta durada de persones amb necessitat d'acompanyament per a assegurar-ne la inserció social, amb tipologies i dissenys que en permetin l'ús compartit per persones sense llaços familiars.

Segons l'apartat 1 de l'article 18 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, (modificat per l'article 154 de la Llei 9/2011, del 29 de desembre de promoció de l'activitat econòmica: "1. Els municipis que estan obligats segons la legislació urbanística a fer reserves per a la construcció d'habitatges amb protecció pública també han de qualificar terrenys i preveure reserves destinades al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics que estableix la dita legislació, per a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'acolliment, d'assistència residencial o d'emancipació que resultin de la memòria social".

E13

GENERACIÓ DE NOVA OFERTA D'HABITATGES (USATS I DE NOVA CONSTRUCCIÓ)

E13c CREACIÓ D'UNA BORSA PÚBLICA D'HABITATGES DOTACIONALS

PROGRAMACIÓ

	2012		2013		2014		2015		2016		2017	
	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s
Calendari												

HABITATGES

	Lli	Conc	Gen	Esp	Llog	Alt.Tin	Reh	Tot
Sòl municipal								
Altres classes de sòl								
Total								

**DADES
ECONÒMIQUES**

Acció amb cost directe (partida)	No	Cost en € (C)	-	
Acció generadora d'ingrés	No	Ingrés (I)	-	
Balanç econòmic previst	0	Necessitat de finançament	No	
Afectació PMSH	Dinerari (€)	Sòl (m ²)	Sostre (m2)	Habitatges
Entrades				
Sortides				

E13

GENERACIÓ DE NOVA OFERTA D'HABITATGES (USATS I DE NOVA CONSTRUCCIÓ)

E13d

PROMOCIÓ O CONCERTACIÓ D'HABITATGES SOCIALS SOTA NOVES FORMES DE GESTIÓ
DESCRIPCIÓ

Aconseguir la promoció i construcció (a través de la concertació amb promotors privats o del tercer sector) d'habitatges destinats a les polítiques municipals d'habitatge, siguin habitatges amb protecció pública o habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible, sota noves formes de gestió, previstes en el Pacte nacional per l'habitatge i en la normativa vigent i futura.

En aquest cas, es tractaria de promocions d'habitatge assequible en règim de lloguer amb opció de compra per facilitar l'accés a l'habitatge a persones que poden assumir un lloguer superior a l'ordinari, però que tenen dificultat per accedir a la compra. Les parts pacten el termini al llarg del qual l'ocupant gaudirà de la condició d'arrendatari i aquell en el qual podrà exercir l'opció de compra. Del preu de compra-venda es descomptaran els lloguers ja abonats, en concepte de quantitats anticipades.

També són possibles opcions com la cessió de drets de superfície o altres noves fórmules de tinença.

No es preveu la promoció i construcció d'habitatge públic d'aquest tipus durant el període de vigència del PLH (si més no, durant el primer trienni), raó per la qual la prioritat de l'acció se centra en la concertació de la construcció mitjançant conveni amb promotors privats o, com s'assenyalava a l'actuació E13a, amb cooperatives d'habitatge social.

Al llarg del del període de vigència del PLH de Sant Celoni, es preveuen dues actuacions (19 habitatges en total), una en sòl privat (10 habitatges) i una altra en sòl municipal (9 habitatges). La promoció en sòl municipal es realitzaria en la parcel·la A-15-2 del Pla de Palau, a través de la permuta de sòl públic (procedent del PMSH) a canvi de construcció futura de nou (9) habitatges i de la cessió de dos (2) habitatges a l'Ajuntament (els quals passarien a l'oferta d'habitatges en règim de lloguer social).

Per aquesta actuació, s'aplicaria el 5% de la quantitat en metàl·lic del PMSH (acció E12b).

Com a resultat d'aquesta acció, el Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge (PMSH) no varia de valor, tot i que si que ho fa la seva composició: els 9 habitatges que es construïrien sobre sòl públic permeten que l'Ajuntament mantingui la propietat del sòl i, per tant, no es redueix el valor del PMSH.

El mateix succeeix amb la part en metàl·lic utilitzada per aquesta acció (48.995,78 €): l'Ajuntament inverteix en la promoció de lloguer amb opció de compra i, a canvi, rep dos (2) habitatges que utilitzarà en la seva política de lloguer social.

Aquesta actuació està relacionada amb E11d.

OBSERVACIÓ

Les opcions són múltiples: HPO o habitatge assequible en règim de lloguer amb opció de compra, drets de superfície, noves fórmules de tinença... Relació amb E11d.

PROGRAMACIÓ

	2012		2013		2014		2015		2016		2017	
	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s
Calendari												

E13

GENERACIÓ DE NOVA OFERTA D'HABITATGES (USATS I DE NOVA CONSTRUCCIÓ)

E13d

PROMOCIÓ O CONCERTACIÓ D'HABITATGES SOCIALS SOTA NOVES FORMES DE GESTIÓ

HABITATGES

	Lli	Conc	Gen	Esp	Llog	Alt.Tin	Reh	Tot
Sòl municipal					9			9
Altres classes de sòl					10			10
Total					19			19

**DADES
ECONÒMIQUES**

Acció amb cost directe (partida)		Si	Cost en € (C)		48.995,78 €
Acció generadora d'ingrés		No	Ingrés (I)		No
Balanç econòmic previst		I-C<0	Necessitat de finançament		No
Afectació PMSH	Dinerari (€)	Sòl (m ²)	Sostre (m2)	Habitatges	
Entrades				2	
Sortides	48.995,78 €	1.381,22	785,03		

E13

GENERACIÓ DE NOVA OFERTA D'HABITATGES (USATS I DE NOVA CONSTRUCCIÓ)**E13e CONCERTACIÓ I CONVENIS PER A LA PROMOCIÓ D'HABITATGES EN HPO****DESCRIPCIÓ**

Sense capacitat per assumir directament promocions, la generació de nova oferta d'habitatge haurà de passar per la concertació, a través de convenis, amb promotors privats, cooperatives, tercer sector i altres entitats.

Aquesta acció podria generar, no només noves formes de gestió en la promoció dels habitatges en règim HPO (acció E13d), sinó també noves fórmules per aconseguir que els promotors privats o del tercer sector duguin a terme promocions HPO sense que es redueixi el Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge; al contrari, aquestes fórmules innovadores podrien generar un increment en el PMSH durant el període de vigència del Pla Local d'Habitatge.

En aquest context el PLH de Sant Celoni proposa l'opció de la permuta de terrenys per habitatges, a través de l'aplicació dels drets de superfície, per part dels promotors, sobre sòl públic del PMSH que, òbviament, mantindria la propietat de l'Ajuntament de Sant Celoni. A canvi del dret de superfície, l'Ajuntament obtindria un nombre d'habitatges proporcional al valor del sòl cedit (per a la gestió del Fons de Lloguer Social), per la qual cosa augmentaria el valor del PMSH.

Acció relacionada amb E13a, E13b, E13c i E13d.

OBSERVACIÓ

Acció de concertació, sense cost associat i amb ingressos previstos, en espècia, derivats de les operacions de permuta proposades.

PROGRAMACIÓ

	2012		2013		2014		2015		2016		2017	
	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s
Calendari												

HABITATGES

	Lli	Conc	Gen	Esp	Llog	Alt.Tin	Reh	Tot
Sòl municipal					5			5
Altres classes de sòl								
Total					5			5

DADES ECONÒMIQUES

Acció amb cost directe (partida)	No	Cost en € (C)	-
Acció generadora d'ingrés	Si	Ingrés (I)	Possible permuta de terrenys ³ per habitatges
Balanç econòmic previst	I-C>0	Necessitat de finançament	No

³ En cessió de drets de superfície. L'Ajuntament manté la propietat i, per tant, no hi ha sortides del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge (PMSH).

E13
GENERACIÓ DE NOVA OFERTA D'HABITATGES (USATS I DE NOVA CONSTRUCCIÓ)
E13e
CONCERTACIÓ I CONVENIS PER A LA PROMOCIÓ D'HABITATGES EN HPO

Afectació PMSH	Dinerari (€)	Sòl (m ²)	Sostre (m2)	Habitatges
Entrades				5
Sortides				

7.4 ESTRATÈGIA E14. MOBILITZACIÓ DEL PARC D'HABITATGES

E14

MOBILITZACIÓ DEL PARC D'HABITATGES

E14a

REGISTRE DELS HABITATGES DESOCUPATS I VALORACIÓ DE LES POSSIBILITATS DE MOBILITZACIÓ

DESCRIPCIÓ

A partir de la identificació del parc vacant d'habitatges encarregada per l'Ajuntament de Sant Celoni, mitjançant un estudi, l'any 2009, l'Oficina d'Habitatge disposa d'un llistat d'habitatges desocupats que es constituirà en Registre d'habitatges desocupats.

Aquest Registre serà la base sobre la qual es dissenyaran accions d'intermediació i d'incentivació per a la seva mobilització, preferiblement a través dels mecanismes proposats en aquest Pla Local d'Habitatge. Així, podran ésser beneficiàries del Fons de Lloguer Social (i prioritzades) les persones que arribin a un acord amb propietaris d'habitatges inclosos en aquest Registre d'habitatges desocupats per a la seva mobilització.

Els habitatges d'aquesta manera gestionats formaran part d'un sistema de "lloguer segur", per al qual es destina una partida del pressupost corrent de l'Ajuntament de Sant Celoni.

La entrada de noves unitats al Registre d'habitatges desocupats es podrà produir per sol·licitud dels propietaris o a través de la seva identificació per part dels serveis tècnics de l'Ajuntament de Sant Celoni o de l'Oficina d'Habitatge. També s'inclouran els habitatges de nova construcció que no estiguin ocupats dos anys i mig després de concedida la llicència.

OBSERVACIÓ

Actuació relacionada amb E12b i amb E13b.

PROGRAMACIÓ

	2012		2013		2014		2015		2016		2017	
	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s
Calendari												

HABITATGES

	Lli	Conc	Gen	Esp	Llog	Alt.Tin	Reh	Tot
Sòl municipal								
Altres classes de sòl								
Total								

DADES ECONÒMIQUES

Acció amb cost directe (partida)	No	Cost en € (C)	-	
Acció generadora d'ingrés	No	Ingrés (I)	-	
Balanç econòmic previst	0	Necessitat de finançament	No	
Afectació PMSH	Dinerari (€)	Sòl (m²)	Sostre (m2)	Habitatges
Entrades				
Sortides				

E14

MOBILITZACIÓ DEL PARC D'HABITATGES

E14b

REGISTRE DE PERSONES DEMANDANTS D'HABITATGE I DISTRIBUCIÓ PER RÈGIMS DE TINENÇA I TIPOLOGIES
DESCRIPCIÓ

L'Oficina d'Habitatge gestionarà, amb criteris d'eficiència i amb la màxima capacitat de gestió que sigui possible, el Registre de persones demandants d'habitatge, distribuïda per règims de tinença i per tipologies.

Per aquesta finalitat, s'utilitzarà el Registre de sol·licitants d'HPO de la Generalitat de Catalunya, adaptat a la realitat de Sant Celoni, i de les dades específiques de què disposi l'Oficina d'Habitatge, la qual cosa permetrà una gestió més afinada de la demanda d'habitatge amb algun tipus de protecció i de la resposta que s'hi aporti.

Aquesta acció s'inclou en el pressupost corrent de l'Oficina d'Habitatge.

OBSERVACIÓ

Creació d'un aplicatiu senzill, però potent, per a la gestió del Registre. La resta de les despeses de gestió resten incloses dins el cost operatiu de l'Oficina d'Habitatge.

PROGRAMACIÓ

	2012		2013		2014		2015		2016		2017	
	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s
Calendari												

HABITATGES

	Lli	Conc	Gen	Esp	Llog	Alt.Tin	Reh	Tot
Sòl municipal								
Altres classes de sòl								
Total								

DADES ECONÒMIQUES

Acció amb cost directe (partida)	No	Cost en € (C)	-	
Acció generadora d'ingrés	No	Ingrés (I)	-	
Balanç econòmic previst	0	Necessitat de finançament	No	
Afectació PMSH	Dinerari (€)	Sòl (m ²)	Sostre (m2)	Habitatges
Entrades				
Sortides				

E14

MOBILITZACIÓ DEL PARC D'HABITATGES

E14c

INTERMEDIACIÓ AMB PROMOTORS D'OBRA NOVA I AMB PROPIETARIS D'HABITATGES
DESCRIPCIÓ

Establiments d'acords, mitjançant convenis, entre l'Ajuntament de Sant Celoni i els promotors d'obra nova, per a la incorporació dels habitatges a l'oferta d'habitatges de lloguer, necessària per a l'aplicació de part de les actuacions d'aquest Pla (veure E13e).

També s'establiran convenis entre l'Ajuntament, a través de l'Oficina d'Habitatge, i els propietaris d'habitatges, amb l'objectiu de potenciar la mobilització del parc vacant d'habitatges usats.

L'estratègia a aplicar és del tipus "guanyar-guanyar", raó per la qual no hi haurà incentius econòmics a la incorporació de nous habitatges (nous o usats) al sistema, sinó que es treballarà segons els criteris del "lloguer segur" (accions E14a i E11a), garantit a través del Fons de Lloguer Social (accions E13b, E13c, E13e i E14a) o d'altres incentius al lloguer garantit.

L'objectiu quantitatiu és la incorporació de 45 habitatges al sistema públic de mediació, entre estoc d'habitatges nous, parc vacant usat i, addicionalment, habitatges de segona mà que puguin incorporar-se al sistema. Concretament, la distribució d'habitatges es pot veure a l'acció E13b (25 habitatges a través del Fons de Lloguer Social) i E13e (fins a 20 habitatges en règim HPO, obtinguts a través de concertació i convenis).

OBSERVACIÓ

Aquesta actuació contempla la intermediació amb promotors (incloses entitats financeres) i propietaris d'habitatge usat (parc vacant i altres situacions).

PROGRAMACIÓ

	2012		2013		2014		2015		2016		2017	
	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s
Calendari												

HABITATGES

	Lli	Conc	Gen	Esp	Llog	Alt.Tin	Reh	Tot
Sòl municipal								
Altres classes de sòl								
Total								

DADES ECONÒMIQUES

Acció amb cost directe (partida)	No	Cost en € (C)	-	
Acció generadora d'ingrés	No	Ingrés (I)	-	
Balanç econòmic previst	0	Necessitat de finançament	No	
Afectació PMSH	Dinerari (€)	Sòl (m ²)	Sostre (m2)	Habitatges
Entrades				
Sortides				

E14

MOBILITZACIÓ DEL PARC D'HABITATGES

E14d FOMENT, INCENTIVACIÓ I INTERMEDIACIÓ EN EL MERCAT D'HABITATGE DE LLOGUER

DESCRIPCIÓ

Actuació relacionada amb E11a i amb totes les altres accions relacionades amb el "lloguer segur" (E14a) i amb el Fons de Lloguer Social (E13b, E13c, E13e i E14a). Inclou un Registre d'habitatges de lloguer i la col·laboració amb API de Sant Celoni.

La creació del Registre d'habitatges de lloguer implica la generació d'un recurs wiki cooperatiu en el qual les persones, empreses o entitats propietàries puguin gestionar la informació corresponent a l'habitatge o habitatges de la seva propietat.

El Registre haurà d'estar permanentment actualitzat i, per aconseguir-ho, l'Oficina d'Habitatge podrà crear un espai wiki col·laboratiu (o una plataforma Moodle, sense cost i amb una gestió molt senzilla i automatitzable), a través del qual les persones, empreses o entitats propietàries d'habitatges inclosos dins el Registre (o susceptibles d'ésser inclosos) podran interactuar amb l'Oficina d'Habitatge i, si ho consideren oportú, amb els API de Sant Celoni.

Concretament, l'Oficina d'Habitatge proposarà una senzilla enquesta trimestral, de gestió i tractament automàtic, que permetrà veure quina és la situació de les persones demandants i, al mateix temps, generarà la informació necessària per a la utilització del Registre.

Aquesta acció s'inclou dins la despesa corrent de l'Oficina d'Habitatge.

OBSERVACIÓ

Creació d'un aplicatiu senzill, però potent, per a la gestió del Registre. Les despeses de l'acció resten incloses dins el cost operatiu de l'Oficina d'Habitatge.

PROGRAMACIÓ

	2012		2013		2014		2015		2016		2017	
	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s
Calendari												

HABITATGES

	Lli	Conc	Gen	Esp	Llog	Alt.Tin	Reh	Tot
Sòl municipal								
Altres classes de sòl								
Total								

DADES ECONÒMIQUES

Acció amb cost directe (partida)	No	Cost en € (C)	-
Acció generadora d'ingrés	No	Ingrés (I)	-
Balanç econòmic previst	0	Necessitat de finançament	No

E14

MOBILITZACIÓ DEL PARC D'HABITATGES

E14d

FOMENT, INCENTIVACIÓ I INTERMEDIACIÓ EN EL MERCAT D'HABITATGE DE LLOGUER

Afectació PMSH	Dinerari (€)	Sòl (m ²)	Sostre (m2)	Habitatges
Entrades				
Sortides				

7.5 ESTRATÈGIA E15. GESTIÓ DELS SERVEIS D'HABITATGE

E15

GESTIÓ DELS SERVEIS D'HABITATGE

E15a GESTIÓ I TRAMITACIÓ D'AJUTS A L'ACCÉS A L'HABITATGE

DESCRIPCIÓ

Gestió de les sol·licituds d'ajuts al pagament del lloguer per part de famílies en risc d'exclusió social i, en general, de persones i famílies que necessiten algun tipus d'ajut per accedir a un habitatge.

Aquesta acció s'integra en les accions directes de l'Oficina d'Habitatge del Baix Montseny.

OBSERVACIÓ

Els costos d'aquesta actuació s'integren dins les despeses de funcionament de l'Oficina d'Habitatge. Els ingressos podrien dependre del nombre total d'ajuts tramitats, en cas d'establir-se un Conveni amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i, en general, en funció dels programes i de la normativa vigent.

PROGRAMACIÓ

	2012		2013		2014		2015		2016		2017	
	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s
Calendari												

HABITATGES

	Lli	Conc	Gen	Esp	Llog	Alt.Tin	Reh	Tot
Sòl municipal								
Altres classes de sòl					140			140
Total					140			140

DADES ECONÒMIQUES

Acció amb cost directe (partida)		No	Cost en € (C)		No
Acció generadora d'ingrés		Si	Ingrés (I)		Conveni amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (aportació de 50€ per cada ajut tramitat)
Balanç econòmic previst		I-C>0	Necessitat de finançament		No
Afectació PMSH		Dinerari (€)	Sòl (m²)	Sostre (m2)	Habitatges
Entrades					
Sortides					

E15

GESTIÓ DELS SERVEIS D'HABITATGE

E15b GESTIÓ DE LES BORSES I REGISTRES D'HABITATGE (XARXA DE MEDIACIÓ PER AL LLOGUER SOCIAL)

DESCRIPCIÓ

Es tracta de la gestió dels registres generats per les actuacions E14a, E14b i E14d. La realitzarà el personal tècnic de l'Oficina d'Habitatge i requerirà que els diferents registres estiguin interrelacionats (bases homogènies).

En aquest context, es constituirà i gestionarà la Xarxa de mediació per al lloguer social, gestionada per l'Oficina d'Habitatge del Baix Montseny i alimentada per les persones usuàries (demandants, propietaris, API). La Xarxa de mediació esdevé un instrument cabdal en la política d'habitatge de l'Ajuntament de Sant Celoni.

Aquesta acció, generadora d'ingressos corrents, s'inclou dins la despesa corrent de l'Oficina d'Habitatge.

OBSERVACIÓ

Borsa de mediació, a partir del Registre de sol·licitants d'HPO de Catalunya i de la gestió específica que faci, sobre aquests, l'Oficina d'Habitatge del Baix Montseny.

PROGRAMACIÓ

	2012		2013		2014		2015		2016		2017	
	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s
Calendari												

HABITATGES

	Lli	Conc	Gen	Esp	Llog	Alt.Tin	Reh	Tot
Sòl municipal								
Altres classes de sòl								
Total								

DADES ECONÒMIQUES

Acció amb cost directe (partida)		No	Cost en € (C)		-	
Acció generadora d'ingrés		Si	Ingrés (I)		Conveni amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i possible quota de subscripció (preu públic) per a promotors, propietaris i APIs	
Balanç econòmic previst		I-C>0	Necessitat de finançament		No	
Afectació PMSH		Dinerari (€)	Sòl (m ²)	Sostre (m2)	Habitatges	
Entrades						
Sortides						

E15

GESTIÓ DELS SERVEIS D'HABITATGE

E15c GESTIÓ D'HABITATGES PROTEGITS, DE PROTECCIÓ OFICIAL I SOCIALS

DESCRIPCIÓ

Només en cas que l'Ajuntament de Sant Celoni promogui habitatges directament, o de manera concertada amb altres operadors, l'Oficina d'Habitatge s'encarregarà de la seva gestió o del seu seguiment i coordinació (en el cas dels habitatges promoguts de manera concertada).

OBSERVACIÓ

El cost de l'actuació s'inclouria dins les despeses operatives de l'Oficina d'Habitatge.

PROGRAMACIÓ

	2012		2013		2014		2015		2016		2017	
	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s
Calendari												

HABITATGES

	Lli	Conc	Gen	Esp	Llog	Alt.Tin	Reh	Tot
Sòl municipal								
Altres classes de sòl								
Total								

DADES ECONÒMIQUES

Acció amb cost directe (partida)	No	Cost en € (C)	-	
Acció generadora d'ingrés	No	Ingrés (I)	-	
Balanç econòmic previst	0	Necessitat de finançament	No	
Afectació PMSH	Dinerari (€)	Sòl (m ²)	Sostre (m2)	Habitatges
Entrades				
Sortides				

E15

GESTIÓ DELS SERVEIS D'HABITATGE
E15d GESTIÓ DELS SERVEIS MUNICIPALS D'HABITATGE
DESCRIPCIÓ

Potenciació de l'Oficina d'Habitatge com a servei de finestra única d'habitatge al municipi (també per als municipis inclosos dins l'oficina supramunicipal), a través de l'assumpció dels següents serveis:

- Mobilització de l'habitatge buit, així com d'aquell d'obra nova en oferta a favor del servei de mediació, que es veuria convenientment potenciat.
- Tramitació de les cèdules d'habilitat, preferentment de manera integrada amb les cèdules de primera ocupació.
- Supervisió dels treballs en detecció i gestió de l'infrahabitatge.
- Gestió dels habitatges protegits de lloguer que es generin.
- Creació d'un servei d'informació i assessorament específic en matèria d'habitatge, tant lliure com assequible.
- Cessió d'habitatges.

Acció directament relacionada amb l'actuació E16a, en la qual s'integra.

OBSERVACIÓ

Les despeses corrents de l'Oficina d'Habitatge, no incloses en les altres accions del Pla Local d'Habitatge de Sant Celoni, són visibles a l'acció E16a.

PROGRAMACIÓ

	2012		2013		2014		2015		2016		2017	
	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s
Calendari												

HABITATGES

	Lli	Conc	Gen	Esp	Llog	Alt.Tin	Reh	Tot
Sòl municipal								
Altres classes de sòl								
Total								

DADES ECONÒMIQUES

Acció amb cost directe (partida)	No	Cost en € (C)	-	
Acció generadora d'ingrés	Si	Ingrés (I)	Convenis amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya	
Balanç econòmic previst	I-C>0	Necessitat de finançament	No	
Afectació PMSH	Dinerari (€)	Sòl (m ²)	Sostre (m2)	Habitatges
Entrades				
Sortides				

E15

GESTIÓ DELS SERVEIS D'HABITATGE
E15e SERVEIS DE MEDIACIÓ RESIDENCIAL PER A DEUTORS HIPOTECARIS (OFIDEUTE)
DESCRIPCIÓ

Davant la situació generada pels problemes de moltes famílies per fer front als seus deutes hipotecaris, l'Ajuntament de Sant Celoni ha creat, dins l'Oficina d'Habitatge del Baix Montseny, un servei d'informació i assessorament sobre el deute hipotecari (Ofideute), conveniat amb la Generalitat de Catalunya.

Ofideute és un servei d'informació i assessorament adreçat a les famílies que no poden fer front al pagament dels préstecs hipotecaris i es troben, per aquesta causa, en risc de perdre el seu domicili habitual.

Ofideute s'ofereix com a mediador entre la família i la entitat financera, per intentar trobar l'estratègia més vàlida per fer front al deute i evitar el desnonament.

Poden ésser usuaris d'Ofideute els propietaris d'un únic habitatge que la utilitzen com a habitatge principal i que no poden fer front a les quotes del préstec hipotecari obtingut per comprar-lo.

El mecanisme és el següent: en el moment en què es preveuen els problemes per fer front a les quotes del préstec, cal parlar amb l'entitat financera (EEFF) per tal de negociar possibles solucions. En cas de resposta negativa o de difícil compliment dels pactes proposats, les persones usuàries poden adreçar-se a Ofideute per a què analitzi el vostre cas i faci de mediador amb l'entitat financera.

Tanmateix, si el deute ja és important i s'han rebut avisos d'execució del deute, l'Oficina d'Habitatge del Baix Montseny recomana demanar-ne assessorament legal.

OBSERVACIÓ

El servei ja és en marxa. El cost s'integra en el de l'Oficina d'Habitatge.

PROGRAMACIÓ

	2012		2013		2014		2015		2016		2017	
	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s
Calendari												

HABITATGES

	Lli	Conc	Gen	Esp	Llog	Alt.Tin	Reh	Tot
Sòl municipal								
Altres classes de sòl								
Total								

DADES ECONÒMIQUES

Acció amb cost directe (partida)	No	Cost en € (C)	-
Acció generadora d'ingrés	No	Ingrés (I)	-

E15
GESTIÓ DELS SERVEIS D'HABITATGE
E15e SERVEIS DE MEDIACIÓ RESIDENCIAL PER A DEUTORS HIPOTECARIS (OFIDEUTE)

Balanç econòmic previst	0	Necessitat de finançament	No	
Afectació PMSH	Dinerari (€)	Sòl (m ²)	Sostre (m2)	Habitatges
Entrades				
Sortides				

7.6 ESTRATÈGIA E16. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I DIFUSIÓ

E16

RECURSOS, ORGANITZACIÓ I DIFUSIÓ

E16a GESTIÓ DE L'OFICINA D'HABITATGE

DESCRIPCIÓ

Les accions plantejades durant el període de vigència del Pla Local d'Habitatge de Sant Celoni suggereixen que, donada la dificultat de dur a terme –excepte possibles convenis– promocions d'obra nova, les actuacions del PLH es concentraran en mobilització de parc, serveis de mediació, foment de la rehabilitació i serveis relatius a habitatge.

Una alternativa molt eficient de conjuntar aquesta bateria d'actuacions és integrar-les, en la mesura del possible, dins d'una estructura única, l'Oficina d'Habitatge. Aquesta ha de permetre tant coordinar de manera més efectiva les diverses actuacions, com servir a la manera de finestra única dirigida al ciutadà.

Les OLH tenen una doble naturalesa: d'una banda, actua com a ens amb caràcter instrumental que presta els serveis públics propis que li permet l'autonomia local; i de l'altra, és un ens col·laborador amb la Generalitat que presta els serveis públics reglats que es desprenen dels programes del Govern en matèria d'habitatge.

Aquesta acció pretén, doncs, la potenciació de l'Oficina d'Habitatge com a servei de finestra única d'habitatge al municipi (i integració dels serveis de suport als municipis integrats dins l'Oficina d'Habitatge del Baix Montseny), a través de l'assumpció dels següents serveis:

- Mobilització de l'habitatge buit, així com d'aquell d'obra nova en oferta a favor de la Borsa de mediació de lloguer social, la qual es veuria convenientment potenciada.
- Tramitació de les cèdules d'habilitat, preferentment de manera integrada amb les cèdules de primera ocupació.
- Supervisió dels treballs en detecció i gestió de l'infrahabitatge.
- Gestió dels habitatges protegits de lloguer que es generin.
- Creació d'un servei d'informació i assessorament específic en matèria d'habitatge, tant lliure com assequible.
- Cessió d'habitatges.

Per tal d'assumir les accions encomanades per aquest Pla Local d'Habitatge i per aconseguir, amb fluïdesa i eficàcia, la seva compatibilitat amb els serveis de suport als municipis integrants de l'Oficina d'Habitatge del Baix Montseny (relació amb l'actuació E16b), cal definir-ne els recursos humans i materials necessaris.

En aquest sentit, la integració de l'Oficina d'Habitatge dins l'Àrea de Territori de l'Ajuntament de Sant Celoni permet una important reducció de costos per optimització: personal de suport de l'Àrea de Territori, amb dedicacions significatives, no consta com a despesa de l'Oficina d'Habitatge. Un fet positiu, perquè implica una aparent despesa important, però també poc realista, perquè amaga costs en què, efectivament, incorre la política d'habitatge de l'Ajuntament de Sant Celoni.

Per això cal un dimensionament realista de l'Oficina d'Habitatge (incloent-hi els seus serveis de suport als municipis del Baix Montseny) i, pel que fa al Pla Local d'Habitatge de Sant Celoni, aquest dimensionament ha de contemplar la totalitat de les despeses associades a l'Oficina, independentment de l'adscripció de les persones a una àrea o servei determinat.

E16

RECURSOS, ORGANITZACIÓ I DIFUSIÓ
E16a GESTIÓ DE L'OFICINA D'HABITATGE

En qualsevol cas, la determinació de costos de l'Oficina d'Habitatge inclou, únicament, les persones que hi són adscrites directament (totalment o parcial) i les despeses corrents de l'Oficina d'Habitatge.

Com s'assenyala a l'epígraf 6.1 del document d'Execució del Pla Local d'Habitatge, "les necessitats mínimes de l'Oficina d'Habitatge són les següents:

- Una persona responsable (Director/a) de l'Oficina, amb dedicació creixent, l'objectiu del qual és, a meitat del període de vigència del PLH, del 25% del seu temps.
- Un/a tècnic/a especialitzat/da en gestió de les polítiques d'habitatge i mediació residencial, amb una dedicació del 100% del seu temps.
- Dos administratius/ives, amb una dedicació del 100% del seu temps.

A més, algunes altres persones de l'organigrama municipal destinaran una part del seu temps a l'Oficina d'Habitatge:

- Arquitecte/a tècnic/a, amb una dedicació de fins al 50% del seu temps.
- Un/a tècnic/a de suport (assistent/a social), amb una dedicació de fins al 25% del seu temps.
- Assessor/a jurídic (advocat/ada), amb una dedicació de fins al 20% del seu temps.

En aquest sentit, el PLH proposa una adaptació progressiva de l'Oficina d'Habitatge a aquest plantejament:

- En 2013, incorporació d'un/a tècnic/a de suport, a mitja jornada, o adscripció a l'oficina del 50% de les dedicacions d'un/a tècnic/a de l'Àrea de Territori (altre servei) o d'una altra Àrea municipal.
- En 2014, incorporació d'un/a administratiu/iva, a jornada sencera, o adscripció a l'oficina del 100% de les dedicacions d'un/a administratiu/iva de l'Àrea de Territori o d'una altra Àrea municipal.
- En 2014, la persona responsable de l'Oficina (Director/a), actualment també Directora de l'Àrea de Territori, dedicarà el 25% del seu temps a l'Oficina d'Habitatge.

Acció directament relacionada de l'actuació E15d, a la qual engloba.

OBSERVACIÓ

Gestió de la política local d'habitatge de Sant Celoni. És la partida pressupostària directa, necessària per a la gestió corrent de l'Oficina d'Habitatge.

Inclou, pel que fa al cost, les persones no adscrites que tenen una dedicació rellevant a l'Oficina d'Habitatge.

Aquesta acció, combinada amb les accions E12b i E13b, genera una inversió de 44.847,77 Euros a l'any durant vint (20) anys. Donat que el Pla Local d'Habitatge té una vigència de sis anys, la inversió total és la que es realitzaria entre 2012 i 2017 (veure, en aquest sentit, el quadre de finançament presentat al capítol 8 –"conclusions"– d'aquest mateix document). Els habitatges generats per la inversió es quantifiquen a l'acció E12b.

PROGRAMACIÓ

	2012		2013		2014		2015		2016		2017	
	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s
Calendari												

E16

RECURSOS, ORGANITZACIÓ I DIFUSIÓ

E16a GESTIÓ DE L'OFICINA D'HABITATGE

HABITATGES

	Lli	Conc	Gen	Esp	Llog	Alt.Tin	Reh	Tot
Sòl municipal								
Altres classes de sòl								
Total								

**DADES
ECONÒMIQUES**

Acció amb cost directe (partida)	Si	Cost en € (C)	Despesa corrent de 63.655,70 €/any (no inclou el cost empresa de la Seg.Social) i inversió (despesa de capital) de 44.847,77 €/any	
Acció generadora d'ingrés	No	Ingrés (I)	-	
Balanç econòmic previst	I-C<0 (equi-librat amb E15a, E15b, E16a i E16b)	Necessitat de finançament	Si (préstec per la realització de la inversió o arrendament financer amb opció final de compra)	
Afectació PMSH	Dinerari (€)	Sòl (m ²)	Sostre (m2)	Habitatges
Entrades				
Sortides				

E16

RECURSOS, ORGANITZACIÓ I DIFUSIÓ
E16b GESTIÓ DE L'OFICINA D'HABITATGE DEL BAIX MONTSENY
DESCRIPCIÓ

Definició de les actuacions supramunicipals de l'Oficina d'Habitatge del Baix Montseny, necessàries per fer front a les accions de política d'habitatge dels municipis adscrits.

Aquesta acció implica la elaboració del disseny organitzatiu de l'Oficina d'Habitatge del Baix Montseny per assumir el seu caràcter supramunicipal i, al mateix temps, garantir que es duguin a terme les actuacions encomanades per aquest Pla Local d'Habitatge per al municipi de Sant Celoni (relació amb l'actuació E16a).

El cost d'aquesta acció s'inclou en la despesa corrent de l'Oficina d'Habitatge (E16a).

Els possibles ingressos de l'acció es deriven de les aportacions dels municipis que formen part de l'Oficina d'Habitatge del Baix Montseny. Si bé aquestes aportacions no s'integren dins les accions del Pla Local d'Habitatge de Sant Celoni, serveixen per cobrir, parcialment o total, les despeses derivades de les accions de suport a aquells mateixos municipis, incloses dins els costos de l'Oficina d'Habitatge i, per tant, computats a l'acció E16a.

OBSERVACIÓ

Coordinació de les accions de política d'habitatge dels municipis adscrits.

PROGRAMACIÓ

	2012		2013		2014		2015		2016		2017	
	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s
Calendari												

HABITATGES

	Lli	Conc	Gen	Esp	Llog	Alt.Tin	Reh	Tot
Sòl municipal								
Altres classes de sòl								
Total								

DADES ECONÒMIQUES

Acció amb cost directe (partida)	No	Cost en € (C)	-	
Acció generadora d'ingrés	Si	Ingrés (I)	Aportacions dels municipis que formen part de l'Oficina d'Habitatge del Baix Montseny	
Balanç econòmic previst	I-C<0	Necessitat de finançament	No	
Afectació PMSH	Dinerari (€)	Sòl (m ²)	Sostre (m2)	Habitatges
Entrades				
Sortides				

E16

RECURSOS, ORGANITZACIÓ I DIFUSIÓ

E16c COORDINACIÓ TRANSVERSAL AMB ALTRES ÀREES I SERVEIS DE L'AJUNTAMENT DE SANT CELONI

DESCRIPCIÓ

Actuació concertada entre l'Oficina d'Habitatge (i l'Àrea de Territori a la qual s'integra) i les altres àrees i serveis de l'Ajuntament amb responsabilitat en la política municipal d'habitatge.

Les àrees amb les quals es durà a terme la coordinació són, principalment, la de Cultura (Joventut) i Serveis a les persones (Benestar Social).

OBSERVACIÓ

Acció sense cost ni ingrés derivat.

Tanmateix, la integració de l'Oficina d'Habitatge dins l'Àrea de Territori i la coordinació amb d'altres àrees municipals implica, com s'assenyalava a l'acció E16a, una reducció de costos per optimització de recursos que redueix, en el moment actual, les despeses de l'Oficina d'Habitatge. Cal esmentar, en aquest sentit, les aportacions, en dedicacions, de part del personal de l'Àrea de Territori a l'Oficina d'Habitatge; l'exemple més clar són les hores dedicades per un arquitecte tècnic a les accions de l'Oficina d'Habitatge (aproximadament, un 40% del seu temps), sense que hi hagi cap contraprestació econòmica entre els serveis implicats.

PROGRAMACIÓ

	2012		2013		2014		2015		2016		2017	
	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s
Calendari												

HABITATGES

	Lli	Conc	Gen	Esp	Llog	Alt.Tin	Reh	Tot
Sòl municipal								
Altres classes de sòl								
Total								

DADES ECONÒMIQUES

Acció amb cost directe (partida)	No	Cost en € (C)	-	
Acció generadora d'ingrés	No	Ingrés (I)	-	
Balanç econòmic previst	0	Necessitat de finançament	No	
Afectació PMSH	Dinerari (€)	Sòl (m²)	Sostre (m2)	Habitatges
Entrades				
Sortides				

E16

RECURSOS, ORGANITZACIÓ I DIFUSIÓ
E16d OBSERVATORI DE L'HABITATGE
DESCRIPCIÓ

Pel que fa a l'oferta, observació permanent de les possibilitats de generació de nova oferta d'habitatges (gestió del sòl, aprofitament mitjà, promocions, actuació dels agents, parc vacant, execucions hipotecàries, etc.) i previsió de futures actuacions a mitjà i llarg termini.

Pel que fa a la demanda, observació permanent, quantitativa i qualitativa, de les necessitats d'habitatge, a partir de la informació rebuda per l'Oficina d'Habitatge del Baix Montseny i de les dades procedents d'altres fonts (demogràfiques, laborals, etc.).

Amb tota aquesta informació, l'Oficina d'Habitatge del Baix Montseny generarà, sense una periodicitat determinada i, per tant, quan sigui necessari, informació rellevant en matèria d'habitatge.

L'elaboració de l'Observatori de l'Habitatge implica coordinació amb altres àrees de l'Ajuntament i amb d'altres entitats del territori. També implica la generació d'un motor de tractament de la informació que permeti la seva explotació i presentació.

El cost de l'acció s'inclou dins la despesa corrent de l'Oficina d'Habitatge.

OBSERVACIÓ

Eina de suport a les polítiques locals i supralocals d'habitatge.

PROGRAMACIÓ

	2012		2013		2014		2015		2016		2017	
	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s
Calendari												

HABITATGES

	Lli	Conc	Gen	Esp	Llog	Alt.Tin	Reh	Tot
Sòl municipal								
Altres classes de sòl								
Total								

DADES ECONÒMIQUES

Acció amb cost directe (partida)	No	Cost en € (C)	-	
Acció generadora d'ingrés	No	Ingrés (I)	-	
Balanç econòmic previst	0	Necessitat de finançament	No	
Afectació PMSH	Dinerari (€)	Sòl (m²)	Sostre (m2)	Habitatges
Entrades				
Sortides				

7.7 ESTRATÈGIA E17. MILLORA DEL PARC D'HABITATGES

E17

MILLORA DEL PARC D'HABITATGES

E17a MESURES DE POTENCIACIÓ DE LA REHABILITACIÓ

DESCRIPCIÓ

En general, l'estat de conservació del parc de Sant Celoni és bo. Tanmateix, la conservació del parc en bon estat requereix d'una tasca preventiva de manteniment des d'avui mateix.

Els Plans d'Habitatge de la Generalitat estableixen ajuts per als propietaris per a realitzar obres de rehabilitació dels edificis i habitatges. L'objectiu principal d'aquesta actuació és el foment del manteniment i la rehabilitació dels edificis i habitatges del municipi en general. Un objectiu complementari és la dinamització del mercat d'habitatge de lloguer.

La proximitat a la ciutadania és cabdal a l'hora de facilitar i fomentar la rehabilitació dels edificis i habitatges. En aquest sentit, es considera d'interès que es tramitin aquests ajuts directament des de l'Ajuntament mitjançant l'Oficina Municipal d'Habitatge. En tot cas, es tracta d'una actuació sobre la que cal entrar més a fons i, per tant, de la qual no hi ha, a hores d'ara cap fita de calendari establerta o aproximativa.

Tanmateix, es recomana l'organització d'una campanya de sensibilització davant la ciutadania sobre la necessitat del manteniment adequat dels seus habitatges, tot insistint en la presència de consells pràctics per als seus inquilins.

Continguts de la campanya:

- Sensibilització sobre el manteniment: un manteniment adequat avui és una necessitat menor de rehabilitació en el futur.
- Coneixement de les parts d'un edifici.
- Coneixement dels elements de l'entorn que deteriorenen un habitatge.
- Aportació de consells pràctics de manteniment en estructura, façanes, cobertes, parets interiors, acabats, instal·lacions.
- Drets i obligacions dels propietaris en relació al manteniment de l'habitatge.
- El Llibre de l'Edifici.
- Mesures per a la millora de l'accessibilitat (actuació E17b).
- Suport a les comunitats de propietaris.

El cost d'aquesta acció s'inclou dins la despesa corrent de l'Oficina d'Habitatge.

L'ingrés quantificat prové del Programa d'Arranjament d'Habitatges per a la gent gran de la Diputació de Barcelona.

OBSERVACIÓ

Informació, canalització i assessorament sobre programes i mesures de suport a la rehabilitació d'edificis; suport a les comunitats de propietaris; etc.

PROGRAMACIÓ

	2012		2013		2014		2015		2016		2017	
	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s
Calendari												

E17

MILLORA DEL PARC D'HABITATGES

E17a MESURES DE POTENCIACIÓ DE LA REHABILITACIÓ

HABITATGES

	Lli	Conc	Gen	Esp	Llog	Alt.Tin	Reh	Tot
Sòl municipal								
Altres classes de sòl							50	50
Total							50	50

DADES ECONÒMIQUES

Acció amb cost directe (partida)	Si	Cost en € (C)	-	
Acció generadora d'ingrés	No	Ingrés (I)	-	
Balanç econòmic previst	0	Necessitat de finançament	No	
Afectació PMSH	Dinerari (€)	Sòl (m ²)	Sostre (m2)	Habitatges
Entrades				
Sortides				

E17

MILLORA DEL PARC D'HABITATGES
E17b MESURES D'INCENTIVACIÓ DE L'ACCESSIBILITAT
DESCRIPCIÓ

Malgrat la falta de recursos, la millora de l'accessibilitat del parc d'habitatges de Sant Celoni esdevé imprescindible.

En aquest context, s'integraran mesures d'incentivació de l'accessibilitat dins les mesures de potenciació de la rehabilitació (actuació E17a) i, addicionalment, es canalitzarà cap a la població usuària l'oferta de programes de suport d'altres entitats i institucions.

OBSERVACIÓ

Actuació integrada dins la campanya més general de foment de la rehabilitació i canalització de programes de suport d'altres entitats.

PROGRAMACIÓ

	2012		2013		2014		2015		2016		2017	
	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s
Calendari												

HABITATGES

	Lli	Conc	Gen	Esp	Llog	Alt.Tin	Reh	Tot
Sòl municipal								
Altres classes de sòl								
Total								

DADES ECONÒMIQUES

Acció amb cost directe (partida)	No	Cost en € (C)	-	
Acció generadora d'ingrés	No	Ingrés (I)	-	
Balanç econòmic previst	0	Necessitat de finançament	No	
Afectació PMSH	Dinerari (€)	Sòl (m ²)	Sostre (m2)	Habitatges
Entrades				
Sortides				

E17

MILLORA DEL PARC D'HABITATGES
E17c MESURES DE REDUCCIÓ DE L'INFRAHABITATGE
DESCRIPCIÓ

A partir de les prospeccions realitzades en el treball de camp sobre situacions anòmales d'habitatge (actuació E17d), es procedirà a realitzar les visites necessàries per a comprovar la situació dels habitatges identificats i, si escau, es proposaran les actuacions que siguin necessàries.

La via de la inspecció té el problema de l'escassetat dels recursos disponibles, raó per la qual es dissenyarà, en aquest mateix context, un protocol específic d'actuació en cas d'ésser detectades situacions d'infrahabitatge.

El cost de l'actuació s'inclou dins la despesa corrent de l'Oficina d'Habitatge.

OBSERVACIÓ

Identificació (veure 17d), visites i, si escau, actuacions.

PROGRAMACIÓ

	2012		2013		2014		2015		2016		2017	
	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s
Calendari												

HABITATGES

	Lli	Conc	Gen	Esp	Llog	Alt.Tin	Reh	Tot
Sòl municipal								
Altres classes de sòl								
Total								

DADES ECONÒMIQUES

Acció amb cost directe (partida)	No	Cost en € (C)	-	
Acció generadora d'ingrés	No	Ingrés (I)	-	
Balanç econòmic previst	0	Necessitat de finançament	No	
Afectació PMSH	Dinerari (€)	Sòl (m²)	Sostre (m2)	Habitatges
Entrades				
Sortides				

E17

MILLORA DEL PARC D'HABITATGES
E17d MESURES PER A L'OBSERVACIÓ PERMANENT DEL PARC
DESCRIPCIÓ

Tot i què el Cens de 2001 actualitzat, així com el treball de camp realitzat a Sant Celoni per a la identificació del parc vacant d'habitatge, no indiquen problemes especialment significatius d'infrahabitatge a Sant Celoni, sí que es determina com a molt important la seva identificació física sobre el terreny per a la seva posterior rehabilitació.

En aquest sentit, es durà a terme, des dels serveis tècnics i des de l'Oficina d'Habitatge, una observació permanent de possibles situacions d'infrahabitatge en el municipi.

Sota aquest treball es pot també identificar casos amb problemes de mancances de serveis bàsics per a la seva posterior recuperació.

El cost d'aquesta acció s'inclou dins la despesa corrent de l'Oficina d'Habitatge.

OBSERVACIÓ

Observació permanent de les situacions d'infrahabitatge (E17c), sobreocupació, etc.

PROGRAMACIÓ

	2012		2013		2014		2015		2016		2017	
	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s
Calendari												

HABITATGES

	Lli	Conc	Gen	Esp	Llog	Alt.Tin	Reh	Tot
Sòl municipal								
Altres classes de sòl								
Total								

DADES ECONÒMIQUES

Acció amb cost directe (partida)	No	Cost en € (C)	-	
Acció generadora d'ingrés	No	Ingrés (I)	-	
Balanç econòmic previst	0	Necessitat de finançament	No	
Afectació PMSH	Dinerari (€)	Sòl (m²)	Sostre (m2)	Habitatges
Entrades				
Sortides				

E17

MILLORA DEL PARC D'HABITATGES

E17e PROTOCOL D'INSPECCIÓ TÈCNICA DELS EDIFICIS D'HABITATGES I PROTOCOL DE DECLARACIONS DE RUÏNA

DESCRIPCIÓ

Disseny d'un Protocol d'inspecció tècnica dels edificis i d'un Protocol de declaracions de ruïna, en aplicació de la legislació vigent en matèria d'habitatge, amb els límits definits per a les situacions de ruïna.

A partir del disseny, es definiran els mecanismes d'aplicació del protocol, d'aplicació per part dels serveis tècnics i de l'Oficina d'Habitatge.

El cost d'aquesta acció s'inclou dins la despesa corrent de l'Oficina d'Habitatge.

OBSERVACIÓ

Disseny i aplicació dels protocols.

PROGRAMACIÓ

	2012		2013		2014		2015		2016		2017	
	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s
Calendari												

HABITATGES

	Lli	Conc	Gen	Esp	Llog	Alt.Tin	Reh	Tot
Sòl municipal								
Altres classes de sòl								
Total								

DADES ECONÒMIQUES

Acció amb cost directe (partida)	No	Cost en € (C)	-	
Acció generadora d'ingrés	No	Ingrés (I)	-	
Balanç econòmic previst	0	Necessitat de finançament	No	
Afectació PMSH	Dinerari (€)	Sòl (m ²)	Sostre (m2)	Habitatges
Entrades				
Sortides				

7.8 ESTRATÈGIA E18. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA

E18

PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA

E18a GESTIÓ DEL PLANEJAMENT VIGENT

DESCRIPCIÓ

El desenvolupament del planejament vigent permetria cobrir, amb folgança, les necessitats d'habitatge identificades en el procés d'elaboració del Pla Local d'Habitatge de Sant Celoni.

Tanmateix, l'actual situació econòmica i financera, amb el seu especial impacte sobre el sector immobiliari, no permet preveure quan estaran les noves unitats disponibles.

En aquest sentit, s'hauran d'introduir formes i mecanismes innovadors en la gestió del planejament vigent, que permetin, mitjançant noves formes de gestió i de promoció (cessió de drets de superfície, permutes, alienació del PMSH, etc.).

Aquesta actuació implica, de fet, una nova mirada al planejament vigent a Sant Celoni (text refós de la revisió del PGOU) i el disseny d'actuacions que permetin, en l'horitzó del període de vigència del PLH, la garantia que es posaran en marxa alguns dels desenvolupaments urbanístic previstos.

Es podrà dur a terme, com a suport metodològic i marc de reflexió, alguna jornada tècnica sobre noves formes de gestió de l'urbanisme en temps de crisi (cost no contemplat).

OBSERVACIÓ

Treball intern, conjunt, de l'Àrea de Territori de l'Ajuntament de Sant Celoni i de l'Oficina d'Habitatge.

Actualment, no són necessàries modificacions del planejament general vigent a Sant Celoni.

PROGRAMACIÓ

	2012		2013		2014		2015		2016		2017	
	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s
Calendari												

HABITATGES

	Lli	Conc	Gen	Esp	Llog	Alt.Tin	Reh	Tot
Sòl municipal								
Altres classes de sòl								
Total								

DADES ECONÒMIQUES

Acció amb cost directe (partida)	No	Cost en € (C)	-
Acció generadora d'ingrés	Si	Ingrés (I)	El derivat de la gestió i del possible desenvolupament del PGOU
Balanç econòmic previst	I-C>0	Necessitat de finançament	No

E18

PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA

E18a	GESTIÓ DEL PLANEJAMENT VIGENT			
Afectació PMSH	Dinerari (€)	Sòl (m ²)	Sostre (m2)	Habitatges
Entrades				
Sortides				

E18

PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA
E18b SEGUIMENT DE LES OPERACIONS DE SÒL
DESCRIPCIÓ

Observació permanent de les operacions de sòl durant tot el període de vigència del PLH de Sant Celoni.

Registre, anàlisi i valoració de les operacions de sòl identificades, per preveure'n l'ús i la dotació d'habitatge assequible que se'n derivi.

Elaboració dels documents de suport i registre dels mateixos.

OBSERVACIÓ

Acció interna, coordinada entre l'Ajuntament de Sant Celoni (Àrea de Territori) i l'Oficina d'Habitatge.

PROGRAMACIÓ

	2012		2013		2014		2015		2016		2017	
	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s
Calendari												

HABITATGES

	Lli	Conc	Gen	Esp	Llog	Alt.Tin	Reh	Tot
Sòl municipal								
Altres classes de sòl								
Total								

DADES ECONÒMIQUES

Acció amb cost directe (partida)	No	Cost en € (C)	-	
Acció generadora d'ingrés	Si	Ingrés (I)	El derivat de la gestió urbanística generada per les operacions de sòl	
Balanç econòmic previst	I-C>0	Necessitat de finançament	No	
Afectació PMSH	Dinerari (€)	Sòl (m²)	Sostre (m2)	Habitatges
Entrades				
Sortides				

E18

PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA
E18c SEGUIMENT DE PROJECTES I PROMOCIONS
DESCRIPCIÓ

Observació permanent dels projectes i promocions que puguin realitzar-se en el període de vigència del Pla Local d'Habitatge de Sant Celoni, per garantir que s'acompleixin els compromisos pel que fa a l'habitatge protegit i gestionar convenientment el Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge (PMSH).

Registre, anàlisi i valoració dels projectes i promocions identificades, per preveure'n l'ús i la dotació d'habitatge assequible que se'n derivi.

Elaboració dels documents de suport i registre dels mateixos.

OBSERVACIÓ

L'Oficina d'Habitatge s'integra dins l'Àrea de Territori de l'Ajuntament de Sant Celoni.

PROGRAMACIÓ

	2012		2013		2014		2015		2016		2017	
	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s
Calendari												

HABITATGES

	Lli	Conc	Gen	Esp	Llog	Alt.Tin	Reh	Tot
Sòl municipal								
Altres classes de sòl								
Total								

DADES ECONÒMIQUES

Acció amb cost directe (partida)		No	Cost en € (C)		-	
Acció generadora d'ingrés		Si	Ingrés (I)		El derivat de la gestió del seguiment de projectes i promocions (taxes, preus públics, aportacions al PMSH, etc.)	
Balanç econòmic previst		I-C>0	Necessitat de finançament		No	
Afectació PMSH		Dinerari (€)	Sòl (m²)	Sostre (m2)	Habitatges	
Entrades						
Sortides						

8 AVALUACIÓ ECONÒMIC FINANCERA

8.1 ESCENARI ECONÒMIC DEL PLA: HIPÒTESIS I APLICACIÓ PRÀCTICA

8.1.0 Hipòtesis de l'escenari econòmic

Per a l'execució de la política municipal d'habitatge, l'Ajuntament de Sant Celoni preveu mantenir, durant tot el període de vigència del Pla Local d'Habitatge, la partida de despesa corrent destinada a l'Oficina d'Habitatge aquest any 2012, per valor de seixanta-tres mil sis-cents cinquanta-cinc Euros amb setanta cèntims (63.655,70 €).

Per finançar aquesta despesa, l'Ajuntament de Sant Celoni compta amb els següents recursos, tots ells recollits en el Quadre-resum del PLH de Sant Celoni 2012-2017 de l'epígraf 8.1 d'aquest document:

	INGRESSOS 2012-2017	DESPESES 2012-2017
Despesa corrent total (no inclou "Fons de lloguer social")		381.934,20 €
Total despeses Oficina d'Habitatge		381.934,20 €
Ingressos fixes (conveni Generalitat: cèdules, rehabilitació, etc.) Oficina	180.000,00 €	
Ingressos variables-I (conveni Generalitat: cèdules, rehabilitació, etc.)	96.000,00 €	
Ingressos variables-II (conveni Generalitat: borsa d'habitatge) Oficina	60.000,00 €	
Ingressos per aportació d'altres ajuntaments a l'Oficina d'Habitatge del Baix	10.000,00 €	
Total ingresos Oficina d'Habitatge	346.000,00 €	
Aportació directa Ajuntament de Sant Celoni	-35.934,20 €	

Taula 1. Ingressos i despeses de l'Oficina d'Habitatge de Sant Celoni (2012-2017)

	INGR.MITJ. ANUALS	DESP.MITJ. ANUALS
Despesa corrent total (no inclou "Fons de lloguer social")		63.655,70 €
Total despeses Oficina d'Habitatge		63.655,70 €
Ingressos fixes (conveni Generalitat: cèdules, rehabilitació, etc.) Oficina	30.000,00 €	
Ingressos variables-I (conveni Generalitat: cèdules, rehabilitació, etc.)	16.000,00 €	
Ingressos variables-II (conveni Generalitat: borsa d'habitatge) Oficina	10.000,00 €	
Ingressos per aportació d'altres ajuntaments a l'Oficina d'Habitatge del Baix	2.000,00 €	
Total ingresos Oficina d'Habitatge	58.000,00 €	
Aportació directa Ajuntament de Sant Celoni	-5.655,70 €	

Taula 2. Ingressos i despeses de l'Oficina d'Habitatge de Sant Celoni (mitjana anual)

- Una aportació municipal a la partida de despeses de l'Oficina d'Habitatge (segons l'aplicació de la partida corresponent al pressupost de 2012), de seixanta-tres mil sis-cents cinquanta-cinc Euros amb setanta cèntims (63.655,70 €), dels quals uns 46 mil Euros corresponen a

despeses de personal i 17 mil Euros a despesa corrent. S'ha suposat que aquesta quantitat es mantindrà constant durant els sis anys de vigència del Pla Local d'Habitatge.

- Una partida d'ingressos fixes de gestió (acció i fitxa E16a), derivats dels convenis amb la Generalitat de Catalunya per a la gestió de cèdules d'habilitat, rehabilitacions, etc. La quantia és fixada en trenta mil Euros (30.000,00 €) anuals durant tot el període de vigència del Pla i, per tant, la quantia total resultant (període 2012-2017) és de cent vuitanta mil Euros (180.000,00 €).
- Dues partides d'ingressos variables de gestió de l'Oficina d'Habitatge, també derivats dels convenis amb la Generalitat:
 - Una primera partida (acció i fitxa E15a), corresponent a la part variable de la gestió de cèdules d'habilitat, rehabilitacions, etc., per valor de setze mil Euros anuals (16.000,00 €). La quantitat final resultant és, per a tot el període de vigència del Pla, de noranta-sis mil Euros (96.000,00 €).
 - Una segona partida (acció i fitxa E15b), derivada de la gestió de les borses d'habitatge, de deu mil Euros anuals (10.000,00 €), per una quantia total, per als sis anys (2012-2017) de seixanta mil Euros (60.000,00 €).
- Una partida d'ingressos (acció i fitxa E16b), procedent de les aportacions d'alguns dels altres ajuntaments integrats dins l'Oficina d'Habitatge del Baix Montseny, de deu mil Euros (10.000,00 Euros) durant els sis anys de vigència del Pla Local d'Habitatge. S'ha considerat, en aquest sentit, que l'ingrés per a l'Ajuntament de Sant Celoni seria de dos mil Euros anuals (2.000,00 €), malgrat que aquesta quantitat s'aplica només per als anys 2013 a 2017.

D'altra banda, les inversions municipals en matèria d'habitatge provenen de l'aplicació de les quantitats en metàl·lic del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge (PMSH) a les accions E12b, E13a i E13d, així com de les quotes anuals derivades del préstec financer necessari per adquirir els habitatges que representaran un dels nuclis centrals de la política d'habitatge de l'Ajuntament de Sant Celoni (veure 8.4.2); aquesta darrera quantitat es finançarà a través de l'aplicació d'una part de la partida d'urgències socials (partida d'atencions benèfiques i assistencials) de l'Àrea de Serveis a les Persones (acció E13b).

8.1.1 Aplicació pràctica de l'escenari econòmic sobre el Pla Local d'Habitatge

En **termes econòmics**, l'escenari plantejat pel Pla Local d'Habitatge de Sant Celoni és força conservador, com correspon a la situació actual i a les perspectives de futur de l'economia del nostre entorn. En efecte, de les trenta-dues (32) accions plantejades, només vuit (8) tenen un

impacte econòmic directe (més enllà del derivat del funcionament corrent de l'Oficina d'Habitatge) o una afectació directa sobre el Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge. Les principals magnituds són:

- Nou-cents vuitanta-un mil nou-cents trenta-quatre Euros amb vint cèntims (981.934,20 €) de **despesa corrent** durant el període de vigència del PLH (2012-2017), dels quals tres-cents vuitanta-un mil nou-cents trenta-quatre Euros (381.934,20 €) correspondrien al cost directe de l'Oficina d'Habitatge i sis-cents mil Euros (600.000,00 €) a les quantitats finalistes provinents (en termes d'ingressos) de la partida municipal d'urgències socials i aplicats al Fons de Lloguer Social (acció i fitxa E13b); en aquest cas, l'operació és clara: ingressos iguals a despeses, és a dir, més ingressos, més despeses. La despesa corrent corresponent a l'Oficina d'Habitatge es finança a partir dels **ingressos corrents** assenyalats a l'apartat 8.3.0 i, com es pot comprovar, una vegada aplicades les quantitats assenyalades, el pressupost d'ingressos i de despeses quadra per a tot el període de vigència del Pla Local d'Habitatge i, per tant, el Pla Local d'Habitatge de Sant Celoni compleix, pel que fa al pressupost d'ingressos i de despeses, els preceptes de l'article 4.2 de la LO 2/2012, de 27 d'abril, d'Estabilitat Pressupostària i Sostenibilitat Financera.
- Unes **inversions (despeses de capital)** d'un milió dos-cents quaranta-nou mil dos Euros amb catorze cèntims (1.249.002,14 €), finançades a partir de les quantitats en metàl·lic del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge o PMSH (nou-cents setanta-nou mil nou-cents quinze Euros amb cinquanta dos cèntims, 979.915,52 €) i del quadre de finançament plantejat al final d'aquest mateix capítol de conclusions (dos-cents seixanta-nou mil vuitanta-sis Euros amb seixanta-dos cèntims, 269.086,62 €). Amb aquesta quantitat, es planteja l'adquisició d'habitatges per a la seva utilització a través de contractes de lloguer social (posats a disposició dels serveis socials de l'Ajuntament de Sant Celoni), la inversió en cooperatives d'habitatge i en projectes que utilitzin noves formes de gestió (cessió de drets de superfície o d'ús a llarg termini), segons les distribucions recollides en les fitxes E12b, E13a i E13d i en el quadre-resum. Les adquisicions d'habitatge es realitzaran a través de la seva compra mitjançant un préstec a vint (20) anys amb quota final, fet que permet l'aplicació de les quantitats en metàl·lic del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge, segons s'assenyala a l'apartat 8.4.2 d'aquest mateix document.
- A més, algunes de les accions plantejades, en cas de desenvolupar-se (fet que dependrà de la futura dinàmica del mercat immobiliari i de la capacitat d'incidir-hi), generaran **futurs**

ingressos corrents (les corresponents a l'estratègia E18, "planejament i gestió urbanística") i **de capital** (les mateixes accions E18a, E18b i E18c). No es pot quantificar quins podrien ésser els ingressos que se'n derivarien.

D'altra banda, la quantitat en metàl·lic del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge (979.915,52 €)⁴, més dues parcel·les (A-9-2 i A-15-2 del sector "Pla de Palau") propietat de l'Ajuntament (incloses dins el Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge), permeten que l'Ajuntament integri, a través de la gestió del Pla Local d'Habitatge, fins a **vint-i-quatre (24) habitatges nous al PMSH** durant el seu període de vigència, els quals seran utilitzats en el context de la política municipal d'habitatge (lloguer social).

A més, estimem que la permuta o alienació de sòl derivat de l'acció E13e, pot permetre la integració en el Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge de **cinc (5) habitatges més**, tot i que no és possible identificar, en el moment de redactar aquest Pla Local d'Habitatge, la superfície de sòl i de sostre necessària per dur a terme la permuta.

8.2 PROPOSTA D'ADQUISICIÓ D'HABITATGES MITJANÇANT LA CONVERSIÓ DE LA PART EN METÀL·LIC DEL PMSH EN HABITATGES

8.2.0 Plantejament i opcions

L'anterior és, en essència, l'avaluació econòmic financera Pla Local d'Habitatge de Sant Celoni, segons el Pla i les fitxes elaborades. Un resum que pot veure's en el quadre-resum i en el Mapa del capítol 9. Tanmateix, el PLH de Sant Celoni introdueix alguns **elements innovadors** que poden permetre, a través dels seus instruments i dels processos de gestió dissenyats, la **realització de noves inversions** sense incrementar-ne el cost i, en canvi, augmentant-ne el valor

⁴ D'aquesta quantitat, un 10% es destinarà (acció E13a a la "promoció o concertació d'habitatges en règim cooperatiu") i un 5% (acció E13d) a la "promoció o concertació d'habitatges sota noves formes de gestió. La resta (832.928,18€) es destinaran (acció 12b) a l'adquisició d'habitatges definida i dissenyada a l'epígraf 8.2, bé sigui a través de l'adquisició directa (660.000,00€, corresponents al pagament de la quantitat inicial d'entrada de l'operació financera a 20 anys) o a través de la rehabilitació i el manteniment dels habitatges adquirits (172.928,18€), segons el que assenyala la vigent legislació en matèria d'urbanisme i, en concret, el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya en el seu article 224.2: "224.2. Els recursos econòmics que integren el patrimoni municipal de sòl i habitatge d'acord amb l'article 223.2 d'aquest Reglament s'han de destinar: (...) b) A la conservació, millorar, urbanització, rehabilitació i, en general, gestió urbanística dels propis béns del patrimoni".

No és possible, en canvi, l'aplicació de la part en metàl·lic del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge a partides econòmiques que no impliquin la conservació, millora, urbanització o rehabilitació del PMSH (article 224.2.b del Reglament de la Llei d'Urbanisme) o a l'execució d'operacions d'iniciativa pública de conservació, rehabilitació o millora del patrimoni arquitectònic o de remodelació urbana (article 224.2.3 del mateix Reglament), a banda, per suposat, de l'adquisició i urbanització de sòl, edificis o habitatges destinats a habitatges de protecció pública (resta de l'article 224.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme).

efectiu del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge (PMSH), a través de l'adquisició de sostre (nous habitatges de propietat municipal).

La idea parteix d'una decisió sobre la forma d'utilitzar la **quantitat en metàl·lic del PMSH**:⁵:

- Una primera opció és l'**adquisició (compra-venta directa) d'habitatges** amb la quantitat disponible. Als preus de venda actuals, aquesta opció permetria l'adquisició d'un màxim de 8-9 habitatges que serien posats a disposició de la política d'habitatge municipal (Fons de Lloguer Social).
- Una segona opció és la utilització de la part en metàl·lic del PMSH per dur a terme una **operació diferida** que, bé per la via de la **compra finançada (a 20 anys)** o bé a través d'un **arrendament financer amb opció de compra** (també a 20 anys), permetés utilitzar el valor en metàl·lic del PMSH com a "entrada" de l'operació financera. Durant 20 anys, es pagarien les quotes corresponents, respectivament, a l'amortització del préstec (més interessos) o al lloguer derivat de l'arrendament amb opció de compra (els valors de les quotes a satisfer seria el mateix). Finalitzat el 20^è any des de la formalització de l'operació, s'hauria de satisfer un terç del valor total de l'operació, bé sigui com a quota final (en el cas d'una operació de compra-venta finançada) o com a valor de l'opció de compra (en cas de triar-se l'arrendament financer com a opció). En qualsevol d'aquests dos casos, l'operació financera permetria que l'Ajuntament de Sant Celoni comptés amb una vintena d'habitatges (en lloc dels 8-9 aconseguits a través de l'operació de compra-venta directa) per a la seva política d'habitatge de lloguer (Fons de Lloguer Social).
- Una tercera opció seria que l'Ajuntament de Sant Celoni aplicués les quantitats en metàl·lic del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge a l'**acabament d'alguna de les promocions d'habitatges que es troben aturades** en aquests moments a Sant Celoni. Es tractaria de l'adquisició d'alguna promoció, a preu de cost de reposició de les obres realitzades, i de finalitzar-les, la qual cosa permetria la posada en circulació de nous habitatges.

⁵ Altres opcions valorades i finalment no desenvolupades són l'adquisició d'habitatges de què disposen les entitats financeres a Sant Celoni o la rehabilitació directa d'habitatges. En el primer cas, es tracta d'una opció que pot ésser inclosa dins l'operació proposada més endavant de compra d'habitatges a través de finançament a 20 anys i quota final. En el cas de la rehabilitació d'habitatges, no s'ha considerat una acció directa perquè, de fet, només pot ésser utilitzat el Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge (en metàl·lic) per a la rehabilitació i el manteniment d'habitatges si són de propietat municipal i, per tant, primer s'han d'adquirir i després, si és necessari, rehabilitar (de fet, aquesta opció es planteja més endavant i s'ha reservat una part de la part en metàl·lic del PMSH per aquesta finalitat).

8.2.1 Valoració de les opcions

OPCIÓ	PROS	CONTRES	VALORACIÓ
Adquisició directa	Aplicació directa i compra de 8-9 habitatges, donats els preus actuals. El PMSH en metàl·lic es transforma directament en habitatges i, per tant, no hi ha interpretació possible sobre el manteniment estricte del seu valor.	Escassa incidència sobre la política municipal d'habitatge. Menys accions de suport a l'habitatge. Caldria destinar a l'acció la totalitat de la quantitat en metàl·lic del PMSH.	Prelació: 4 / 4 Conclusió: Descartada
Compra finançada a 20 anys	Adquisició del nombre més alt d'habitatges (20) de totes les opcions. S'utilitza una part més petita del valor en metàl·lic del PMSH, deixant-ne una part en reserva. Al final del període plantejat per a l'operació (20 anys), el valor del PMSH (en forma d'habitatges) creixerà significativament. La quantitat destinada a les quotes del préstec fa créixer, mes a mes, el valor del PMSH.	Operació financera a 20 anys, amb resultats (sobre el PMSH) que s'aniran produint a mida que es vagi amortitzant el préstec. Requereix garantir que l'Ajuntament disposarà de les quantitats anuals que permetin el pagament de les quotes mensuals derivades de l'operació financera a 20 anys (veure explicació més endavant). Fa créixer les ràtios d'endeutament municipal.	Prelació: 1 / 4 Conclusió: opció recomanada
Arrendament financer amb opció de compra	Adquisició del nombre més alt d'habitatges (20) de totes les opcions. Pagament de quotes de lloguer, en lloc de quotes financeres.	Només creix el valor del PMSH en cas d'aplicar-se l'opció de compra final. La quantia en metàl·lic del PMSH no pot ésser utilitzada per satisfer les quotes, donat que són lloguer i no pas inversió fins a que sigui exercida l'opció de compra. Fa créixer les ràtios d'endeutament municipal, exactament igual que	Prelació: 3 / 4 Conclusió: Descartada
Adquisició i acabament promoció/ons aturada/es	Aplicació del PMSH per a l'adquisició d'habitatges que, finalment, seran d'obra nova. Reducció de l'impacte visual i psicològic de les promocions aturades. Possibilitat de negociació	Risc de sobrecost derivat de la finalització de les obres. Assumpció de la gestió de la finalització de les obres (directament o a través de tercers). Concentració dels	Prelació: 2 / 4 Conclusió: opció valorada i deixada en reserva

OPCIÓ	PROS	CONTRES	VALORACIÓ
	del preu d'adquisició de les promocions triades, en adquirir-les senceres.	habitatges socials en un únic espai (o en molts pocs espais) i, per tant, de certa ghettització.	

8.2.2 Opció recomanada: compra finançada de 20 habitatges a 20 anys

En cas que l'Ajuntament de Sant Celoni opti per l'**opció finançada** (com recomana Daleph), el **mecanisme** seria el següent:

- L'Ajuntament de Sant Celoni disposa de dues partides per fer front a les despeses (corrents i de capital) derivada de la gestió del Fons de Lloguer Social. Aquestes dues partides són, d'una banda, els recursos procedents d'altres àrees municipals (100.000,00 €/any aproximadament), derivats de la partida pressupostària d'urgències socials i que es destinen a pagar el lloguer de persones amb necessitats específiques, les quals ocupen els habitatges que l'Ajuntament de Sant Celoni a anat adquirint, a aquests efectes, al llarg dels darrers anys. D'una altra banda, la quantitat en metàl·lic del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge (PMSH) que no es compromet per a cap altra acció (concretament, per a la inversió en projectes cooperatius i per a la inversió en projectes derivats d'altres formes de gestió, com ara la cessió de superfície o la cessió d'ús a llarg termini; la quantitat compromesa, obligatòriament destinada a inversió segons el vigent Text refós de la Llei d'urbanisme (decret legislatiu 1/2005) i pel Reglament de la Llei d'Urbanisme (Decret 305/2006, de 18 de juliol), en procedir del Patrimoni municipal de sòl i habitatge, és de 832.928,18 €. Com assenyalàvem a la nota a peu de pàgina número 4, aquesta quantitat es destinarà (acció 12b) a l'adquisició d'habitatges definida i dissenyada a l'epígraf 8.2, bé sigui a través de l'adquisició directa (660.000,00€, corresponents al pagament de la quantitat inicial d'entrada de l'operació financera a 20 anys) o a través de la rehabilitació i el manteniment dels habitatges adquirits (172.928,18€), segons el que assenyala la vigent legislació en matèria d'urbanisme i, en concret, el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya en el seu article 224.2: "224.2. Els recursos econòmics que integren el patrimoni municipal de sòl i habitatge d'acord amb l'article 223.2 d'aquest Reglament s'han de destinar: (...) b) A la conservació, millorar, urbanització, rehabilitació i, en general, gestió urbanística dels propis béns del patrimoni".

- En les actuals circumstàncies del mercat immobiliari, a Sant Celoni es poden trobar habitatges, amb unes característiques adients⁶, per un preu total mitjà d'uns cent mil Euros⁷ (100.000,00 €).
- Si suposem, per principi de prudència, un tipus d'interès proper al 3% (substancialment superior al resultant d'incrementar l'Euribor en un punt) i un període d'amortització de 20 anys (és a dir, 240 quotes), una aplicació intel·ligent de la quantitat en metàl·lic del PMSH per a l'adquisició d'habitatges en propietat per part de l'Ajuntament de Sant Celoni (inversió), podria ser la que s'assenyala a continuació:
 - El valor total de la inversió es divideix en tres parts, la primera és el pagament derivat del PMSH (un 33%), la segona (34%) es finança mitjançant un préstec a 20 anys, amb una quota final (tercera part) del 33% de la inversió total.
 - Podríem aplicar aquestes xifres, sota les condicions anteriorment exposades (tipus d'interès del 2,90% anual i amortització del 34% del valor de la inversió a 20 anys, en 240 quotes mensuals) a un habitatge tipus amb un preu de 100.000,00 Euros. La quota resultant és de poc menys de 187 Euros mensuals, pràcticament el valor del lloguer social:

PREU HABITATGE	PMSH/AJUNT	HIPOTECA (PRÉSTEC) O LLOGUER	QUOTA FINAL AJORNADA	APORTACIÓ PMSH/AJUNT	QUANTITAT A FINANÇAR	QUOTA FINAL	QUOTES (20 ANYS)	TIPUS D'INTERÈS ANUAL	TIPUS D'INTERÈS MENSUAL	QUOTA MENSUAL A PAGAR
100.000,00	33%	34%	33%	33.000,00	34.000,00	33.000,00	240,00	2,90%	0,24%	-186,87 €

- Hem assenyalat que el primer terç de la inversió, és a dir, la quota d'entrada del préstec hipotecari, es pagaria amb la quantitat en metàl·lic del PMSH, mentre que les quotes mensuals del préstec hipotecari es podrien satisfer amb la quantitat que destina l'Ajuntament de Sant Celoni al pagament de lloguers per urgències socials. Aplicant ambdues quantitats, l'Ajuntament de Sant Celoni podria adquirir fins a 20 habitatges en propietat que serien finançats com s'assenyala aquí i que serien destinats a habitatges de lloguer a preu assequible.
- En aquest context, es destinarà una part de la partida d'atencions benèfiques i assistencials de l'Àrea de Servei a les Persones (partida d'urgències socials) al pagament de lloguers per urgències socials (100.000,00 €). D'aquesta partida,

⁶ Màxim de 90 m² de superfície útil i amb un preu unitari que no superi els 1.500 €/m².

⁷ De fet, l'evolució del mercat podria permetre un preu encara més baix però, per principi de prudència i per mantenir un estàndard de qualitat raonable, hem preferit plantejar el preu de 100.000 Euros/habitatge de mitjana.

l'Ajuntament de Sant Celoni destinaria una part (poc menys de 45 mil Euros anuals) al pagament de les quotes hipotecàries derivades de la inversió realitzada amb el PMSH per a l'adquisició dels 20 habitatges que l'Ajuntament posarà a disposició de persones usuàries de l'Àrea de Serveis a les Persones. La resta de la partida d'urgències socials que es destinés a la política municipal d'habitatge, serviria per al pagament directe dels lloguers de les persones, famílies i, en general, unitats de convivència amb necessitats específiques en matèria d'habitatge.

- Veiem el resum de l'operació:

NOMBRE HABIT. ADQUIRITS	20			
INVERSIÓ INICIAL	660.000,00	QUOTA ANUAL	PARTIDA PRESS.	DIFERÈNCIA
QUANTIA PRÈSTEC (CAPITAL)	680.000,00	-44.847,77 €	100.000,00	55.152,23 €
QUOTA FINAL	660.000,00			

- Cal recordar que, d'aquesta manera, l'Ajuntament de Sant Celoni està finançant de manera efectiva, durant el període de 20 anys a 20 persones o famílies que podran resoldre els seus problemes d'habitatge i, a més, al final del període incrementarà el valor del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge (PMSH) en els 20 habitatges adquirits, recuperant –amb escreix– la inversió realitzada per l'aplicació del metàl·lic de l'actual PMSH.
- Al final del període (després de 20 anys), l'Ajuntament hauria de fer front a la quota final de 660.000,00 € (per a 20 habitatges). Això és més que factible com a resultat de la inversió realitzada.
- En definitiva, l'aplicació de la quantitat en metàl·lic del PMSH a un projecte d'inversió permetria, durant un període de 20 anys, l'**adquisició d'uns 20 habitatges** (una mitjana d'un per any) que permetrien augmentar el nombre de persones o famílies beneficiàries dels ajuts al lloguer i, al mateix temps, **incrementar el valor del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge** molt més enllà de la quantitat inicialment invertida.
- Una aplicació senzilla d'aquest exercici implicaria que, en valor actual net, el rendiment de la inversió inicial en termes de PMSH seria del 203,03%, la qual cosa permetria cobrir, tot i comptant amb la possible evolució de l'IPC (163,86% en 20 anys), la quota final del 33% al final de l'any 20.
- De fet, el moment concret en què els habitatges passaran a formar part del PMSH dependrà de si es tracta d'una operació de compra-venta o, alternativament, d'un arrendament

financer. **Recomanem que l'Ajuntament opti per la compra finançada** com a opció, en tant que permet **incrementar el valor del PMSH**.

8.3 QUADRES-RESUM

A continuació, presentem els quadres-resum del Pla Local d'Habitatge de Sant Celoni, tant pel que fa al nombre d'habitatges resultant, com l'avaluació econòmic financera del Pla i a l'afectació sobre el Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge (PMSH).

QUADRE-RESUM DEL PLH DE SANT CELONI 2012-2017

E1. ESTRATÈGIES I ACCIONS DEL PLH DE SANT CELONI			2012-2017																										
			Núm.hab																										
			Lli			Conc			Gen			Esp			Llog			Alt.Tinences			Dot			Reh			Tot		
			SM	AS	Tot	SM	AS	Tot	SM	AS	Tot	SM	AS	Tot	SM	AS	Tot	SM	AS	Tot	SM	AS	Tot	SM	AS	Tot	SM	AS	Tot
E11	PROMOCIÓ DE NOVES FÒRMULES DE GESTIÓ I PROMOCIÓ																												
	E11a	FOMENT, INCENTIVACIÓ I INTERMEDIACIÓ EN EL MERCAT D'HABITATGE DE LLOGUER																											
	E11b	FOMENT DEL COOPERATIVISME EN LA PROMOCIÓ I LA GESTIÓ D'HABITATGES EN EL MERCAT LLIURE I PROTEGIT																											
	E11c	FOMENT DE NOVES FÒRMULES DE GESTIÓ DE LES PROMOCIONS D'HABITATGES EN HPO																											
	E11d	FOMENT DE NOVES FÒRMULES DE GESTIÓ DE LES PROMOCIONS D'HABITATGES SOCIALS																											
E12	UTILITZACIÓ I GESTIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE													20	20												20	20	
	E12a	GENERACIÓ DE MECANISMES DE GESTIÓ SOBRE EL PMSH																											
	E12b	UTILITZACIÓ DEL PMSH (METÀL·LIC) PER A LA POLÍTICA D'HABITATGE												20	20												20	20	
E13	GENERACIÓ DE NOVA OFERTA D'HABITATGES (USATS I DE NOVA CONSTRUCCIÓ)												5	25	30	23	20	43								28	45	73	
	E13a	PROMOCIÓ O CONCERTACIÓ D'HABITATGES EN RÈGIM COOPERATIU														14	10	24								14	10	24	
	E13b	FONS DE LLOGUER SOCIAL												25	25												25	25	
	E13c	CREACIÓ D'UNA BORSA PÚBLICA D'HABITATGES DOTACIONALS: CONCERTACIÓ O PROMOCIÓ																											
	E13d	PROMOCIÓ O CONCERTACIÓ D'HABITATGES SOCIALS SOTA NOVES FORMES DE GESTIÓ														9	10	19								9	10	19	
	E13e	CONCERTACIÓ I CONVENIS PER A LA PROMOCIÓ D'HABITATGES EN HPO											5		5											5		5	
E14	MOBILITZACIÓ DEL PARC D'HABITATGES																												
	E14a	REGISTRE DELS HABITATGES DESOCUPATS I VALORACIÓ DE LES POSSIBILITATS DE MOBILITZACIÓ																											
	E14b	REGISTRE DE PERSONES DEMANDANTS D'HABITATGE I DISTRIBUCIÓ PER RÈGIMS DE TINENÇA I TIPOLOGIES																											
	E14c	INTERMEDIACIÓ AMB PROMOTORS D'OBRA NOVA I AMB PROPIETARIS D'HABITATGES																											
	E14d	FOMENT, INCENTIVACIÓ I INTERMEDIACIÓ EN EL MERCAT D'HABITATGE DE LLOGUER																											
E15	GESTIÓ DELS SERVEIS D'HABITATGE													140	140												140	140	
	E15a	GESTIÓ I TRAMITACIÓ D'AJUTS A L'ACCÉS A L'HABITATGE												140	140												140	140	
	E15b	GESTIÓ DE LES BORSES I REGISTRES D'HABITATGE (XARXA DE MEDIACIÓ PER AL LLOGUER SOCIAL)																											
	E15c	GESTIÓ D'HABITATGES PROTEGITS, DE PROTECCIÓ OFICIAL I SOCIALS																											
	E15d	GESTIÓ DELS SERVEIS MUNICIPALS D'HABITATGE																											
	E15e	SERVEIS DE MEDIACIÓ RESIDENCIAL PER A DEUTORS HIPOTECARIS (OFIDEUTE)																											
E16	RECURSOS, ORGANITZACIÓ I DIFUSIÓ																												
	E16a	GESTIÓ DE L'OFICINA D'HABITATGE																											
	E16b	GESTIÓ DE L'OFICINA D'HABITATGE DEL BAIX MONTSENY																											
	E16c	COORDINACIÓ TRANSVERSAL AMB ALTRES ÀREES I SERVEIS DE L'AJUNTAMENT DE SANT CELONI																											
	E16d	OBSERVATORI DE L'HABITATGE																											
E17	MILLORA DEL PARC D'HABITATGES																					50	50			50	50		
	E17a	MESURES DE POTENCIACIÓ DE LA REHABILITACIÓ																				50	50			50	50		
	E17b	MESURES D'INCENTIVACIÓ DE L'ACCESSIBILITAT																											
	E17c	MESURES DE REDUCCIÓ DE L'INFRAHABITATGE																											
	E17d	MESURES PER A L'OBSERVACIÓ PERMANENT DEL PARC																											
	E17e	PROTOCOL D'INSPECCIÓ TÈCNICA DELS EDIFICIS D'HABITATGES I PROTOCO DE DECLARACIONS DE RUÏNA																											
E18	PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA																												
	E18a	GESTIÓ DEL PLANEJAMENT VIGENT																											
	E18b	SEGUIMENT DE LES OPERACIONS DE SÒL																											
	E18c	SEGUIMENT DE PROJECTES I PROMOCIONS																											
TOTAL PLH DE SANT CELONI														5	185	190	23	20	43					50	50		28	255	283

QUADRE-RESUM DEL PLH DE SANT CELONI 2012-2017

E1. ESTRATÈGIES I ACCIONS DEL PLH DE SANT CELONI		2012-2017									
		Ingressos			Despeses			Afectació PMSH			
		I.Corr	I.Cap	I.Tot	D.Corr	D.Cap	D.Tot	Din (€)	Sòl (m2)	Sostre (m2)	Habit.
E11	PROMOCIÓ DE NOVES FÒRMULES DE GESTIÓ I PROMOCIÓ										
E11a	FOMENT, INCENTIVACIÓ I INTERMEDIACIÓ EN EL MERCAT D'HABITATGE DE LLOGUER										
E11b	FOMENT DEL COOPERATIVISME EN LA PROMOCIÓ I LA GESTIÓ D'HABITATGES EN EL MERCAT LLIURE I PROTEGIT										
E11c	FOMENT DE NOVES FÒRMULES DE GESTIÓ DE LES PROMOCIONS D'HABITATGES EN HPO										
E11d	FOMENT DE NOVES FÒRMULES DE GESTIÓ DE LES PROMOCIONS D'HABITATGES SOCIALS										
E12	UTILITZACIÓ I GESTIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE					832.928,18	832.928,18	-832.928,18			20
E12a	GENERACIÓ DE MECANISMES DE GESTIÓ SOBRE EL PMSH										
E12b	UTILITZACIÓ DEL PMSH (METÀL·LIC) PER A LA POLÍTICA D'HABITATGE					832.928,18	832.928,18	-832.928,18			20
E13	GENERACIÓ DE NOVA OFERTA D'HABITATGES (USATS I DE NOVA CONSTRUCCIÓ)	600.000,00		600.000,00	600.000,00	146.987,34	746.987,34	-146.987,34	-3442,95	-1769,5	9
E13a	PROMOCIÓ O CONCERTACIÓ D'HABITATGES EN RÈGIM COOPERATIU					97.991,56	97.991,56	-97.991,56	-2.061,73	-984,46	2
E13b	FONS DE LLOGUER SOCIAL	600.000,00		600.000,00	600.000,00		600.000,00				
E13c	CREACIÓ D'UNA BORSA PÚBLICA D'HABITATGES DOTACIONALS: CONCERTACIÓ O PROMOCIÓ										
E13d	PROMOCIÓ O CONCERTACIÓ D'HABITATGES SOCIALS SOTA NOVES FORMES DE GESTIÓ					48.995,78	48.995,78	-48.995,78	-1.381,22	-785,03	2
E13e	CONCERTACIÓ I CONVENIS PER A LA PROMOCIÓ D'HABITATGES EN HPO										5
E14	MOBILITZACIÓ DEL PARC D'HABITATGES										
E14a	REGISTRE DELS HABITATGES DESOCUPATS I VALORACIÓ DE LES POSSIBILITATS DE MOBILITZACIÓ										
E14b	REGISTRE DE PERSONES DEMANDANTS D'HABITATGE I DISTRIBUCIÓ PER RÈGIMS DE Tinença i TIPOLOGIES										
E14c	INTERMEDIACIÓ AMB PROMOTORS D'OBRA NOVA I AMB PROPIETARIS D'HABITATGES										
E14d	FOMENT, INCENTIVACIÓ I INTERMEDIACIÓ EN EL MERCAT D'HABITATGE DE LLOGUER										
E15	GESTIÓ DELS SERVEIS D'HABITATGE	156.000,00		156.000,00							
E15a	GESTIÓ I TRAMITACIÓ D'AJUTS A L'ACCÉS A L'HABITATGE	96.000,00		96.000,00							
E15b	GESTIÓ DE LES BORSES I REGISTRES D'HABITATGE (XARXA DE MEDIACIÓ PER AL LLOGUER SOCIAL)	60.000,00		60.000,00							
E15c	GESTIÓ D'HABITATGES PROTEGITS, DE PROTECCIÓ OFICIAL I SOCIALS										
E15d	GESTIÓ DELS SERVEIS MUNICIPALS D'HABITATGE										
E15e	SERVEIS DE MEDIACIÓ RESIDENCIAL PER A DEUTORS HIPOTECARIS (OFIDEUTE)										
E16	RECURSOS, ORGANITZACIÓ I DIFUSIÓ	190.000,00		190.000,00	381.934,20	269.086,62	651.020,82				
E16a	GESTIÓ DE L'OFICINA D'HABITATGE	180.000,00		180.000,00	381.934,20	269.086,62	651.020,82				
E16b	GESTIÓ DE L'OFICINA D'HABITATGE DEL BAIX MONTSENY	10.000,00		10.000,00							
E16c	COORDINACIÓ TRANSVERSAL AMB ALTRES ÀREES I SERVEIS DE L'AJUNTAMENT DE SANT CELONI										
E16d	OBSERVATORI DE L'HABITATGE										
E17	MILLORA DEL PARC D'HABITATGES										
E17a	MESURES DE POTENCIACIÓ DE LA REHABILITACIÓ										
E17b	MESURES D'INCENTIVACIÓ DE L'ACCESSIBILITAT										
E17c	MESURES DE REDUCCIÓ DE L'INFRAHABITATGE										
E17d	MESURES PER A L'OBSERVACIÓ PERMANENT DEL PARC										
E17e	PROTOCOL D'INSPECCIÓ TÈCNICA DELS EDIFICIS D'HABITATGES I PROTOCO DE DECLARACIONS DE RUÏNA										
E18	PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA										
E18a	GESTIÓ DEL PLANEJAMENT VIGENT										
E18b	SEGUIMENT DE LES OPERACIONS DE SÒL										
E18c	SEGUIMENT DE PROJECTES I PROMOCIONS										
TOTAL PLH DE SANT CELONI		946.000,00		946.000,00	981.934,20	1.249.002,14	2.230.936,34	-979.915,52	-3442,95	-1769,5	29

9 CONCLUSIONS

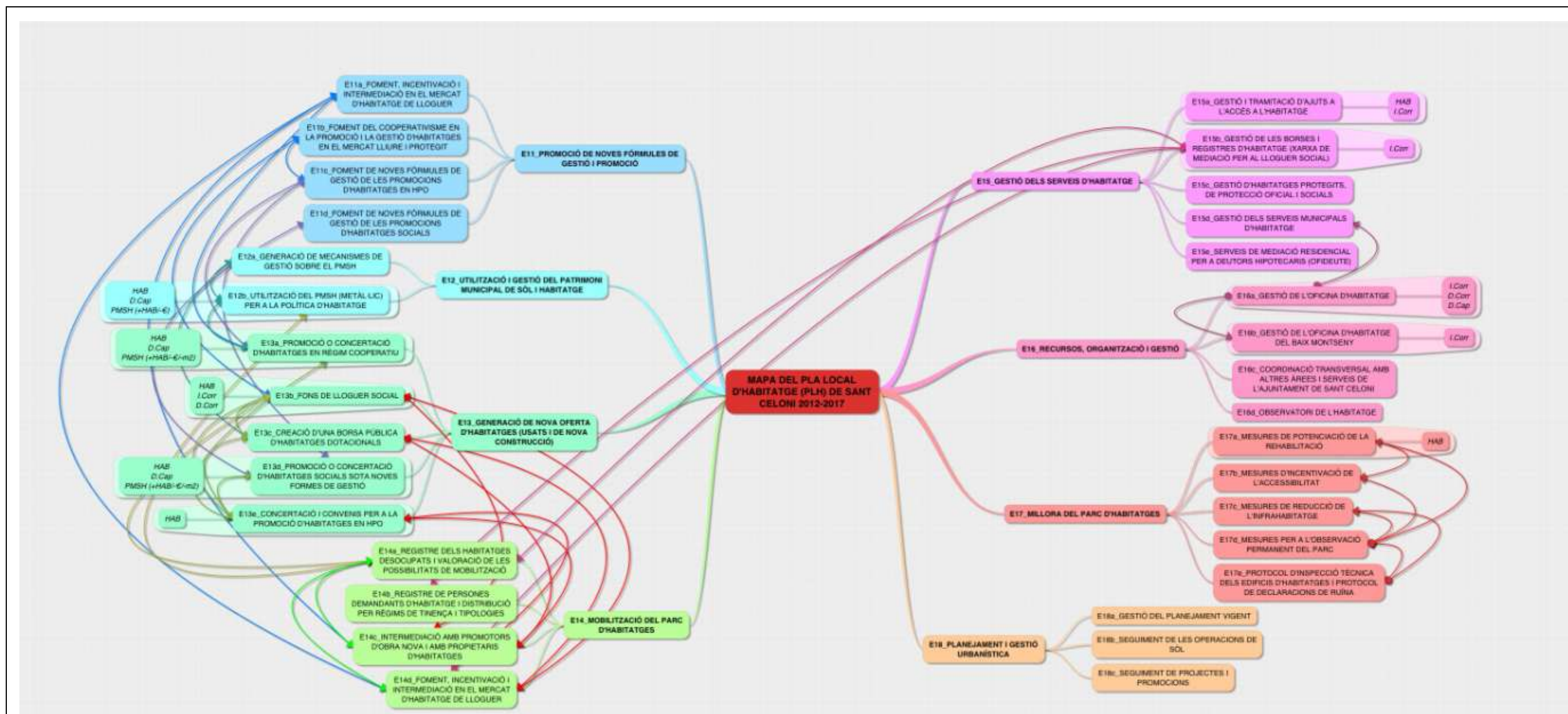
9.1 VALORS DEL PLA I MAPA CONCEPTUAL

Aparentment, aquesta nova edició del Pla Local d'Habitatge (PLH) de Sant Celoni no neix en un bon moment: en plena crisi, quan el sector de la construcció ha perdut prop del 60% dels llocs de treball assalariats (i el 40% del treball autònom) i quan les polítiques públiques d'habitatge pràcticament han desaparegut de l'agenda política i, en conseqüència, de les agendes dels diferents nivells del sector públic.

Tanmateix, també neix en un moment de repte i així ha volgut afrontar el procés d'actualització i d'elaboració del PLH l'Ajuntament de Sant Celoni. Un repte perquè les necessitats d'habitatge existeixen i, per a moltes persones, són un aspecte crític del seu present i, sobretot, del seu futur; un repte perquè ara no es pot justificar la resposta a les noves llars excloses (del mercat de l'habitatge) a través de la promoció de nous habitatges; un repte perquè els recursos són extraordinàriament limitats i, a més, no s'albiren canvis significatius en un futur proper; un repte, finalment, perquè Sant Celoni ha volgut construir una nova realitat, i ho fa a través d'un Pla Local d'Habitatge que sigui, no només realista i realitzable, sinó també útil i innovador.

Aquest plantejament explica el perquè d'un Pla Local d'Habitatge com el que es presenta en aquest document. Un Pla que no es basa en el planejament urbanístic ni en el seu desenvolupament, sinó en la posada en pràctica de tot un seguit d'eines, procediments i actuacions que tenen com a objectiu la integració i la interacció amb un objectiu: ajudar a la resolució de les necessitats d'habitatge a Sant Celoni, amb les eines disponibles, durant el període de vigència del Pla. Addicionalment, l'Ajuntament de Sant Celoni pretén, amb el PLH, endegar un procés de col·laboració que permeti, amb una estratègia de tipus "guanyar-guanyar", la promoció i la col·locació en el mercat d'habitatges en règim cooperatiu o a través d'altres mecanismes innovadors de gestió: cessió de drets de superfície, etc.

Tot aquest procés està basat en una àmplia bateria d'accions que, com hem vist fins ara, s'agrupen al voltant de vuit estratègies. Tanmateix, les accions proposades no són homogènies ni tindran el mateix abast (objectius a assolir, recursos esmerçats, habitatges generats, etc.). Per ajudar a entendre les relacions que s'estableixen entre les diferents accions del PLH i, al mateix temps, per identificar les accions crítiques per la dotació de recursos necessària i/o pels objectius cercats, a continuació presentem el "Mapa" conceptual i relacional del Pla Local d'Habitatge de Sant Celoni.



Mapa 1. Pla Local d'Habitatge (PLH) de Sant Celoni: estratègies, accions valorades i interrelacions.

9.2 SUPORT A L'ACCÉS A L'HABITATGE

Pel que fa als resultats en matèria d'habitatge, el Pla Local d'Habitatge preveu donar suport a l'accés a **283 habitatges** per part de persones o unitats de convivència de Sant Celoni, segons la següent distribució:

- Posada en circulació de fins a **143 nous habitatges**, 50 en règim de lloguer, 43 en altres tinences i formats (a través de cooperatives i de cessions de drets de superfície) i 50 derivats de processos de rehabilitació:
 - 28 habitatges en sòl municipal (SM), en alguna de les parcel·les incloses dins el Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge (PMSH) municipal: 14 en règim cooperatiu, 9 a través de noves formes de gestió i 5 derivats de convenis amb promotors privats.
 - 115 habitatges en solars i edificis amb altres titularitats (AS), dels quals 20 es deriven de la utilització del PMSH en metàl·lic per a la política d'habitatge (compra o arrendament financer d'habitatges que seran posats a disposició dels serveis socials de l'Ajuntament de Sant Celoni), 10 es promouran en règim cooperatiu, 25 es deriven del Fons de Lloguer Social, 10 seran promoguts sota noves formes de gestió (com la cessió de drets de superfície) i les 50 restants procediran del resultat de les mesures de potenciació de la rehabilitació.
- Gestió i intermediació d'ajuts per a què puguin accedir a **140 habitatges de lloguer** (en sòl no municipal) un nombre idèntic de persones o unitats de convivència.

10EQUIP REDACTOR

EQUIP REDACTOR

Daleph, Iniciatives i Organització, S.A

Guillem Díaz i Falo, economista diplomad en Gestió Urbanística (Memòria d'Avanç i Execució del Pla)

Albert Jové i Deltell, economista diplomad en Valoracions Urbanístiques (Memòria d'Avanç)

Sònia Llera Arce, economista (Memòria d'Avanç)

Josep Maria Feliu Garcia, sociòleg (Memòria d'Avanç)

Ajuntament de Sant Celoni

Pilar Puig i Calvet, Directora de l'Àrea de Territori

Xavier Collet i Cabré, Oficina d'Habitatge



www.daleph.com