
Pla Local d'Habitatge de Gavà

Document per exposició pública

Abril 2021



H A B I T A T G E , U R B A N I S M E I A C T I V I T A T S



Diputació
Barcelona

EQUIP REDACTOR:

celobert

ARQUITECTURA ENGINYERIA URBANISME

CELOBERT ARQUITECTURA, ENGINYERIA I URBANISME SCCL

Núria Colomé Montull
Paula Martí Comas
Helena Trias Prats
Tania Magro Huertas

ENS DESTINATARI:

AJUNTAMENT DE GAVÀ

Fidel Vázquez	Coordinador del PLH Director de Serveis de Territori, Medi ambient i Transició ecològica.
Rosa Maria Fernández	Tinenta d'Alcaldesa de Territori, Medi Ambient i Transició Ecològica. Regidora de Serveis Socials de Ciutat i Territori
Carme Esquirol	Assessora de Benestar i Acció Social.
Ramon Vázquez	Cap de planificació estratègica de Ciutat i Territori
Maria Rosa Alemany	Cap del Departament de Benestar.
Pere Vendrell	Cap de l'Oficina Local d'Habitatge.

ALTRES INTERVINENTS:

Montserrat Mercadé Marimon, geògrafa

CONTRACTACIÓ I GESTIÓ:

DIPUTACIÓ DE BARCELONA / ÀREA D'INFRASTRUCTURES I ESPAIS NATURALS

GERÈNCIA DE SERVEIS D'HABITATGE, URBANISME I ACTIVITATS
Oficina d'Habitatge

Lidia García Ferrando

Tècnica gestora

Pla Local d'Habitatge de Gavà

Anàlisi i diagnosi

Abril 2021



H A B I T A T G E , U R B A N I S M E I A C T I V I T A T S



Diputació
Barcelona

ANÀLISI I DIAGNOSI

1	INTRODUCCIÓ	4
1.1	PLANEJAMENT SECTORIAL I ESTRATÈGIC EN RELACIÓ AMB L'HABITATGE	6
1.1.1	PLA TERRITORIAL SECTORIAL D'HABITATGE DE CATALUNYA	6
1.1.2	PLA D'HABITATGE 2006 – 2012	8
1.2	L'HABITATGE A ALTRES PLANS ESTRATÈGICS	11
1.2.1	PLA LOCAL DE JOVENTUT DE GAVÀ 2018-2021	11
1.2.2	PLA D'ACCIÓ DE LA POBLACIÓ DE PERSONES AMB DISCAPACITAT DE GAVÀ 2018-2024	11
2	EMMARCAMENT TERRITORIAL I SITUACIÓ DE L'HABITATGE	13
2.1	ESTRUCTURA URBANA	14
2.2	SITUACIÓ EN RELACIÓ A L'HABITATGE ALS BARRIS	16
3	LES PERSONES	19
3.1	DINÀMICA DEMOGRÀFICA I RESIDENCIAL	19
3.2	LES LLARS	27
3.3	SITUACIÓ SOCIOECONÒMICA	29
3.4	PROJECCIÓ DE POBLACIÓ I LLARS 2017-2032	35
3.4.1	LA PROJECCIÓ DE LA POBLACIÓ	35
3.4.2	LA PROJECCIÓ DE LES LLARS	37
3.4.3	COBERTURA DE LES NECESSITATS D'HABITATGE	38
3.5	PROBLEMÀTIQUES EN RELACIÓ L'HABITATGE	39
4	L'OFERTA I L'ACCESSIBILITAT AL MERCAT	43
4.1	LES DINÀMIQUES CONSTRUCTIVES	43
4.1.1	CONSTRUCCIÓ D'HABITATGES D'OBRA NOVA	43
4.1.2	LLICÈNCIES D'OBRA NOVA I REHABILITACIÓ	45
4.2	EL MERCAT DE L'HABITATGE	47
4.2.1	EL MERCAT DE COMPRAVENDA	47
4.2.2	EL MERCAT DE LLOGUER	49
4.2.3	LA VISIÓ DELS AGENTS IMMOBILIARIS	51
4.3	ESFORÇ ECONÒMIC PER ACCEDIR A L'HABITATGE SEGONS L'OFERTA	53
5	EL PLANEJAMENT	55
5.1	PLANEJAMENT TERRITORIAL. PLA TERRITORIAL METROPOLITÀ	55
5.2	PLANEJAMENT MUNICIPAL	58
5.2.1	POTENCIAL RESIDENCIAL DEL PLANEJAMENT	59
5.2.2	NECESSITATS DE DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL	60
5.2.3	ALTRES TEMES VINCULATS AL PLANEJAMENT	62
6	EL PARC D'HABITATGES	63
6.1	CARACTERÍSTIQUES GENERALS DEL TEIXIT RESIDENCIAL	63
6.1.1	RÈGIM DE TINENÇA	63
6.1.2	ANTIGUITAT DELS HABITATGES	64
6.1.3	SUPERFÍCIE DELS HABITATGES	65
6.2	QUALITAT DEL PARC	66
6.2.1	ESTAT DE CONSERVACIÓ DELS EDIFICIS	66
6.2.2	L'ACCESSIBILITAT FÍSICA	67
6.3	L'ÚS DEL PARC	68
6.3.1	ELS HABITATGES PER TIPUS: PRINCIPALS, SECUNDARIS I VACANTS	68
6.3.2	L'HABITATGE TURÍSTIC	69
7	ELS RECURSOS RESIDENCIALS DE LA CIUTAT	70
7.1	HABITATGES DE PROPIETAT PÚBLICA	71
7.2	HABITATGES ASSEQUIBLES DE PROPIETAT PRIVADA	73
7.2.1	LA BORSA DE LLOGUER SOCIAL	73
7.2.2	HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL DE VENDA	75

7.2.3	HABITATGES PRIVATS DE LLOGUER DE PRÒRROGA FORÇOSA	80
7.2.4	HABITATGES DE LLOGUER SOCIAL PROPIETAT D'ENTITATS FINANCERES	80
7.1	ALTRES RECURSOS RESIDENCIALS UTILITZATS PER L'ADMINISTRACIÓ LOCAL	81
7.2	COMPLIMENT DE L'OBJECTIU DE SOLIDARITAT URBANA	81
8	INICIATIVES MUNICIPALS EXISTENTS	85
8.1	OFICINA LOCAL D'HABITATGE	85
8.2	SERVEI MUNICIPAL DE BENESTAR	90
8.3	ÀREA DE TERRITORI, MEDI AMBIENT I TRANSICIÓ ECOLÒGICA.....	95
8.4	POLICIA LOCAL	96
9	DEBILITATS-AMENACES-FORTALESES-OPORTUNITATS	97
10	CONCLUSIONS DE LA DIAGNOSI.....	107

PLA D'ACCIÓ

1	INTRODUCCIÓ.....	111
2	ELS REPTES.....	112
3	EIXOS I LÍNIES D'ACTUACIÓ	114
4	EXECUCIÓ DEL PLA LOCAL D'HABITATGE.....	170
4.1	OBJECTIUS QUANTIFICABLES	170
4.2	CALENDARI.....	171
4.3	FINANÇAMENT	174
4.4	PRESSUPOST.....	175

ANNEXOS

ANNEX 1	MEMORIA DEL PROCÉS PARTICIPATIU.....	177
ANNEX 2	PREVISIONS DE CONSTRUCCIÓ DE NOU HABITATGE A GAVÀ	178
ANNEX 3	PLÀNOLS	179

ÍNDEX DE PLÀNOLS

- I-1 BARRIS I DISTRICTES
- I-2 PLA TERRITORIAL METROPOLITÀ DE BARCELONA
- I-3 CLASSIFICACIÓ DEL SÒL I SECTORS DE DESENVOLUPAMENT
- I-4 INFORMACIÓ CADASTRAL, NUCLI URBÀ
 - I-4.1 NÚMERO DE PLANTES
 - I-4.2 EDAT DE L'EDIFICACIÓ
 - I-4.3 TIPUS DE PROPIETAT
 - I-4.4 SUPERFÍCIE DE LES PARCEL·LES
 - I-4.5 SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA
- I-5 INFORMACIÓ CADASTRAL, BARRIS DEL NORD
 - I-5.1 NÚMERO DE PLANTES
 - I-5.2 EDAT DE L'EDIFICACIÓ
 - I-5.3 TIPUS DE PROPIETAT
 - I-5.4 SUPERFÍCIE DE LES PARCEL·LES
 - I-5.5 SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA
- I-6 INFORMACIÓ CADASTRAL, GAVÀ MAR OEST
 - I-6.1 NÚMERO DE PLANTES
 - I-6.2 EDAT DE L'EDIFICACIÓ
 - I-6.3 TIPUS DE PROPIETAT
 - I-6.4 SUPERFÍCIE DE LES PARCEL·LES
 - I-6.5 SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA
- I-7 INFORMACIÓ CADASTRAL, GAVÀ MAR EST
 - I-7.1 NÚMERO DE PLANTES
 - I-7.2 EDAT DE L'EDIFICACIÓ
 - I-7.3 TIPUS DE PROPIETAT
 - I-7.4 SUPERFÍCIE DE LES PARCEL·LES
 - I-7.5 SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA
- I-8 ALTURES PREVISTES PEL PLANEJAMENT, NUCLI URBÀ
- I-9 HABITATGES QUE HAN ESTAT INSCRITS AL REGISTRE D'HABITATGES BUITS I OCUPATS
- I-10 HABITATGES DE LA BORSA DE LLOGUER
- I-11 HPO PROMOGUTS PER ENTITATS PÚBLIQUES SEGONS AGENT PROMOTOR
- I-12 HPO PROMOGUTS PER ENTITATS PÚBLIQUES SEGONS RÈGIM DE TINENÇA
- I-13 RESERVES PER A LA PROMOCIÓ D'HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL

1 INTRODUCCIÓ

El PLH és el document tècnic que, partint de l'anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge en un àmbit territorial determinat i de les condicions de context (socioeconòmiques, urbanístiques, d'organització municipal, etc.), defineix, per un període de sis anys, les estratègies i propostes a desenvolupar des del govern local amb l'objecte de fomentar l'assoliment del dret de la ciutadania a gaudir d'un habitatge digne en condicions assequibles.

Gavà aborda la redacció del seu segon Pla local d'habitatge, després d'un primer que va ser aprovat l'any 2006. Aquests 13 anys transcorreguts, des de l'aprovació d'aquell primer document, han implicat una fort canvi, tant en les necessitats i problemàtiques vinculades a l'habitatge, com en els instruments disponibles per fer-hi front.

La redacció d'aquest PLH s'està desenvolupant en un context de canvi legislatiu constant, amb la recuperació dels articles suspesos de les lleis 24/2015 de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica i 4/2016, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial; l'aprovació del nou decret 17/2019, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge; o l'ordre GAH/142/2017 per la qual s'aprova l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges, entre d'altres.

Alhora, s'ha abordat, per part de la Generalitat de Catalunya, la redacció del Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya (PTSHC) que està en procés d'aprovació i que ha d'establir els mecanismes que s'implementaran per facilitar l'assoliment de l'Objectiu de Solidaritat Urbana, així com establir el seu termini d'assoliment.

Finalment, també ha coincidit amb la crisi sanitària del COV-19, que ha posat en primer terme la qualitat dels habitatges de les nostres ciutats i la necessitat de la seva millora, alhora que pot implicar una reducció puntual de la capacitat d'inversió dels municipis, així com un replantejament d'algunes prioritats. Per atendre a l'emergència vinculada a l'habitatge derivada de la pandèmia, Gavà ha reforçat l'Oficina Local d'Habitatge i ha establert una línia d'atenció telefònica "*Gavà t'ajuda*" que ha facilitat la gestió dels ajuts i serveis per evitar la pèrdua de l'habitatge habitual.

- ***Metodologia de treball***

Per a la redacció d'aquest Pla, a banda del treball a partir de la informació estadística existent, els arxius administratius i cadastre, entre d'altres, s'ha partit de 3 elements clau:

- *L'Estudi de necessitats d'habitatge de Gavà*, elaborat al 2018 per l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona.
- *El treball de camp*, realitzat entre els mesos de febrer i març de 2019, que ha permès entrevistar als principals agents de la ciutat en relació amb l'habitatge, així com fer treball de camp per conèixer la realitat del parc construït al municipi. Les entrevistes realitzades han estat les següents:
 - o Fundació Família i Benestar (FIBS), 18 de febrer de 2019.
 - o Cap de l'Oficina local d'Habitatge de Gavà, 18 de febrer de 2019.
 - o Serveis de Ciutat i Territori: director del servei, cap de planificació estratègica, responsable de llicències i disciplina, 19 de febrer de 2019.
 - o Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH) de Gavà, 19 de febrer de 2019.

- Representants dels administradors de finques i agents de la propietat immobiliària de la ciutat, 26 de febrer de 2019.
 - Representants de les promotores d'habitatges de la ciutat, 26 de febrer de 2019
 - Regidors i regidores de barri de la ciutat, 27 de febrer de 2019
 - Benestar: cap del Departament, 12 de març de 2019.
 - Equip tècnic del Pla d'Intervenció Comunitària d'Ausiàs Marc, 12 de març de 2019.
 - Servei de mediació comunitària, 14 de març de 2019.
- *Sessions de treball conjunt* amb l'equip motor del Pla i amb representants de diferents departaments amb qui s'han realitzat entrevistes.
- Sessió d'anàlisi, 26 d'abril de 2019. Va participar l'equip motor del Pla¹.
 - Sessió de diagnosi, 9 de maig de 2019. Van participar, l'equip motor i representants dels equips municipals amb qui s'havien realitzat entrevistes, així com un representant de la policia local.

- **Marc legal**

El marc legal de la política municipal d'habitatge és ampli i ha estat molt canviant durant els darrers anys, fruit d'un ampli esforç tant per part de les entitats socials, com de les administracions, per fer possible l'adaptació normativa a la necessitat d'atendre a l'emergència habitacional viscuda i que continuem vivint. Alhora aquest marc normatiu ha topat amb una forta oposició per part d'alguns sectors socials, fet que ha conduït a la suspensió cautelar de diferents preceptes. No obstant, actualment la normativa descrita és tota ella vigent.

En qualsevol cas convé destacar que les principals lleis que determinen el marc actual són:

- Llei 18/2007 de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Decret Llei 1/2015 de 24 de març, de mesures extraordinàries urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària.
- Llei 24/2015, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.
- Llei 4/2016 de 23 de desembre, de mesures per a la protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.
- Llei 17/2019, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme.
- Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures per millorar l'accés a l'habitatge.

Aquesta darrera llei, modifica diferents articles de les lleis anteriorment citades per tal d'incrementar i donar suport a la creació d'habitatge de protecció pública i habitatge de lloguer, en un context on el parc destinat a polítiques socials no arriba al 2% del parc d'habitatge existent a Catalunya, i per tant, molt lluny dels estàndards europeus.

La llei s'estructura entorn a 4 seccions, que permeten identificar clarament els seus objectius:

1. Mesures davant la desocupació permanent d'habitatges.
2. Mesures per resoldre situacions d'emergència social.
3. Mesures per articular un nou model d'habitatge amb protecció oficial.
4. Mesures per propiciar una moderació dels preus del lloguer d'habitatges lliures.

¹ L'equip motor està format per: la Tinent d'alcalde de Ciutat i Territori, el director dels serveis de Ciutat i Territori, Assessora de Benestar i Acció Social, el cap de l'Oficina Local d'Habitatge, la cap del Departament de Benestar.

- **Marc legal dels plans locals d'habitatge**

Els plans locals d'habitatge es troben definits a la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge. L'article 11 de la mateixa llei estableix que els instruments de planificació i actuació d'habitatge són:

- Pla Territorial Sectorial d'habitatge i els seus instruments de desenvolupament. Actualment es troba en la fase final de redacció.
- Programes supramunicipals d'habitatge. Santa Coloma de Gramanet no es troba inclòs en cap àmbit que compti amb un programa supramunicipal d'habitatge.
- Plans locals d'habitatge

Els plans locals d'habitatge es troben regulats a l'article 14 de la mateixa llei, on s'estableix:

1. *Els ajuntaments amb plans locals d'habitatge aprovats o amb un programa d'actuació urbanística municipal amb un contingut equiparable han de tenir un tracte preferent a l'hora de concertar polítiques d'habitatge amb l'Administració de la Generalitat quan comportin que aquesta aporti recursos econòmics.*
2. *Els plans locals d'habitatge determinen les propostes i els compromisos municipals en política d'habitatge i són la proposta marc per a concertar polítiques d'habitatge amb l'Administració de la Generalitat.*
3. *Els plans locals d'habitatge han de contenir els apartats següents:*
 - a) *L'anàlisi i la diagnosi de la situació de l'habitatge al municipi.*
 - b) *Els objectius, els programes i les estratègies d'actuació.*
 - c) *L'avaluació economicofinancera de les actuacions.*
4. *Els plans locals d'habitatge tenen una vigència de sis anys, sens perjudici que es pugui ampliar l'anàlisi i plantejar actuacions amb un termini més llarg. Un cop transcorreguts els sis anys, el pla s'ha de revisar.*
10. *La tramitació i l'aprovació dels plans locals d'habitatge s'han d'ajustar al que la legislació de règim local estableix respecte al règim de funcionament i d'adopció d'acords. La tramitació ha d'incloure un període d'exposició pública i mecanismes de participació ciutadana. L'aprovació correspon al ple de l'ajuntament.*

1.1 PLANEJAMENT SECTORIAL I ESTRATÈGIC EN RELACIÓ AMB L'HABITATGE

Actualment el municipi compta amb diferents plans estratègics que defineixen el marc de la política d'habitatge i ja estableixen compromisos en relació a objectius a assolir. A continuació es fa un repàs d'aquests plans i dels seus principals compromisos en relació amb l'habitatge.

- Pla Territorial sectorial de l'habitatge
- Pla d'Actuació Municipal 2016 - 2019
- Plans estratègics municipals
 - Pla local de joventut de Gavà 2018 - 2021
 - Pla d'acció de la població de persones amb discapacitat de Gavà 2018-2024
- Pla local d'habitatge 2006 – 2012.

1.1.1 PLA TERRITORIAL SECTORIAL D'HABITATGE DE CATALUNYA

Instrument de planificació i programació a llarg termini de les polítiques d'habitatge en el territori. Actualment es troba en fase d'aprovació inicial². Preveu la redacció de 5 plans específics, quatre dels quals poden tenir incidència a Gavà:

1. Pla del dret a un habitatge de lloguer.

² Es troba en període d'al·legacions fins al 21 de maig de 2019.

2. Pla del dret a un habitatge digne i adequat entre les persones grans.
3. Pla de rehabilitació.
4. Pla de lluita contra el sensellarisme.
5. Pla d'habitatge de les àrees rurals.

- **Objectius del PTSHC**

L'objectiu principal del Pla es garantir que totes les noves llars que es formaran durant els 15 anys posteriors a la seva entrada en vigor podran accedir a un habitatge digne i adequat. A banda d'aquest s'estableixen 3 objectius clau:

- 1- **Ampliar el parc d'habitatge de lloguer social fins a què representi com a mínim 5% parc principal.** Inclourà: Habitatges dotacionals; Habitatges protegits de lloguer; Habitatges d'inclusió; Habitatges de la xarxa de mediació; altres habitatges de lloguer de preu assequible impulsats directament o indirecta pel sector públic
- 2- **Promoure un ús més eficient i social del parc habitatges existents.** Mitjançant:
 - a. l'adquisició de la propietat d'habitatges provinents de bancs i grans tenidors per destinar-los a lloguer social
 - b. l'adquisició de l'ús d'habitatges provinents de bancs i grans tenidors per destinar-los a lloguer social
 - c. la mobilització del parc buit cap el lloguer social mitjançant mesures com, per exemple, la mediació
 - d. l'adquisició d'habitatges en el parc existent també per destinar-los a lloguer social, amb instruments com la delimitació d'àrees de tanteig i retracte.

- 3- **Ampliar l'oferta de lloguer**

De manera que el 55% de la demanda exclosa resideixi en habitatges de lloguer en els propers 15 anys.

- **Propostes del PTSHC**

Gavà es delimita com una àrea de demanda forta i acreditada i, per tant, haurà de complir l'Objectiu de Solidaritat Urbana³, l'acompliment del qual es fixa per l'any 2034.

Objectius quinquennals pel compliment del mandat de solidaritat urbana a Gavà.

Període	Estimació llars	Habitatges destinats a polítiques socials existents*	Nous habitatges destinats polítiques socials quinquenni	Ràtio habitatges destinats polítiques socials
Situació actual	17.593	2.037		11,6%
2024, final 1r Q	18.020	1.999	218	12,3%
2029, final 2n Q	18.814	1.950	362	13,5%
2034, final 3r Q	19.594	1.902	458	15,0%

Font: Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya

* En la comptabilització dels habitatges existents destinats a polítiques socials el PTSHC té en compte la reducció que es produirà per extinció de contractes de pròrroga forçosa, però no té en compte la pèrdua que es produirà per finalització del termini de qualificació dels habitatges de protecció oficial de compravenda.

³ D'acord amb l'article 73 de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge, els municipis inclosos en àrees declarades pel Pla territorial sectorial d'habitatge com a àmbits de demanda residencial forta i acreditada han de disposar, en el termini de vint anys, d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del total d'habitatges principals existents.

El PTSHC estableix diferents línies d'intervenció, i estableix el percentatge de la generació d'habitatge per atendre a la demanda exclosa que assoliran cadascun. La repercussió d'aquestes diferents línies en la generació d'habitatge assequible, per als municipis de demanda forta i acreditada (MDFA), com és el cas de Gavà, és la següent⁴:

Nous habitatges destinats a polítiques socials en les àrees de demanda forta i acreditada durant el Pla	Nombre d'habitatges destinats a polítiques socials al conjunt de MDFA	% d'habitatges destinats a polítiques socials respecte el total	Nombre d'habitatges destinats a polítiques socials a Gavà
Habitatges amb protecció oficial de lloguer de promoció pública	34.000	14,2%	147
Habitatges amb protecció oficial de lloguer de promoció privada	16.000	6,7%	69
Adquisició propietat d'habitatges de bancs i grans i grans tenidors	27.500	11,5%	119
Adquisició ús d'habitatges provinents de bancs i grans i grans tenidors (cessió, tanteig, exp.)	6.500	2,7%	28
Mobilització del parc existent cap el lloguer social (xarxa de mediació, incentius fiscals, índex de referència, etc)	33.500	14,0%	145
Adquisició d'habitatges en el parc existent (via delimitació d'àrees de tanteig i retracte)	7.500	3,1%	32
Habitatge amb protecció oficial de compravenda i de tinences intermèdies	115.000	47,9%	497
Total habitatges	240.000	100,0%	1.038

Finalment, el PTSHC estableix **zones de rehabilitació prioritària**. Gavà no s'inclou dins dels municipis amb necessitats de rehabilitació prioritària, però caldrà avaluar si és necessari que alguns dels seus barris s'inclouï com a àrea de rehabilitació prioritària. En qualsevol cas, el PTSHC no inclou un pressupost específic per donar suport a aquests municipis en la millora dels seus habitatges.

1.1.2 PLA D'HABITATGE 2006 – 2012

La política local d'habitatge, articulada a través del Pla d'Habitatge 2006-2012, aspira a incentivar la permanència de la ciutadania al municipi fent efectiu el dret a una residència pròpia, de compra o de lloguer, i apropiada a les necessitats: una residència pròxima i de qualitat.

- **Objectius**
 - Fomentar l'accés pròxim i assequible a l'habitatge a través de la gestió social de nous sectors urbans,
 - Produir nou habitatge,

⁴ S'inclou tant la proposta general del PTSHC, com la seva concreció a Gavà, tot i que a cada municipi el percentatge del parc assequible que haurà d'assolir-se variarà en funció de les característiques de partida.

- Dinamitzar el mercat de lloguer
- Optimitzar el parc vacant,
- Estendre i millorar els serveis municipals d'habitatge
- Promoure el manteniment i la rehabilitació dels habitatges existents.

- **Necessitats**

El PLH identificava que durant el desenvolupament del pla es generarien **3.655 noves llars**, de les quals, **1.744 noves llars requeririen d'habitatge assequible**.

- **Programes d'intervenció i actuacions previstes**

1. Programa d'ampliació i optimització del parc d'habitatges

- Actuacions de promoció de nou habitatge destinat a la venda: 3.365, dels quals 1.443 assequibles.
- Actuacions de promoció de nou habitatge assequible destinat al lloguer: 200 habitatges totals i 174 habitatges assequibles.
- Actuacions de mobilització del parc d'habitatges buits. L'ajuntament pren el compromís d'implantació gradual del servei de mediació per a la mobilització del parc d'habitatges buits amb l'objectiu de proveir **100 nous habitatges** de lloguer assequible per aquest.

Síntesi de les actuacions d'ampliació i optimització. Quantificació segons àmbit d'actuació

	Habitatges Totals	Habitatges assequibles venda	Habitatges assequibles lloguer	% Habitat Assequible
Mobilització habitatges buit	100	-	100	100%
Àmbits de nou planejament	326	152	174	100%
En barris en transformació i nou planejament pendent	3.149	1.291	-	41%
Total	3.575	1.443	274	48%

Font: Pla d'Habitatge 2006-2012

Nivell d'assoliment dels objectius quantitatius

Tipus d'habitatge	Número d'habitatges	% assoliment
Mobilització habitatges buit	118 habitatges captats per la Borsa	118%
Habitatges assequibles de venda	330 habitatges en sectors planejament	25,5%
Habitatges assequibles de lloguer	79 habitatges en sectors planejament	45,4%
TOTAL	527 habitatges	30,7%

2. Programa d'extensió de la renovació urbana i la rehabilitació

- Actuacions de rehabilitació d'habitatges i edificis d'habitatges.
- Actuacions de millora de les condicions d'edificis i habitatges.

3. Programa d'impuls als serveis locals d'habitatge

- Actuacions d'extensió i consolidació del mercat local de lloguer.
- Actuacions de desenvolupament institucional de les polítiques d'habitatge.
- Actuacions de foment de la informació i la transparència en l'àmbit de l'habitatge.

1.2 L'HABITATGE A ALTRES PLANS ESTRATÈGICS

1.2.1 PLA LOCAL DE JOVENTUT DE GAVÀ 2018-2021

Diagnosi

El Pla Local de Joventut detecta les següents debilitats en relació amb l'habitatge:

- Molts joves no es poden independitzar per manca de recursos.
- Manca de mercat de lloguer assequible, per a la gent en general i per a joves especialment. Els preus de lloguer han tornat a pujar molt.
- Les famílies que ocupen ho fan per necessitat
- Els habitatges amb protecció oficial de can Ribes són molt cars i petits
- Els habitatges amb protecció oficial no segueixen criteris pensats per a joves
- Es fan pisos de nova construcció mentre que hi ha molts pisos vells buits. L'ajuntament ha de poder influir en el mercat.
- Els barris marginals de Gavà tenen poca higiene, poca conscienciació. Els pisos buits no interessa arreglar-los
- No hi ha ajudes per l'emancipació del i les joves, no es posen facilitats
- La majoria de gent jove no sap que hi ha a Gavà una Oficina Local d'Habitatge

Proposta

- Aconseguir l'èxit en la transició domiciliària de les persones joves.
- Reforçar el Punt d'Informació Juvenil (PIJ) i la capacitat de derivació dels temes relatius a l'habitatge cap a l'Oficina Municipal de l'Habitatge.
- Impulsar que l'Oficina Municipal de l'Habitatge faci un servei proactiu.
- Reforçar la implicació de l'administració en l'assessorament per a la recerca de pisos, en la creació de pisos de protecció oficial en clau juvenil, i en el foment de l'emancipació juvenil en les borses de lloguer privat.

1.2.2 PLA D'ACCIÓ DE LA POBLACIÓ DE PERSONES AMB DISCAPACITAT DE GAVÀ 2018-2024

Diagnosi

- Existència d'un servei de llar amb suport per a persones amb malaltia mental que estan en rehabilitació, del Parc Sanitari Sant Joan de Déu.
- Manca de recursos residencials en l'àmbit de l'emancipació.
- No es disposa de recursos d'habitatge tutelat, tot i que s'ha intentat reiteradament negociar amb la Generalitat de Catalunya per tenir un centre residencial per a persones amb discapacitat intel·lectual.
- Manca d'opcions d'habitatge per a persones amb discapacitats intel·lectual.
- Al 2014 la demanda d'habitatge adaptat no ha cobert l'oferta d'habitatges adaptats que s'havia construït⁵.

Proposta

- Suport a l'arranjament d'habitatges. Suport a particulars per fer intervencions en els habitatges (accessibilitat, arranjaments en banys, cuines i zones de pas) a través del Programa d'Arranjaments d'Habitatges de la Diputació de Barcelona.
- Difusió d'experiències en l'àmbit de l'habitatge amb suport per a persones amb

⁵ Un 3% de l'habitatge assequible construït d'acord amb la normativa sectorial.

discapacitat intel·lectual. Organitzar xerrades per a les famílies de persones amb discapacitat.

- Servei de suport especialitzat en l'àmbit de l'habitatge i de les ajudes tècniques. Orientar les famílies i establir interconnexions amb recursos existents (la informació està molt dispersa).
- Plataforma conjunta entre municipis, entitats, etc... per augmentar la capacitat d'incidència vers la Generalitat per a poder aconseguir un recurs residencial per a persones amb discapacitat intel·lectual.
- Treball amb el Consell Comarcal i DIBA per poder tenir un recurs de *Servei residencial d'estades Temporals Respir* a la comarca.

2 EMMARCAMENT TERRITORIAL I SITUACIÓ DE L'HABITATGE

Gavà té una extensió de 30,81km² i és la sisena ciutat del Baix Llobregat en quant a població, amb 46.538 habitants l'any 2017 i una densitat de 1.513 hab/km². El terme municipal comprèn: el nucli urbà; una zona forestal integrada al Parc del Garraf; una important zona industrial entre les vies del tren i la C-32; una zona agrícola de regadiu d'unes 400 hectàrees entre aquest eix vial i la zona costanera que forma part del Parc Agrari del Baix Llobregat; i la zona urbanitzada Gavà Mar, entre la zona agrícola i la platja.

Gavà se situa a 15 km de Barcelona, a l'eix costaner de la c-31 i la c-32, que connecta amb la xarxa d'autopistes de Catalunya, alhora que es troba ben connectada a través del tren i amb el port i l'aeroport. Gavà limita amb Begues a l'oest, St. Climent al nord, Viladecans a l'est, i amb Castelldefels i Sitges al sud-oest.

El municipi se situa en una zona privilegiada en relació al desenvolupament industrial i al transport de mercaderies. La seva principal activitat econòmica es troba en el sector industrial i en el sector de serveis. En la indústria, destaquen la metal·lúrgia, els materials per a la construcció i la indústria química. I en el cas dels serveis, cal destacar el seu emplaçament litoral estratègic, i el fet que Gavà sigui centre de serveis també per a alguns municipis de l'entorn. Gavà compta amb més de 1.200 comerços a la ciutat i la instal·lació del Centre Comercial Barnasud, que suposa una important activitat econòmica al municipi.

Municipi de Gavà



Font: Geoportal de cartografia. Àrea Metropolitana de Barcelona

2.1 ESTRUCTURA URBANA

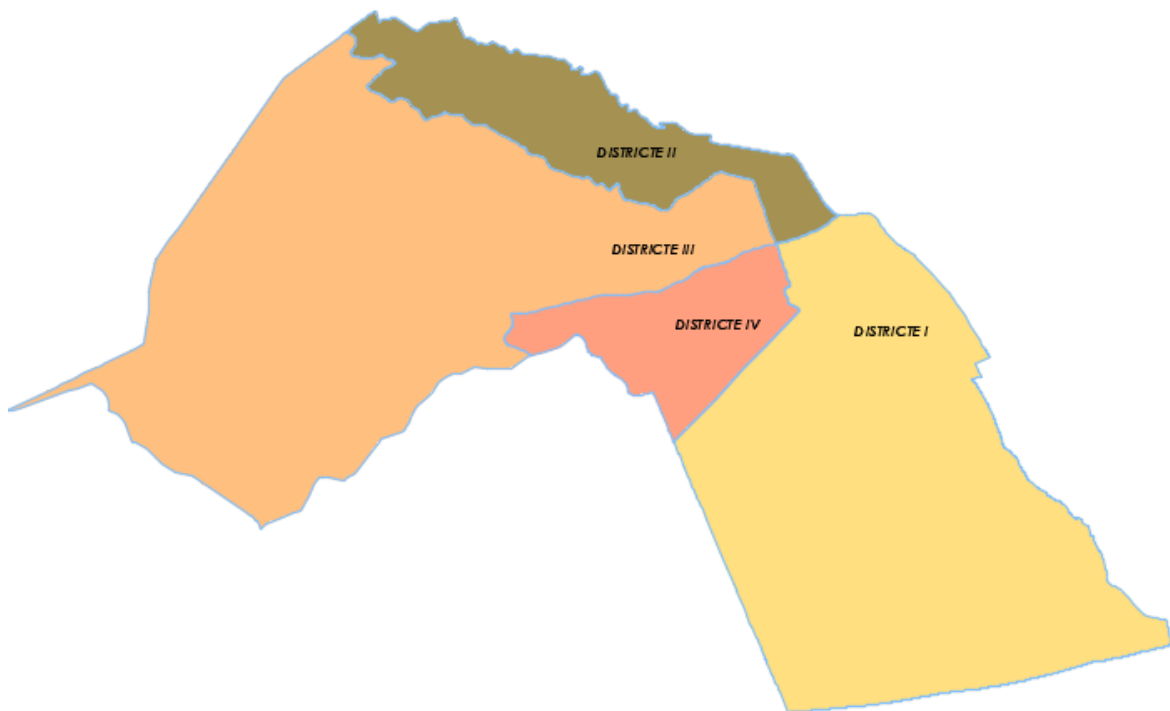
Gavà està integrat per quatre districtes i set barris.

Distribució dels habitatges per districtes censals. Gavà, 2011

Districte	número	%
Districte I	8.455	39,5%
Districte II	5.980	27,9%
Districte III	5.070	23,7%
Districte IV	1.920	9,0%
Total	21.425	100,0%

Font: O-HB a partir d'INE

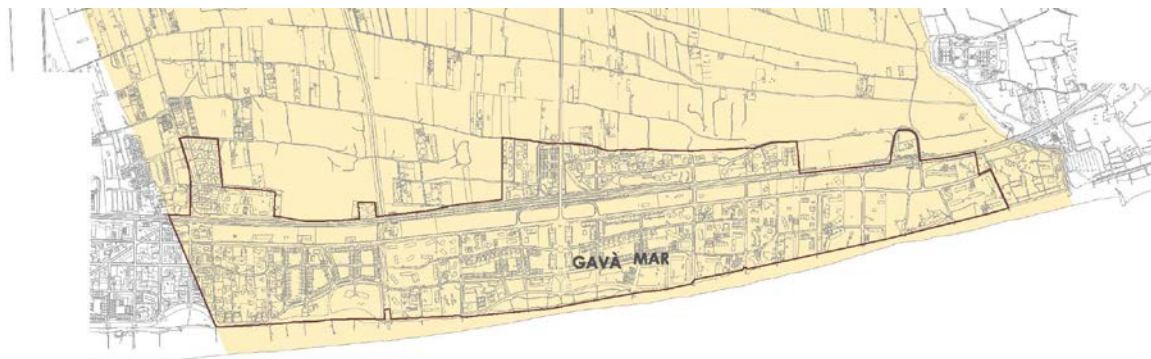
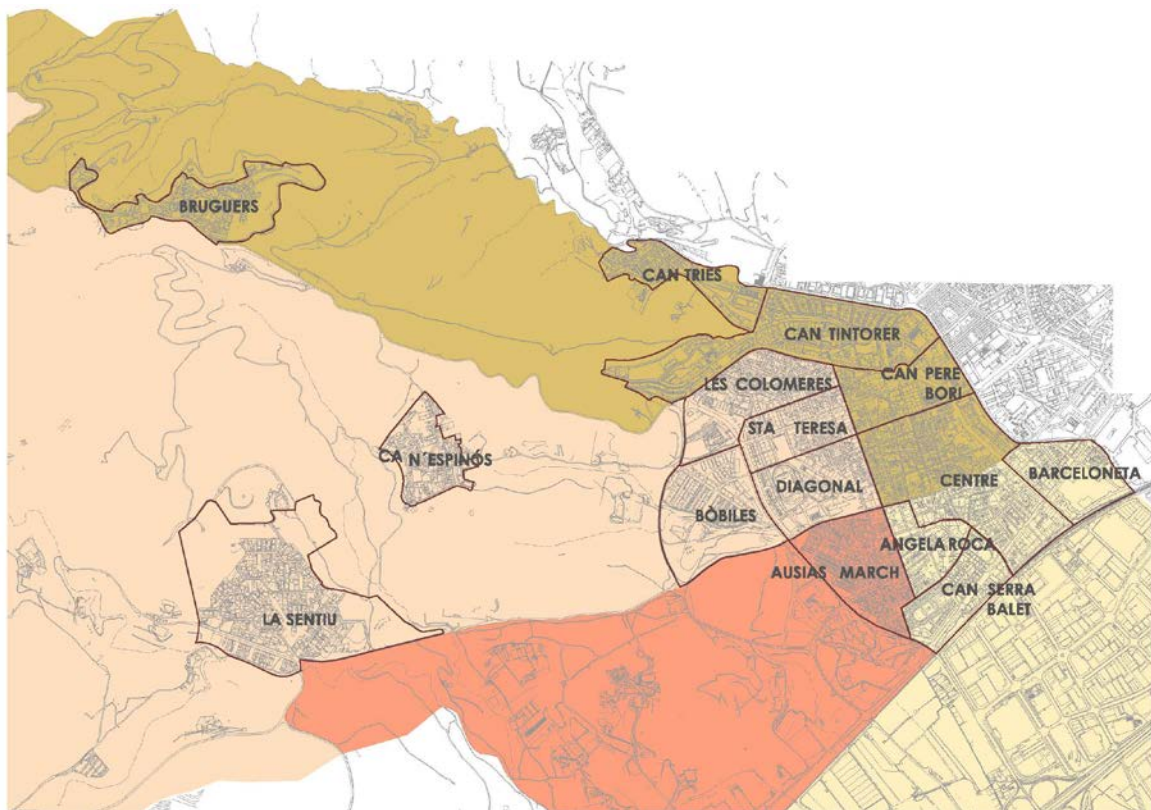
Districtes de Gavà



Font: Elaboració pròpia a partir de Ajuntament de Gavà

Districte	Barri
Districte 1	Gavà Mar, Centre (part) i Barceloneta
Districte 2	Centre (part) Can Tintorer, Can Bori i Can Tries
Districte 3	Bòbiles - Diagonal, Les Colomeres i Santa Teresa Ca N'Espinós La Sentiu i Bruguers
Districte 4	Can Serra Balet, Àngela Roca i Ausiàs March

Barris



Font: Elaboració pròpia a partir de Ajuntament de Gavà

Els habitatges es distribueixen de manera molt diferents entre els diferents districtes, d'acord amb les dades ofertes pel cens de 2011. El districte amb més habitatges és el Districte 1 (8.455, el 39,5% del total) seguit del Districte 2 (5.890 habitatges, el 27,9%).

2.2 SITUACIÓ EN RELACIÓ A L'HABITATGE ALS BARRIS

Les característiques de l'habitatge i la configuració urbana dels diferents barris és molt diversa i per tant es detecten diferents problemàtiques en relació a l'habitatge que a continuació es descriuen.

Gavà Mar

Es tracta d'un entorn força diferent a la resta del municipi, està vinculat a la platja i a una major activitat turística i presenta problemàtiques força diferents a la resta del municipi. És el barri amb més persones residents del municipi, i aquell de major dimensió. En relació a l'habitatge cal destacar:

- Manca de desenvolupament urbanístic de l'entorn de Marinada, el que fa que manqui urbanitzar alguns dels seus carrers.
- La manca d'urbanització també es detecta a l'entorn de La Pava, que a la vegada també presenta dificultats en relació amb la connexió amb l'entorn.
- Està previst el desenvolupament de l'entorn de Gavà Est, cosa que genera inquietud pel tipus d'habitatge que s'hi preveurà, especialment en relació a la incorporació d'habitatge amb protecció oficial, que actualment no està previst. Per altra banda, es veu com una oportunitat per possibilitar la urbanització de l'entorn una vegada el planejament es consolidi.
- Gavà Mar aglutina la major part dels habitatges d'ús turístic del municipi.
- Els preus dels lloguers són els més elevats del municipi, el que dificulta la permanència de la població.
- Disposa de pocs serveis i botigues al servei de les persones residents.

La Barceloneta

La Barceloneta és un barri pel qual es preveu un procés complet de substitució a partir del planejament de l'Espai Roca. La població resident al barri és conscient d'aquesta futura transformació que haurà de canviar de manera radical la configuració del barri.

Centre

El Centre és l'entorn més històric del municipi, construït a partir d'un parcel·lari de petites dimensions i propietat vertical que ha viscut, i seguirà vivint, un procés de transformació a partir de la divisió en propietats horitzontals de les finques originals, reforçat per la remunta i consolidació de les edificacions. Actualment està integrat per una població diversa, amb pocs problemes relacionats amb l'habitatge, entre els quals es poden assenyalar:

- Envel·liment de les edificacions per la seva major antiguitat
- Manca d'accessibilitat pròpia d'aquest tipus de teixits
- Elevats preus de l'habitatge, tant en relació a la venda com al lloguer

Can Tintorer – Can Pere Bori i Can Tries

Entorn del carrer Roger de Flor, és tracta d'un polígon residencial construït per Adigsa amb destí a la venda. La població resident es troba envellida, ja que van arribar de manera simultània en l'època de construcció del barri i no s'ha donat un procés de substitució. Les principals problemàtiques relacionades amb l'habitatge són:

- Manca d'accessibilitat del conjunt del barri. S'han desenvolupat alguns projectes puntuals d'instal·lació d'ascensors, tant a l'interior de les escales com en façana. Aquest projectes tenen un important cost econòmic, difícil d'assumir per la població resident, en la majoria dels casos amb rendes baixes. En qualsevol cas, s'identifica com una comunitat cohesionada que podria abordar aquestes intervencions si hi hagué suport econòmic per part de l'administració.

- Gestió del procés de substitució de la població. La seva ubicació allunyada del centre pot ser poc atractiva per a persones joves amb capacitat de viure a altres zones del municipi.

Can Tries, és un barri originàriament d'autoconstrucció, en el qual s'hi ha integrat nous blocs de petites dimensions d'una considerable qualitat. Es troba situat en continuïtat amb el nucli urbà, però en una posició molt perifèrica. Actualment encara manté algun carrer sense asfaltar. Les principals problemàtiques en relació amb l'habitatge són:

- Presència d'ocupacions, tant de persones vulnerables que han perdut el seu habitatge com de tipus delinqüencial.
- Deficiències a les edificacions fruit del seu origen com a barri d'autoconstrucció.
- Presència d'un edifici inacabat a l'extrem del barri.

L'entorn de Roger de Flor es connecta amb can Tries a través dels carrers de Can tries i de la Riera de Can Llorenç, en aquest entorns s'ha portat a terme la construcció de 6 blocs d'habitatge amb protecció oficial de venda que han permès lligar l'entorn. Actualment l'entorn es troba en bones condicions, tot i la problemàtica vinculada a la dificultat d'activar les plantes baixes amb ús comercial previst.

Les Ferreres, és un entorn situat a l'extrem oest de l'avinguda de l'Eramprunyà integrat per diferents blocs aïllats, alguns ells en règim de protecció oficial. Per una banda s'hi troben 3 blocs gestionats en règim de lloguer per part de l'AHC, on resideix força població gitana, i on es detecten problemes de convivència. Per altra banda, el nou desenvolupament de les Ferreres on s'integren tant habitatges amb protecció oficial com de règim lliure.

Bòbiles - Diagonal

Pel que fa a Bòbiles – Diagonal, està integrat per 2 entorns clarament diferenciats, per una banda el nou desenvolupament de les Bòbiles i per altra el teixit més tradicional a llevant de l'avinguda de Joan Carles I. Aquest teixit presenta unes característiques similars al Centre. Tot l'entorn es caracteritza per estar integrat per una població variada, amb presència de població jove. En relació a l'habitatge:

- No s'hi detecten ocupacions
- En la zona més històrica hi ha presència de comerços al servei de la població resident. Per contra als nous desenvolupaments la presència comercial és pràcticament nul·la.
- En general el parc presenta bones condicions de conservació.

Les Colomeres

Les Colomeres, presenta unes característiques urbanes similars a les de Bòbiles – Diagonal, però el parc presenta un estat de conservació pitjor i una menor presència de comerç. S'hi ha donat un major nombre de desnonaments, però tot i això i les pitjors condicions de l'edificació els lloguers són elevats, amb preus que baixen dels 1.000 €/mes, en situacions d'interior d'illa.

Santa Teresa

A Santa Teresa, destaca la presència d'habitatges amb protecció oficial de construcció antiga i destinats a la compra. Caldrà seguir el procés de substitució de la població per mortalitat de les persones residents, per evitar un procés ràpid de transformació.

Brugués – La Sentiu

Es tracta de dos entorns d'habitatges unifamiliars, aïllats en relació amb el casc urbà, amb una bona accessibilitat amb vehicle privat, però amb baixa connectivitat a través del transport públic, ja que només és possible accedir-hi a través d'un autobús amb baixa freqüència de pas. Les principals problemàtiques identificades en relació amb l'habitatge són:

- Elevat preu de l'habitatge, per sobre dels preus del nucli.

- Disposa de pocs serveis i botigues al servei de les persones residents.

Ca n'Espinós

Se situa aïllat respecte de la resta del nucli. Es tracta de l'entorn on es detecten unes majors problemàtiques vinculades amb l'habitatge, tot i que únicament hi ha unes 550 persones empadronades. S'inicià el desenvolupament d'un projecte vinculat a la Llei de Barris que es troba aturat. Actualment s'hi està desenvolupant el Pla d'Intervenció de la Masia – Ca n'Espinós. Les principals problemàtiques identificades són les següents:

- Barri constituït entorn a una promoció històrica de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, tota ella desenvolupada en règim de lloguer i sense un acompanyament a les persones residents.
- Elevada presència d'ocupacions, que en ocasions també està vinculada a l'accés als serveis urbanístics de manera il·legal.
- Problemes de convivència vinculats amb el tràfic i plantació de drogues.
- Presència d'infrahabitatge vinculat a l'autoconstrucció.

Can Serra Balet, Àngela Roca i Ausiàs March.

S'hi identifiquen diferents tipus de teixits, on a l'entorn d'un teixit més tradicional en illa tancada s'identifiquen 2 entorns específics: l'entorn d'Ausiàs March i del Congrés.

Pel que fa a l'entorn d'**Ausiàs March**, destaca la presència de blocs a l'entorn de les places del primer de maig i de Poveda. En aquest entorn s'han generat problemes de convivència en els darrers anys a causa de l'arribada de nova població que ha ocupat habitatges buits. Aquesta situació ha derivat en el desenvolupament del Projecte d'Intervenció comunitària al barri d'Ausiàs March. Al punt relatiu al Servei de Mediació (punt 7.3) es descriuen les problemàtiques identificades en relació amb l'habitatge i les actuacions principals desenvolupades.

Els pisos del Congrés han viscut una dinàmica similar a l'entorn del carrer Roger de Flor, amb una població també gran, que arribà al barri en un mateix moment i que està en procés d'envelliment, el que genera alguns desajustos en relació amb els habitatges:

- Manca d'accessibilitat. No s'han desenvolupat projectes per a la instal·lació d'ascensors, però es considera una comunitat cohesionada que en podria afrontar la instal·lació en cas de disposar d'ajuts municipals.
- Habitatges amb una construcció de baixa qualitat constructiva.
- Població amb pocs recursos econòmics per afrontar la millora dels seus habitatges.

3 LES PERSONES

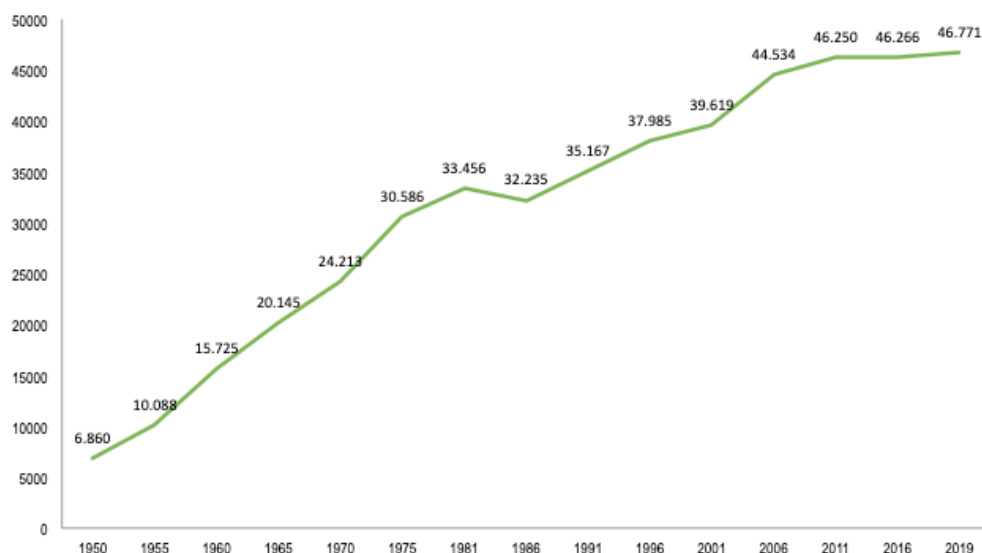
3.1 DINÀMICA DEMOGRÀFICA I RESIDENCIAL

- **Evolució de la població**

Des d'una perspectiva ampla, és poden considerar 4 grans etapes pel que fa a l'evolució de la població de Gavà:

- **1950-1975: Creixement molt intens.** En aquesta etapa es va passar de 6.860 habitants a 30.586 habitants degut a una immigració econòmica, procedent de la resta d'Espanya motivada per l'intens desenvolupament econòmic de l'àrea de Barcelona i el Baix Llobregat.
- **1975-1986: Estabilització i signes de decreixement.** En aquest període la població continua creixent fins arribar als 33.456 habitants el 1981 i a partir de llavors, s'inicien uns anys de decreixement fins als 32.235 habitants al 1986.
- **1986-2006: Creixement intens.** Aquesta etapa es caracteritza per una recuperació del creixement, fruit de la immigració metropolitana i de les migracions internacionals.
- **2006-2019: Estabilització amb creixement moderat.** En aquest període, el creixement va ser degut a uns saldos migratoris molt positius, mentre el creixement natural ha estat reduït. Cal distingir dos períodes en l'evolució dels saldos migratoris, dividits per l'esclat de la crisi financera internacional l'estiu del 2007 i el seu impacte sobre l'economia a partir de l'any 2008. Al 2019 té 46.771 habitants, un 1,4% més que l'any anterior.

Evolució de la població de Gavà. 1950 - 2019



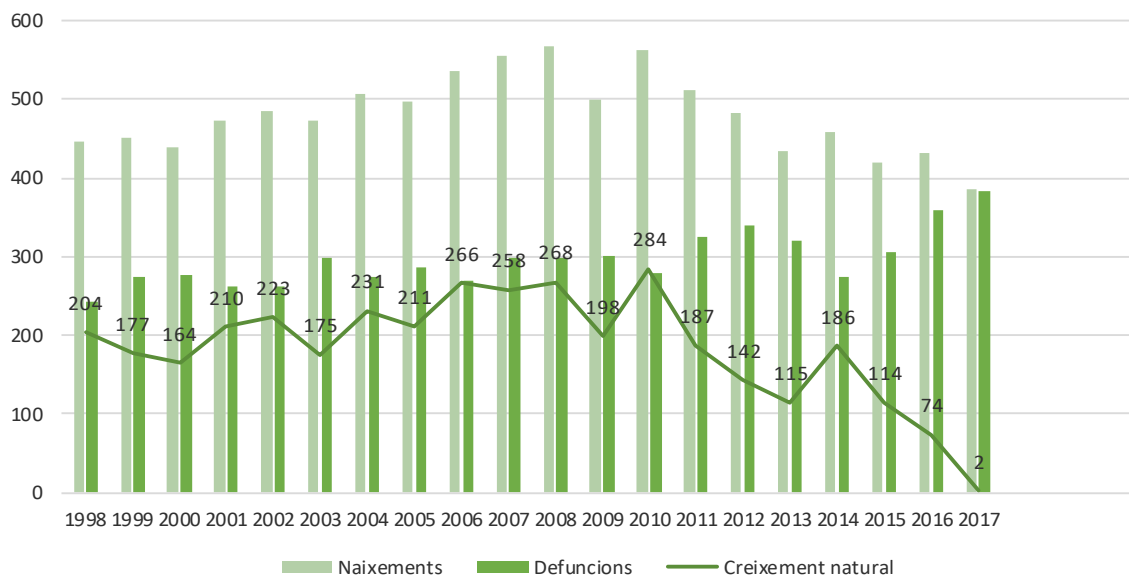
Font: O-HB, a partir Idescat i CED, Evolució històrica de la població; Idescat, Padró municipal d'habitants de 1975 i 1986; Cens de població de 1981, 1991, 2001 i 2011; Estadística de població 1996; Padró continu 2012-2017

- ***Els components de creixement***

El creixement natural

El creixement natural de Gavà dels darrers 20 anys ha estat sempre positiu, amb un pic a l'any 2010 (284 persones). Des de llavors, el creixement natural ha disminuït fins al 2017 (2 persones), any en el qual el nombre de naixements ha sigut molt similar al nombre de defuncions.

Evolució del creixement natural



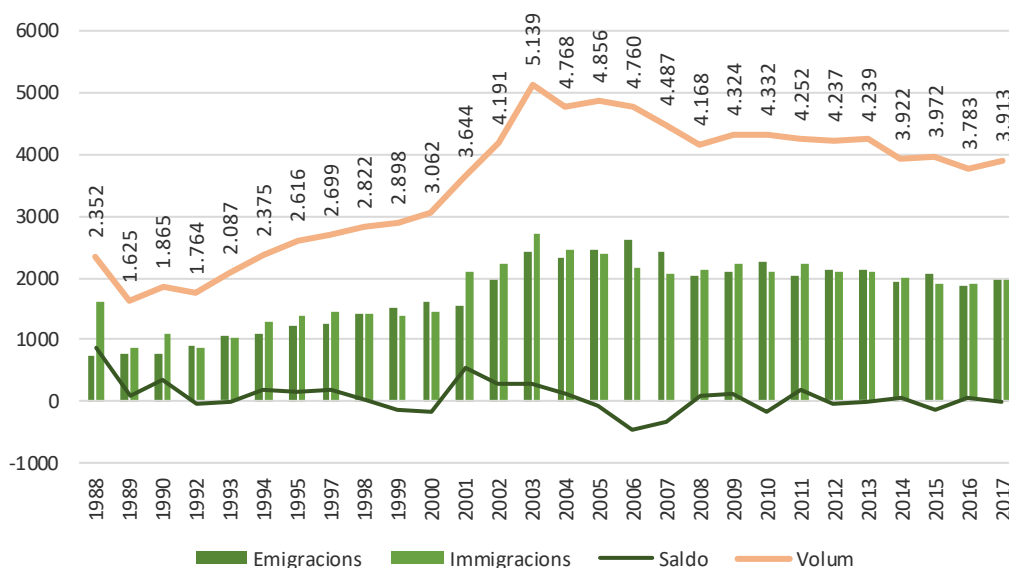
Font: IDESCAT, a partir del Moviment Natural de la Població de l'INE i elaboració pròpia.

Les migracions

L'evolució dels **moviments interns i les entrades i sortides** de població produïdes entre els anys 2000 i 2017 ens parlen de 3 períodes bàsics:

- 2000-2004. Creixement dels moviments interns i de les entrades, vinculades a l'oferta d'habitatge d'obra nova.
- 2004-2008. Els moviments interns i les entrades es mantenen en nivells elevats, i s'incrementen les sortides, coincidint amb l'inici de la intensificació de la pujada de preus de l'habitatge. En aquest període també es dona l'arribada de població estrangera.
- 2008-2017. A partir del l'inici de la crisi econòmica i fins l'actualitat, els moviments interns i les entrades es continuen mantenint en nivells elevats. Un element explicatiu d'aquest manteniment de les entrades és el fet que Gavà manté la capacitat de de retenir els que canvien d'habitatge i atraure nous residents.

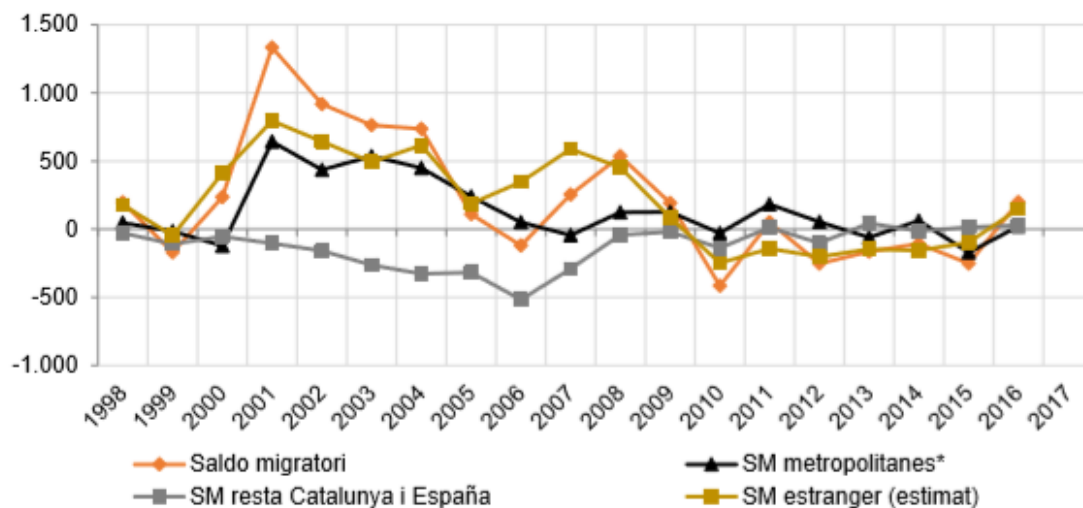
Evolució del creixement migratori intern



Font: IDESCAT, a partir de l'Estadística de variacions residencials de l'INE i elaboració pròpia.

El saldo migratori positiu correspon principalment a persones procedents de l'estranger. No obstant, entre 2000 i 2005, també es produeix una important arribada de persones provinents de l'àrea metropolitana.

Saldo migratori a Gavà segons territori d'origen o destinació 1998 – 2017



Font: O-HB a partir Idescat, a partir de l'Estadística de variacions residencials de l'INE

* Es pren com a territori de referència la província de Barcelona

Si s'acota els canvis de residència a escala municipal els orígens i destinacions són molt amplis: 401 municipis d'origen i 425 de destinació al 2008 o 580 d'origen i 327 al 2017, però únicament 3 van superar el 5%: Barcelona, Viladecans i Castelldefels; entre els tres suposen una mica més d'un terç dels orígens i destinacions, pel que el grau de dispersió és relativament elevat.

Barcelona és en tots els anys el principal origen i al 2008 i 2011 la principal destinació, Viladecans ha estat el segon origen el 2008, 2011 i 2016 però el tercer al 2017, any en què Castelldefels el supera, i la primera destinació en els dos darrers anys.

Altes i baixes residencials al municipi de Gavà, 2008, 2011, 2016 i 2017

Altes residencials								
Municipi	2008		2011		2016		2017	
	Nre	Pes	Nre	Pes	Nre	Pes	Nre	Pes
Barcelona	447	15,6	398	14,3	316	12,5	378	14,4
Viladecans	291	10,1	363	13,0	316	12,5	288	11,0
Castelldefels	288	10,0	333	11,9	297	11,8	353	13,4
Municipis > 5%	1.026	35,8	1.094	39,2	929	36,8	1.019	38,8
Resta municipis	1.843	64,2	1.694	60,8	1.598	63,2	1.610	61,2
Total AR	2.869	100,0	2.788	100,0	2.527	100,0	2.629	100,0
Estranger	680	23,7	457	16,4	542	21,4	580	22,1
Nombre orígens	401		384		345		334	
Baixes residencials								
Barcelona	316	13,8	308	14,5	249	12,1	265	13,2
Viladecans	309	13,5	284	13,4	364	17,6	279	13,9
Castelldefels	270	11,8	255	12,0	233	11,3	250	12,5
Municipis > 5%	895	39,0	847	39,9	846	40,9	794	39,6
Resta municipis	1.397	61,0	1.274	60,1	1.220	59,1	1.210	60,4
Total BR	2.292	100,0	2.121	100,0	2.066	100,0	2.004	100,0
Estranger	96	4,2	90	4,2	162	7,8	100	5,0
Nombre destinacions	425		365		328		327	

Font: Padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Gavà i elaboració pròpia

Pel que fa als saldos, Barcelona ha aportat habitants en tots els anys, a l'igual que Castelldefels. Viladecans ha atret una mica més habitants de Gavà al 2008 i 2016 que persones ha aportat mentre que al 2011 i 2017 s'ha produït la situació inversa. Dels tres, és el que ha tingut uns saldos més justos (venien i marxaven volums similars de població).

Saldos per canvis residencials al municipi de Gavà, 2008, 2011, 2016 i 2017

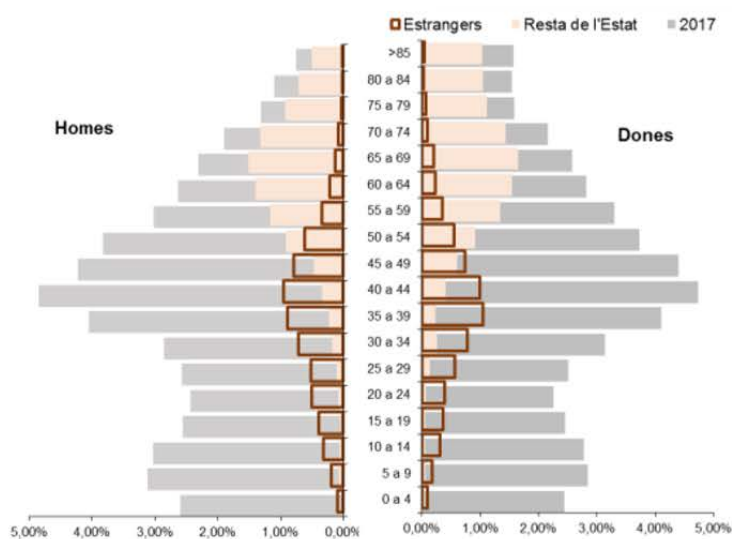
	Saldo			
	2008	2011	2016	2017
Barcelona	131	90	67	113
Viladecans	-18	79	-48	9
Castelldefels	18	78	64	103
Municipis > 5%	131	247	83	225
Resta municipis	446	420	378	400
Total	577	667	461	625
Estranger	584	367	380	480

Font: Padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Gavà i elaboració pròpia

- **Estructura d'edats**

Donat que la immigració internacional ha tingut un pes moderat, les migracions residencials metropolitanes han incidit de manera significativa en l'estructura d'edats. Com que els canvis d'habitatge i de municipi es produeixen principalment en les edats joves-adultes (entre els 25 i els 44 anys), és a dir, en el moment en què es tenen infants, les franges d'edats joves de la ciutat, tot i que han reduït el seu pes al conjunt de la població, passant de representar el 33% l'any 2000 al 30% l'any 2017; han incrementat el seu volum en 454 efectius, malgrat la pèrdua de població de 25 a 34 anys (- 2.101), per l'increment d'habitants de 35 a 44 anys (+2.555).

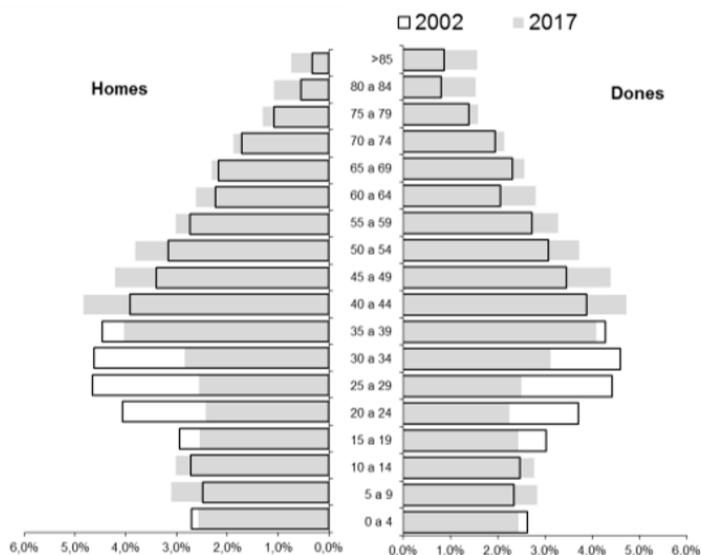
Població per sexe, edat i lloc de naixement. Gavà 2017



Font: O-HB a partir Idescat

Les piràmides d'edat del 2002 i del 2017 mostren l'evolució de l'estructura de població després del moment de màxim creixement i quan s'inicia l'arribada d'immigració internacional, i el 2017, quan els resultats d'aquests processos es posen de manifest amb la localització de la població estrangera a les franges més joves i la reducció dels grups de 20 a 34 anys. La franja de 40 a 44 és actualment la més nombrosa, representant el 9,6% de la població.

Població per sexe i edat. Gavà 2002 – 2017.



Font: O-HB a partir Idescat

A la piràmide de l'any 2002 les generacions del *baby-boom* tenien de 25 a 39 anys, és a dir, estaven ja plenament en les edats d'emancipació o bé en les edats adultes on la mobilitat residencial encara és molt elevada. Representaven el 27% de la població de Gavà (amb 11.143 efectius). A l'increment de les necessitats d'habitatge d'aquestes generacions tant excepcionals, s'hi va començar a afegir l'arribada de població estrangera. Malgrat que tant la població nascuda a Espanya com aquella nascuda a l'estranger es trobaven en les mateixes franges d'edat, les seves estratègies residencials no van ser coincidents.

Si es considera la població que l'any 2017 viu a Gavà i té entre 25 i 39 anys, representa el 19% del total (amb 8.941 efectius). Respecte a la mateixa cohort quinze anys abans es pot apreciar una pèrdua de 2.202 efectius.

Així mateix, en aquesta piràmide s'aprecia com l'arribada de les generacions més buides post *baby-boom*, les que tenen de 25 a 34 anys, no es compensa amb població nascuda a l'estranger. Tot i això, cal notar que la base de la piràmide s'eixampla, en la franja de 5 a 14 anys, degut principalment a l'aportació dels fills dels nouvinguts.

A la part alta de la piràmide, l'any 2017, les cohorts on es troben els protagonistes de l'onada migratòria del període 1965-1975 ja tenien de 60 a 74 anys. Aquestes generacions més nombroses i l'allargament en l'esperança de vida han afavorit que la franja de 60 a 74 anys augmenti un 31% (han passat de 5.124 a 6.695 persones). Caldrà posar molta atenció a aquest col·lectiu en aquest punt els efectes que aquestes dinàmiques demogràfiques tenen en el mercat residencial.

En resum destaca:

- L'eixamplament del grup d'infants de 5 a 14 anys bàsicament per l'aportació dels fills dels immigrants;
- La reducció del volum dels grups de 20 a 34 anys a causa de correspondre's a unes generacions més buides del *baby-boom*;
- Els de 35 a 44 anys n'han guanyat; es corresponen a les franges d'edat que van anar a residir al municipi al moment de tenir fills;
- Les persones que van venir a residir entre el 1965 i 1975, que actualment tenen entre 60 i 74 anys i són un grup nombrós.

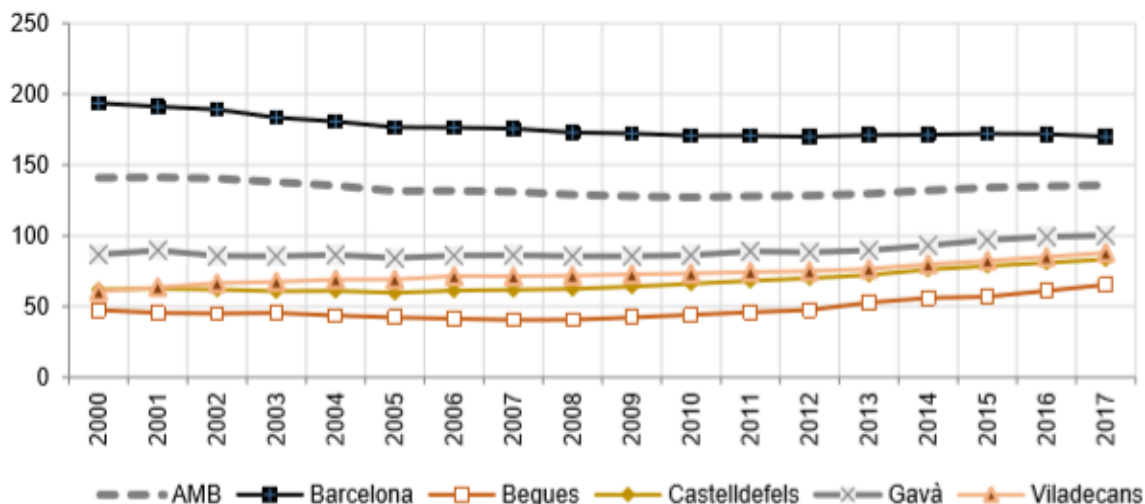
La piràmide d'edats del 2018 no varia substancialment si bé es pot remarcar, en relació el 2017, la reducció de pes i volum dels menors de 10 anys (-0'2% respectivament) i la continuada pèrdua de volum i pes dels grups de 20 a 39 anys, que al 2018 s'hi afegeixen els de 40 a 44 anys.

• **L'envelliment**

En el context metropolità, Gavà té un **índex d'envelliment** relativament baix, de 100. Això significa que per cada 100 menors de 14 anys hi ha 100 majors de 65. Aquest envelliment se situa 35 punts per sota del que es dona en el conjunt de l'àrea metropolitana i és similar al del conjunt de la comarca del Baix Llobregat (103).

No obstant, en els darrers anys, l'envelliment ha tendit a augmentar degut, sobretot, a que les generacions tan nombroses (d'edats adultes avançades de 55-65 anys) van arribant als 65 però darrere seu les generacions adultes estan més buides.

Evolució de l'índex d'envelliment a Gavà i municipis de l'entorn metropolità. 2000-2017



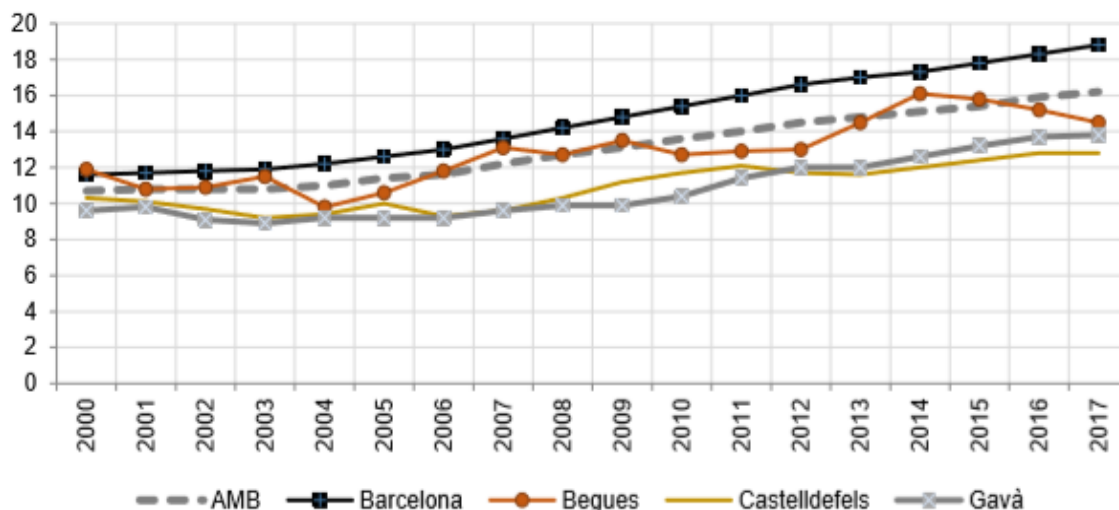
Font: O-HB a partir Idescat

- **El sobreenvelliment**

L'índex de sobreenvelliment mesura el pes de la població de 85 anys i més entre els majors de 65 anys. En el cas de Gavà, aquest índex se situa en valors propers als de l'àmbit metropolità. Així, mentre a Gavà és del 13,8%, a l'Àrea Metropolitana se situa en el 16,2%.

Aquest índex mostra una tendència creixent més accentuada que l'envelliment si bé des de 2016 es manté estable. En el conjunt de la població el pes dels majors de 80 anys ha augmentat els darrers 10 anys, passant del 3,2% al 5%.

Evolució de l'índex de sobreenvelliment a Gavà i municipis de l'entorn metropolità 2000-2017

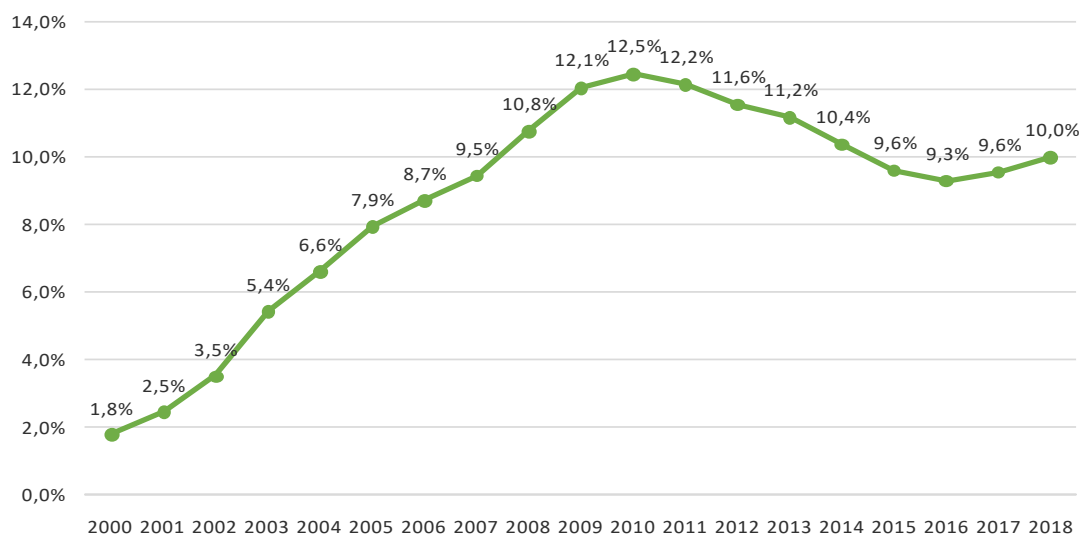


Font: O-HB a partir Idescat

- **Nacionalitat**

La població d'origen estranger al 2018 suposava un 10% de la població de Gavà. El pes de la població estrangera va arribar a un 12,5% a l'any 2010 després d'anys de creixement i des de llavors s'ha anat reduint lleugerament fins a l'any 2016 (9,3%) on comença a augmentar fins a l'actualitat.

Evolució del percentatge de població de nacionalitat estrangera



Font: IDESCAT, a partir del Padró continu de l'INE i elaboració pròpia.

Un terç de la població de nacionalitat estrangera prové de la resta de la Unió Europea i vora una cinquena part d'Amèrica del Sud i Àfrica.

Població estrangera. Per nacionalitat (continents).

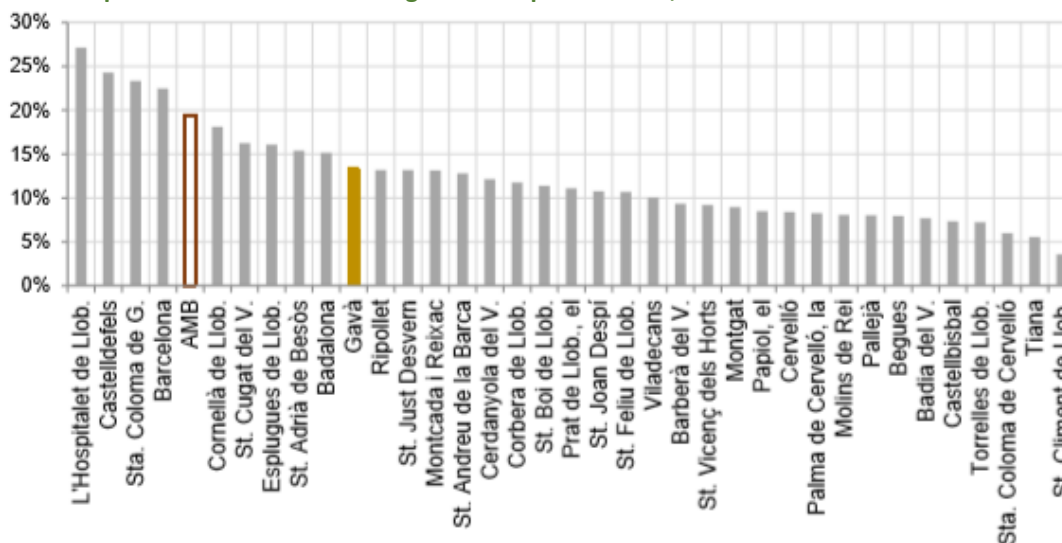
	Espanyola	Resta UE	Resta Europa	Àfrica	Amèrica del Nord i Central	Amèrica del Sud	Àsia i Oceania	Total
2018	42.028	1.581	527	863	295	872	539	46.705
%	90%	3%	1%	2%	1%	2%	1%	100%

Font: IDESCAT, a partir del Padró continu de l'INE i elaboració pròpia.

Al 2016, el 13,4% de la població de Gavà havia nascut a l'estranger. Aquesta proporció se situava 6 punts percentuals per sota de la mitjana de l'Àrea metropolitana. També era inferior a la registrada a Castelldefels (24,3%) però superior a la de Viladecans (10,2%).

Va arribar al màxim pes l'any 2010, amb 6.592 persones (el 14,2% de la població total); el seu pes es va reduir fins el 2016 en un 6%; des del 2017 el va recuperant i al 2018 ja és del 14'3%.

Pes de la població nascuda a l'estranger. Municipis de l'AMB, 2016



Font: O-HB a partir Idescat

3.2 LES LLARS

El nombre de llars a Gavà, segons el cens de 2011, era de 17.675 llars, amb una dimensió mitjana de 2,61, similar a la de Catalunya (2,60).

Des de l'any 1991, el nombre de llars a Gavà va viure un increment significatiu, passant de 10.536 llars a 17.675, alhora que la dimensió mitjana de les llars es va reduir, passant de ser 3,30 a 2,61 persones per habitatge principal.

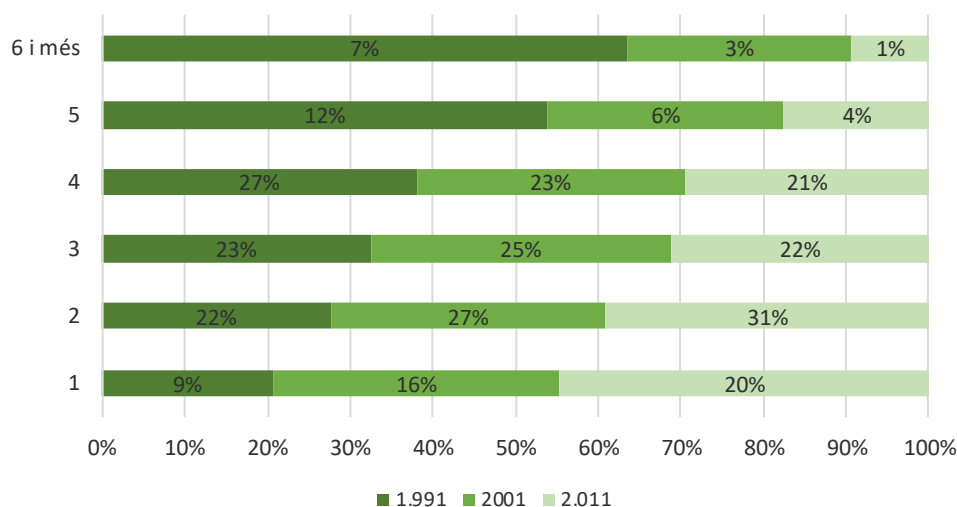
La taula següent mostra l'evolució del nombre de llars segons el nombre de persones que hi viuen, s'observa que el pes de les llars unipersonals i de 2 persones han viscut un increment important. En canvi, les llars de 3 i més persones s'han reduït molt, fins i tot les llars de 5 i més persones han quasi desaparegut.

Taula. Evolució de la grandària de la llar

	1	%	2	%	3	%	4	%	5	%	6 i més	%	Total llars
1991	994	9%	2.329	22%	2.400	23%	2.851	27%	1.255	12%	707	7%	10.536
2001	2.176	16%	3.667	27%	3.505	25%	3.177	23%	871	6%	394	3%	13.790
2011	3.601	20%	5.529	31%	3.878	22%	3.722	21%	687	4%	257	1%	17.675

Font: IDESCAT, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE i elaboració pròpia.

Evolució de la grandària de la llar



Font: IDESCAT, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE i elaboració pròpia.

A Gavà l'ocupació mitjana de les llars s'ha reduït un 21% des de 1991 fins al 2011. Es tracta d'una reducció lleugerament superior a la de les llars del Baix Llobregat, Barcelona i la resta de Catalunya.

Població, llars i ocupació mitjana de les llars. Gavà 1991-2011

Àmbit	1991	1996	2001	2011	1991-2011
Gavà	3,3	3,1	2,88	2,61	-21%
Baix Llobregat	3,3	3,1	2,86	2,65	-20%
Província de Barcelona	3,1	2,9	2,72	2,53	-18%
Catalunya	3,1	2,9	2,72	2,54	-18%

Font: O-HB a partir d'Idescat per 1991,1996, 2001 i 2011

Des de l'any 1991 fins l'any 2011 les llars de parelles amb fills s'han reduït de forma significativa a Gavà tant en termes relatius com absoluts, passant de representar el 60,1 % el 1991 (6.333) a només el 36% el 2011 (6.370).

Les llars que més s'han incrementat han estat aquelles on hi ha menys membres, és a dir, les unipersonals, les de parelles sense fills i les monoparentals. I encara dins de les llars de parelles amb fills, la tendència es que cada cop hagi menys fills.

Llars segons tipologia. Gavà 1991-2011

Tipus de llars	1991		2001		2011	
Unipersonals	966	9,2%	2.176	15,80%	3.600	20,40%
Parelles sense fills	2.046	19,4%	3.492	25,30%	4.075	23,10%
Parelles amb fills	6.333	60,1%	4.966	36,00%	6.370	36,00%
Monoparentals	747	7,1%	275	2,00%	1.590	9,00%
Altres	447	4,2%	2.881	20,90%	2.045	11,60%
Total	10.539	100%	13.790	100%	17.675	100%

Font: O-HB a partir d'INE, Cens de població 1991, 2001, 2011

L'increment de les ruptures familiars es va traduir, entre d'altres, en un important augment de **llars monoparentals**, especialment de les encapçalades per dones. De les 747 llars monoparentals que hi havia l'any 1991 (el 7,1% del total) es va passar a les 1.590 de l'any 2011 (el 9%).

El nombre de llars encapçalades per gent gran ha augmentat significativament durant les darreres dècades, de tal manera que la influència dels col·lectius de població que es troben en la part superior de l'estructura per edats s'ha incrementat de manera molt notable. En total, 7,2% (1.270) del total de llars de Gavà són de persones soles de més de 65 anys (Cens, 2011).

En resum, el descens del nombre de fills, la diversificació dels tipus de llars entre la població jove adulta, l'augment de les ruptures familiars, l'increment de l'esperança de vida i de l'autonomia residencial de la gent gran, en definitiva, el conjunt de canvis en les formes de convivència que s'han succeït en les darreres dècades, han donat com a resultat, a més d'una diversificació de les necessitats residencials en termes qualitius, un increment de les necessitats també en termes quantitius, ja que les llars sempre han crescut més ràpid que la població, tant en contextos de pèrdua de població com de creixement.

3.3 SITUACIÓ SOCIOECONÒMICA

- **Renda bruta familiar disponible**

Sobre la renda familiar disponible bruta⁶ (RFDB en endavant) hi ha disponible informació proporcionada per l'IDESCAT en cinc sèries. Una primera que comprèn entre els anys 1986 i 1996 amb base el 1986, una segona que va del 1999 al 2002 amb base el 1995, una tercera que comprèn del 2000 al 2008 amb base el 2000, la que va dels anys 2008 a 2010 amb base 2008, i la vigent, que comprèn del 2011 al 2015 amb base 2010 i que és la que s'emprarà.

Si es pren Catalunya com índex de referència (índex 100), la població de Gavà tindria de mitjana una capacitat econòmica superior a la mitjana comarcal i catalana, en 3 punts de mitjana en relació el Baix Llobregat (màxim de 3'6 al 2015 i mínim de 2 al 2014) i superior als 4'8 punts de mitjana en relació Catalunya (mínim de 3'6 al 2012 al màxim de 7'2 al 2015). La capacitat econòmica mitjana del Baix Llobregat és també superior a la mitjana catalana; al 2015 és quan s'amplia més la diferència del municipi i comarca respecte la mitjana catalana.

Renda bruta familiar disponible. Gavà – Baix Llobregat – Catalunya.

	Gavà	Baix Llobregat	Gavà /		BLL / CAT
			Baix Llobregat	Catalunya	
2011	104,1	100,8	3,3	4,1	0,8
2012	103,6	101,1	2,5	3,6	1,1
2013	104,6	101,2	3,4	4,6	1,2
2014	104,3	102,3	2,0	4,3	2,3
2015	107,2	103,6	3,6	7,2	3,6

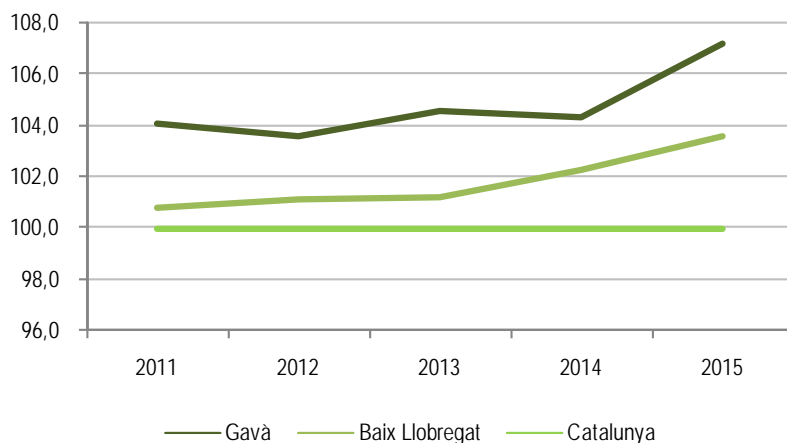
Font. Web de l'IDESCAT

Nota: Any 2015. Dades provisionals.

⁶ La **renda familiar disponible bruta (RFDB)** és la macromagnitud que mesura els ingressos de què disposen els residents d'un territori per destinar-los al consum o a l'estalvi. Aquesta renda no només depèn dels ingressos de les famílies directament vinculats a la retribució per la seva aportació a l'activitat productiva (remuneració d'assalariats i excedent brut d'explotació), sinó que també està influïda per l'activitat de l'Administració pública mitjançant els impostos i les prestacions socials. Es calcula com a saldo del compte de renda de les famílies, és a dir, és la diferència entre el conjunt de recursos i usos. El caràcter que té és el de renda bruta, atès que no dedueix cap consum del capital fix. Per elaborar la renda familiar disponible bruta per habitant es prenen com a referència les estimacions de població a 1 de juliol realitzades per l'Idescat. Les magnituds de la renda familiar disponible bruta i els seus components per a Catalunya són coherents amb les estimacions del compte de renda del sector llars elaborades en el marc de la Comptabilitat Regional d'Espanya de l'INE (Base 2000 i Base 2008). Font: [pàgina web de l'IDESCAT](#).

L'evolució ha estat millor al Baix Llobregat i Gavà que a Catalunya: mentre que a Catalunya la capacitat econòmica s'ha reduït en un 0'3% entre el 2011 i 2015, a Gavà ha augmentat un 3'2% i al Baix Llobregat un 3'5%.

Evolució de la renda bruta familiar disponible. Gavà – Baixa Llobregat – Catalunya.



Font: Web de l'IDESCAT

Nota: Any 2015. Dades provisionals.

En termes monetaris, al 2012 i 2013 hi va haver una important reducció de la capacitat econòmica en tots tres, tot i que va ser més forta a Catalunya (-4'1%) que a Gavà (-3'5%) i al Baix Llobregat. A partir del 2014 els 3 àmbits es recuperen però amb major augment al Baix Llobregat i Gavà (7'1% i 7'0% respectivament) que a Catalunya (4'0%).

Si es mira al detall dels recursos, els que provenien de les remuneracions salarials, que suposaven dos terços d'aquests al 2011, experimenta una forta davallada al 2012, en gairebé 40.600 € (6%) i de menor intensitat al 2013 (2%). No obstant, l'augment a partir del 2014 fa que al 2015 sigui en quasi el 3% superior al 2011.

L'única diferència respecte l'evolució dels que provenien dels excedents bruts d'explotació⁷, que suposaven una cinquena part dels recursos, es que minven (a més del 2012) al 2014 i que l'augment al 2015 fa que la recuperació en relació al 2011 sigui una mica més àmplia.

Els que provenien de les prestacions socials augmenten fins al 2014 si bé amb menor intensitat any a any fins a ser inferiors al 2015 que a l'any anterior; amb tot, al 2015 són un 1'5% superiors que al 2011 perdent pes que cedeix als altres.

⁷ L'excedent brut d'explotació i renda mixta de les famílies és l'excedent d'activitats empresarials i professionals d'empreses individuals i societats personalistes sense personalitat jurídica, diferents de les tractades com a quasi societats, que són productors de mercat. Font: web de l'[IDESCAT](#)

Evolució dels recursos de la població de Gavà i la seva distribució. 2011 – 2015.

	Recursos			Usos	
	Remuneració assalariats	Excedent explotació	Prestacions socials	Cotitzacions socials	Impostos
2011	672.583	215.072	186.602	184.185	105.865
2012	632.011	212.695	189.849	174.110	109.211
2013	619.865	217.346	191.693	170.618	110.442
2014	630.756	215.154	192.076	171.471	118.052
2015	691.801	221.762	189.337	183.331	121.285
Pes					
2011	62,61	20,02	17,37	63,50	36,50
2012	61,09	20,56	18,35	61,45	38,55
2013	60,25	21,12	18,63	60,71	39,29
2014	60,77	20,73	18,50	59,23	40,77
2015	62,73	20,11	17,17	60,18	39,82
Increment total					
2011-2012	-40.572	-2.377	3.247	-10.075	3.346
2012-2013	-12.146	4.651	1.844	-3.492	1.231
2013-2014	10.891	-2.192	383	853	7.610
2014-2015	61.045	6.608	-2.739	11.860	3.233
2011-2015	19.218	6.690	2.735	-854	15.420
Increment relatiu					
2011-2012	-6,03	-1,11	1,74	-5,47	3,16
2012-2013	-1,92	2,19	0,97	-2,01	1,13
2013-2014	1,76	-1,01	0,20	0,50	6,89
2014-2015	9,68	3,07	-1,43	6,92	2,74
2011-2015	2,86	3,11	1,47	-0,46	14,57

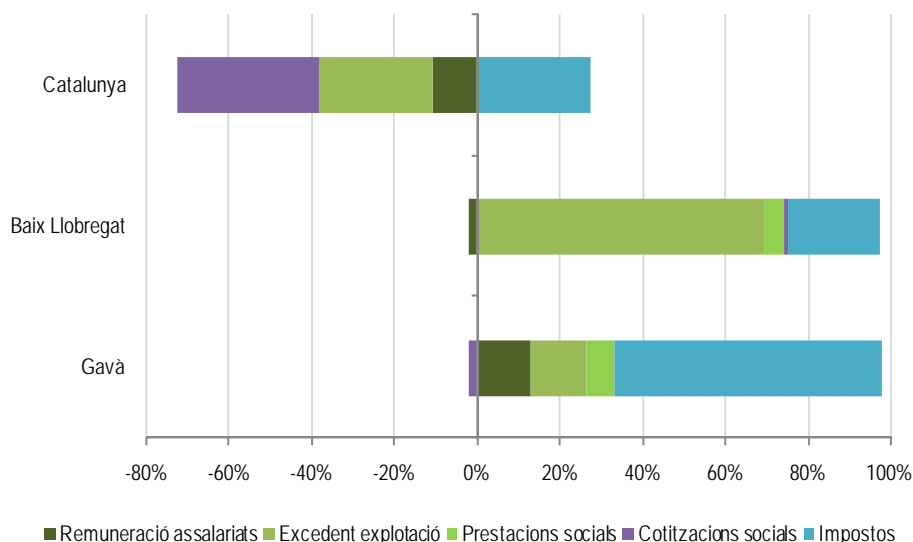
Font. Web de l'IDESCAT

Nota: Any 2015. Dades provisionals.

A la pèrdua d'ingressos (i de treball) s'hi associa una reducció de les cotitzacions socials fins el 2013 del 7'4%. La recuperació posterior de les remuneracions salarials fa que cotitzacions es recuperin tot i que en menor grau, cosa que condueix a considerar que part dels nous assalariats perceben sous i inferiors pel que l'augment de les cotitzacions és també menor. Contràriament, els impostos augmenten en tots els anys al punt que al 2015 són un 14'6% superiors que al 2011; l'increment més important es va produir al 2014.

A Gavà, el balanç entre el 2011 i 2015 és negatiu en les cotitzacions, mentre que al Baix Llobregat en la recuperació de la remuneració dels assalariats mentre que a Catalunya, ho és també en els que provenen dels excedents bruts d'explotació i les cotitzacions; d'aquí l'augment del diferencial dels dos primers en relació la mitjana catalana.

Balanç 2011 - 2015 dels recursos i els seus usos per part de la població de Gavà, Baix Llobregat i Catalunya.



Font. Web de l'IDESCAT

Nota: Any 2015. Dades provisionals.

• **Evolució de l'atur**

A Gavà el nombre d'inscrits a l'atur (a 31 de març) ha estat molt elevat a finals del anys 80, en què de mitjana va vorejar les 3.600 persones, i entre el 2009 i 2016⁸, en què va superar l'anterior mitjana. Al 2009 el nombre d'inscrits es multiplica per 1'7; a partir d'aquell any segueix tenint augments si bé no tant forts fins a superar els 4.200 al 2014, any en què s'ha assolit el màxim de tota la sèrie.

Mitjana de persones inscrites a l'atur per període. 1983 – 2018.

Mitjana persones inscrites a l'atur

1983-1989	3.588
1990-2008	1.490
2009-2016	3.667
2017-2018	2.517

Font: IDESCAT, a partir de persones registrades a les Oficines de Treball de la Generalitat o del Servei Públic d'Ocupació Estatal, Departament de Treball, Afers Socials i Famílies i elaboració pròpia.

A partir del 2015 s'inicia la reducció en el nombre d'inscrits, més moderadament al 2015 i 2016, i al 2018 se situen per sota els 2.500, xifra molt similar a la del 1989, i un 69% superior a la mitjana del període 1990-2008.

⁸ Cal indicar que a finals dels anys 80 Gavà tenia entorn uns 13.700 habitants menys que al 2009, pel que la repercussió sobre la població era superior. No es té informació anual de població anterior al 1998; prenent la del padró del 1986 i per a fer-se una idea, en aquell any hi havia 123'5 inscrits a l'atur per 1.000 habitants, mentre que al 2014, any amb el màxim nombre de tota la sèrie, la relació era de 90'9%. Afegir que es desconeix el nombre de població inactiva (estudiants, jubilats, incapacitats, etc.) per a poder tenir una correspondència més acurada (per exemple, al 2019 el nombre de jubilats serà superior als del 1986 i possiblement també el d'estudiants, pel que la repercussió sobre la població activa podria ser superior al 2019 que al 1986).

Evolució de les persones inscrites a l'atur



Font: IDESCAT, a partir de persones registrades a les Oficines de Treball de la Generalitat o del Servei Públic d'Ocupació Estatal, Departament de Treball, Afers Socials i Famílies i elaboració pròpia.

Per sectors, el de serveis va aportar el major nombre en tots els anys si bé el major volum es dona entre el 2012 i 2014. El seu pes ha anat en augment al llarg dels anys: del 62% al 2005 al 72% al 2018, a causa del major augment en aquest sector i malgrat que en la resta hi ha hagut anys d'augment del nombre d'inscrits i que han suposat la reducció del pes dels serveis (de 2008 a 2011, en què augmenta el pes del de la construcció).

La indústria, que al 2005 tenia un pes del 19% l'augmenta fins quasi una cinquena part dels inscrits fins al 2007; a partir del 2008 el nombre d'inscrits el redueix anualment, inclús quan augmenta el nombre d'inscrits d'aquest sector (del 2009 al 2012) fins el 10% al 2018.

Per branques d'activitat al principi de la crisi els que provenien de la construcció van aportar el major nombre d'inscrits, seguits dels qui provenien de les activitats administratives i serveis auxiliars i el comerç al detall. Des del 2013 els que provenen de les activitats administratives i serveis auxiliars passen a ser els primers a aportar-ne, si bé amb una proporció encara similar als de la construcció, però al 2018 ja suposa quasi una cinquena part dels inscrits, si bé el volum es redueix des del 2015.

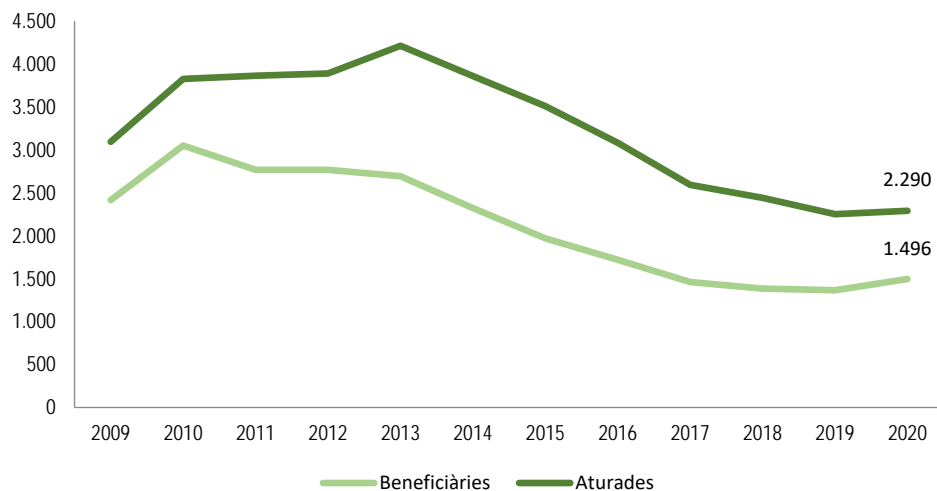
Al 2018 els que provenen del comerç al detall passen a ser els segons, si bé a major distància (13%) i des del 2017 els que provenen de l'hostaleria guanyen pes, si bé també s'ha reduït el nombre, tot i que és un 3% superior al 2009.

- **Persones beneficiàries de prestacions per desocupació**

Per a completar la panoràmica de les persones a l'atur, la informació sobre aquelles beneficiàries de prestacions per desocupació en el període 2009-2018, ajuda a donar una imatge més qualificadora entre la relació de l'evolució dels inscrits a l'atur i els que perceben prestacions.

Si es pren el nombre de beneficiàries al mes de març i el nombre d'inscrites a l'atur, el grau de cobertura al 2009 ja deixava al descobert una mica més d'una cinquena part de les inscrites a l'atur. La cobertura s'ha anat reduint any a any i al març del 2020 la proporció era de menys del 35% de les inscrites a l'atur podrien no estar rebent cap prestació per desocupació.

Evolució de les persones aturades i aquelles beneficiàries de prestacions per desocupació



Font: Persones beneficiàries: Programa Hermes de la Diputació de Barcelona a partir de les dades que provenen del Observatorio de las Ocupaciones-Servicio Público de Empleo Estatal de Barcelona. Inscrits a l'atur a 31 de març Idescat, a partir de les dades del Departament d'Empresa i Ocupació i elaboració pròpia.

Tret del 2010, en què el nombre de beneficiaris augmentà en termes relatius més que els inscrits a l'atur, en la resta d'anys el nombre de perceptors de prestacions bé augmenta menys que els inscrits a l'atur (2012) bé la reducció és major; per exemple al 2015 es redueix un 9% dels inscrits a l'atur mentre que el nombre de beneficiaris es redueix en un 15%.

Evolució persones aturades i beneficiàries (març). %

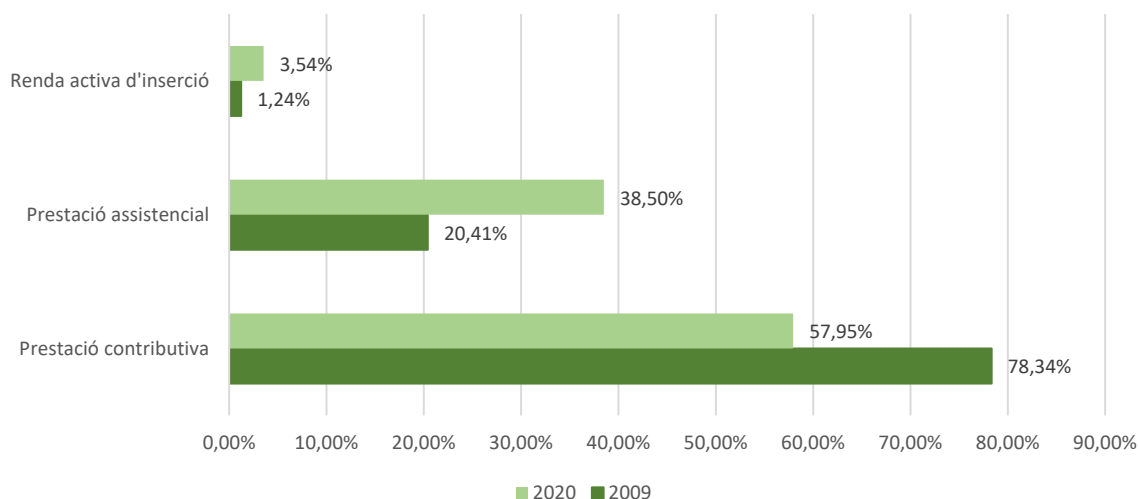
	Aturades	Beneficiàries
2009-2010	23,7	26,3
2010-2011	0,9	-9,3
2011-2012	0,7	0,0
2012-2013	8,3	-2,7
2013-2014	-8,4	-13,7
2014-2015	-9,1	-15,2
2015-2016	-12,2	-12,7
2016-2017	-15,9	-19,5
2017-2018	-5,9	-2,4

Font: Beneficiàries: Programa Hermes de la Diputació de Barcelona a partir de les dades que provenen del Observatorio de las Ocupaciones-Servicio Público de Empleo Estatal de Barcelona. Inscrites a l'atur a 31 de març Idescat, a partir de les dades del Departament d'Empresa i Ocupació i elaboració pròpia.

L'evolució dels tipus de prestacions percebudes posa de relleu el progressiu empitjorament de la situació dels aturats de llarga durada:

- Al 2009 la prestació contributiva suposava el 75% de les prestacions i al 2018 al 54%;
- La prestació assistencial que al 2009 era una mica inferior a la quarta part del total, al 2020 suposa el 38,5% de les prestacions;
- La renda activa d'inserció, que al 2009 percebien molt pocs (1'3%), al 2020 abasta el 3,5%.
- Malgrat que al 2015 s'afegeix el programa d'activació per a l'ocupació (Reial Decret Llei 16/2014), aquest beneficia molt poques persones (3'5% al 2020).

Tipus de prestacions percebudes, 2009 i 2020



Font: Programa Hermes de la Diputació de Barcelona a partir de les dades que provenen del Observatorio de las Ocupaciones-Servicio Público de Empleo Estatal de Barcelona i elaboració pròpia.

La RFDB al municipi indica que de mitjana la població té més capacitat econòmica que el Baix Llobregat i Catalunya però el nombre d'inscrits a l'atur i la reducció dels beneficiaris posen de relleu que la mitjana municipal pot ocultar situacions de molt menor capacitat econòmica; pot ser perfectament que al municipi hi hagi persones amb una capacitat econòmica força superior a la mitjana i persones amb una capacitat econòmica força inferior a la mitjana. Es desconeixen dites proporcions.

3.4 PROJECCIÓ DE POBLACIÓ I LLARS 2017-2032

3.4.1 LA PROJECCIÓ DE LA POBLACIÓ

Per analitzar l'evolució futura de la població de Gavà al període 2017-2032, es formulen tres escenaris demogràfics prenent com a marc de referència les hipòtesis de mortalitat i fecunditat de l'escenari mitjà de les vigents projeccions de població de l'IDEST, i establint tres hipòtesis sobre l'evolució futura dels moviments migratoris del municipi.

Hipòtesis demogràfiques dels escenaris de població de Gavà

	Esc baix	Esc central	Esc alt
Mortalitat (2031)			
Esperança vida en néixer homes	83,5	83,5	83,5
Esperança vida en néixer dones	88,1	88,1	88,1
Fecunditat (2031)			
Nombre mitjà de fills per dona	1,50	1,50	1,50
Migracions			
Saldo migratori 2017-2021	269	720	1.492
Saldo migratori 2022-2026	262	887	1.848
Saldo migratori 2027-2031	276	899	1.850
Saldo migratori 2017-2031	806	2.505	5.189

Font: O-HB a partir de Elaboració CED

Per a aquests es considera que seran positius en tots tres però amb diferències de magnitud.

- El baix considera un saldo lleugerament positiu, al voltant d'unes 55 persones/any i es correspon amb la mitjana dels darrers 8 anys, període en què dominen els saldos negatius. En aquest escenari, la població del municipi només creixeria un 3% els propers quinze anys, el que equival a poc menys de 1.400 persones més que al 2017.
- Per al mitjà s'assumeix un saldo migratori anual proper a la mitjana dels darrers 15 anys, la qual inclou anys de saldos molt positius amb d'altres de negatius. Així, la població gairebé assoleix els 50 mil habitants en l'horitzó de la projecció, és a dir un 7,3% més que a l'any 2017.
- L'alt fixa un saldo per migracions a curt termini d'unes 370 persones/any i representa un valor similar al de la mitjana dels anys 2004 a 2009. Aquest escenari conduiria a una xifra de 53 mil habitants a l'any 2032, amb un increment absolut de la població als propers anys d'una magnitud similar a l'observat durant la primera dècada d'aquest segle.

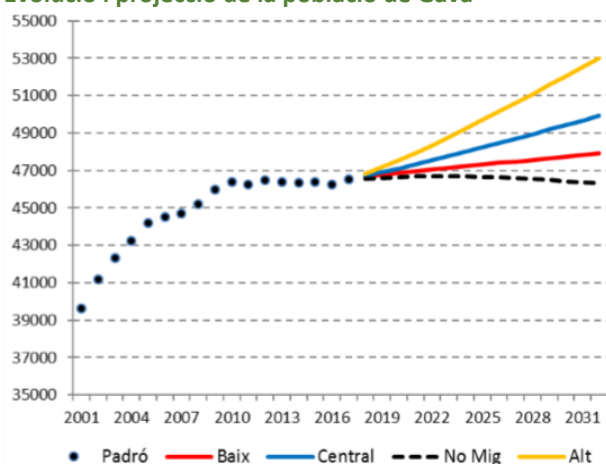
L'evolució de la població de Gavà, tal como ha succeït als darrers quinquennis, es veurà molt determinada per la intensitat del fluxos migratoris.

Projecció de la població de Gavà. 2017-2032

		Escenari Baix	Escenari Central	Escenari Alt	No migració
Població	2017	46.538	46.538	46.538	46.538
	2022	47.057	47.541	48.354	46.685
	2027	47.484	48.706	50.619	46.536
	2032	47.092	49.918	52.999	46.238
Variació absoluta	2017-22	519	1.003	1.816	147
	2022-27	427	1.164	2.265	-149
	2027-32	418	1.212	2.280	-299
	2017-32	1.364	3.380	6.641	-300
Variació relativa	2017-22	1,1%	2,2%	3,9%	0,3%
	2022-27	0,9%	2,4%	4,7%	-0,3%
	2027-32	0,9%	2,5%	4,7%	-0,6%
	2017-32	2,9%	7,3%	13,9%	-0,6%

Font: O-HB a partir de Elaboració CED

Evolució i projecció de la població de Gavà



Nota: poblacions a 1 de gener dels respectiu any

Font: O-HB a partir de 2001-2017 Padró Municipal d'Habitants; resta d'anys elaboració CED

En l'evolució futura del nombre de llars, a banda de l'augment de la població, seran més rellevants les transformacions que es produiran en l'estructura per edats de la població:

- **La població menor de 16 anys** es caracteritza per una reducció de la seva xifra, i una posterior recuperació dels seus efectius encara que només en l'escenari alt
- **En tots els escenaris s'incrementa la població de 16 a 34 anys**, que és el segment clau en la formació de noves llars. En l'escenari central es produeix un guany d'unes 1.900 persones, configurant-se com el segment de població més nombrós en 2032, amb uns 11 mil residents
- **La població de 35 a 49 anys** es caracteritza per una forta caiguda dels seus efectius.
- **La població de 50 a 64 anys** presenta en els tres escenaris una tendència de fort creixement durant la propera dècada fruit de l'arribada a aquestes edats d'un conjunt de generacions més nombroses, les que actualment tenen entre 35 i 49 anys.
- En l'evolució de **la gent gran** es mantindria la tendència iniciada a principis de segle de creixement sostingut dels seus efectius.

En síntesi, als propers anys, **l'increment de la població de Gavà es produirà en un context de consolidació del procés de maduració i envelliment de la població**. A l'any 2017 el 22,2% dels residents a Gavà tenien 60 o més anys, preveient-se en l'escenari central que la seva participació augmentaria fins al 26,6% en 2032. Aquest procés és difícilment reversible ja que està lligat a la inèrcia de les estructures demogràfiques, com es desprèn del fet que inclús en el supòsit de major migracions, tal com es propugna en l'escenari alt, el pes relatiu de la població de 60 i més anys augmentaria en 3,9 punts percentuals durant els tres propers quinquennis.

3.4.2 LA PROJECCIÓ DE LES LLARS

Per analitzar l'evolució futura de les llars de Gavà al període 2017-2032, es combinen els escenaris de població amb dues hipòtesis sobre l'evolució de les proporcions de persones principals:

- a- **Escenari tendencial:** es manté el ritme de variació de les proporcions de persones principals observat entre el Cens de 2001 i de 2011.
- b- **Escenari alternatiu:** es configura com una variant de l'escenari tendencial que suposa una major emancipació de joves i un major efecte dels processos de dissolució de les famílies en la creació de noves llars, mentre que es mantenen les mateixes proporcions per a les edats madures i avançades.

De totes les combinatòries entre població i de proporcions de principalitat s'han retingut els següents quatre escenaris d'evolució del nombre de llars:

- *Escenari Baix*, resultant de la combinació de l'escenari baix de població i de l'escenari tendencial de proporcions de principalitat. Establiria el llindar baix d'evolució del nombre de llars
- *Escenari Central_A*, resultant de la combinació de l'escenari central de població i de l'escenari tendencial de proporcions de principalitat
- *Escenari Central_B*, resultant de la combinació de l'escenari central de població i de l'escenari alternatiu de proporcions de principalitat
- *Escenari Alt*, resultant de la combinació de l'escenari alt de població i de l'escenari alternatiu de proporcions de principalitat. Establiria el llindar alt de l'evolució del nombre de llars.

Al municipi de Gavà es produirà un increment net del nombre de llars entre el 2017 i 2032 que oscil·larà entre les **2.000 de l'escenari baix i les 4.400 de l'escenari alt**. En l'escenari central de població el creixement de les llars varia entre 2.728 i 3.237 en funció del comportament de les proporcions de principalitat en les edats adultes-joves. **L'evolució de la dimensió mitjana de la llar** perllonga la tendència observada entre els Censos de 2001 i 2011, quan es va reduir de 2,88 a 2,61 membres, situant-se a l'any 2032 en el rang **de 2,26-2,33 persones per llar**.

Projecció del nombre de llars a Gavà

		Escenari Baix	Escenari Central A	Escenari Central B	Escenari Alt
Llars	2017	18.471	18.471	18.657	18.657
	2022	19.110	19.269	19.611	19.899
	2027	19.810	20.218	20.731	21.428
	2032	20.506	21.199	21.899	23.058
Variació absoluta (en milers)	2022-17	639	798	954	1.242
	2027-22	700	949	1.120	1.530
	2032-27	695	981	1.163	1.630
	2032-17	2.034	2.728	3.237	4.401
Variació relativa anual	2022-17	0,69%	0,86%	1,02%	1,33%
	2027-22	0,73%	0,98%	1,14%	1,54%
	2032-27	0,70%	0,97%	1,12%	1,52%
	2032-17	0,73%	0,98%	1,16%	1,57%

Font: O-HB a partir de 2012 Cens de 2011 INE; resta d'anys elaboració CED.

Flux net de creació i desaparició de llars per quinquennis en l'escenari Central_B

Franja d'edat	2017-2022	2022-2027	2027-2032
< 35	2.030	2.166	2.258
35-49	-29	136	242
50-64	-56	-68	-74
65+	-991	-1.113	-1.264

Saldo de creació i desaparició de llars

	2027	2032
Saldo creació de llars < 65 anys	4.179	6.605
Desaparició llars < 65 anys	2.104	3.368

Font: O-HB a partir CED.

En síntesi, una part substancial de la demanda generada per la creació de noves llars en les edats joves i primeres adultes podria ser coberta pel parc d'habitatge ja existent a la ciutat, adequant i renovant les seves característiques a les necessitats dels joves que s'independitzen sols i/o formen parelles i famílies.

3.4.3 COBERTURA DE LES NECESSITATS D'HABITATGE

D'acord amb l'escenari de població Central, Gavà arribaria l'any 2027 als **48.706 habitants**, i al 2032 als **49.918 habitants**, el que suposaria un increment del 7,3% respecte la població de 2017 (+3.380 habitants).

Les llars, en l'escenari Central_B, serien, el 2027, 20.731, 2.074 més que les 18.657 considerades el 2017, el que suposaria una variació relativa anual de l'1,12%.

Cobertura quantitativa de necessitats d'habitatge.

	2027	2.032	
Formació de noves llars de menors 65 anys ¹	4.179	6.605	llars
Desaparició llars (comportaran buidatge habitatges). ¹	-2.104	-3.368	llars
Necessitat d'habitatge ²	2.075	3.237	llars
Potencial construcció nous habitatges ³	5.247	5.247	habitatges
<i>Habitatges protegits</i>	1.951	1.951	<i>habitatges</i>
<i>habitatges lliures</i>	3.296	3.296	<i>habitatges</i>

¹ Resultat del saldo de creació i desaparició de llars (punt: Projectió de llars).

² Obtingut per resta dels valors anteriors

³ Potencial residencial del planejament (punt: Planejament municipal)

Font: elaboració pròpia.

Així doncs, el potencial de nou habitatge previst al planejament pot donar cobertura a la projecció de llars prevista en l'escenari Central_B, considerat el més probable.

La dinàmica de creació de llars i el buidatge d'habitatges en el model de cobertura de les necessitats d'habitatge.

Quan el nombre de majors de 75 és més gran que el de joves de 15 a 24 anys, es pot esperar, si no intervenen altres factors en la dinàmica residencial, que una part del parc d'habitatge quedi buit per l'efecte de desaparició de llars per mortalitat. Així, a la zona de Can Pere Bori –Centre-Barceloneta i Àngela Roca – Ausiàs Marc; i Can Tries l'oferta d'habitatge sobrepassarà la demanda i una part dels habitatges poden quedar buits per efecte de la mortalitat. En canvi d'altres, els més nous, amb menys residents de més de 75 anys, el ritme d'entrada d'habitatges per efecte mortalitat serà més reduït que el ritme de demanda d'habitatges de joves (per exemple, alguna secció dels barris de la Barceloneta, Diagonal, Can Pere Bori).

3.5 PROBLEMÀTIQUES EN RELACIÓ L'HABITATGE

Els Serveis Socials, des de la crisi atenen entre 400 i 500 unitats de convivència (UC en endavant) per problemàtiques en relació amb el risc de pèrdua de l'habitatge i per pobresa energètica, en la major part de casos, els que requereixen ajuts al lloguer també en requereixen per als subministraments. Des de 2015, 429 unitats de convivència han requerit la seva atenció.

En la taula següent es detallen els ajuts i sol·licituds segons tipus. No se'n pot fer agregació donat que es duplicarien molts casos.

Problemàtiques en relació a l'habitatge

Tipus de problemàtica	número
Problemes de pagament de l'habitatge	406
Problemes de pagament dels subministraments	429
Problemes d'accés	1.230
Exclusió socioresidencial	72

Dels problemes de pagament d'habitatge un 8% reben ajuts proporcionats per l'Ajuntament i el 92% han sol·licitat ajuts a l'Agència d'Habitatge de Catalunya.

Problemàtiques vinculades al risc de pèrdua de l'habitatge

Tipus de suport	número	Pes
Sol·licituds ajut al lloguer, AHC (2019)	396	97,5%
Ajuts a l'allotjament, serveis social (2018)	10	2,5%
Total	406	100%

Font: Ajuntament de Gavà, Oficina local d'habitatge i serveis socials municipals.

Pel que fa als ajuts als subministraments, el 88% tenen o sol·liciten també ajuts al pagament del lloguer. Així doncs, resta un 12% més en situació de pobresa energètica però no habitacional (aclarir que es desconeix quants d'aquests podrien requerir ajuts per a la millora de l'accessibilitat o millora de l'habitatge).

Pel que fa als problemes d'accés i a partir de les dades del RSHPO i excloses les que es troben en les situacions anteriorment presentades, es distingeix entre els menors de 35 anys, que són considerats com a primer accés i la resta de sol·licitants. Del primer grup, un 22'5% estan actualment a la borsa de lloguer social d'habitatge.

Problemàtiques en relació a l'accés a l'habitatge

Tipus de problemàtica	número	Pes
Persones de 35 anys i més	666	54,1%
Primer accés (< 35 anys)	564	45,9%
Total	1.230	100%

Font: O-HB a partir d'informació de l'Oficina Local d'Habitatge de l'Ajuntament de Gavà

Sobre els joves, indicar que la demanda exclosa podria ser major però que s'ha optat per fer un exercici de realisme i considerar aquell grup que fa l'acció per a poder accedir a l'habitatge. Si sortissin promocions d'habitatge públic, molt segurament el seu nombre incrementaria, però sense altra referència, es prefereix acotar la problemàtica al conegut en un termini tant curt com és el del PLH. Suposen el 27% dels exclosos del mercat.

Així mateix, hi ha les persones en situació d'exclusió socioresidencial. Al 2017 consten 63 desnonaments, dels quals van arribar a la Mesa d'Emergència quasi dos terços, pel que el grau de cobertura es pot considerar també baix. Assenyalar que no tots els llançaments arriben als Serveis Socials i que hi podria haver més casos.

Problemàtiques d'exclusió residencial

Tipus de problemàtica / suport	número
Ajuts d'especial urgència AHC (2019)	9
Desnonaments (2017)	63
Total	72

Font: Ajuntament de Gavà, serveis socials municipals.

Els ajuts d'especial urgència, adreçats a col·lectius amb necessitats molt peremptòries, suposaven el menor volum de les problemàtiques.

Si s'agreguen les 429 UC ateses als Serveis Socials amb problemàtiques de pagament de subministraments, que són coincidents corresponen en gran mesura a aquelles que reben ajuts al pagament del lloguer, amb les 1.230 UC que tenen dificultats d'accés a l'habitatge i aquelles en situació d'exclusió residencial, **es pot estimar en un volum a l'entorn de les 1.731 UC amb problemàtiques en relació l'habitatge, el 9,2% de les llars estimades al 2017⁹.**

Per a facilitar la lectura es diferencien en 4 grups. El primer i més nombrós està constituït per les persones adultes amb dificultat per accedir a un habitatge 38,4%, al qual segueixen els joves que no es poden emancipar, amb el 32,6% de les problemàtiques, les problemàtiques vinculades al risc de pèrdua de l'habitatge 24,5%. L'exclusió socioresidencial suposa el 4,2% de les problemàtiques en relació l'habitatge.

Problemàtiques identificades en relació a l'habitatge

Tipus de problemàtica	número	Pes
Suport per evitar la pèrdua de l'habitatge	429	24,5%
Problemes accés	1.230	71,0%
<i>Primer accés</i>	564	32,6%
Exclusió socioresidencial	72	4,2%
Total	1.731	100%

Font: elaboració pròpia a partir de dades dels Serveis socials i OLH

Nota: els problemes de subministraments s'incorporen als problemes de manteniment d'habitatge, ja que afecten, en la major part, a les mateixes unitats de convivència.

Cal destacar que el principal factor de les dificultats d'accés i del risc de pèrdua de l'habitatge està estretament vinculat amb l'accés i/o manteniment del treball: nombre d'aturats que malgrat reduir el volum segueix sent superior als anys previs a la crisi, al qual cal afegir-hi la pèrdua de les prestacions per desocupació superiors a la reducció del nombre d'aturats.

Igualment, està emergint una nova situació de pobresa, la d'aquells que tot i tenir feina, la seva capacitat econòmica disminueix, sigui a causa de la reducció dels salaris, sigui a causa de la precarització de les condicions de contractació (contractes de curta durada i amb remuneracions baixes o molt baixes).

Actualment és difícil preveure l'evolució a curt termini: sembla que l'augment de l'atur s'hagi més o menys estabilitzat, sembla que l'empobriment de les persones amb una situació d'atur de llarga durada pot seguir en augment en els propers anys, tampoc no es pot descartar que el nombre de persones en situació d'atur de llarga durada augmenti, etc.

En aquestes condicions, es proposa fer un encaix de quin podria ser el volum total de les llars amb problemes pel pagament, en risc de pèrdua de l'habitatge i en risc o situació d'exclusió socioresidencial emprant com a referència la relació entre augment de l'atur i disminució del nombre de beneficiaris. El diferencial va del màxim del 8% al 2011 i el mínim del 0'3% al 2016, amb una mitjana en aquest període del 2'5%. Dels 9 anys que componen la sèrie, en 7 la variació ha estat negativa amb una mitjana del 3'8%.

Com a mínim s'emprarà el 2'4% al 2017, força superior al mínim del 2016 però que mostra més clarament una mínima tendència d'estabilització; com a màxim s'empra el valor mitjà dels 7 anys de variació negativa, la qual inclou els valors extrems; és superior a la mitjana total però contempla la possibilitat que la situació pugui tornar a empitjorar.

⁹ S'utilitza l'estimació de llars al 2017 realitzada pel Centre d'Estudis Demogràfics per a les projeccions de població i llars de Gavà 18.657, per l'escenari mig i alt (apartat 3.4).

Estimació necessitats habitatges assequibles i/o socials

	Mínim	Màxim	Pes	Pes llars 2027	
				Mínim	Màxim
Problemes de pagaments de l'habitatge	414	470	22,50%	2,00%	2,30%
Problemes d'accés a l'habitatge	1342	1524	72,9%	6,50%	7,40%
<i>35 anys i més</i>	<i>727</i>	<i>825</i>	<i>39,5%</i>	<i>3,5%</i>	<i>4,0%</i>
<i>Primer accés</i>	<i>615</i>	<i>699</i>	<i>33,4%</i>	<i>3,0%</i>	<i>3,40%</i>
Exclusió socioresidencial	85	97	4,6%	0,40%	0,50%
Total	1.841	2.091	100%	8,9%	10,2%
% llars 2027	8,1	9,2			

Font: elaboració pròpia a partir de dades dels Serveis socials i OLH

En els darrers anys les problemàtiques en relació a la tinença de l'habitatge han augmentat. Tot apunta que seguiran augmentant si més no a mitjà termini, tant perquè en els propers anys el nombre de contractes de lloguer finalitzaran a causa d'haver escurçat la durada de contracte a 3 anys i com a causa d'haver poc habitatge en lloguer. A més, a aquest lloguer, s'hi afegeix els increments de preu del subministrament elèctric i la dificultat a fer front a les despeses de l'habitatge i la llar. Aquestes situacions poden suposar gairebé una mica menys d'una quarta part de les problemàtiques i al 2027 podrien afectar entre el 2'0 i el 2'3% de les llars (escenari central B) segons escenari mínim o màxim.

Les llars de persones majors de 34 anys excloses del lliure mercat estarien formades sobretot per persones que inclús tenint feina, amb els seus ingressos tenen dificultats per a fer front a totes les despeses associades a l'habitatge, la principal de les quals l'accés. Suposaria un 39'5% de la demanda exclosa i entre un 3'5 i 4'0% de les llars al 2027 segons l'escenari de mínim o màxim.

Als joves els són d'aplicació els criteris exposats en el primer grup amb l'agreujant que la seva precarietat laboral és més gran encara pel que seguiran sent el segon grup de demanda exclosa a atendre amb una mica més d'un terç de les necessitats. Poden suposar entre el 3'0 i el 3'4% de les llars al 2027 segons l'escenari de mínim o màxim.

En resum, les necessitats d'habitatge assequible i/o social poden moure's en una forquilla de 1.840 i 2.090 unitats segons escenari i podrien afectar entre el 8'9 i 10'1% de les llars estimades al 2027 segons escenari.

4 L'OFERTA I L'ACCESSIBILITAT AL MERCAT

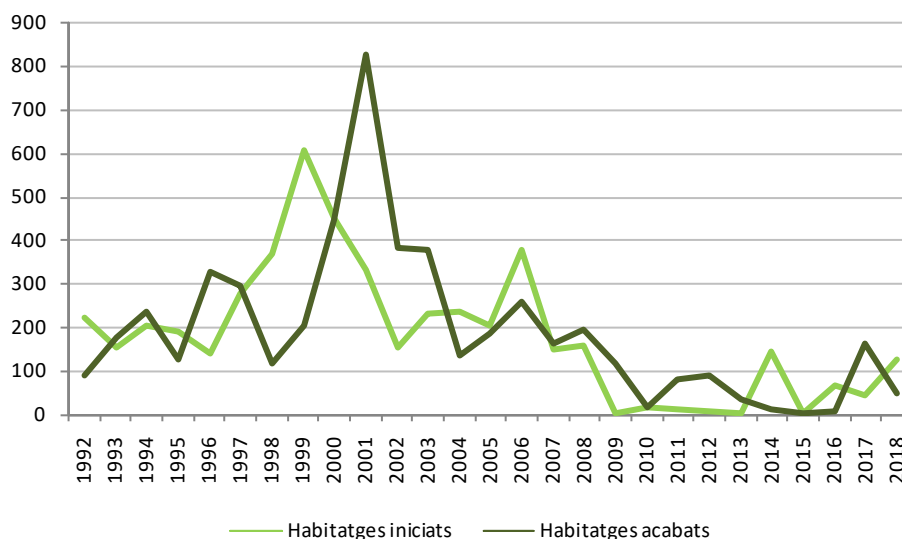
D'acord amb el Cens de 2011, aquell any a Gavà hi ha 21.425 habitatges. Si a aquest total d'habitatges hi sumem els habitatges acabats entre 2012 i 2018 (368 habitatges) podem estimar el parc actual en **21.796 habitatges**.

4.1 LES DINÀMIQUES CONSTRUCTIVES

4.1.1 CONSTRUCCIÓ D'HABITATGES D'OBRA NOVA

El període de màxima construcció es va donar entre els anys 2000 i 2001 (amb 447 i 827 habitatges acabats respectivament), avançant-se a l'escalada de la construcció i els preus del boom immobiliari que s'iniciava en aquells anys. Els valors mínims es van registrar l'any 2015 amb 5 habitatges iniciats i 11 acabats.

Habitatges iniciats i acabats a Gavà, 1992-2018



Font: O-HB a partir de Secretaria d'Habitatge i Millora urbana.

L'elevada construcció de nou habitatge ja iniciada els anys 2000 i 2001 es manté els 2 anys següents. L'any 2002 va ser l'any amb més habitatges acabats (385), més HPO acabats (244) i més percentatge d'HPO acabats (0,59%).

Finalment, en el període 2002 – 2018 s'han acabat més habitatges dels que s'han iniciat, aquest fet mostra la capacitat que ha tingut el municipi de gestionar les dificultats de la promoció durant els anys de crisi, evitant que diferents promocions no poguessin ser finalitzades. Actualment al municipi pràcticament no s'identifica cap promoció a mitges per aquest motiu.

Evolució de la dinàmica constructiva, 2002-2018

	x 1.000 habitants		Iniciats Total	Acabats		% HPO acabat
	Iniciats	Acabats		HPO	Total	
2002	3,76	9,35	155	244	385	63%
2003	5,48	8,91	232	140	377	37%
2004	5,43	3,19	235	0	138	-

2005	4,65	4,20	206	0	186	-
2006	8,53	5,83	380	0	260	-
2007	3,35	3,69	150	36	165	22%
2008	4,49	4,29	158	66	194	34%
2009	0,10	2,60	5	64	120	53%
2010	0,40	0,34	19	0	16	-
2011	0,30	1,72	14	55	80	69%
2012	0,17	1,97	8	79	92	86%
2013	0,12	0,79	6	0	37	-
2014	3,19	0,23	148	30	11	273%
2015	0,10	0,09	5	0	4	-
2016	1,51	0,21	70	0	10	-
2017	1,03	3,48	48	143	162	88%
2018	2,74	1,11	128	0	32	-
Total / mitjana	2,67	3,06	1.967	857	2.269	38%

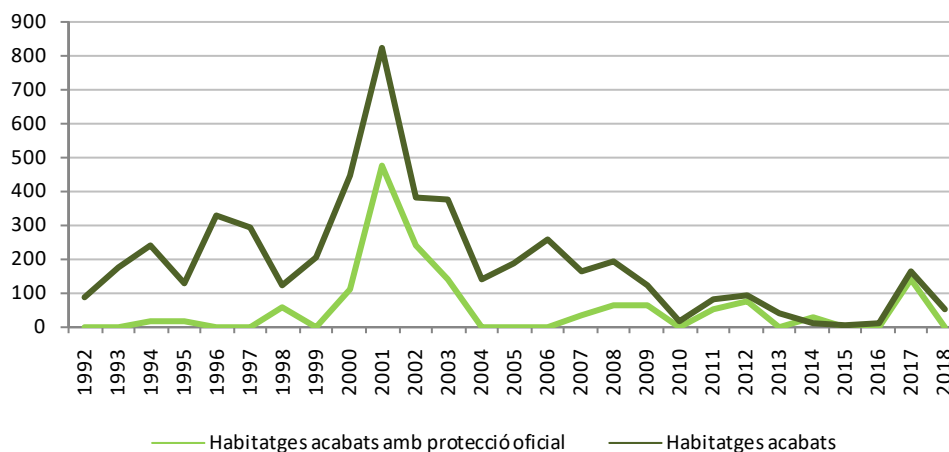
Font: O-HB a partir Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana i elaboració pròpia.

Pel que fa a la dimensió dels habitatges construïts, la superfície mitjana, l'any 2017, va ser de **159,12 m²**, la més alta des de l'any 2002. Per contra, l'any 2012 la superfície mitjana construïda va ser la més petita, i se situà en els **95,84 m²**.

- **Habitatges amb protecció oficial**

En els darrers 25 anys, l'edificació de nou habitatge a Gavà ha suposat la construcció d'un número important **d'habitatge protegit**: dels 5.145 habitatges acabats durant el període 1992-2018, un 30% (1.540) van ser amb protecció oficial.

Habitatges acabats amb protecció oficial i habitatges acabats totals a Gavà, 1992-2018



Font: O-HB a partir de Secretaria d'Habitatge i Millora urbana

Destaca els anys 2000 a 2003 en què es va acabar quasi dos terços (més de 900 unitats) de l'habitatge amb protecció oficial (1999 a 2002 per als iniciats). A partir del 2004 bé no s'ha construït HPO, bé han estat operacions de menor magnitud (per exemple, entre el 2007 i el 2009 s'acaben 166 unitats i entre 2011 i 2012 134 més): dels 552 iniciats entre els anys 2006 i 2018, se n'acaben un 86%, quasi un terç dels quals al 2017 (iniciats al 2012).

4.1.2 LICÈNCIES D'OBRA NOVA I REHABILITACIÓ

- **Llicències d'obres majors**

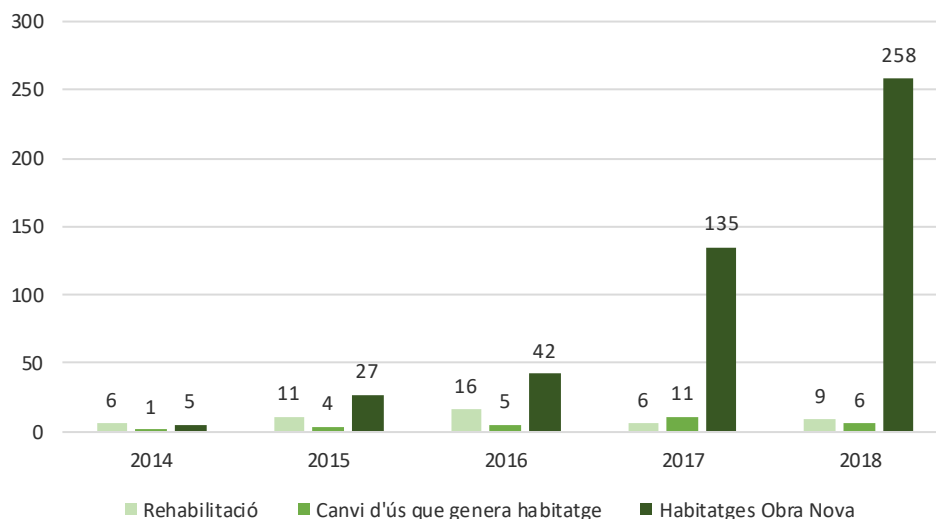
Durant al període 2014-2018 s'han realitzat **542** obres majors desglossades en: **48** rehabilitacions, **27** habitatges que provenen del canvi d'ús d'un local o d'unes oficines, i **467** habitatges de nova construcció. Les llicències per a la construcció d'habitatges d'obra nova han augmentat considerablement des de l'any 2014 al 2018 passant de 5 a 258. No obstant, aquest canvi de tendència encara no s'ha reflectit en el número d'habitatges iniciats registrats a la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.

Expedients de llicències d'obres majors per any, 2014-2018

	Rehabilitació	Canvi d'ús que genera habitatge	Habitatges Obra Nova
2018	9	6	258
2017	6	11	135
2016	16	5	42
2015	11	4	27
2014	6	1	5
Total	48	27	467

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades facilitades per l'Àmbit de Territori, Medi Ambient i Transició Ecològica de l'Ajuntament de Gavà.

Expedients de llicències d'obres majors per any, 2014-2018



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades facilitades per l'Àmbit de Territori, Medi Ambient i Transició Ecològica de l'Ajuntament de Gavà.

- **Llicències d'obres menors**

Durant al període 2014-2018 s'han realitzat 3.692 obres majors desglossades en: 2.210 assabentats i 1.482 llicències d'obres. Els assabentats han augmentat des de l'any 2104 al 2018

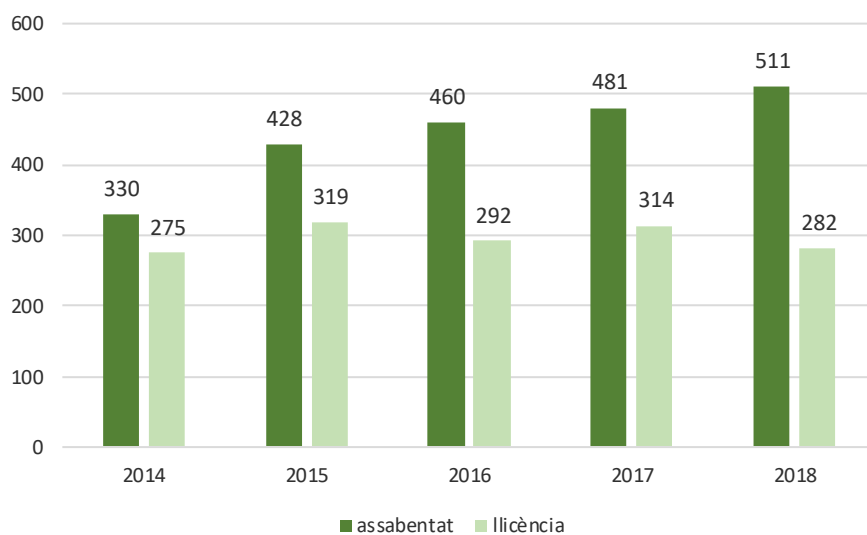
passant de 330 a 511. El nombre de llicències d'obres menors ha variat lleugerament en aquest període.

Expedients d'obres menors per any, 2014-2018

	assabentat	llicència	Total
2014	330	275	605
2015	428	319	747
2016	460	292	752
2017	481	314	795
2018	511	282	793
Total	2210	1482	3692

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades facilitades per l'Àmbit de Territori, Medi Ambient i Transició Ecològica de l'Ajuntament de Gavà.

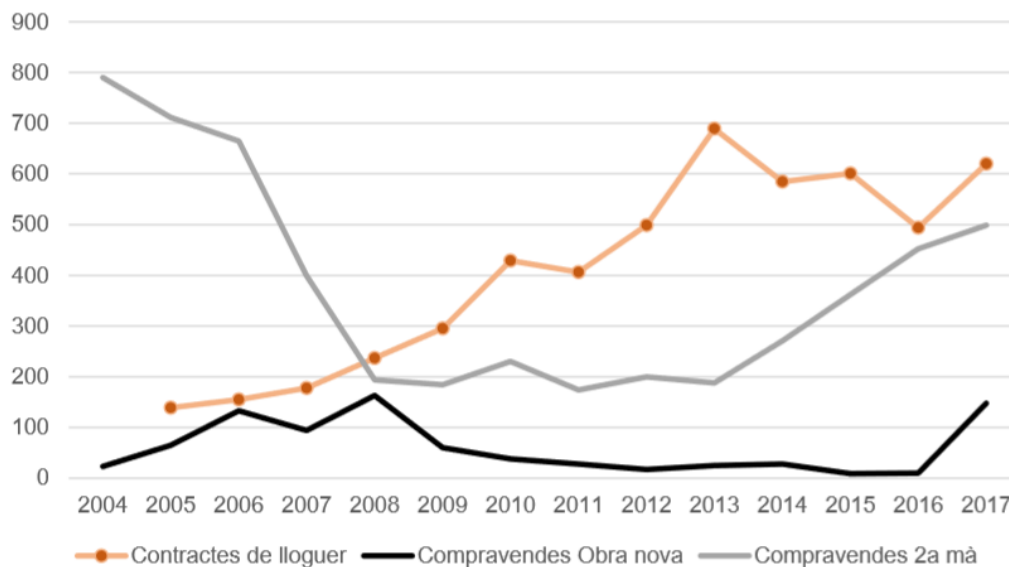
Expedients d'obres menors per any, 2014-2018



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades facilitades per l'Àmbit de Territori, Medi Ambient i Transició Ecològica de l'Ajuntament de Gavà

4.2 EL MERCAT DE L'HABITATGE

Transaccions de compravenda i contractes de lloguer. Gavà, 2004-2017



Font: O-HB a partir de Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances dipositades a l'Incasòl i Ministerio de Fomento, a partir del Consejo General del Notariado

4.2.1 EL MERCAT DE COMPRAVENDA

Del 2004 al 2013, les transaccions de compravenda d'habitatges a Gavà, es van reduir una quarta part (de 813 a 202). Des d'aleshores, les transaccions s'han recuperat fins a situar-se, l'any 2017, en els **647 habitatges**, allunyades, però encara dels valors previs a la crisi. No obstant, **l'any 2018 les transaccions de compravenda es van reduir a 498**.

En el mercat de compravenda de Gavà predomina el de segona mà. Abans de l'inici de la crisi el segment de segona mà representava entre el 92% i el 83% del total de transaccions de compravenda. Al 2008 les transaccions d'obra nova es van aproximar als valors de les de segona mà (163 i 194 respectivament). Des d'aleshores, el mercat de segona mà ha continuat predominant, tot i que a partir del 2016, el mercat d'obra nova ha augmentat de manera considerable i al 2018 ja suposaven el 14% de les transaccions.

Després de l'estabilització dels dos sectors (obra nova i segona mà) entre el 2009 i el 2013, a partir d'aquell any el mercat de segona mà va repuntar, mentre el d'obra nova no es va recuperar fins l'any 2016, quan va arribar a nivells de l'any 2008, gràcies a la comercialització de diferents operacions.

Pel que fa al preu mitjà de compravenda, l'any 2018 es va situar en els **2.820,08 €/m²**, el més alt en el període 2013-2018. Aquest valor és especialment significatiu, ja que, com s'ha assenyalat, la superfície mitjana construïda a l'any 2017 va ser **159 m²**, la més alta del període 2002-2017.

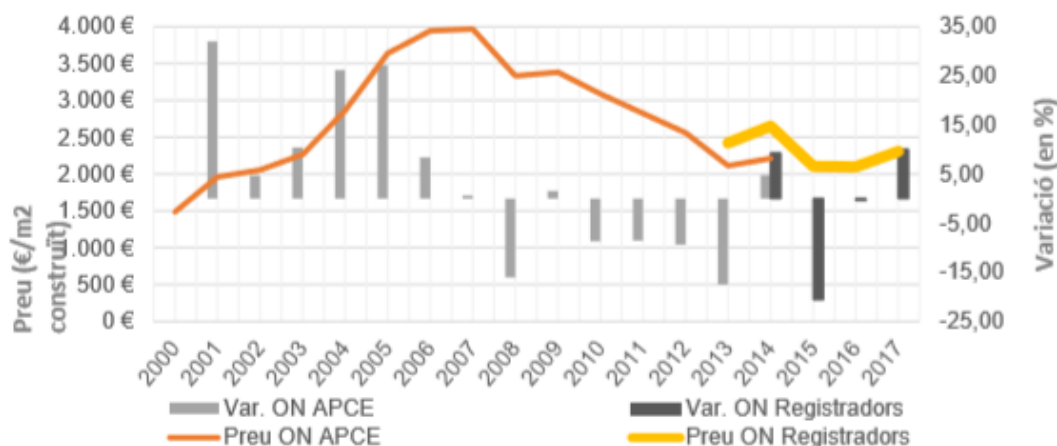
- **El preu de l'habitatge d'obra nova**

Entre 2007 i 2017 el preu mitjà per metre quadrat construït **d'obra nova** s'ha reduït un 42%. No obstant, cal assenyalat que aquesta baixada es produí després dels forts increments del període 2000 – 2007, que coincideixen amb la fase més intensa del boom immobiliari, quan el preu mitjà

es va incrementar un 167%. Així doncs, en el conjunt del període 2000-2017 l'augment total ha estat del 55%, passant dels 1.486€/m² construït l'any 2000, als **2.309€/m²** construït l'any 2017.

Aquesta dinàmica de preus ha estat paral·lela a la del conjunt de l'àrea metropolitana si bé els preus de Gavà s'han situat per sota dels registrats al conjunt de l'àrea.

Preu mitjà dels habitatges d'obra nova. Gavà, 2000-2017



Font: O-HB a partir de Secretaria d' Habitatge i Millora Urbana. Preus dels Registradors des de 2013

- **El preu de l'habitatge de segona mà.**

Pel que fa al **mercat de compravenda de segona mà**, des del any 2007 fins al 2013 els preus s'han reduït de manera continuada, amb un total del 41%. D'acord amb les dades del Col·legi de Registradors, el preu de venda dels habitatges de segona mà se situà, l'any 2017, en els **2.612€/m² construït**, el més alt en el període 2012-2017.

És important destacar que els anys 2015 i 2016, el preu de l'habitatge de segona mà es va situar per sobre de l'habitatge d'obra nova. Aquest fet es pot deure a factors de dimensió, ubicació, característiques i volum.

Aquesta dinàmica de preus ha estat paral·lela a la del conjunt de l'àrea metropolitana si bé els preus de Gavà s'han situat per sota dels registrats al conjunt de l'àrea. Però en canvi, a diferència del que passa en l'obra nova, els preus mitjans dels habitatges usats es situen, des del 2006 per sobre dels de l'àrea metropolitana sense Barcelona.

Preu mitjà de l'habitatge usat. Gavà, 2000-2017



Font: O-HB a partir de Secretaria d' Habitatge i Millora Urbana. Preus dels Registradors des de 2013

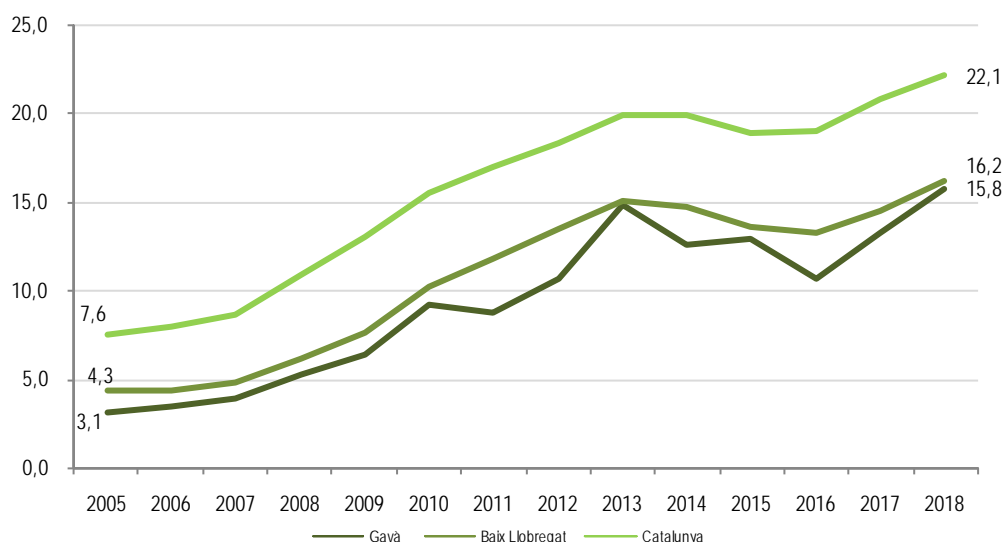
Si tenim en compte les dades ofertes per portals immobiliaris com Idealista, també s'identifica l'any 2007, com aquell amb un preu mitjà de compravenda usat més alt en el període 2002-2018, amb **3.666,74 €/m²**. Al 2018 les dades ofertes per Idealista en relació al preu mitjà de compravenda de l'habitatge usat es van situar en els **2.859,79 €/m²**.

4.2.2 EL MERCAT DE LLOGUER

El mercat de lloguer ha crescut de manera extraordinària des de l'esclat de la crisi. A Gavà, els nous contractes de lloguer, que només representaven el 15% del total d'operacions l'any 2005, van arribar a representar el 76% de les operacions el 2013. Entre l'any 2005 i el 2018 el nombre de contractes de lloguer ha augmentat un 530%, passant de 139 a **737 contractes anuals**.

No obstant, si es compara el nombre de contractes de lloguer per 1.000 habitants amb el Baix Llobregat i Catalunya, Gavà se situa al darrere dels altres dos àmbits si bé la diferència amb la comarca és molt menor: al 2018 a Gavà hi va haver 15'8‰ contractes, al Baix Llobregat 16'2‰ i a Catalunya del 22'1‰. L'evolució del lloguer a Gavà ha estat més irregular però la tendència és a reduir la diferència amb els altres dos àmbits.

Evolució nombre de contractes de lloguer per 1.000 habitants a Gavà, Maresme i Catalunya (2005-2018)



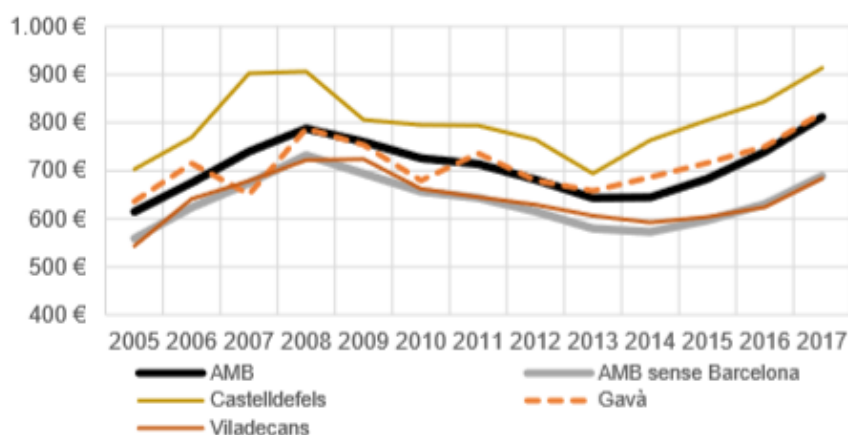
Font: Web del Departament de Territori i Sostenibilitat. Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL i web de l'Idescat i elaboració pròpia.

Per altra banda, la demanda d'habitatge no ha desaparegut sinó que s'està transformant en el context de restriccions econòmiques i financeres. De fet, el volum total d'operacions ha augmentat un 38% entre 2005 i 2017. Així, **l'increment dels contractes de lloguer** mostra, primer de tot, les dificultats per comprar un habitatge. En segon lloc, s'han de relacionar amb la menor rigidesa, és a dir, la població que viu de lloguer canvia més vegades d'habitatge. I en tercer lloc, s'han de veure com una opció residencial en creixement que, si les polítiques públiques deixen de discriminar en favor de la propietat, i les condicions de mercat ho permeten, poden donar lloc a efectes positius com l'avanç en l'edat d'emancipació o la major mobilitat laboral de la població.

- **El preu de l'habitatge de lloguer**

Des del 2013, any en què el preu de lloguer va ser més baix (657'8€), i d'acord amb les dades de fiances dipositades a l'Incasol, el preu del lloguer mitjà s'ha incrementat un 28% i al 2018 se situa en els **843,4 €/mensuals**. Aquest increment ha estat paral·lel al que s'ha viscut al conjunt de l'AMB i als municipis veïns de Viladecans i Castelldefels. Durant tot aquest període els preus mitjans del lloguer de Gavà han estat molt similars als del conjunt de l'AMB i en un punt mig entre els preus més elevats de Castelldefels i els inferiors de Viladecans.

Preus mitjans del lloguer entorn metropolità de Gavà, 2005-2017



Font: O-HB a partir de Secretaria d' Habitatge i Millora Urbana a partir de les fiances dipositades a l'Incasòl.

Si tenim en compte els preus publicats per webs com Idealista, l'any 2018 el lloguer mitjà se situava en els 16,35 €/m², el més alt en el període 2008-2018. (amb una variació del 21%). En aquest sentit cal destacar que els preus mitjos del lloguer a Gavà es troben molt condicionats per l'elevat impacte dels preus de Gavà Mar, que fan que el preu del conjunt del municipi vagi a l'alça. No obstant, en el conjunt del municipi es fa molt difícil trobar habitatges amb un preu de lloguer inferior als 700 €.

A la realitat del preu, cal afegir que l'elevada demanda i l'escàs mercat estan fent que les condicions per poder accedir al lloguer siguin cada vegada més dures i per tant, no sigui una alternativa real a la compra per a persones amb una situació de menor estabilitat laboral. En aquest sentit, tots els administradors de finques consultats assenyalen que actualment per a la signatura d'un contracte de lloguer al municipi cal signar una assegurança d'impagament que estableix per a les persones llogateres la necessitat de disposar de contracte fixe.

Així doncs, es destaca que actualment el lloguer de mercat no és una opció per a les unitats de convivència que necessiten un lloguer assequible. Alhora, la forta tensió al mercat¹⁰, fa que els administradors considerin difícil l'acord d'un lloguer assequible tot i la mediació i certes garanties de l'administració.

¹⁰ La percepció de les administradores de finques és que hi ha 5 vegades més persones buscant habitatge que habitatges disponibles al municipi.

4.2.3 LA VISIÓ DELS AGENTS IMMOBILIARIS

Per generar una visió més completa de la situació de l'habitatge al municipi es varen realitzar entrevistes amb administradors de finques i empreses promotores que varen permetre complementar la visió oferta pels serveis municipals.

En general s'assenyala que a partir de la crisi, les vendes es van aturar i el lloguer va augmentar, ja que va haver-hi persones amb crèdits hipotecaris vius que van optar per posar el seu habitatge en lloguer i anar a residir a un altre habitatge, fos propi o d'algun familiar, per a fer-hi front. No obstant, aviat es van detectar dificultats per al pagament dels lloguers.

Igualment, s'indica que Barcelona està expulsant moltes persones pels elevats preus de lloguer cap als municipis de l'AMB, cosa que està contribuint a l'increment del preu als municipis, entre ells Gavà. Per altra banda, l'ampliació de l'aeroport del Prat va suposar una alteració del mercat de lloguer ja que en aquest hi ha molts treballadors amb treball temporal que cerquen lloguers mentre els dura el contracte, augmentant la demanda sobre una oferta escassa i encarint-la.

- ***La situació del lloguer***

Actualment, i per a fer-se una idea del gran decalatge existent entre demanda i oferta, els agents consideren que hi ha unes 1.000 persones buscant habitatge, quan l'oferta és d'uns 200 habitatges. Un problema afegit és la molt baixa rotació dels habitatges en lloguer, tot i que sembla que actualment augmenta. Consideren que tenen una demanda d'habitatge en lloguer a la que no podran donar resposta.

Tot plegat ha conduït a que l'augment de preu de l'habitatge en lloguer hagi estat molt superior al de compravenda.

Actualment, a mesura que van venent els contractes, la propietat vol recuperar l'habitatge per posar-lo novament en lloguer però a un preu molt superior, de manera que en ocasions es planteja fins i tot el doblat de la renda. També són menys els habitatges que es posen en lloguer com a complement de pagament de la quota hipotecària.

Alhora, les persones propietàries s'han tornat molt més exigents amb les llogateres, demanant unes garanties similars a les que se sol·liciten en cas de compra, ja que se signen en tots els casos assegurances d'impagament que obliguen a disposar d'un contracte fix; se sol·liciten un mínim de dos mesos de fiança; i a vegades també aval.

En aquest context les persones llogateres intenten accedir a pisos més assequibles però el mercat actual ja no ho permet. De fet, i cada cop més, els agents immobiliaris aconsellen a les persones llogateres, amb una mínima capacitat d'estalvi, que optin per la compra, amb un preu de quota hipotecària equivalent o inferior a la renda mensual de lloguer¹¹.

¹¹ Els administradors de finques consultats consideren que actualment és millor comprar que llogar per diferents motius:

- quasi no hi ha habitatge en lloguer
- els preus estan desorbitats.
- els contractes s'han de renovar cada 3 anys, i no hi ha control sobre l'increment de preu,
- la hipoteca mixta, és fixa els 10 primers anys i té uns interessos molt baixos.

Lloguers cars i requisits rigorosos estan conduint a que moltes persones no hi arribin i bé hagin d'optar per compartir habitatge, o hagin d'abandonar el municipi. En aquest context, està reapareixent la figura de l'avalista tot i que no genera massa entusiasme entre les llogateres ja que acaba sent una tercera figura implicada.

Per altra banda, en general la propietat està molt desvinculada del manteniment de l'habitatge i traslladen totes les necessitats de millora i adequació a les persones llogateres. Les intervencions necessàries, que ja serien difícils d'assumir per rendes altes, signifiquen greus problemes per a les rendes mitges i baixes. En aquest sentit, assenyalen que la renda del lloguer no és proporcional amb l'estat de l'habitatge; és a dir, és més car del que correspondria.

El perfil del demandant d'habitatge en lloguer és el de persona jove en edat d'emancipar-se, normalment en parella, amb una edat compresa entre els 20 i 30 anys, amb feina i un contracte de treball més o menys estable.

També s'hi compten els separats i que necessiten entre dues i tres habitacions per a quan tenen els fills amb ells, els que volen millorar d'habitatge, i les persones grans que cerquen un habitatge més petit ja que no els és necessari tant gran, però també per problemes d'accessibilitat i de reducció dels ingressos amb la jubilació. Per aquest grup està sorgint com a opció la hipoteca invers, la nua propietat, etc. Hi ha persones grans que requereixen lloguer accessible a causa d'unes jubilacions baixes.

Afegir un petit grup de persones que opten pel lloguer ja que de la crisi han extret l'enorme risc que suposa perdre el pis.

El canvi d'habitatge de les persones grans permet posar al mercat un habitatge que estava immobilitzat però per regla general requerirà obres de millora. Val a dir que habitatges que no estan en bon estat de conservació s'acaben llogant ja que hi ha moltes persones que no poden accedir a res més i descarten marxar.

Consideren que hi ha força habitatge buit que no es posa al mercat per por dels propietaris a que els facin malbé. Consideren que seria idoni una bona campanya adreçada a la propietat per a poder mobilitzar-los; caldria la implicació dels agents immobiliaris.

Consideren que hi ha pocs pisos ocupats en relació l'AMB i pocs pisos d'entitats financeres ja que s'han anat venent.

Pel que fa als fons d'inversió compren paquets a baix preu, els posen en lloguer filtrant el llogater per a vendre'ls a llarg termini i així recuperar inversió amb guanys: els lloguen al límit del preu de lloguer.

Hi ha hagut alguna promoció d'obra nova en què la crisi els va agafar quan encara no havien estat venuts i els van posar en lloguer. Actualment estan intentant vendre'ls als mateixos llogaters però es troben que aquests tenen dificultats a assolir el 20+10% inicial per a la hipoteca (20% entrada i 10% suma de despeses associades a la hipoteca).

- ***La situació de la compravenda***

Pel que fa els préstecs hipotecaris, encara hi ha entitats financeres que concedeixen el 100% de crèdit però aplicant molts més filtres de control en la solvència del creditor: molts han de recórrer-hi ja que no poden fer front al 20% del valor de l'habitatge més les despeses

(aproximadament un 10% més), però que amb aquest finançament sí que hi poden accedir. Ja no es fan reagrupaments del deute.

Creuen que hi ha una borsa suficient d'habitatge al mercat, que hi ha prou obra nova. Els preus són elevats; des de les agències s'intenta portar el pis a un preu de mercat més raonable quan els propietaris no aconsegueixen vendre'l per preu excessiu: si un habitatge està a un preu prou bo es ven ràpidament, entorn 1 mes, sinó resta immobilitzat. Quan un pis porta 3 i més mesos en oferta sense vendre's és senyal que el preu no es correspon amb el que es vol vendre.

Si els propietaris posen el preu en funció d'expectatives que s'ha fet, de necessitats per a fer front a la pròpia, hipoteca o del pis que vol comprar com a millora de l'actual, costa molt que fixin uns preus de venda ajustats al producte. De mitjana, poden estar un 20% per damunt d'aquest.

Al 2019 hi havia, de mitjana, una diferència entorn el 17% entre el preu de sortida a venda i el finalment cobrat.

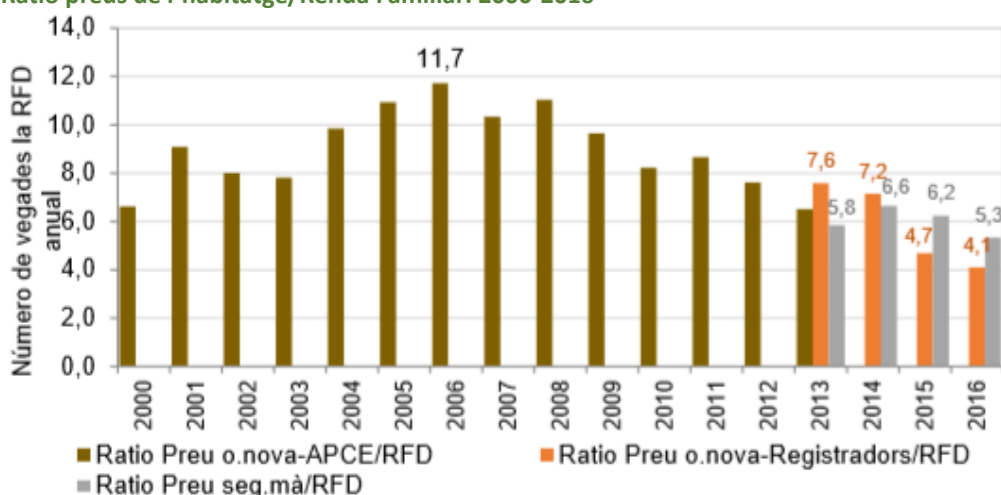
4.3 ESFORÇ ECONÒMIC PER ACCEDIR A L'HABITATGE SEGONS L'OFERTA

Del 2000 al 2006, els preus mitjans de l'habitatge es van incrementar un 167% al municipi, mentre la renda familiar bruta tan sols es va incrementar un 25%, la qual cosa va reduir les possibilitats d'accés a l'habitatge.

Això va fer que la diferència entre els preus de l'habitatge de compra i la renda familiar arribés al màxim el 2006, quan el preu de l'habitatge va arribar a significar 11,7 vegades la renda familiar, gairebé el doble que només 6 anys abans.

Entre el 2007 i el 2016, els preus van baixar al voltant del 55%, mentre que la renda mitjana va augmentar un 13%. El resultat és un descens de la ràtio preu/renda que es va situar en 4,1 rendes l'habitatge d'obra nova i 5,3 rendes el de segona mà.

Ràtio preus de l'habitatge/Renda Familiar. 2000-2016

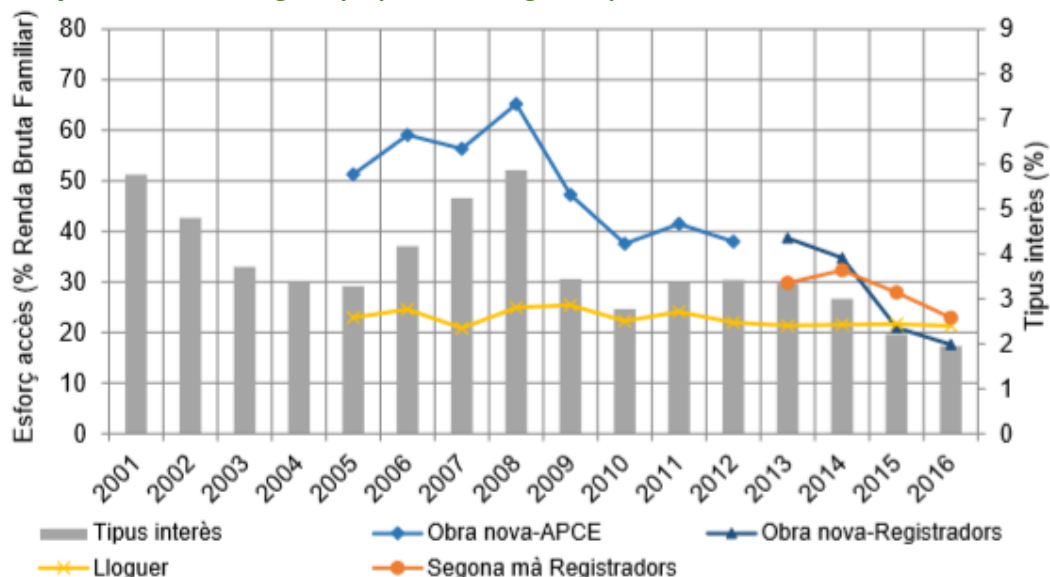


Font: O-HB. Elaboració pròpia a partir de: Renda, Hermes Dip. Barcelona preus: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

- **L'esforç per accedir a l'habitatge**

Per altra banda, entre el 2007 i el 2016 el tipus d'interès es va reduir un 67% (passant del 5,86 a l'1,95). En el cas de l'obra nova, això es va traduir en una reducció del 73% de l'esforç d'accés per les rendes mitges, passant del 65,2% al 17,6%. Així doncs, la compra d'habitatges d'obra nova i de segona mà ha esdevingut accessible per les **rendes mitges**.

Esforç d'accés a l'habitatge en propietat i de lloguer i tipus d'interès. Gavà. 2005-2016



Font: O-HB. Elaboració pròpia a partir de: Renda, Hermes Dip. Barcelona preus: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

Pel que fa al lloguer, l'esforç s'ha mantingut estable entorn al 21%, fins l'any 2016. No obstant això, tot i situar-se en un nivell de preus alts, continua sent l'oferta d'habitatge més assequible al mercat residencial, la qual cosa s'explica per la forta despesa inicial i la durada dels préstecs hipotecaris.

- **L'accessibilitat a l'habitatge dels col·lectius amb rendes inferiors a la mitjana.**

Al 2017 les rendes 4,5 SMI (46.362 €) poden accedir sense comprometre més del 30% dels seus ingressos a un habitatge d'obra nova (22%) i a un de segona mà (23%). Les rendes 3,5 SMI (36.059 €) també són accessibles l'obra nova (28%) i la segona mà (30%). Pel que fa a les llars de 2,5 SMI (25.757 €), l'obra nova és inaccessible (39%) i la segona mà (42%)

Pel que fa a l'esforç que suposa el lloguer en relació als ingressos de les llars, per les llars de 4,5 SMI se situa en el 21%. Per les llars de 3,5 SMI també és accessible suposant un esforç de 27% dels ingressos. Per les llars de 2,5 SMI, el lloguer mig actual resulta inaccessible, suposant un esforç del 38%. Per les llars amb aquests ingressos el lloguer ha estat inaccessible els darrers 10 anys

5 EL PLANEJAMENT

5.1 PLANEJAMENT TERRITORIAL. PLA TERRITORIAL METROPOLITÀ

El Pla Territorial Metropolità atorga diferents estratègies de desenvolupament a Gavà:

- **Centre urbà:** és l'estratègia urbana genèrica identificada
- **Àrees de nova centralitat.** Se'n defineixen 3 àrees que se situen entorn al traçat de la infraestructura ferroviària: una zona situada més al nord del municipi, al límit Gavà-Viladecans, una altra zona situada al límit del nucli urbà i l'àrea especialitzada residencial i una tercera zona situada més al sud est, entre l'àrea especialitzada residencial i l'àrea especialitzada d'equipaments, parcs i altres sistemes.
- Àrea d'extensió urbana d'interès metropolità
- Àrea de transformació urbana d'interès metropolità, s'assigna a un entorn amb vocació de transformació en el camp dels usos terciaris i de serveis.
- Estratègies per àrees especialitzades de reducció/extinció

Estratègies urbanes del Pla Territorial metropolità

Font: Pla Territorial metropolità

- **Estratègia urbana genèrica**

El Pla Territorial Metropolità, a l'article 3.6 Centres urbans, assigna els següents objectius:

- Manteniment i potenciació de les funcions urbanes establertes.
 - Ampliació del seu abast físic i de les seves funcions urbanes quan aquests centres siguin l'espai urbà de referència d'altres teixits urbans especialitzats.
 - Conservació i potenciació del seu caràcter mixt pel que fa a la relació entre residència i activitat.
 - Dotació d'espais per a equipaments col·lectius adequats al seu àmbit de servei.
 - Millorar el seu nivell d'accessibilitat global especialment per a vianants i transport públic.
- Normes d'Ordenació Territorial
- Dotació d'espais públics per a vianants proporcionats a la seva dimensió i el seu nivell de servei.
 - Dotació d'aparcaments proporcionats a la seva dimensió i el seu nivell de servei.

Per tal de poder donar resposta a aquest objectius, en el cas que sigui necessari ampliar la centralitat urbana per incrementar el nivell de servei es preveuen les estratègies següents:

- Requalificació dels teixits obsolets perimetrals al centre.
- Extensions urbanes sobre nou sòl urbanitzable, veïnes a l'àrea central.
- Establiment d'àrees de nova centralitat connectades amb els teixits urbans existents mitjançant espais públics d'articulació.

- **Nova centralitat urbana**

Aquest paper de *Nova centralitat urbana* s'assigna a aquelles noves peces urbanes que, tenint unes bones condicions d'accessibilitat global, poden assolir un paper de centre urbà al servei d'àmbits territorials més grans. Amb aquesta estratègia es busca una alternativa a l'aparició de noves àrees especialitzades terciàries o de serveis, separades dels teixits urbans existents a les ciutats metropolitanes. D'acord amb l'article 3.10 Noves centralitat urbanes, les noves centralitats urbanes han de complir les següents condicions:

- Ser complementàries, contigües i integrables amb els teixits urbans existents i/o amb les seves extensions.
- Tenir un bon nivell d'accessibilitat amb el transport públic d'alta capacitat de les xarxes existents o proposades pel Pla.

Els plans urbanístics han de desenvolupar les àrees corresponents a aquesta estratègia, d'acord amb els objectius corresponents a les àrees estratègiques de transformació i extensió urbana i han de prestar especial atenció a:

- La localització d'equipaments públics, col·lectius, de tipus comercial i de lleure d'escala superior a la local.
- L'establiment d'àrees d'activitat econòmica que requereixin un elevat nivell d'accessibilitat amb transport públic i un ús intensiu del sòl.

El planejament urbanístic ha de definir en cada cas els usos i intensitats a establir en funció de les necessitats del seu entorn urbà, el veïnatge amb els espais oberts i el seu nivell d'accessibilitat. Els sectors afectats han de tenir, com a mínim, un coeficient d'edificabilitat mínim del 0,6. Aquest mínim no s'ha d'aplicar obligatòriament al sòl de sistemes generals ja definits pel planejament urbanístic que forma part del sector.

Els usos a localitzar a les àrees de nova centralitat tindran una capacitat d'atracció i un abast territorial proporcionats al nivell d'accessibilitat del node, més alt als principals intercanviadors de transport públic que a la resta de nodes del sistema de transport públic.

En el cas de Gavà el Pla Territorial Metropolità defineix tres àrees de nova centralitat urbana.

- una primera vinculada al nucli urbà tradicional,
- una segona a l'entorn de les Bòbiles, que s'ha desenvolupat durant els darrers anys,
- una tercera sobre la línia del ferrocarril actual en l'entorn del pla de Ponent, on es preveu la creació d'una àrea de nova centralitat vinculada tant a la residència com a l'establiment d'un equipament d'escala metropolitana.

- ***Àrea d'extensió urbana d'interès metropolità.***

El PTMB defineix dues zones com a *àrea d'extensió d'interès metropolità* a Gavà: la zona on es troben l'àrea especialitzada residencial i l'àrea especialitzada d'equipaments, parcs i altres sistemes, i l'àrea entre Can Tries i Ferreres. Aquest paper s'assigna a aquells sectors de sòl urbanitzable existents o a classificar pel planejament urbanístic que per la seva dimensió, localització o característiques siguin d'interès metropolità. Aquesta classificació ha de respectar les restriccions que comporta la matriu territorial fixada pel sistema d'espais oberts i la legislació urbanística i altres legislacions sectorials vigents.

D'acord amb l'article 3.9 *Àrees d'extensió urbana d'interès metropolità*, els plans urbanístics han de desenvolupar les àrees corresponents a aquesta estratègia, amb els següents objectius:

- Establir una estructura urbana integrada i permeable amb la del seu entorn urbà consolidat que contribueixi a solucionar els problemes d'accessibilitat dels teixits urbans consolidats als quals s'integren.
- Situar equipaments col·lectius dins l'àrea d'extensió urbana per tal de donar-hi servei i satisfer les necessitats no cobertes i de difícil dotació de les àrees urbanes consolidades veïnes, especialment pel que fa a equipaments extensius en l'espai o de gran dimensió, esportius i altres.
- Dotar les àrees urbanes que complementen d'espais públics col·lectius de dimensió difícil de localitzar dins dels teixits urbans consolidats.
- Localitzar operacions d'habitatge públic per tal de satisfer les necessitats derivades de les ciutats en què s'integren, quan no tinguin cabuda dins dels teixits urbans consolidats.
- Col·laborar a establir l'equilibri entre la població residents i els llocs de treball a localitzar dins de l'àmbit i/o en relació amb el seu entorn urbà.
- Definir les vores urbanes i els espais de transició entre la ciutat i els espais oberts del seu entorn.

Els plans urbanístics han de determinar els usos i les intensitats dels sectors objectes d'aquesta estratègia en funció de:

- Els condicionants implícits en el seu entorn urbà consolidat i/o planificat, si s'escau.
- La seva accessibilitat a peu, o amb mitjans de transport mecanitzat, segons els criteris establerts a l'article 3.25
- El coeficient d'edificabilitat per a les noves àrees d'extensió urbana d'interès metropolità que, com a mínim serà del 0,5.

- ***Estratègies de reducció /extinció per a les àrees especialitzades***

El PTMB defineix tres zones a Gavà com a *Estratègies de reducció/extinció per a les àrees especialitzades*: l'àrea de sòl urbanitzable no delimitat d'extensió del barri de La Sentiu, l'àrea de sòl urbanitzable no delimitat que es troba al sud d'aquesta, i l'ampliació de sòl urbà no delimitat per sobre de la C31.

D'acord amb l'article 3.19. *Estratègies per a les àrees especialitzades*, en algunes àrees especialitzades el Pla expressa la necessitat de reorientar el seu desenvolupament per tal que sigui més coherent amb els objectius d'ordenació territorial. Mitjançant la reducció o extinció, s'assenyala en aquelles àrees previstes pel planejament urbanístic, i fins i tot existents, que comporten una extrema contradicció amb els criteris de planejament territorial, en les quals, ja sigui pel seu escàs grau de conservació o per la gran afectació dels valors territorials que comporten, es considera socialment rendible abordar la seva reducció o extinció. Sempre que sigui possible, el planejament urbanístic ha d'optar per l'extinció de les àrees especialitzades assenyalades. En cas contrari, s'ha d'aplicar la reducció màxima possible en cada cas. L'edificabilitat corresponent a aquestes àrees es pot traslladar als nuclis urbans o de nucli, segons especifica l'article 3.15.

5.2 PLANEJAMENT MUNICIPAL

El planejament vigent al terme municipal de Gavà és el Pla General Metropolità. L'any 2005 es va aprovar el Programa d'Actuació Urbanístic Municipal de Gavà (PAUM) que definia el desenvolupament del planejament per als següents 6 anys. Aquesta PAUM no ha estat revisat.

La superfície total del municipi de Gavà és de 30,81 km²sòl. D'acord amb el planejament 6,14 km² corresponen al sòl urbà (tant consolidat com no consolidat), 4,59 km² al sòl urbanitzable (tant delimitat com no delimitat) i 20,08 km² al sòl no urbanitzable.

Distribució del sòl del municipi de Gavà segons tipus, 2018.

Tipus de Sòl	m2 sòl	%
Sòl urbà	6.139.770	19,9%
<i>consolidat</i>	5.927.917	19,2%
<i>no consolidat</i>	211.853	0,7%
Sòl urbanitzable	4.590.300	14,9%
<i>delimitat</i>	2.638.349	8,6%
<i>no delimitat</i>	1.951.951	6,3%
Sòl no urbanitzable	20.078.965	65,2%
Total sòl	30.809.035	100%

Font: O-HB, a partir Ajuntament de Gavà.

5.2.1 POTENCIAL RESIDENCIAL DEL PLANEJAMENT

El planejament vigent a Gavà preveu que es puguin construir, a partir del desenvolupament dels sectors de planejament actualment previstos, un màxim de 5.247 habitatges, dels quals 3.296 seran habitatges lliures, 1.286 habitatges amb protecció oficial i 665 seran habitatges de patrimoni municipal, que es destinaran a habitatge assequible. En total es preveu que es destinin 1.951 habitatges a polítiques socials.

Habitatges previstos al planejament per tipus.

Tipus	Total habitatges	
	número	%
Habitatges lliures	3.296	62,8%
Habitatges Patrimoni	665	12,7%
Habitatges amb protecció Oficial	1.286	24,5%
<i>HPO venda</i>	1.118	21,3%
<i>HPO lloguer</i>	168	3,2%
Total destinats polítiques socials	1.951	37,2%
Total habitatges	5.247	

Font: elaboració pròpia a partir de les dades ofertes per l'Ajuntament de Gavà.

Del total dels habitatges previstos, el 24,5% serà de protecció oficial. Destaca que dels habitatges de protecció oficial es destinen a la venda 1.118 i al lloguer, únicament 168, el que suposa un 21,3% i un 3,2% dels habitatges totals, respectivament. Si als habitatges amb protecció oficial afegim els habitatges destinats a patrimoni municipal, els habitatges que es podran destinar a polítiques socials ascendiran a 1.951 habitatges, el que correspondria a un 37,2% del total.

- **Sectors qualificats d'habitatge per a noves promocions**

Els habitatges previstos al planejament es troben distribuïts en diferents sectors de planejament que s'agrupen en 3 grans àmbits:

- Pla de Ponent.
- Sector Llevant mar
- Espai Roca.

D'acord amb el seu estat de desenvolupament aquests sectors es podrien desenvolupar en 3 fases, una primera que es desenvoluparia en els propers 2 – 3 anys, una segona que es podria desenvolupar en els propers 5 – 6 anys i una tercera a desenvolupar en 7 – 8 anys

Sectors amb planejament previst. Desglossat per sectors

sector	Can Ribes – Illa B2	Llevant Mar	Espai Roca	Can Ribes Illa B3	Ca n'Horta	Canyars Sud	Canyars Nord
Règim del sòl	SU	SUD	SU	SUD	SUD	SUD	SUD
Desenvolupament	2-3 anys	5-6 anys	7-8 anys	7-8 anys	7-8 anys	7-8 anys	7-8 anys
Lliures privats		237	223	180	485	995	1.079
Lliures públics, patrimoni	0		0	0	83	115	
HPO	136*	0	192	0	576	506	508
Total habitatges	136	237	415	180	1.144	1.616	1.587

* Correspon al nombre d'habitatges d'acord amb la llicència obtinguda. El planejament en preveia 169.

Font: elaboració pròpia a partir de O-HB, a partir Ajuntament de Gavà.

5.2.2 NECESSITATS DE DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL

Aquest possible ritme de consolidació, establert d'acord amb l'estat de desenvolupament del planejament, permetrà donar resposta a les necessitats de projecció de llars del municipi.

En aquest sentit cal ser conscients que la posició urbana de Gavà, molt propera a la ciutat de Barcelona, el fa un municipi atractiu per la població de l'àrea metropolitana i caldrà fer compatible aquest interès amb la cobertura de les necessitats municipals. Per altra banda, la consolidació dels planejaments previstos, esgotarà la capacitat del planejament actual i en futurs plans d'habitatge caldrà preveure altres mecanismes de resposta a les necessitats del municipi.

Per altra banda, per identificar les necessitats de desenvolupament del planejament de Gavà, per respondre, tant a les necessitats internes com a un creixement de població gradual com el que plantegen les projeccions de població desenvolupades pel Centre d'estudis demogràfics, es fa necessari identificar també el parc d'habitatges que estarà disponible per la defunció de les persones grans que actualment hi resideixen, i que permetrà acollir noves llars.

A continuació s'analitzen les necessitats de desenvolupament del planejament tenint en compte aquests dos factors clau:

- Les projeccions de població previstes
- Els habitatges disponibles per desaparició de llars

Necessitat i extinció de noves llars d'acord amb els escenaris de projeccions de llars

Projeccions llars

Escenari central _B	2022	2027	2032
necessitat noves llars 16 - 35 anys	1.945	4.179	6.605
desaparició llars > 65 anys	-991	-2.104	-3.368
nous habitatges necessaris	954	2.075	3.237

Font: elaboració pròpia.

• **Resposta a les necessitats en l'escenari del Pla local d'Habitatge (2021 – 2026)**

El present pla local d'habitatge, es preveu amb un escenari temporal de 6 anys: 2021 – 2026. Per tal d'ajustar-se a les projeccions realitzades, es tenen en compte les projeccions de llars per a l'any 2027, en l'escenari central_B, que preveu l'escenari de població mig i l'escenari de llars on segueix augmentant la principalitat. Per avaluar la capacitat de donar resposta a les necessitats de noves llars es parteix de les següents premisses:

- Moderar el desenvolupament del nou planejament per adequar-lo al ritme de creixement previst. Seran necessaris **2.075 habitatges**.
- Mantenir en ús els habitatges ocupats per persones grans que queden buits per mortalitat. Es mantindrien actius **2.104 habitatges**.
- No comptabilitzar la possibilitat d'activació d'habitatges buits (ja que pot esdevenir un element clau a la generació d'habitatge assequible, però per a la cobertura global de necessitat de noves llars). Al 2011 hi havia 1.725 habitatges buits.

Sectors a desenvolupar per donar resposta a les necessitats de nous habitatges

sector	Can Ribes – Illa B2	Sector de Llevant Mar	Espai Roca	Can Ribes – Illa B3	Ca n'Horta	Canyars Sud	Total
Règim del sòl	SU	SUD	SU	SUD	SUD	SUD	
Desenvolupament	2-3 anys	5-6 anys	7-8 anys	7-8 anys	7-8 anys	7-8 anys	
	2019 - 2021	2022 - 2024	2025 - 2026	2025 - 2026	2025 - 2026	2025 - 2026	
Habitatges lliures	0	237	124	180	109	598	1.248
Habitatges Patrimoni	0	0	0	0	0	115	115
HPO	136	0	105	0	417	89	747
Total habitatges	136	237	229	180	526	802	2.110

*Correspon al nombre d'habitatges d'acord amb la llicència obtinguda. El planejament en preveia 169.

Font: elaboració pròpia, a partir de les previsions de desenvolupament del planejament i les projeccions de població i llars realitzades pel CED i incorporades a l'estudi de l'O-HB.

- Resposta a les necessitats en l'escenari 2032**

Per donar resposta a les necessitats d'habitatge escenari Central_B, caldria:

- Moderar el desenvolupament del nou planejament per adequar-lo al ritme de creixement previst. Son necessaris **3.237 habitatges**.
- Mantenir en ús els habitatges ocupats per persones grans que queden buits per mortalitat. Es mantindrien actius **3.368 habitatges**.
- No comptabilitzar la possibilitat d'activació d'habitatges buits (ja que pot esdevenir un element clau a la generació d'habitatge assequible, però per a la cobertura global de necessitat de noves llars). Al 2011 hi havia 1.725 habitatges buits.

Sectors a desenvolupar per donar resposta a les necessitats de nous habitatges

sector	Can Ribes – Illa B2	Sector de Llevant Mar	Espai Roca	Can Ribes – Illa B3	Ca n'Horta	Canyars Sud	Total
Règim del sòl	SU	SUD	SU	SUD	SUD	SUD	
Desenvolupament	2-3 anys	5-6 anys		7-8 anys		10-12 anys	
	2019 - 2021	2022 - 2024		2025 - 2026		2030 -32	
Habitatges lliures		237	223	180	485	995	2.120
Habitatges Patrimoni	0		0	0	83	115	198
HPO	136*	0	192	0	576	506	1.410
Total habitatges	136	237	415	180	1.144	1.616	3.728

*Correspon al nombre d'habitatges d'acord amb la llicència obtinguda. El planejament en preveia 169.

Font: elaboració pròpia, a partir de les previsions de desenvolupament del planejament i les projeccions de població i llars realitzades pel CED i incorporades a l'estudi de l'O-HB.

5.2.3 ALTRES TEMES VINCULATS AL PLANEJAMENT

A banda del desenvolupament de sectors residencials la planificació urbanística de Gavà enfronta tota una altra sèrie de temes que poden ser de repercussió en la política municipal d'habitatge:

- **La densitat d'habitatges.** Actualment, el PGM preveu per a Gavà una densitat màxima d'1 habitatge cada 100 m². Aquesta densitat és aquella prevista originàriament pel PGM. Així doncs, no ha estat modificada posteriorment com si que han fet diversos a juntament de l'entorn metropolità, per tal de reduir-la als 80 m².
Caldrà avaluar si aquest paràmetre pot tenir una incidència negativa en el tipus d'habitatge que es genera al municipi, i especialment en la capacitat de renovació del cas urbà, o pel contrari permet protegir el teixit actual.
- **Consolidació del planejament en sòl urbà.** Actualment el casc urbà presenta altures de consolidació molt diverses, i en molts casos per sota d'aquella permesa pel planejament. Això ha fet que amb l'arribada de la crisi molts petits promotors transformessin la seva activitat cap a la consolidació de remuntes.
- **Regulació dels usos.** L'any 2011 es va desenvolupar una modificació del planejament per limitar els usos diferents a l'habitatge que es permetien en determinats entorns del casc urbà. Aquesta limitació va afectar als usos d'oficines i bancs entre d'altres, amb l'objectiu d'evitar la terciarització del nucli urbà.

6 EL PARC D'HABITATGES

6.1 CARACTERÍSTIQUES GENERALS DEL TEIXIT RESIDENCIAL¹²

D'acord amb el Cens de 2011, a Gavà hi havia 21.425 habitatges. Si aquest total d'habitatges hi sumem els habitatges acabats entre 2011 i 2016 (396 habitatges) podem estimar el parc total actual en 21.821 habitatges. L'evolució del parc des del 1991 mostra com l'important increment del nombre d'habitatges (47%).

Evolució del parc d'habitatge. Gavà, 1991-2011

	Habitatges	Variació intercensal (%)
1991	14.576	
2001	18.468	26,7%
2011	21.425	16,0%
Variació 1991-2011		47,0%

Font: Idescat, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE.

6.1.1 RÈGIM DE TINENÇA

Segons el cens 2011, el règim de tinença de l'habitatge predominant a Gavà és la propietat, que representa un 80,6% dels habitatges principals. No obstant, la compra totalment pagada, només representa un 34,6% del parc, mentre aquella amb pagaments pendents ascendeix al 41,3%. Els habitatges rebuts en herència o per donació només arriben al 4,7%. Cal destacar que el percentatge d'habitatges amb compra pagada ha passat del 73% al 1991 fins al 34,6% al 2011, degut al fort creixement del parc durant aquest període.

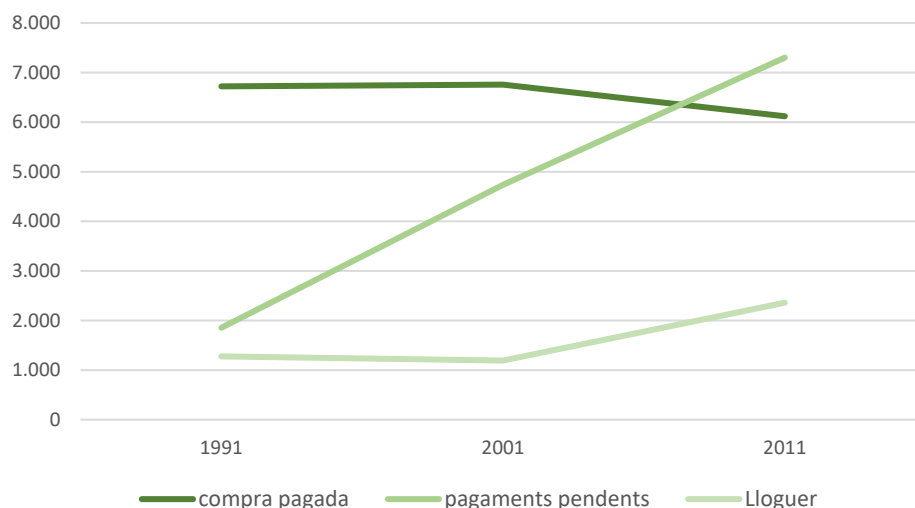
Pel que fa als habitatges de lloguer, l'any 2011, només representaven un 13% del parc d'habitatges principals, lluny de la mitja catalana que se situava en un 19,8%. En qualsevol cas, el pes del lloguer va augmentar molt respecte dels censos anteriors.

Habitatges principals. Per règim de tinença. 1991 – 2001 – 2011.

	1991		2001		2011	
Propietat	compra pagada	6.722 64%	6.758 49%	6.120 35%		
	pagaments pendents	1.854 18%	4.737 34%	7.302 41%		
	herència o donació	423 4%	611 4%	826 5%		
	total propietat	8.999 86%	12.106 88%	14.248 81%		
Lloguer	1.278 12%	1.193 9%	2.360 13%			
Altres	248 2%	491 4%	1.066 6%			
Total	10.525	13.790	17.674			

Font: Idescat, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE.

¹² Aquest capítol ha estat, en bona part elaborat, a partir de les dades ofertes pel Cens d'Habitatges dels anys 1991, 2001 i 2011.

Evolució dels règims de tinença 1991 – 2001 – 2011.

Font: Idescat, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE i elaboració pròpia

6.1.2 ANTIGUITAT DELS HABITATGES

El parc residencial de Gavà està, en termes generals, poc envellit: d'acord amb les dades del cens de 2011, només un 13% dels edificis d'habitatge són anteriors a 1950. La majoria dels edificis residencials (55%) es van construir entre 1950 i 1980, de manera que tenen menys de 70 anys. Finalment, el 32% dels edificis es van construir després de 1980, de manera que tenen menys de 40 anys.

Entre 1991 i 2001 es van construir a Gavà el 19% dels edificis destinats a habitatges existent, mentre al conjunt de l'àrea metropolitana només daten d'aquest període el 13% dels edificis.

Edificis destinats principalment a habitatge per any de construcció. Gavà i entorn Metropolità, 2011

	AMB	Gavà	Barcelona	Cornellà Llobregat	Hospitalet Llobregat	Castelldefels	El Prat Llobregat	Viladecans
Fins 1900	6%	4%	10%	3%	3%	2%	4%	3%
1900-1920	5%	2%	10%	3%	4%	0%	4%	1%
1921-1940	8%	4%	14%	5%	9%	0%	8%	3%
1941-1950	6%	4%	8%	5%	9%	2%	6%	3%
1951-1960	12%	16%	13%	17%	20%	11%	12%	8%
1961-1970	18%	19%	18%	25%	28%	27%	16%	19%
1971-1980	16%	20%	13%	21%	14%	22%	17%	20%
1981-1990	10%	9%	5%	6%	2%	13%	9%	11%
1991-2001	13%	19%	6%	10%	6%	17%	17%	22%
2002-2011	7%	5%	4%	5%	6%	6%	8%	11%
Total	202.864	4.994	69.830	3.926	9.623	7.100	4.057	5.135

Font: O-HB a partir de INE, Cens 2011

Pel que fa al nombre d'immobles en edificis destinats principalment a habitatge, més del 50% dels immobles s'han construït de 1961 a 1980. Des de 1980 s'ha construït el 31,4% dels immobles amb un pic de 1991 a 2001 (16,3%)

A partir del 2012 únicament s'han construït a Gavà 316 habitatges, per tant, la seva incidència és molt reduïda en relació al volum total d'habitatges del municipi.

Taula. Immobles en edificis destinats principalment a habitatge. Per any de construcció.

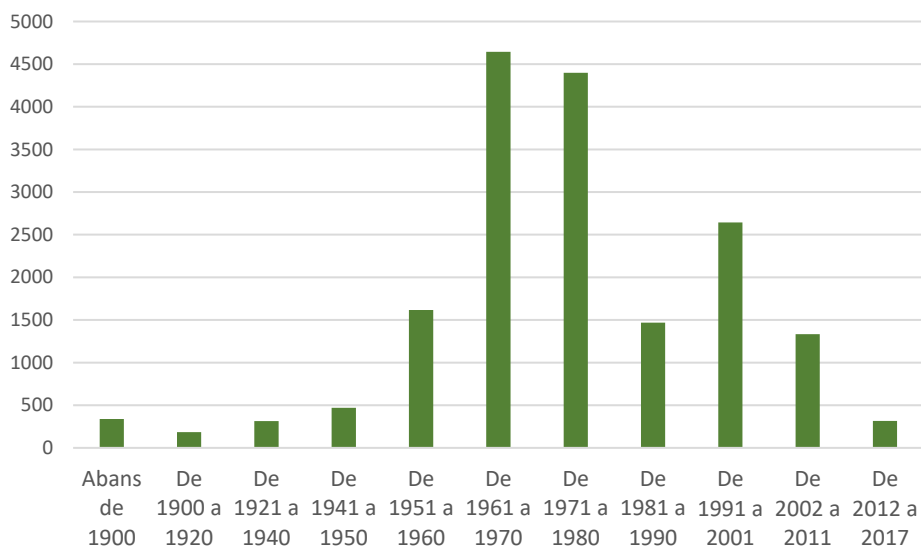
	immobles	%
Abans de 1900	448	2,1
De 1900 a 1920	174	0,8
De 1921 a 1940	445	2,1
De 1941 a 1950	482	2,2
De 1951 a 1960	2.160	10,0
De 1961 a 1970	5.494	25,4
De 1971 a 1980	5.651	26,1
De 1981 a 1990	1.641	7,6
De 1991 a 2001	3.537	16,3
De 2002 a 2011	1.294	6,0
De 2012 a 2017	316	1,5
Total	21642	100%

Font: elaboració pròpia.

Dades fins a 2011: Idescat, a partir del Cens d'edificis de l'INE.

Dades 2011 – 2017: Habitatges acabats, Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana a partir dels visats dels col·legis d'aparelladors i arquitectes tècnics de Catalunya.

Immobilis en edificis destinats principalment a habitatge. Per any de construcció.



Font: elaboració pròpia.

Dades fins a 2011: Idescat, a partir del Cens d'edificis de l'INE.

Dades 2011 – 2017: Habitatges acabats, Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana a partir dels visats dels col·legis d'aparelladors i arquitectes tècnics de Catalunya.

6.1.3 SUPERFÍCIE DELS HABITATGES

Al parc de Gavà un 55,3% dels habitatges tenen entre **61 i 90 m²**. i gairebé el 19% són de menys de 60m². D'altra banda, els habitatges més grans representen una part reduïda del total: el 9,7%, són de més de 120m².

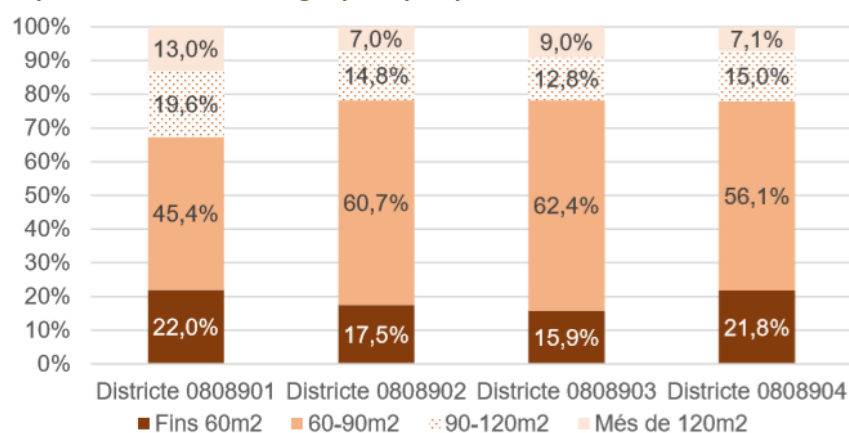
Superfície útil dels habitatges principals, 2011. Gavà i Prov. De Barcelona

	Fins 60 m2	60-90 m2	90-120 m2	Més de 120 m2	Total
Gavà	3.335	9.775	2.820	1.715	17.675
	18,87%	55,30%	15,95%	9,70%	100%
Província de Barcelona	446.490	1.122.495	369.575	230.045	2.168.605
	20,60%	51,80%	17,00%	10,60%	100%

Font: O-HB a partir de INE, Cens 2011

El Districte 1 és el que presenta una major diversitat, amb predomini dels habitatges de 60 a 90m2 (45%) però amb una presència considerable (22%)d'habitatges petits de menys de 60 m2 i grans de més de 120 m2 (13%)

Superfície útil dels habitatges principals per districtes, Gavà, 2011



Font: O-HB a partir de INE, Cens 2011

Aquestes dimensions dels habitatges identificades als censos, difereixen força de les dimensions mitges dels habitatges construïts entre els darrers anys (entre 2002 i 2017), ja que com hem vist, durant aquest període la dimensió mitja menor dels habitatges es donà l'any 2012 amb 96 m², i la major al 2017, amb una mitjana de 159 m², en un any en que es construïren 162 habitatges, una quantitat similars a la que es donà als anys 2004 – 2009.

6.2 QUALITAT DEL PARC

6.2.1 ESTAT DE CONSERVACIÓ DELS EDIFICIS

Tot i que una part important dels edificis d'habitatges tenen menys de 40 anys, una part important es va construir abans de l'entrada en vigor de les principals normatives d'accessibilitat i aïllament dels anys 70 i 80, i per tant, amb unes condicions de confort tèrmic i accessibilitat dolentes d'acord amb els estàndards actuals i que requereixen d'intervencions d'adequació i millora.

Malgrat això, les dades censals ens indiquen que els edificis d'habitatge en **bon estat** representaven, l'any 2011, el **93,8%** del total i els edificis en estat de conservació ruïnós, dolent o deficient s'havien reduït progressivament i tant sols representaven el 4,7% del total.

Estat de conservació dels habitatges principals per districtes INE, Gavà

	Ruïnós	Dolent	Deficient	Bo	No consta	Total
Districte 1	0,2%	0,2%	5,1%	91,7%	2,7%	100%
Districte 2	0,0%	1,4%	5,0%	93,6%	0,0%	100%
Districte 3	0,2%	0,0%	1,1%	97,3%	1,4%	100%
Districte 4	0,5%	0,0%	2,1%	94,5%	3,1%	100%
Total Gavà	0,2%	0,2%	4,3%	93,8%	1,5%	100%

Font: O-HB a partir de INE, Cens 2011

6.2.2 L'ACCESSIBILITAT FÍSICA

Entre el 2001 i el 2011 les condicions d'accessibilitat dels habitatges a Gavà han millorat. Tot i que la majoria dels habitatges segueixen sent **no accessibles (65%)**, és a dir, no permeten que una persona amb cadira de rodes accedeixi pels seus propis mitjans des del carrer a cadascun dels immobles, la proporció d'habitatges accessibles ha passat del 26,9% al 33,4%.

Aquesta situació s'agreuja en els edificis de 3 plantes i més, on el 66,5% no són accessibles, el que representa 1.448 edificis. Aquesta mancança afecta principalment als edificis de PB+2 i PB+3 que sumen 1.324 edificis, un 91% del total.

Disponibilitat d'ascensors als edificis d'habitatge segons número de plantes. Gavà

	Número de plantes								Total 3P+
	3	4	5	6	7	8	9	10 o més	
Total edificis	1.349	302	306	111	81	4	9	17	2.179
Amb ascensor	170	157	214	85	78	4	8	15	731
	12,6%	52,0%	69,9%	76,6%	96,3%	100%	88,9%	88,2%	33,6%
Sense ascensor	1179	145	92	26	3	0	1	2	1.448
	87,4%	48,0%	30,07%	23,42%	3,7%	0%	11,11%	11,76%	66,5%

Font: O-HB a partir de Cens 2011

Pel que fa a la incidència per districtes, als districtes 1 i 4 és on la proporció d'habitatges accessibles ha augmentat més, passant del 30,9% al 44,9% i del 15,5% al 28,6%.

Accessibilitat als habitatges principals de Gavà, 2011

Accessibilitat	Accessible	No accessible	No consta	Total			
Districte 1	2.825	44,90%	3.270	52,00%	195	6.290	100%
Districte 2	1.410	26,10%	3.995	73,80%	0	5.410	100%
Districte 3	1.235	27,40%	3.230	71,70%	40	4.505	100%
Districte 4	420	28,60%	1.020	69,40%	25	1.470	100%
Total	5.895	33,40%	11.515	65,10%	265	17.675	100%

Font: O-HB a partir de INE, Cens 2011

6.3 L'ÚS DEL PARC

6.3.1 ELS HABITATGES PER TIPUS: PRINCIPALS, SECUNDARIS I VACANTS

Segons el Cens d'habitatges del 2011, el parc residencial de Gavà estava integrat per 21.428 habitatges, dels quals el 82% eren habitatges principals, el 9% eren secundaris i els 8% habitatges vacants¹³.

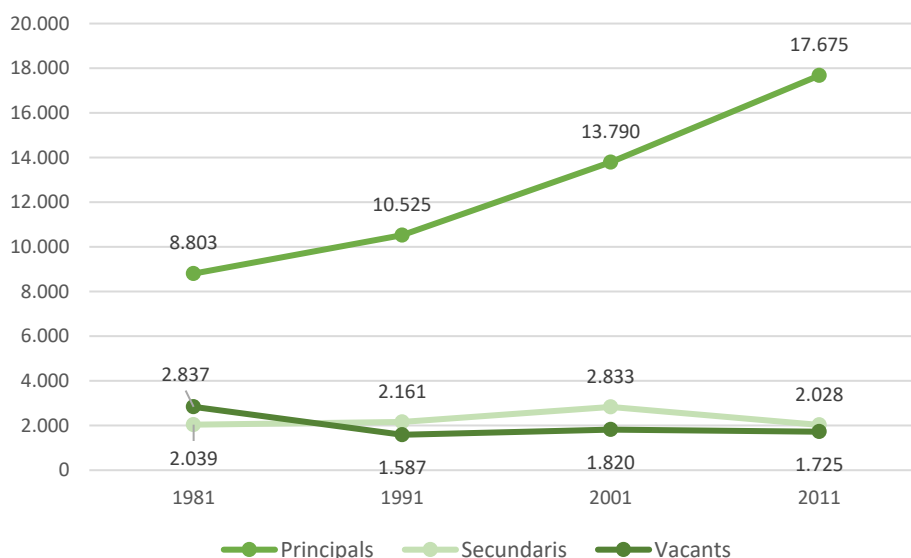
Taula. Habitatges en edificis destinats principalment a habitatge. Per tipus.

	Principals	%	Secundaris	%	Vacants	%	Total
1981	8.803	64%	2.039	15%	2.837	21%	13.679
1991	10.525	74%	2.161	15%	1.587	11%	14.300
2001	13.790	75%	2.833	15%	1.820	10%	18.468
2011	17.675	82%	2.028	9%	1.725	8%	21.428

Font: Idescat, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE.

Des de 1981 fins al 2011, s'ha donat un important procés de primarització de l'habitatge. Durant aquest període ha augmentat considerablement, tant el nombre com el percentatge d'habitatges principals, passant de 64% a 82%. En aquest període, el nombre d'habitatges secundaris ha estat estable fins al 2001 amb un 15%, i des de llavors ha disminuït fins a 9% del 2011. Pel que fa al nombre d'habitatges vacants, aquests han disminuït, passant d'un 21% al 1981 a un 8% al 2011.

Edificis destinats principalment a habitatge. Per tipus.



Font: Idescat, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE.

¹³ Les dades relatives als habitatges buits reflectides al cens de l'any 2011 disten molt de les xifres reals existents als municipis que se situen molt per sota en tots els casos. Cal destacar que el cens es va elaborar a partir d'enquestes, no d'un cens complet dels immobles i que la situació actual de pressió sobre el parc residencial ha reduït al mínim els habitatges buits existents.

- **L'habitatge buit**

Tal com s'ha assenyalat, segons el cens de l'INE, l'any 2011 Gavà tenia 1.725 habitatges vacants que representaven un 8% del total del parc, un 13% menys elevat que l'any 1981.

D'acord amb la informació facilitada per la Secretaria d'Habitatge, el 2017 constaven al Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant¹⁴ un total de 101 habitatges, dels quals 45 es trobaven ocupats, 34 desocupats i sobre 22 no hi havia dades.

6.3.2 L'HABITATGE TURÍSTIC

Segons les dades facilitades per l'Ajuntament l'any 2017 un 0,47% dels habitatges eren turístics, aproximadament la meitat que l'any 2015 (0,83%).

Segons les dades disponibles al web del Departament d'Empresa i Coneixement, a Gavà hi ha 204 habitatges d'ús turístic. D'aquests 196 habitatges estan situats a Gavà Mar, la majoria dels habitatges estan concentrats en la Avinguda Europa (61), al carrer Tellinaires (22) i al carrer Blanes (14).

Davant l'increment d'habitatges d'ús turístic, l'Ajuntament ha promogut un Pla Especial Urbanístic dels Habitatges d'Ús Turístic (en fase d'aprovació inicial) que garantirà de manera prioritària el dret a l'habitatge.

¹⁴ Els habitatges objecte d'inscripció al Registre són els següents:

a) Habitatges buits de persones jurídiques, desocupats sense causa justificada, segons el que preveu l'article 3.d) de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

b) Habitatges adquirits per persones jurídiques en un procés d'execució hipotecària o mitjançant la compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària, que no disposin d'un contracte que habiliti per a la seva ocupació.

7 ELS RECURSOS RESIDENCIALS DE LA CIUTAT

La ciutat de Gavà disposa de diversos recursos residencial per donar resposta a la diversitat de situacions i necessitats de la seva població en matèria d'habitatge.

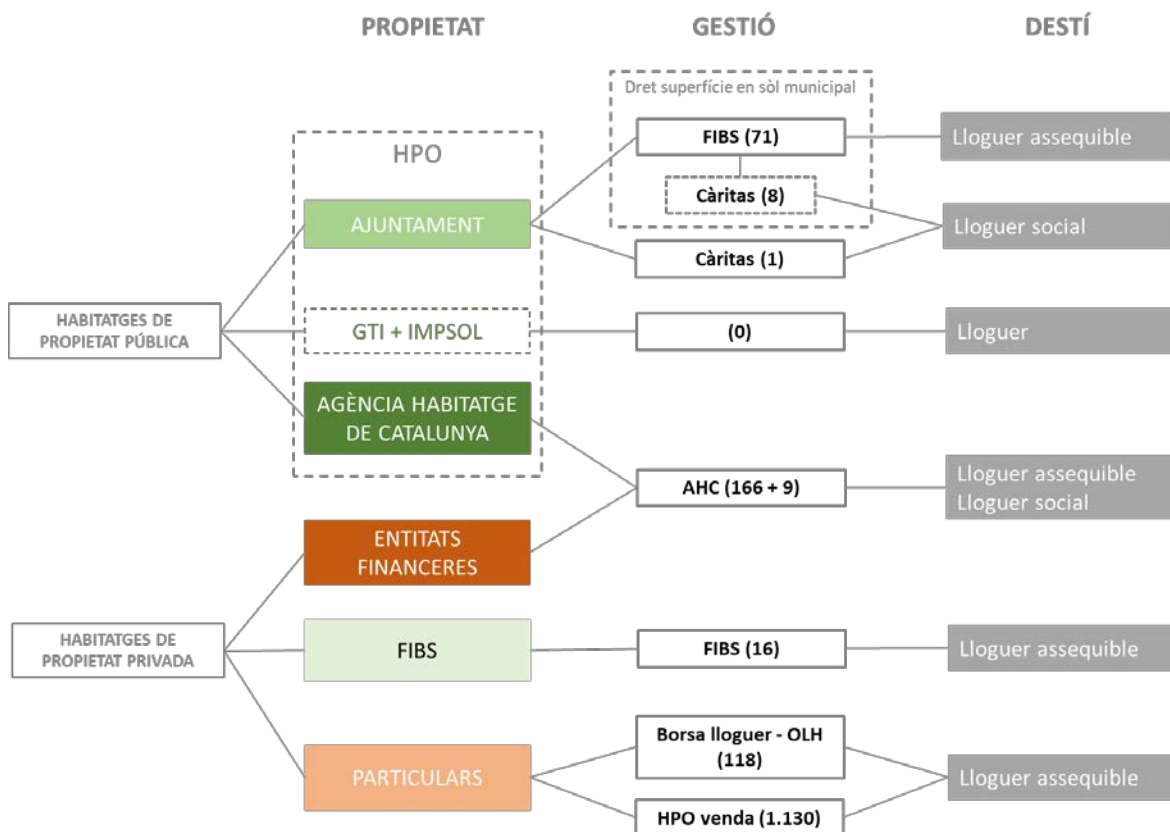
Aquests recursos es poden classificar en tres grans blocs en funció de la propietat i l'ús:

- **Habitatges de propietat pública.** S'hi inclouen els habitatges propietat de l'Ajuntament de Gavà i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.
- **Habitatges assequibles de propietat privada.** S'hi inclouen els habitatges de particulars que s'han introduït a la Borsa de Lloguer, els habitatges de lloguer amb pròrroga forçosa, els habitatges amb protecció oficial de venda, i els habitatges d'entitats financeres provinents de dacions en pagament, que l'entitat ha cedit en lloguer social a la unitat de convivència que n'era propietària.
- **Altres recursos residencials utilitzats per l'administració local.** S'inclouen aquells recursos que utilitza l'Ajuntament de Gavà per donar resposta a les necessitats d'allotjament a les quals no es pot donar resposta a través d'habitatges.

Els habitatges destinats a polítiques socials, tant de titularitat pública com privada, es poden classificar en funció de diferents variables:

- *Promotora:* GTI (Gavanenca de Terrenys i Immobles, S.A.), IMPSOL, Agència de l'Habitatge de Catalunya i promotores privades.
- *Propietat:* Ajuntament, Generalitat, entitats socials i persones privades.
- *Gestió:* Oficina local d'habitatge (habitatges inclosos a la Borsa), Agència de l'Habitatge de Catalunya, entitats socials (Fibs i Càrites) i persones residents.
- *Destinació:* Lloguer assequible i lloguer social.
- *Sistema d'adjudicació:* Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció oficial (RSHPO), Benestar Social, Mesa de Valoració per a Situacions d'Emergències Econòmiques i Socials de Catalunya.

Classificació dels habitatges assequibles de Gavà, de propietat pública i privada.



Font: Elaboració pròpia

7.1 HABITATGES DE PROPIETAT PÚBLICA

Actualment, els únics habitatges de titularitat pública existents a Gavà són propietat de l'Ajuntament de Gavà (1 habitatge) i de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (166 habitatges).

- **Ajuntament de Gavà**

La política vinculada amb la propietat d'habitatge amb protecció oficial desenvolupada per l'Ajuntament de Gavà s'ha basat en la venda o cessió dels immobles de la seva propietat a privats i entitats socials. Actualment l'Ajuntament de Gavà és el propietari d'1 habitatge que gestiona Caritas amb destí al lloguer social. En aquest sentit cal destacar que des de l'Ajuntament no s'ha cregut necessari disposar d'un parc d'habitatge assequible i social per donar resposta a situacions d'emergència, que històricament s'han atès a partir d'altres mecanismes.

- **Agència de l'Habitatge de Catalunya**

Actualment l'AHC gestiona un parc públic de lloguer de **166 habitatges** que es destinen al lloguer social. Aquests habitatges se situen fonamentalment en 3 promocions històriques:

- 1998. Ca n'Espinós (50), se situa al nucli de Masia – Ca n'Espinós. La població resident té contractes indefinits i s'hi dona poca rotació. El col·lectiu resident és majoritàriament d'ètnia gitana.
- 2002. Les Bòbiles (46), se situa en aquest barri i també hi resideixen persones amb contractes indefinits i amb una baixa rotació.
- 2009. Les Farreres (64), situada al barri de Can Tries. Es la promoció més recent desenvolupada per l'AHC al municipi i no es van establir contractes de durada indefinida sinó que s'hi va establir una temporalitat i, per tant, és on es dona la principal rotació en el parc de l'AHC.

Promoció habitatges del parc públic gestionades per l'AHC

Nom promoció	Adreça	Any qualificació definitiva	Habitatges gestionats	Habitatges lliurats
CA N'ESPINOS	C. del Pou	1998	38	37
	Camí de Ca n'Espinós	1998	12	11
GAVÀ	Av. L'Eramprunyà	-	1	1
	Rbla. Pompeu Fabra	-	1	-
LES BÒBILES	Av. Bòbiles	2002	24	24
			20	20
			2	2
MERCAT PRIVAT GAVÀ	Av. Bòbiles	-	1	1
	C. del Foc	-	1	1
SANTA TERESA	C. Verge dels Dolors	1958	1	1
LES FERRERES	Rbla. Pompeu Fabra	1968	1	-
		2009	64	64
TOTAL			166	162

Font: Agència d'Habitatges de Catalunya, a través de l'OLH

La gestió de tots els habitatges es fa de manera directa per part de l'AHC, sense una relació directa amb l'Ajuntament de Gavà. No es dona un acompanyament a les unitats de convivència residents i actualment s'hi donen un elevat nivell de vulnerabilitat de les persones residents, problemes de convivència i de dificultat d'integració de persones nouvingudes.

Promoció HPO de lloguer construïts per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya

Font: Elaboració pròpia partir de Ajuntament de Gavà

7.2 HABITATGES ASSEQUIBLES DE PROPIETAT PRIVADA

La major part del parc d'habitatge assequible que actualment existeix a Gavà és de propietat privada. Aquest parc inclou tots els habitatges amb protecció oficial de venda promoguts per GTI i l'IMPSOL, fins ara , tot i que actualment l'IMPSOL està executant una promoció de lloguer de 70 habitatges.

Dins d'aquest bloc s'inclouen els següents tipus d'habitatges:

- Habitatges privats de lloguer inclosos a la Borsa d'habitatge
- Habitatges amb protecció oficial de venda
- Habitatges d'entitats financeres destinats al lloguer social
- Habitatges de lloguer de pròrroga forçosa

7.2.1 LA BORSA DE LLOGUER SOCIAL

La Borsa d'Habitatges de Lloguer Social està gestionada per l'Oficina Local d'Habitatge, que s'encarrega de la captació¹⁵ i gestió dels habitatges.

En el període 2007-2017, el nombre de contractes vius ha augmentat considerablement passant de 8 a 127 contractes. Al 2019, aquesta xifra ha baixat fins als 108 contractes.

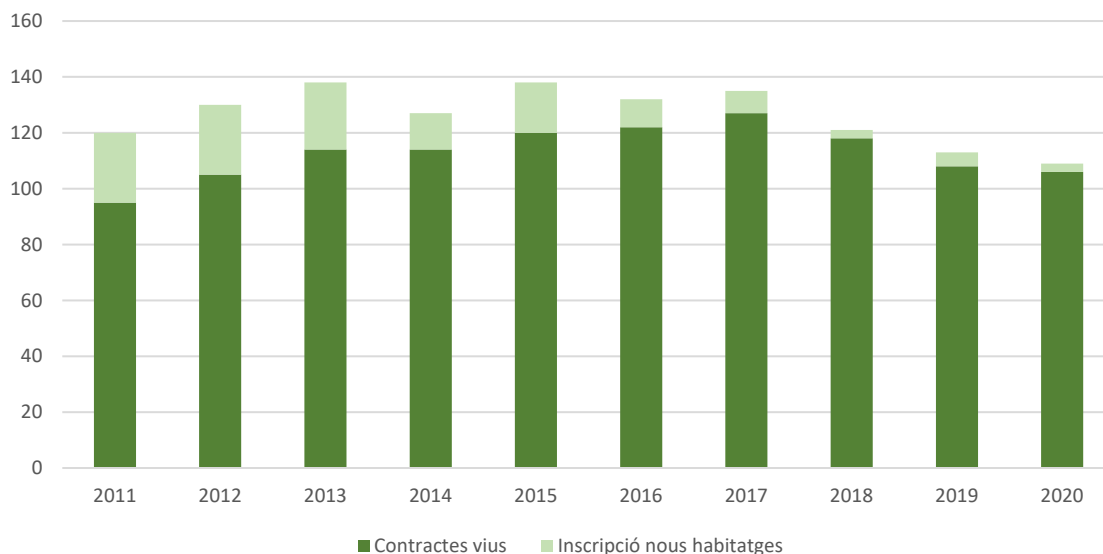
Contractes vius, inscripcions nous habitatges i lloguer mig.

	Contractes vius a 31/12	Lloguer mig contractes vius	Inscripció nous habitatges	Lloguer mig contractes nous
2007	8	772,00 €		
2008	36	718,00 €		
2009	63	671,00 €	114	
2010	77	646,00 €		
2011	95	638,00 €	25	
2012	105	625,00 €	25	585,00 €
2013	114	609,00 €	24	574,00 €
2014	114	600,00 €	13	538,00 €
2015	120	589,00 €	18	507,00 €
2016	122	582,00 €	10	501,00 €
2017	127	580,00 €	8	516,00 €
2018	118	561,00 €	3	594,00 €
2019	108		5	
2020	106	570,00€	3	618,39€

Nota: Les dades de 2020 són a data 30/09.

Font: Oficina Local Habitatge Ajuntament Gavà

¹⁵ Actualment la Borsa no realitza una captació activa d'habitatges.

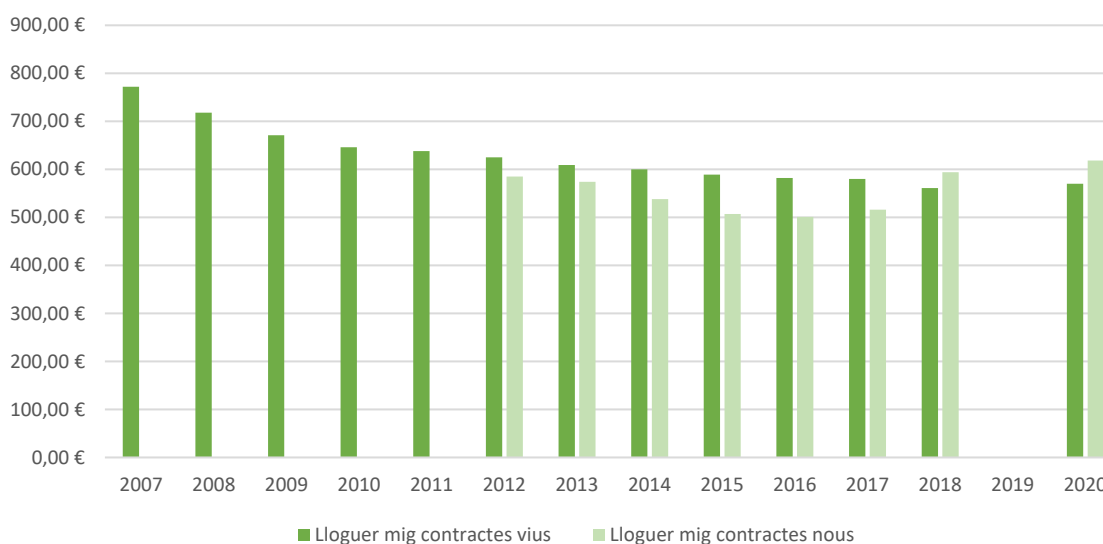
Contractes vius i inscripcions nous habitatges, 2011 - 2020

Nota: Les dades de 2020 són a data 30/09.

Font: Oficina Local Habitatge Ajuntament Gavà

El lloguer mitjà d'aquests contractes vius ha anat baixant des del 2007 fins al 2018. El lloguer mitjà dels contractes nous ha baixat del 2012 fins al 2017 i, des de llavors, ha començat a pujar.

Pel que fa a la inscripció de nous habitatges, del 2011 al 2013 hi ha hagut més inscripcions i des del 2015 hi ha cada any menys inscripcions fins a les 5 del 2019.

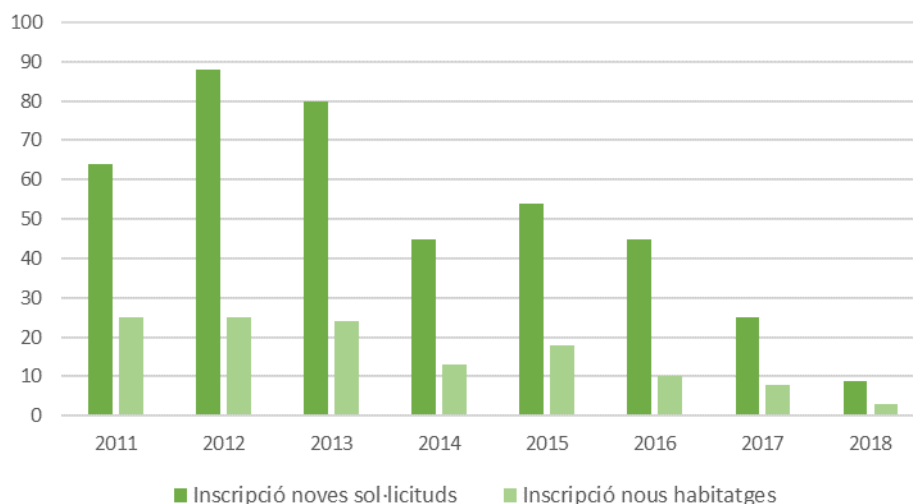
Lloguer mitjà Borsa de lloguer d'habitatge

Nota: Les dades de 2020 són a data 30/09.

Font: Oficina Local Habitatge Ajuntament Gavà

Les inscripcions de noves sol·licituds d'habitatge han augmentat fins al 2012 (88). Des de llavors i fins al 2018 han baixat fins a 9 inscripcions tot i que a l'any 2015 hi ha hagut un lleuger creixement. Pel que fa al nombre d'inscripcions de nous habitatges a la Borsa, des del 2011 fins al 2019 ha baixat, passant de 25 a 5. El nombre d'inscripcions d'habitatges a la Borsa sempre ha estat molt per sota de les inscripcions de noves sol·licituds d'habitatges.

Inscripcions noves sol·licituds i nous habitatges de la borsa de lloguer social



Font: Oficina Local Habitatge Ajuntament Gavà

7.2.2 HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL DE VENDA

Dins d'aquest bloc s'inclouen els habitatges promoguts per 3 tipus de propietat:

- **Entitats públiques:** la major promoció d'habitatge amb protecció oficial del municipi, portada a terme per entitats públiques, l'han executada Gavanenca de Terrenys i Immobles, S.A (GTI) i l'Institut Metropolità de Promoció de Sòl i Gestió Patrimonial (IMPSOL) en règim de venda.
- **Entitats socials:** la Fundació Benestar i Família ha estat una de les grans promotores d'habitatges amb protecció oficial del municipi (119 habitatges), i n'ha promogut tant en règim de venda com de lloguer.
- **Promotores privades.** Han estat unes agents importants de la promoció d'habitatge amb protecció oficial al municipi, ja que entre 1992 i 2017 s'han promogut 1.540 HPO al municipi, dels quals 435 han estat promoguts per aquestes promotores.

- ***Entitats públiques: GTI i IMPSOL***

La promoció sumada de Gavanenca de Terrenys i Immobles, S.A (GTI) i l'Institut Metropolità de Promoció de Sòl i Gestió Patrimonial (IMPSOL) ha ascendit fins als 952 habitatges. Tot i que aquest habitatges han estat comercialitzats en règim de venda, la seva promoció és prou recent, de manera que aquests habitatges encara mantenen la seva qualificació com a HPO¹⁶.

Gavanenca de Terrenys i Immobles, S.A (GTI)

Des de la seva creació, GTI ha construït habitatges lliures i amb protecció oficial destinats a la venda, amb l'objectiu que la seva promoció pogués facilitar habitatge assequible a la població, però també que permetés portar a terme tota una sèrie d'inversions per a la millora urbana del municipi. Entre 1991 i 2007 GTI va realitzar 7 promocions, amb un total de 576 habitatges¹⁷. D'acord amb les dades de qualificacions definitives facilitades per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, 202 d'aquests habitatges han estat promoguts en règim de protecció oficial.

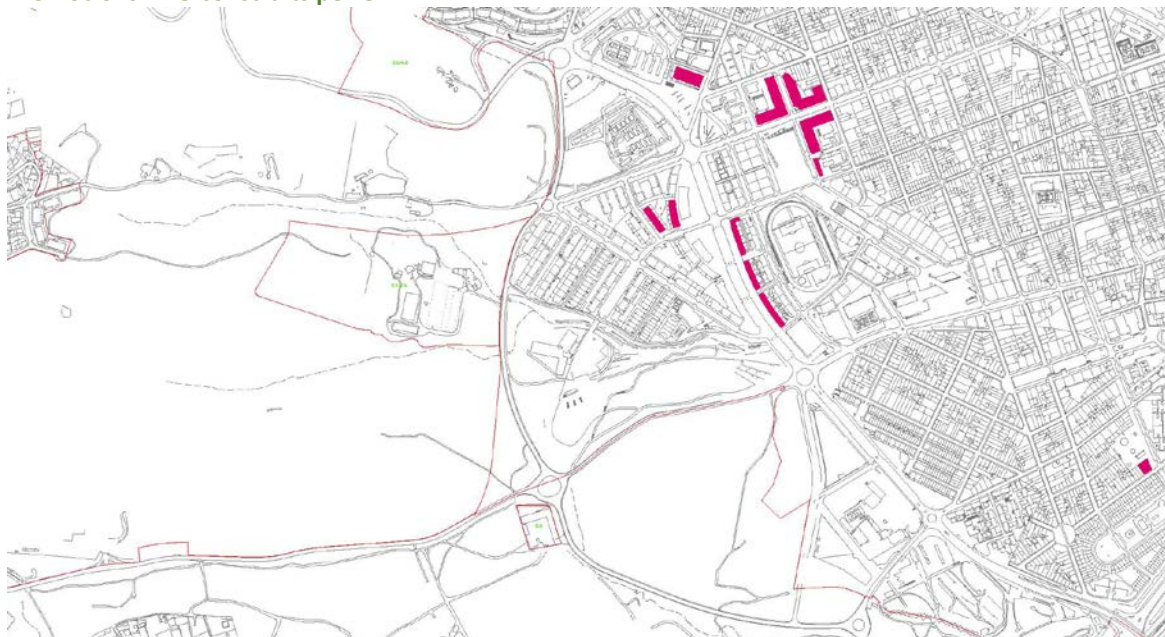
¹⁶ Actualment l'IMPSOL està construint 70 habitatges en règim de lloguer al municipi.

¹⁷ Els 102 habitatges de l'última promoció ja estan comptabilitzats en el plànol "Anàlisi habitatges realitzats 2005-2007 previstos a Gavà).

Habitatges construïts per GTI

sector	adreça	any construcció	número
Sector Oest I	C/ Sant Lluís, 62-66 i C/ Guifré el Pilós, 3-7 C/ Sant Lluís, 60 C/ Sant Lluís, 59 / Guifré el Pilós 4-8 C/ Guifré el Pilós, 2- C/Mare de deu dels Dolors, 19	1991-1995	102
Sector Oest II	Av. Joan Carles I, 32-36 C/ General Moragues, 3-7 Av. Joan Carles I, 38-42 C/ General Moragues, 9-11 Av. Joan Carles I, 44-48 C/ General Moragues, 13-17	1995-1999	158
Moragues	C/ Sant Martí, 44-48	1995-1999	72
Bòbiles	C/ del Foc, 2-6 C/ de la Flama, 11-15	1999-2003	100
Sant Lluís	C/ Sant Lluís, 56-58 cantonada C/ Mare de Déu dels Dolors, 23-25	1999-2003	25
Edifici Llibertat	C/ Joaquim Folguera, 2	1999-2003	17
Riera de Sant Llorenç	C/ Riera de Sant Llorenç, 203-211 C/ Riera de Sant Llorenç, 213-219 C/ Riera de Sant Llorenç, 221-229 C/ Can Tries, 4-10	2003-2007	102
Total habitatges construïts per GTI			576

Font: Elaboració pròpia partir de Ajuntament de Gavà

Promoció HPO construïts per GTI

Font: Elaboració pròpia partir de Ajuntament de Gavà

Institut Metropolità de Promoció de Sòl Patrimonial (IMPSOL)

Aquesta entitat pública empresarial, depenent de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, ha construït a Gavà **376** habitatges amb protecció oficial en el període 2000-2001 i preveu construir **136** nous habitatges per al 2021. Fins ara tots els habitatges promoguts ho han estat en règim de compravenda, tot i que actualment està en execució una promoció amb 70 habitatges de lloguer.

Habitatges amb protecció oficial construïts i previstos per l'IMPSOL. 2001-2021

Sector	estat	adreça	final obra	número
Les Bòbiles UP D8	construït	Passeig Terracuita, 7 007	2000	26
Les Bòbiles UP D7	construït	Passeig Terracuita, 2-4 002	2000	30
Les Bòbiles UP D6	construït	Passeig Terracuita, 6-8 006	2000	40
Les Bòbiles UP B2	construït	Av. Bòbiles, 20-22 020	2001	20
Les Bòbiles UP B1	construït	Av. Bòbiles, 24-30 024	2001	30
Les Bòbiles UP A4	construït	C. Foc, 1-3 001	2001	30
Les Bòbiles UP A3	construït	C. Sant Lluís, 67 017	2001	33
Les Bòbiles UO A1	construït	C. Foc, 5 005	2001	24
B1 Pla de Ponent	construït	Av. Joan Carles I, 21-25	2001	143
B2 Pla de Ponent	propera promoció	Carrer Vuit de Març	2021	136
Total IMPSOL				512

Font: Elaboració pròpia a partir de la web de l'IMPSOL.

Promocions HPO construïts per IMPSOL

Font: Elaboració pròpia a partir de la web de l'IMPSOL.

- **Entitats Socials**

Diferents entitats socials¹⁸ han promogut habitatge assequible a Gavà. Aquestes promocions s'han fet majoritàriament en règim de compra venda, excepte les promocions desenvolupades per la Fundació Benestar i Família que han incorporat una important part d'habitatges de lloguer.

Promocions d'habitatges a Gavà de promotores privades.

Any	Promotor		total	Compra	Lloguer	
				general	general	especial
2000	HABITATGE SOCIAL DE L'USOC, SCCL	DE L'ARGILA	40	40	0	0
2001	LLAR UNIÓ GAVÀ S.C.C.L.	OBRADORS 2-10	64	64	0	0
2001	HABITAT ENTORN SCCL	DELS OBRADORS 5	24	24	0	0
2001	HABITAT ENTORN SCCL	DE LES BÒVILES 2-4-6	74	74	0	0
2002	NOU HABITATGE S.C.C.L.	DE LES BÒBILES 14-18	28	28	0	0
2003	FUNDACIÓ FAMÍLIA I BENESTAR SOCIAL	C/ Obradors cant. c/ de l'Aigua, 7-15	40	24	16	0
2011	HABITATGE SOCIAL DE L'USOC, SCCL	C. CAMPOAMOR 2 - 4	55	55	0	0
2012	FUNDACIÓ FAMÍLIA I BENESTAR SOCIAL	DE LA LLENYA 2	79	0	71	8
2014	FUNDACIÓ PRIVADA CATALANA ARAM	CAN TRIES 12 - 14	30	30	0	0
TOTAL PROMOCIÓ ENTITATS SOCIALS			434	339	87	8

Fundació Família i Benestar Social (FIBS)

FIBS és una promotora d'habitatge assequible de venda i de lloguer. La fundació promou i gestiona el seu habitatge, tot i que també té la capacitat de gestionar habitatge que no hagi promogut. FIBS té promocions per tota Catalunya. (Solsona, Manresa, Terrassa,...).

La Fundació Benestar i Família ha construït **119 habitatges assequibles** a Gavà des del 2001, en 2 promocions. D'aquests, 24 habitatges han estat de venda, i 95 de lloguer. El 90% de les persones que accedeixen a un habitatge de FIBS són de Gavà.

- **Promoció al carrer Obradors.**

La promoció es va realitzar l'any 2001 en un terreny comprat a l'INCASOL. Compta amb 40 habitatges. Es tracta d'una promoció de 5 escales (3 escales de venda i 2 escales de lloguer) amb 24 habitatges de venda i 16 habitatges de lloguer. Els habitatges compten amb una superfície de 70 m² i 3 habitacions. El preu aproximatiu de lloguer es de 500€.

- **Promoció al carrer Llenya**

La promoció compta amb 79 habitatges de lloguer. El sòl ha estat cedit en dret de superfície per 75 anys per l'Ajuntament de Gavà a través d'un concurs públic. La Fundació s'encarrega de la promoció i de la gestió dels habitatges. Els habitatges són d'1 habitació, amb una superfície aproximada de 40 m². La renda mensual varia entre els 420€ i 500€/mes. (7 euros m²).

Les petites dimensions dels habitatges fa que actualment, únicament el 12% de les persones residents, viuen als habitatges des de la primera adjudicació, mentre que la resta han anat canviant. Es tracta d'un perfil de persones soles o amb parella,

¹⁸ D'acord amb els criteris establerts per l'Agència de l'habitatge de Catalunya, en aquest bloc s'inclouen cooperatives d'habitatges, fundacions i entitats sense ànim de lucre.

majoritàriament joves. D'aquesta promoció, el 10% dels habitatges han estat concertats amb Càrites amb destí al lloguer social¹⁹.

Promocions d'habitatges a Gavà de FIBS

	número d'habitatges			total
	venda	lloguer assequible	concertats EESS	
Promoció carrer Obradors	24	16		40
Promoció carrer Llenya		71	8 (10% de 79)	79
Total	24	87	8	119

Font: Elaboració pròpia

Promocions HPO construïts per FIBS



Font: Elaboració pròpia a partir de entrevista amb FIBS

Per accedir als habitatges les unitats de convivència han d'estar inscrites al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial, però és la pròpia entitat qui adjudica els habitatges a partir de l'ordre d'inscripció a la seva pròpia llista de persones sol·licitants. Les adjudicacions es fan seguint l'ordre de la data de presentació de sol·licitud i confirmant en el moment de la concessió, que es compleixen tots els requisits de la Protecció Oficial. Les promocions actuals, compten amb una llista d'espera de 150 persones.

Actualment la Fundació Família i Benestar compta amb una interlocució directa amb l'Oficina local d'habitatge, però no amb els serveis socials municipals. El seu treball en sònia en el camp del lloguer assequible. Fan un seguiment proper de les unitats de convivència per tal de facilitar el pagament de les quotes de lloguer i orienten en relació als ajuts al lloguer existents. En cas que aquests mecanismes no facin possible el pagament dels habitatges es fa el desnonament de l'habitatge de la unitat de convivència, sense facilitar un coneixement previ de la situació per part de serveis socials.

¹⁹ Aquest és un mecanisme utilitzat en més ocasions per FIBS que treballa també amb altres entitats socials com Prohabitatge, Foment de l'habitatge social o Hàbitat 3.

- **Promotores privades**

Diferents promotores privades han promogut habitatge amb protecció oficial al Gavà. Des de l'any 1994²⁰, totes les promocions desenvolupades per aquestes promotores s'han destinat a la venda en règim general, i ascendeixen a 356 habitatges.

Promocions d'habitatges a Gavà de promotores privades.

Any	Promotor	Adreça	total habitatges	Compra venda general
1994	INTER GAVA, S.L.	AVDA. L'ERAMPRUNYA, 73-75	15	15
1995	INTER GAVA, S.L.	AVDA. L'ERAMPRUNYA, 73-75	16	16
1997	autopromoció		1	1
2001	TRESEMON S.L.	DE LA FLAMA 1-3	24	24
2001	GAVA 2001 S.L.	FLAMA 5-9	30	30
2002	BOSQUE DE GAVÀ S.L.	CLARA CAMPOAMOR 13-15-17	45	45
2002	BOSQUE DE GAVÀ S.L.	CLARA CAMPOAMOR 7-9-11, D,E,F	45	45
2002	BOSQUE DE GAVÀ S.L.	CLARA CAMPOAMOR 1-3-5	50	50
2002	DESTRA GESPROM S.L.	DE LA TERRACUITA 1-5	30	30
2003	BOSQUE DE GAVA S.L.	Carrer Montserrat Roig, 8-10	28	28
2003	BOSQUE DE GAVA S.L.	Carrer Montserrat Roig, 12-14	33	33
2003	BOSQUE DE GAVA S.L.	Carrer Montserrat Roig, 2-4	39	39
TOTAL PROMOCIÓ PRIVADA			356	356

Font: elaboració pròpia a partir de les dades facilitades per l'Agència de l'habitatge de Catalunya.

7.2.3 HABITATGES PRIVATS DE LLOGUER DE PRÒRROGA FORÇOSA

Es desconeix el nombre d'habitatges de lloguer de pròrroga forçosa que poden existir actualment a Gavà. D'acord amb l'Enquesta de Condicions de Vida i Hàbits de la població l'any 2006 existien 257.610 habitatges d'aquest tipus a l'Àrea metropolitana de Barcelona i representaven un 40% del parc de lloguer. Si referenciem aquestes dades a Gavà, l'any 2006 podria haver comptat amb uns 500²¹ habitatges de lloguer de pròrroga forçosa i, per tant, possiblement encara representen la part més important d'habitatge assequible existent a la ciutat.

7.2.4 HABITATGES DE LLOGUER SOCIAL PROPIETAT D'ENTITATS FINANCERES

Inclou dos tipus d'habitatges:

- Habitatges de clients d'entitats financeres que no han pogut fer front als pagaments de la hipoteca i que el banc s'ha quedat a través de la dació en pagament i en fa un lloguer social als propis clients. Es desconeix el volum d'habitatges que aquesta situació pot representar.
- Habitatges cedits a l'Agència de l'Habitatge per al seu destí a lloguer social. Al finalitzar l'any 2018, l'Agència gestiona 9 habitatges cedits per entitats financeres: 7 habitatges cedits per la SAREB i 2 habitatges cedits per el BBVA.

²⁰ L'Agència de l'habitatge de Catalunya ha facilitat dades dels habitatges amb qualificació protegida definitiva a partir de l'any 1994.

²¹ El Cens d'habitatges de 2011 dona per Gavà 1.278 habitatges principals en règim de lloguer. El 40% dels quals serien a l'entorn dels 511.

Habitatges d'entitats financeres cedits a l'Agència Habitatge

Propietari	adreça	habitatges gestionats
SAREB	Av. De l'Eramprunyà	1
	C. Colomeres	1
	C. Roger de Flor	1
	C. Salamanca	2
	C. Sarrià	1
	Pl. Primero de Mayo	1
BBVA	C. Arenal	1
	Pl. Pare Poveda	1
TOTAL		9

Font: Elaboració pròpia a partir de l'Agència de l'Habitatge

7.1 ALTRES RECURSOS RESIDENCIALS UTILITZATS PER L'ADMINISTRACIÓ LOCAL

L'ajuntament de Gavà no compta amb habitatges per atendre situacions d'emergència. Per tant, ha de recórrer a l'allotjament d'unitats de convivència en allotjaments d'hosteleria en aquelles situacions en que es produeix la pèrdua de l'habitatge mentre i no és possible trobar una solució definitiva.

7.2 COMPLIMENT DE L'OBJECTIU DE SOLIDARITAT URBANA

El Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya (PTSHC), actualment en redacció, planteja 2 objectius clau, en els municipis delimitats com a àrea de demanda forta i acreditada, com és el cas de Gavà, pel que fa a la dotació d'un parc d'habitatge assequible i social suficient:

- ampliar el parc d'habitatge de lloguer social fins a què representi com a mínim el 5% del parc principal
- complir l'Objectiu de Solidaritat Urbana (OSU), corresponent a destinar un mínim del 15% dels habitatges principals del municipi a habitatge vinculat a polítiques socials.

En el cas de Gavà, tenint en compte les projeccions de població i llars elaborades per a la redacció d'aquest PLH, s'estima que **serà necessari disposar d'uns 3.300 habitatges assequible l'any 2035**²².

Actualment Gavà té un parc d'habitatge assequible divers amb un total de **2.408 habitatges** destinats a polítiques socials. Aquest parc es caracteritza per ser principalment de propietat privada (2.145 habitatges).

Al següent quadre se'n recull al disposició per tipus, propietat i anys de finalització de l'assequibilitat, en cas que això es pugui donar.

²² L'estimació es fa tenint en compta l'escenari central B relatiu a la projecció de llars, que preveu per a l'any 2032 que hi hagi 21.899 llars a Gavà. No es prenen les projeccions previstes per a l'elaboració de l'aprovació inicial del PTSHC, ja que estableixen una projecció de 19.594 llars, que s'estima que d'acord amb les projeccions específiques per municipi se superaran abastament.

Parc destinat a polítiques socials existent a Gavà

Tipologia	Número d'habitatges	Finalització qualificació
HPO de lloguer de propietat pública	167	
Ajuntament	1	-
AHC	166	-
HPO de lloguer propietat d'entitats socials	96	
Fundació família i Benestar	80 ¹ + 16	-
HPO de lloguer de propietat privada	115	
Borsa de lloguer social	106	-
Entitats financeres (gestió AHC)	9	-
HPO de venda (propietat privada)²	1.647	
GTI	576	
	102	2.025
	230	2.029
	142	2.033
	102	2.037
IMPSOL	376	
	96	2.030
	280	2.031
Entitats socials	339	
	40	2010-2030
	162	2011-2031
	28	2012-2032
	24	2013-2033
	55	2021-2041
	30	2024-2044
Promotores privades	356	
	15	2004-2024
	16	2005-2025
	1	2007-2027
	54	2011-2031
	170	2012-2032
	100	2013-2033
Habitatges lloguer pròrroga forçosa³	383	
TOTAL HABITATGE ASSEQUIBLE VIGENT	2.408	

¹ Habitatges promoguts en dret de superfície a 75 anys per la Fundació família i Benestar sobre sòl municipal.

² Per establir la data de finalització de la protecció s'estima una durada de la qualificació d'entre 10 i 30 anys. La durada real depèn de les condicions fixades al decret al qual se subjecta la promoció.

³ El PTSHC estima que en els propers 15 anys es perdrà un 25% d'aquests habitatges. S'ha estimat que des del 2006, última enquesta de condicions de vida que va preguntar en relació a aquest tipus de contractes (detectava que un 40% dels habitatges de lloguer ho eren en aquest règim al conjunt AMB, equivaldria a 511 habitatges a Gavà), ja s'han perdut un 25%.

Tal i com es pot veure al quadre, si atenem a la primera data de finalització de la qualificació protegida per als habitatges de propietat privada que es considera la més probable) part important d'aquest habitatge deixarà de ser assequible els propers anys:

- Els habitatges amb protecció oficial de propietat privada perdran la seva qualificació protegida.
- Els habitatges de lloguer de pròrroga forçosa finalitzaran els contractes.

Així doncs, s'estima que l'any 2026, **Gavà haurà perdut 893 habitatges assequibles:**

- Tots els habitatges promoguts per entitats socials i privats i la primera promoció realitzada per GTI: 797 habitatges assequibles;
- El 25% dels habitatges de lloguer de pròrroga forçosa que encara poden restar al municipi: 96 habitatges assequibles.

Així doncs, per poder assolir l'objectiu de solidaritat urbana cap a l'any 2035 (quan el Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya estableix el seu compliment), que se situarà en uns 3.300 habitatges destinats a polítiques socials, serà necessari disposar de 1.539 habitatges assequibles més a través de diferents fórmules per poder atendre als diferents col·lectius de persones demandants.

Tenint en compte que tots els sectors de desenvolupament previstos en el planejament de Gavà poden estar desenvolupats per aquesta data i que en aquests es preveu generar 1.918 habitatges amb protecció oficial, als quals caldrà afegir 210 habitatges públics més, el compliment de l'Objectiu de Solidaritat Urbana en aquella data es considera viable, i el que caldrà es facilitar mecanismes complementaris a la promoció per atendre a tots els col·lectius.

8 INICIATIVES MUNICIPALS EXISTENTS

Gavà compta amb diferents equips municipals que ofereixen serveis en relació a l'habitatge²³. A continuació s'inclouen els principals equips i les tasques que desenvolupen en relació amb l'habitatge, així com els resultats de la seva gestió.

- Oficina local d'habitatge
- Servei municipal de Benestar (inclou els serveis de mediació i intervenció comunitària)
- Àmbit de Territori, Medi Ambient i Transició Ecològica
- Policia local

8.1 OFICINA LOCAL D'HABITATGE

L'Oficina Local d'Habitatge de Gavà gestiona els ajuts i serveis oferts per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya al municipi i acull setmanalment el Servei d'Intermediació en Deutes de l'Habitatge (SIDH) de la Diputació de Barcelona.

Actualment, l'oficina local d'habitatge es troba situada a la segona planta de l'Ajuntament de Gavà, integrada dins dels serveis socials municipals. No compta amb programes propis. Així doncs, els serveis que actualment ofereix són els següents:

- Tramitació dels ajuts al pagament del lloguer oferts per la Generalitat i l'Estat
- Tramitació d'ajuts econòmics d'especial urgència per al pagament del lloguer o les quotes hipoteca oferts per la Generalitat
- Servei d'Intermediació pels Deutes a l'Habitatge (SIDH)
- Xarxa de mediació per al lloguer social
- Registre de sol·licitants d'habitatge públic
- Servei d'informació de rehabilitació i tramitació d'ajuts
- Informació habitatge

a. Tramitació d'ajuts al pagament del lloguer oferts per la Generalitat i l'Estat

L'Oficina d'habitatge gestiona els ajuts al pagament del lloguer que ofereixen les administracions supralocals, actualment la Generalitat de Catalunya i el Ministeri de Foment. Aquesta ajuts funcionen a partir de convocatòries de concurrència competitiva. El servei ofereix:

- Assessorament i informació de les condicions per a sol·licitar l'ajut
- Tramitació i gestió de l'expedient de l'ajut
- Gestió dels requeriments
- Seguiment de l'expedient d'ajuts

Des de l'any 2012, aquesta xifra ha anat augmentant, fins i tot des de l'any 2014 passant de 106 a 349. Entre 2012 i 2019 s'han concedit 1.882 ajuts al lloguer.

²³ Per altra banda, el 12 de novembre del 2014 es va constituir la Taula municipal pel dret a l'habitatge de Gavà, que va agrupar representants de l'Ajuntament de Gavà, de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, l'Oficina Municipal d'Habitatge, la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca, els Jutjats de Gavà, el Col·legi d'advocats, la Diputació de Barcelona, i entitats bancàries, socials i veïnals. L'objectiu de la Taula era treballar per evitar la presència d'habitatge buit al municipi i que aquest es destinés al lloguer assequible. Actualment la taula es troba inactiva.

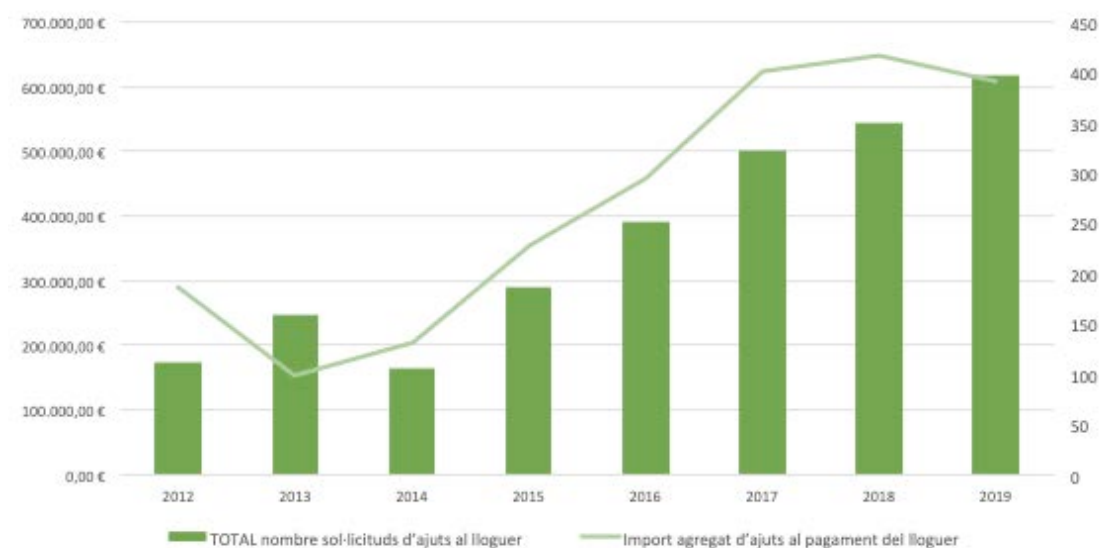
L'import total d'ajuts al pagament del lloguer entre 2012 i 2019 ha estat 3.341.018,32 €. L'import d'ajuts va baixar entre 2012 al 2013 i des de llavors ha augmentat fins al 2018, coincidint amb la pujada de sol·licituds.

Ajuts al pagament del lloguer sol·licitats, 2012 - 2019

	Nombre d'ajuts	Import ajuts
2012	112	291.530,54 €
2013	159	153.582,72 €
2014	106	204.905,72 €
2015	186	355.209,41 €
2016	251	457.411,61 €
2017	323	624.280,32 €
2018	349	646.879,00 €
2019	396	607.219 €
TOTAL	1.882	3.341.018,32 €

Font: Oficina de Local d'Habitatge de Gavà

Ajuts al pagament del lloguer sol·licitats, 2012 - 2019



Font: Oficina de Local d'Habitatge de Gavà

L'any 2020, arrel de la situació de dificultats econòmiques de moltes llars arrel de la crisi sanitària derivada del Covid, l'Estat ha establert nous ajuts per evitar la pèrdua de l'habitatge habitual (lloguers i hipoteques).

A Gavà es van sol·licitar 90 ajuts que han implicat un important esforç de gestió:

- Es va habilitar una línia telefònica especial: *Gavà T'ajuda*.
- Entre el 17 de març i el 24 de juliol del 2020, l'OLH va rebre més de 600 trucades, 357 relacionades amb els ajuts.
- Paral·lelament es va multiplicar les sol·licituds d'informació relatives a l'Habitatge amb Protecció Oficial.

b. Tramitació d'ajuts econòmics d'especial urgència per al pagament del lloguer o les quotes hipoteca oferts per la Generalitat

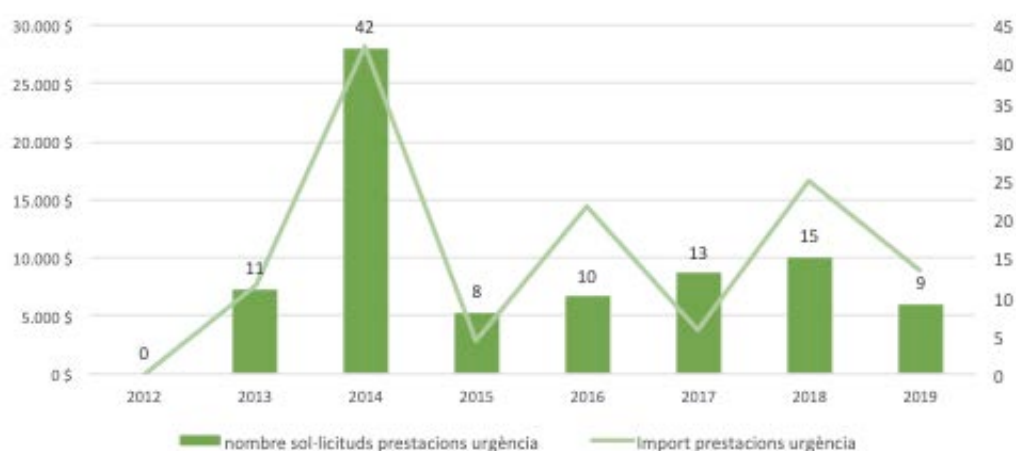
Són prestacions que s'atorguen a persones que han generat deutes per rebuts impagats de quotes hipotecàries, rebuts de lloguer o a persones que han perdut l'habitatge com a conseqüència d'un

procés de desnonament o d'execució hipotecària, o altres processos reconeguts i validats d'intermediació en què s'hagi perdut l'habitatge, com en els casos de dació en pagament, que quedin degudament acreditats. Aquests ajuts són finançats per la Generalitat de Catalunya i gestionats per l'Oficina Local d'Habitatge.

El nombre de sol·licituds d'ajuts d'especial urgència i l'import de les prestacions ha estat molt elevat al 2014 (43) degut a un programa especial d'aturats que va haver-hi aquest any. Del 2014 al 2015 ha baixat considerablement (8) i, des de llavors, s'ha mantingut fins al 2019 (9). En total, en el període 2012 – 2019 hi ha hagut 108 sol·licituds de prestacions d'urgència.

Pel que fa a l'import per aquest tipus de prestacions, ha estat molt variable en aquest període, coincidint la xifra més alta al 2014 amb el nombre màxim de sol·licituds d'ajuts. L'import total de prestacions d'urgència entre 2012 i 2019 ha estat 82.338,55 €.

Ajuts d'especial urgència sol·licitats i imports, 2012 – 2019



Font: Oficina de Local d'Habitatge de Gavà

c. Servei d'Intermediació pels Deutes a l'Habitatge (SIDH)

Aquest servei, cofinançat per la Diputació de Barcelona, s'adreça a les persones amb deutes en el pagament de la hipoteca o el lloguer, o aquelles que preveuen que poden tenir problemes de pagament, especialment de lloguer i necessiten ajustar el contracte vigent a través d'un nou acord amb la propietat. També s'atenen en aquest servei les persones que han detectat clàusules abusives en el contracte de préstec o crèdit hipotecari i persones amb sobreendeutaments.

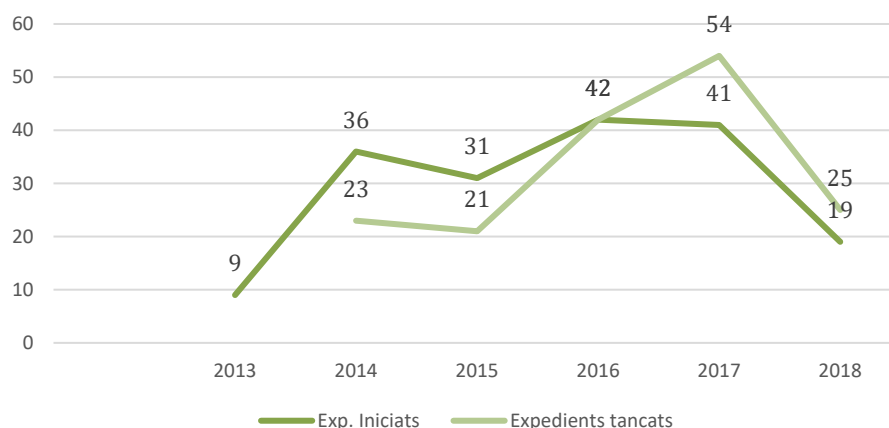
En el cas de Gavà el servei s'ofereix 1 dia a la setmana durant 3 hores. El servei fa de ròtula amb Ofideute en relació als problemes d'impagament d'hipoteques i ofereix mediació amb grans tenidors en els casos de lloguer. No s'ofereix mediació en casos de contractes de lloguer entre privats.

El volum d'expedients iniciats va augmentar de l'any 2014 al 2017. El volum d'expedients tancats ha estat el més alt al 2017 (54) i des de llavors també ha disminuït. Des del 2014 el percentatge d'intermediacions acceptades ha disminuït, passant del 76,5% a 26,67% al 2018. La disminució tant dels expedients iniciats com dels tancats està en relació amb el fet que entitats privades com Servi Habitat i BBVA han començat a fer lloguer social.

Expedients del Servei d'Intermediació pels Deutes de l'Habitatge (SIDH)

Estat dels expedients	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Total
Exp. Iniciats	9	36	31	42	41	19	178
Interm. en tràmit	1	13	18	23	13	7	7
Expedients tancats		23	21	42	54	25	165
<i>Intermediacions tancades</i>		9	16	16	26	15	81
<i>Acceptades</i>		5	15	10	15	4	49
%		76,50%	67,10%	57,10%	49,40%	26,67%	60,49%
<i>Assessoraments tancats</i>		11	5	18	21	8	63

Font: Elaboració pròpia a partir Oficina de Local d'Habitatge de Gavà

Evolució dels expedients del Servei d'Intermediació pels Deutes de l'Habitatge (SIDH)

Font: Elaboració pròpia a partir Oficina de Local d'Habitatge de Gavà

d. Xarxa de mediació per al lloguer social – Borsa de lloguer

L'Oficina local d'habitatge gestiona la Borsa de lloguer assequible de la Generalitat de Catalunya a Gavà. Veure punt relatiu als *Recursos residencials de la ciutat – 7.1.1 Borsa de lloguer*.

e. Registre de sol·licitants d'habitatge públic

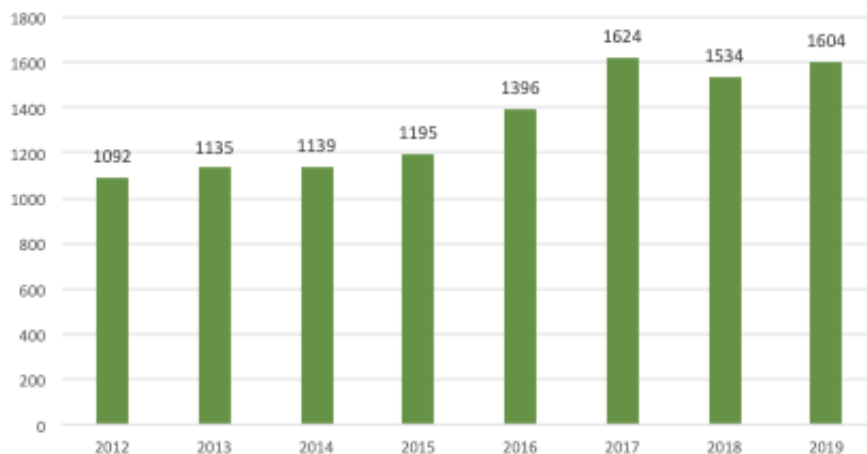
Aquest servei va adreçat a les persones i unitats de convivència que volen accedir a un habitatge amb protecció oficial.

Segons el registre de sol·licitants de l'Agència de l'Habitatge, les principals dades en relació a la demanda són les següents (31/12/2019):

- Hi ha 1.604 inscripcions vigents
- La mitjana edat dels sol·licitants es 41,4, sent les persones sol·licitants entre els 35 i 65 les més nombroses (58,34%)
- La mitjana d'ingressos anuals de les UC sol·licitants se situa en els 12.284,21 €/any.
- La mitjana de membres de la unitat de convivència es 2,1. El 43,67% de les unitats de convivència són d'1 sol membre.
- La tipologia d'habitatge més sol·licitada és la de lloguer. La sol·liciten 1.240 UC, el que representa el 81% de les UC
- El 95% de les persones sol·licitants son del mateix municipi
- El 91% dels sol·licitants viuen actualment a Gavà; un 1% hi treballa; i un 4% viu i treballa a Gavà.

Del 2012 al 2017 el nombre de sol·licitants d'habitatge HPO va augmentar, passant de 1.092 a 1.624 sol·licitants. Des de llavors, el nombre d'inscripcions ha baixat fins a finals del 2019, amb 1.604 inscripcions vigents.

Registre sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial. Gavà 2012-2019



Font: Estadístiques Generalitat de Catalunya

f. Tramitació d'ajuts a la rehabilitació

Actualment Gavà compta amb dues línies d'ajuts a la rehabilitació:

- *Ajuts oferts pel Consorci Metropolità de l'habitatge.* El volum d'ajuts a la rehabilitació oferts pel CMH arribà al seu valor més alt al municipi l'any 2015, amb 46 sol·licituds i 981.700 €, però des d'aleshores s'han anat reduint el número d'ajuts concedits i al 2018 tant sols han arribat als 6 ajuts vinculats a la millora d'espais comuns. Al 2017 el CMH ha incorporat ajuts a l'interior dels habitatges, que han tingut una bona acollida al municipi i 21 habitatges han sol·licitat subvenció l'any 2018.

Ajuts a la rehabilitació oferts pel Consorci Metropolità de l'Habitatge

	2014	2015	2016	2017	2018
Ajuts sol·licitats	35	46	6	4	17
Total subvenció	1.190.912 €	981.700 €	158.572 €	107.490 €	16.746 €

Nota: Al 2017 s'han incorporats ajuts a la millora interior d'habitatges. No es disposa de l'import total de la subvenció a 2018.

Font: Oficina de Local d'Habitatge de Gavà



Font: Oficina de Local d'Habitatge de Gavà

- *Ajuts oferts per l'Ajuntament de Gavà.* L'ajuntament de Gavà compta amb ajuts a l'accessibilitat. Aquesta ajuts són d'un màxim de 6.000 euros per comunitat i la dotació anual se situa entorn als 50.000 €. El baix import de la subvenció fa que aquests ajuts s'estiguin utilitzant per a la millora de l'accessibilitat de vestíbuls o complementàriament a la instal·lació d'ascensors que compten amb ajuts del CMH.

Del 2015 al 2018 s'han aprovat 22 expedients i s'ha denegat 1 expedient. Dels expedients aprovats, hi havia 19 ascensors, 1 elevador, 2 plataformes salva escales i 4 salva escales. En total 26 aparells elevadors.

Tots els expedients aprovats han rebut una subvenció de l'ajuntament d'un import que oscil·la entre els 6.000 € i els 18.000 €. D'aquests expedients, 21 d'ells han rebut ajuts del CMH i 5 expedients no l'han rebut. Els expedients que han rebut ajut son els referents a ascensors i plataformes elevadores.

Subvencions municipals i del CMH per a aparells elevadors

	Adm	2015		2016		2017		2018	
		núm.	pressupost	núm.	pressupost	núm.	pressupost	núm.	pressupost
Ascensor	CMH	3	85.314,56 €	3	79.083,99 €	13	382.064,90 €		
	Ajunt.		18.000 €		18.000 €		76.000 €		
Salvaescales	CMH			1	6.000 €			3	14.000 €
	Ajunt.								
Elevador	CMH			1	6.000 €				
	Ajunt.								
Plataforma Salvaescales	CMH			2	24.046,09				
	Ajunt.				18.000 €				
Total		3	103.314,56 €	7	151.130,08 €	13	458.064,90 €	3	14.000,00 €

Font: Oficina de Local d'Habitatge de Gavà.

g. Informació habitatge

L'oficina d'habitatge ofereix informació en relació als ajuts i serveis existents, així com informació bàsica en matèria d'habitatge, prèvia a la derivació a serveis jurídics en cas necessari.

8.2 SERVEI MUNICIPAL DE BENESTAR

Gavà compta amb un Departament d'Acció Social i Mediació que integra tant els serveis socials municipals com el servei de mediació, i en el qual també s'integra el Projecte d'Intervenció comunitària al barri d'Ausiàs March i el Pla d'intervenció Comunitària Masia de Ca n'Espinós

Els serveis socials compten amb un **Servei de primera acollida** que és la porta d'entrada als serveis socials municipals i per tant d'aquí es deriva l'atenció per part de la resta de serveis, tant vinculats amb el propi Departament d'Acció Social i Mediació, com amb altres serveis municipals.

La principal problemàtica relacionada amb l'habitatge que s'atén des del servei de primeres acollides és la situació de risc de pèrdua de l'habitatge, que s'ha incrementat els darrers anys a causa de la disminució de la capacitat econòmica de la població. El perfil més habitual en aquest cas és el d'una persona o unitat de convivència que ha esgotat els subsidis d'atur o l'està cobrant però que no disposa de ingressos suficients per poder mantenir les despeses de la família, tant a

nivell d'aliments com de l'habitatge. Per atendre aquestes situacions des del municipi es compta amb diferents serveis:

- Programa de prestacions econòmiques
- Servei d'orientació i informació jurídica
- Taula d'emergències socials

Una altra problemàtica important detectada als serveis de primera acollida és aquella relacionada amb la manca d'autonomia de les persones grans que viuen soles. En aquest sentit es compta principalment amb 2 programes per donar-hi resposta:

- Programa d'atenció domiciliària.
- Programa d'ajudes tècniques i arranjaments a la llar

Finalment, i en relació amb l'habitatge, els serveis socials també atenen situacions de violència masclista a través de:

- Projecte d'atenció i acompanyament a les famílies en situació de violència masclista

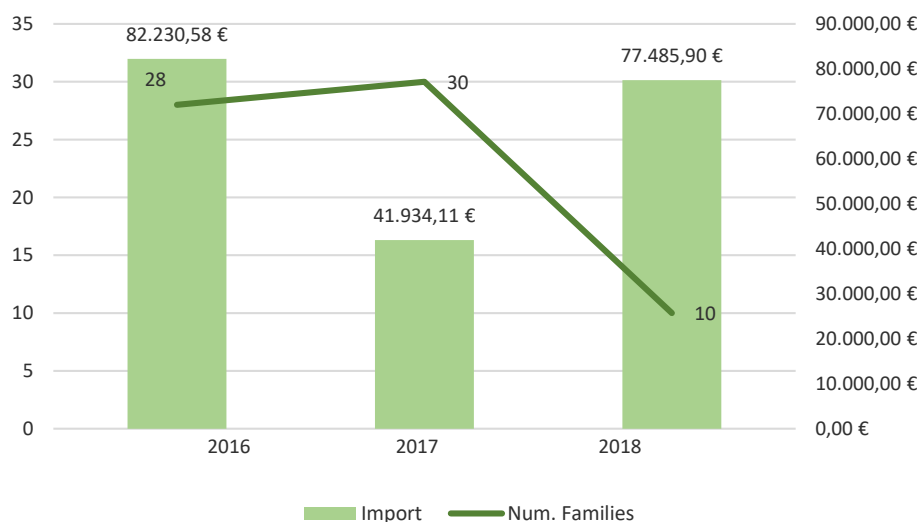
A continuació es descriuen cadascun dels serveis oferts i els seus resultats de gestió.

a. Programa de prestacions econòmiques

Programa per a persones o famílies en situacions de crisi concreta producte de la vulnerabilitat econòmica. Ofereix el pagament de subministraments, lloguers o la cobertura d'acolliments temporals, entre d'altres.

Al 2017, 30 famílies van rebre ajuts municipals a l'allotjament. Al 2018, el nombre de famílies va disminuir a 10, tot i que l'import dels ajuts va passar de 41.934 € a 77.485 €.

Ajuts municipals a l'allotjament. Gavà, 2016-2018



Font: Serveis Socials Ajuntament de Gavà

Al 2018, hi ha hagut una despesa de subministres, per bestreta de 2.288,80 € i una despesa per decret de 63.858,57€ (Aigua: 32.443,01€; Llum: 22.669,46€; Gas: 8.746,10€).

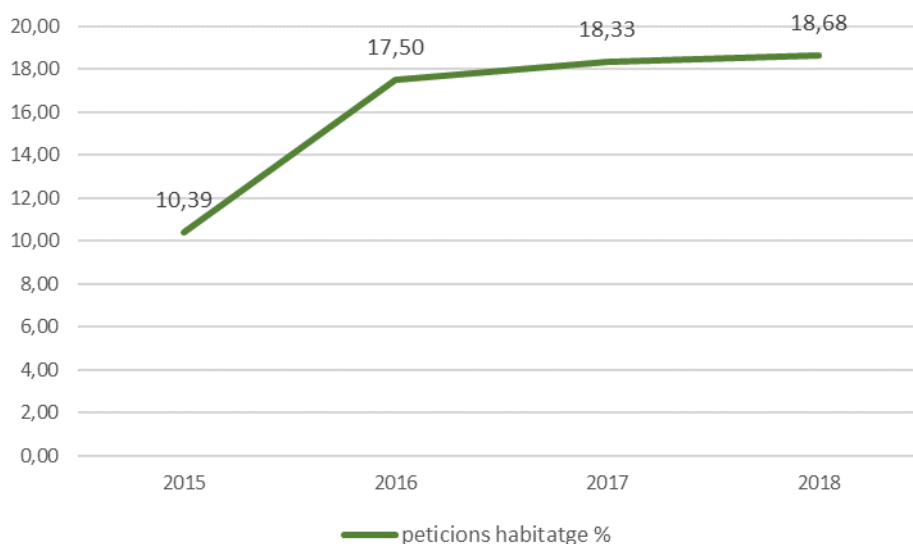
b. Servei d'orientació i informació jurídica

Es tracta d'una eina pensada per apoderar a la ciutadania en relació a les opcions o procediments jurídics a prendre. També serveix per orientar als responsables municipals del departament de Serveis Socials sobre aquelles qüestions que puguin afectar les temàtiques que són pròpies d'aquests serveis.

De les 154 peticions que es van fer al 2015, 10 han estat per temes relacionats amb l'habitatge i 6 han estat per temes relacionats amb hipoteques. De les 240 peticions fetes al 2016, 38 han estat per temes relacionats amb l'habitatge i 4 han estat per temes relacionats amb hipoteques. Al 2017, s'han rebut 240 peticions (el mateix que al 2016), de les quals 44 han estat per temes relacionats amb l'habitatge. Al 2018, s'han rebut 273 peticions, de les quals més de 50 han estat per temes relacionats amb l'habitatge. Aquest tema engloba en la seva gran majoria la relació contractual entre l'arrendador i l'arrendatari (llogater), normalment per impagaments de renda, humitats o la finalització de la duració del contracte

La majoria de les persones que utilitzen el servei son autòctones. Es tracta d'un servei utilitzat majoritàriament per dones i per persones de 41 a 50 anys.

% Peticions per temes relacionats amb l'habitatge 2015-2018



Font: Serveis Socials Ajuntament de Gavà

c. Mesa d'emergències socials

Aquest servei s'adreça a unitats de convivència que es troben en situació de vulnerabilitat i pèrdua imminent de l'habitatge. Gavà no compta amb una Mesa d'adjudicació pròpia i per tant, les unitats de convivència accedeixen a la Mesa de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Actualment la major problemàtica en relació al risc de pèrdua de l'habitatge es concentra en unitats de convivència que resideixen en habitatges ocupats sense títol habilitant.

Desnonaments i Mesa emergències socials

	2016	2017	2018
Desnonaments	4	63	35
Mesa Emergències	2	40	35

Font: Serveis Socials Ajuntament Gavà.

Al 2018, 35 famílies han accedit a la Mesa. Respecte a la resposta de la Mesa, hi ha hagut: 14 expedients aprovats amb una primera proposta de 60/40 en espera de disposar d'habitatge per Mesa i 1 únic habitatge del parc públic de la Generalitat a Gavà; 11 expedients denegats; i 10 expedients pendents de resposta.

Els elevats preus del lloguer no estan permetent l'accés a nous habitatges al municipi, de manera que en alguns casos la Mesa d'emergències està adjudicant habitatges a altres municipis, fins i tot a la zona de Tarragona.

d. Acompanyament a la cerca d'habitatge alternatiu

En cas que es consideri una opció viable, s'acompanya a les unitats de convivència ateses per serveis socials a la recerca d'un habitatge al mercat. Ja sigui al propi municipi o en altres municipis en el cas que la unitat de convivència opti per aquesta possibilitat.

e. Programa d'atenció domiciliària

Es tracta d'un instrument bàsic de les polítiques locals d'atenció a la dependència i de suport a l'autonomia funcional de persones i famílies. Ofereix una gran diversitat de serveis orientats a la millora de la qualitat de vida i al manteniment al seu domicili de les persones grans.

f. Servei d'arranjaments d'habitatge

Aquest recurs és ofert pel Programa d'atenció domiciliària i és finançat per la Diputació de Barcelona. Està destinat a persones en situació de dependència, amb mobilitat reduïda o amb necessitats específiques d'adaptabilitat del seu habitatge.

En dos anys, 2017-2018, hi ha hagut 12 arranjaments d'habitatge per a gent gran des de la gestió del finançament de Diputació. Aquests arranjaments han consistit en petites obres com exemple el canvi de banyera per plat de dutxa.

g. Suport a petits arranjaments de l'habitatge

Realització de petites reparacions als habitatges en el cas que la unitat de convivència necessiti suport per a la realització d'actuacions bàsiques. Aquestes actuacions es realitzen a partir d'una fundació que realitza la tasca per encàrrec directe de l'Ajuntament.

h. Netejes de xoc

Es realitzen intervencions de neteja als habitatges en el cas que es detectin problemes per a la salut pública vinculats a plagues o altres problemàtiques.

i. Projecte d'atenció i acompanyament a les famílies en situació de violència masclista

Aquest projecte ofereix, en relació a l'habitatge, els següents serveis:

- Priorització en l'accés a l'habitatge públic;
- Informe social per a tramitar ajuts personalitzats a l'allotjament (Ajuts lloguers impagats).
- En situació d'urgència es poden activar els serveis: tramitació i pagament de casa d'acollida d'urgència i tramitació de casa de llarga estada.

j. Servei de mediació

El Servei de mediació està integrat al Departament d'Acció Social i Mediació i en ell s'integra el Projecte d'Intervenció comunitària al barri d'Ausiàs March.

La mediació que desenvolupa el Servei de mediació de Gavà és una mediació transformativa basada en les relacions i que treballa a partir del conflicte entre persones en aquells casos en que hi ha una voluntat de les parts per tirar endavant un procés de mediació. Així doncs, el límit amb el qual es treballa és la voluntarietat i a partir d'aquí s'aborden tot tipus de mediacions, ja siguin en l'àmbit familiar, comunitari o de relació entre privats.

En el camp de l'habitatge es treballa en la mediació entre privats i amb comunitats, però en cas en relació amb entitats financeres, que es treballen a través del SIDH. Les intervencions en mediació vinculades a l'habitatge han estat:

- **Mediació amb comunitats.**
 - o En el cas de comunitats de propietaris i propietàries, s'ha treballat tant en processos per a la col·locació d'ascensors com en processos de conflictes de convivència vinculats bàsicament a sorolls i a aspectes relacionals.
 - o En el cas de mediació en àmbits de barri, s'està desenvolupant el Projecte d'Intervenció comunitària al barri d'Ausiàs March
- **Mediació entre particulars.** S'ha treballat en els conflictes relacionals en casos de contractes de lloguer entre particulars, així com en la mediació en casos d'impagament o de dificultat de pagament del lloguer.

Per part del Servei de Mediació es manifesta la sensació que alguns serveis municipals tenen poc coneixement de la tasca que realitzen i dels serveis que els poden oferir en la resolució de diferents problemàtiques. En aquest sentit, des del Servei de Mediació no s'ha treballat en relació a problemes de convivència que altres serveis municipals han apuntat en la gestió del parc públic propietat de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

k. Projecte d'Intervenció comunitària al barri d'Ausiàs March

Aquest projecte s'inicià per potenciar la participació ciutadana i el sentiment de pertinença al barri arrel del canvi de percepció ciutadana en relació al propi barri arrel de l'augment de les ocupacions.

El treball, desenvolupat a nivell comunitari ha permès identificar una sèrie de problemàtiques vinculades amb l'habitatge. En relació amb algunes d'elles s'ha pogut desenvolupar un treball comunitari, d'altres situacions han estat derivades a d'altres serveis municipals, i algunes poden requerir d'una actuació més àmplia que pot ser estesa a tot el municipi.

- **Estat dels habitatges.** S'han detectat alguns infrahabitatges. Aquesta situació s'ha derivat a serveis socials per tal que es pugui treballar amb les unitats de convivència residents. Per altra banda, s'ha identificat que alguns dels habitatges del barri no han portat a terme obres de millora des de la seva construcció, fet que pot generar problemes d'habitabilitat si no se'n preveu la millora, donada l'antiguitat i baixa qualitat constructiva.
- **Manca d'ascensors.** En moltes ocasions les persones residents als habitatge són persones grans i la manca d'ascensors limita en gran mesura la seva capacitat de sortir de l'habitatge. El Projecte ha abordat processos per a la incorporació d'ascensors. Fina ara ha estat possible la instal·lació de 3 ascensors.

- **Ocupacions i desnonaments.** El Servei de Mediació ha treballat els aspectes convivencials vinculats a les ocupacions, i s'ha derivat a serveis socials els casos amb necessitat d'acompanyament per buscar alternatives residencials en cas de desnonament.
- **Cultiu de marihuana.** En alguns habitatges s'ha detectat cultiu de marihuana. Aquesta realitat s'ha traslladat a nivell comunitari per part del Servei de Mediació i per altra banda, s'ha traslladat la problemàtica a la policia local.

El treball a nivell de barri ha permès identificar dues realitats diferenciades entre la plaça Primer de Maig i la plaça Poveda. Així, a la plaça Primer de Maig es manté, en bona part, la població originària i un millor estat del parc i de les condicions d'accessibilitat, amb la presència d'ascensors pràcticament a totes les escales. A la plaça Poveda hi ha un menor manteniment de la població original i es detecta una major presència d'ocupacions i de lloguer i una molt menor incorporació d'ascensors i un parc amb un estat de conservació pitjor.

8.3 ÀREA DE TERRITORI, MEDI AMBIENT I TRANSICIÓ ECOLÒGICA

L'Àrea de Territori, Medi Ambient i Transició Ecològica desenvolupa tres tasques clau en relació amb l'habitatge:

- Desenvolupament de planejament
- Atorgament de llicències de nova edificació i rehabilitació
- Disciplina en relació a l'estat dels habitatges
- Bonificacions fiscals vinculades a l'edificació

a. Desenvolupament de planejament

Gavà compta amb un important potencial per a la generació d'habitatge lliure i assequible a partir del desenvolupament de planejament. Tal i com ja s'ha assenyalat al capítol de planejament, actualment el municipi de Gavà compta amb 3 importants entorns de desenvolupament:

- **El Pla de Ponent.** Permetrà la construcció de 4.595 habitatges, dels quals 2.836 es podran destinar a habitatge assequible.
- **Sector de Llevant Mar.** Permetrà la construcció de 237 habitatges, tots ells destinats al mercat lliure.
- **Espai Roca.** Permetrà la construcció de 415 habitatges, dels quals 192 seran amb protecció oficial.

Es preveu que la major part d'aquests habitatges es destinin a la venda. Actualment es preveu que 168 habitatges tinguin qualificació protegida.

b. Atorgament de llicències de nova edificació i rehabilitació

L'Àrea de Territori, Medi Ambient i Transició Ecològica s'encarrega de l'atorgament de llicències. L'acceleració del ritme d'entrada de nous projectes constructius no fa possible l'atorgament de llicències en els terminis habituals al municipi per manca de recursos tècnics. Actualment, els temps per a l'atorgament de llicències en una operació mitja de l'entorn de 5 - 10 habitatges se situa per sobre dels 6 mesos.

c. Disciplina en relació a l'estat dels habitatges

L'Ajuntament de Gavà té una important tradició en l'emissió d'ordres de conservació per mal estat de conservació de les façanes. No obstant, aquesta eina no ha estat utilitzada en casos vinculats a l'interior dels habitatges. Tampoc s'ha desenvolupat una disciplina vinculada a

l'habitatge, ja sigui per habitatge buit, mal ús de l'habitatge amb protecció oficial o possible assetjament immobiliari.

d. Bonificacions previstes a les ordenances fiscals

Actualment dues ordenances fiscals de Gavà tenen incidència directa en les polítiques d'habitatge del municipi.

Ordenança fiscal nº3 reguladora de l'impost sobre construccions

- Gaudiran d'una bonificació del 50% les construccions, instal·lacions o obres referents als habitatges de protecció oficial
- Gaudiran d'una bonificació del 90% de la part proporcional de la quota de l'impost, corresponent al cost de les instal·lacions, les obres de nova planta, reforma o rehabilitació sempre que s'utilitzin instal·lacions d'estalvi energètic de qualsevol tipus que no sigui de caràcter preceptiu en funció de la normativa vigent.
- Gaudiran d'una bonificació del 90% de la part proporcional de la quota de l'impost, corresponent al cost de les instal·lacions, les obres d'adaptació d'edificis i habitatges per a la supressió de barreres arquitectòniques.
- Subvencions per obres de restauració, reparació i rehabilitació d'habitatges en general

Ordenança fiscal nº23. Taxa per llicències o la comprovació d'activitats comunicades en matèria d'urbanisme, prestació de serveis urbanístics, i inspecció

- S'estableix una bonificació del 90% en el pagament de les taxes relatives als expedients per la utilització anòmla d'un habitatge o un edifici d'habitatges consistent en la seva desocupació permanent i injustificada que podrà ser aplicada als subjectes passius que acreditin tenir un patrimoni net inferior a 500,000 € i béns per valor inferior a 2.000,000€

8.4 POLICIA LOCAL

La policia local realitza actuacions vinculades amb l'habitatge en casos que hi ha una denúncia, habitualment per problemes de convivència i ocupacions. L'actuació es dona de manera coordinada entre la Policia local i els Mossos d'esquadra.

Segons el Registre d'habitatges buits i habitatges ocupats de l'Agència de l'Habitatge, a tancament de 2018, a Gavà hi havia 4 habitatges ocupats (amb o sense títol habilitant).

Segons les dades de l'Oficina Local d'Habitatge (OLH), del 2011 al 2015 a Gavà hi ha hagut 15 habitatges ocupats sense títol habilitant. Tots els habitatges eren propietat d'entitats financeres, 8 dels quals propietat de la SAREB.

9 DEBILITATS-AMENACES-FORTALESES-OPORTUNITATS

Per tal d'abordar la diagnosi de la situació de l'habitatge a Gavà s'han identificat les principals debilitats, amenaces, fortaleSES i oportunitats analitzades, que s'han estructurat a partir dels diferents àmbits d'anàlisi ja desenvolupats en el document d'anàlisi: Emmarcament territorial, les persones, el parc d'habitatges, el planejament, els recursos residencials i les iniciatives existents.

Aquesta identificació d'elements clau s'ha realitzat conjuntament amb l'equip motor que ha treballat en el desenvolupament de l'anàlisi, així com amb representants dels diferents equips tècnics que hi han pres part. Així doncs, en la següent matriu DAFO apareixen en verd els punts destacats en la sessió realitzada el dia 26/04/19 amb els equips municipals²⁴, i en verd i negreta els punts més valorats en aquesta sessió.

²⁴ Al punt d'introducció d'aquest PLH s'identifiquen les persones que van participar en aquesta sessió.

DEBILITATS

- **Emmarcament territorial**

Diverses realitats entre barris que donen lloc a diferents necessitats i problemàtiques.

Gavà Mar. Disposa de pocs serveis i botigues al servei de les persones residents. Manca de desenvolupament urbanístic en alguns entorns com Marinada i entorn de La Pava.

Brugués- La Sentiu. Entorns unifamiliars aïllats en relació amb el casc. Tenen bona accessibilitat privada, però baixa connectivitat amb transport públic (només hi accedeix un autobús amb baixa freqüència de pas).

Ca n'Espinós. Barri aïllat respecte de la resta del nucli. Compta amb una promoció històrica d'habitatge amb protecció Oficial de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya que no compta amb suficient acompanyament social. És l'entorn amb majors problemàtiques del municipi, tot i tenir només 550 persones empadronades. Problemes de convivència vinculats amb el tràfic i plantació de drogues.

FORTALESES

- **Emmarcament territorial**

La bona connectivitat de Gavà permet el manteniment de població que treballa a d'altres zones de l'AMB.

Centre: barri molt consolidat amb important activitat comercial i ciutadana que fa atractiu el municipi.

Ausiàs March: el desenvolupament del Pla d'Intervenció comunitària ha permès millorar la percepció de la pròpia ciutadania del barri i facilitar projectes de millora de l'accessibilitat.

Pisos del Congrés i entorn Roger de Flor: la població actual es troba cohesionada i pot tenir capacitat d'iniciar un procés de renovació amb l'acompanyament municipal.

AMENACES

- **Emmarcament territorial**

La proximitat a Barcelona i la posició a l'AMB fa que la ciutat participi d'unes dinàmiques en relació al mercat de l'habitatge no relacionades amb les seves característiques i població: elevat lloguer, forta demanda, etc.

Concentració de les promocions d'habitatge assequible a l'entorn nord est del municipi.

Centre: procés de densificació, sense capacitat de control municipal, a partir de la remunta i substitució de les edificacions actuals, amb nivells de consolidació molt inferiors als previstos al planejament.

Pisos del Congrés i entorn Roger de Flor: la seva ubicació i característiques pot fer difícil que el necessari procés de substitució de població i renovació (important envelliment de la població) es doni amb població jove.

Santa Teresa: presència d'habitatges amb protecció oficial de construcció antiga i destinats a la compra. Caldrà seguir el procés de substitució de la població per mortalitat de les persones residents (pot produir-se d'una manera força simultània en el temps), per evitar un procés ràpid de transformació que faci que el barri s'ocupi per col·lectius específics i no a partir de la diversitat de col·lectius.

OPORTUNITATS

- **Emmarcament territorial**

Possibilitat de creixement i rejuveniment de la població per atracció de persones de l'àrea metropolitana. La bona connexió amb transport públic i privat reforça la capacitat d'atracció.

Gavà Mar: previsió del desenvolupament de l'entorn de Gavà Est. Oportunitat per possibilitar la urbanització de l'entorn una vegada el planejament es consolidi. Genera inquietud entre el veïnat pel tipus d'habitatge que s'hi preveurà, especialment en relació a la incorporació d'habitatge amb protecció oficial (tot i que no està previst).

Barceloneta: previsió d'un procés complet de substitució a partir del planejament de l'Espai Roca. La població resident al barri és conscient d'aquesta futura transformació que haurà de canviar de manera radical la configuració del barri.

Centre: Possibilitat de creixement de la població a partir de la divisió en propietats horitzontals de les finques originals, a partir de la remunta i consolidació de les edificacions.

Ca n'Espinós: El pla d'Intervenció de la Masia – Ca n'Espinós pot oferir noves perspectives de millora de la convivència al barri.

DEBILITATS

- **Les persones**

Atur estructural

- Fort augment de l'atur a partir del 2009 i reducció des del 2015. Al 2018 el nombre ja és inferior al del 2009 però un 39% superior al del 2008.
- Al 2020 el 35% de les persones inscrites a l'atur ja no tenien cobertura de prestacions per desocupació. S'ha reduït el nombre de persones que perceben prestacions contributives i ha augmentat aquelles que perceben prestacions assistencials. Permet apuntar l'existència d'un atur estructural, que ha empitjorat la seva situació amb els anys.

El grup de persones de 35 a 44 anys ha guanyat més de 2.500 persones, el que suposarà una població envellida en 20 anys.

Deslocalització territorial (laboral)

El grup de 25 a 34 anys ha perdut efectius, 2.101 persones; és un grup que es correspon amb les generacions més buides del baby-boom i l'arribada de població de nacionalitat estrangera no ha pogut compensar-ho.

Augment de les llars d' 1 i 2 persones. Al 2011 suposaven més de la meitat de les llars, en consonància amb un procés de maduració de l'estructura d'edats.

La major capacitat econòmica mitjana de la població de Gavà respecte les mitjanes comarcal i catalana emmascara la part de població que està en pitjor situació econòmica i en dificulta la seva identificació.

Entorn del **carrer Roger de Flor** i **Pisos del Congrés**: la població resident es troba envellida, ja que van arribar de manera simultània en l'època de construcció del barri i no s'ha donat un procés de substitució. Població amb pocs recursos econòmics per a afrontar la millora dels seus habitatges.

Ausiàs March, a l'entorn de les places del Primer de maig i de Poveda es van generar problemes de convivència en els darrers anys a causa de l'arribada de nova població que ha ocupat habitatges buits.

FORTALESES

- **Les persones**

Gavà ha atret persones en edat de formar família o amb els fills petits. Persones amb necessitats d'arrelar-se al territori. Situacions d'estabilitat. Treball de convivència.

La capacitat econòmica mitjana de la població de Gavà (RFDB) és superior a la mitjana del Baix Llobregat i Catalunya. A Gavà la capacitat econòmica de les persones ha augmentat un 3,2% del 2011 al 2015. Al 2015 la diferència amb la mitjana catalana s'eixampla molt més que amb la mitjana comarcal.

Pocs problemes de desnonaments.

Reducció de les unitats de convivència que han accedit a serveis socials per problemàtiques vinculades amb els desnonaments (35 casos al 2018 enfront als 63 del 2017) i que han requerit de prestacions econòmiques municipals (10 casos al 2018 enfront als 30 del 2017).

La base de la població s'eixampla en els grups de 5 a 14 anys degut principalment a l'aportació dels fills d'immigrants.

Reducció de l'atur des del 2015.

En el context metropolità, Gavà té un índex d'envelliment relativament baix, de 100, tot i que en els darrers anys ha tendit a augmentar.

AMENACES

- **Les persones**

Dificultat de la gent gran de romandre als seus habitatges. Problemes d'accessibilitat

Dificultat d'emancipació dels joves. Treballs precaris

Certs col·lectius, especialment persones immigrades, tenen dificultats per accedir a un habitatge, tot i disposar dels ingressos necessaris per fer-hi front i de la mediació dels serveis municipals.

Al 2020 una mica més de la meitat de les persones aturades perceben prestacions contributives (un 21% menys que al 2009), un 38,5% prestacions assistencial, un 3,5% rendes actives d'inserció.

Tot i que l'índex d'envelliment és relativament baix en el context metropolità, la tendència dels darrers anys ha estat a l'augment i si no es pot compensar la pèrdua de població jove, l'envelliment seguirà i s'accelerarà.

El creixement de població del municipi està molt condicionat pels fluxos migratoris, tant interns com externs.

L'atracció de població d'altres municipis pot contribuir a la pressió en els preus de lloguer i compravenda i en la seva oferta, provocant que una part de la seva pròpia població hagi d'emigrar.

S'identifica per part de serveis socials, una major delegació per part de les unitats de convivència en els serveis municipals, de la resposta a problemàtiques sobrevingudes o de les seves necessitats d'habitatge. Fa necessari disposar de molt més recursos tot i que el número de les unitats de convivència afectades es redueixi.

Les problemàtiques vinculades als desnonaments se centren en casos d'ocupacions per als quals existeixen poques eines per a fer-hi front.

Entorn del **carrer Roger de Flor**: el seu emplaçament allunyat del centre pot ser poc atractiu per a persones joves amb capacitat de viure a altres zones del municipi.

OPORTUNITATS

- **Les persones**

D'acord amb les projeccions de llars realitzades per al desenvolupament d'aquest PLH, en l'escenari del PLH (2027) es preveu una forquilla de llars al municipi d'entre 19.810 i 21.428 llars, amb l'escenari més probable en les 20.731, el qual suposaria un guany d'unes 2.000 llars.

Can Tintorer- Can Pere Bori i Can Tries, s'identifica com una comunitat cohesionada que podria abordar intervencions de millora de l'accessibilitat si hi hagué un suport econòmic per part de l'administració.

Capacitat de millora de les condicions de la població a partir de la intervenció comunitària.

DEBILITATS

- **El mercat**

El preu mitjà de lloguer se situa entorn la mitjana de l'AMB i inclús en algun any per damunt, més car que a Viladecans i l'AMB exclòs el municipi de Barcelona. Al 2018 era de 843'4 €. A mesura que finalitzen els contractes la propietat sol·licita augmentos que poden arribar a doblar el preu del lloguer.

El nombre de contractes de lloguer per mil habitants (tot i que als darrers anys ha pujat), és inferior a la mitjana del Baix Llobregat i Catalunya, possiblement a causa d'una oferta menor i uns preus més elevats.

L'augment del preu de lloguer està significativament reduint la reducció d'habitatge privat a la borsa de lloguer social: n'entren menys i els que ja hi són els treuen un cop finalitza el contracte.

Per al lloguer d'un habitatge s'estan demanant unes garanties similars a la compra, ja que s'està demanant poder signar una assegurança d'impagaments que implica: necessitat de contracte fixe, un mínim de dos mesos de fiança, en ocasions avals, etc. El lloguer, ja no és una opció per a persones amb condicions laborals menys estables.

Des de la crisi s'inicien molt pocs habitatges a Gavà.

El preu mitjà de compravenda al 2018 es va situar en els 2.820,08 €/m²c, el més alt en el període 2013-2018. És més car el de segona mà, de 2.838'32 €/m²c que el d'obra nova, a 2.722'62 €/m²c.

A causa tant dels preus de l'habitatge com de la precarietat laboral de part dels habitants de Gavà, s'estima que les problemàtiques en relació l'habitatge afectaven el 8'2% de les llars de Gavà al 2017, destacant el primer accés (quasi el 37% del total) i accés dels majors de 35 anys (35%). Així mateix, les problemàtiques de manteniment afecten a quasi una quarta part de les llars amb problemàtiques.

Reducció dels operadors del municipi amb capacitat de promoure habitatge, arrel de la crisi i dificultat per a la seva recuperació.

Gavà Mar: els preus dels lloguers són els més elevats del municipi, el que dificulta la permanència de la població.

Brugués- La Sentiu té un elevat preu de l'habitatge, per sobre dels preus del nucli i disposa de pocs serveis i botigues al servei de les persones residents.

FORTALESES

- **El mercat**

En els darrers 25 anys s'ha construït un nombre molt important d'habitatge amb protecció oficial: dels 5.093 habitatges acabats entre el 1992 i 2017, el 30% van ser amb protecció.

El municipi ha tingut la capacitat de gestionar les dificultats de promoció en període de crisi.

Malgrat l'augment del preu de lloguer, el nombre de contractes de lloguer segueix en augment. Els nous contractes de lloguer, que només representaven el 15% del total d'operacions l'any 2005, van arribar a representar el 76% de les operacions el 2013. Entre l'any 2005 i el 2018 el nombre de contractes de lloguer ha augmentat un 530%, passant de 139 a 737 contractes anuals.

Predomina el mercat de compravenda de segona mà: Al 2008 les transaccions d'obra nova es van aproximar als valors de les de segona mà. Des d'aleshores, el mercat de segona mà ha continuat predominant.

Canvi d'activitat: en el futur hi haurà més oferta d'obra nova.

AMENACES

- **El mercat**

Influència AMB

- **Influència de l'AMB pel que fa al preu de lloguer/compra**
- **Pressió de Barcelona pel que fa a preus i dinàmiques**

Barcelona està expulsant moltes persones per l'elevat preu de l'habitatge cap a d'altres municipis de l'AMB, Gavà entre d'ells, cosa que està contribuint a l'increment de preu en aquests municipis.

Augment del parc privat (discrecional)

L'ampliació de l'aeroport del Prat ha suposat una alteració del mercat de lloguer: tenen treballadors amb contractes temporals que cerquen lloguer mentre els duri el contracte, augmentant la demanda sobre una oferta escassa i encarint-la.

OPORTUNITATS

- **El mercat**

Possibilitat de tornar a posar, en el curt i mitjà termini en els barris més envellits, al circuit del mercat habitatges que quedaran alliberats per defunció dels propietaris; tot amb tot els terminis dependran de les decisions dels seus hereus.

El mercat de lloguer ha crescut de manera extraordinària des de la crisi.

DEBILITATS

- **El parc d'habitatges**

Accessibilitat

- **El 65% dels habitatges no són accessibles. En edificis de 3 plantes i més, ascendeix al 66,5%.**
- **El 42,7% dels habitatges es van construir abans de l'entrada en vigor de les principals normatives d'accessibilitat i eficiència energètica.**

Baix percentatge d'habitatge de lloguer: 13%, enfront al 19,8% de la mitja catalana.

Entorn del carrer **Roger de Flor**: manca d'accessibilitat del conjunt del barri i dificultat d'introducció d'ascensors degut a la tipologia. S'han instal·lat alguns ascensors, per l'interior de les escales i per façana. Projectes d'elevat cost, difícils d'assumir per la població resident, sovint amb rendes baixes. Habitatges de baixa qualitat.

Pisos del Congrés: manca d'accessibilitat. No s'han desenvolupat projectes per a la instal·lació d'ascensors. Habitatges de baixa qualitat.

Can Tries, deficiències a les edificacions fruit del seu origen com a barri d'auto-construcció. Presència d'ocupacions, tant de persones vulnerables que ha perdut el seu habitatge com de tipus delinqüencial. Presència d'un edifici inacabat a l'extrem del barri.

Ca n'Espinós: elevada presència d'ocupacions, en ocasions amb connexió fraudulenta als serveis urbanístics. Presència d'infrahabitatge vinculat a l'autoconstrucció.

FORTALESES

- **El parc d'habitatges**

El parc d'habitatges de Gavà es un parc poc envellit, només un 7% és anterior a 1950. El 61% dels habitatges es van construir entre 1950 i 1980.

El 93,8% dels edificis d'habitatge estan en bon estat.

Poca presència d'habitatges buits, al cens de 2011 se situava en un 8%.

Entre 1981 i 2011, s'ha donat un important procés de primarització de l'habitatge. Passant d'un 64% de principals a un 82%.

Entre 2001 i 2011 les condicions d'accessibilitat dels habitatges han millorat passant del 26,9% al 33,4%.

Pràcticament nul·la presència d'edificis inacabats, gràcies a la capacitat municipal de facilitar la finalització dels habitatges en el període de crisi.

AMENACES

- **El parc d'habitatges**

El 80,6% dels habitatges són de propietat, però un 41,3% del total té pagaments pendents. Els habitatges amb compra pagada s'han reduït del 73% al 1991 fins al 34,6% al 2011.

Important creixement dels habitatges d'ús turístic al municipi. Actualment n'hi ha 223 habitats (118 amb llicència de 2018). S'ha fet una suspensió de llicències per planificar-ne l'evolució. **Gavà Mar** n'aglutina la major part.

La protecció oficial "lliga entorns": dificultat de cohesió amb la comunitat del barri

El 55,3% dels habitatges tenien, al 2011, una superfície d'entre 60 i 90 m² i només un 9,7% eren de més de 120 m². No obstant, la dimensió mitjana dels 162 habitatges finalitzats al 2017 va ser de 159 m².

Les Colomeres: pitjor estat de conservació dels habitatges. No obstant, els lloguers són elevats, amb preus que només baixen dels 1.000 €/mes, en interiors d'illa.

OPORTUNITATS

- **El parc d'habitatges**

Can Tries: s'ha portat a terme la construcció de 6 blocs d'habitatge amb protecció oficial de venda que han permès lligar l'entorn. Actualment l'entorn es troba en bones condicions, tot i la problemàtica vinculada a la dificultat d'activar les plantes baixes amb l'ús comercial previst.

Entorn del carrer **Roger de Flor** i **Pisos del Congrés**: es consideren unes comunitats cohesionades que en podrien afrontar la instal·lació d'ascensors i la millora en cas de disposar de suport municipal, més enllà d'ajuts.

DEBILITATS

- **Planejament**

Dificultat de gestionar el planejament. Manca de recursos municipals.

El PGM preveu per a Gavà una densitat màxima d'1 habitatge cada 100 m², que pot donar lloc, en teixits amb edificis amb pocs habitatges, a uns habitatges massa grans per donar resposta a la diversitat de la demanda.

Gavà Mar: entorns amb planejament i / o gestió no aprovada que dificulta la millora d'alguns àmbits com la Pava.

AMENACES

- **Planejament**

Dificultat per part dels serveis municipals de controlar el ritme de desenvolupament del planejament.

- **Tots els sectors previstos al planejament ja es troben aprovats, cosa que dificulta la gestió del creixement per part dels serveis municipals.**
- **Un ritme massa ràpid de consolidació de les edificacions pot fer que s'ocupin per persones de fora del municipi i no permeti disposar de sòl per a respondre a les necessitats futures de la població de Gavà.**
- **Important pes dels operadors privats en relació a la capacitat pública i d'entitats socials.**

La capacitat de densificació del casc urbà prevista al planejament, fa necessari establir limitacions que poden anar en detriment de la millora i modernització del teixit.

Gavà Mar: Dificultat per incorporar al teixit de Gavà Mar habitatge amb protecció oficial, que dificulta el manteniment de les persones joves al propi barri, així com d'equilibrar el municipi.

FORTALESES

- **Planejament**

Gavà té un important potencial per al desenvolupament de planejament: 5.247 habitatges previstos en sectors de transformació o desenvolupament. Permet donar resposta a les necessitats d'habitatge identificades a les projeccions de població, fins més enllà del 2032, sense esgotar el potencial de planejament.

Gavà compta amb la definició del sistema d'habitatges dotacionals Pot permetre la generació d'habitatge assequible destinat a col·lectius específics (joves, gent gran i persones econòmicament vulnerables) en sòl d'equipament.

L'any 2011 es va desenvolupar una modificació del planejament per evitar la terciarització que va limitar els usos diferents a l'habitatge en determinats entorns del casc urbà.

OPORTUNITATS

- **Planejament**

Possibilitat de graduar el creixement de població per atracció de persones d'altres municipis a partir del control en el desenvolupament urbanístic i la construcció de nou habitatge.

Incrementar el percentatge de nous habitatges que es destinen a polítiques socials. El planejament actual preveu que el 37,2% dels habitatges previstos en entorns de transformació i desenvolupament es destinaran a polítiques socials (HPO + patrimoni), dels quals només un 8,6% es preveu destinar a lloguer.

Incrementar el destí a lloguer dels habitatges amb protecció oficial previstos.

El planejament permet un ampli creixement del casc urbà per remunta o substitució i ampliació dels habitatges existents.

Mantenir en ús els habitatges ocupats per persones grans que queden buits per mortalitat. Permetria mantenir actius 2.104 habitatges.

Barceloneta: està en procés de redacció el planejament que ha de permetre la transformació de barri. Tot i l'estat d'indefinió dels darrers anys s'ha mantingut la cohesió del barri.

DEBILITATS

- ***Els recursos residencials de la ciutat***

Poc habitatge assequible

- Gavà no disposa de prou habitatge assequible per donar resposta a les necessitats de la població. D'acord amb les estimacions del PTSHC a finals de 2024 Gavà hauria de comptar amb 2.217 habitatges destinats a polítiques socials, és a dir amb uns 218 habitatges més dels actuals.
- Gavà no compta amb habitatges de lloguer de propietat municipal.
- L'HPO de lloguer i aquell de venda promogut per entitats públiques es troba força concentrat al nord oest.
- Manca d'incentius als propietaris per cedir el seu pis a la Borsa de Lloguer

El municipi no disposa de recursos residencials per donar resposta a la demanda de la Mesa d'emergències. L'AHC ofereix el 60x40, però la situació del mercat de l'habitatge dificulta la captació d'habitatges (es requereixen 13 habitatges per donar resposta a les adjudicacions de 2018, encara 10 casos pendents de resolució).

Manca de coordinació entre FIBS i els serveis socials municipals per a la gestió dels habitatges.

No existeixen mecanismes de coordinació entre l'AHC i l'Ajuntament de Gavà en relació amb el parc social de l'Agència al municipi, que presenta una important conflictivitat.

La major part del parc d'habitatge assequible que actualment existeix a Gavà és de propietat privada.

L'ajuntament no compta amb un fons social de lloguer, ni amb mecanismes per facilitar que l'habitatge assequible d'entitats socials (FIBS) es transformi en social.

No s'identifica demanda per part de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús o noves entitats socials per a disposar de sòls per a la promoció d'HPO.

FORTALESES

- ***Els recursos residencials de la ciutat***

Potencial GTI-FIBS-IMPSOL

- GTI ha construït 576 HPO de venda, que han permès generar habitatge assequible i destinar beneficis a la millora del municipi. L'IMPSOL ha promogut 376 HPO també de venda.
- La Fundació Benestar i Família (FIBS) ha construït 119 habitatges assequibles a Gavà en 2 promocions: 24 de venda, i 95 de lloguer. El 90% de les persones que accedeixen a un habitatge de FIBS són de Gavà.

L'Ajuntament de Gavà ha utilitzat el dret de superfície en les darreres promocions sobre sòl municipal per garantir-se la titularitat pública del sòl i ha establert condicions més exigents a la promotora.

FIBS ha cedit la gestió de 8 habitatges a Càrites que es destinen al lloguer social.

Bona coordinació entre FIBS i l'Oficina d'habitatge per a l'adjudicació dels habitatges.

Actualment l'AHC gestiona un parc públic de lloguer de 166 habitatges que es destinen al lloguer social.

La Borsa d'Habitatges de Lloguer Social està gestionada per l'Oficina Local d'Habitatge, que s'encarrega de la captació i gestió dels habitatges. En el període 2007-2017, el nombre de contractes vius ha augmentat considerablement passant de 8 a 127 contractes. Al 2019, aquesta xifra ha baixat fins als 108 contractes.

Habitatges propietat d'entitats financeres cedits a l'Agència de l'Habitatge per al seu destí a lloguer social. Al finalitzar l'any 2018, l'Agència gestiona 9 habitatges cedits per entitats financeres: 7 habitatges cedits per la SAREB i 2 habitatges cedits per el BBVA.

AMENACES

- ***Els recursos residencials de la ciutat***

Els incentius actuals a la Borsa de lloguer no estan permetent captar nou habitatge el que pot derivar en una pèrdua progressiva del parc actualment gestionat.

Mesa emergències

- El nombre de sol·licituds a la Mesa de Valoració per a situacions d'Emergències Econòmiques i Socials de Catalunya ha augmentat significativament, passant de 2 al 2016 a 40 el 2017.
- L'atenció a les emergències es fa a través d'habitatges del mercat. La situació actual dificulta aquesta resposta i requereix recórrer a serveis d'Hosteleria, que ofereixen una resposta menys adequada a un cost molt major, o a l'adjudicació d'habitatges a d'altres municipis.

L'Ajuntament no compta amb mecanismes per facilitar la cobertura d'impagaments en habitatges d'entitats socials, el que pot derivar en desnonaments en aquests habitatges.

Persones adjudicatàries d'habitatges de l'AHC no volen accedir a aquests habitatges per la seva conflictivitat.

Forta baixada d'ajuts a la rehabilitació ofert pel Consorci Metropolità d'Habitatge.

OPORTUNITATS

- ***Els recursos residencials de la ciutat***

Potencial GTI-FIBS-IMPSOL

- Tot i que fins ara l'IMPSOL ha promogut al municipi només en règim de venda, la propera promoció de 136 habitatges es preveu que sigui de lloguer. (La propera promoció farà 60% de lloguer, 80 habitatges).
- Establiment d'un acord amb FIBS per a l'accés a habitatges de l'entitat a través de la cobertura de la diferència entre el cost de l'habitatge i la capacitat de la unitat de convivència resident.
- La major part de promoció de GTI i IMPSOL manté la seva qualificació com a HPO. Poden establir-se actuacions de control per garantir que es manté l'assequibilitat, i / o preveure'n la recompra.
- Recuperar l'actuació de GTI amb uns nous criteris que faciliti la generació d'un parc d'habitatge assequible estable.
- Voluntat de FIBS de gestionar habitatge assequible i social.
- GTI ha fet habitatge assequible i pot tornar a fer. Possibilitat de recuperar GTI per fer habitatge assequible.

Potencial aprofitament de les polítiques del govern central per generar nou habitatge protegit i de lloguer

Establiment d'acords amb l'AHC que faciliti que els serveis de mediació municipals puguin treballar als entorns amb conflictes de convivència.

Activació de la demanda per part d'entitats socials (cooperatives en cessió d'ús, cooperatives i fundacions disposades a promoure lloguer i dret de superfície, etc).

Voluntat d'algunes administracions de finques de treball conjunt amb serveis socials i/o l'oficina d'habitatge per aconseguir la captació d'habitatge cap a un lloguer assequible.

DEBILITATS

- **Iniciatives existents**

Recursos humans

- **Poca dotació de personal als diferents serveis que fa difícil ampliar els serveis actuals i la seva coordinació**
- **El temps necessaris per gestionar una llicència d'uns 5 – 10 habitatges supera els 6 mesos.**

Tot i la manca de capacitat per donar resposta, des del 2012 el nombre de sol·licitants d'HPO augmenta (al 2019 1.604 inscripcions vigents). La tipologia més sol·licitada és la de **lloguer**, la sol·liciten el 81% de les UC.

Forta baixada d'ajuts a la rehabilitació oferts pel Consorci Metropolità de l'Habitatge fins als 6 el 2018. L'Ajuntament de Gavà compta amb ajuts a la rehabilitació per a millores d'accessibilitat combinables amb els ajuts del CMH, però, la quantia és tan baixa que no incentiva la instal·lació d'ascensors.

L'Ajuntament de Gavà compta amb una Oficina de l'habitatge pròpia, però no desenvolupa projectes propis, sinó que únicament gestiona programes de l'AHC o la Diputació.

Gavà no compta amb una Mesa d'adjudicació pròpia, les unitats de convivència accedeixen a la Mesa de l'AHC.

Important augment de les unitats de convivència amb necessitat de suport per fer front al pagament de l'habitatge. Les sol·licitants d'ajuts al lloguer, ha passat de les 106 a les 349 entre 2014 i 2018.

No s'ha desenvolupat una disciplina d'habitatge al municipi, sinó que tot el sistema sancionador vinculat amb l'habitatge deriva de procediments urbanístics vinculats a ordres de conservació.

AMENACES

- **Iniciatives existents**

Reducció progressiva de les intermediacions gestionades pel SIDH que han finalitzat amb acord, que ha passat del 76,5% a 26,67%, entre 2014 i 2018. Aquesta reducció pot estar vinculada als majors casos vinculats a ocupacions, en relació amb els quals es disposa de poques eines de negociació.

FORTALESES

- **Iniciatives existents**

Gavà compta amb diferents equips que ofereixen serveis en relació a l'habitatge: Oficina local d'habitatge; Serveis socials municipals; Servei de Mediació (integra el Projecte d'Intervenció comunitària al barri d'Ausiàs March); Àrea de Territori, Medi Ambient i Transició Ecològica; Policia local.

Gavà desenvolupen diferents programes en coordinació amb altres administracions: OLH (coordinació AHC); SIDH i arranjaments habitatges (Diputació); Servei d'Orientació Jurídica (AHC + Col·legi d'advocats).

Capacitat de desenvolupar projectes en entorns específics per fer front a problemàtiques concretes: Projecte d'intervenció comunitària al barri d'Ausiàs March i Pla d'intervenció de La Masia – ca n'Espinós.

Al 2017 el CMH ha incorporat ajuts a l'interior dels habitatges: 17 habitatges han sol·licitat subvenció.

Existeixen bonificacions previstes a les ordenances fiscals per a la construcció d'habitatge amb protecció oficial, ús d'instal·lacions d'estalvi energètic, supressió de barreres arquitectòniques i obres de rehabilitació d'habitatges.

Existeix una taxa per a l'obertura i tramitació d'expedients per la utilització anòmala d'un habitatge o edifici d'habitatges. Es bonifica en un 90% en casos de petits tenidors.

A partir del Servei de mediació comunitària s'ofereix mediació entre particulars en el cas que hi hagi impagament o dificultats per al pagament del lloguer.

OPORTUNITATS

- **Iniciatives existents**

Bona relació de diferents serveis municipals amb agents externs que poden facilitar l'impuls de programes conjunts i l'establiment de coordinació amb altres departaments. (serveis socials, té bona coordinació amb la PAH, l'OLH amb FIBS, etc).

Possibilitat de reactivar la **Taula municipal pel dret a l'habitatge** constituïda al 2014, que integra: representants de l'Ajuntament, la Diputació i l'AHC; el Jutjat de Gavà i el col·legi d'advocades; entitats bancàries i entitats socials i veïnals.

Voluntat política de potenciar polítiques d'habitatge

Identificació per part dels diferents agents municipals de la necessitat de reforçar la política d'habitatge i millorar la seva interrelació.

Consciència de la diversitat de problemàtiques existents al municipi i de la necessitat de diversificar les eines disponibles per fer-hi front.

Pla Local d'Habitatge de Gavà

Pla d'acció

Abril 2021



H A B I T A T G E , U R B A N I S M E I A C T I V I T A T S



Diputació
Barcelona

10 CONCLUSIONS DE LA DIAGNOSI

- ***Emmarcament i dinàmica metropolitana***

Gavà es troba completament immers en les dinàmiques metropolitanes vinculades a l'habitatge, el que implica uns preus molt elevats en relació a les característiques de la població i dels habitatges, especialment en el cas del lloguer (888,67 €/mes al 2019). Aquesta realitat dificulta enormement l'accés a un habitatge a uns preus adequats a la població, i encara més, la identificació d'habitatges a un preu assequible que puguin facilitar l'accés a joves i altres col·lectius amb baixos ingressos. Alhora, dificulta la captació d'habitatge a través de programes públics. Aquesta situació s'agreuja per la baixa presència de lloguer al municipi, que tot i que ha seguit una tendència a l'alça des de 2001, al 2011 se situava en el 13% del parc, molt per sota del 19,8% de la mitja catalana.

Aquesta inclusió a les dinàmiques metropolitanes de l'habitatge, es veu **reforçada per la important disponibilitat de sòl per a la promoció de nou habitatge al municipi** (5.247 habitatges si s'inclouen tots els entorns del Pla de Ponent, el sector de Llevant Mar i l'Espai Roca), tant públic, com privat i tant lliure com protegit. Aquest important potencial del planejament permetrà donar resposta a les necessitats derivades de la creació de noves llars al municipi i pot atreure persones de tota l'àrea metropolitana. Cal assenyalar que als darrers anys els augments de població s'han degut a l'arribada de noves residents, fonamentalment a partir d'immigració interna.

Així doncs, **Gavà enfronta un moment clau, ja que ha de gestionar el seu propi creixement**, a partir d'uns planejaments que es troben tots ells ja aprovats, i per tant, amb dificultats per part dels equips tècnics municipals per gestionar els temps d'execució d'acord amb les necessitats del municipi.

Per tant, Gavà haurà de buscar els mecanismes per gestionar aquests desenvolupaments de manera que: donin resposta a les necessitats internes del municipi; puguin permetre el creixement de la població (si s'estima convenient, i en la mesura que es determini); i alhora s'eviti que es consumeixin els sòls per a creixements futurs, que seran necessaris per seguir donant resposta a les dinàmiques municipals.

- ***La situació als barris***

A banda d'aquesta situació general, Gavà presenta importants diferències entre barris que podem agrupar en 4 grans situacions, i que farà necessari recórrer a instruments molt diversos:

- **El nucli urbà tradicional**, aglutina el centre comercial i importants equipaments. En general, els habitatges presenten unes bones condicions de conservació. El planejament vigent no permet la seva densificació, cosa que evita la pressió per la substitució de l'edificació tradicional o la remunta de les construccions existents, però també en dificulta la millora i la generació d'habitatge més assequible.
- **Gavà Mar**, es troba físicament separat de la resta del casc urbà i té una idiosincràsia pròpia pel que fa al tipus de població i habitatges (població amb majors ingressos que resideix en habitatges unifamiliars principalment aïllats). Aquest tipus residencial dificulta la barreja social, però també el manteniment de la gent jove al barri, alhora que ha fet que s'hi concentrin la pràctica totalitat dels habitatges d'ús turístic del municipi. No obstant, no es preveu que es desenvolupin habitatges amb protecció oficial al barri.

- **Els barris perifèrics**, els barris que se situen a l'entorn del centre, tot i presentar característiques força diverses, van ser construïts majoritàriament entre els anys 1960 i 1990 i tenen un estat de conservació adequat, però presenten importants problemes d'accessibilitat. Alguns entorns va ser construïts de manera força simultània i van ser ocupats per persones amb característiques socials, econòmiques i edat similars. Així doncs, en alguns casos com els habitatges de l'entorn de Roger de Flor o els habitatges del Congrés caldrà impulsar actuacions concretes de millora que permetin evitar una ràpida substitució de la població per grups uniformes de renda baixa i facilitar així, la seva definitiva integració al municipi.
- **Els nous creixements a Ponent**. El creixement de Gavà cap a ponent, ja s'ha iniciat amb el desenvolupament de les Bòbiles, un nou entorn amb característiques pròpies, que es veurà reforçat pels nous planejaments previstos. La gestió d'aquest creixement serà clau per al futur desenvolupament del municipi.
- **Brugués i La Sentiu**. Són entorns d'habitatges unifamiliars aïllats en relació amb el casc urbà. Disposen de pocs serveis i comerços al servei de les persones residents i uns preus de l'habitatge superiors al casc urbà.

Finalment, cal destacar l'especificitat dels barris d'Ausiàs Marc i ca n'Espinós, on s'estan desenvolupant projectes d'intervenció comunitària, especialment vinculats als espais de blocs residencials oberts.

- ***La població i les necessitats d'habitatge assequible***

Aquesta diversitat de realitats, però especialment el gran pes de Gavà Mar, fa que les dades estadístiques relatives a les característiques de la població i la seva capacitat econòmica ofereixin una visió esbiaixada de la situació, ja que ens parlen d'una capacitat econòmica de la població de Gavà per sobre de la mitjana catalana i del Baix Llobregat. No obstant, hi ha una sèrie d'elements que permeten una anàlisi més acurada del context socio-econòmic, i ens parlen d'un atur estructural al municipi. Així, **la reducció de les persones aturades que s'ha donat entre 2013 i 2019 ha estat paral·lela a la reducció de les persones beneficiàries de prestacions d'atur**. Això ha implicat una reducció tant en número, com en percentatge de les prestacions d'atur (-21% entre 2008 i 2019). Al mateix temps, **han augmentat les prestacions assistencials, és a dir aquelles no derivades d'una ocupació prèvia**, que arriben al 38,5% del total.

Aquesta realitat aboca a una situació de **necessitat d'habitatge assequible al municipi que s'estima entorn al 9,2% de la població, és a dir, a l'entorn de 2.000 persones** (tenint en compte la població estimada l'any 2025). Els principals problemes són el risc de pèrdua de l'habitatge i la dificultat d'accés. Pel que fa a l'accés, podem distingir entre el primer accés (615 – 699 llars), i l'accés a un nou habitatge de persones majors de 35 anys (727 – 825 llars). Així doncs serà necessari pensar en mecanismes diversos en funció de la realitat física de l'entorn i la situació econòmica de la població, i adequar-la al procés vital de les llars.

- ***Recursos residencials i serveis municipals***

Per donar resposta a les necessitats d'habitatge assequible, així com a la resta de problemàtiques identificades (millora del parc, gestió del desenvolupament del planejament i les seves implicacions, mediació en la convivència, millora dels habitatges, o atenció a la pèrdua de l'habitatge, entre d'altres) **Gavà compta amb una sèrie de recursos residencials i serveis municipals que caldria reforçar i estructurar**.

Pel que fa als recursos residencials, Gavà ha viscut una important construcció d'habitatge en protecció oficial, però aquest ha estat construït majoritàriament en règim de compra – venda, el que fa que **actualment no es disposi d'un parc d'habitatge assequible estable**. Tot i això, cal destacar el paper d'agents públics com GIT, IMPSOL o Incasol en la promoció d'habitatge. Per altra banda, aquests habitatges, tant els de lloguer, com de compra, es concentren al nord oest dels municipi i actualment no es disposa de mecanismes per equilibrar aquesta situació.

Així doncs, caldrà aprofundir mecanismes ja assajats com el dret de superfície o l'adjudicació de sòls municipals a entitats amb capacitat de generar habitatge de lloguer. Paral·lelament, **caldrà estudiar nous mecanismes d'actuació que permetin una major distribució i estabilitat del parc d'habitatge assequible**, com poden ser l'impuls de l'habitatge dotacional o l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús, la generació d'habitatge assequible en sòl urbà consolidat o l'impuls dels allotjaments. Alhora caldrà treballar en mecanismes que permetin transformar l'habitatge assequible en habitatge social, per tal que les unitats de convivència més vulnerables puguin accedir a habitatges adequats a la seva renda, no a les característiques de l'habitatge.

Pel que fa als serveis municipals, Gavà compta amb diferents departament municipals que treballen entorn a l'habitatge. No obstant, **no existeix un equip tècnic d'habitatge que coordini les actuacions que es fan**, tant des dels diferents departaments com des de l'Oficina Local d'Habitatge, de manera que les interaccions entre departaments es donen de manera orgànica, però sense una planificació prèvia.

Per la seva banda, actualment l'Oficina local d'habitatge gestiona els ajuts i serveis oferts per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, però no compta amb l'equip necessari per: impulsar noves actuacions; actuar proactivament en relació a les accions que ja desenvolupa (com la captació activa d'habitatge o l'impuls dels ajuts al lloguer o a la rehabilitació, entre d'altres); o relacionar-se de manera efectiva amb la resta de departaments municipals.

Per tant, si es vol fer un salt qualitatiu en la política d'habitatge actual, **caldrà reforçar els recursos destinats i establir un equip tècnic d'habitatge, amb capacitat de desenvolupar les actuacions previstes en el propi Pla local d'habitatge**, així com aquelles noves que es puguin plantejar; coordinat amb la resta de departaments municipals; i amb capacitat d'avaluació i reformulació de les actuacions.

Finalment, la relació dels equips municipals amb els agents externs, ja siguin altres administracions, agents que treballen entorn a l'habitatge al municipi o entitats socials i veïnals, es dona de manera orgànica. Això permet una bona entesa amb aquells departaments municipals directament relacionats, però **no existeix una estratègia compartida entre departaments i els agents externs no es relacionen amb tots els departaments municipals necessaris**. En aquest sentit es mantenen relacions, per exemple amb la PAH, la Fundació Família i Benestar o Càritas, entre d'altres, però aquests vincles es donen amb determinats departaments municipals (la PAH amb Benestar, però no amb l'OLH; la FiB amb l'Oficina d'habitatge i serveis territorials, però no amb Benestar), quan seria clau també per altres departaments.

Al 2014 es creà la *Taula municipal per al dret a l'habitatge de Gavà*, que s'ha mantingut inactiva durant tots aquests anys, però que podria ser un bon punt d'inici per teixir unes aliances a l'interior del municipi, però també fora d'ell.

1 INTRODUCCIÓ

Gavà aborda, amb les propostes incloses en aquest Pla local d'habitatge, un important salt qualitatiu en les seves polítiques d'habitatge. Aquesta proposta s'ha realitzat a partir d'un treball d'anàlisi i diagnosi previ, que ha permès identificar les mancances i potencialitats entorn a l'habitatge de Gavà i ha fet possible definir els grans reptes a abordar i les actuacions per fer possible assolir-los.

Aquest Pla Local d'Habitatge estableix 3 grans compromisos:

→ **Defineix les actuacions que preveu desenvolupar al llarg dels propers 6 anys**

Per primera vegada Gavà comptarà amb un Pla que preveu les actuacions a desenvolupar en els propers 6 anys i que abasten les grans potes de la política d'habitatge:

- Ampliació i gestió del parc d'habitatge assequible
- Millora dels habitatges i edificis existents
- Atenció i prevenció de la pèrdua de l'habitatge
- Manteniment de la població al seu habitatge

En relació a les diferents actuacions el PLH en defineix la finalitat i contingut, els agents responsables de la seva execució, el calendari previst per portar-la a terme, els recursos humans i econòmics necessaris i els indicadors de seguiment.

→ **Preveu la creació d'un Servei d'Habitatge Municipal**

Aquest Pla preveu la creació d'un Servei d'Habitatge Municipal, que s'integrarà a GTI, qui rebrà l'encomana de gestió vinculada a l'execució del Pla Local d'Habitatge prevista pels anys 2021 – 2026.

Alhora es reforçaran altres serveis municipals com la pròpia oficina d'habitatge, el servei de mediació, o GTI amb la incorporació d'un perfil tècnic en eficiència energètica i una tècnica de gestió del parc, així com un responsable de comunicació que pugui permetre disposar d'una eina per a la difusió dels serveis i ajuts existents.

→ **Estableix compromisos quantitius clars**

Aquest pla local d'habitatge, incorpora compromisos clars per part del municipi en relació als objectius que s'hauran d'assolir a partir de la seva implementació, la calendarització de les actuacions i el pressupost necessari per portar-lo a terme.

2 ELS REPTES

Desenvolupar el planejament vigent al servei de l'àrea metropolitana i del municipi

Gavà compta amb un gran potencial per a la generació d'habitatge, tant lliure com protegit, a partir d'uns planejaments que es troben majoritàriament aprovats. Aquesta realitat fa necessari un paper actiu del municipi per garantir que el seu desenvolupament s'adequa als ritmes que necessita el municipi i dona resposta a les necessitats residencials de la població, tot i també ajudar a donar resposta a les necessitats i dinàmiques metropolitanes.

Generar habitatge assequible distribuït pel municipi

L'habitatge assequible del qual disposa Gavà se situa majoritàriament al nord oest del municipi, i es tracta majoritàriament d'habitatges amb protecció oficial de venda que es troben en procés de desqualificació. Gavà necessita generar habitatge de manera distribuïda a través de diversitat de mecanismes, ja sigui la promoció, que es concentrarà bàsicament en els entorns de creixement, o altres mecanismes com la captació d'habitatge privat amb destí al lloguer assequible, que permetin generar habitatge assequible a l'abast de col·lectius que no poden accedir a l'habitatge protegit.

Adquirir capacitat de gestió del parc assequible i social

La important capacitat d'ampliació del parc assequible i la voluntat que aquest nou habitatge es produeixi en règims que garanteixin el manteniment de la propietat municipal del sòl, fa necessari dotar al municipi de capacitat de gestió d'aquest habitatge, ja sigui a partir de la gestió municipal a través de GTI o amb altres operadors públics, socials, cooperatius i privats que generin un habitatge assequible i social estable al municipi.

Acompanyar la rehabilitació dels entorns envellits

Tot i que en general les condicions dels habitatges i edificis a Gavà són adequades, cal atendre les necessitats d'entorns concrets que per la seva construcció i ocupació unitària es troben en un procés d'envelliment tant de la població com de l'edificació. El foment de la rehabilitació en aquests barris s'haurà de donar amb un important acompanyament municipal que faciliti tant l'organització de les comunitats, com l'accés a ajuts específics.

Atendre i prevenir la pèrdua de l'habitatge

La prevenció és el millor mecanisme per evitar la pèrdua de l'habitatge, amb aquesta finalitat serà clau reforçar els mecanismes d'acompanyament a les unitats de convivència que es troben en situació de dificultat per fer front al pagament de l'habitatge, així com la informació a l'abast de tota la població per tal que accedeixin als serveis municipals tant aviat detectin possibles dificultats.

Facilitar el manteniment de les persones residents al casc urbà

Gavà es troba completament immers en les dinàmiques metropolitanes vinculades a l'habitatge, això implica que els preus de l'habitatge, i en concret del lloguer, siguin molt elevats en relació a

les característiques de la població, amb diferències de renda molt notables al propi municipi. Per aquest motiu, totes les actuacions previstes, des de la millora dels habitatges, la generació d'habitatge assequible o la regulació dels habitatges d'ús turístic tenen com a repte facilitar que les persones que avui viuen a Gavà s'hi puguin quedar en les millors condicions.

Els mecanismes

Reforç de l'equip municipal d'habitatge

La millora de les polítiques d'habitatge a Gavà només serà possible a partir de la dotació d'un servei d'habitatge municipal, amb capacitat per impulsar i coordinar noves actuacions, interlocutar amb la diversitat d'agents que treballen entorn a l'habitatge i cercar les sinergies necessàries per generar actuacions coordinades a escala municipal, comarcal i metropolitana.

Creació de mecanismes estables de coordinació dels equips que treballen entorn a l'habitatge

La política d'habitatge és, per definició, transversal i involucra diferents àrees i departaments municipals, per fer possible que el treball de cadascú sumi a una estratègia comuna de municipi.

La creació d'un servei d'habitatge, amb capacitat estratègica i de coordinació ha de fer possible establir uns mecanismes de treball interns que facin possible que l'actuació dels departaments que ja treballen entorn a l'habitatge al municipi ho facin de manera molt més coordinada i amb uns objectius compartits.

Reforç de les sinergies amb els agents externs per reforçar la política d'habitatge

La transversalitat de l'actuació en el camp de l'habitatge fa necessari sumar agents en el seu desenvolupament. Els serveis municipals de Gavà han teixit vincles de confiança amb diferents entitats del municipi que cal reforçar i aprofundir per fer possible impulsar i portar a terme les actuacions previstes. La reactivació de la Taula Municipal d'Habitatge, serà un suport important en l'establiment d'un nou punt de referència en el treball conjunt entre agents socials i el propi ajuntament.

3 EIXOS I LÍNIES D'ACTUACIÓ

A. PREVENIR EL RISC DE PÈRDUA DE L'HABITATGE I DE LA POBLACIÓ

A1. Atenció i prevenció de la pèrdua d'habitatge

- A1.1 Suport per evitar la pèrdua de l'habitatge
- A1.2 Atenció a la pobresa energètica i millora de l'eficiència energètica
- A1.3 Atenció a la pèrdua de l'habitatge

A2. Protecció de les persones residents

- A2.1 Regulació de l'habitatge d'ús turístic
- A2.2 Delimitació d'una àrea de mercat tens
- A2.3 Accés a l'habitatge de les persones joves

B. MILLORAR ELS HABITATGES EXISTENTS

B.1 Suport als entorns envellits

- B1.0 Identificació d'entorns vulnerables
- B1.1 Mesures actives de rehabilitació
- B1.2 Atenció a l'envelliment i la dependència de la població

B.2 Reforç dels ajuts existents

- B2.1 Reforç dels ajuts del CMH
- B2.2 Reforç dels ajuts municipals

C. AMPLIAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL

C.1 Desenvolupament del planejament

- C1.0 Impuls de la coordinació de la política de sòl per HPO a l'AMB
- C1.1 Control del ritme de desenvolupament
- C1.2 Generació d'habitatge en SUC

C.2 Ampliació del parc d'habitatge assequible

- C2.1 Promoció d'habitatge públic i allotjaments
- C2.2 Promoció per operadors privats i socials
- C2.3 Captació amb destí a lloguer assequible i social

D. GESTIONAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL

D.1 Creació d'habitatge social

- D1.1 Coordinació amb les entitats socials que gestionen habitatge
- D1.2 Creació d'un fons social de lloguer

D.2 Atenció als habitatges del parc públic

- D2.1 Definició dels criteris d'adjudicació
- D2.2 Establiment d'un servei de mediació en habitatges públics
- D2.3 Gestió dels habitatges municipals

E. REFORÇAR LA POLÍTIKA MUNICIPAL D'HABITATGE

E1. Creació equip tècnic per impulsar i gestionar les polítiques municipals d'habitatge

- E1.1 Crear una nova estructura tècnica vinculada a l'habitatge

E2. Millora de la participació

- E2.1 Reactivació de la Taula Local d'Habitatge
- E2.2 Reforç de la coordinació interna i externa

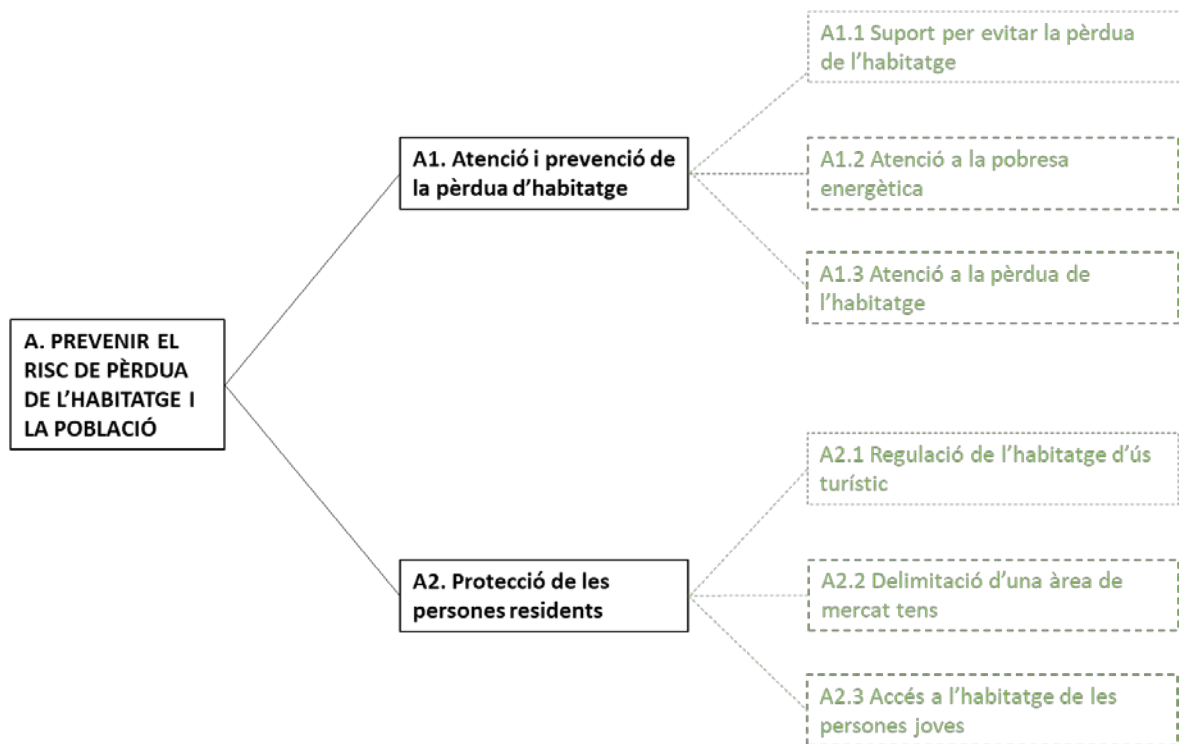
E3. Millora de la difusió

- E3.1 Creació d'un espai específic d'habitatge al web municipal
- E3.2 Difusió dels serveis i ajuts existents per xarxes municipals
- E3.2 Desenvolupament de campanyes específiques entorn a l'habitatge

A. PREVENIR EL RISC DE PÈRDUA DE L'HABITATGE I DE LA POBLACIÓ

Idees clau

- Potenciar la prevenció per reduir les situacions d'emergència
- Reforçar l'atenció a la pèrdua de l'habitatge
- Facilitar el manteniment de les persones residents al municipi evitant que hagin de marxar per l'increment del preu de l'habitatge.



Línies d'actuació i actuacions proposades

A1. Atenció i prevenció de la pèrdua d'habitatge

- > A1.1 Suport per evitar la pèrdua de l'habitatge
- > A1.2 Atenció a la pobresa energètica
- > A1.3 Atenció a la pèrdua de l'habitatge

A2. Protecció de les persones residents

- > A2.1 Regulació de l'habitatge d'ús turístic
- > A2.2 Delimitació d'una àrea de mercat tens
- > A2.3 Accés a l'habitatge de les persones joves

► Actuació – A1.1 Suport per evitar la pèrdua de l'habitatge

Eix estratègic: A – Prevenir el risc de pèrdua de l'habitatge i la població

Programa: A1. Atenció i prevenció de la pèrdua d'habitatge

Finalitat

Evitar la pèrdua de l'habitatge actual a les unitats de convivència amb dificultats per fer front al seu pagament.

Contingut

Actualment l'Ajuntament de Gavà, ja sigui de manera directa o amb el suport d'altres administracions ofereix diferents mecanismes de suport per evitar la pèrdua de l'habitatge que caldrà reforçar i ampliar:

→ Ajuts estables al pagament lloguer

Actualment s'ofereixen ajuts estables al pagament de l'habitatge a través dels ajuts de l'AHC (i el Ministerio de Fomento) que són gestionats per l'Oficina d'Habitatge. Per a la millora de la capacitat d'atendre a la població amb dificultats de manteniment de l'habitatge, caldrà **millorar la difusió d'aquests ajuts entre aquells col·lectius que no accedeixen als serveis socials municipals**. L'apropament de l'Oficina Local d'Habitatge a la ciutadania pot ser un bon mecanisme, que se sumarà a campanyes i espais de difusió concrets. *Veure actuació E3.3 Desenvolupament de campanyes de difusió entorn l'habitatge.*

→ Ajuts d'urgència al pagament del lloguer.

Aquests ajuts són gestionats tant des de l'Oficina d'Habitatge (ajuts de l'AHC) com des dels serveis socials municipals. L'acció se centrarà en els ajuts municipals, a partir d'un augment del pressupost fins assolir els 100.000€ anuals²⁵, i de dues línies de treball:

- *Coordinació entre els serveis socials i el servei de mediació.* Ha de permetre que aquests ajuts puguin facilitar la negociació per evitar la pèrdua de l'habitatge desenvolupada per l'equip de mediació, en casos de dificultats de pagament de les rendes de lloguer.
- *Coordinació entre els serveis socials i les entitats que gestionen habitatges de lloguer social i assequible al municipi.* Ha de permetre que aquests ajuts puguin cobrir dificultats de pagament de les persones residents en aquests habitatges en tant, no s'estableixi un mecanisme d'acompanyament i suport al pagament més estable. *Veure actuació D1.2 Creació d'un fons social de lloguer.*

→ Servei d'Orientació jurídica

Actualment el servei d'orientació jurídica ofereix assessorament tant a persones individuals (especialment dones, entre 41 i 50 anys de nacionalitat espanyola) i als serveis municipals. L'acció se centrarà en un augment del pressupost per poder contractar una jurista que reforci el servei, a partir de 2 línies de treball que aprofundiran els serveis que ofereixen:

- Millorar la difusió entre la ciutadania. Permetrà que persones no vulnerables, que no s'adrecen a altres serveis, puguin disposar d'un punt d'assessorament jurídic.
- Millorar el coneixement del Servei per part de l'OLH. Permetrà,
 1. que l'OLH tingui capacitat de derivar casos al servei, amb la possibilitat d'ampliar els casos atesos als perfils que s'atenen des de l'Oficina,

²⁵ L'any 2018 els ajuts municipals es van situar en els 77.0000€.

especialment a persones joves que puguin tenir risc de pèrdua de l'habitatge;

2. que l'equip de l'OLH disposi d'un servei d'assessorament jurídic que li permetre donar resposta a una nova tipologia de problemàtiques.

→ **Servei de Mediació**

Actualment el Servei de Mediació treballa en la mediació entre particulars i atén casos de conflicte vinculats a contractes de lloguer. Per complementar l'actuació del SIDH (que atén casos de dificultats de pagament o impagament vinculats a grans tenidors) es proposa dotar l'equip d'una persones referent en temes d'habitatge (veure estructura equip) que pugui aprofundir l'atenció en aquest camp.

Aquest capacitat d'atenció haurà d'anar acompanyada de la difusió del servei tant a nivell intern com extern, per tal que s'hi adreci tant la ciutadania amb necessitats de mediació, com per a que sigui dirigida per altres serveis, especialment l'Oficina Local d'Habitatge.

Finançament

Pressupost municipal:

- Pressupost per ajuts municipals d'urgència al pagament del lloguer. Es preveu una despesa anual de 100.000€.
- Contractació d'una jurista per al reforç del Servei d'Orientació jurídica. Es preveu una despesa anual de 15.000€.
- Es preveu un pressupost específic que possibiliti la contractació d'una assistència tècnica per un import d'uns 5.000€ a l'any.

Responsables de la gestió

Oficina Local d'Habitatge

Calendari

- Implementació 1r any de desenvolupament.
- Gestió permanent amb el temps.

Indicadors d'avaluació

Procés:

- S'ha dissenyat i desenvolupat una campanya de difusió específica d'ajuts al pagament de l'habitatge (sí/no).

Resultat:

- Nombre d'ajuts supramunicipals al pagament de l'habitatge concedits.
- Nombre d'ajuts municipals d'urgència al pagament de l'habitatge concedits.

► Actuació – A1.2 Atenció a la pobresa energètica i millora de l'eficiència energètica

Eix estratègic: A – Prevenir el risc de pèrdua de l'habitatge i la població

Programa: A1. Atenció i prevenció de la pèrdua d'habitatge

Finalitat

Garantir l'accés als subministraments i la millora de l'eficiència energètica.

Contingut

Actualment Gavà no compta amb un servei específic adreçat a la prevenció de la pobresa energètica i a la millora de l'eficiència. Per fer possible l'establiment d'aquest servei es proposa crear un punt d'assessorament energètic, que estigui vinculat a l'Oficina Local d'Habitatge, i desenvolupi diferents serveis (*veure actuació E1.1. Crear una nova estructura tècnica vinculada a l'habitatge*). Aquest servei comptarà amb un equip integrat per una persona tècnica en eficiència energètica i una jurista.

Aquest punt d'assessorament energètic realitzarà una actuació en 6 línies bàsiques:

→ Informació en relació als drets energètics i els ajuts existents

Formació i suport a la ciutadania en relació a l'eficiència i la pobresa energètica:

- Atenció puntual per resoldre dubtes i apoderar la ciutadania per a que puguin emprendre accions autònomament, com per exemple canviar la potencia contractada, sol·licitar o renovar el bo social, modificació d'hàbits de consum, etc.
- Realització de tallers, jornades i materials de difusió per impulsar la millora de l'eficiència energètica

→ Assessorament energètic

Assessorament individual adreçat a persones que necessiten un acompanyament personalitzat per poder establir els canvis necessaris en els seus subministraments. En aquest sentit, es desenvoluparan dels del propi servei els canvis de potència contractada i la sol·licitud o renovació del bo social, alhora que es tramitaran els Informes d'Exclusió Residencial (IRER) per impedir el tall de subministraments, com estableix la Llei 24/2015. En aquest cas serà necessari coordinar-se amb serveis socials per traspassar la informació i/o derivar la persona en cas que es consideri necessari.

→ Intervenció a la llar

Es proposa activar al municipi el servei de realització d'auditories energètiques de la Diputació de Barcelona. En cas que els resultats es valorin positius es podrà ampliar a través dels serveis municipals.

→ Pagament de subministraments

L'Ajuntament de Gavà ha donat suport al pagament de subministraments. No obstant, amb la recuperació de la Llei 24/2015, les companyies energètiques no poden tallar els subministraments a les llars vulnerables i, per tant, actualment el pagament està aturat a l'espera d'un acord entre els entitats energètiques, la Generalitat de Catalunya i la Diputació de Barcelona. Així doncs, es preveu una reserva econòmica en cas que calgui recuperar els ajuts.

→ Establiment d'ajuts complementaris a llars vulnerables

Es preveu el treball conjunt entre els serveis socials municipals i el Servei d'habitatge per establir possibles ajuts complementaris a llars vulnerables. S'avaluaran diferents possibilitats:

- Bonificació de la taxa de clavegueram, associada a la factura de l'aigua.
- Realitzar gratuïtament el Butlletí de reconeixement d'instal·lacions elèctriques (BRIE), document necessari per donar d'alta el servei, circumstància habitual després d'un tall o una baixa del servei.

→ **Millora de l'eficiència energètica**

Complementàriament a l'assessorament i les auditories energètiques per reduir el consum energètic de la llar, s'impulsarà la intervenció als habitatges vinculada a la millora de l'eficiència energètica, a partir d'una línia de petites millores de l'eficiència energètica de la llar (electrodomèstics, instal·lacions, calderes, etc). Aquests habitatges es podrien incorporar a un programa específic de seguiment del consum i de les millores incorporades per avaluar-ne l'eficiència.

Finalment, per millorar la capacitat de detecció de situacions de pobresa energètica es podrà col·laborar amb altres serveis i entitats municipals que ajudin a detectar casos de pobresa energètica com per exemple: Bombers, centres d'atenció primària (CAP) o el servei d'ajuda a domicili. Tenint en compte que persones en situació de vulnerabilitat poden ser més propenses a acudir al Punt d'Assessorament Energètic enlloc de serveis socials.

Finançament

Pressupost municipal:

- Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals, quan s'activi el punt d'assessorament energètic, el pressupost per a la contractació de l'equip tècnic s'inclou a l'actuació E1.1 Crear una nova estructura tècnica vinculada a l'habitatge).
- Es preveu una reserva de 5.000 € anualment per cobrir possibles dificultats de pagament de subministraments o cobertura de deute.
- Partida específica per a la dotació d'ajuts complementaris a llars vulnerables: 5.000 €/any.

Responsables de la gestió

Punt d'assessorament energètic en coordinació amb l'OLH.

Aquest equip haurà de comptar amb una tècnica d'eficiència energètica i una jurista que faciliti la negociació amb els serveis jurídics de bancs i empreses subministradores.

Calendari

- Implementació 1r i 2n any de desenvolupament.
- Gestió permanent amb el temps.

Indicadors d'avaluació

Resultat:

- S'ha establert un punt d'assessorament energètic vinculat a l'OLH (sí/no).
- Nombre de persones ateses al punt d'assessorament energètic.
- S'ha activat el servei de realització d'auditories energètiques (sí/no).
- Nombre d'ajuts municipals complementaris a les llars vulnerables.

► Actuació – A1.3 Atenció a la pèrdua de l'habitatge

Eix estratègic: A – Prevenir el risc de pèrdua de l'habitatge i la població

Programa: A1. Atenció i prevenció de la pèrdua d'habitatge

Finalitat

Acompanyar a les unitats de convivència en procés de pèrdua del seu habitatge i en la recerca d'un allotjament d'emergència.

Contingut

Per fer front a l'emergència caldrà desenvolupar una actuació coordinada que permeti acompanyar a la unitat de convivència en el procés de pèrdua, i alhora els faciliti l'accés a un recurs residencial, ja sigui temporal o permanent.

→ Millora de la difusió dels serveis municipals

El coneixement dels serveis i ajuts disponibles per part de les unitats de convivència en situació de vulnerabilitat és clau per aconseguir una millor resposta a l'emergència, per aquest motiu, serà necessari millorar la difusió dels ajuts i serveis actuals per tal que pugui arribar a les unitats de convivència en situació de vulnerabilitat. Aquesta difusió es coordinarà amb el Servei d'habitatge *(veure actuacions E3.2 i E3.3)*.

→ Millora de la informació disponible en relació a desnonaments

El coneixement amb la màxima antelació de la data del desnonament, farà possible treballar amb les unitats de convivència afectades. Es proposa establir un conveni amb el Col·legi de procuradors judicials per poder disposar de la informació en relació a les actes dels jutjats.

→ Acompanyament a la unitat de convivència afectada

L'acompanyament a situacions de pèrdua d'habitatge es desenvolupa en 2 fases, que es poden reforçar a través de diferents mesures:

- **Possibilitat de manteniment de l'habitatge.** La possibilitat de disposar de la informació amb antelació facilitarà l'activació de mecanismes que puguin evitar la pèrdua de l'habitatge. Caldrà habilitar els protocols per tal que la notificació de la situació sigui traslladada al referent social de la unitat de convivència, per fer possible l'aplicació dels mecanismes d'urgència existents i previstos, especialment ajuts d'urgència i mediació.
- **Acompanyament a la marxa de l'habitatge.** Una vegada descartada la possibilitat de manteniment de l'habitatge, es desenvoluparan 2 tipus d'accions:
 1. *Acompanyament a la recerca d'una solució satisfactòria a la seva situació.* En el cas que es consideri una opció viable, donats els ingressos de la unitat de convivència, des de Benestar s'acompanya a la recerca d'un habitatge de mercat, ja sigui al propi municipi o en altres municipis en el cas que la unitat de convivència opti per aquesta possibilitat.
 2. *Acompanyament a la sortida de l'habitatge.* En el cas que es produeixi la pèrdua de l'habitatge es facilita acompanyament a la unitat de convivència per accedir a un allotjament temporal.

→ Allotjaments alternatius

Per donar resposta a les necessitats urgents d'habitatge s'impulsarà la creació d'allotjaments temporals, així com l'ampliació del propi parc públic *(veure actuació C2.1)*.

Finançament

Pressupost municipal:

- Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals.
- Difusió: despeses incloses a les actuacions del bloc E.

Responsables de la gestió

Benestar social amb el suport d'altres serveis municipals:

- **Difusió:** Servei d'Habitatge (GTI) i serveis de comunicació generals.
- **Allotjaments:** Àmbit de Territori, Medi Ambient i Transició Ecològica i GTI

Calendari

- Implementació de millores 1r i 2n any de desenvolupament.
- Gestió permanent amb el temps.

Indicadors d'avaluació

Resultat:

- S'ha establert un conveni amb el Col·legi de procuradors judicials per poder disposar de la informació en relació a desnonaments (sí/no).
- Nombre de llars ateses davant la pèrdua de l'habitatge.

► Actuació – A2.1 Regulació de l'habitatge d'ús turístic

Eix estratègic: A – Prevenir el risc de pèrdua de l'habitatge i la població

Programa: A2. Protecció de les persones residents

Finalitat

Evitar els efectes negatius a nivell urbanístic, social i de desenvolupament turístic de la ràpida implementació d'habitatges d'ús turístic.

Contingut

L'important creixement dels habitatges d'ús turístic a l'entorn de Gavà Mar, que afecta majoritàriament a habitatges plurifamiliars, fa necessari regular-ne la implantació. Això permetrà:

- Evitar els seus efectes negatius en relació a l'accés a l'habitatge permanent, en un entorn on els elevats preus ja dificulten el manteniment de la població.
- No entrar en contradicció amb la pròpia estratègia de desenvolupament turístic i urbanístic, que ja preveu la implantació de l'ús hotel·ler en aquesta zona.

Per fer-ho s'està redactant un Pla especial de regulació dels habitatges d'ús turístic que planteja una regulació específica per a Gavà Mar i unes condicions generals per a la resta del municipi:

Les condicions generals fixades són les següents:

- Que l'ús d'habitatge estigui admès per a la zona corresponent pel planejament vigent.
- Que l'habitatge no estigui sotmès a cap règim de protecció pública.
- Que l'habitatge s'hagi implantat legalment i no es trobi en situació de fora d'ordenació

Per a la zona de Gavà Mar, es fixa un màxim d'habitatges d'ús turístics per illa cadastral. Així es planteja que el percentatge de HUT per habitatges existents a cada illa cadastral no sigui superior a un 5%. Actualment algunes illes arriben al 25%. Aquest àmbit es troba delimitat pel front marítim i per sota l'autovia C-31 que conté els barris de les Marines, Central Mar, Llevant mar i Camí de la Pineda.

Finançament

Pressupost municipal: No significarà un cost afegit a les actuacions del PLH, ja que s'està redactant paral·lelament a l'elaboració del propi document.

Responsables de la gestió

Àmbit de Territori, Medi Ambient i Transició Ecològica i GTI

Calendari

1r any de desenvolupament.

Indicadors d'avaluació

Resultat:

S'ha aprovat el Pla especial de regulació dels habitatges d'ús turístic (sí/no).

► Actuació – A2.2 Delimitació d'una àrea de mercat tens

Eix estratègic: A – Prevenir el risc de pèrdua de l'habitatge i la població

Programa: A2. Protecció de les persones residents

Finalitat

Establir un sistema de control de preus del lloguer al municipi, en desplegament de la Llei 11/2020 del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendaments d'habitatge

Contingut

La delimitació d'una Àrea amb Mercat Tens d'habitatge (AMT) té per objectiu el desplegament de la Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendaments d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge.

La pròpia llei inclou Gavà entre els municipis declarats amb mercat d'habitatge tens, el que suposa que la llei hi té efectes durant un any a comptar des de l'entrada en vigor de la llei. La delimitació d'una AMT a Gavà permetria, doncs, garantir la implementació de les previsions de la Llei 11/2020 un cop transcorri aquest període.

La declaració d'AMT inclou:

- **Durada** del règim corresponent, que no pot excedir els cinc anys des de la publicació de la declaració en el DOGC. La durada podrà ser revisada per a escurçar-la o prorrogar-la, una o més vegades, si la situació ho justifica i se n'acredita la necessitat, per un període màxim de temps no superior a la seva durada inicial.
- **Memòria explicativa** dels motius que aconsellen formular-la, de les circumstàncies que la justifiquen i dels fets que n'acrediten la conveniència, així com dels motius que en justifiquen la durada concreta.
- **Informe preceptiu** de l'ajuntament o ajuntaments dels municipis afectats.
- **Observança dels tràmits** de consulta, audiència i informació pública previstos per als procediments d'elaboració de disposicions de caràcter general.
- **Relació de les actuacions** per atenuar o capgirar la situació de mercat tens que les administracions implicades duren a terme durant tot el període de vigència del règim corresponent.

L'Ajuntament de Gavà, en coordinació amb l'Àrea Metropolitana de Barcelona, és l'administració competent per iniciar els tràmits per dur a terme la declaració d'una Àrea de Mercat Tens, i amb aquesta finalitat el ple municipal aprovarà l'inici de la tramitació d'aquesta àrea.

Finançament

Pressupost municipal: No significarà un cost afegit a les actuacions del PLH, ja que s'està redactant paral·lelament a l'elaboració del propi document.

Responsables de la gestió

Àmbit de Territori, Medi Ambient i Transició Ecològica i GTI

Calendari

1r any de desenvolupament.

Indicadors d'avaluació

Resultat:

S'ha aprovat la delimitació de Gavà com a Àrea de mercat tens (sí/no).

► **Actuació – A2.3 Accés a l'habitatge de les persones joves**

Eix estratègic: A – Prevenir el risc de pèrdua de l'habitatge i la població
Programa: A2. Protecció de les persones residents

Finalitat

Facilitar que les persones joves de Gavà puguin realitzar el seu procés d'emancipació domiciliar al propi municipi.

Contingut

Per facilitar que les persones joves puguin emancipar-se, a partir de l'accés a un habitatge de lloguer al municipi, es realitzaran diferents actuacions complementàries.

- **Ajuts municipals al pagament del lloguer per a joves.**
Més enllà dels ajuts al pagament del lloguer que ofereixen la Generalitat de Catalunya i l'Estat, l'Ajuntament de Gavà impulsarà l'establiment d'un ajut municipal al pagament de l'habitatge que faciliti l'accés del joves.

- **Impulsar l'adjudicació de nou habitatge a joves.**
La promoció de nou habitatge assequible al municipi, ja sigui per part d'operadors públics com socials i cooperatius, facilitarà l'accés a l'habitatge de les persones joves. Per fer-ho possible, s'introduirà aquest criteri en els criteris d'adjudicació. *(veure actuació D2.1 Definició dels criteris d'adjudicació).*

- **Impulsar la captació d'habitatges destinats a joves**
En el cas de la Borsa de lloguer es reforçarà la captació d'habitatge per destinar-lo a habitatges compartits. Aquest fet pot facilitar l'accés de persones joves amb ganes de compartir habitatge. *(veure actuació C2.3 Captació amb destí a lloguer assequible).*

Finançament

Pressupost municipal: Cost de l'ajut al pagament del lloguer que s'estableixi. Es preveu un pressupost anual de 50.000€.

Responsables de la gestió

Servei d'Habitatge (GTI)

Calendari

2n any de desenvolupament.

Indicadors d'avaluació

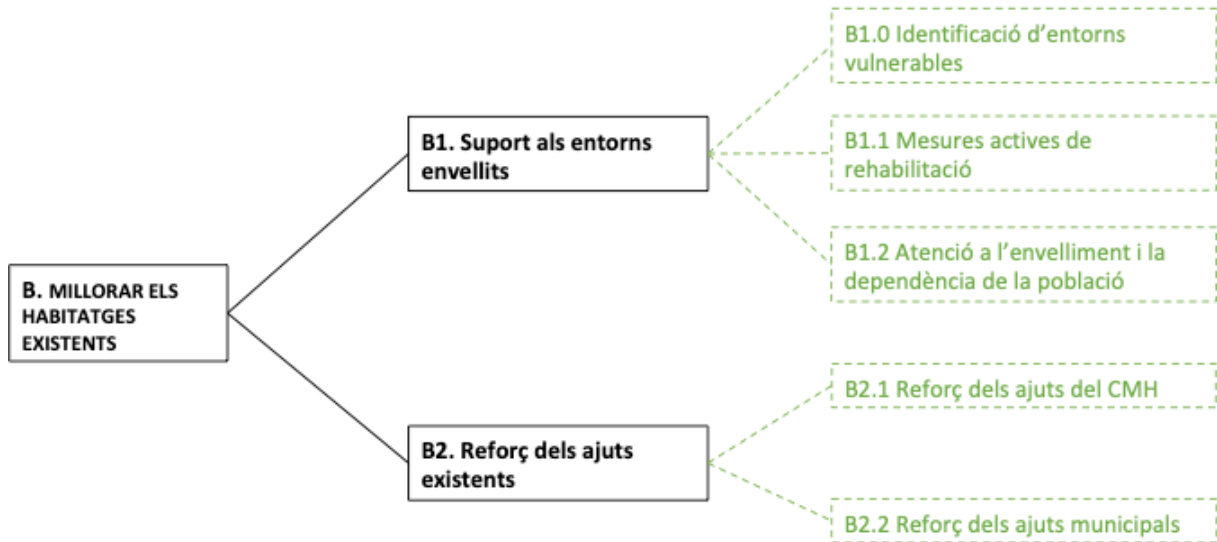
Resultat:

S'ha establert un ajut al pagament del lloguer per a persones joves (sí/no).

B. MILLORAR ELS HABITATGES EXISTENTS

Idees clau

- Potenciar programes i ajuts existents
- Adequar i fer accessibles els habitatges on viu gent gran
- Enfocar els programes de rehabilitació als entorns més vulnerables
- Iniciar mesures actives des de l'administració



Línies d'actuació i actuacions proposades

B.1 Suport als entorns envellits

- > B1.0 Identificació d'entorns vulnerables
- > B1.1 Mesures actives de rehabilitació
- > B1.2 Atenció a l'envelliment i la dependència de la població

B.2 Reforç dels ajuts existents

- > B2.1 Reforç dels ajuts del CMH
- > B2.2 Reforç dels ajuts municipals

► Actuació – B1.0 Identificació d'entorns vulnerables

Eix estratègic: B – Millorar els habitatges existents

Programa: B1. Suport als entorns envellits

Finalitat

Analitzar la situació de l'habitatge i les necessitats d'intervenció per poder definir les mesures a desenvolupar per impulsar-ne i facilitar-ne la rehabilitació.

Contingut

Elaboració d'un estudi que aprofundeixi en el coneixement de l'estat actual del parc, així com de la situació de les comunitats de persones propietàries, en aquells barris on es concentren majors problemàtiques. Aquesta anàlisi prèvia permetria iniciar una línia d'intervenció proactiva per part de l'administració, a partir de la identificació de problemàtiques concretes. Alguns dels barris a analitzar serien: Roger de Flor, Habitatges Congrés, Can Tintorer – Can Pere Bori – Can Trias.

Amb aquesta anàlisi, es detectaran les àrees que concentren més patologies en l'edificació privada i majors dificultats vinculades a la manca d'accessibilitat, amb comunitats que tenen moltes dificultats per tirar endavant obres de rehabilitació, a causa de la suma de diferents factors, com els nivells de renda de la propietat, l'envelliment de les residents, els problemes de convivència, la presència d'habitatges buits d'entitats financeres, etc.

La informació recollida en l'anàlisi ha de servir per definir les possibles estratègies d'intervenció:

- La delimitació d'una o diverses Àrees de Conservació i Rehabilitació (ACR), que permetria a l'Ajuntament exercir d'administració actuant i liderar el procés de rehabilitació de diferents edificis d'un mateix àmbit, amb necessitats de millora.
- L'establiment d'un acompanyament a les comunitats de propietari/es.
- El desenvolupament d'estudis específics com per exemple d'implementació d'ascensors.
- L'establiment de convenis de rehabilitació amb comunitats específiques.

Finançament

Pressupost municipal: Partida específica vinculada a la contractació d'un equip extern. Es preveu un cost d'uns 15.000€.

Suport: L'àrea Metropolitana o la Diputació de Barcelona poder oferir suport econòmic i acompanyament tècnic per a la realització d'aquest estudi. En el cas de la Diputació compta amb dues línies que poden oferir suport:

- “*Diagnosi i estratègies (DIES) d'urbanisme, regeneració urbana i activació temporal d'espais buits*”. <https://catalegdeserveis-cercador.diba.cat/fitxa?id=20069>
- “*Estratègies sectorials d'habitatge*” que inclou la línia d'Estratègies per a la rehabilitació d'habitatges públics o privats. <https://catalegdeserveis-cercador.diba.cat/fitxa?id=20101>.

Responsables de la gestió

Servei d'Habitatge (GTI).

Calendari

1r any de desenvolupament.

Indicadors d'avaluació

Resultat:

- S'ha realitzat l'estudi d'identificació d'entorns vulnerables (sí/no).

► Actuació – B1.1 Mesures actives de rehabilitació

Eix estratègic: B – Millorar els habitatges existents
Programa: B1. Suport als entorns envellits

Finalitat

Desenvolupar una rehabilitació proactiva que abordi la millora dels entorns amb majors mancances i amb la població amb menys capacitat per fer-hi front.

Contingut

Actualment Gavà compta amb dos programes d'intervenció comunitària específics: el Projecte d'Intervenció comunitària al barri d'Ausiàs March i el Pla d'intervenció Comunitària a Masia de Can Espinós. Alhora des del Departament d'Acció Social i Mediació s'ofereix mediació tant amb comunitats, com entre particulars.

L'existència d'aquests programes i d'un equip d'intervenció comunitària, poden permetre iniciar noves línies de treball entorn a la rehabilitació des d'una vessant proactiva que atengui de manera prioritària a les comunitats més vulnerables i amb major necessitat de suport per a la millora de les seves finques, i no centrada en la concessió d'ajuts universals.

A partir de l'estudi realitzat per conèixer els entorns més vulnerables del municipi es definiran les línies prioritàries d'intervenció. En aquest sentit es planteja l'avaluació de 2 línies de treball que permetran traslladar la iniciativa de la intervenció a l'administració per facilitar que comunitats envellides amb necessitats de millores puguin intervenir a les seves finques, abans que se n'iniciï un procés de degradació.

→ Establiment d'àrees de conservació i rehabilitació.

Aquesta figura es troba reconeguda a la Llei 8/2013 de Rehabilitació, regeneració i renovació urbanes. Complementàriament es podrà delimitar una àrea de regeneració i renovació urbana, d'acord amb els criteris establerts al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, per beneficiar-se de les ajudes previstes en aquest Pla.

Aquest mecanisme és el que preveu una major proactivitat de l'administració, qui haurà de liderar el procés i aportar el finançament, la capacitat de gestió i l'acompanyament necessari. Alhora serà clau comptar amb el suport tècnic i econòmic d'administracions supramunicipals, com l'Àrea Metropolitana de Barcelona i/o l'Agència d'Habitatge de la Generalitat. Per aquest motiu, la primera acció a desenvolupar serà iniciar negociacions amb aquestes administracions, per aconseguir el finançament que faci viable la intervenció, fet que serà determinant per definir l'abast del programa, i la capacitat d'intervenir en un o més edificis.

La declaració d'una àrea de conservació i rehabilitació permet a l'administració el desenvolupament de polígons d'actuació per a la rehabilitació que forcin a la propietat a la millora de les seves finques. En el desenvolupament de la intervenció l'administració podrà desenvolupar el projecte i cercar el finançament per fer-lo possible, i traslladar a la propietat únicament la necessitat de pagament de les millores, que seran inferiors a les necessàries per a la millora individual de la finca donada la possibilitat de gestionar una actuació de major escala. Per fer-ho possible, donat que es tracta d'entorns vulnerables, es proposa preveure diferents models de pagament en funció de la capacitat econòmica de la població, que paguin des del pagament en 2 o 3 quotes, l'establiment de quotes mensuals o l'exempció de pagament a partir de la inscripció al registre de la propietat de

l'aportació de l'administració, per tal que sigui abonada la quantitat en cas de transmissió de la finca (no en cas d'herència a persones residents en situació també de vulnerabilitat). Aquest procés requerirà de la intervenció i acompanyament d'un equip d'intervenció comunitària, que permeti alinear els veïns i veïnes en els objectius i mecanismes.

→ **Establiment de convenis de rehabilitació**

Aquest mecanisme permet actuar de forma aïllada per cada edifici i adaptar l'acord del conveni a les necessitats de cada comunitat. Permet modular el paper de l'administració en la intervenció en funció de les característiques de la comunitat, de manera que s'ofereixen diferents nivells de suport. En aquest sentit es pot facilitar: suport a la constitució de la comunitat, acompanyament en la presa de decisions, tramitació d'ajuts a la rehabilitació, complement dels ajuts per part de l'Ajuntament, avançament reintegrables dels ajuts, cobertura de la totalitat de l'ajut en cas d'unitats de convivència sense capacitat de pagament, etc. A la vegada, pot permetre introduir mecanismes que evitin l'expulsió de les persones residents una vegada portada a terme la rehabilitació, com la necessitat de manteniment del preu de lloguer durant un període.

L'aplicació d'aquest mecanisme pot fer-se acotada a uns espais determinats i a través d'un concurs públic.

Es proposa iniciar aquests mecanismes d'intervenció a través d'una prova pilot que, orientativament, es podria desenvolupar als habitatges del Congrés o un primer conjunt de l'entorn del carrer Roger de Flor, i que caldrà concretar a partir de l'estudi per a la identificació d'entorns vulnerables previst a l'actuació D1.0.

Finançament

Pressupost municipal: Partida específica vinculada a la contractació d'un equip extern per a la declaració d'una àrea de conservació i rehabilitació. Es preveu un cost d'uns 20.000€.

Suport: L'àrea Metropolitana o la Diputació de Barcelona poder oferir suport econòmic i acompanyament tècnic per a la realització d'aquest estudi. En el cas de la Diputació compta amb dues línies que poden oferir suport:

- “*Diagnosi i estratègies (DIES) d'urbanisme, regeneració urbana i activació temporal d'espais buits*”. <https://catalegdeserveis-cercador.diba.cat/fitxa?id=20069>
- “*Estratègies sectorials d'habitatge*” que inclou la línia d'Estratègies per a la rehabilitació d'habitatges públics o privats. <https://catalegdeserveis-cercador.diba.cat/fitxa?id=20101>.

Responsables de la gestió

Servei d'Habitatge (GTI) amb el suport de l'Àmbit de Territori, Medi Ambient i Transició Ecològica.

Calendari

- Implementació 1r i 2n any de desenvolupament.
- Gestió permanent amb el temps.

Indicadors d'avaluació

Resultat:

- S'ha aprovat la declaració d'una Àrea de Conservació i Rehabilitació (sí/no).

► Actuació – B1.2 Atenció a l'envelliment i la dependència de la població

Eix estratègic: B – Millorar els habitatges existents

Programa: B1. Suport als entorns envellits

Finalitat

Facilitar que les persones grans puguin residir als seus habitatges tant de temps com sigui possible i oferir recursos residencials alternatius quan sigui necessari.

Contingut

En l'actual escenari d'envelliment de la població es fa necessari activar mecanismes que facin possible el manteniment de les persones grans als seus habitatges, en les millors condicions, tant de temps com sigui possible. Per aconseguir-ho es fa necessari habilitar diferents actuacions a assajar, per impulsar aquelles que ofereixin uns millors resultats.

→ Millora dels habitatges

La Diputació de Barcelona ofereix suport econòmic als ens locals per a la realització de petites reformes d'adaptació funcional i per a la instal·lació d'ajudes tècniques als habitatges on viuen persones grans o amb mobilitat reduïda. L'ajut cobreix el 100% de la intervenció, a raó de 2.100€ per arranjament, que inclou el cost de l'execució més despeses de gestió tècnica associada.

<https://www.diba.cat/es/web/benestar/arranjaments/arranjaments>

L'Ajuntament de Gavà podrà establir 2 línies per millorar aquest suport:

- Ampliar els ajuts a l'arranjament d'habitatges a partir de l'oferiment d'ajuts complementaris a aquells habitatges que ja reben ajuts de la Diputació.
- Estendre el programa a habitatges que no reben ajuts per part de la Diputació.

Per facilitar la utilització d'aquests ajuts, es proposa que sigui el propi equip municipal l'encarregat de gestionar l'arranjament dels habitatges²⁶. Tot i que suposarà més volum de feina per l'equip municipal, facilitarà l'arranjament d'aquells habitatges on la propietat no tingui capacitat de gestionar el procés de les obres. La realització de les obres es pot contractar en lots de varis habitatges, sempre evitant que l'import de la licitació impossibiliti que petites empreses locals o de reinserció puguin realitzar la intervenció.

→ Allotjaments dotacionals per a persones grans

Tot i que l'objectiu clau en relació a les persones grans és oferir suport a la millora dels propis habitatges per tal que s'hi puguin mantenir el màxim temps possible, el procés d'envelliment previst al municipi fa necessari preveure la generació d'allotjaments amb serveis per a gent gran. Aquests allotjaments possibilitaran un envelliment actiu i han d'evitar que l'abandó de l'habitatge impliqui l'accés a una residència per a gent gran, sempre que no sigui necessari.

Es preveu que aquests allotjaments es puguin realitzar tant en edificis independents, com inclosos en promocions d'habitatge amb protecció oficial. (*Veure actuació C2.1 Promoció d'habitatge públic*).

²⁶ Actualment, aquest és el model fixat per la Diputació per a la millora dels habitatges vinculats al seu finançament.

Finançament

Pressupost municipal:

- Partida específica vinculada a l'ampliació dels ajuts actuals per a la millora dels habitatges. Es preveu un pressupost anual de 20.000€.
- En el cas que es prevegi la promoció d'allotjaments per a gent gran caldrà recórrer a un finançament i subvencions específiques (*veure actuació C2.1 Promoció d'habitatge públic i allotjaments*).

Responsables de la gestió

Benestar social i l'equip tècnic del Servei d'Habitatge (GTI).

- **Millora dels habitatges:** Benestar Social, amb el suport tècnic del Servei d'habitatge per a la gestió de les obres
- **Dotació de serveis als habitatges:** Servei de Benestar Social
- **GTI:** vinculat a la promoció de nous habitatges.

Calendari

- Implementació 1r i 2n any de desenvolupament.
- Gestió permanent amb el temps.

Indicadors d'avaluació

Resultat:

- Nombre d'ajuts municipals per a l'arranjament d'habitatges.
- Nombre d'allotjaments dotacionals per a persones grans promoguts.

► Actuació – B2.1 Reforç dels ajuts del Consorci Metropolità de l'Habitatge

Eix estratègic: B – Millorar els habitatges existents

Programa: B2. Reforç dels ajuts existents

Finalitat

Facilitar la rehabilitació per millorar l'estat de conservació i l'accessibilitat als habitatges i edificis existents.

Contingut

Actualment el Consorci Metropolità de l'Habitatge ofereix 2 línies d'ajuts:

- **Ajuts a la millora d'edificis.** Adreçats a la rehabilitació d'elements comuns dels edificis: estructura, façana, espais comuns i accessibilitat de la finca.
- **Ajuts a la millora d'habitatges.** Adreçats a la millora d'interiors per resoldre mancances d'habitabilitat i accessibilitat.

El volum d'ajuts a la rehabilitació oferts pel CMH a Gavà arribà al seu màxim l'any 2015, amb 46 sol·licituds i 981.700 €. Des d'aleshores s'han anat reduint els ajuts concedits i al 2017 tant sols s'han atorgat 4 ajuts per a la millora d'espais comuns. Pel que fa als ajuts a l'interior dels habitatges, es van incorporar l'any 2017, quan 17 habitatges van demanar l'ajut.

Per incrementar la sol·licitud d'ajuts, especialment els adreçats a l'edifici, serà necessari realitzar algunes accions des del municipi que promoguin la sol·licitud d'aquests ajuts i en facilitin l'accés.

→ **Campanya de difusió quan s'obri la convocatòria dels ajuts.**

Ha de permetre que les comunitats interessades en la rehabilitació de la finca coneguin l'existència dels ajuts, per facilitar que aquestes puguin detonar la millora de la finca. Haurà d'estar coordinada amb la resta d'accions de difusió que s'impulsin des del Servei d'Habitatge (*veure actuació E3.3 Desenvolupament de campanyes específiques entorn l'habitatge*).

→ **Suport tècnic a la tramitació dels ajuts.**

Serà necessari disposar d'una persona tècnica arquitecta o aparelladora que pugui desenvolupar aquesta tasca a l'Oficina d'habitatge municipal.

→ **Suport de mediació amb la comunitat de propietaris/es.**

En cas necessari, caldrà establir un mecanisme de suport des del servei de mediació que permeti que la comunitat s'organitzi i arribi a acords per a la sol·licitud dels ajuts. El desenvolupament d'aquesta línia de treball serà possible en el cas que es disposi d'alguna persona tècnica en l'equip de mediació comunitària que pugui acompanyar el procés i que, idealment, pugui desenvolupar un treball previ amb les comunitats amb majors necessitats d'incorporació d'ascensors que pugui detonar en la demanda de la pròpia comunitat de l'acompanyament per a la sol·licitud d'ajut i la incorporació de l'ascensor.²⁷

→ **Bonificacions fiscals**

Es preveu l'establiment de bonificacions fiscals que incentivin la realització d'obres de rehabilitació (IBI, ICIO, taxa de la llicència). Es poden vincular al compliment d'alguns

²⁷ Un procés de treball previ que ha detonat en la instal·lació d'ascensors, ja s'ha desenvolupat a Gavà en el marc del Projecte d'intervenció comunitària al barri d'Ausiàs March.

Per altra banda, i com a referent, l'equip de Bon veïnatge, del Servei de Convivència i Ciutadania del Part de Llobregat, està realitzant formació a les comunitats de veïns i veïnes en relació als ajuts existents per a la millora de l'accessibilitat.

critèris com per exemple de sostenibilitat i l'eficiència energètica. Aquestes hauran d'estar operatives per a l'exercici fiscal de 2021.

→ **Complement municipal a la rehabilitació per llars en situació de vulnerabilitat.**

Establiment d'un ajut complementari, adreçat a persones propietàries que resideixen a l'habitatge i no poden fer front al pagament de la rehabilitació. L'import de l'ajut permetrà finançar el 100% del cost de les obres (no només aquella part subvencionada amb ajuts del CMH), s'inscriurà com una càrrega al registre de la propietat i es recuperarà en cas que l'habitatge es transmeti a una persona que no compleixi els criteris de vulnerabilitat econòmica establerts. Podran sol·licitar aquest ajut les persones propietàries que visquin a l'habitatge i compleixin els requisits establerts en relació als ingressos econòmics, sempre que la comunitat s'hagi beneficiat d'un ajut supramunicipal.

→ **Avançaments retornables.**

Es poden preveure avançaments a la subvenció que CMH realitza per a la rehabilitació. Aquests avançaments cal retornar-los amb interessos, però es pot preveure també la subvenció d'aquest interès.

Finançament

Pressupost municipal:

- Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals.
- Disminució d'ingressos vinculada a les bonificacions fiscals.
- Partides específiques per al complement municipal i els avançaments retornables (45.000€)
 - Ajuts: 20.000€ a l'any
 - Avançaments retornables: 25.000€ a l'any
- Difusió: despeses incloses a les actuacions del bloc E.

Responsables de la gestió

Servei d'Habitatge (GTI). Requerirà el suport d'altres serveis i àrees municipals per a la implementació de les diferents accions previstes:

- **Campanya de difusió:** Serveis de comunicació generals
- **Suport a la tramitació d'ajuts.** OLH
- **Suport a la mediació amb comunitats.** Benestar Social
- **Bonificacions fiscal.** Serveis econòmics
- **Ajuts al pagament i avançaments retornables.** OLH i serveis econòmics.

Calendari

- Implementació 1r any de desenvolupament.
- Gestió permanent amb el temps.

Indicadors d'avaluació

Procés:

- S'ha desenvolupat una campanya de difusió específica de rehabilitació (sí/no).

Resultat:

- S'han establert incentius fiscals a la rehabilitació (sí/no).
- S'ha implantat ajuts municipals complementaris a la rehabilitació per llars vulnerables (sí/no).

► Actuació – B2.2 Reforç dels ajuts municipals

Eix estratègic: B – Millorar els habitatges existents

Programa: B2. Reforç dels ajuts existents

Finalitat

Facilitar la rehabilitació per millorar l'estat de conservació i l'accessibilitat dels habitatges existents.

Contingut

L'actuació municipal per a la millora dels habitatges se centrarà en 2 línies prioritàries, la millora de l'accessibilitat i de l'eficiència energètica dels edificis i habitatges.

→ Millora de l'accessibilitat

Actualment l'Ajuntament de Gavà ofereix ajuts a la millora de l'accessibilitat que són complementaris als ajuts oferts per CMH. La quantia actual dels ajuts no permet que aquests facilitin la introducció d'ascensors, i per tant s'estan utilitzant per a la millora de l'accessibilitat complementària (adaptació d'accessos fins als ascensors o introducció de mecanismes complementaris, com salvaescales).

A partir del compromís de l'augment del pressupost en aquest camp s'avaluarà la necessitat de concentrar els ajuts actuals per facilitar la millora d'alguns entorns concrets o, si pel contrari es mantenen els ajuts universals actuals per facilitar una millora global de l'accessibilitat al municipi.

→ Millora de l'eficiència energètica

La millora de l'eficiència energètica és clau per reduir el consum i millorar les condicions de confort dels habitatges. Aquesta serà una línia d'intervenció prioritària al llarg els propers anys, tant a nivell municipal, com supralocal i europeu, que farà possible comptar amb fons exteriors per fer-hi front. Així doncs, l'ajuntament del Gavà treballarà per a l'impuls de programes de millora de l'eficiència energètica en base a dues línies:

- **Ajuts a la millora de l'eficiència energètica i la producció d'energia.** Es proposa l'establiment d'ajuts municipals específics per a la instal·lació de sistemes de generació d'energia local, millora de les instal·lacions i millora de l'aïllament d'edificis i habitatges.
- **Bonificacions fiscals per afavorir l'eficiència energètica.** S'impulsaran modificacions en les bonificacions fiscals de les ordenances municipals per a la millora de l'eficiència energètica dels edificis existents, en dues línies:
 - ICIO en les rehabilitacions i noves construccions amb criteris de sostenibilitat superiors als exigits pel CTE.
 - IBI en cas que es realitzin intervencions de millora de l'eficiència energètica.

Finançament

Pressupost municipal:

- Partida específica vinculada als ajuts a la instal·lació d'ascensors. S'estima en uns 100.000€/any
- Partida específica vinculada als ajuts a l'eficiència energètica. S'estima en uns 50.000€/any

Suport:

- Diputació de Barcelona. Suport econòmic i acompanyament tècnic per a la realització d'aquest estudi. Línia "Estratègies per a la rehabilitació d'habitatges públics o privats". <https://catalegdeserveis-cercador.diba.cat/fitxa?id=20101>.
- Avaluar la possibilitat de treball amb el Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya.

Responsables de la gestió

Servei d'Habitatge (GTI) amb el suport de l'OLH.

Calendari

- Implementació 2n any de desenvolupament.
- Gestió permanent amb el temps.

Indicadors d'avaluació

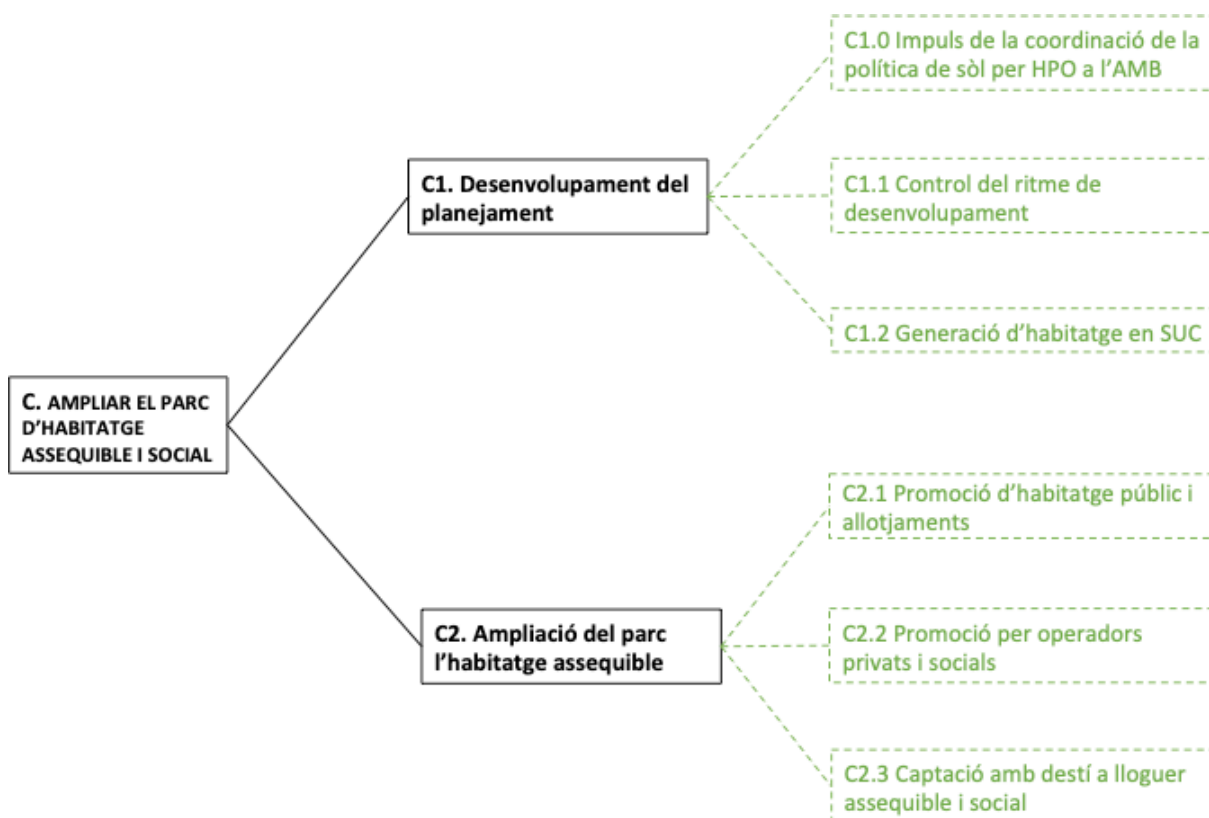
Resultat:

- Nombre d'ajuts municipals a la rehabilitació concedits.

C. AMPLIAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL

Idees clau

- Impulsar una política de promoció d'habitatge assequible coordinada a l'AMB.
- Concentrar l'esforç en el lloguer.
- Prioritzar la conservació de la titularitat pública del sòl.
- Millorar la distribució de l'habitatge assequible, tenint en compte també la ciutat consolidada.
- Diversificar els operadors que promouen habitatge assequible al municipi (públics, privats i socials).
- Constituir el Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge.



Línies d'actuació i actuacions proposades:

C.1 Desenvolupament del planejament

- > C1.0 Impuls de la coordinació de la política de sòl per HPO a l'AMB
- > C1.1 Control del ritme de desenvolupament
- > C1.2 Generació d'habitatge en sòl urbà consolidat (SUC)

C.2 Ampliació del parc d'habitatge assequible

- > C2.1 Promoció d'habitatge públic i allotjaments
- > C2.2 Promoció per operadors privats i socials
- > C2.3 Captació amb destí a lloguer assequible i social

► **Actuació – C1.0 Impulsar la coordinació de la política de sòl per HPO a l'AMB**

Eix estratègic: C – Ampliar el parc d'habitatge assequible i social

Programa: C1. Desenvolupament de planejament

Finalitat

Treballar conjuntament amb l'Àrea Metropolitana de Barcelona i els municipis de l'entorn de Gavà, la política de sòl destinat a Habitatge de Protecció Oficial.

Contingut

Gavà compta amb importants reserves per a la promoció de nou habitatge amb protecció oficial. Aquestes reserves, donades les dinàmiques residencials a l'entorn metropolità i la manca de sòls a d'altres municipis, facilitaran l'accés a habitatge assequible tant a la població de Gavà com a persones que actualment resideixen en d'altres municipis.

Així doncs, es fa necessari treballar de manera coordinada amb l'AMB per a que els desenvolupaments residencials del municipi permetin donar resposta a les necessitats de la població que actualment resideix al municipi, al ritme que aquestes necessitats es donin, alhora que s'acull nova població de l'entorn metropolità.

Per fer-ho, Gavà haurà de tenir un paper proactiu en la definició d'una estratègia política i tècnica per a la generació d'habitatge assequible a nivell metropolità, que permeti la coordinació de les actuacions dels diferents municipis. En aquest sentit, es considera necessari:

- que el Pla Director Urbanístic Metropolità reconegui de manera explícita el Pla de Ponent i el seu potencial específic, així com l'Espai Roca.
- que es defineix una estratègia metropolitana de desenvolupament de les polítiques d'habitatge i en especial del desenvolupament de l'habitatge amb protecció oficial.

Per fer-ho es proposa que Gavà impulsi unes primeres jornades de reflexió d'abast metropolità que permetin plantejar el debat i la necessitat i on s'abordin la necessitat de fer compatibles les necessitats municipals i les metropolitanes, la necessitat de mecanismes de gestió metropolitana, el paper clau que pot jugar el Pla Director Urbanístic i un possible pla d'habitatge metropolità, entre d'altres.

Finançament

Pressupost municipal: despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals.

Responsables de la gestió

Àmbit de Territori, Medi ambient i Transició Ecològica.

Calendari

1r a 3r any de desenvolupament.

Indicadors d'avaluació

Resultat:

- Realització de jornades de reflexió sobre polítiques d'habitatge en l'àmbit metropolità (sí/no).

► **Actuació – C1.1 Control del ritme de desenvolupament**

Eix estratègic: C – Ampliar el parc d'habitatge assequible i social
 Programa: C1. Desenvolupament de planejament

Finalitat

Definir el ritme de desenvolupament dels sectors de planejament previstos per donar resposta a les necessitats globals de nou habitatge al municipi i a les necessitats específiques d'habitatge assequible.

Contingut

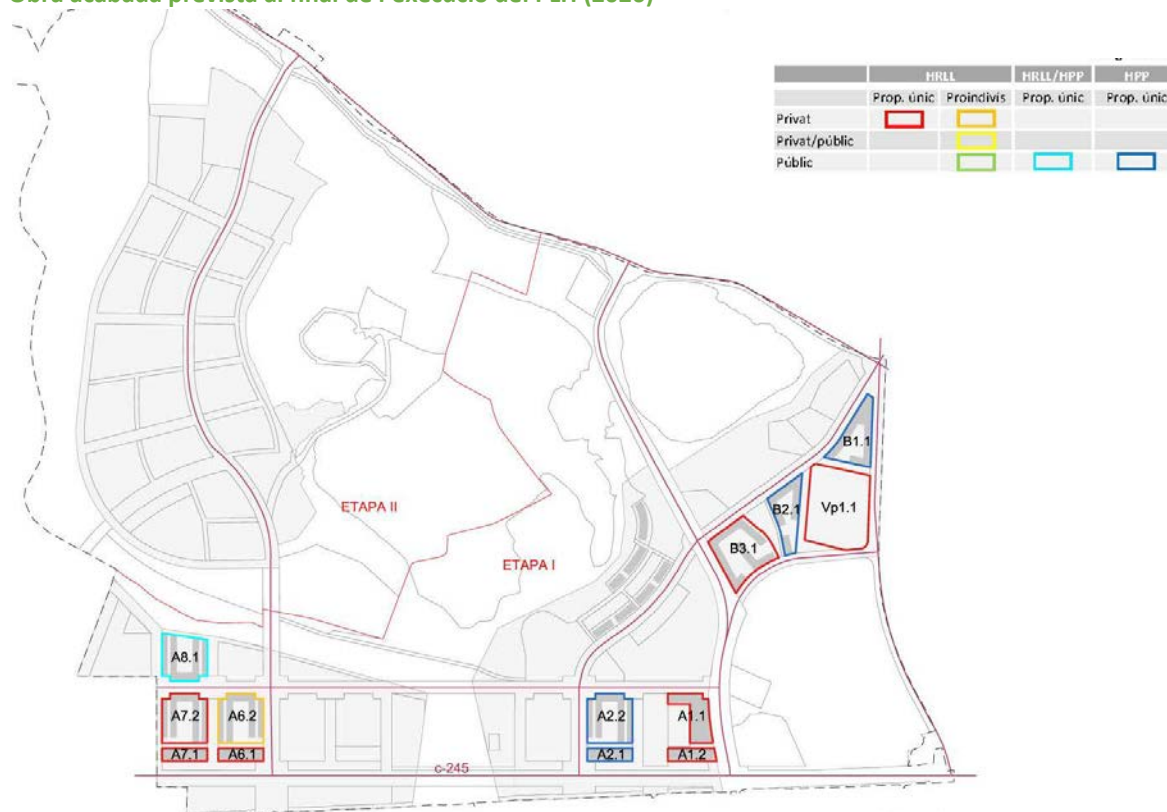
L'important volum de sòl que s'activarà amb el desenvolupament del pla de Ponent i l'Espai Roca fa necessari establir-ne els ritmes de desenvolupament per planificar la generació de nou habitatge lliure i assequible al municipi, i la capacitat de donar resposta a l'Objectiu de Solidaritat Urbana, segons el qual cap a l'any 2035 Gavà hauria de comptar amb un 15% dels habitatges principals destinats a polítiques socials.

D'acord amb els ritmes de desenvolupament previstos actualment es preveu que en els 6 anys de desenvolupament d'aquest PLH es pugui comptar amb els següents habitatges:

→ **Pla de ponent**

— Habitatges lliures privats	832 habitatges
— Habitatges lliure de propietat municipal	115 habitatges
— Habitatges amb protecció oficial públics	642 habitatges
— Total habitatges públics	757 habitatges
<i>(70 seran de lloguer i 66 de venda, la resta està per definir)</i>	

Obra acabada prevista al final de l'execució del PLH (2026)



Actualment la propietat del sòl públic del conjunt del pla de Ponent correspon de manera quasi íntegra a GTI, excepte el sòl per a l'execució de 41 habitatges que es propietat de l'Ajuntament de Gavà i per a l'execució de 136* habitatges que és propietat de l'IMPSOL (169 habitatges d'acord amb planejament, tot i que el projecte que ja ha obtingut llicència en preveu 136).

* El planejament preveu 169 habitatges, però el projecte que ja ha obtingut llicència en preveu 136.

→ **Espai Roca**

— Habitatges lliures privats	223
	habitatges
— Habitatges amb protecció oficial públics	192
	habitatges

→ **Sector de Llevant Mar**

— Habitatges lliures privats	237
	habitatges

→ **Total habitatges públics**

949
habitatges

Aquests nous habitatges públics es desenvoluparan a través de diferents fórmules, ja siguin amb promoció directa de GTI, de la promoció per part d'altres operadors públics o d'altres promotores a qui GTI pugui cedir el sòl (*veure actuacions C2.1 i C2.2*).

Prèviament al desenvolupament d'aquesta habitatges caldrà constituir el Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge a on caldrà integrar tots els sòls de titularitat pública amb aprofitament que derivin del desenvolupament del planejament.

Finançament

Pressupost municipal: despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals.

Responsables de la gestió

Àmbit de Territori, Medi Ambient i Transició Ecològica.

Calendari

1r a 6è any de desenvolupament.

Indicadors d'avaluació

Resultat:

- Nombre d'habitatges amb protecció oficial promoguts.
- Nombre d'habitatges lliures promoguts.

► Actuació – C1.2 Generació d'habitatge en sòl urbà consolidat (SUC)

Eix estratègic: C – Ampliar el parc d'habitatge assequible i social

Programa: C1. Desenvolupament de planejament

Finalitat

Generar habitatge a un preu per sota el de mercat de forma distribuïda pel municipi, contrarestant la concentració de promocions d'habitatge protegit en les zones perifèriques.

Contingut

Per fer possible la generació d'habitatge assequible en sòl urbà consolidat es preveu que es puguin activar diferents mecanismes:

- Generació d'habitatge protegit i allotjaments en plantes baixes
- Generació d'habitatge protegit en remuntes d'edificis existents

Per iniciar tots aquests treballs es fa necessari una actuació d'identificació de les oportunitats existents, que permeti identificar les necessitats d'ajustos normatius i el potencial de la seva implantació.

→ Generació d'habitatge protegit i allotjament en plantes baixes

Gavà compta amb locals buits en diferents barris del municipi que en ocasions se situen en entorns sense interès pel que fa a la implantació de noves activitats comercials o de serveis, i que podrien destinar-se a la dotació d'habitatge assequible i accessible, ja que se situen a peu de carrer en entorns on no es disposa d'ascensor.

— **Condicionants urbanístics a la transformació en habitatge**

Els condicionants establerts per la legislació urbanística en relació a la generació de nou sostre residencial, fan necessari, preveure que aquests espais residencials puguin desenvolupar-se tant a partir d'habitatge amb protecció oficial, com a partir d'altres models residencials destinats a col·lectius en situació d'exclusió residencial que requereixen un allotjament d'emergència i a persones grans amb dificultats d'accés als seus habitatges per manca d'ascensor.

L'anàlisi urbanística ha de permetre identificar en quins casos el planejament vigent permetria la transformació directa de l'ús dels locals comercials en habitatge i en quins casos caldria la modificació del planejament en 3 línies bàsiques:

- Redacció de modificacions de planejament que permetin generar habitatge protegit.
- Transformació en allotjaments dotacionals.
- Transformació en allotjaments temporals²⁸.

— **Viabilitat de transformació física dels locals en habitatges.**

Caldrà avaluar la possibilitat de transformació física dels locals per tal que compleixin les condicions d'habitabilitat d'un habitatge nou, o en cas necessari, plantejar la possibilitat de transformació en allotjaments temporals.

→ Generació d'habitatge protegit en remuntes d'edificis existents

Gavà presenta unes altures edificades força inferiors, en alguns àmbits, a aquelles permeses pel planejament. Caldrà avaluar la incentivació d'aquestes edificacions en cas que es promogui habitatge amb protecció oficial a partir, per exemple, de modificacions de planejament. Per

²⁸ Espais residencials d'ús temporal, que no requereixen d'una cèdula d'habitabilitat. És un model utilitzat, per exemple en els habitatges amb serveis per a gent gran.

fer-ho caldrà tenir en compte en quins entorns es vol incentivar aquesta compleció i en quins és recomanable el manteniment del teixit actual.

Per quantificar aquesta realitat i definir les actuacions necessàries generar aquests habitatges en els entorns en que es consideri pertinent, caldrà realitzar un estudi que abasti tant les plantes baixes com la compleció de l'edificació existent fins a l'altura prevista a planejament.

Finançament

Pressupost municipal:

- Part dels planejaments necessaris es podran desenvolupar pels equips tècnics municipals i per tant s'han de considerar despeses internalitzables.
- Per al desenvolupament de les anàlisi prèvies es pot preveure la concurrència d'equips externs que puguin facilitar i accelerar el ritme de desenvolupament. S'estima un cost de 15.000€.

Diputació de Barcelona: es pot sol·licitar el següent ajut "Estratègies sectorials d'habitatge" per tal de desenvolupar l'estudi de viabilitat.

<https://catalegdeserveis-cercador.diba.cat/fitxa?id=19092>.

Responsables de la gestió

Àmbit de Territori, Medi Ambient i Transició Ecològica.

Calendari

2n any de desenvolupament.

Indicadors d'avaluació

Procés:

- S'ha desenvolupat un estudi d'anàlisi de planejament per a la transformació de plantes baixes i compleció d'edificacions per a la generació d'habitatge protegit i allotjaments (sí/no).

Resultat:

- Nombre d'habitatges protegits i allotjaments promoguts en plantes baixes i remuntes d'edificacions existents.

► Actuació – C2.1 Promoció d'habitatge públic i allotjaments

Eix estratègic: C – Ampliar el parc d'habitatge assequible i social

Programa: C2. Ampliació del parc d'habitatge assequible

Finalitat

Desenvolupar promocions d'habitatge protegit en sòl municipal mitjançant gestió municipal o d'altres entitats públiques com l'Incasol o l'Impsol.

Contingut

GTI ha promogut tradicionalment habitatge amb protecció oficial al municipi, no obstant, fins ara tota la promoció desenvolupada s'ha donat en règim de compra-venda.

La nova promoció haurà de respondre a les necessitats de la demanda de Gavà i per fer-ho caldrà diversificar el model d'habitatge que es promou. Aquesta diversificació es donarà especialment en 4 nivells:

- **Diversificació del règim de tinença.**
Es promourà prioritàriament en règim de lloguer i de dret de superfície, però s'impulsaran també altres models com la cessió d'ús a través d'altres operadors.
- **Diversificació dels models residencials.**
Es promouran habitatges i allotjaments dotacionals que puguin atendre a diferents col·lectius i puguin oferir tant respostes permanents com temporals a les necessitats detectades.
- **Diversificació dels col·lectius atesos.**
Es promouran habitatges i edificis que puguin atendre els diferents perfils de persones demandants al municipi: persones grans amb necessitats de serveis, persones joves en un primer procés d'emancipació, famílies que necessiten habitatges de dimensions mitjanes, persones amb diversitat funcional, persones vulnerables o persones víctimes de violència masclista, entre d'altres.
- **Diversificació del model de convivència.**
Es promouran habitatges que promoguin models de convivència més comunitaris, amb espais comuns compartits entre els habitatges i allotjaments que redueixin la dimensió dels espais privatis.

Alhora, en els nous habitatges promoguts per GTI hauran d'incorporar

- La perspectiva de gènere, amb la promoció d'habitatges no androcèntrics que puguin incloure espais de vida comunitària, jocs infantils i espais lluminosos i segurs, entre d'altres.
- La producció d'un habitatge d'alta eficiència energètica, baixa petjada ecològica i ús d'energies renovables.

→ Promoció d'habitatges amb protecció oficial

En aquest PLH es fa una aposta decidida per l'impuls de GTI com a agent impulsor i gestor de les polítiques d'habitatge municipals, amb capacitat per promoure nou habitatge i posteriorment assumir-ne la gestió. Aquest nou escenari fa possible la promoció d'habitatge de lloguer de propietat municipal.

Aquesta oportunitat s'alineja amb la necessitat de generar habitatge assequible permanent en el temps per dotar el municipi d'un parc assequible estable i que ja s'està preveient als àmbits de desenvolupament en curs com són el Pla de Ponent i l'Espai Roca, on es preveu que més d'un 50% es destini al lloguer.

Així doncs, l'actuació de GTI se centrarà en la promoció d'habitatge de lloguer, sempre que es garanteixi la sostenibilitat econòmica de l'entitat que li permeti l'accés a finançament extern. Per tant, la promoció en règim de lloguer serà complementada amb la generació dels habitatges en dret de superfície necessaris per fer viable la inversió.

Paral·lelament, se seguirà treballant per impulsar la promoció al municipi d'altres operadors públics com l'Impsol o l'Incasol, per tal de diversificar els agents i ampliar la capacitat de generar habitatge de lloguer al municipi.

→ **Promoció d'allotjaments**

S'avaluarà la promoció d'allotjaments temporals adreçats a persones grans i col·lectius vulnerables.

- **Persones grans:** s'adreçaran a persones amb autonomia, però sense capacitat de mantenir-se al seu propi habitatge. D'aquesta manera podran accedir a un allotjament que en promogui l'envelliment actiu, evitant l'accés a una residència, quan el seu grau d'autonomia no ho fa necessari.
- **Col·lectius vulnerables.** S'adreçaran especialment a unitats de convivència que han perdut l'habitatge. Funcionaran com a recurs pont per evitar l'estada d'unitats de convivència que han perdut l'habitatge en hostals, fins que accedeixen a un recurs nou habitatge.

Aquests allotjaments es podran desenvolupar a partir de diferents mecanismes:

- *Transformació de locals comercials en desús en allotjaments temporals.* Caldrà avaluar els entorns a on és possible, especialment en el cas de promocions públiques amb els baixos buits. Una primera possibilitat, seria estudiar la transformació d'alguns dels baixos de la promoció de l'avinguda de la riera de Sant Llorenç.
- *Ubicació en les promocions residencials.* Es poden desenvolupar en plantes o espais específics en les pròpies promocions residencials. Permetrà ampliar els col·lectius atesos i afavorir la mixtura.
- *Creació d'allotjaments temporals.* Una possibilitat per a la dotació d'allotjaments és a partir de mòduls prefabricats i mòbils, en solars d'equipaments o espais infraedificats. Es pensa com un nou model d'allotjament destinat a un ús temporal que en permeti una construcció ràpida, sostenible i de qualitat i pugui donar servei a col·lectius vulnerables. Es preveu que tant la seva promoció, com la seva gestió pugui ser adjudicada a una entitat del tercer sector.

Finançament

Finançament supralocal: Actualment existeixen 2 vies de finançament a través d'organismes supralocals.

→ **Ajudes previstes al Pla Estatal d'Habitatge corresponent.**

El *Plan Estatal de Vivienda 2018-2021* estableix un Programa de foment del parc d'habitatge de lloguer, que permet la promoció amb destí al lloguer.

S'estableix una ajuda directa de màxim 300€/m² i màxim el 50% del cost. El preu màxim de lloguer haurà de ser 5,5€/m² de superfície útil, i s'haurà de destinar a persones llogateres, amb uns ingressos no superiors a 3 vegades l'IPREM.

→ **Finançament de la Generalitat de Catalunya a través de l'Institut Català de Finances**

L'Agència de l'Habitatge de Catalunya (a través de l'Institut Català de Finances) està finançant fins a un 100% de les promocions amb destí a lloguer.

— *Import:* a partir de 100.000€ i fins al 100% del cost d'execució dels habitatges (exclòs el sòl, els trasters, els aparcaments i els locals), amb un màxim de 100.000€ per habitatge.

En cas d'allotjaments col·lectius protegits, l'import màxim és de 57.000€.

També es poden finançar habitatges procedents de la rehabilitació d'edificis o l'adquisició de promocions d'habitatges en fase d'execució que posteriorment es qualifiquin com habitatge amb protecció oficial.

— *Termini:* fins a 25 anys, amb fins a 2 anys de carència inclosos.

— *Interès:* fix del 4,25%.

El Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya (PTSHC) en redacció, preveu que es pugui disposar de subvencions públiques d'uns 24.000 € per habitatge quan aquest es promogui per part d'administracions públiques.

Responsables de la gestió

GTI amb el suport de Benestar Social i Àmbit de Territori, Medi Ambient i Transició Ecològica.

Calendari

1r a 6è any de desenvolupament.

Indicadors d'avaluació

Resultat:

- Nombre d'habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer i dret de superfície promoguts per entitats públiques.
- Nombre d'allotjaments dotacionals promoguts.

► Actuació – C2.2 Promoció per operadors privats i socials

Eix estratègic: C – Ampliar el parc d'habitatge assequible i social

Programa: C2. Ampliació del parc d'habitatge assequible

Finalitat

Desenvolupar promocions d'habitatge protegit en sòl municipal mitjançant gestió externa d'operadors privats i socials.

Contingut

Per fer possible la promoció d'habitatge assequible per part de promotores privades i socials caldrà realitzar diferents actuacions:

→ Identificació dels sòls municipals

Identificar quins dels sòls es volen promoure a través d'un operador extern.

→ Identificació del tipus d'operador i règim de tinença

Es treballarà per establir sinèrgies i fer possible la promoció d'habitatge assequible al municipi per part dels següents operadors:

- *Entitats socials i privades*. Estudiar la possibilitat d'impulsar promocions a partir d'aquelles entitats amb voluntat de promoure en lloguer o dret de superfície, el que podria permetre incloure com a cànon la cessió d'habitatges de lloguer, ja edificats.
- *Cooperatives de cessió d'ús*²⁹. Aquestes cooperatives poden permetre desenvolupar noves promocions, finançades per les futures usuàries, a partir d'un dret de superfície sobre sòl públic per un període determinat.

→ Elaboració d'un estudi de viabilitat per a cada solar.

Permetrà analitzar la viabilitat econòmica de la promoció, els possibles col·lectius als quals es podria destinar, el tipus de promoció (venda, dret de superfície, lloguer, cessió d'ús) i els agents que podrien desenvolupar-la. En el cas que es consideri necessari es podrà contractar un equip extern que elabori els estudis de viabilitat.

→ Model de cessió del sòl.

A partir d'aquest estudi el govern municipal haurà de decidir per quin model opta i establir les bases per l'adjudicació del sòl. El model més estès per a la cessió de sòl públic és el dret de superfície que permet l'adjudicació d'un sòl o d'un edifici durant un màxim de 75 anys, de manera que una vegada passat aquest termini els habitatges passen a propietat municipal.

La cessió a través d'un dret de superfície permet:

- Promoure habitatge assequible sense cost per a l'ajuntament.
- Implantar habitatges amb diferents règims de tinença, cessió d'ús, lloguer o propietat/dret de superfície.
- Cedir el sòl a entitats sense ànim de lucre, amb ànim de lucre limitat, o oberta a qualsevol empresa.

A partir de les característiques de la promoció s'establirà el cànon que l'entitat adjudicatària abonarà al municipi per l'adjudicació del dret de superfície. Així, el cost

²⁹ Aquest model s'estableix mitjançant un contracte pel qual la cooperativa cedeix l'ús d'un habitatge a la persona usuària per un període de temps llarg o indefinit, per un preu establert. Les cooperatives de cessió d'ús no tenen, d'acord amb la Llei de cooperatives, finalitats lucratives, ja que les constitueixen les persones residents, de manera que el preu de l'habitatge s'ajustarà a l'establert per la pròpia cooperativa.

podrà ser pràcticament nul, en el cas que es promoguin habitatges de lloguer assequible o social. O més elevat si es promouen edificis en que les persones usuàries comprin el dret de superfície de l'habitatge on viuran. El cànon també pot establir la cessió a l'Ajuntament d'habitatges de lloguer, mentre la resta de la promoció es destina a la venda del dret de superfície.

→ **Adjudicació del sòl.**

En el cas que s'opti per l'adjudicació d'un dret de superfície es podrà fer de manera directa, en el cas de justificar l'interès social, o a través de concurs públic on s'estableixin: les característiques que haurà de complir la promoció i les persones a les quals s'adrecin els habitatges, així com les característiques de l'entitat adjudicatària. Existeixen diferents entitats sense ànim de lucre que poden facilitar la promoció d'habitatges a través d'aquest model.

Finançament

Pressupost municipal:

- El desenvolupament del procés es preveu que pugui ser desenvolupat pels serveis municipals, en el moment que s'incorpori l'equip del Servei d'Habitatge (GTI).
- Caldrà disposar d'una partida específica en el cas que es vulgui externalitzar el la redacció dels estudis de viabilitat.

Diputació de Barcelona:

Ajut per desenvolupar estudis de viabilitat d'obra nova en solars municipals. Es pot realitzar un estudi que avalui diferents models (entre els quals les cooperatives d'habitatge de cessió d'ús) per triar el model més adequat per a un emplaçament.

<https://catalegdeserveis-cercador.diba.cat/fitxa?id=19097>

Responsables de la gestió

Principal: Servei d'Habitatge (GTI) amb el suport de l'Àmbit de Territori, Medi Ambient i Transició Ecològica.

Suport: Equip extern, si es considera necessari.

Calendari

1r a 6è any de desenvolupament.

Indicadors d'avaluació

Procés:

- S'han desenvolupat estudis de viabilitat per a algun solar identificat (sí/no)

Resultat:

- S'ha adjudicat algun solar municipal en dret de superfície (sí/no).
- Nombre d'habitatges promoguts per agents externs en solars municipals.

► Actuació – C2.3 Captació amb destí a lloguer assequible i social

Eix estratègic: C – Ampliar el parc d'habitatge assequible i social

Programa: C2. Ampliació del parc d'habitatge assequible

Finalitat

Reforçar la captació d'habitatge privat amb destí al lloguer assequible i/o social.

Contingut

Aquesta actuació es planteja a partir de dues línies de treball complementàries:

→ Reforç de la borsa de lloguer

Per facilitar la captació d'habitatge assequible per part de la Borsa de lloguer es poden establir diferents incentius municipals:

- *Bonificació de l'IBI.* Les actuals bases per a la subvenció de l'Impost de Béns Immobles (IBI) ja estableixen una bonificació del 95% per aquells habitatges que s'incorporin a la Borsa de Mediació. La subvenció es mantindrà durant el temps que l'habitatge estigui inclòs a la Borsa.
- *Prima per destinar l'habitatge a la borsa.* S'augmentarà l'import que s'ofereix a la propietat per l'entrada d'un habitatge a la Borsa, per permetre cobrir el temps de decalatge entre que l'habitatge s'incorpora a la Borsa fins que és llogat. Aquesta subvenció podria situar-se entre els 500€ i els 1.000€, en funció del temps que l'habitatge estigui a la Borsa de Lloguer.
- *Ajuts destinats a l'arranjament.* S'establirà un ajut a fons perdut per petites obres d'adequació.

Alhora es treballarà per impulsar la captació d'habitatge amb destí a persones joves i amb diversitat funcional per fer-ho es treballarà en dues línies específiques:

- *Programa específic per a persones amb problemes de mobilitat.* Es treballarà per fer possible la captació d'habitatges accessibles i plantes baixes que permetin l'ús per part de persones grans o amb diversitat funcional física. Aquest programa haurà de plantejar, alhora, que les persones propietàries puguin incorporar el seu propi habitatge a la Borsa.
- *Programa per a joves.* Reforç de la captació adreçada a persones que vulguin compartir habitatge per facilitar l'accés tant a joves com a altres col·lectius que podrien compartir habitatge.

→ Campanya activa de captació

- Elaboració de materials informatius: tríptic i cartell; introducció de la informació al web municipal; difusió a través del butlletí municipal, radio i altres mitjans de comunicació locals; difusió a través de les xarxes socials.
- Sessions de difusió del programa a espais on puguin assistir persones propietàries, com per exemple Casal de gent gran, associacions veïnals, etc.
- Reunions amb persones propietàries per explicar els programes existents.

Algun dels habitatges captats es podrà destinar al programa 60/40 de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC). Aquest programa està pensat per adjudicar habitatges a persones sol·licitants de la Mesa d'emergències, en aquells casos en que l'AHC no disposa d'habitatges al municipi. En el cas que l'AHC no disposi d'habitatges al municipi pot ser pertinent destinar algun dels habitatges captats per l'Oficina municipal, en aquest programa. En aquests casos l'AHC pagaria un 60% del cost de l'habitatge.

Finançament

Pressupost municipal:

- Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals, en el moment que s'incorpori l'equip del Servei d'Habitatge (GTI).
- Partides en relació als nous incentius municipals previstos.
- Partides específiques pel cost de les obres de rehabilitació i l'augment previst de la prima d'incorporació. S'habilitarà un pressupost anual de 20.000€.
- Partides específiques per a la comunicació, ja incloses al pressupost de comunicació. És preveu destinar 5.000 € a l'any.

Responsables de la gestió

Servei d'habitatge (GTI) i Oficina local d'habitatge

Calendari

- Reforç del programa actual 1r any de desenvolupament.
- Gestió permanent amb el temps.

Indicadors d'avaluació

Procés:

- S'han establert incentius municipals a la propietat (sí/no).
- S'han realitzat sessions de difusió del programa de captació amb persones propietàries (sí/no).

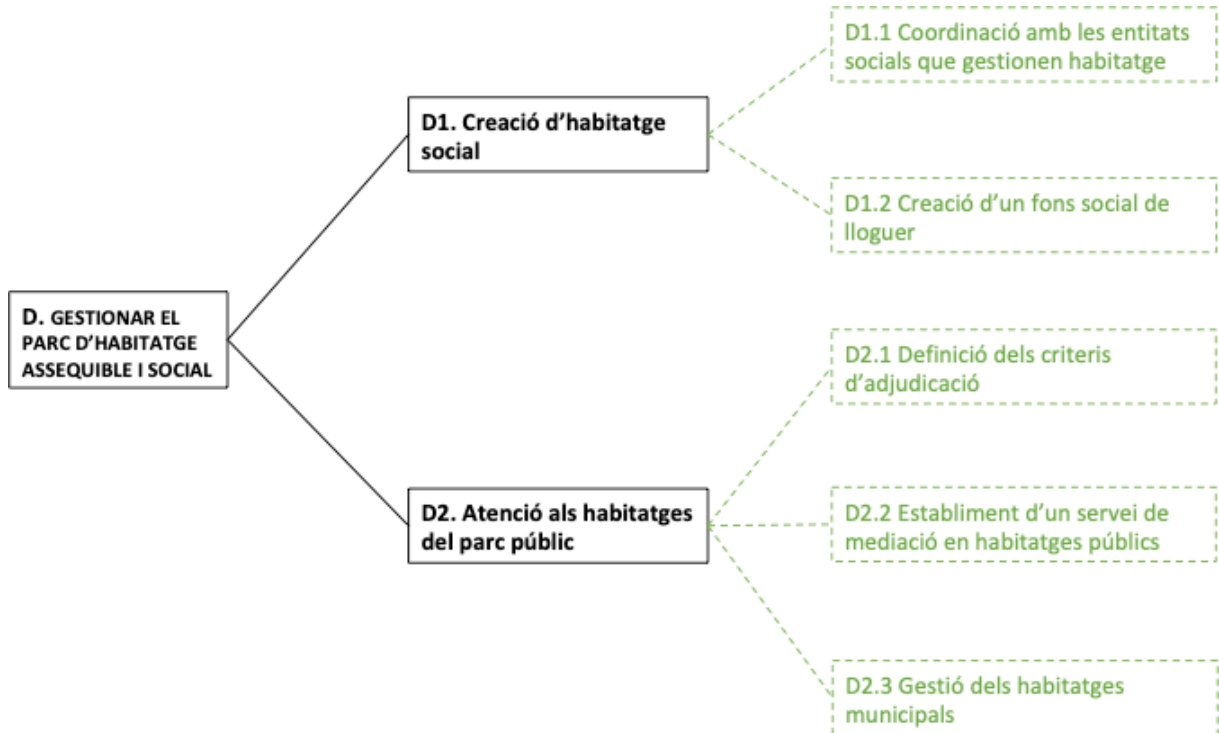
Resultat:

- Nombre d'habitatges nous captats per la Borsa de lloguer.
- Nombre d'ajuts destinats a l'arranjament i la millora d'habitatges.
- Es disposa de material de difusió (sí/no).

D. GESTIONAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL

Idees clau

- Dotar als serveis municipals de capacitat de gestió del parc públic.
- Oferir acompanyament i mediació als habitatges propietat de l'AHC.
- Coordinar actuacions amb entitats socials per generar habitatge social.
- Facilitar l'accés a l'habitatge assequible a la població del municipi.



Línies d'actuació i actuacions proposades

D.1 Creació d'habitatge social

- > D1.1 Coordinació amb les entitats socials que gestionen habitatge
- > D1.2 Creació d'un fons social de lloguer

D.2 Atenció als habitatges del parc públic

- > D2.1 Definició dels criteris d'adjudicació
- > D2.2 Establiment d'un servei de mediació en habitatges públics
- > D2.3 Gestió dels habitatges municipals

► Actuació – D1.1 Coordinació amb les entitats socials que gestionen habitatge

Eix estratègic: D – Gestionar el parc d'habitatge assequible i social

Programa: D1. Creació d'habitatge social

Finalitat

Establir mecanismes de suport i coordinació amb les entitats que gestionen habitatge assequible i social per evitar la pèrdua de les unitats de convivència que hi resideixen i possibilitar la generació d'habitatge social.

Contingut

Actualment, el parc d'habitatge assequible estable del municipi es troba gestionat, en bona part per entitats socials. Cal destacar que aquest parc es troba majoritàriament construït sobre sòl municipal a partir de la concessió d'un dret de superfície.

Així doncs, l'establiment de mecanismes de suport i coordinació amb les entitats socials pot ser clau tant per possibilitar la generació d'habitatge social, com per garantir l'estabilitat d'elles persones residents. Amb aquesta finalitat es planteja l'impuls de 3 línies de treball, que podran iniciar-se als habitatges ja construïts i gestionats especialment per la Fundació Família i Benestar.

→ Ajuts al pagament per generar habitatge social (fons de lloguer social)

Impuls d'una línia d'ajuts al pagament del lloguer adreçada als habitatges gestionats per entitats socials i que pugui ser extensible a altres habitatges inclosos al parc gestionat per entitats públiques i socials. Aquesta línia d'ajuts podrà ser habilitada prèviament a l'adjudicació del propi habitatge (d'acord amb els ingressos de la pròpia unitat de convivència) o posteriorment en el cas que una unitat de convivència tingui problemes de pagament. *Veure actuació D1.1 Creació d'un fons social de lloguer.*

→ Coordinació del seguiment per evitar desnonaments

Establiment d'un sistema de seguiment de les unitats de convivència residents en habitatges assequibles gestionats per entitats socials (no s'inclouen els habitatges socials, ja que en aquests casos, les entitats socials ja vinculen a l'habitatge els equips d'acompanyament a les unitats de convivència necessaris).

Aquest seguiment es realitzarà en coordinació amb les entitats socials, i anirà adreçat especialment als habitatges que rebin ajuts al pagament del lloguer (fons de lloguer social), però s'estendrà en aquells casos que es detectin problemes de pagament. Haurà de permetre:

- Acompanyar a les unitats de convivència en l'accés als habitatges.
- Fer seguiment conjuntament amb les entitats gestores del pagament del lloguer. Aquest mecanisme haurà de permetre evitar a les situacions d'acumulació d'impagaments que condueixin al desnonament dels habitatges.
- Identificar possibles problemes de convivència. Aquest servei haurà de tenir una acció proactiva per tal de poder identificar possibles problemes de morositat amb anterioritat a través del contacte amb les pròpies persones residents.

Es proposa que es pugui realitzar per part de l'equip de mediació comunitària municipal a partir d'una persona especialitzada en el camp de l'habitatge i pugui fer aquest seguiment vinculat tant als habitatges d'entitats socials, com en el cas d'habitatges públics.

→ **Creació d'habitatge d'inclusió**

L'Agència de l'Habitatge de Catalunya disposa d'una Borsa d'habitatges d'inclusió. Aquesta borsa agrupa habitatges destinats a col·lectius en risc d'exclusió residencial, gestionats per entitats socials que fan acompanyament a les persones residents.

Es proposa preveure mecanismes per tal que part dels habitatges assequibles existents o provinents de noves promocions puguin adreçar-se a entitats i s'inclouin a la Borsa d'Inclusió. Per fer-ho possible es proposa:

- Incloure als plecs per a l'adjudicació del sòls municipals aquesta obligació.
- Establir acords conjunts amb promotores socials i entitats socials per facilitar que alguns dels habitatges que puguin quedar buits per rotació en el parc existent es puguin destinar a aquests col·lectius. Caldrà avaluar els incentius que necessitat la promotora per fer possible aquesta cessió.

Caldrà preveure que aquestes 3 línies de treball, es puguin estendre a les noves promocions d'habitatge amb protecció oficial que es desenvolupin, prioritàriament per part de promotores públiques i socials, però també en el cas de promotores privades.

Finançament

Pressupost municipal: Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals, en el moment que s'incorpori l'equip del Servei d'Habitatge (GTI).

Responsables de la gestió

Servei d'Habitatge (GTI) en coordinació amb Benestar Social.

Calendari

- Implementació 1r any de desenvolupament.
- Gestió permanent amb el temps

Indicadors d'avaluació

Resultat:

- Nombre d'unitats de convivència acompanyades per l'equip de mediació residents en habitatges públics i d'entitats socials.

► Actuació – D1.2 Creació d'un fons social de lloguer

Eix estratègic: D – Gestionar el parc d'habitatge assequible i social

Programa: D1. Creació d'habitatge social

Finalitat

Facilitar l'accés a l'habitatge a les persones amb menys recursos econòmics.

Contingut

Es preveu la creació d'un Fons de lloguer social, que estarà integrat per habitatge amb protecció oficial de lloguer (ja estiguin gestionats pel municipi o per altres entitats) i per habitatges incorporats en programes públics de captació (com les borses de mediació i inclusió). L'integraran aquells habitatges a on resideixin unitats de convivència que paguen per l'habitatge un preu en funció dels seus ingressos, no del cost propi de l'habitatge. És a dir, que paguen un preu per sota del preu de l'habitatge amb protecció oficial, o d'aquell establert per les borses de mediació o inclusió. Per fer possible aquest mecanisme, l'Ajuntament estableix ajuts específics a aquestes unitats de convivència, que cobreixen la diferència entre el preu real de l'habitatge, i aquell que paguen.

Aquest ajut pot estar acompanyat de la signatura d'un contracte social que vinculi l'ajuda al lloguer al compliment d'unes mesures bàsiques de convivència. Un mecanisme que facilitaria la gestió de possibles conflictes i permetria la revisió de la quantia de l'ajut periòdicament pel fet de no estar associada al contracte de lloguer. Aquesta revisió hauria d'anar associada al seguiment dels programes d'inserció laboral que estiguin desenvolupant els membres de la unitat, per tal de poder adaptar la quantia de l'ajut en funció dels ingressos que percebi la unitat en cada moment.

Per tal d'establir l'import que hauran de pagar les unitats, s'haurà d'aprovar prèviament un reglament que estableixi el barem del percentatge dels ingressos que es destinaran al lloguer de l'habitatge, aquest percentatge variarà en funció dels ingressos de la unitat. El servei de Benestar social serà l'encarregat d'avaluar els ingressos familiars i establir l'import.

Finançament

Pressupost municipal:

- Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals, en el moment que s'incorpori l'equip del Servei d'Habitatge (GTI).
- Partides específiques vinculades als ajuts, uns 200-300 €/mes per habitatge, uns 25.000 €/any per 10 habitatges.

Responsables de la gestió

Servei habitatge (GTI)

Calendari

- Implementació 3r any de desenvolupament.
- Gestió permanent amb el temps.

Indicadors d'avaluació

Procés:

- S'ha aprovat el reglament que estableixi el barem del percentatge d'ingressos (sí/no).

Resultat:

- Es disposa d'un Fons social de lloguer (sí/no).
- Nombre d'habitatges inclosos al Fons social de lloguer.

► Actuació – D2.1 Definició dels criteris d'adjudicació

Eix estratègic: D – Gestionar el parc d'habitatge assequible i social
Programa: D2. Atenció als habitatges del parc públic

Finalitat

Establir criteris d'adjudicació de l'HPO que potenciïn l'accés de la població municipal.

Contingut

Es definirà el reglament d'adjudicació d'habitatges amb protecció oficial per a la seva aprovació. Aquest reglament definirà per una banda el procediment d'adjudicació i per altra banda establirà els criteris que hauran de complir les persones sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial per a ser adjudicatàries d'un habitatge protegit al municipi de Gavà.

Tal com estableix la llei 18/2007 del dret a l'habitatge, el sistema de selecció de les unitats de convivència adjudicatàries complirà els següents requisits:

- Els habitatges inclosos en el contingent general s'adjudicaran mitjançant un sistema de concurrència, transparència i objectivitat. El sistema utilitzat és la realització d'un sorteig entre totes les persones sol·licitants que compleixin els requisits establerts.
- Els habitatges inclosos en els contingents especials de reserva s'adjudicaran d'acord amb les circumstàncies personals i de la unitat de convivència. S'estableix l'ordre d'adjudicació segons la puntuació obtinguda a partir d'uns barems.

→ Habitatges destinats als contingents especials.

Un dels primers aspectes a definir serà el percentatge d'habitatges destinats a contingents especials i a quins col·lectius específics es destinaran.

La situació econòmica derivada del Covid ha fet necessari activar mecanismes per conèixer les necessitats de les unitats de convivència amb problemes residencials. Aquest major coneixement de les persones demandants serà una oportunitat per definir els col·lectius als quals s'adreçaran els habitatges, i per tant, afavorir una millor resposta a les necessitats municipals.

Una vegada es disposi de la informació suficient per identificar les necessitats de les persones amb una situació de major vulnerabilitat, caldrà establir els criteris de baremació. Es podran establir uns criteris marc que seran puntualitzats en cadascuna de les promocions que es realitzin.

→ Habitatges destinats al contingent general.

Per definir els requisits que hauran de complir les persones del contingent general, es poden establir diferents variables:

- *Edat de les persones sol·licitants.* En el cas que es vulgui destinar a un col·lectiu específic, per exemple joves o gent gran. Podrà variar en funció de la promoció. En qualsevol cas el conjunt d'habitatges que es promoguin hauran de facilitar el procés d'emancipació domèstic juvenil.
- *Situació familiar.* Es pot exigir pertànyer a algun col·lectiu específic, com per exemple: persones separades o divorciades que hagin perdut l'ús de l'habitatge per sentència judicial, famílies monoparentals, persones amb risc d'exclusió social, víctimes de violència de gènere.
- *Padró al municipi.* Es poden establir diferents criteris, una opció és exigir haver residit el darrer any o més al municipi, però també es pot contemplar permetre que puguin

tornar al municipi persones que en algun moment hagin residit al municipi per exemple haver residit més de 3 anys en els darrers 20 anys. L'antiguitat mínima d'empadronament exigible als sol·licitants d'habitatges de lloguer no pot superar els tres anys (Llei 18/2007 del dret a l'habitatge).

- *Lloc de feina*. Treballar al municipi des de fa 1 any, encara que no s'hi resideixi.
- *Criteris econòmics*. Ingressos mínims i màxims per unitat de convivència.

Els criteris escollits hauran de garantir una mixtura social efectiva i assegurar que la composició final de les persones adjudicatàries sigui la més semblant a la de l'estructura social del municipi, el districte o la zona, tant pel que a fa al nivell d'ingressos com al lloc de naixement, i que evitin la concentració excessiva de col·lectius que puguin posar la promoció en risc d'aïllament social (Llei 18/2007).

Per últim, el reglament haurà d'estar validat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i complir amb allò establert en el Decret 106/2009 de 19 de maig, pel qual es regulen el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial.

Finançament

Pressupost municipal: Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals.

Responsables de la gestió

Servei de Benestar social amb el suport en la recollida d'informació de l'Àmbit de Territori, Medi Ambient i Transició Ecològica.

Calendari

1r any de desenvolupament.

Indicadors d'avaluació

Resultat:

- S'ha aprovat el reglament d'adjudicació d'habitatges amb protecció oficial (sí/no).

► Actuació – D2.2 Establiment d'un servei de mediació en habitatges públics

Eix estratègic: D – Gestionar el parc d'habitatge assequible i social

Programa: D2. Atenció als habitatges del parc públic

Finalitat

Facilitar la prevenció i resolució de conflictes entre el veïnat d'edificis d'habitatge públics i millorar la coordinació amb les administracions propietàries dels habitatges (AHC i Incasòl).

Contingut

Actualment, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, es propietària i gestiona el major parc d'habitatge assequible estable del municipi, integrat per 165 habitatges de propietat, als quals cal afegir 9 habitatges propietat d'entitats financeres també gestionats per l'AHC.

Aquest parc es troba concentrat en 3 entorns:

— Ca n'Espinós	50 habitatges
— Les Bòbiles	46 habitatges
— Les Ferreres	65 habitatges

L'Agència de l'habitatge de Catalunya, ja facilita ajuts per tal que les persones puguin fer front al seu pagament de l'habitatge, a través del seu fons de lloguer social. Alhora, en els darrers anys no s'han produït desnonaments en aquets parc. No obstant, es donen problemes de convivència dins de les pròpies escales, que arriben a derivar en la renúncia a l'adjudicació d'habitatges en alguns d'aquests blocs, per part de persones amb necessitats d'habitatge. Tot i aquesta situació, actualment els equips de mediació comunitària de Gavà no estan actuant en aquests immobles.

Per revertir aquestes situacions, es planteja la necessitat d'establir un sistema d'acompanyament a les unitats de convivència residents i desenvolupar projectes comunitaris que permetin millorar la convivència. Per portar a terme aquest objectiu es proposa abordar una actuació en tres fases.

→ Anàlisi de la situació de la convivència als blocs identificats

Actualment, el major coneixement en relació a la situació als blocs propietat de l'Agència de l'habitatge de Catalunya a Gavà la tenen:

- L'Oficina Local d'Habitatge, que gestiona l'adjudicació dels habitatges.
- El servei de Benestar Social, que atén a les persones residents.
- L'equip del Pla d'Intervenció Comunitària Masia de Ca n'Espinós.

Caldrà traslladar aquest coneixement a l'equip de Mediació comunitària municipal per poder realitzar una diagnosi de la situació i desenvolupar un procés d'acompanyament a les comunitats.

Prèviament a l'inici de l'estudi es comunicarà a l'AHC la voluntat de la seva realització, per iniciar el contacte i obtenir informació de la situació actual als blocs, identificada pels equips gestors.

→ Implantació d'un servei d'acompanyament

En el cas que es consideri necessari iniciar un procés d'acompanyament a les comunitats, es traslladarà aquesta necessitat a l'AHC per tal que destini els mitjans necessaris per fer-lo possible. Per facilitar el seguiment per part dels equips municipals, s'establirà un responsable de coordinació amb l'equip de GTI. Serà important l'experiència de l'equip que treballa a les Masies de ca n'Espinós, per recuperar els elements del projecte que puguin ser compartits.

Finançament

Pressupost municipal: Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals. El principal pressupost serà de l'AHC per destinar l'equip necessari per fer l'acompanyament als blocs a on es consideri necessari.

Responsables de la gestió

- **Anàlisi de la situació:** Benestar social, a través dels equips de mediació comunitària
- **Implantació servei d'acompanyament:** Agència de l'Habitatge de Catalunya, en coordinació amb el Servei d'Habitatge (GTI) i el servei de mediació comunitària.

Calendari

- Implementació 2n any de desenvolupament.
- Gestió permanent amb el temps.

Indicadors d'avaluació

Procés:

- S'ha realitzat un estudi de diagnosi de la convivència de les comunitats residents en habitatges amb protecció oficial propietat de l'AHC (sí/no).

► Actuació – D2.3 Gestió dels habitatges municipals

Eix estratègic: D – Gestionar el parc d'habitatge assequible i social

Programa: D2. Atenció als habitatges del parc públic

Finalitat

Disposar d'un equip que pugui gestionar els habitatges municipals.

Contingut

Actualment Gavà no compta amb habitatge de propietat municipal, no obstant es preveu que GTI pugui ser un agent promotor important durant el període de desenvolupament d'aquest pla local d'habitatge i que bona part del nou parc sigui de lloguer, per tant es fa necessari planificar el tipus de gestió que realitzarà del parc.

En aquest sentit es preveu la incorporació a GTI de les persones necessàries per a la gestió dels habitatges a mesura que es generi el parc públic. Aquest equip s'encarregarà de la gestió de la finca, el que inclourà:

- L'adjudicació i signatura dels contractes,
- El seguiment dels pagaments
- La gestió de les intervencions de manteniment i millora necessàries. Per fer-ho caldrà establir un pla de manteniment del parc públic municipal.

Per altra banda, es buscaran entitats socials amb capacitat de gestió de la convivència que faran el seguiment social dels habitatges en coordinació amb l'equip municipal de Benestar Social i amb l'equip de GTI que realitzarà la gestió general.

Aquesta doble estructura de gestió permetrà que s'incorporin alguns dels habitatges propietat de GTI al fons de lloguer social, de manera que el preu de lloguer que paguin les unitats s'adeqüi als seus ingressos i sigui l'Ajuntament de Gavà qui cobreixi la diferència entre el cost de l'habitatge amb protecció oficial i aquell que paguen les unitats de convivència residents.

Per vehicular la gestió d'aquests habitatges es preveu impulsar un contracte social, vinculi l'ajuda al lloguer al compliment d'unes condicions bàsiques de convivència. Aquest contracte permetrà establir un sistema de cobertura per a la diferència entre el "preu real" de l'habitatge, i el preu que paga la unitat de convivència i vincular l'ajut específic al compliment d'unes condicions més enllà de les que es poden establir en un contracte LAU.

Finançament

Pressupost municipal: Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals, en el moment que s'incorpori a GTI l'equip necessari per a la gestió del parc de propietat municipal.

Responsables de la gestió

GTI

Calendari

- Implementació 4rt any de desenvolupament.
- Gestió permanent amb el temps.

Indicadors d'avaluació

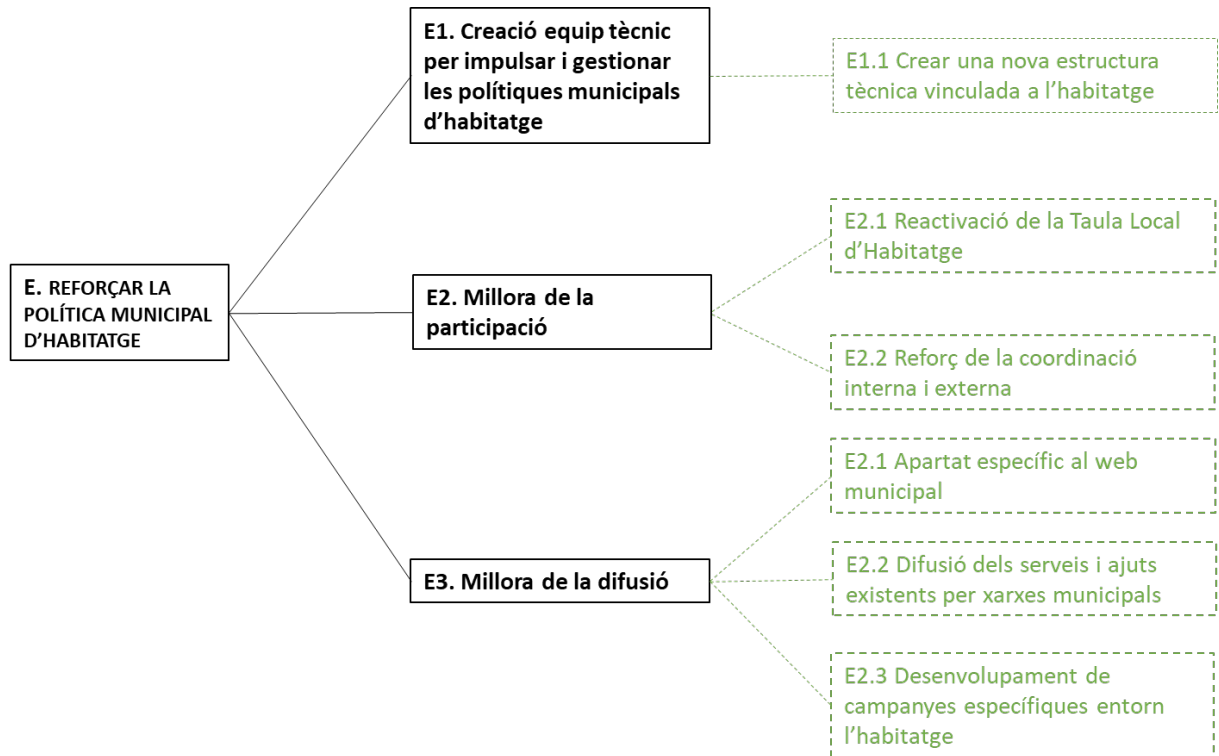
Resultat:

- Nombre d'habitatges gestionats per GTI.

E. REFORÇAR LA POLÍTIKA MUNICIPAL D'HABITATGE

Idees clau

- Potenciar les polítiques municipals d'habitatge
- Creació d'un nou equip tècnic referent d'habitatge en coordinació amb els serveis existents vinculats a l'habitatge.
- Facilitar l'accés als serveis i ajuts de la ciutadania a través de la difusió i comunicació



Línies d'actuació i actuacions proposades

E1. Creació equip tècnic per impulsar i gestionar les polítiques municipals d'habitatge

- > E1.1 Crear una nova estructura tècnica vinculada a l'habitatge

E2. Millora de la participació

- > E2.1 Reactivació de la Taula Local d'Habitatge
- > E2.2 Reforç de la coordinació interna i externa

E3. Millora de la difusió

- > E3.1 Apartat específic al web municipal
- > E3.2 Difusió dels serveis i ajuts existents per xarxes municipals
- > E3.3 Desenvolupament de campanyes específiques entorn l'habitatge

► **Actuació – E1.1 Crear una nova estructura tècnica vinculada a l'habitatge**

Eix estratègic: E – Reforçar la política municipal d'habitatge

Programa: E1. Creació equip tècnic per impulsar i gestionar les polítiques municipals d'habitatge

Finalitat

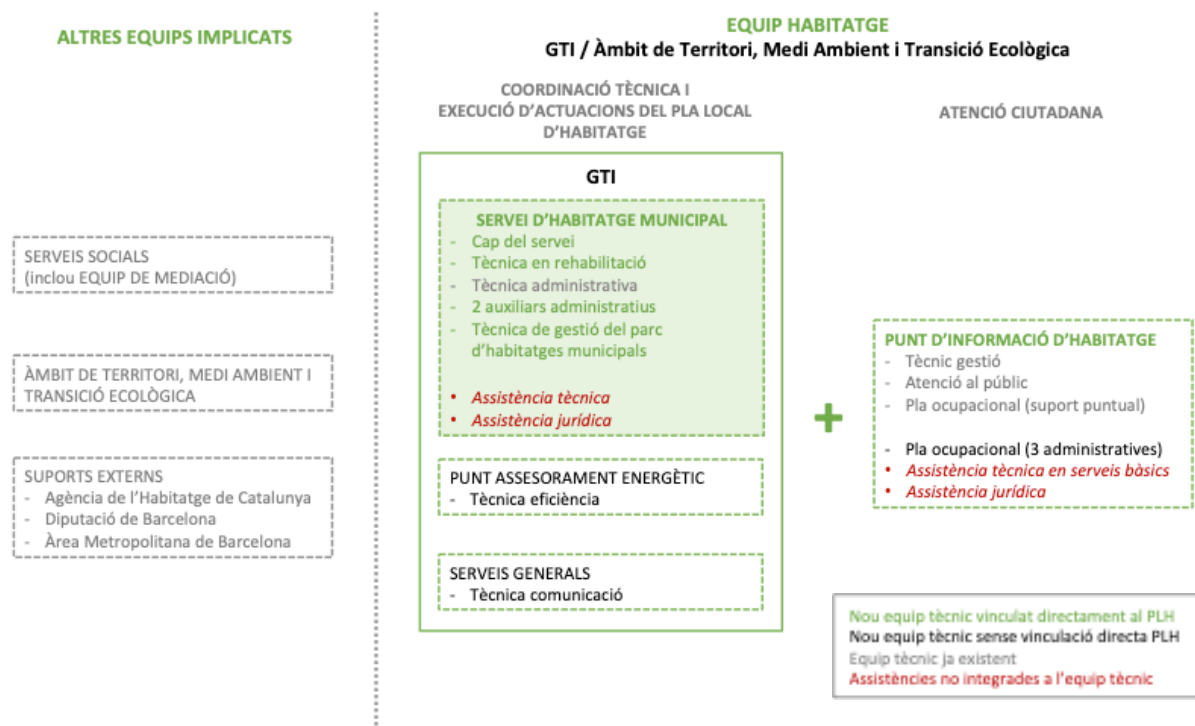
Crear un equip tècnic que impulsi i gestioni les polítiques municipals d'habitatge definides al PLH.

Contingut

L'Ajuntament de Gavà haurà d'abordar la creació d'un equip tècnic que impulsi i gestioni les polítiques municipals d'habitatge. Paral·lelament, serà necessari reforçar altres equips existents amb perfils específics per treballar els aspectes relacionats amb l'habitatge.

Es proposa la creació d'una estructura amb una peça central, que serà el nou Servei d'habitatge que s'integrarà a GTI, qui rebrà l'encomana de gestió vinculada a l'execució del Pla Local d'Habitatge prevista pels anys 2021 – 2026. Aquest nou servei, anirà acompanyat del reforç dels equips de l'Oficina Local d'Habitatge i el Servei de Mediació, el propi GTI en l'àmbit de la gestió immobiliària, així com el possible reforç del Servei de Benestar Social, amb la creació d'un perfil especialista en els temes vinculats a l'habitatge.

Estructura municipal d'habitatge prevista



Així doncs, el desenvolupament d'aquest Pla Local d'Habitatge requerirà de l'estructuració dels següents equips:

→ **Punt d'Informació d'Habitatge**

Es proposa reorientar l'actual Oficina Local d'Habitatge en una oficina d'atenció a la ciutadania en temes d'habitatge.

Actualment compta amb un equip integrat per un tècnic de gestió i una persona d'atenció al públic (amb una important càrrega de gestió de la Borsa de lloguer). Ocasionalment

compta amb el suport de plans ocupacionals que faciliten, especialment, la gestió dels ajuts al lloguer.

La situació d'emergència entorn a l'habitatge viscuda arrel de la crisi sanitària del COVID ha portat a un increment del pressupost de la pròpia oficina i a la necessitat d'assistències específiques per donar resposta a la situació que s'hauran de mantenir durant els anys 2020 i 2021.

- *Assistència jurídica*. Permetrà oferir assessorament urgent a les persones usuàries.
- *Assistència tècnica*. Permetrà assessorar en relació a serveis bàsics
- *Plans ocupacionals (3 persones administratives)*. Permetran gestionar l'augment d'atencions i fer un recull sistemàtic de les demandes ciutadanes entorn a l'habitatge per perfilar les actuacions previstes al PLH que caldrà engegar.

→ Servei d'Habitatge Municipal (GTI)

El nou Servei d'Habitatge Municipal serà l'encarregat d'impulsar i coordinar la política d'habitatge, fent compatible l'estratègia i la gestió diària. Es preveu una doble fase per a la implantació del serveis:

1a Fase

- *Cap del Servei d'Habitatge Municipal*. Serà l'encarregat d'impulsar les actuacions i coordinar-les amb els diferents serveis municipals. Se'n preveu iniciar la contractació al gener de 2021, i s'estima una durada del procés de 6 mesos.
- *Perfil administratiu*. Actualment ja forma part de l'equip de GTI.
- *Perfil de tècnic en rehabilitació*. Es preveu que aquest lloc l'ocupi un arquitecte tècnic que pugui impulsar la nova política de rehabilitació.

2a Fase

- *Perfil auxiliars administratius (2 persones)*. Se'n preveu la incorporació una vegada s'hagi engegat el servei per fer possible la gestió dels diferents programes previstos al PLH i que s'aniran engegant.

La feina d'aquest equip es completarà amb diferents assistències tècniques puntuals, que han estat contractades arrel del COVID i integrades al treball de l'Oficina Local d'Habitatge, però que passaran a estar coordinades pel Servei d'Habitatge Municipal en el moment que aquest estigui constituït (assistència jurídica i tècnica i 3 plans ocupacionals).

Per a l'any 2022, quan es preveu que el servei d'Habitatge Municipal ja es trobi en ple funcionament, es preveu la necessitat de comptar amb una assistència tècnica de suport:

- *Assistència jurídica*. Permetrà mantenir l'assessorament urgent a les persones usuàries.

→ Creació d'un punt d'assessorament energètic

Una vegada consolidada la nova estructura d'habitatge es preveu impulsar la creació d'un punt d'assessorament energètic vinculat a la pròpia oficina, que podria posar-se en marxa a partir de l'any 2022.

→ Reforç GTI

Una vegada l'Ajuntament de Gavà o el propi GTI compti amb habitatges de la seva titularitat caldrà incloure a l'equip de GTI un perfil tècnic de gestió immobiliària del parc d'habitatges municipals.

Paral·lelament, en el moment que el parc gestionat tingui un volum suficient, caldrà comptar amb una nova assistència tècnica:

— *Assistència tècnica per al manteniment del parc.*

→ **Reforç del servei de Mediació**

Actualment compta amb 2 tècniques de mediació que treballen en el conjunt de la ciutat i dos equips específics pels projectes d'intervenció a Ausiàs March i ca n'Espinós. Es proposa ampliar amb 1 perfil més especialitzat:

— *Jurista.* Es proposa la incorporació d'un perfil jurídic a través del Conveni amb el Col·legi d'Advocats o d'una contractació externa.

→ **Reforç de Serveis Socials**

El 2020 s'han incorporat dues persones al Servei de Benestar social per cobrir vacants que hi havia al servei, i es preveu contractar dues persones més davant la situació d'urgència i de vulnerabilitat derivada de la crisi de la Covid.

Actualment no es preveu la destinació d'una persona específica a l'habitatge, sinó el reforç conjunt de l'equip, i que totes les professionals puguin atendre la diversitat de situacions que viuen les persones ateses.

Finançament

Pressupost municipal: Les principals despeses deriven de la creació i ampliació dels equips existents.

El desenvolupament específic del Pla Local d'Habitatge, més enllà de les ampliacions de l'equip que s'han donat durant els darrers mesos arrel de la crisi sanitària i social originària pel COVID, implicarà els següents costos:

→ **Costos addicionals de personal:**

— Servei d'Habitatge Municipal:	
▪ 1a fase: 2020 - 2021 (cap oficina, tècnica rehabilitació, administratiu actual)	125.000 €
▪ 2a fase: a partir 2022 (ampliació 2 auxiliars administració)	220.000 €
— GTI. (tècnic gestió immobiliària, quan es disposi de parc, aprox. 2022)	55.000 €
— Tècnica d'eficiència energètica (a partir de l'any 2022)	50.000 €

→ **Costos de les assistències tècniques**

— Servei d'Habitatge Municipal:	
▪ 1a fase: 2020 – 2021	30.000 €
▪ 2a fase: a partir 2022	30.000 €
— Oficina Local d'Habitatge:	20.000 €

→ **Costos funcionament Servei d'habitatge Municipal**

— Anys de creació: 2021	30.000 €
— A partir de 2022	5.000 €

Responsables de la gestió

GTI amb el suport d'altres serveis municipals: Oficina Local d'Habitatge, Servei de Mediació i Servei de Benestar social.

Calendari

- Implementació 1r i 2n any de desenvolupament.
- Gestió permanent amb el temps.

Indicadors d'avaluació

Resultat:

- S'ha creat un Servei d'habitatge municipal vinculat a GTI (sí/no).
- S'ha creta un punt d'assessorament energètic (sí/no).

► Actuació – E2.1 Reactivació de la Taula Local d'Habitatge

Eix estratègic: E – Reforçar la política municipal d'habitatge

Programa: E2. Millora de la participació

Finalitat

Constituir un espai de debat i coordinació tècnic, polític i social per a la millora de la participació.

Contingut

Gavà compta amb una Taula Municipal pel Dret a l'Habitatge que es va constituir el 12 de novembre de 2014 i agrupa representants de l'Ajuntament de Gavà, de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, l'Oficina Municipal d'Habitatge, la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca, els Jutjats de Gavà, el Col·legi d'advocats, la Diputació de Barcelona, i entitats bancàries, socials i veïnals.

Es proposa la reactivació de la Taula com a espai de treball entre les administracions i les entitats ciutadanes i professionals per establir sinèrgies amb el treball realitzat des de l'Ajuntament.

En un primer estadi de desenvolupament ha de permetre:

- Donar a conèixer les actuacions municipals relacionades amb l'habitatge.
- Fer un seguiment del propi Pla Local d'Habitatge de Gavà.
- Establir un coneixement mutu entre les entitats que treballen entorn a l'habitatge al municipi i els diferents serveis municipals.
- Identificar les línies de treball on poden establir-se sinèrgies.

Se'n preveu la reactivació arrel del propi Pla d'habitatge, com a espai de participació en matèria d'habitatge que ha de permetre treballar-ne les propostes incloses en ell. A partir d'aquesta reactivació se'n definirà una periodicitat. La secretaria tècnica l'exercirà el Servei d'Habitatge Municipal.

Finançament

Pressupost municipal:

- Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals.

Responsables de la gestió

Servei d'Habitatge (GTI)

Calendari

- Reactivació el 1r any de desenvolupament.
- Gestió permanent en el temps.

Indicadors d'avaluació

Resultat:

- S'ha activat la Taula Local d'Habitatge (sí/no).

► Actuació – E2.2 Reforç de la coordinació interna i externa

Eix estratègic: E – Reforçar la política municipal d'habitatge

Programa: E2. Millora de la participació

Finalitat

Coordinar les actuacions en matèria d'habitatge que es desenvolupen al municipi, tant amb altres agents públics municipals, com amb agents externs.

Contingut

El desenvolupament de les polítiques d'habitatge requereixen de l'acció coordinada d'una gran diversitat d'agents, ja siguin altres departaments i serveis municipals o agents externs. Per tal de reforçar aquesta coordinació es preveu el treball en les dues línies: la coordinació interna i la generació de sinèrgies amb agents externs.

→ Reforç de la coordinació interna

Per facilitar aquesta coordinació es preveu la creació d'una Taula de treball municipal d'Habitatge. Aquesta Taula estarà integrada permanentment pel Servei d'Habitatge, l'Oficina Local d'Habitatge (Punt d'Informació d'Habitatge), els Serveis Socials municipals i l'Àmbit de Territori, Medi Ambient i Transició Ecològica.

Complementàriament, també assistiran a les reunions de la Taula l'equip de mediació, la policia local i el padró.

- **Objectiu:** fer seguiment de les actuacions en curs i planificar l'arrencada de noves actuacions de manera coordinada.
- **Periodicitat:** mensual. Aquesta periodicitat potser caldrà reduir-la en el moment de l'arrencada del PLH.
- **Aprofundiment:** una vegada es trobi en funcionament la Taula de treball, caldrà valorar la necessitat d'establir grups de treball específics pel desenvolupament.

→ Establiment de sinèrgies amb agents externs

Gavà treballa de manera coordinada amb diferents agents externs, no obstant, aquestes actuacions se circumscriuen a àmbit concrets. Per fer possible el desenvolupament d'aquest PLH caldrà consolidar el treball coordinat amb agents externs i estendre la capacitat d'establir aliances amb els diferents departaments municipals que treballen entorn a l'habitatge. En aquest sentit, alguns espais de treball que sembla important generar amb agents concrets són:

- *Espai de treball amb entitats que gestionen habitatge assequible i social a Gavà.* Ha de permetre compartir l'estat del parc de lloguer gestionat per les entitats. Haurà de facilitar l'aplicació de mesures d'acompanyament a les unitats de convivència residents en cas que es detecti aquesta necessitat, així com buscar mecanismes per ampliar el parc social del municipi.
- *Espai de treball amb l'AHC.* Haurà de permetre fer seguiment de l'estat del parc propietat de l'Agència al municipi, per millorar el coneixement municipal del seu estat i de la realitat de les persones residents, millorar-ne la gestió, etc.
- *Espai de treball amb les administracions de finques i immobiliàries del municipi.* Haurà de permetre establir sinèrgies per possibilitar la captació d'habitatge privat amb destí al lloguer assequible.

Finançament

Pressupost municipal: Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals.

Responsables de la gestió

Servei Municipal d'Habitatge (GTI) amb el suport del Servei de Benestar social.

Calendari

- Implementació coordinació interna: 1r any de desenvolupament.
- Implementació coordinació externa: 2n i 3r any de desenvolupament
- Gestió permanent amb el temps.

Indicadors d'avaluació

Resultat:

- S'ha creat la Taula de treball municipal d'habitatge per a la coordinació interna (sí/no).
- S'ha implementat espais de treball amb els agents externs que gestionen habitatge al municipi (sí/no).

► Actuació – E3.1 Apartat específic a la web municipal

Eix estratègic: E – Reforçar la política municipal d'habitatge

Programa: E3. Millora de la difusió

Finalitat

Facilitar l'accés de la ciutadania als ajuts i serveis vinculats a la política d'habitatge

Contingut

Per tal de millorar el coneixement de la ciutadania dels serveis que s'ofereixen en matèria d'habitatge, tant a nivell municipal com supramunicipal, caldrà crear un apartat específic d'habitatge al web municipal.

Aquest **espai** haurà d'incloure 3 tipus d'informació bàsics:

→ **Serveis i actuacions oferts**

S'inclouran totes les actuacions vinculades a l'habitatge que s'ofereixen des dels diferents serveis municipals:

- Serveis oferts per l'Oficina local d'habitatge
- Serveis oferts pel Servei d'Habitatge (GTI)
- Serveis oferts pel Servei de Benestar

A mesura que s'impulsin noves actuacions aquestes s'aniran incorporant al web.

→ **Actualitat**

Haurà de permetre conèixer: convocatòries d'ajuts obertes; convocatòries obertes per a l'adjudicació d'habitatges; campanyes de difusió actives, etc.

→ **Documentació**

Haurà de permetre accedir tant a documentació municipal com d'agents externs.

- **Documentació municipal.** Haurà de permetre accedir a la planificació en matèria d'habitatge existent i altres projectes rellevants amb incidència en aquest camp.
- **Documentació externa.** Haurà de permetre accedir a documentació generada per altres organismes públics com l'Agència de l'Habitatge de Catalunya o l'Observatori Metropolità de l'Habitatge, que generen estudis en relació a l'estat de l'habitatge o el mercat, entre d'altres.

Actualment l'Ajuntament de Gavà està actualitzant la pàgina web municipal i es preveu recollir aquesta actuació en la nova versió de la pàgina.

Finançament

Pressupost municipal: Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals.

Responsables de la gestió

- **Implementació:** Ajuntament de Gavà.
- **Manteniment:** Servei d'Habitatge (GTI), perfil de tècnica de comunicació.

Calendari

- Implementació el 1r any de desenvolupament.
- Gestió permanent amb el temps.

Indicadors d'avaluació

Resultat:

- S'ha creat un apartat específic d'habitatge al web municipal (sí/no).

► **Actuació – E3.2 Difusió serveis i ajuts existents a les xarxes municipals**

Eix estratègic: E – Reforçar la política municipal d'habitatge
Programa: E3. Millora de la difusió

Finalitat

Millorar la difusió dels serveis i ajuts vinculats a l'habitatge

Contingut

Un pas clau per millorar l'accés als serveis i ajuts existents és que la ciutadania els conegui, i per tant, el primer pas a realitzar per millorar la difusió es establir la diversitat de mecanismes necessaris per fer possible que aquesta informació arribi a tota la ciutadania:

- **Difusió dels ajuts i serveis mitjançant xarxes socials**
Caldrà un esforç específic per a la difusió de fites concretes, com actuacions específiques, dates d'obertura i tancament de les convocatòries d'ajuts de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, dels ajuts de rehabilitació, etc.
- **Informació a la radio local i inclusió de càpsules al butlletí municipal**
Gavà compta amb una ràdio i un butlletí municipals que poden facilitar la difusió dels serveis entre els col·lectius que difícilment accediran a ells a través d'internet.

Davant l'increment de gestió de GTI en matèria d'habitatge i també pel desenvolupament dels sectors urbanístics es preveu la incorporació d'una persona tècnica de comunicació a l'equip de GTI per poder assumir les actuacions de comunicació i difusió.

Finançament

Pressupost municipal:

- Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals, en el moment que GTI disposi d'una persona tècnica de comunicació.

Responsables de la gestió

GTI. Persona responsable de la comunicació

Calendari

- Implementació 1r any de desenvolupament.
- Gestió permanent en el temps amb estratègia de disseny i comunicació.

Indicadors d'avaluació

Resultat:

- S'ha incorporat una persona tècnica de comunicació a GTI (sí/no).

► **Actuació – E3.3 Desenvolupament de campanyes específiques entorn l'habitatge**

Eix estratègic: E – Reforçar la política municipal d'habitatge

Programa: E3. Millora de la difusió

Finalitat

Oferir la informació necessària vinculada a campanyes específiques en matèria d'habitatge.

Contingut

A banda de la difusió genèrica per informar dels serveis i ajuts existents en relació a l'habitatge, s'impulsaran accions puntuals de difusió de programes específics. Es preveu el desenvolupament de 4 campanyes específiques:

→ **Difusió de serveis i ajuts**

Aquesta campanya s'iniciarà una vegada actualitzat el web. Haurà de permetre donar a conèixer el Pla Local d'Habitatge i els serveis i actuacions que ja existeixen per atendre les problemàtiques en matèria d'habitatge.

→ **Impuls a la captació d'habitatges**

Per facilitar la captació d'habitatge assequible per part de la Borsa de lloguer es bàsic reforçar la comunicació de les mesures adreçades a les persones propietàries. Amb aquesta finalitat es proposa

- Elaboració de materials informatius adreçats tant a persones propietàries com amb necessitat d'accedir a un habitatge: tríptic i cartell; introducció de la informació al web municipal; difusió a través del butlletí municipal, radio i altres mitjans de comunicació locals; difusió a través de les xarxes socials.
- Sessions de difusió del programa a espais on puguin assistir persones propietàries, com per exemple Casal de gent gran, associacions veïnals, etc.
- Reunions amb persones propietàries per explicar els programes existents.

→ **Campanyes específiques en els períodes de convocatòria d'ajuts**

Es desenvoluparan campanyes específiques de difusió dels ajuts al lloguer i la rehabilitació, en el moment en que s'obren les convocatòries d'aquest ajuts. Aquestes campanyes inclouran el desenvolupament de sessions informatives per orientar en relació a la tramitació.

Finançament

Pressupost municipal:

- Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals.
- Partides específiques per a les campanyes de comunicació: 5.000 € a l'any.

Responsables de la gestió

GTI amb el suport de l'Oficina Local d'Habitatge, en el cas que es plantegin campanyes conjuntes. Potser necessari recórrer a equips externs per l'impuls d'alguna campanya.

Calendari

- Implementació 2n any de desenvolupament.
- Les campanyes es realitzaran a mesura que s'implementin els diferents programes.

Indicadors d'avaluació

Resultat:

- S'ha dissenyat i desenvolupat campanyes específiques d'habitatge (sí/no).

4 EXECUCIÓ DEL PLA LOCAL D'HABITATGE

Per fer possible l'execució del Pla s'han identificat aquells aspectes quantificables i avaluables relatius als objectius, el calendari, els agents que hauran de portar a terme les diferents actuacions previstes i els fons de finançament necessaris per abordar cadascuna d'ella.

Per altra banda, s'ha concretat el sistema de governança que farà possible el desenvolupament de manera coordinada de les diferents actuacions previstes.

4.1 OBJECTIUS QUANTIFICABLES

A. PREVENIR EL RISC DE PÈRDUA DE L'HABITATGE I LA POBLACIÓ	número	import	habitatges	data
Ajuts supramunicipals al pagament de l'habitatge	2.400			
Suport municipal al pagament de l'habitatge		600.000€		
Implantació d'un Punt d'Assessorament Energètic				2022
Regulació de la implantació d'habitatges d'ús turístic				2021
B. MILLORAR ELS HABITATGES EXISTENTS				
Identificació d'entorns vulnerables per impulsar la rehabilitació				2021
Ajuts a la rehabilitació concedits pel CMH concedits	180			
Implantació ajuts municipals llars vulnerables complementaris CMH	18			2022
Ajuts municipals a la rehabilitació concedits	90			
C. AMPLIAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL				
Habitatges amb protecció oficial de lloguer promoguts			400	
<i>Promoguts per entitats públiques</i>			250	
<i>Promoguts per agents externs</i>			150	
Habitatges amb protecció oficial en dret de superfície promoguts			300	
<i>Promoguts per entitats públiques</i>			150	
<i>Promoguts per agents externs</i>			150	
Allotjaments dotacionals promoguts			20	
Habitatges captats			100	
Ajuts a la millora d'habitatges per la seva captació	24			
D. GESTIONAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL				
Creació del Fons Social de lloguer				2023
Habitatges inclosos al Fons de lloguer social			10	
Habitatges gestionats per GTI			100	
E. REFORÇAR LA POLÍTICA MUNICIPAL D'HABITATGE				
Creació d'un Servei d'Habitatge Municipal				2021
Activació de la Taula Local d'Habitatge				2021
Creació d'un apartat d'habitatge al web municipal				2021

4.2 CALENDARI

El Pla local d'Habitatge s'estructura en 5 grans eixos estratègics, que ordenen les diferents línies estratègiques i les 26 actuacions previstes. Es preveu el desenvolupament de les diferents actuacions durant els 6 anys de vigència del PLH, però amb una important càrrega pel que fa a la implementació de noves actuacions i el reforç o millora de les existents durant els 3 primers anys d'execució del Pla (marcades amb color més intens a les taules).

Calendari d'execució de les actuacions previstes al PLH

	1r any	2n any	3r any	4rt any	5è any	6è any
A. PREVENIR EL RISC DE PÈRDUA DE L'HABITATGE I LA POBLACIÓ						
A1.1 Suport per evitar la pèrdua de l'habitatge						
A1.2 Atenció a la pobresa energètica i millora de l'eficiència						
A1.3 Atenció a la pèrdua de l'habitatge						
A2.1 Regulació de l'habitatge d'ús turístic						
A2.2 Delimitació d'una àrea de mercat de lloguer tens						
A2.3 Accés a l'habitatge de les persones joves						
B. MILLORAR ELS HABITATGES EXISTENTS						
B1.0 Identificació d'entorns vulnerables						
B1.1 Mesures actives de rehabilitació						
B1.2 Atenció a l'envelliment i dependència de la població						
B2.1 Reforç dels ajuts del Consorci Metropolità de l'Habitatge						
B2.2 Reforç dels ajuts municipals						
C. AMPLIAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL						
C1.0 Impulsar la coordinació de la política de sòl per HPO a l'AMB						
C1.1 Control del ritme de desenvolupament						
C1.2 Generació d'habitatge en sòl urbà consolidat (SUC)						
C2.1 Promoció d'habitatge públic						
C2.2 Promoció per operadors privats i socials						
C2.3 Captació amb destí a lloguer assequible i social						
D. GESTIONAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL						
D1.1 Coordinació amb les entitats socials que gestionen habitatge						
D1.2 Creació d'un fons social de lloguer						
D2.1 Definició dels criteris d'adjudicació						
D2.2 Establiment d'un servei de mediació en habitatges públics						
D2.3 Gestió dels habitatges municipals						
E. REFORÇAR LA POLÍTICA MUNICIPAL D'HABITATGE						
E1.1 Crear una nova estructura tècnica vinculada a l'habitatge						
E2.1 Reactivació de la Taula Local d'Habitatge						
E2.2 Reforç de la coordinació interna i externa						
E3.1 Apartat específic al web municipal						
E3.2 Difusió dels serveis i ajuts existents a les xarxes municipals						
E3.2 Desenvolupament campanyes específiques d'habitatge						

Per fer possible la implementació d'aquest pla serà necessària l'actuació coordinada dels diferents agents que treballen entorn a l'habitatge al municipi, així com el suport de les administracions que poden facilitar tant suport tècnic com econòmic, així com dels organismes públics supralocals que disposen d'un parc d'habitatge assequible al municipi.

A continuació s'inclou el calendari del PLH tenint en compte els diferents agents, que intervindran en el desenvolupament de les diferents actuacions, ja sigui com a agent principal o de suport i el moment en que caldrà una actuació més intensa o de continuïtat (aquestes darreres marcades en un to més suau a la taula següent).

Calendari d'execució de les actuacions previstes al PLH per agents

	1r any	2n any	3r any	4rt any	5è any	6è any
A. PREVENIR EL RISC DE PÈRDUA DE L'HABITATGE I LA POBLACIÓ						
A1.1 Suport per evitar la pèrdua de l'habitatge						
<i>Oficina Local d'Habitatge</i>						
<i>Servei de Mediació</i>						
A1.2 Atenció a la pobresa energètica i millora de l'eficiència						
<i>Punt d'assessorament energètic (GTI)</i>						
<i>Oficina Local d'Habitatge</i>						
A1.3 Atenció a la pèrdua de l'habitatge						
<i>Servei de Benestar Social</i>						
<i>Servei municipal d'habitatge (GTI)</i>						
<i>Àmbit de Territori, Medi ambient i Transició Ecològica</i>						
A2.1 Regulació de l'habitatge d'ús turístic						
<i>Àmbit de Territori, Medi ambient i Transició Ecològica</i>						
<i>GTI</i>						
A2.2 Delimitació d'una àrea de mercat tens						
<i>Àmbit de Territori, Medi ambient i Transició Ecològica</i>						
<i>GTI</i>						
A1.3 Atenció a la pèrdua de l'habitatge						
<i>Servei de Benestar Social</i>						
<i>Servei municipal d'habitatge (GTI)</i>						
<i>Àmbit de Territori, Medi ambient i Transició Ecològica</i>						
B. MILLORAR ELS HABITATGES EXISTENTS						
B1.0 Identificació d'entorns vulnerables						
<i>Servei municipal d'habitatge (GTI)</i>						
<i>Suport: AMB i Diputació de Barcelona</i>						
B1.1 Mesures actives de rehabilitació						
<i>Servei municipal d'habitatge (GTI)</i>						
<i>Àmbit de Territori, Medi ambient i Transició Ecològica</i>						
<i>Suport: AMB i Diputació de Barcelona</i>						
B1.2 Atenció a l'envelliment i dependència de la població						
<i>Servei de Benestar Social</i>						
<i>Servei municipal d'habitatge (GTI)</i>						
<i>GTI</i>						
<i>Suport: Diputació de Barcelona</i>						

B2.1 Reforç dels ajuts del Consorci Metropolità de l'Habitatge

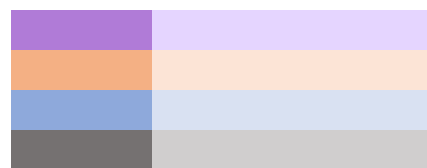
Servei municipal d'habitatge (GTI)

Oficina Local d'Habitatge

Servei de Mediació

Serveis Econòmics

Support: Consorci Metropolità de l'Habitatge (AMB)

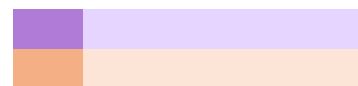


C2.2 Reforç dels ajuts municipals

Servei municipal d'habitatge (GTI)

Oficina Local d'Habitatge

Support: Diputació de Barcelona

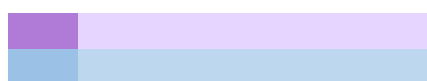


D. GESTIONAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL

D1.1 Coordinació amb les entitats socials que gestionen habitatge

Servei municipal d'habitatge (GTI)

Servei de Benestar Social



D1.2 Creació d'un fons social de lloguer

Servei municipal d'habitatge (GTI)



D2.1 Definició dels criteris d'adjudicació

Servei de Benestar Social

Àmbit de Territori, Medi ambient i Transició Ecològica



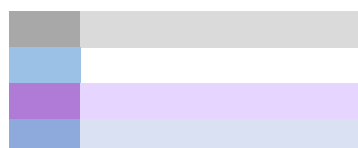
D2.2 Establiment d'un servei de mediació en habitatges públics

Principal: Agència de l'Habitatge de Catalunya

Servei de Benestar Social

Servei municipal d'habitatge (GTI)

Servei de Mediació



D2.3 Gestió dels habitatges municipals

GTI



E. REFORÇAR LA POLÍTICA MUNICIPAL D'HABITATGE

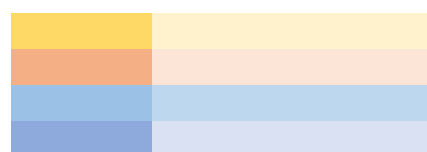
E1.1 Crear una nova estructura tècnica vinculada a l'habitatge

GTI

Oficina Local d'Habitatge

Servei de Benestar Social

Servei de Mediació



E2.1 Reactivació de la Taula Local d'Habitatge

Servei d'habitatge municipal (GTI)

Ajuntament de Gavà



E2.2 Reforç de la coordinació interna i externa

Servei municipal d'habitatge (GTI)

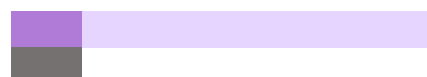
Servei de Benestar Social



E3.1 Apartat específic al web municipal

Servei municipal d'habitatge (GTI)

Ajuntament de Gavà



E3.2 Difusió dels serveis i ajuts existents a les xarxes municipals

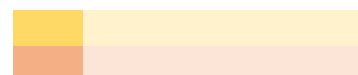
Servei municipal d'habitatge (GTI)



E3.2 Desenvolupament de campanyes específiques d'habitatge

GTI

Oficina Local d'Habitatge



4.3 FINANÇAMENT

Les actuacions previstes al PLH es poden agrupar en 4 blocs en funció del tipus de pressupost.

- **Aquelles amb un cost internalitzable al funcionament dels serveis municipals.** S'inclouen tant aquells serveis ja en funcionament, com aquells que s'engegaran per fer possible el desenvolupament del PLH. Els serveis implicats són: El Servei d'Habitatge Municipal (de nova creació), l'Oficina Local d'Habitatge, els serveis socials municipals (que inclouen els equips de mediació) i l'Àmbit de Territori, Medi Ambient i Transició Ecològica.
- **Aquelles que requeriran del suport d'un equip extern per al seu desenvolupament.** S'inclouen aquelles actuacions vinculades a estudis o actuacions específiques que, tot i que es podrien desenvolupar amb l'equip municipal, se'n recomana l'externalització per poder desenvolupar-les en els terminis previstos al PLH. En diferents casos es preveu que la Diputació de Barcelona pugui donar suport al desenvolupament d'aquests projectes a partir de l'acompanyament tècnic i el suport a la contractació dels equips externs.
- **Aquelles amb un cost derivat de la reducció d'ingressos.** S'inclouen en aquest bloc aquelles actuacions que preveuen desgravacions fiscals o altre tipus de bonificacions, que no tenen un cost directe, però si caldrà tenir en compte que reduiran els ingressos municipals previstos.
- **Aquelles que requereixen un pressupost específic.** S'inclouen aquelles actuacions en les quals es fa necessari destinar fons a la prestació d'ajuts.

Per fer front a aquests costos es podrà comptar tant amb pressupost municipal, com amb el suport d'altres organismes supramunicipals que poden aportar tant ajuts específics al desenvolupament d'actuacions, ja sigui econòmic o tècnic, com finançament. Els principals agents que poden aportar fons i finançament per al desenvolupament del PLH són els següents:

- **Diputació de Barcelona:** compta amb diferents línies que poden oferir suport:
 - “*Diagnosi i estratègies (DIES) d'urbanisme, regeneració urbana i activació temporal d'espais buits*”. <https://catalegdeserveis-cercador.diba.cat/fitxa?id=20069>
 - “*Estratègies sectorials d'habitatge*” que inclou la línia d'Estratègies per a la rehabilitació d'habitatges públics o privats. <https://catalegdeserveis-cercador.diba.cat/fitxa?id=20101>.
 - Estudis d'actuacions d'habitatge i rehabilitació (Ajut per desenvolupar estudis de viabilitat d'obra nova en solars municipals). <https://catalegdeserveis-cercador.diba.cat/fitxa?id=19097>
 - Reforma, condicionament i rehabilitació d'habitatges municipals o ceditos. <https://catalegdeserveis-cercador.diba.cat/fitxa?id=19237>
- **Ajudes previstes al Pla Estatal d'Habitatge corresponent.**
El *Plan Estatal de Vivienda 2018-2021* estableix un Programa de foment del parc d'habitatge de lloguer, que permet la promoció amb destí al lloguer. S'estableix una ajuda directa de màxim 300€/m² i màxim el 50% del cost. El preu màxim de lloguer haurà de ser 5,5€/m² de superfície útil, i s'haurà de destinar a persones llogateres, amb uns ingressos no superiors a 3 vegades l'IPREM.
- **Finançament de la Generalitat de Catalunya a través de l'Institut Català de Finances**
L'Agència de l'Habitatge de Catalunya (a través de l'Institut Català de Finances) està finançant fins a un 100% de les promocions amb destí a lloguer.

Per altra banda, es compta amb els ajuts del Consorci Metropolità de l'Habitatge, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Estat vinculats als serveis i ajuts oferts per l'Oficina Local d'Habitatge.

4.4 PRESSUPOST

A continuació s'incorpora una taula resum del pressupost previst per al desenvolupament d'aquest PLH que incorpora els ajuts i serveis en ell previstos i les ampliacions dels equips tècnics necessàries per tirar endavant les actuacions.

En el quadre s'inclouen els 4 grans blocs de pressupost assenyalats, cadascun amb un color.

- Actuacions que requereixen un pressupost específic.
- Actuacions que requereixen del suport d'equips externs.
- Contractació de personal i assistència tècnica i jurídica.
- Actuacions que es desenvoluparan amb l'equip municipal.

Pressupost anual de les actuacions del PLH

	1r any	2n any	3r any	4rt any	5è any	6è any	Total /Possible suport
A. PREVENIR EL RISC DE PÈRDUA DE L'HABITATGE I LA POBLACIÓ	130.000€	180.000€	180.000€	180.000€	180.000€	180.000€	1.030.000€
A1.1 Suport per evitar la pèrdua de l'habitatge	120.000€	120.000€	120.000€	120.000€	120.000€	120.000€	
A1.2 Atenció a la pobresa energètica i millora de l'eficiència energètica	10.000€	10.000€	10.000€	10.000€	10.000€	10.000€	DIBA
A1.3 Atenció a la pèrdua de l'habitatge							
A2.1 Regulació de l'habitatge d'ús turístic							
A2.2 Delimitació d'una àrea de mercat tens							
A2.3 Accés a l'habitatge de les persones joves		50.000€	50.000€	50.000€	50.000€	50.000€	
B. MILLORAR ELS HABITATGES EXISTENTS	95.000€	165.000€	215.000€	215.000€	215.000€	215.000€	1.120.000€
B1.0 Identificació d'entorns vulnerables	15.000€						DIBA, AMB
B1.1 Mesures actives de rehabilitació	20.000€						DIBA, AMB
B1.2 Atenció a l'envelliment i dependència de la població	15.000€	20.000€	20.000€	20.000€	20.000€	20.000€	ICF, Estat*
B2.1 Reforç dels ajuts del Consorci Metropolità de l'Habitatge	45.000€	45.000€	45.000€	45.000€	45.000€	45.000€	
B2.2 Reforç dels ajuts municipals		100.000€	150.000€	150.000€	150.000€	150.000€	DIBA
C. AMPLIAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL	0€	50.000€	20.000€	20.000€	20.000€	20.000€	130.000€
C1.0 Impulsar la coordinació de la política de sòl per HPO a l'AMB							
C1.1 Control del ritme de desenvolupament							
C1.2 Generació d'habitatge en SUC		15.000€					DIBA
C2.1 Promoció d'habitatge públic i allotjaments							ICF, Estat
C2.2 Promoció per operadors privats i socials		15.000€					DIBA
C2.3 Captació amb destí a lloguer assequible		20.000€	20.000€	20.000€	20.000€	20.000€	AHC

D. GESTIONAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL

	25.000€	25.000€	25.000€	25.000€	100.000€
D1.1 Coordinació amb les entitats socials que gestionen habitatge					
D1.2 Creació d'un fons social de lloguer	25.000€	25.000€	25.000€	25.000€	
D2.1 Definició dels criteris d'adjudicació					
D2.2 Establiment d'un servei de mediació en habitatges públics					
D2.3 Gestió dels habitatges municipals					

E. REFORÇAR LA POLÍTICA MUNICIPAL D'HABITATGE

	205.000€	385.000€	385.000€	385.000€	385.000€	385.000€	2.130.000€
E1.1 Crear una estructura tècnica d'habitatge	205.000€	380.000€	380.000€	380.000€	380.000€	380.000€	
E2.1 Reactivació de la Taula Local d'Habitatge							
E2.2 Reforç de la coordinació amb agents externs							
E3.1 Apartat específic al web municipal							
E3.2 Difusió dels serveis i ajuts existents per xarxes municipals							
E3.2 Desenvolupament de campanyes específiques entorn l'habitatge		5.000€	5.000€	5.000€	5.000€	5.000€	

REPERCUSSIÓ ECONÒMICA DEL PLH	430.000€	780.000€	825.000€	825.000€	825.000€	825.000€	4.510.000€
--------------------------------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-------------------