

Pla Local d'Habitatge de Palau-solità i Plegamans

Febrer 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

ENS DESTINATARI:

AJUNTAMENT DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS

Jordi Plaza:	Regidor d'Urbanisme
Patricia Freire:	Regidora d'Habitatge i Serveis Socials
Joan Ballbé:	Gerent Municipal
Jordi Estruch:	Coordinador de l'Àrea de Territori i Medi Ambient
Mercè Guàrdia:	Arquitecta tècnica municipal
Esther Lara:	Coordinadora de l'Àrea de Serveis socials
Elena Maya:	Tècnica de Joventut

ALTRES INTERVINENTS:

Montserrat Mercadé Marimon, geògrafa

CONTRACTACIÓ I GESTIÓ:

DIPUTACIÓ DE BARCELONA

GERÈNCIA DE SERVEIS D'HABITATGE, URBANISME I ACTIVITATS

Oficina d'Habitatge

Lídia Garcia

Tècnica responsable

INTRODUCCIÓ	5
1 PLANEJAMENT SECTORIAL I ESTRATÈGIC, EN RELACIÓ AMB L'HABITATGE	8
1.1 PLA TERRITORIAL SECTORIAL D'HABITATGE DE CATALUNYA	8
1.1.1 OBJECTIUS DEL PTSHC.....	8
1.1.2 PROPOSTES DEL PTSHC	9
1.2 PLANS MUNICIPALS	10
1.2.1 PLA LOCAL DE JOVENTUT 2018 – 2021.....	10
1.2.2 DIAGNOSI DE VULNERABILITAT SOCIAL VINCULADA A L'HABITATGE 2017	11
2 EMMARCAMENT TERRITORIAL I SITUACIÓ DE L'HABITATGE	13
2.1 ESTRUCTURA URBANA I SITUACIÓ ALS BARRIS	14
3 LES PERSONES	15
3.1 DINÀMICA DEMOGRÀFICA I RESIDENCIAL	15
3.1.1 LES COMPONENTS DE CREIXEMENT.....	16
3.1.2 ESTRUCTURA D'EDATS	20
3.1.3 LLOC DE NAIXEMENT	22
3.1.4 NACIONALITAT	24
3.1 LES LLARS.....	26
3.1.1 DIMENSIÓ I TIPUS DE LA LLAR SEGONS PADRÓ.....	27
3.2 ESTIMACIONS DE POBLACIÓ I LLARS	30
3.3 SITUACIÓ SOCIOECONÒMICA.....	31
3.3.1 EVOLUCIÓ DE L'ATUR.....	31
3.3.2 PERSONES BENEFICIÀRIES DE PRESTACIONS PER DESOCUPACIÓ	33
3.3.3 RENDA BRUTA FAMILIAR DISPONIBLE	34
3.3.4 DISTRIBUCIÓ DE LA RENDA DE LES LLARS (UNITATS DE CONSUM).....	37
3.3.5 EL LLINDAR D'ESFORÇ RECOMANAT EN EL LLOGUER	41
3.4 PROBLEMÀTIQUES EN RELACIÓ A L'ACCÉS I MANTENIMENT DE L'HABITATGE	42
3.4.1 DIFÍCULTATS D'ACCÉS A L'HABITATGE	42
3.4.2 DIFÍCULTATS DE PAGAMENT DE L'HABITATGE	46
3.4.3 PÈRDUA DE L'HABITATGE.....	49
3.4.4 L'OCUPACIÓ SENSE TÍTOL HABITANT.....	49
3.4.5 SENSELLARISME	50
3.5 ESTIMACIÓ DE NECESSITATS.....	51
4 EL PARC D'HABITATGES	53
4.1 CARACTERÍSTIQUES GENERALS DEL TEIXIT RESIDENCIAL.....	53
4.1.1 NOMBRE D'IMMOBLES DELS EDIFICIS AMB HABITATGES.....	53
4.1.2 ANTIGUITAT	54
4.1.3 SUPERFÍCIE DELS HABITATGES I PARCEL·LES	57
4.2 QUALITAT DEL PARC	59
4.2.1 ESTAT DE CONSERVACIÓ DELS HABITATGES	59
4.2.2 ACCESSIBILITAT DELS HABITATGES.....	61
4.2.3 BARRAQUISME INFRAHABITATGE I INSALUBRITAT DE L'HABITATGE.....	63
4.2.4 PROMOCIONS INACABADES.....	63
4.3 L'ÚS DEL PARC.....	63
4.3.1 TIPUS D'HABITATGES: PRINCIPALS, SECUNDARIS I VACANTS	63

4.3.2	HABITATGES BUI TS.....	64
4.3.3	EL RÈGIM DE TINENÇA DE L'HABITATGE PRINCIPAL	66
4.3.4	ELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC	67
4.3.5	ALTRES RECURSOS RESIDENCIALS DEL MUNICIPI	67
5	LA DINÀMICA DE CONSTRUCCIÓ I REHABILITACIÓ	68
5.1	HABITATGES D'OBRA NOVA.....	68
5.1.1	TIPOLOGIA DE L'HABITATGE ACABAT.....	69
5.2	LLICÈNCIES TRAMITADES EN RELACIÓ AL PARC D'HABITATGE	71
5.2.1	LLICÈNCIES D'OBRA NOVA.....	71
5.2.2	LLICÈNCIES DE REHABILITACIÓ	72
5.2.3	LLICÈNCIES DE PRIMERA OCUPACIÓ.....	73
6	EL MERCAT DE L'HABITATGE.....	74
6.1	ELS HABITATGES DE VENDA	74
6.1.1	TRANSACCIONS REGISTRADES	74
6.1.2	PREU DE COMPRAVENDA DELS HABITATGES	75
6.1.3	L'OFERTA DE MERCAT PRIVAT DE COMPRA	77
6.2	ELS HABITATGES DE LLOGUER.....	79
6.2.1	EVOLUCIÓ DEL NOMBRE DE CONTRACTES I DE LES RENDES DE LLOGUER REGISTRATS	79
6.2.2	L'OFERTA DE MERCAT PRIVAT DE LLOGUER	81
7	EL PLANEJAMENT	83
7.1	PLA TERRITORIAL METROPOLITÀ DE BARCELONA.....	83
7.1.1	ESTRATÈGIA URBANA GENÈRICA.....	85
7.1.2	NOVA CENTRALITAT URBANA	85
7.1.3	ÀREES URBANES DE POLARITZACIÓ.....	86
7.1.4	ÀREA ESPECIALITZADA RESIDENCIAL A REESTRUCTURAR.....	87
7.2	PDU D'ESTRUCTURACIÓ DE L'ENTORN URBÀ DE LA RIERA DE CALDES.....	87
7.3	PLANEJAMENT MUNICIPAL.....	88
7.3.1	ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT I TRANSFORMACIÓ PREVISTOS	89
7.3.2	POTENCIAL RESIDENCIAL DEL PLANEJAMENT	91
7.3.3	PREVISIONS DE DESENVOLUPAMENT EN EL TERMINI DEL PLH.....	92
7.4	ALTRES TEMES VINCULATS AL PLANEJAMENT	92
8	ELS RECURSOS RESIDENCIALS	94
8.1	HABITATGES I SOLARS DE PROPIETAT PÚBLICA.....	94
8.2	HABITATGES ASSEQUIBLES DE PROPIETAT PRIVADA.....	97
8.2.1	HABITATGES PRIVATS DE LLOGUER INCLOSOS A LA BORSA D'HABITATGE	97
8.2.2	HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL	97
8.2.3	ALTRES ALLOTJAMENTS	98
8.3	ALTRES RECURSOS RESIDENCIALS UTILITZATS PER L'ADMINISTRACIÓ LOCAL.....	98
9	INICIATIVES MUNICIPALS EXISTENTS	99
9.1	SERVEIS SOCIALS.....	99
9.1.1	SERVEIS.....	100
9.1.2	INICIATIVES DESENVOLUPADES ELS DARRERS ANYS.....	104
9.1.3	OPORTUNITATS DETECTADES PER PART DE SERVEIS SOCIALS.....	104

9.2	SERVEI D'URBANISME.....	105
9.2.1	SERVEIS.....	105
9.2.2	INICIATIVES DESENVOLUPADES ELS DARRERS ANYS.....	106
9.3	SERVEI DE JOVENTUT.....	106
9.4	POLICIA LOCAL.....	107
9.5	OFICINA D'HABITATGE COMARCAL.....	107
9.6	RELACIÓ AMB ELS AGENTS EXTERNS.....	110
10	DIAGNOSI	112
10.1	DEBILITATS, AMENACES, FORTALESES I OPORTUNITATS	112
10.2	SÍNTESI DE LA DIAGNOSI	119
11	PLA D'ACCIÓ	123
11.1	INTRODUCCIÓ.....	123
11.2	ENCAIX ESTRATÈGIC	123
11.2.1	OBJECTIUS.....	123
11.2.2	MECANISMES	124
11.3	PROGRAMES I ACTUACIONS PROPOSADES.....	125
A.	PROMOURE NOU HABITATGE ASSEQUIBLE.....	126
B.	MOBILITZAR HABITATGE PRIVAT CAP AL LLOGUER ASSEQUIBLE.....	142
C.	PREVENIR I ATENDRE LA PÈRDUA DE L'HABITATGE I L'EMERGÈNCIA	150
D.	MILLORAR L'EFICIÈNCIA ENERGÈTICA I L'ACCESSIBILITAT	161
E.	IMPULSAR LA POLÍTICA MUNICIPAL D'HABITATGE.....	167
12	EXECUCIÓ DEL PLA LOCAL D'HABITATGE	174
12.1	OBJECTIUS QUANTIFICABLES.....	174
12.2	CALENDARI	175
12.3	FINANÇAMENT	176

ANNEX 1 PLÀNOLS

- I-1 BARRIS DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS
- I-2 PLA TERRITORIAL METROPOLITÀ DE BARCELONA
- I-3 PERSONES. INGRESSOS
 - I-3.1 % DE LLARS AMB INGRESSOS INFERIORS A 10.000€
 - I-3.2 MITJANA D'INGRESSOS DE LES LLARS
- I-4 INFORMACIÓ CADASTRAL, CENTRE VILA , CAN FALGUERA, LA PINEDA, EL CASTELL
 - I-4.1 NÚMERO DE PLANTES
 - I-4.2 ANTIGUITAT 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, CARRER BAIX, CAN MAIOL, CAN BURGÜÈS I CAN PARERA
 - I-5.1 NÚMERO DE PLANTES
 - I-5.2 ANTIGUITAT 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, MONTJUÏC, CAN DURAN, LA SAGRERA I EL CAMÍ DE CAN CLAPÉS
 - I-6.1 NÚMERO DE PLANTES
 - I-6.2 ANTIGUITAT DE L'EDIFICACIÓ
 - I-6.3 TIPUS DE PROPIETAT
 - I-6.4 SUPERFÍCIE DE LES PARCEL·LES
 - I-6.5 SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA
- I-7 PLANEJAMENT
- I-8 RECURSOS RESIDENCIALS
 - I-8.1 HABITATGES DE PROPIETAT PRIVADA AMB PROTECCIÓ OFICIAL
 - I-8.2 HABITATGES DE PROPIETAT PRIVADA DE GRANS TENIDORS
 - I-8.3 SOLARS I EDIFICIS DE PROPIETAT MUNICIPAL

ANNEX 2 DOCUMENT DE SÍNTESI**ANNEX 3 MEMÒRIA DEL PROCÉS DE PARTICIPACIÓ**

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.

Palau-solità i Plegamans aborda la redacció del seu primer Pla local d'habitatge, amb la voluntat d'establir una política municipal que abordi la problemàtica de l'habitatge de forma transversal.

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 dels següents **elements clau**:

- El *treball de camp*, realitzat entre els mesos de gener i febrer de 2020, que ha permès entrevistar els principals agents del municipi en relació a l'habitatge, així com fer treball de camp per conèixer la realitat del parc construït.
Les entrevistes realitzades es poden organitzar en 2 grans blocs, aquelles realitzades amb els serveis municipals, i aquelles realitzades a col·lectius i entitats.

Entrevistes a responsables de serveis municipals:

- Serveis socials
- Urbanisme i territori
- Joventut
- Policia local

Entrevistes a col·lectius i entitats:

- Promotores i agents immobiliaris
- Associacions veïnals
- Plataforma d'Afectats per la hipoteca PAH

També s'ha realitzat una entrevista telefònica amb l'Oficina d'habitatge del Consell comarcal.

- *Sessions de treball conjunt* amb l'equip motor del Pla i amb representants de diferents departaments amb qui s'han realitzat entrevistes.
 - Sessió inicial: 16 de gener
 - Sessió de treball sobre el document Anàlisi: 12 de març
 - Sessió de treball sobre la Diagnosi (DAFO): 16 d'abril
 - Sessió de treball sobre els objectius i estratègies: 1 juliol
 - Sessió de treball propostes Pla d'acció: 23 setembre
 - Sessió de treball Pla d'acció: 2 novembre
 - Sessió de treball execució del PLH: 28 gener
- *Procés de participació* obert a la ciutadania (Annex 3 Memòria del procés de participació).
 - Enquesta
 - Taller 13 de gener

El **procés de redacció del Pla** s'ha desenvolupat a partir de les següents tasques:

Fase 1 anàlisi i diagnosi

1. Recull de la informació necessària.
2. Anàlisi de la realitat del municipi en matèria d'habitatge per tal d'identificar les principals problemàtiques.
3. Elaboració de gràfics i plànols que expliquin les principals dades analitzades.
4. Incorporació de les aportacions de l'equip municipal a l'anàlisi i elaboració de la diagnosi conjuntament.

Fase 2 Pla d'acció

5. Definició dels objectius i estratègies conjuntament entre l'equip municipal i l'equip redactor.
6. Definició del llistat d'actuacions del Pla d'acció conjuntament entre l'equip municipal i l'equip redactor.
7. Elaboració de fitxes per cada actuació per part de l'equip redactor i validació per part de l'equip municipal.
8. Incorporació de les aportacions de la ciutadania mitjançant el procés participatiu.
9. Priorització de les accions i definició del calendari, establiment dels objectius quantificables i del pressupost conjuntament entre l'equip redactor i l'equip municipal.

Nota: la redacció del PLH es va començar a elaborar abans de l'emergència sanitària vinculada a la pandèmia del coronavirus i la primera fase del Pla, que inclou l'anàlisi i la diagnosi, es finalitza mentre l'estat d'alarma segueix vigent. Per aquest motiu, en aquest document no es recullen les conseqüències que es podran derivar de la situació actual d'emergència en relació l'habitatge.

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 topar 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.

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.*
5. *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 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 d'habitatge
- Plans estratègics municipals
 - Pla local de joventut 2018 – 2021
 - Diagnosi de vulnerabilitat social vinculada a l'habitatge 2017

1.1 PLA TERRITORIAL SECTORIAL D'HABITATGE DE CATALUNYA¹

És un instrument de planificació i programació a llarg termini de les polítiques d'habitatge en el territori d'àmbit català i actualment es troba en fase d'aprovació inicial.

1.1.1 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 el 5% del 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 d'habitatges existents.** Mitjançant:
 - a. L'adquisició de la propietat d'habitatges provinents de bancs i grans tenidors per a destinar-los a lloguer social.
 - b. L'adquisició de l'ús d'habitatges provinents de bancs i grans tenidors per a destinar-los a lloguer social.
 - c. La mobilització del parc buit cap al 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.

¹ Actualment es troba en fase de tramitació.

1.1.2 PROPOSTES DEL PTSHC

Palau-solità i Plegamans es delimita com una àrea de demanda forta i acreditada i, per tant, haurà de complir l'Objectiu de Solidaritat Urbana², l'acompliment del qual es fixa per l'any 2034.

Tenint en compte que el termini del PLH és de 6 anys (2020 al 2026), serà important considerar els objectius plantejats per al Primer Quinquenni en relació als habitatges destinats a polítiques socials: **211 habitatges existents i 175 nous habitatges**, un total de 386 habitatges.

El PTSHC fa una estimació dels habitatges destinats a polítiques socials existents, que en el cas de Palau-solità i Plegamans no correspon a la realitat actual. Segons el PTSHC, actualment hi hauria uns 220 habitatges destinats a polítiques socials al municipi però segons la informació analitzada per elaborar el PLH gairebé no hi ha cap habitatge que es pugui considerar destinat a polítiques socials actualment.³

OBJECTIUS QUINQUENALS PEL COMPLIMENT DEL MANDAT DE SOLIDARITAT URBANA

Període	Estimació llars	Habitatges destinats a polítiques socials existents*	Nous habitatges destinats a polítiques socials quinquenni	Ràtio d'habitatges destinats a polítiques socials
Situació actual	4.910	220		4,50%
2024, final 1r Q	5.041	211	175	7,70%
2029, final 2n Q	5.248	199	239	11,70%
2034, final 3r Q	5.519	187	227	15,00%

Font: Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya.

* S'inclouen els habitatges destinats a polítiques socials existents, sense tenir en compte aquells que es generin a partir de l'aplicació del PTSHC. 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.

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 Palau-solità i Plegamans, és la següent⁴ per a l'any 2034:

² 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.

³ Una part dels habitatges que es comptabilitzen (60 habitatges) són de promocions HPO privades actualment desqualificades.

⁴ S'inclou tant la proposta general del PTSHC, com una concreció aproximada per a Palau-solità i Plegamans, a cada municipi el percentatge del parc assequible que haurà d'assolir-se variarà en funció de les característiques de partida. La xifra de la taula és una estimació a partir de la població actual de Palau i per aquest motiu no coincideix amb la xifra de nous habitatges destinats a polítiques socials de la taula anterior.

LÍNIES D'INTERVENCIÓ ESTABLERTES PEL PTSHC

Nous habitatges destinats a polítiques socials en àrees de demanda forta i acreditada	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 Palau-s i Plegamans
Habitatges amb protecció oficial de lloguer de promoció pública	34.000	14,2%	80
Habitatges amb protecció oficial de lloguer de promoció privada	16.000	6,7%	38
Adquisició propietat d'habitatges de bancs i grans i grans tenidors	27.500	11,5%	65
Adquisició ús d'habitatges provinents de bancs i grans i grans tenidors (cessió, tanteig, exp.)	6.500	2,7%	15
Mobilització del parc existent cap el lloguer social (xarxa de mediació, incentius fiscals, índex de referència, etc)	33.500	14,0%	79
Adquisició d'habitatges en el parc existent (via delimitació d'àrees de tanteig i retracte)	7.500	3,1%	18
Habitatge amb protecció oficial de compravenda i de tinençes intermèdies	115.000	47,9%	272
Total habitatges	240.000	100,0%	568

Font: Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya

Finalment, el PTSHC estableix **zones de rehabilitació prioritària**. Palau-solità i Plegamans no s'inclou dins dels municipis amb necessitats de rehabilitació prioritària, però caldrà avaluar si és necessari que alguns dels seus barris s'inclogui com a àrea de rehabilitació prioritària dins del marc de la llei 18/2007. En qualsevol cas, el PTSHC no inclou un pressupost específic per donar suport a aquests municipis en la millora dels seus habitatges.

1.2 PLANS MUNICIPALS

1.2.1 PLA LOCAL DE JOVENTUT 2018 – 2021

Situació de la població jove en relació a l'habitatge

A partir de l'anàlisi elaborada de la realitat juvenil i del treball de camp es recullen les següents dificultats dels i les joves en relació amb l'habitatge:

- Habitatges amb preus poc assequibles per a la població jove.
- Desconeixement i manca d'informació dels serveis d'orientació per a l'emancipació.
- Reduïda oferta de lloguer i d'habitatge assequible.
- Oferta principal de cases en zones residencials, lluny del poder adquisitiu dels joves.
- Manquen polítiques d'habitatge amb perspectiva jove: Oficina d'habitatge, habitatge social, ajudes a l'emancipació, residències per a joves, borsa jove, etc.

Línies estratègiques

Entorn a l'habitatge es planteja:

- **Acompanyar en els processos de transició i emancipació.** Actuacions d'assessorament i orientació en l'àmbit de l'habitatge tant individuals com col·lectives, facilitar informació online sobre l'accés a l'habitatge i sobre les possibles prestacions i ajudes de la Generalitat i sobre tinença alternativa d'habitatge.

Programes previstos

El Pla Local de joventut 2018 – 2021 defineix, en el camp de l'habitatge (xarxa 6) 2 grans objectius: Orientació i assessorament a l'habitatge i Solucions a l'habitatge jove.

Programes a reforçar per facilitar l'accés a l'habitatge a les persones joves

- 3.1. Assessoria d'habitatge.
 - 3.2. Borsa d'habitatges compartits.
 - 3.3. Habitatges amb protecció oficial amb criteris de selecció pensats pels joves.
 - 3.4. Mobilització de masies deshabitades per estades artístiques.
-

1.2.2 DIAGNOSI DE VULNERABILITAT SOCIAL VINCULADA A L'HABITATGE 2017

L'any 2017 des dels serveis socials es desenvolupa un estudi per disposar d'una primera aproximació respecte a la relació entre vulnerabilitat social i necessitats en matèria d'habitatge al municipi. La informació recollida a l'estudi s'ha contrastat amb les dades actualitzades i amb les diferents entrevistes realitzades i s'ha incorporat a l'anàlisi del PLH.

A continuació s'enumeren les principals conclusions recollides en la diagnosi.

Principals problemàtiques detectades

- **L'escassa oferta d'habitatge plurifamiliar.** Problemàtica que es vincula a l'expulsió de persones joves. La seva transformació està limitada pel POUM.
- **Les dificultats d'accés a l'habitatge de lloguer.** A causa de l'escassa oferta i als preus més elevats que als municipis del voltant (Sant Feliu de codines).
- **L'existència d'habitatges buits.** Aproximadament 103⁵ l'any 2017, majoritàriament són cases unifamiliars que havien estat segones residències o herències pendents de resoldre, puntualment blocs plurifamiliars sense comercialitzar (2 promocions). L'any 2016 es va engegar una borsa de lloguer però no hi va haver interès per part de persones propietàries.
- **Els habitatges en mans dels bancs.** Es van comptabilitzar 35 l'any 2017, difícils de mobilitzar.
- **Ocupacions i serveis punxats.** Actualment no és una gran problemàtica però es veu com una amenaça. Hi ha casos que s'han regularitzat.
- **Accessibilitat als habitatges de les urbanitzacions.** La manca d'accessibilitat és tant per la ubicació com per les característiques de les cases i afecta principalment gent gran.
- **Les dificultats de pagament de l'habitatge.** Es constata un esforç econòmic major que en municipis de l'entorn. Han augmentat les prestacions econòmiques d'urgència per a pagament del lloguer. Hi ha hagut reagrupaments familiars i augment de les famílies ateses per Càrites. També s'han detectat col·lectius que no sol·liciten ajuda per l'estigma que suposa.
- **Altres problemàtiques detectades, utilitzant la tipologia ETHOS⁶:**
 - Sensellarisme (2 o 3 casos puntuals)
 - Sense habitatge. Les persones sense habitatges es deriven a recursos del consell comarcal (48 casos el 2016)

⁵ Habitatges amb consums inferiors als 5m³ durant el 2015 i el 2016.

⁶ La tipologia ETHOS és una categorització d'exclusió residencial elaborada per la Federació Europea d'Associacions Nacionals que Treballen amb persones Sense Llar (FEANTSA), que entén aquesta problemàtica com un procés que porta a riscos d'exclusió social i urbana.

- Habitatge insegur. El 2016 hi va haver 139 casos d'habitatge insegur per impagaments o dificultat de pagament i violència. Augment dels ajuts per al pagament de subministraments.
- Habitatge inadequat. 62 casos d'allotjament impropï, 17 habitatges amb manca de subministraments (alguns vinculats al gas per a la calefacció), uns 50 habitatges en males condicions (principalment 3 blocs amb humitats i sense calefacció). Alguns casos d'amuntegament que no es considera un problema per les dimensions grans de les cases.
- Problemes de salut, sobretot salut mental vinculat a la situació econòmica.

Reptes detectats

L'escassa oferta d'habitatge plurifamiliar

- Promoció de la cohabitació (joves)
- Promocions de pisos.
- Valorar la possibilitat d'incorporar alguna modificació al POUM.

Les dificultats d'accés a l'habitatge de lloguer

- Foment lloguer assequible.
- Ajuts al lloguer.
- Habitatge social.

Els habitatges buits

- Taxa hab. buits.
- Ús emergències socials.
- Borsa de lloguer.

Els habitatges en mans dels bancs

- Negociar amb els bancs per a un ús social d'aquests habitatges.

Ocupacions i serveis punxats

- Protocols que tinguin un efecte dissuasiu.

Accessibilitat als habitatges de les urbanitzacions

- Transport urbà.
- Pisos petits al centre per a gent gran.

Les dificultats de pagament

- Detecció casos que no arriben a serveis socials.

Edificis amb males condicions d'habitabilitat

- Rehabilitacions.

Pobresa energètica

- Detecció casos que no arriben a serveis socials (ex: gas).

2 EMMARCAMENT TERRITORIAL I SITUACIÓ DE L'HABITATGE

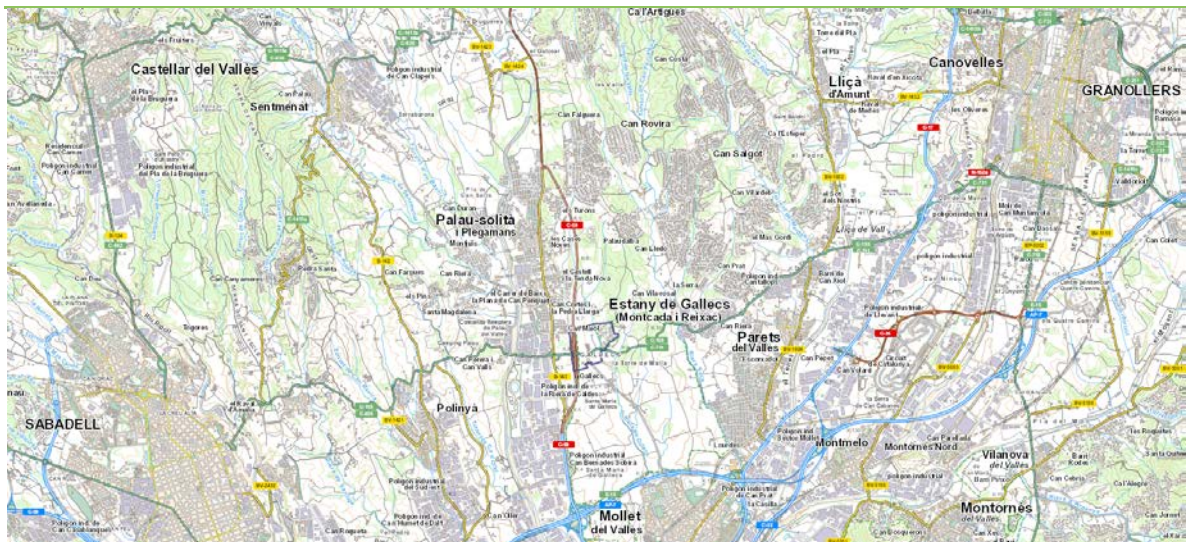
Palau-solità i Plegamans té una extensió de 14,93km² i se situa al marge est de la comarca del Vallès Occidental, en l'eix entre Caldes de Montbui i Mollet del Vallès (municipis que pertanyen a la comarca del Vallès oriental) i entre dues grans ciutats com Sabadell (cocapital de comarca) i Granollers. Té una població de 14.636 habitants (2018) i una densitat de 980hab/km².

Palau-solità i Plegamans és resultat de la unió dels nuclis de Santa Maria de Palau-solità i Sant Genís de Plegamans. Limita al nord, amb Caldes de Montbui, a l'est, amb Lliçà d'Amunt, Montcada i Mollet, al sud, amb Santa Perpètua de Mogoda i a l'oest amb Polinyà i Sentmenat.

És un municipi de gran extensió i dispersió d'àrees urbanitzades. Comprèn el nucli que s'estructura al llarg de l'Avinguda Catalunya (antiga carretera), diferents urbanitzacions residencials disperses i poc cohesionades, una important zona industrial al sud i terrenys agrícoles al límit de la Riera de Caldes, zona inundable.

Palau-solità i Plegamans ha patit una transformació radical durant la segona meitat del segle XX, de ser un petit poble agrícola a un municipi de prop de 15.000 habitants, dedicat a la indústria i als serveis. Respecte a l'habitatge també s'ha produït un canvi de poble d'estiueig amb segones residències, a primera residència, una dinàmica comuna a d'altres municipis de la regió metropolitana. Tot i així, es caracteritza per una relació intensa amb el territori rural, la ciutat integra sòl urbà i no urbanitzable vinculat als sistemes fluvials. La seva estructura està molt condicionada per l'estructura territorial física i presenta discontinuïtats urbanes. Podem trobar diferents masies i masos habitats tant en l'àmbit urbà com en el rústic.

MUNICIPI DE PALAU – SOLITÀ I PLEGAMANS



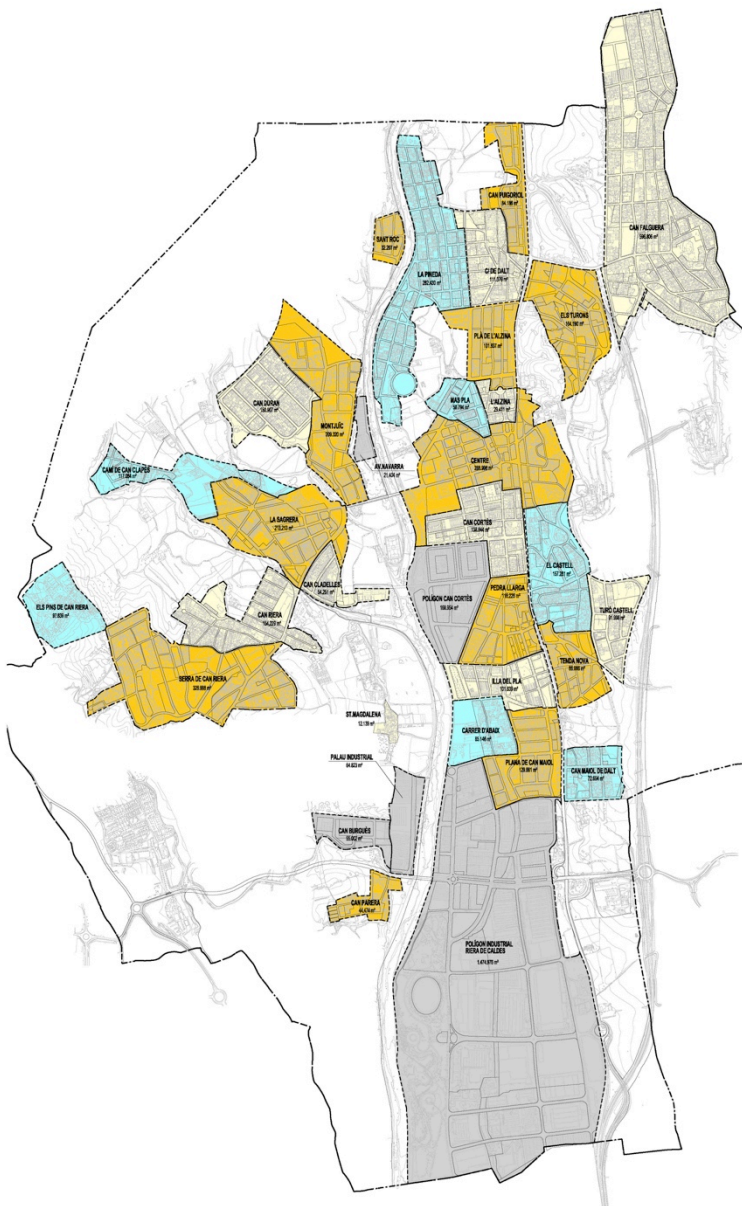
Font: Geoportal de cartografia. Àrea Metropolitana de Barcelona.

2.1 ESTRUCTURA URBANA I SITUACIÓ ALS BARRIS

Palau-solità i Plegamans està integrat per 19 barris, molts d'aquests són urbanitzacions disperses al voltant del nucli urbà:

- Nucli: Centre, l'Alzina, Mas Pla, Pla de l'Alzina, C. de Dalt (Nucli antic de Dalt), Can Cotés, Pedra Llarga, Illa del Pla, C. de Baix (Nucli antic de Baix), Pla de Can Maiol, la Sagrera, Can Cladelles.
- Urbanitzacions: La Pineda, Sant Roc, Can Puigoriol, Els Turons, Can Falguera, El Castell, Tenda Nova, Turó Castell, Can Maiol, Can Parera, Serra de Can Riera, Els Pins, Can Riera, Camí de Can Clapés, Can Duran, Montjuïc.

BARRIS DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS



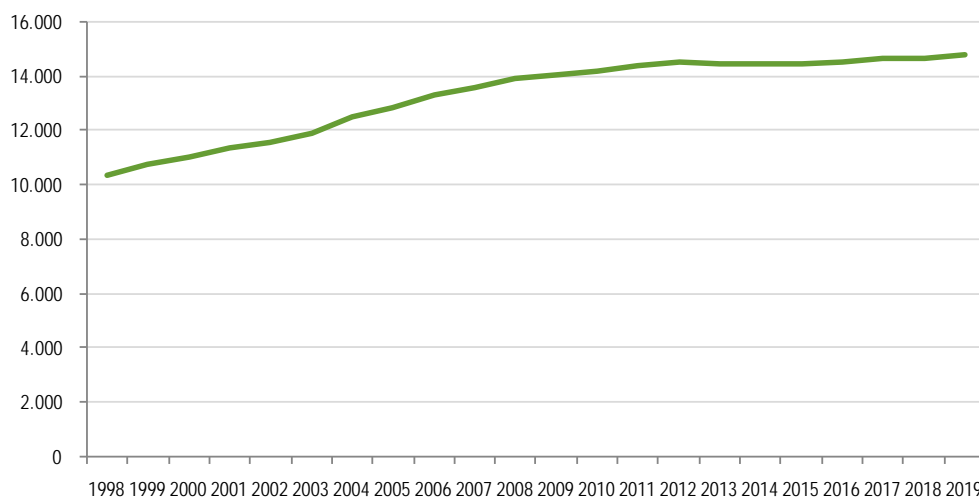
Font: POUM de Palau-solità i Plegamans.

3 LES PERSONES

3.1 DINÀMICA DEMOGRÀFICA I RESIDENCIAL

Palau-solità i Plegamans, amb 14.771 habitants el 2019, va tenir el creixement més important en la dècada dels anys 80 en què va passar dels 4.209 habitants de 1981 als 7.479 de l'any 1991, un increment relatiu del 77,7%, més intens en la primera meitat d'aquella dècada.

EVOLUCIÓ DEL CREIXEMENT DE POBLACIÓ, 1998 - 2019

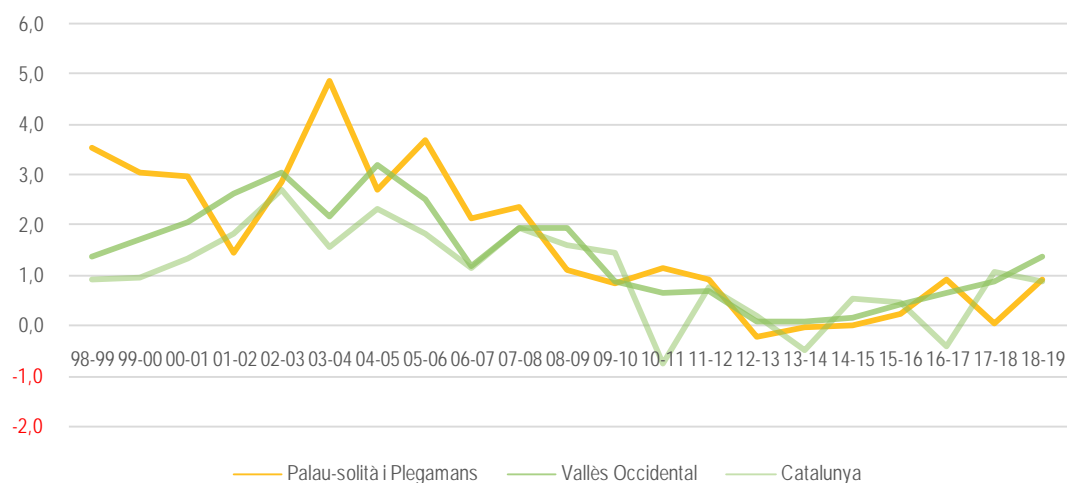


Font: IDESCAT, padró municipal d'habitants.

Des de llavors ha seguit guanyant població (el 2019 quasi dobra la que tenia el 1991), però amb un ritme descendent.

- A la dècada dels anys 90 el creixement relatiu, malgrat ser prou elevat es redueix al 52%.
- A la següent dècada disminueix fins al 26,5%.
- Entre els anys 2011 i 2019 la minva el situa en el 2,5%, el més baix.

VARIACIÓ INTERANUAL DE POBLACIÓ, 1998 - 2019



Font: IDESCAT, padró municipal d'habitants i elaboració pròpia.

La reducció del creixement ha estat irregular però constant, destacant puntes:

- D'augment, el 2004 amb gairebé el 5%
- De reducció, el 2013 amb una pèrdua de població del 0,3%, una trentena de persones.

La irregularitat en l'evolució dels darrers anys no permet apuntar una línia massa clara d'evolució, ja que malgrat haver estat positiu en quasi tots els anys s'ha mogut:

- Entre el creixement 0 (ni guanya ni perd) el 2014;
- L'increment del 0,9% el 2017 (una mica més de 130 persones);
- El 2018 el guany ha estat del 0,1% (10 habitants);
- Recupera el 0,9% el 2019 (135 habitants).

En relació amb el Vallès Occidental i Catalunya, Palau-solità i Plegamans ha tingut més anys amb creixements més elevats però també en els 10 darrers ha estat menor que en aquests.

3.1.1 LES COMPONENTS DE CREIXEMENT

El notable creixement del municipi a les dècades dels anys 60 i 70 va ser per importants fluxos migratoris favorables a Palau-solità i Plegamans, els quals van derivar en un augment del creixement natural.

El creixement natural

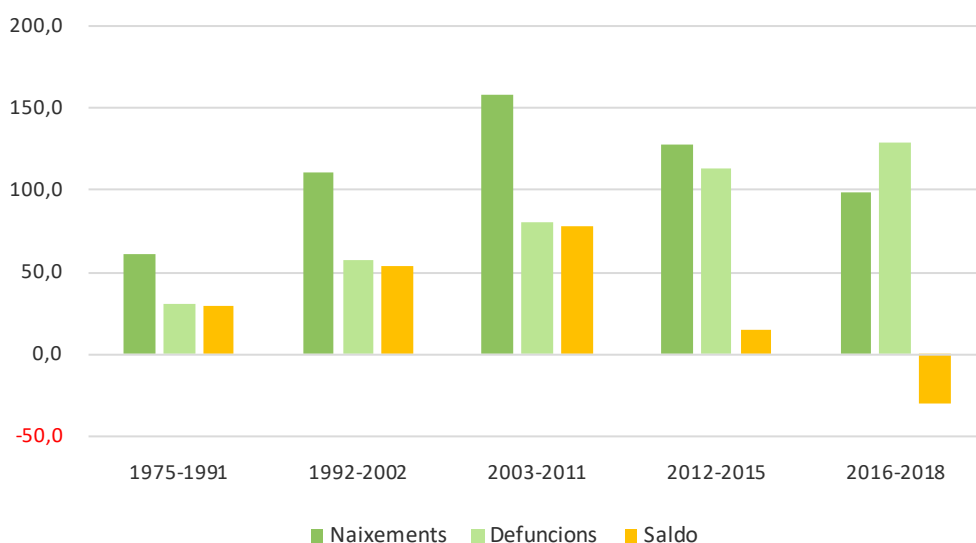
Des de l'any 1975 el creixement natural (diferència entre naixements i defuncions) ha patit un important canvi a causa de l'augment de la natalitat i també la mortalitat.

Es poden distingir cinc etapes:

- Fins a l'any 1991, en què la natalitat quasi dobra la mortalitat (1,97 naixements per 1 defunció), però de mitjana just supera la seixantena;
- De 1992 fins al 2002, en què ambdós components augmenten i tot i que més la natalitat la relació es redueix a 1,93. El saldo quasi dobra el del període anterior.
- Entre els anys 2003 i 2011, en què segueixen augmentant ambdós però més destacadament la natalitat, ampliant-se el saldo fins, a les 78,2 persones (per un difunt, es produeixen 1,97 naixements).
- A partir del 2012 en què la natalitat minva i la mortalitat augmenta, amb un any de saldo negatiu i un altre menor de la desena. La relació és d'un difunt per 1,13 naixements.
- Els darrers tres anys, en què el saldo ha estat negatiu en tots ells. De mitjana, per cada defunció hi ha hagut 0,76 naixements.

Destaca el canvi de tendència a partir de 2012 i el creixement natural negatiu els darrers anys.

EVOLUCIÓ DEL CREIXEMENT NATURAL, 1975 - 2018



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

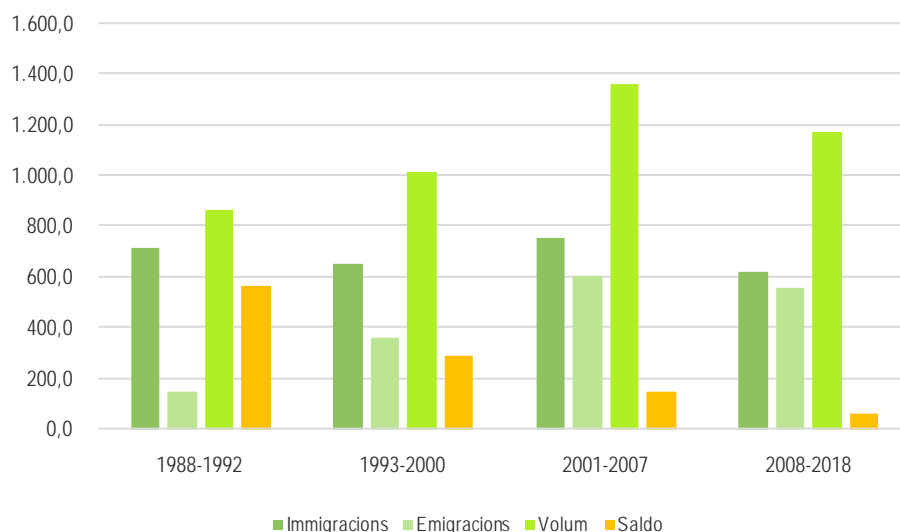
Les migracions

Les migracions experimenten també canvis substancials:

- Emigracions quasi insignificants en relació amb les immigracions entre els anys 1988 i 1992, amb un saldo resultant molt ampli, el més ampli de tota la sèrie, tot i un volum total relativament més baix respecte la resta de sèrie.
- Lleu reducció de les immigracions internes entre el 1993 i 2000, del 8,5%, i augment més rellevant de les emigracions (doblen la mitjana del període anterior). Augmenta el volum però el saldo es redueixen en 48%.
- Augments i reduccions produïts en el període anterior s'agreugen entre els anys 2001 i 2007, produint-se una nova reducció del saldo, en un 48%. És el període amb més volum de canvis de municipi.
- Aquesta tendència s'aguditzava a partir del 2008 i es manté fins al 2018: immigrants i emigrants quasi s'igualen, si bé el saldo segueix sent positiu.

Amb tot, no és homogènia en els anys: dos extrems del període ho són els anys 2010 i 2011, en què el saldo supera el centenar, mentre que el saldo és negatiu el 2014 (pèrdua d'una mica més d'una quinzena d'habitants) i el 2017 quasi 0 (pèrdua d'1 habitant).

EVOLUCIÓ DE LES MIGRACIONS INTERNES, 1988 - 2018



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

Els principals orígens i destinacions

Els immigrants per canvis residencials provenen de 760 municipis, amb un important pes dels que provenen de la demarcació de Barcelona, amb una quarta part dels orígens però el 89% de les persones, seguits per qui provenen de les demarcacions de Girona (9% dels orígens i 1,7% de la població), Tarragona (7% i 1,3% respectivament), Lleida (5% i 0,5%) i València (4% i 0,5%): 5 províncies suposen quasi la meitat dels municipis i el 93% de la població.

En relació amb els que marxen del municipi, els municipis de destinació són 820, amb un important pes també de Barcelona (23% dels municipis i 83% de la població que marxa) seguida amb molt menor pes de Girona (8% i 3%), Tarragona (7% i 3%) i Lleida (6% i 1%). Les quatre suposen el 44% dels municipis de destinació i el 89% dels emigrants.

Vint-i-un municipis signifiquen el 76% de la població que va a viure a Palau-solità (volum més gran de 100 persones) mentre que, també, vint-i-un municipis suposen el 66% dels que marxen (volum de 100 i més persones), havent-hi un grau de dispersió una mica més gran en les destinacions que en els orígens.

El municipi de Barcelona és el que més aporta (21% de la població) mentre que tot i ser la primera destinació, quasi s'igualava amb Caldes de Montbui (11,8% i 11,7% respectivament).

Atreu població dels municipis metropolitans de Barcelona, especialment del vessant nord, i també del seu entorn mentre que els municipis de l'entorn adquireixen més pes en les destinacions, resultant amb saldos negatius amb alguns d'aquests. Per exemple:

- Badalona ocupa la sisena posició entre els orígens i l'onzena entre les destinacions mentre que Caldes de Montbui ocupa la quarta entre els orígens però la segona entre les destinacions, o Lliçà d'Amunt, que és el setè origen és la tercera destinació.

Amb Caldes de Montbui, Lliçà d'Amunt, Sant Feliu de Codines, Sentmenat, Terrassa i Granollers els saldos són negatius, destacant per volum el primer en què a més és negatiu en totes les seccions censals mentre que en la resta, malgrat dominar el negatiu, hi ha alguna secció amb saldos favorables.

SALDOS DELS CANVIS RESIDENCIALS DELS PRINCIPALS ORÍGENS I DESTINACIONS PER SECCIONS CENSALS (%)

Municipi	01 - 001	01 - 002	01 - 003	01 - 004	01 - 005	01 - 006	01 - 007	01 - 008	Palau-solità i Plegamans
1 Barcelona	333	327	262	529	157	308	84	24	2.024
2 Santa Perpètua de Mogoda	87	167	68	89	29	83	45	19	587
3 Mollet del Vallès	42	67	78	109	32	145	42	-13	502
4 Caldes de Montbui	-92	-96	-116	-92	-26	-68	-22	-18	-530
5 Sabadell	124	154	67	105	49	112	42	25	678
6 Badalona	40	104	50	87	36	85	11	18	431
7 Lliçà d'Amunt	4	-53	0	-32	9	-29	-35	-22	-158
8 Santa Coloma de Gramenet	74	88	32	94	31	123	27	4	473
9 Cerdanyola del Vallès	43	35	26	51	14	33	-1	17	218
10 Montcada i Reixac	17	36	18	66	-4	48	21	7	209
11 Hospitalet de Llobregat	41	62	23	5	10	21	2	-1	163
12 Ripollet	32	52	10	36	13	41	19	-4	199
13 Llagosta, la	13	12	3	44	22	31	8	6	139
14 Sant Feliu de Codines	-69	-27	-9	-24	4	-11	3	-26	-159
15 Polinyà	2	30	10	5	-4	-11	2	-10	24
16 Sentmenat	-20	1	-10	-27	-11	-23	-3	-18	-111
17 Barberà del Vallès	20	15	14	12	10	25	7	-1	102
18 Terrassa	5	2	-4	9	2	-20	1	-6	-11
19 Granollers	-1	-19	5	-6	-10	-4	-2	-2	-39
20 Parets del Vallès	5	2	9	16	-3	-3	5	-6	25
21 Sant Adrià de Besòs	4	17	9	17	1	17	8	2	75

Font: Elaboració pròpia a partir del Padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans.

El saldo és positiu al municipi i també en totes les seccions censals, si bé la distribució és diferent en aquestes. Així, la secció 01-004 és la que té més pes, amb quasi una cinquena part dels immigrants i emigrants i una mica més de la cinquena part del saldo, seguida per la 01-002 i 01-001. Contràriament, els volums són menors a la 01-008, amb el 0,5% del saldo, la 001-007 (4,6% del saldo) i 01-005 (6%).

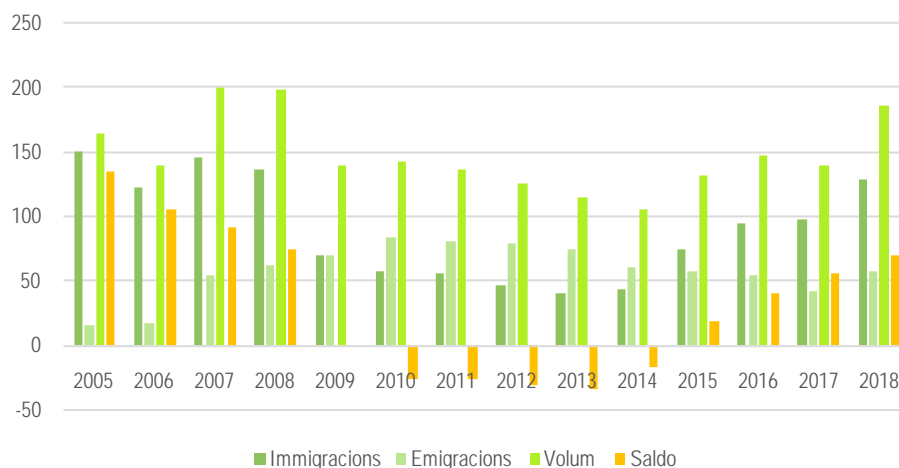
CANVIS RESIDENCIALS PER SECCIONS CENSALS (%)

Seccions censals	Immigrants	Emigrants	Volum	Saldo
01 – 001	17,7%	16,7%	17,3%	20,2%
01 – 002	18,5%	18,8%	18,7%	17,7%
01 – 003	14,3%	14,1%	14,2%	15,0%
01 – 004	19,3%	18,6%	19,0%	20,9%
01 – 005	6,3%	6,4%	6,3%	6,0%
01 – 006	13,0%	12,2%	12,6%	15,1%
01 – 007	5,7%	6,1%	5,9%	4,6%
01 – 008	5,3%	7,0%	6,0%	0,5%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Font: Elaboració pròpia a partir del Padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans.

Pel que fa a les **migracions externes**, amb la sèrie disponible a partir del 2005⁷, en volum són menors que les internes. Es pot observar

- Un nombre més gran d'immigrants que d'emigrants fins a l'any 2008 (138,8 immigrants de mitjana per 37 d'emigrants).
- L'any 2009 com a punt d'inflexió en què hi ha tants immigrants com emigrants.
- Saldos negatius entre els anys 2010 i 2014 (de mitjana, 27 persones menys anualment).
- Canvi de signe des del 2015, amb saldos modestos que s'amplien però anualment.
- El 2018, el nombre d'immigrants supera novament el centenar, fet que no es produïa des del 2008.

EVOLUCIÓ DE LES MIGRACIONS EXTERNES, 2005 - 2018

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

Si es posen de costat els 2 components de creixement, natural i migratori, distingint l'intern i extern, es veu més clarament què:

- Els saldos migratoris positius han influït el creixement natural: com més amplis són els primers més ho són els segons. La seva reducció, que significa la disminució del nombre de naixements, fa que l'augment de les defuncions prengui més relleu.
- Els anys amb un saldo de migracions externes negatius només han pogut ser compensats quan l'intern era prou ampli. Quan aquest es redueix, el creixement natural no pot compensar ambdues pèrdues.
- **El creixement es recupera únicament per saldos migratoris positius.**

⁷ Per a immigració hi ha informació des de l'any 1997 però no per emigració.

EVOLUCIÓ DELS SALDOS NATURAL I MIGRATORI INTERN I EXTERN. 2005 - 2018

	Natural	Intern	Extern	Total
2005	118	175	135	428
2006	104	200	105	409
2007	68	127	92	287
2008	60	25	75	160
2009	72	92	0	164
2010	47	171	-26	192
2011	64	122	-26	160
2012	29	9	-32	6
2013	-8	49	-35	6
2014	35	-17	-17	1
2015	2	32	18	52
2016	-21	107	40	126
2017	-37	-1	55	17
2018	-34	102	70	138

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

3.1.2 ESTRUCTURA D'EDATS

Si comparem l'estructura d'edats de la població de Palau-solità i Plegamans dels anys 2001 i 2019 **es dibuixa un procés de maduració**. Convé destacar:

- Disminució dels efectius de 20-34 anys en una mica menys de 550 persones. Assenyalar que aquesta reducció coincideix amb unes generacions amb menor volum d'efectius per un menor nombre de naixements (la natalitat comença a augmentar a partir dels primers anys 90).
- Reducció del nombre d'efectius de 0 a 4 anys. Coincideix amb la reducció de la natalitat i uns saldos migratoris interns irregulars però amb domini de valors baixos.
- Reducció també del pes del grup de 15 a 19 anys a causa d'un augment imperceptible, de menys d'una quarantena. Més o menys coincideix amb anys de reducció del saldo migratori intern per augment dels emigrants.
- Tot i l'augment del volum, redueixen el pes els grups d'edat de 35 a 44 anys, si bé la pèrdua no és excessiva, si més no entre els que tenien de 40 a 44 anys.
- Augment del pes de la població de 55 a 74 anys, especialment en els de 60 a 64 anys, signe de la maduració de l'estructura d'edats.

En definitiva, **els grups d'edat de 15 a 44 anys perden pes en l'estructura d'edats**, els més joves per pèrdua d'efectius i els adults per augments més moderats en contrast amb els de més de 54 anys.

PIRÀMIDE D'EDATS PER SEXE, SUPERPOSICIÓ 2001 I 2019



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

L'augment de l'edat mitjana de la població és també signe de la maduració, que passa dels 35,4 anys el 2001 als 41,3 el 2019, quasi 6 anys més gran.

- La dependència infantil ha experimentat una petita reducció, de -0,05 punts percentuals, reducció que ha estat causat per un augment de volum una mica més gran (no gaire més) de la població de 16 a 64 anys: la població en edat activa ha augmentat un 19,8% i els menors de 16 anys el 19,6%.

DEPENDÈNCIA INFANTIL I SENIL, 2001 I 2019

	2001	2019	2001-2019
Dependència infantil	26,35%	26,30%	-0,05%
Dependència senil	13,4%	24,6%	11,3%
Dependència global	39,7%	50,9%	11,2%
Edat mitjana població	35,4	41,3	5,9

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

- Augment molt important de la dependència senil: el 2001 suposava el 13,4% de la població en edat activa i el 2019 ja voreja la quarta part dels seus efectius⁸.
- Malgrat això, encara té un pes menor que els infants, una mica més d'un punt percentual, pes que es redueix en relació amb l'any anterior, en què era de dos punts percentuals.

L'índex d'envelliment mostra que **Palau-solità i Plegamans no és un municipi envellit atès que hi ha més nens que persones grans**. Amb tot:

- En relació amb l'any 2001 ha augmentat molt notablement, en gairebé 43 punts percentuals: si el 2001 hi havia 0,51 persones grans per 1 infant, el 2019 la proporció és de quasi 0,94 persones grans per 1 infant⁹.
- El nombre d'efectius van pel camí d'igualar-se i, en cas que no remunti la natalitat en el curt termini les persones grans podrien superar la població infantil, iniciant-se el procés d'envelliment, a més d'accentuar-se el de maduració.

⁸ Sense els empadronats a la residència Palau es redueix en 1,5 punts percentuals. L'augment segueix sent considerable.

⁹ Sense els empadronats a la residència l'índex és del 88,1%, 5,6 punts percentuals menys (per cada 0,88 persones grans hi ha un infant).

- L'índex de sobreenvelliment també ha augmentat molt, en quasi 9 punts percentuals, i el 2019 és de quasi el 16%¹⁰.

ENVELLIMENT I SOBREENVELLIMENT, 2001 I 2019

	2001	2019	2001-2019
Envel·liment	50,8%	93,7%	42,9%
Sobreenvelliment	6,5%	15,3%	8,8%

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

Palau-solità i Plegamans té una **població una mica més gran que la mitjana de la comarca**:

- Pes menor de la dependència infantil.
- Una mica més de pes de la dependència senil.
- Un índex d'envelliment una mica més gran.
- Índex de sobreenvelliment més gran, en més de 5 punts percentuals.
- Edat mitjana de la població 0,5 més gran.

ÍNDEXS DE DEPENDÈNCIA, ENVELLIMENT I SOBREENVELLIMENT PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS I VALLÈS OCCIDENTAL, 2019

	Palau-solità i Plegamans	Vallès Occidental	Municipi - comarca
Dependència infantil	26,3%	27,8%	-1,5%
Dependència senil	24,6%	24,0%	0,7%
Dependència global	50,9%	51,7%	-0,8%
Envel·liment	93,7%	86,3%	7,4%
Sobreenvelliment	15,3%	10,1%	5,2%
Edat mitjana població	41,3	40,8	0,5

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

En definitiva, destaca el procés de maduració de la població i la reducció de la població jove en edat d'emancipar-se, entre 20 i 40 anys. Una dada que es correspon a la problemàtica esmentada en diferents estudis i per diferents agents entrevistats: la gran dificultat amb la que es troben les persones joves per accedir a un habitatge a Palau-solità i Plegamans.

3.1.3 LLOC DE NAIXEMENT

La població de Palau-solità i Plegamans ha nascut majoritàriament a una altra comarca catalana si bé el pes es redueix anualment a favor de la nascuda a la mateixa comarca i l'estranger. També disminueix el pes de la població nascuda a la resta de l'Estat.

- La reducció de pes de la resta de comarques ha estat primer per un augment més important dels nascuts en la mateixa comarca, seguit per uns anys de més reducció dels nascuts a altres comarques que a la resta (de 2006 a 2012). Del 2013 al 2018 el nombre és negatiu en relació amb l'any anterior. El 2019 augmenta més que els nascuts a la mateixa comarca, disminuint lleugerament el pes d'aquests darrers.
- Amb la resta de l'Estat, els valors són negatius des del 2008 (tret del 2011), si bé rarament superen la cinquantena.

¹⁰ Sense la residència es redueix al 13,5, quasi dos punts percentuals.

EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ SEGONS LLOC DE NAIXEMENT, 2000 - 2019

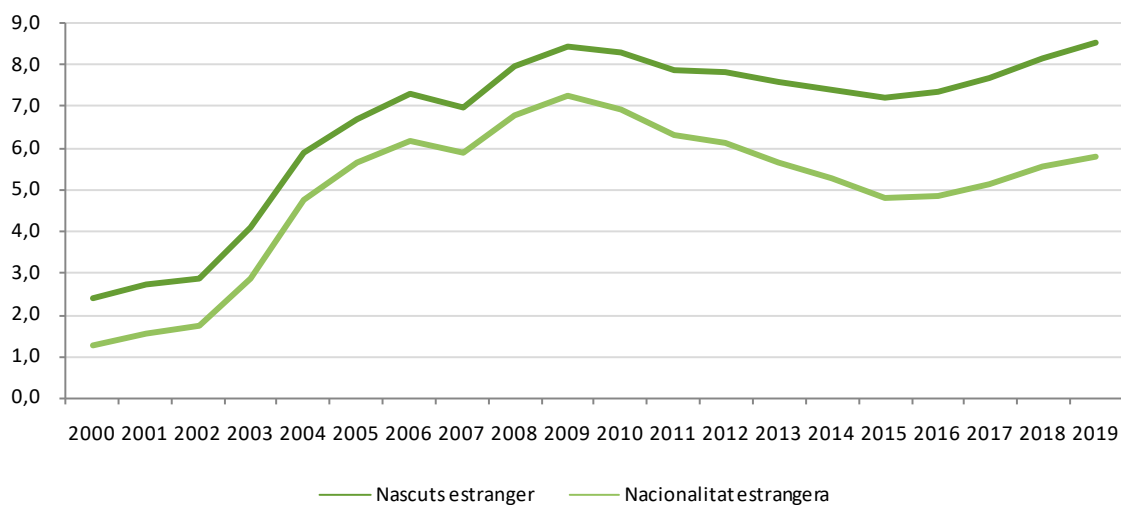
	Mateixa comarca	Altra comarca	Resta d'Espanya	Estranger
2000	21,9%	52,6%	23,2%	2,4%
2001	22,2%	52,2%	22,9%	2,7%
2002	22,6%	52,1%	22,4%	2,9%
2003	22,7%	51,3%	22,0%	4,1%
2004	22,6%	50,3%	21,2%	5,9%
2005	22,7%	50,1%	20,5%	6,7%
2006	22,9%	49,6%	20,2%	7,3%
2007	23,6%	49,2%	20,2%	7,0%
2008	24,0%	48,4%	19,6%	8,0%
2009	24,3%	48,0%	19,3%	8,5%
2010	24,7%	47,9%	19,1%	8,3%
2011	25,4%	47,7%	19,0%	7,9%
2012	25,9%	47,7%	18,6%	7,8%
2013	26,4%	47,8%	18,2%	7,6%
2014	26,9%	47,6%	18,1%	7,4%
2015	27,5%	47,3%	17,9%	7,2%
2016	27,9%	47,1%	17,7%	7,4%
2017	28,0%	47,1%	17,3%	7,7%
2018	28,0%	46,9%	17,0%	8,2%
2019	27,9%	47,0%	16,5%	8,5%

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

El pes de la població nascuda a l'estranger és més gran que els de nacionalitat estrangera. Si es comparen ambdós, en tots els anys han estat més nombrosos els primers que els segons, si bé:

- Segueixen la mateixa corba d'ascens i descens.
- A partir del 2015 la diferència entre ambdós s'acrea més encara i es manté en 2,6 punts percentuals fins al 2018 per a augmentar a 2,9 el 2019.

EVOLUCIÓ DELS NASCUTS A L'ESTRANGER I ELS DE NACIONALITAT ESTRANGERA, 2000 - 2019



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

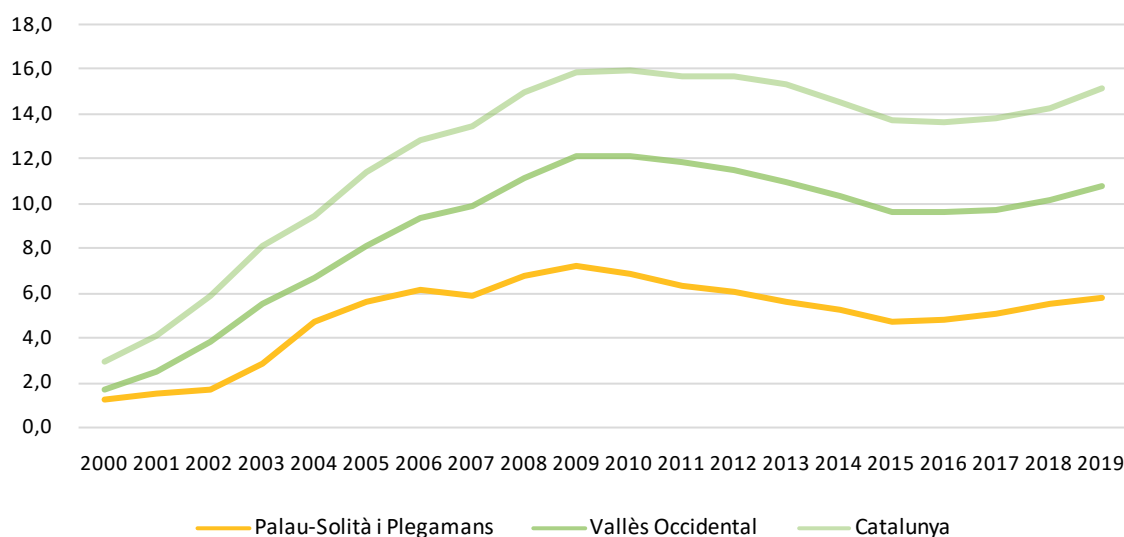
3.1.4 NACIONALITAT

La població de nacionalitat estrangera el 2019 suposava el 5,8% de la població de Palau-solità i Plegamans, un pes força baix.

- El 2000 eren l'1,2% de la població del municipi i el 2009 va assolir el màxim pes, amb el 7,2%, augmentant-lo anualment si bé de manera irregular.
- Igual que la majoria de municipis, amb la crisi es produeix una pèrdua d'efectius i el 2015 i 2016 es redueix al 4,8%. Des de 2017 gradualment els torna a augmentar (es vol recordar que el 2009 hi ha tants immigrants com emigrants externs i entre els anys 2010 i 2014 el saldo és negatiu).

El pes de la nacionalitat estrangera és molt més baix a Palau-solità i Plegamans que al Vallès Occidental i Catalunya, i tot i que els 3 àmbits han seguit les mateixes pautes en la seva evolució amb la diferència que partint tots tres d'un pes molt minso el 2000, l'augment al municipi ha estat menor.

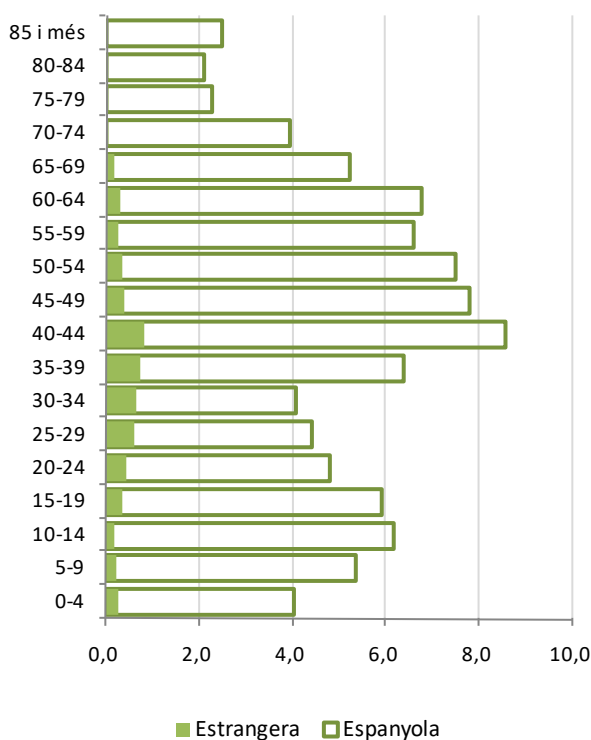
EVOLUCIÓ DE LA POBACIÓ DE NACIONALITAT ESTRANGERA, 2000 - 2019



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

El pes de la població de nacionalitat estrangera en l'estructura d'edats del municipi és poc rellevant.

PIRÀMIDE D'EDATS SEGONS NACIONALITAT, 2019



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

Tot amb tot, en alguns grups d'edat superen el 10% dels seus efectius o hi voregen:

- Són el 13,8% de la població de 30 a 34 anys (dos punts percentuals més que l'any anterior).
- L'11,9% dels de 25 a 29 anys.
- El 10,3% dels que tenen 35 a 39 anys.

És doncs, una població jove i que ja té descendència:

- El 5,6% dels menors de 5 anys són de nacionalitat estrangera;
- Gairebé el 7% en els de 5 a 14 anys.

Ara bé, el grup d'edat amb més persones és el de 40 a 44 anys, tot i la seva menor incidència en el total del grup d'edat (8,8%) seguits pels de 35 a 39 anys amb el 12,6% mentre que els joves de 30 a 34 redueixen el seu pes fins a l'11,2%.

Així doncs, **en la població de nacionalitat estrangera s'identifica un procés de maduració**, cosa que pot significar que hagin estabilitzat la seva feina i vida al municipi.

- El 2009 (any amb màxim pes), la població de nacionalitat estrangera tenia una edat mitjana de 31,2 anys mentre que en l'espanyola era de 38.
- El 2019, l'edat mitjana de la població de nacionalitat estrangera era de 35,9 anys i en l'espanyola de 41,6.

Per orígens destaquen els que provenen de:

- Amèrica del sud amb una mica menys d'un terç de la població de nacionalitat estrangera.
- Els que provenen de la resta de la Unió Europea, amb una mica més d'una cinquena part.,
- Els provinents de la resta d'Europa, amb la cinquena part.

POBLACIÓ DE NACIONALITAT ESTRANGERA. PES I ÍNDEX DE MASCULINITAT, 2019

	Nombre	Pes	Índex masculinitat
Resta UE	193	22,6%	0,95
Resta Europa	171	20,0%	0,82
Àfrica	99	11,6%	1,41
Amèrica del nord i central	86	10,1%	0,46
Amèrica de sud	264	30,9%	0,91
Àsia i Oceania	41	4,8%	0,78
Total	854	100,0%	0,96

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

Per sexe:

- Dels que provenen d'Àfrica són sobretot homes, amb un índex de masculinitat de l'1,41. És l'únic origen en què els homes dominen. En cas que poguessin fixar activitat i llar al municipi, amb els anys els índexs entre sexes tendrien a igualar-se i contribuirien a l'augment de la natalitat.
- Entre els que provenen d'Amèrica del nord i central les dones són majoritàries amb una mica menys de la meitat dels d'aquesta nacionalitat. És l'origen amb més desigualtat entre sexes, més inclús que els que provenen d'Àfrica.
- Els que provenen de la resta de la UE tenen una distribució més paritària, del 0,95 un pèl menor que els de nacionalitat espanyola, del 0,97.

3.1 LES LLARS

Segons el cens de 2011 a Palau-solità i Plegamans hi havia 4.897 llars, un 123% més que el 1991 (més del doble) i, segons el padró municipal d'habitants, el 2019 ha augmentat fins als 5.042 domicilis, un 3% més en vuit anys.

De la comparació de les variacions de població, llars i habitatges dels darrers 3 anys censals és destacable:

- **Augment més gran de les llars** en les dues dècades, més en la primera que la segona, en relació amb el de població i habitatges.
- **Augment més important de la població que dels habitatges.**

El menor increment dels habitatges que de població i llars assenyala que Palau-solità i Plegamans disposava d'un estoc d'habitatges suficient per absorbir els dos creixements, més rellevant en el de llars, ja que menys persones necessitaven més habitatges.

- El 1981 el 43% dels habitatges eren d'ús principal, pes que augmenta fins a una mica menys de les dues terceres parts el 1991.
- El 2011 la proporció ja supera les 4 cinquenes parts del parc d'habitatges del municipi.

EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ, LLARS I HABITATGES. 1991, 2001 I 2011

	Variació total			Variació relativa		Variació anual			
	1991	2001	2011	1991-2001	2001-2011	1991-2001	2001-2011		
Població	7.479	11.384	14.410	3.905	3.026	52,2%	26,6%	4,3%	2,4%
Llars	2.194	3.681	4.897	1.487	1.216	67,8%	33,0%	5,3%	2,9%
Habitatges	3.495	4.959	5.797	1.464	838	41,9%	16,9%	3,6%	1,6%

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

3.1.1 DIMENSIÓ I TIPUS DE LA LLAR SEGONS PADRÓ

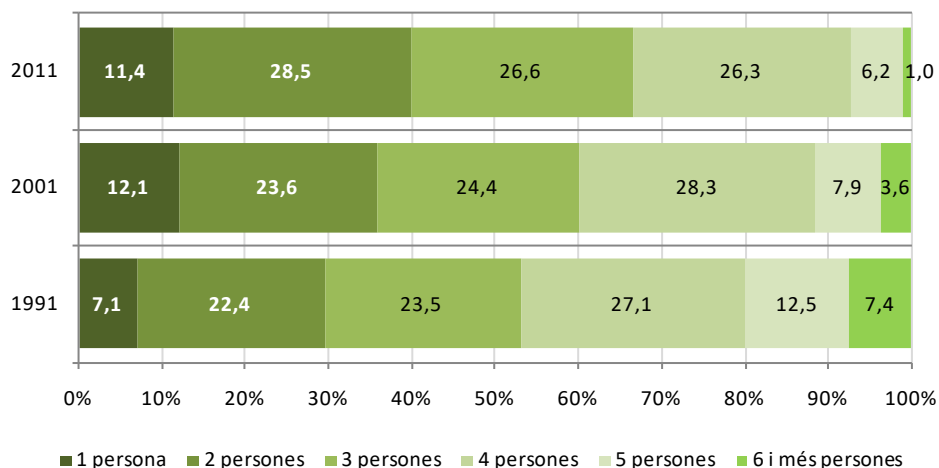
Les diferents dinàmiques es van traduir en la **reducció mitjana de la llar** entre els 3 anys censals i es va passar de les 3,40 persones/llar del 1991 a les 2,91 el 2011. Ara bé, si s'exclouen els empadronades a la Residència, la dimensió es redueix a les 2,76 persones per llar, en consonància amb el procés de maduració identificat (vegeu punt 3.1.2).

- Aquesta **reducció és però molt menor a la produïda al Vallès Occidental** (de 3,30 a 2,64) i Catalunya (3,10 a 2,54).
- És probable que la tipologia de l'habitatge dominant al municipi, unifamiliar aïllat i adossat de grans dimensions, en sigui la causa.
- Igualment, és també probable que el procés de maduració identificada en l'estructura d'edats es tradueixi en una nova reducció de la dimensió mitjana malgrat la tipologia dominant de l'habitatge.

El cens del 2011 posa de manifest,

- Augment de les llars de dues persones, passant a ser les de major pes al municipi, amb quasi el 29% de les llars.
- També augment de les de 3 persones, si bé menor que les de dues.
- Reducció de pes de les llars de 4 persones tot i augmentar el volum. Aquesta reducció és a causa d'augment més grans en les altres dues.
- Reducció de pes de les llars unipersonals, malgrat haver augmentat també en volum. Aquesta reducció destaca perquè se segueix una tendència diferent de molts municipis catalans.
- Reducció fins a esdevenir quasi testimonis de les llars de 6 i més persones.

EVOLUCIÓ DE LA GRANDÀRIA DE LA LLAR. 1991, 2001 I 2011



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

Els canvis en l'estructura d'edats té reflex en l'evolució de les llars segons tipus de nuclis, sent més evident en:

- Important augment de les llars formades per parelles sense fills;
- Augment relatiu encara més elevat de les llars monoparentals¹¹, en què, segons dades de l'INE, en més de tres quartes parts els fills són menors de 25 anys.

Malgrat la maduració de l'estructura d'edats, val la pena destacar:

¹¹ Es desconeix quantes es corresponen a mares i quantes a pares però sí que se sap que el 71% de la població que viu en llars monoparentals la persona de referència és la mare.

- Tot i la reducció del pes dels nuclis formats per parelles amb fills una mica per dessota la meitat, en el 84% d'aquests els fills tenen menys de 25 anys; altrament dit, encara hi ha una base relativament jove.
- La reducció de pes de les llars unipersonals anteriorment esmentada. Amb tot, a mesura que la població vagi envellint, el seu volum i pes anirà en augment, igual que el de les llars de dues persones.

LES LLARS SEGONS TIPUS DE NUCLIS, 2001 I 2011

	Sense nucli		Amb nucli				Total
	Unipersonal	Dues persones o més	Parella sense fills	Parella amb fills	Pare o mare amb fills	Dos nuclis o més	
2001	446	65	766	2.001	260	143	3.681
2011	558	30	1.243	2.387	477	202	4.897
Pes							
2001	12,1%	1,8%	20,8%	54,4%	7,1%	3,9%	100,0%
2011	11,4%	0,6%	25,4%	48,7%	9,7%	4,1%	100,0%
Augment total							
2001-2011	112	-35	477	386	217	59	1.216
Augment relatiu (%)							
2001-2011	25,1%	-53,8%	62,3%	19,3%	83,5%	41,3%	33,0%

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

Dos fets criden també l'atenció:

- Reducció del nombre de les llars sense nucli de dues o més persones;
- Augment del nombre de llars de dos o més nuclis.

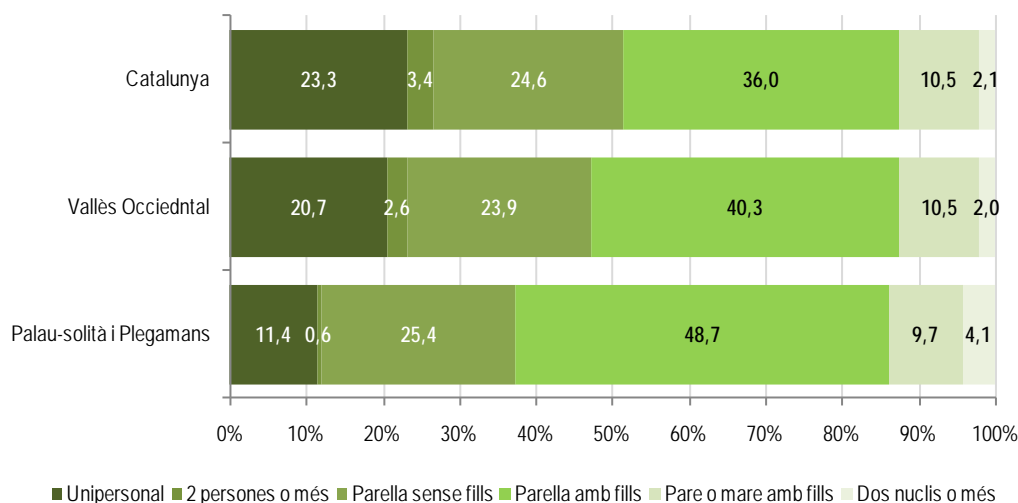
Sembren ser les cares oposades de la mateixa moneda: en èpoques de crisi la pèrdua o dificultat de manteniment de l'habitatge condueix a què les persones cerquin solucions habitacionals alternatives, entre les quals les anteriorment exposades.

- En la primera, persones sense cap mena de vincle comparteixen habitatge. A Palau-solità i Plegamans se n'ha reduït el nombre. Malgrat això, en la cerca de l'oferta de mercat s'ha trobat un nombre molt limitat de lloguer d'habitacions, modalitat que encaixaria amb aquest tipus de llar. És possible que no quedin computats per la seva temporalitat (manca d'empadronament).
- Contràriament la segona augmenta, el 41%. És possible que reflecteixi justament els efectes de la crisi i fills que s'havien emancipat i havien format família hagin de retornar a la llar familiar, ara bé, al tenir descendència han de ser considerats com a nuclis diferenciats.
- Les famílies monoparentals són, en aquest sentit, més vulnerables i és possible que el seu nombre sigui una mica més gran que el que proporciona el cens.

Respecte al Vallès Occidental i Catalunya, a Palau-solità i Plegamans:

- Les llars formades per parelles amb fills tenen força més pes;
- Contràriament, les llars unipersonals en tenen força menys.

LES LLARS SEGONS TIPUS DE NUCLIS. PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS, VALLÈS OCCIDENTAL I CATALUNYA. 2011



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

Que **Palau-solità i Plegamans no és encara un municipi envellit** s'evidencia pel menor pes de les llars en què tots els seus membre són major de 65 anys en relació amb el total de llars, de gairebé l'11% mentre que al Vallès Occidental supera el 15% i a Catalunya s'apropa al 18%. Així mateix,

→ Les llars grans unipersonals són únicament un terç del total de les llars grans quan al Vallès Occidental superen ja la meitat de les llars grans.

LLARS GRANS SEGONS EL NOMBRE DE PERSONES. PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS, VALLÈS OCCIDENTAL I CATALUNYA (%). 2011

	1	2	3	% total llars
Palau-solità i Plegamans	32,3%	61,4%	6,2%	10,8%
Vallès Occidental	51,0%	48,1%	0,9%	15,8%
Catalunya	53,1%	45,7%	1,1%	17,9%

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

Segons el padró d'abril del 2020, **el nombre de persones majors de 64 anys que viuen soles ha augmentat**, passant de les 171 de 2011 a les 379, un increment del 13% en nou anys. No obstant això, el pes en el conjunt s'ha reduït fins al 7,5% a causa d'un augment més gran del nombre de domicilis de dues i més persones. Amb tot, és més significatiu l'augment del nombre de persones grans que viuen soles que la reducció del seu pes en el conjunt, especialment en termes de recursos socio-sanitaris.

Finalment, aproximadament un 0,2% de les llars viuen en un edifici en estat deficient i un altre aproximadament 0,3% en estat ruïnós. Aquesta dada no és gaire fiable, ja que el mateix INE reconeix que pot contenir errors elevats de mostreig, podent ser major o menor. En tot cas, pot donar pistes sobre problemàtiques en relació l'habitatge.

3.2 ESTIMACIONS DE POBLACIÓ I LLARS

El mes de febrer del 2020, Idescat va fer públiques les projeccions de població municipals en base el padró municipal del 2018 per al període 2018-2033 elaborades pel mètode de components. Tal com explica l'Institut¹²:

“Les Projeccions de població municipals (base 2018) consten de dos escenaris: l'escenari mitjà i l'escenari padronal. Els dos escenaris incorporen les mateixes hipòtesis sobre l'evolució futura de la fecunditat, la mortalitat i les migracions (immigració i emigració), però difereixen en la població de partida:

- En l'escenari mitjà, la piràmide de partida és la població estimada a 1 de gener de 2018, calculada a partir de la informació del Cens de població 2011 i del moviment demogràfic 2011–2017.
- En l'escenari padronal, la piràmide de partida és la població del Padró d'habitants a 1 de gener de 2018, amb una correcció en alguns municipis de la població de 0 anys a partir de la xifra de naixements.

Així doncs, l'escenari padronal incorpora les hipòtesis d'evolució demogràfica de l'escenari mitjà de les Projeccions de població (base 2018) aplicades a la població padronal de cada municipi.”

En tots dos escenaris Palau-solità i Plegamans guanya població, una mica més en l'escenari padronal que en el mitjà. Segons l'escenari mitjà passaria dels 14.636 habitants segons el padró de 2019 a aproximadament 15.150 el 2026, uns 510 habitants més. En el padronal el guany seria d'entorn 730 habitants assolint entorn els 15.360 habitants.

L'índex de creixement anual de l'escenari mitjà és el mateix que el dels darrers deu anys, del 0,5% i que es correspon amb l'època d'important reducció del creixement, fet que **suposa que el creixement previst és quasi just de manteniment**.

L'escenari padronal suposa un creixement superior al mitjà però tampoc és expansiu: Palau-solità i Plegamans podria créixer dins els 15.360 habitants, uns 724 més que el 2019, amb un índex de creixement anual del 0,7%.

- No es creu probable que es pugui recuperar el ritme de creixement dels anys 1999 a 2009, del 2,7% anual, tan a causa d'un menor potencial d'habitatge de segona residència per a transformar a principal, com d'uns preus d'oferta cars i a més, un context econòmic d'inestabilitat.

PROJECCIONS DE POBLACIÓ, 2026

Població 2019	14.636	
	Escenari mitjà	Escenari padronal
Població 2026	15.150	15.360
Variació 2019-2026		
Total	514	724
Relativa	3,5	4,9
Δ anual		
1999-2009 (anys anteriors)	2,7	
2009-2019 (anys anteriors)	0,5	
2019-2026 (projeccions)	0,5	0,7

Font: IDESCAT.

¹² Font. Idescat, metodologia.

Per a les llars s'aplica el mètode de dimensió mitjana de la llar d'acord amb quina ha estat la seva evolució i unes hipòtesis de disminució o augment. Segons el cens del 2011 la mitjana era de 2,91 persones / llar, i el padró de 2019 la reducció fins a les 2,76 persones / llar. Vist que és un municipi en procés de maduració es pot apuntar que en el curt termini pot haver-hi una nova reducció, però no massa notable, raó per què s'empra la referència de padró, més ajustada a la situació actual en l'escenari padronal, però per al mitjà la referència, més limitat en el creixement, és el censal.

PROJECCIONS DE LLARS, 2026

Domicilis 2019	5.043	
	Escenari mitjà	Escenari padronal
Domicilis 2026	5.200	5.530
Variació 2019-2026		
Total	157	487
Relativa	3,1	9,7
Δ anual		
1991-2001 (anys anteriors)		5,3
2001-2011 (anys anteriors)		2,9
2011-2019 (anys anteriors)		0,4
2019-2026 (projeccions)	0,4	1,3

Font: elaboració pròpia a partir de l'IDESCAT.

Segons el padró municipal d'habitants, Palau-solità i Plegamans tenia 5.043 domicilis el 2019¹³. Els dos escenaris, el mitjà i alt preveuen augments en el nombre de llars en l'horitzó del pla tot i que amb diferències.

- L'escenari mitjà apunta que el nombre de llars podria créixer fins entorn els 5.200, vora 160 llars noves, amb un índex d'augment anual del 0,4%, mantenint el ritme produït entre els anys 2011 i 2019.
- L'escenari padronal amplia el creixement fins a gairebé les 500 noves llars, amb un índex de creixement anual de l'1,3%, més gran que el dels darrers vuit anys però notablement menor que el de la primera dècada del segle XX, en consonància amb les expectatives de creixement de població, positives però moderades.

Així doncs, **Palau-solità i Plegamans podria tenir el 2026 entre 15.150 i 15.360 habitants i 5.200 i 5.530 llars.**

3.3 SITUACIÓ SOCIOECONÒMICA

3.3.1 EVOLUCIÓ DE L'ATUR

A Palau-solità i Plegamans, la taxa d'atur se situava el mes de març de 2008 en el 7,7%, lleugerament inferior a la mitjana catalana (-0,5 punts percentuals) i comarcal (-1,5 punts percentuals). El març de 2019 la taxa d'atur se situa en **9,2%** (1,5 punts percentuals per dessobre de la del 2008), i **ha augmentat la diferència en relació amb el Vallès Occidental (-2 punts) i Catalunya (-1,7).**

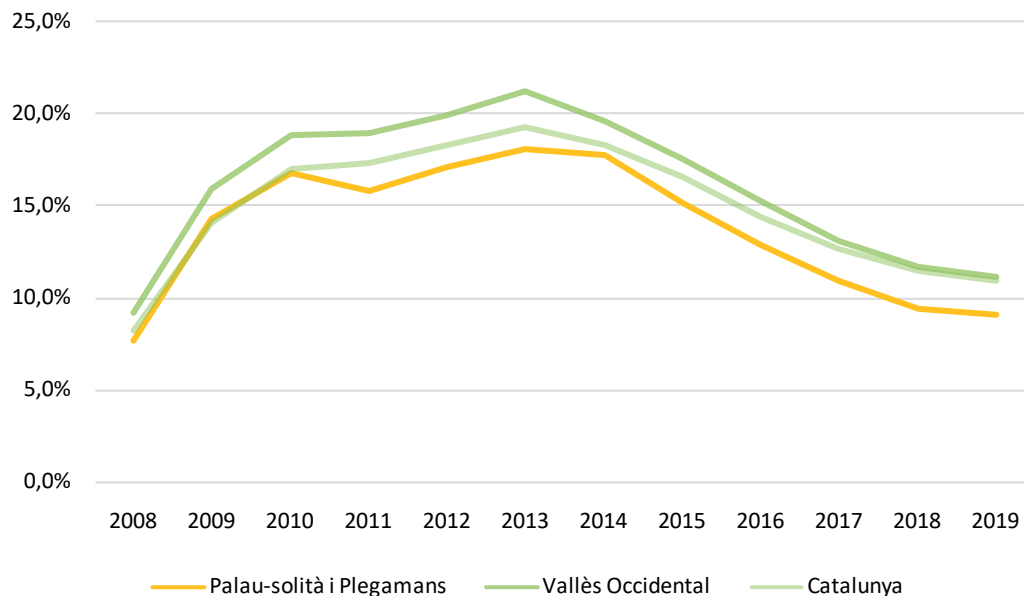
Malgrat les diferents magnituds entre els 3 àmbits, l'evolució ha seguit la mateixa pauta:

- Gran augment el 2009, una mica més gran a Palau-solità i Plegamans (+88%) que al Vallès Occidental (73%) i Catalunya (71%).

¹³ S'exclou la residència geriàtrica assistida Palau, amb 166 places, el 76% de les quals públiques.

- Augment més moderat fins al 2013 (Vallès Occidental i Catalunya) o 2014 (Palau-solità i Plegamans), tot i un punt d'inflexió el 2011, molt més accentuat al municipi.
- Reducció constant a partir de 2014-2015, més intensa a Palau-solità i Plegamans, raó per la que augmenta la diferència amb els altres dos.

TAXA D'ATUR REGISTRAL 2008 - 2019



Font. Web de l'Observatori del Treball i Model Productiu a partir de l'explotació del fitxer del demandants inscrits a les OCT i la població activa registrada.

Nota: mes de març en cada any.

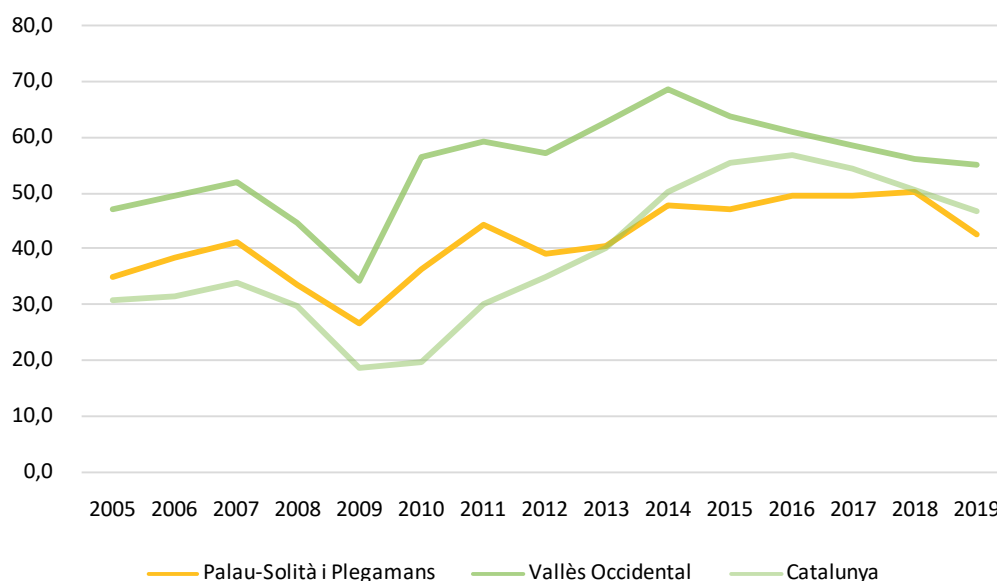
L'atur de llarga durada, de 12 mesos i més, ha augmentat el seu pes en els tres àmbits en relació amb l'any 2005.

- El 2009 va ser d'important reducció en els tres a causa del sobtat augment de l'atur de fins a 9 mesos de durada, més important els que feia menys de 3 mesos malgrat que també va augmentar el nombre dels inscrits des de feia més de 12 mesos.
- De manera irregular el seu pes augmenta fins al 2014, davallant a partir del següent any.
- El nombre a març de 2019 és, en els 3 àmbits, més gran que el març del 2005.

Es vol posar en relleu que el mes de març de 2019 només ha augmentat el nombre d'inscrits de menys de tres mesos després de 6-7 anys consecutius de reducció¹⁴.

¹⁴ Aquestes dades són prèvies a l'emergència sanitària generada pel covid-19.

EVOLUCIÓ DE L'ATUR DE LLARGA DURADA, DE 12 MESOS I MÉS (%)



Font: Web de l'Observatori del Treball i Model Productiu a partir de l'exploració del fitxer del demandants inscrits a les OCT i elaboració pròpia.

Nota: mes de març en cada any.

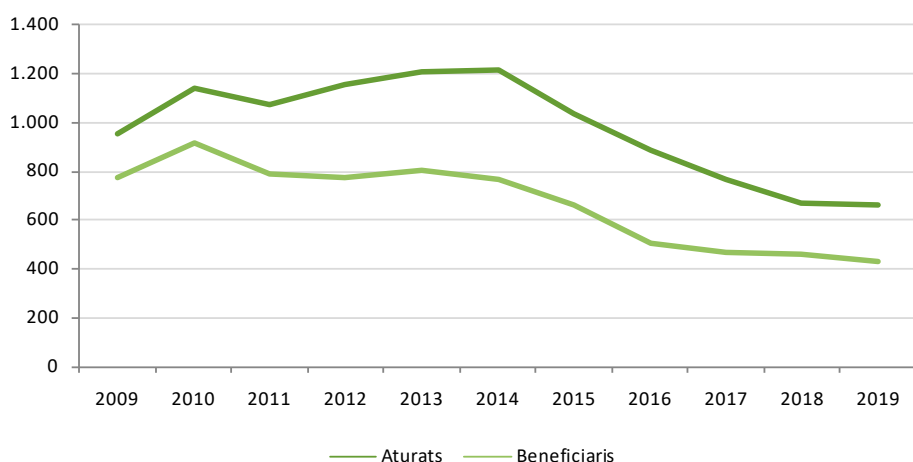
3.3.2 PERSONES BENEFICIÀRIES DE PRESTACIONS PER DESOCUPACIÓ

Per a completar la panoràmica de les persones a l'atur, la informació sobre els beneficiaris 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 persones beneficiàries al mes de març i el nombre de persones inscrites a l'atur s'observa un desajust entre ambdós:

- El grau de cobertura el 2009 deixava al descobert una mica menys d'una cinquena part de les persones inscrites a l'atur.
- El 2019 la proporció s'ha ampliat a una mica més d'un terç.
- Amb tot, el pitjor grau de cobertura va ser el 2016, any en què el 43% no perceben prestacions.

EVOLUCIÓ DEL NOMBRE DE PERSONES INSCRITES A L'ATUR I 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. Inscrites a l'atur a 31 de març Idescat, a partir de les dades del Departament d'Empresa i Ocupació i elaboració pròpia.

Nota: mes de març en cada any.

Al **menor volum de persones beneficiàries** s'hi afegeix el fet que no sempre l'evolució entre la variació d'inscrits a l'atur i de beneficiàries de prestacions per desocupació van en paral·lel. Així,

- El 2012 i 2014 el nombre de persones inscrites a l'atur va augmentar i el de beneficiàries es va reduir.
- El 2016 la reducció de persones beneficiàries va ser molt més gran, del 23%, que de les inscrites a l'atur, del 14%.

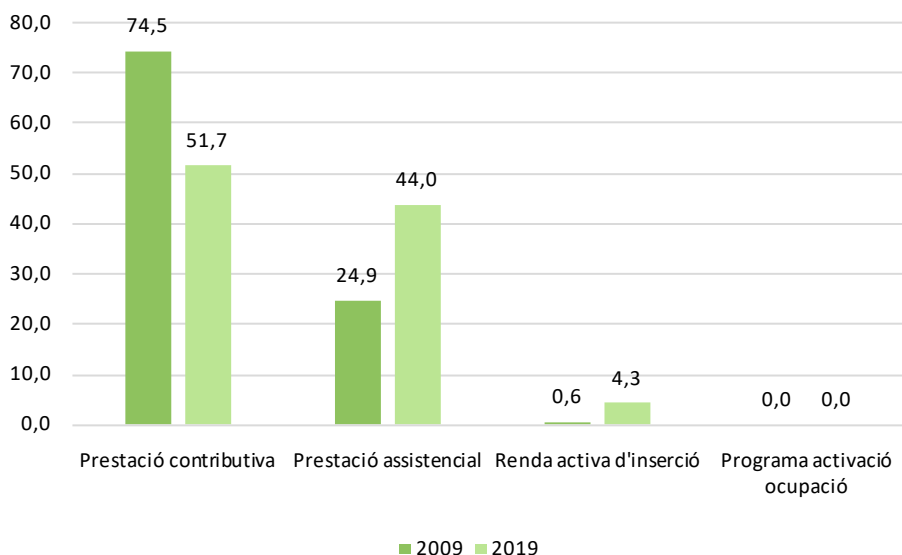
No obstant això,

- El 2017 i 2018 es va reduir més el nombre de persones inscrites a l'atur que el de beneficiàries.
- L'increment el 2009 va ser quasi igual en ambdós, igual que el 2013.

Per últim, l'evolució dels tipus de prestacions percebudes posa de manifest el **progressiu empitjorament de la situació de les persones aturades de llarga durada**:

- El 2009 la prestació contributiva suposava quasi les tres quartes parts de les prestacions i el 2019 es redueix just per damunt la meitat, una reducció de gairebé 23 punts percentuals.
- La prestació assistencial que el 2009 era la quarta part del total, el 2019 suposa el 44% de les prestacions, un augment de 19 punts.
- La renda activa d'inserció, que el 2009 percebien molt poques persones, 0,6%, el 2019, tot i seguir sent molt poc nombrosa, abasta el 4%.
- El 2015 s'afegeix el programa d'activació per a l'ocupació (Reial Decret Llei 16/2014); el 2019 no hi ha cap persona beneficiària, però entre els anys 2015 i 2018 oscil·là entre el 0,64% (2015) i 1,13% (2018), proporcions molt minses.

TIPUS DE PRESTACIONS PERCEBUES, 2009 I 2019 (%)



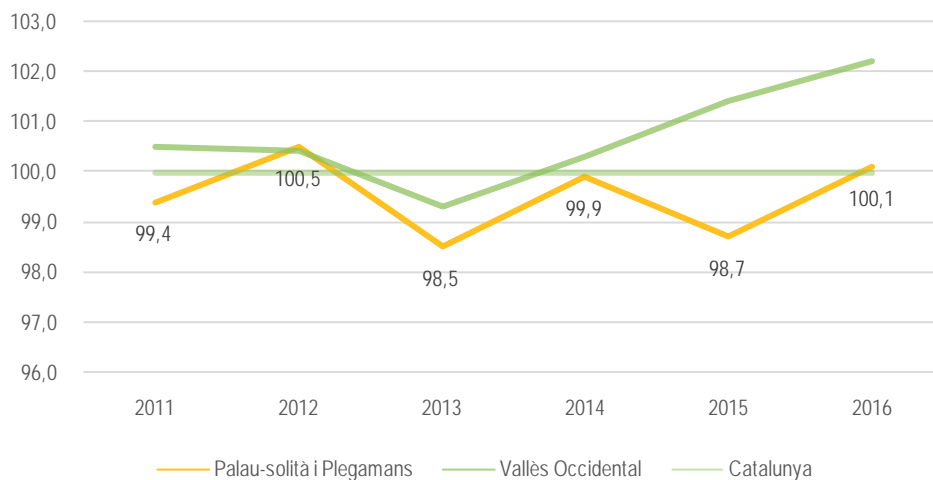
Font: Programa Hermes de la Diputació de Barcelona a partir de les dades que provenen del Observatorio de las Ocupaciones-Servicio Público de Empleo Estatal de Barcelona. Inscritos a l'atur a 31 de març Idescat, a partir de les dades del Departament d'Empresa i Ocupació i elaboració pròpia.

3.3.3 RENDA BRUTA FAMILIAR DISPONIBLE

Si es pren Catalunya com índex de referència (índex 100), **la població de Palau-solità i Plegamans tindria de mitjana una capacitat econòmica inferior a la mitjana catalana**, tret del 2012 any en què la va superar en 0,5 punts i 2016, que el supera en 0,1 punts. La seva evolució ha estat totalment irregular,

- Els anys imparells és inferior a 100, amb el nivell més baix el 2013.
- Els anys parells estan al voltant de 100; el 2014 no l'assoleix per 0,1 punts.
- En relació amb el Vallès Occidental, el municipi té una molt menor capacitat econòmica, més que en relació amb Catalunya.

ÍNDEX DE LA RENDA FAMILIAR DISPONIBLE BRUTA. BASE 2010 (CATALUNYA = 100)



Font: Web de l'IDESCAT. Nota: Any 2016, dades provisionals.

Nota: Any 2016, valors provisionals

Les remuneracions salarials són la principal font d'ingrés en tots els anys, amb una mica menys de dos terços dels recursos.

- Experimenta una forta davallada els anys 2012 i 2013, en més de 16.800 € (8,2%).
- A partir del 2014 es comença a recuperar i el balanç entre el 2011 i 2016 acaba sent positiu, si bé no ha recuperat el pes perdut.

La resta es distribueixen entre l'excedent brut d'explotació¹⁵, que suposen una mica més d'una cinquena part dels recursos i les prestacions socials,

- L'excedent brut d'explotació es redueix en la meitat dels anys que componen la sèrie: des d'un mínim del 0,1% el 2012, al màxim el 2013, del 4,6%. La bona recuperació el 2016, augment del 8%, fa que sigui una mica superior que el 2011, però el valor és mínim.
- Les prestacions socials augmenten en tots els anys, amb un valor mínim el 2015, fet que fa que el balanç sigui el més ampli dels tres, un 14,4% més grans que el 2011.

¹⁵ 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.

**RENDA FAMILIAR DISPONIBLE BRUTA (RFDB). BASE 2010.
PER PRINCIPALS COMPONENTS**

	Recursos			Usos	
	Remuneració assalariats	Excedent explotació	Prestacions socials	Cotitzacions socials	Impostos
2011	206.383	68.791	49.339	57.638	30.760
2012	199.004	68.732	51.693	55.575	33.309
2013	189.484	65.576	53.550	54.237	32.189
2014	193.496	66.129	54.581	54.425	32.295
2015	200.423	63.784	54.721	55.333	32.278
2016	208.569	68.892	56.438	57.502	33.858
Pes (%)					
2011	63,6%	21,2%	15,2%	65,2%	34,8%
2012	62,3%	21,5%	16,2%	62,5%	37,5%
2013	61,4%	21,2%	17,4%	62,8%	37,2%
2014	61,6%	21,0%	17,4%	62,8%	37,2%
2015	62,8%	20,0%	17,2%	63,2%	36,8%
2016	62,5%	20,6%	16,9%	62,9%	37,1%
Increment total					
2011-2012	-7.379	-59	2.354	-2.063	2.549
2012-2013	-9.520	-3.156	1.857	-1.338	-1.120
2013-2014	4.012	553	1.031	188	106
2014-2015	6.927	-2.345	140	908	-17
2015-2016	8.146	5.108	1.717	2.169	1.580
2011-2016	2.186	101	7.099	-136	3.098
Increment relatiu					
2011-2012	-3,6%	-0,1%	4,8%	-3,6%	8,3%
2012-2013	-4,8%	-4,6%	3,6%	-2,4%	-3,4%
2013-2014	2,1%	0,8%	1,9%	0,3%	0,3%
2014-2015	3,6%	-3,5%	0,3%	1,7%	-0,1%
2015-2016	4,1%	8,0%	3,1%	3,9%	4,9%
2011-2016	1,1%	0,1%	14,4%	-0,2%	10,1%

Font. Web de l'IDESCAT. Nota: Any 2016, dades provisionals.

Nota: Any 2016, valors provisionals

A la pèrdua d'ingressos (i de treball) s'hi associa una reducció de les cotitzacions socials els anys 2012 i 2013, del 5,9%. Els impostos incrementen un 8% el 2013, però es redueixen una mica més del 3% el 2013. El balanç entre ambdós components és distint:

- Les cotitzacions el 2016 són en un 0,2% inferiors a les del 2011 a causa d'una recuperació molt feble el 2013 i 2014.
- Els impostos són el 10% superiors a causa del forts increment del 2012 i també el de 2016, si bé menor.

Així doncs, la recuperació de remuneracions salarials i excedent brut d'explotació no han estat suficients per a augmentar les cotitzacions socials.

3.3.4 DISTRIBUCIÓ DE LA RENDA DE LES LLARS (UNITATS DE CONSUM)¹⁶

El municipi de Palau-solità i Plegamans té un únic districte que queda dividit en 8 seccions censals. **La distribució de la renda és relativament homogènia entre seccions** si bé destaquen dos extrems:

- La secció 01-005 és la que té més capacitat econòmica del municipi, amb 42.767 €/llar, un 10,8% més que la mitjana del municipi.
- La secció 01-001 és la de menor capacitat econòmica amb 32.042 €/llar, 17% inferior a la mitjana municipal i un 25% menor que la de la secció 01-005.

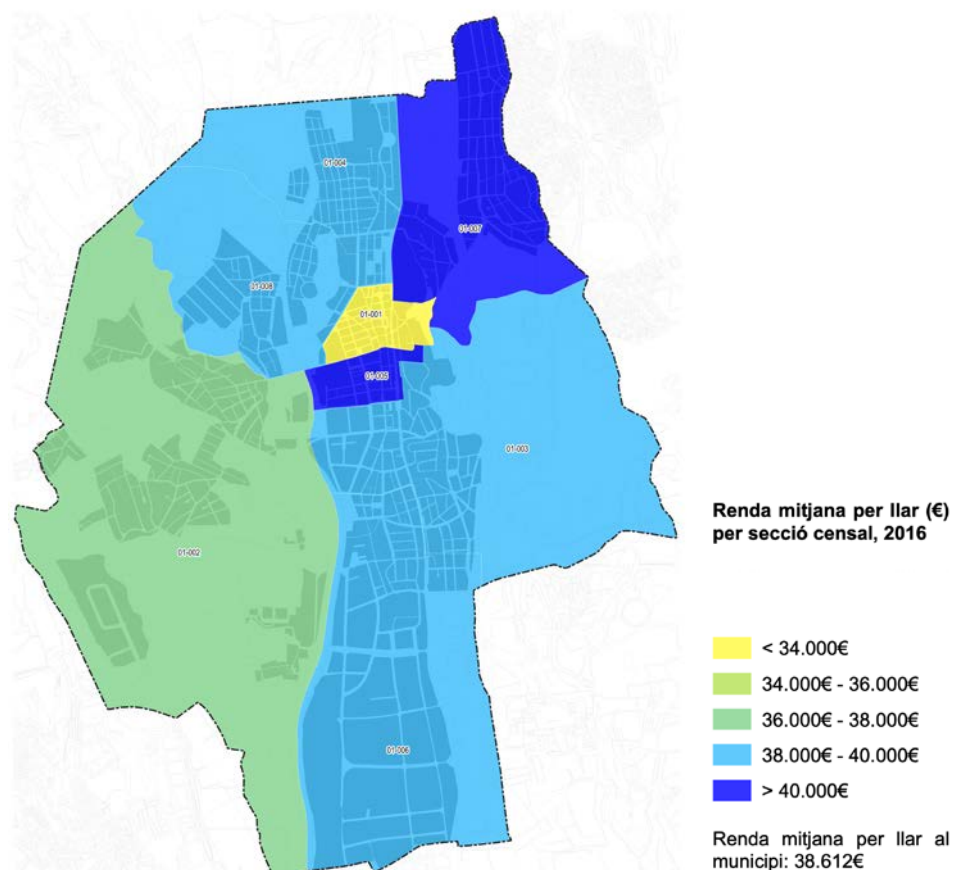
RENDA MITJANA PER PERSONA I LLAR (€), 2016

	Habitant	Llar
Palau-solità i Plegamans	13.150	38.612
Districte 1	13.150	38.612
01-001	11.995	32.042
01-002	12.582	37.294
01-003	13.322	39.166
01-004	13.118	39.500
01-005	14.902	42.767
01-006	13.069	39.555
01-007	13.729	40.835
01-008	13.266	38.862

Font. Pàgina web de l'INE, Atlas de distribución de renta de los hogares (ADRH) i elaboració pròpia

¹⁶ Per a elaborar aquest capítol s'ha utilitzat la informació recollida en l'"Atlas de distribución de renta de los hogares (ADRH)", juliol 2019, Subdirección General de Estadísticas Sociodemográficas, INE. Les fonts d'informació i la metodologia són diferents de les que serveixen de base per a la renda familiar disponible bruta que publica l'Idescat, la principal diferència rau en el fet que l'emprada per l'INE és la renda neta (excloso impostos i cotitzacions), pel que hi ha discrepàncies entre elles, però sí que permet detectar una mica millor les diferències existents al mateix municipi, en cas que estigui compost per més d'una secció censal.

RENDA MITJANA PER SECCIÓ CENSAL PER LLAR, 2016



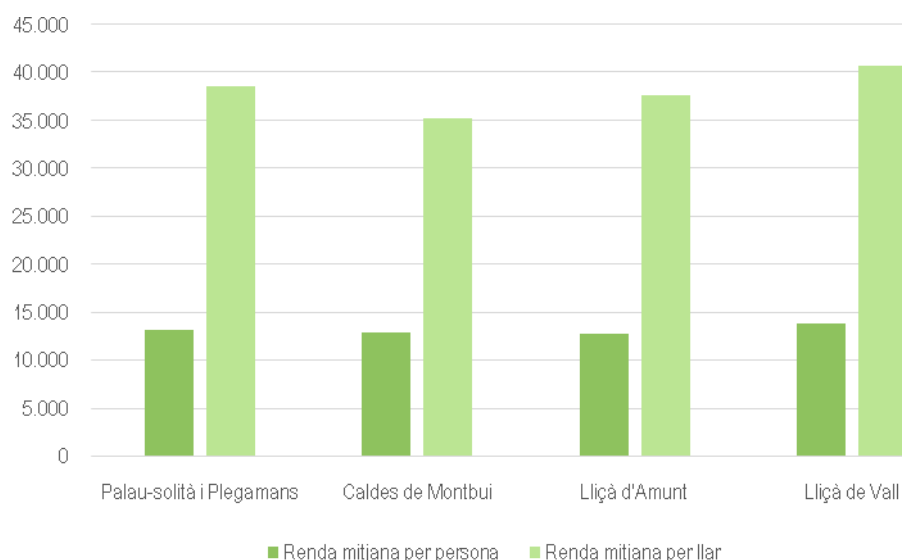
Font: Elaboració pròpia a partir de l'Atlas de distribución de renta de los hogares (ADRH).

Els indicadors demogràfics (2016) d'ambdues seccions mostren algunes diferències:

- A la secció 01-001, el pes de la població major de 65 anys és més gran que en la secció 01-005 (17,2 i 15,8% respectivament), mentre que el dels menors de 18 anys és una mica inferior (19,3 i 20,5% respectivament).
- La dimensió mitjana de la llar de la secció 01-001 és força inferior que la de la 01-005, 2,65 i 2,84 respectivament, inclús en relació amb la mitjana municipal, de 2,92.
- De fet, el percentatge de llars unipersonals és més gran a la secció 01-001, d'una mica més de la cinquena part, que a la secció 01-005, del 16,4%.

Si es compara amb la renda mitjana dels municipis veïns, només Lliça de Vall té una renda mitjana superior a la de Palau-solità i Plegamans, de 40.721 €/llar (9,7%), mentre que la de Lliça d'Amunt és un 2,5% inferior i la de Caldes de Montbui és un 5,2% inferior.

RENDA MITJANA PER PERSONA I LLAR (€), 2016



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'INE, Atlas de distribución de renta de los hogares (ADRH).

El percentatge de població amb ingressos per unitat de consum, que se situa per sota dels 10.000 €¹⁷ reproduceix les mateixes diferències. **El 16,3% de la població de Palau-solità i Plegamans viuria en llars amb ingressos inferiors als 10.000€.**

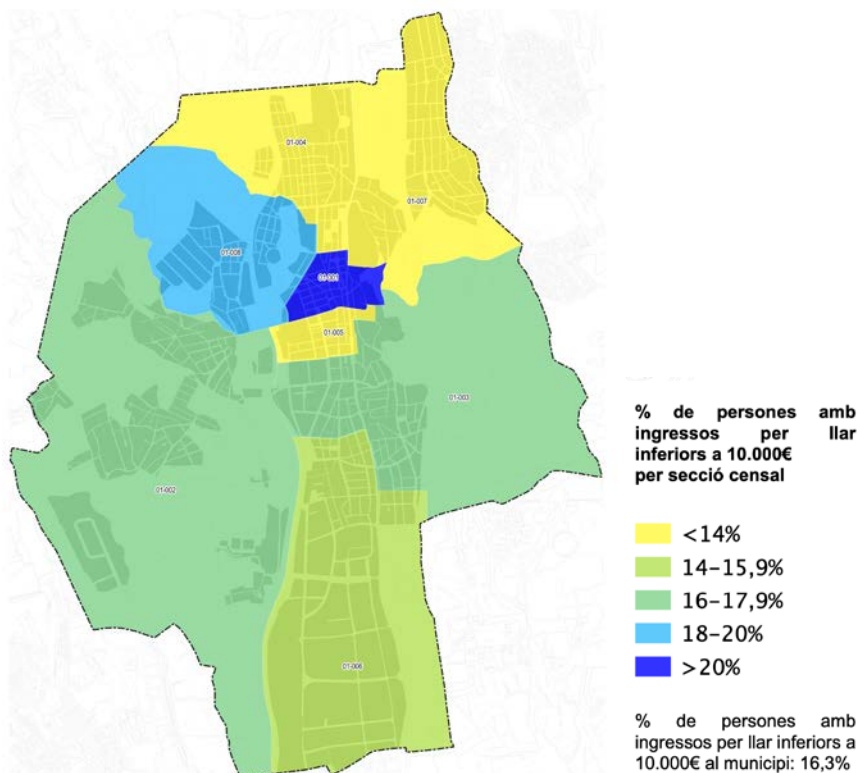
- A la secció 01-001 el 21% de la població viuria en llars amb aquest nivell d'ingressos.
- A la secció 01-005 seria del 12,3%.

Si es mira **el llindar pobresa extrema**, ingressos de les llars inferiors als 5.000 €, que al municipi **afecta el 4,9% de la població.**

- A la secció 01-001 afectaria el 6,4% de la població.
- A la secció 01-005 el 5,1%, lleument més gran que la mitjana municipal.
- A la secció 01-008 hi ha el menor percentatge del municipi, el 4%.

¹⁷ L'INE estableix 3 llindars, < 5.000, < 7.500 i < 10.000 €. Ofereix les dades acumulades.

PERCENTATGE DE PERSONES AMB LLARS AMB RENDA INFERIOR A 10.000€ PER SECCIONS CENSALS



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'INE, Atlas de distribución de renta de los hogares (ADRH).

En la font dels ingressos és on hi ha més diferències entre les seccions si bé totes tenen en comú que els que provenen dels salaris és la principal.

- A la secció 01-004 els salaris no arriben a ser el 60%; les pensions i altres fonts d'ingressos¹⁸ suposen el 18 i 17% respectivament; la que prové d'altres ingressos és la més elevada del municipi.
- A les seccions 01-006 i 007 els salaris suposen entre el 71 i 70% dels ingressos.
- A la secció 01-002 les pensions suposen una mica més de la cinquena part dels ingressos. També és la secció, junt la 007, en què les prestacions per desocupació tenen una mica més de pes, del 2%.

FONT DELS INGRESSOS (%), 2016

	Salaris	Pensions	Prestacions desocupació	Altres prestacions	Altres ingressos
Palau-solità i Plegamans	66,0	16,3	1,8	3,3	12,5
Districte 1	66,0	16,3	1,8	3,3	12,5
01-001	68,1	14,6	1,9	2,9	12,5
01-002	62,2	21,0	2,0	4,3	10,6
01-003	62,6	17,9	1,4	3,3	14,8
01-004	59,7	17,8	1,6	4,0	17,0
01-005	63,1	19,4	1,9	4,5	11,1
01-006	70,7	14,1	1,8	3,1	10,3
01-007	70,2	13,8	2,1	2,7	11,2
01-008	65,3	16,0	1,8	3,0	14,0

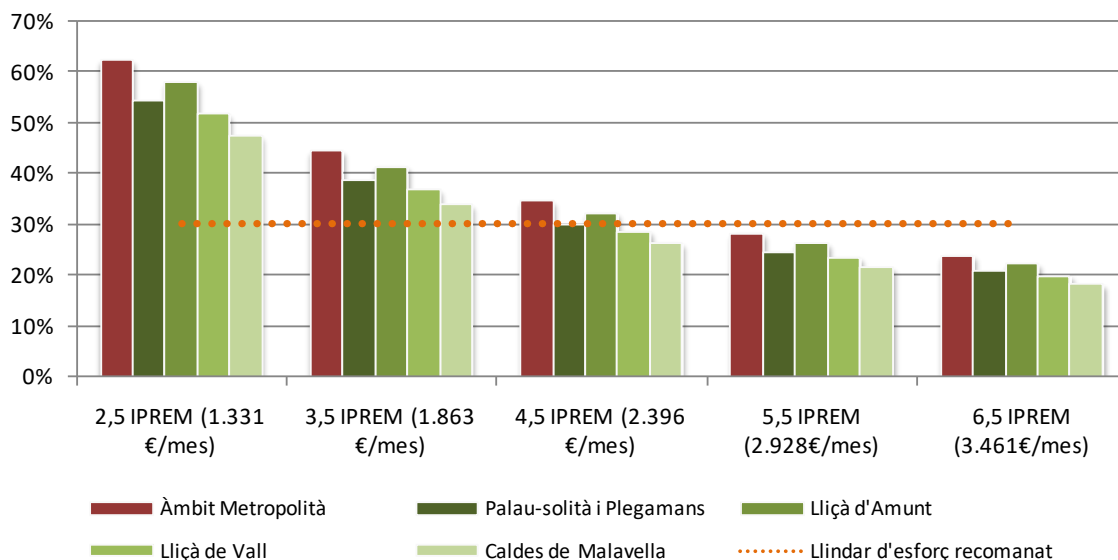
Font: Pàgina web de l'INE, Atlas de distribución de renta de los hogares (ADRH) i elaboració pròpia

¹⁸ Rendes de capital mobiliari, rendes d'arrendament d'immobles, rendiments d'activitats econòmiques, etc.

3.3.5 EL LLINDAR D'ESFORÇ RECOMANAT EN EL LLOGUER

Es recomana que la part dels ingressos que s'haurien de destinar a la renda del lloguer no superi el 30% d'aquests. La renda mitjana de lloguer era de 730,6 € el 2019 (acumulat al tercer trimestre) i l'IPREM¹⁹ en aquell any era de 537,84 € mensuals.

A les llars de Palau-solità i Plegamans amb uns ingressos de 2,5 vegades l'IPREM, l'esforç supera el llindar en 24 punts percentuals, una mica més de la meitat dels ingressos; les unitats de convivència amb 3,5 IPREM les superarien en 9 punts percentuals mentre que, amb 4,5 vegades IPREM, l'esforç se situa just en aquest percentatge i les de 5,5 i més se situarien per dessota aquest llindar.



Font. Valors IPREM pàgina web IPREM. Renda mitjana mensual de lloguer (tercer trimestre de 2019) web del Departament de territori i Sostenibilitat a partir de dades d'INCASÒL

Ara bé, si es compara amb els municipis del seu entorn, únicament a Lliçà d'Amunt l'esforç de les UC amb ingressos fins a 4,5 vegades l'IPREM són una mica més grans que a Palau-solità i Plegamans, mentre que a la resta el percentatge es redueix, destacant Caldes de Malavella.

Les diferències es deuen a les rendes mitjanes de lloguer, les quals són més altes a Lliçà d'Amunt (780 €) i Palau-solità de Plegamans (730,6 €), que a Lliçà de Vall (696,8 €) i Caldes de Malavella (639,6 €).

A l'àmbit Metropolità l'esforç augmenta molt notablement, del 62%. És un àmbit administratiu que inclou municipis amb rendes de lloguer més altes, per què la renda mitjana de lloguer augmenta molt: 838,9 €.

Segons les dades de l'INE sobre la distribució de la renda (vegeu punt 2.4.3), la renda mitjana de les llars el 2016 de Palau-solità i Plegamans era de 38.612 €, (3.217,7 € mensuals, 12 mensualitats), situant-se entre 3,5 i 4,5 vegades l'IPREM.

Això no obstant, al municipi el 2016 el 16% de la població vivia en llars amb uns ingressos inferiors als 10.000 €, destacant la secció 01-001 (centre) en què una mica més d'una cinquena part es troba en aquesta situació i la 01-008 (Can Duran, Montjuic) en què una mica menys d'una cinquena part també està en la mateixa situació. En la secció que es troba en millor situació del

¹⁹ Indicador públic de renda a efectes múltiples. Índex emprat com a referència per a la concessió d'ajuts, subvencions o el subsidi de l'atur. Va ser aprovat el 2004 pel govern d'Espanya (RDL 3/2004, de 25 de juny) per a substituir el salari mínim interprofessional com a referència als ajuts.

municipi, la 01-005 (Can Cortès), el 12% de la població viu en llars amb ingressos inferiors als 10.000 €.

Així mateix, si es pren com a referència 4,5 vegades IPREM, llindar a partir del qual l'esforç econòmic és assumible, totes les seccions del municipi se situarien en el tram 5,5 IPREM. Si bé la secció 01-001 (centre) hi entraria just.

3.4 PROBLEMÀTIQUES EN RELACIÓ A L'ACCÉS I MANTENIMENT DE L'HABITATGE

Són diverses les problemàtiques en relació a l'habitatge que s'identifiquen a Palau-solità i Plegamans i que impliquen situacions d'exclusió residencial²⁰. Si tenim en compte aquelles més relacionades amb l'accés i el manteniment, i deixem de banda aquelles vinculades a l'envelliment de la població i a l'estat de conservació dels propis habitatges, ja que tot i trobar-se en molts casos íntimament relacionades tenen lògiques de tractament diferents, podem identificar 5 grans problemàtiques:

- Dificultats d'accés a l'habitatge.
- Dificultats de pagament de l'habitatge.
- Pèrdua de l'habitatge.
- Ocupació.
- Sensellarisme.

Un altre dels problemes que afecta un nombre elevat de persones és el de subministraments, en aquest cas molt relacionat amb la tipologia d'habitatge, que requereixen consums elevats, tant d'electricitat com d'aigua. De fet, en les prestacions econòmiques d'urgència social de l'any 2018 va ser el primer problema, afectant el 30% de les persones ateses i el 26% de l'import dels ajuts.

Tot amb tot, no queden recollits entre les necessitats d'habitatge, ja que, d'una banda i molt probablement, una part d'aquests poden requerir ajuts pel pagament de l'habitatge, duplicant-se més o menys, el volum total de necessitats, i de l'altra, els que no requereixin ajuts per al manteniment de l'habitatge, es poden trobar en una situació de pobresa energètica més que no pas habitacional.

3.4.1 DIFICULTATS D'ACCÉS A L'HABITATGE

Per identificar les dificultats d'accés a l'habitatge i les unitats de convivència amb majors dificultats per fer-hi front, s'ha analitzat la demanda registrada al Registre de sol·licitants de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

A finals del mes de febrer de 2020 constaven inscrites **145 persones**. D'aquestes, una mica menys d'una quarta part, **40 estaven empadronades a Palau-solità i Plegamans**, dels 145 inscrits. Donat el nombre baix dels inscrits del mateix municipi és difícil deduir sí:

- Els habitants de Palau-solità i Plegamans no consideren el RSHPO un mecanisme òptim per a l'accés a l'habitatge.

²⁰ D'acord amb la classificació ETHOS (European Typology of Homelessness and Housing Exclusion) les persones en situació d'exclusió residencial es poden agrupar en 4 grans situacions:

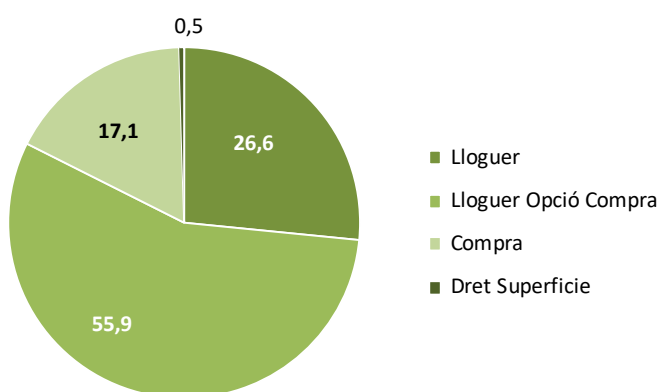
- Sense sostre: viure a l'espai públic o intempèrie; i pernoctar en un alberg, però passar la resta del dia a l'espai públic.
- Sense habitatge: viure a albergs, refugis de dones, allotjaments temporals reservats a immigrants i demandants d'asil, en una institució residencial, o a un allotjament per a persones sense llar.
- Habitatge insegur: viure en un pis sense títol habilitant, sota l'amenaça de desnonament o sota l'amenaça de violència per part de la pròpia família o parella.
- Habitatge inadequat: viure en estructures temporals o no convencionals, habitatge no apropiat segons legislació o habitatge massificat.

- Els habitants de Palau-solità i Plegamans opten per a altres municipis al propi per la convicció que és difícil obtenir-lo al seu municipi.
- En tot cas, el municipi resulta atractiu per a altres sol·licitants.

Segons tipus de tinença, el 60% es decanta pel lloguer amb opció de compra, proporció que:

- En els empadronats a Palau-solità i Plegamans és del 58,5%.
- En els empadronats en la resta de municipis és del 55%.

RÈGIM DE TINENÇA. TIPOLOGIA SOL·LICITADA (%), 2020



Font. Registre de Sol·licitats d'habitatge amb Protecció, AHC. Any 2020.

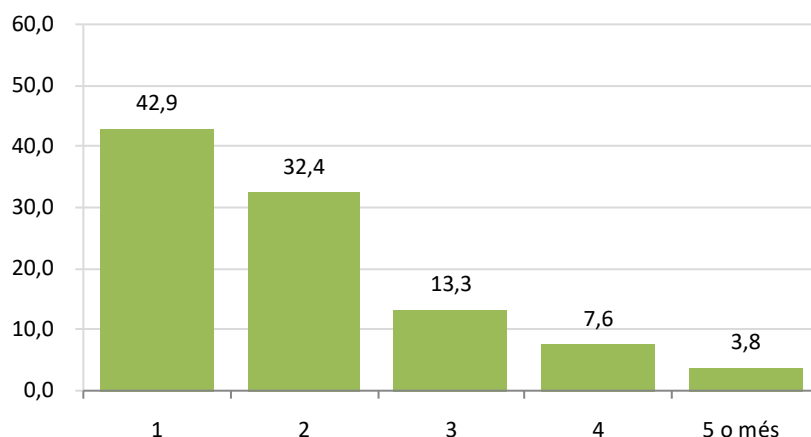
Nota: els inscrits poden escollir més d'una tipologia, raó per la qual el nombre total de sol·licituds és 1,5 vegades més grans que el d'inscrits.

Respecte a la resta de tipologies:

- El lloguer, segona opció de preferència suposa el 26,6%, amb molt poca diferència entre els empadronats al municipi o no, de -0,1 punts percentuals als de Palau-solità i Plegamans.
- La compra té una mica menys de pes entre els empadronats a Palau-solità i Plegamans, el 15%, que entre els de la resta de municipis, el 17,8%.
- L'opció del dret de superfície és minoritària, una única inscripció i de la resta de municipis.
- Només consten dos inscrits que demanen habitatge adaptat, un de Palau-solità i Plegamans i l'altre de la resta de municipis.

En relació amb el nombre de persones de les unitats de convivència (UC), dominen les unipersonals, amb quasi el 43% dels inscrits, seguit per les de dues persones amb gairebé el terç dels inscrits. La proporció es redueix a mesura que augmenta el nombre de membres i les UC de 5 o més persones no arribaven al 4% dels inscrits.

NOMBRE DE MEMBRES DE LA UNITAT DE CONVIVÈNCIA (%), 2020

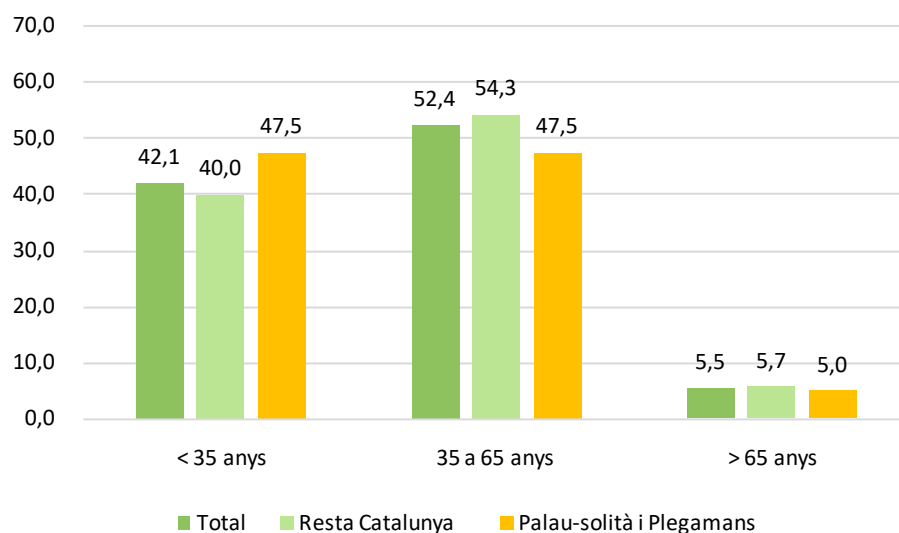


Font. Registre de Sol·licitats d'habitatge amb Protecció, AHC. Any 2020.

- Entre els inscrits de Palau-solità i Plegamans, l'unipersonal té més pes (40,7%) que entre els de la resta de municipis (35%).
- Igualment passa amb les de dues persones, tot i que la diferència és menor: el 31% i 27,5%.
- Contràriament, les unitats de convivència amb més membres tenen més pes en els de la resta de Catalunya: en les de 4 membres el 17,5% a la resta de Catalunya i el 10,3% a Palau-solità i Plegamans i en les de 5 i més del 12,5% i 6,2% respectivament.

Segons grups d'edat, en els de Palau-solità i Plegamans tenen més joves que en els de la resta de Catalunya, amb el 47,5% dels inscrits, la mateixa proporció que en els que tenen entre 35 i 65 anys, possiblement per aquesta causa entre els del municipi dominin les unipersonals.

INSCRITS PER GRANS GRUPS D'EDAT (%), 2020



Font. Registre de Sol·licitats d'habitatge amb Protecció, AHC. Any 2020.

La capacitat econòmica de les unitats de convivència és, en general, força limitada, tant dels de Palau-solità i Plegamans com de la resta de Catalunya.

- El 45% de les unitats de convivència de Palau-solità i Plegamans tenen uns ingressos compresos entre el 0 i 0,93 vegades l'IRSC²¹. D'aquests, en les UC unipersonals suposen el 57% i en les de 4 i més persones, la meitat de les UC. Pels de la resta de Catalunya la proporció és el 43% del total, que en les unipersonals augmenta fins al 53% i en les de 4 i més persones afecta també a la meitat de les UC.
- Una mica menys d'un terç de les UC tenen uns ingressos compresos entre 0,93 i 2,33 vegades l'IRSC que suposa el 66.7% de les UC de 3 persones, el 41,7% de les de 4 i més persones i en les unipersonals es redueix al 28,6%. La proporció per a la resta de Catalunya és del 43% del total, el 47% de les de dues persones, 44,4% de les unipersonals, 43% de les de 3 persones i una quarta part de les UC de 4 i més persones.

INGRESSOS DE LES UC PER TRAMS D'IRSC (%), 2020

IRSC/UC	Palau-solità i Plegamans					Resta de Catalunya				
	1	2	3	4 i més	Total	1	2	3	4 i més	Total
0.00 - 0.93	57,1	36,4	0,0	50,0	45,0	53,3	29,4	35,7	50,0	42,9
0.93 - 2.33	28,6	18,2	66,7	41,7	32,5	44,4	47,1	42,9	25,0	42,9
2.33 - 2.5 0	7,1	9,1	0,0	0,0	5,0	0,0	5,9	0,0	0,0	1,9
2.50 - 3.27	7,1	9,1	33,3	0,0	7,5	0,0	5,9	7,1	16,7	4,8
3.27 - 4.21	0,0	18,2	0,0	8,3	7,5	2,2	8,8	7,1	8,3	5,7
4.21 - 5.0 0	0,0	9,1	0,0	0,0	2,5	0,0	0,0	7,1	0,0	1,0
5.00 - 5.14	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
5.14 - 5.5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
5.50 - 6.08	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
6.08 - 6.50	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,9	0,0	0,0	1,0
6.50 o més	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Font. Registre de Sol·licitats d'habitatge amb Protecció, AHC. Any 2020.

El nombre d'inscrits al registre ha estat baix en tots els anys si bé ha anat en augment. Segons dades del Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge i Agència de l'Habitatge de Catalunya, les sol·licituds vigents a Palau-solità i Plegamans.

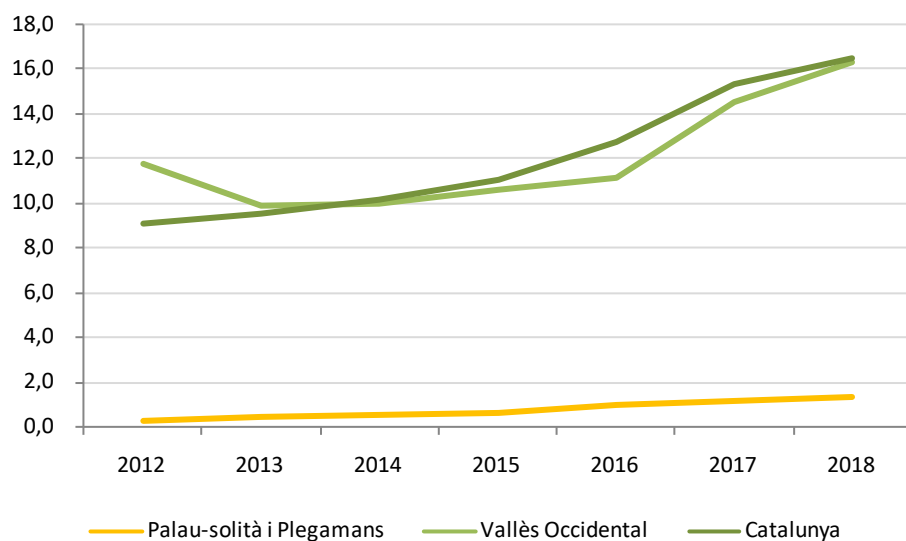
ESTIMACIÓ DEL NOMBRE DE SOL·LICITUDS SEGONS ANY D'INSCRIPCIÓ

	2.014	2.015	2.016	2.017	2.018	2.019	2.020	Total
Palau-solità i Plegamans	0	2	7	10	5	12	4	40
Resta Catalunya	5	3	13	26	27	26	4	105
Total	5	5	20	36	32	38	8	145

Font: elaboració pròpia a partir de les dades del Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge i Agència de l'Habitatge de Catalunya.

²¹ IRSC: indicador de renda de suficiència, establert per la Llei 13/2006, de 27 de juliol, de prestacions socials de caràcter econòmic.

INSCRITS AL RSHPO VIGENTS (PER 1.000 HABITANTS)



Font. Departament de Territori i Sostenibilitat a partir del Registre de Sol·licitats d'habitatge amb Protecció, AHC.

3.4.2 DIFICULTATS DE PAGAMENT DE L'HABITATGE

Per conèixer les dificultats al pagament de l'habitatge de la població de Palau-solità i Plegamans s'han utilitzat les següents dades:

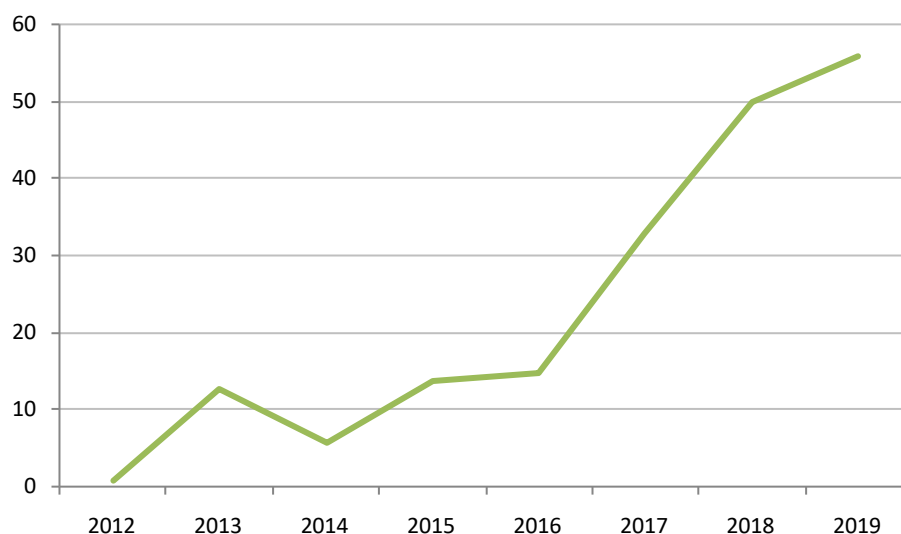
- Ajuts al lloguer de l'AHC
- Prestacions econòmiques d'especial urgència de l'AHC
- Ajuts municipals al pagament de l'habitatge

Ajuts al lloguer de l'AHC

Els ajuts al pagament de l'habitatge a l'inici de la crisi de 2008 se centraven en les quotes hipotecàries, per a desplaçar-se més endavant al pagament de les rendes de lloguer, situació comuna a tots els municipis catalans.

- A Palau-solità i Plegamans, els ajuts al lloguer han estat ascendents en els anys, amb salts qualitius el 2013, quan se supera la desena, el 2017 quan se supera la trentena, i el 2018, quan s'assoleix la cinquantena (56).

AJUTS AL LLOGUER DE L'AHC

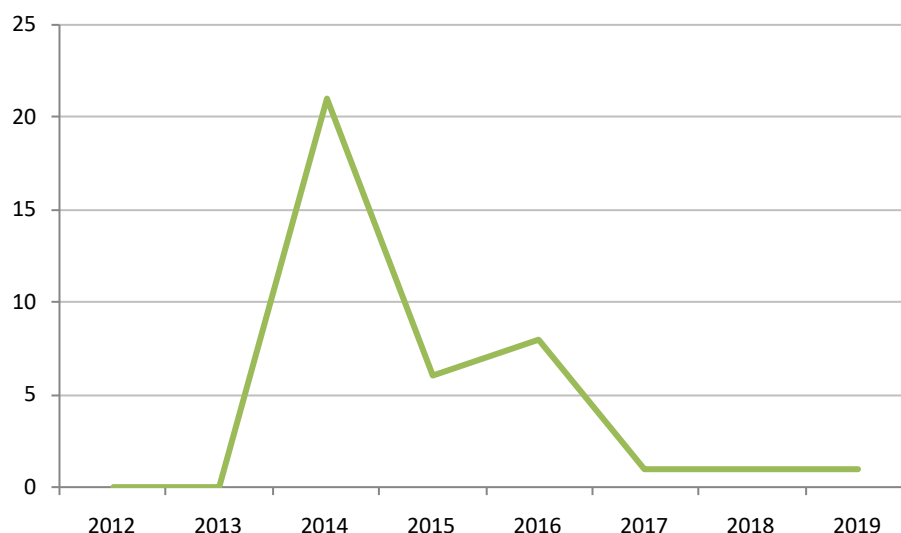


Font: Elaboració pròpia en base a la informació facilitada per l'OH comarcal.

Prestacions econòmiques d'especial urgència de l'AHC

Respecte a les prestacions econòmiques d'especial urgència per a l'habitatge, que inclouen deute hipotecari, de lloguer i desnonaments, han estat poc nombroses en quasi tots els anys (de fet el 2012 i 2013 no es va obrir cap expedient). Tot i això, el 2014 van superar la vintena, per a reduir-se novament el 2015, amb una davallada més gran el 2017, amb un únic expedient, que es manté fins al 2019.

PRESTACIONS ECONÒMIQUES D'ESPECIAL URGÈNCIA EN MATÈRIA D'HABITATGE



Font: Elaboració pròpia en base a la informació facilitada per l'OH comarcal.

Ajuts municipals al pagament de l'habitatge

Pel que fa als ajuts municipals, des del 2017 s'observa un augment de prestacions d'ajuts per al pagament de les hipoteques, situació que es manté, si més no fins al 2019, mentre que els ajuts al lloguer es redueixen, i passen de suposar el 76,6% dels ajuts el 2015 al 68,9% el 2019. Malgrat això, el gruix dels ajuts se segueixen centrant en el lloguer. Els ajuts a l'allotjament alternatiu han tingut una evolució més irregular però ha experimentat augments també notables.

- Els anys 2017 i 2018 van ser anys de gran augment dels ajuts, si bé els de lloguer es van començar a reduir el 2018 mentre la resta augmenten.
- El nombre de famílies ateses des del 2017 supera de llarg el centenar i el 2018 ja eren 161. La reducció del 2019 no es pot tenir en compte, ja que encara estava pendent de tancament i podria augmentar.

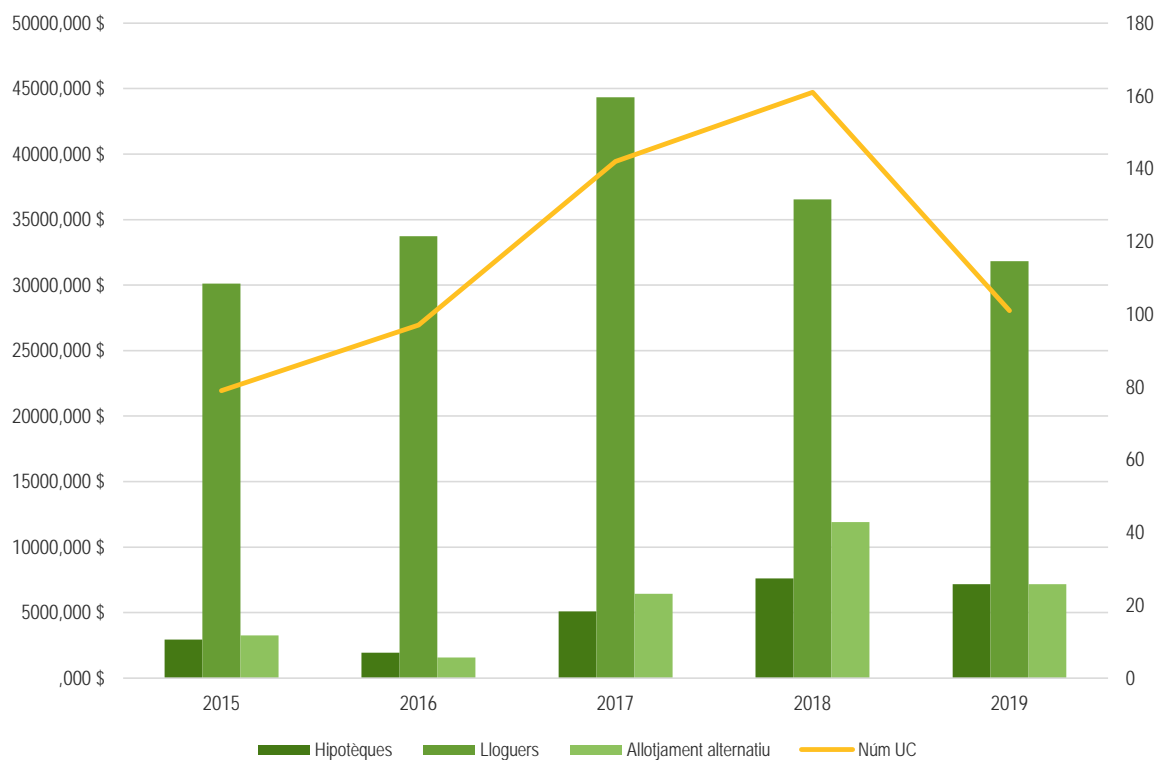
AJUTS MUNICIPALS AL PAGAMENT DE L'HABITATGE

	Hipoteques	Lloguers	Allotjament alternatiu	Total	Famílies ateses
2015	2.945,09 €	30.105,36 €	3.265,00 €	39.315,45 €	79
2016	1.934,76 €	33.729,43 €	1.567,00 €	47.231,19 €	97
2017	5.083,30 €	44.332,59 €	6.445,84 €	55.861,73 €	142
2018	7.617,36 €	36.555,77 €	11.902,75 €	56.075,88 €	161
2019	7.174,04 €	31.824,85 €	7.176,27 €	46.175,16 €	101

Font: àrea dels Serveis Socials de l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans.

Nota: any 2019, dades provisionals, pendent del tancament de l'any.

AJUTS MUNICIPALS AL PAGAMENT DE L'HABITATGE



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades facilitades per Serveis Socials.

3.4.3 PÈRDUA DE L'HABITATGE

El 2019 hi havia **4 sol·licituds a la Mesa d'emergència**, cap d'aquestes va acceptar l'habitatge ofert per la Generalitat, ja que estava situat fora del municipi.

Així mateix, es van derivar **quatre expedients al Servei d'intermediació en deutes de l'habitatge** a Santa Perpètua de Mogoda i dos més a Caldes de Montbui.

No consta que hi hagi llogat cap habitatge per les borses d'habitatge de lloguer social a Palau-solità i Plegamans.

- Segons la sèrie de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana elaborada per informació proporcionada per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, que abasta del 2010 al 2018²², en cap any n'hi ha hagut habitatge.

Des de serveis socials es manifesta que la majoria de desnonaments són derivades d'ocupacions, sovint de gent de fora el municipi.

3.4.4 L'OCUPACIÓ SENSE TÍTOL HABILITANT

El fenomen de l'ocupació fruit de l'existència d'habitatges buits **no es considera una problemàtica rellevant al municipi**. Les dades de les quals es disposa ens permeten entendre la realitat del fenomen i la seva evolució al municipi.

Dimensionat del fenomen

A Palau-solità i Plegamans es disposa de diferents fonts d'informació que ens permeten obtenir una visió de la situació, tot i que cap d'elles de manera aïllada permet fer una lectura completa. Cal destacar, com a punt de partida, que les dades disponibles no representen el conjunt de l'ocupació al municipi, ja que l'ocupació afecta a la relació entre dos privats, de manera que l'Ajuntament només intervé i fa seguiment en alguns casos:

- Aquells dels quals es té coneixement a través de denúncies o queixes del veïnat.
- Aquells dels quals es té coneixement a través dels serveis municipals.
- Aquells dels quals es té coneixement a través de les entitats socials.

Actualment l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans, no porta un seguiment de la situació, tot i que s'ha plantejat la possibilitat de definir un protocol de seguiment d'ocupacions des de Serveis socials. Actualment es disposa de diferents fonts d'informació que permeten disposar d'una visió de la realitat:

- *Intervencions de la policia local vinculades a l'ocupació dels anys 2018 i 2019.* Permet disposar d'una perspectiva en relació a les ocupacions dels darrers anys i de la naturalesa del fenomen, ja que s'inclou tant aquelles ocupacions en grau de temptativa, com aquelles consumades. S'ha detectat algun cas d'intercanvi econòmic per ocupar un habitatge al municipi.
- *Atenció de Serveis socials i Servei de joventut vinculat a l'habitatge.*
- *Registre d'habitatges propietat d'entitat financeres.* Permet disposar de les dades de l'estat dels habitatges propietat d'entitats financeres i entitats jurídiques al municipi.

²² Al moment d'elaborar aquest document encara no s'han publicat les dades corresponents a l'any 2019.

- *Diagnosi de vulnerabilitat social vinculada a l'habitatge, any 2017.* Permet disposar d'una estimació d'entre 5 i 10 habitatges ocupats al municipi. Aquesta xifra es bastant inferior a la registrada per serveis socials i les entitats socials.
- *Informació qualitativa per part de la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca.*

NÚMERO D'OCUPACIONS REGISTRADES PER DIFERENTS FONTS, 2017 - 2019.

	Serveis socials	Servei Joventut	Registre EEFF	Estudi vulnerabilitat	Intervencions policia local*	PAH
2017				5/10		
2018					7	
2019	30/40	2/3	2		4	32

Nota: *S'inclouen tant les ocupacions consumades com les temptatives.

Font: Elaboració pròpia a partir de les diferents fonts assenyalades.

Aquests números de l'ocupació al municipi ens parlen d'una realitat amb unes característiques concretes:

- Les ocupacions es caracteritzen per **no ser conflictives** ni generar problemes de convivència.
- Les ocupacions es donen en el parc privat, **principalment propietat de grans tenidors i entitats financeres.**
- Part de les ocupacions es vinculen a un unitat de convivència amb **necessitats d'accés a un habitatge**, principalment joves i famílies.
- En algun cas a través de la negociació s'ha arribat a un acord amb la propietat per aconseguir un lloguer social al mateix immoble, en el cas d'un habitatge propietat d'una entitat financera.
- L'accés fraudulent als serveis bàsics no es detecta com una problemàtica, tot i que s'ha detectat algunes connexions fraudulent a la subministradora d'aigua de Caldes vinculades a l'ocupació d'immobles a les urbanitzacions.

3.4.5 SENSELLARISME

Els darrers anys, els Serveis Socials han detectat **únicament 2 persones** (homes) que es trobaven sense sostre, una d'elles dormia en un cotxe. Actualment hi ha entre 4 i 5 persones empadronades a Serveis socials, en general són persones que viuen en habitacions o que ja han marxat a altres municipis.

- S'ha detectat que tant el fenomen d'ocupació com el de sensellarisme tenen sovint un perfil de pas.

3.5 ESTIMACIÓ DE NECESSITATS

A partir del desglossament de les diverses problemàtiques en relació amb l'accés i manteniment de l'habitatge es fa una estimació de necessitats d'habitatge social i/o assequible agrupades en els epígrafs d'accés, manteniment i exclusió residencial.

Hi ha diverses metodologies per a les estimacions de necessitats, prenent com a punt de partida quina és la situació en el moment de realitzar l'anàlisi. La més comuna es refereix al primer accés o emancipació, en què, en base la projecció de persones joves en l'horitzó temporal del Pla, i a unes taxes d'emancipació estimades, es calcula quin és el potencial.

D'aquí solen derivar unes necessitats d'habitatge per a joves normalment molt elevades atès que es considera el potencial màxim segons escenari. Habitualment es contempla que una part podrà accedir a l'habitatge pels seus propis mitjans, però per regla general són pocs a causa la precarietat laboral i econòmica de gran part d'aquest col·lectiu a la qual s'afegeix una oferta de compravenda cara i una de lloguer igualment cara i molt més escassa.

És per això que **s'opta per fer un dimensionat a partir de les necessitats presents i no una estimació de potencial d'emancipació**. Això permet dimensionar la problemàtica en la seva justa dimensió sense emascarar-la en un potencial inassolible en el curt termini del Pla.

Així, per calibrar la necessitat d'habitatge per al primer accés s'ha tingut en consideració el nombre de joves inscrits al Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció, fet que indica una voluntat de cercar respostes per poder emancipar-se, si més no al seu municipi. Per als adults i grans amb dificultats d'accés a l'habitatge s'ha emprat el mateix mètode i únicament s'han considerat les persones sol·licitants empadronades al propi municipi.

Per calcular les problemàtiques vinculades a les dificultats per mantenir l'habitatge s'ha fet una estimació a partir dels ajuts al pagament del lloguer de l'AHC i els ajuts municipals vinculats al pagament de l'habitatge dels darrers anys.

I per calcular les problemàtiques vinculades a l'exclusió residencial s'han tingut en compte la informació dels serveis socials relativa a:

- Pèrdua de l'habitatge: s'estima a partir del nombre de prestacions d'urgència i de llars que han necessitat un allotjament alternatiu.
- Habitatge insegur: s'estima a partir del nombre de llars que han sol·licitat suport al SIDH, a la mesa d'emergència o que es troben ocupant.
- Habitatge inadequat: no es disposa de dades.
- Sensellarisme: casos detectats per serveis socials els darrers anys.

NECESSITATS D'HABITATGES ASSEQUIBLES I SOCIALS SEGONS TIPUS PROBLEMÀTICA

Tipus problemàtica	Nombre	Pes tipus	Pes total
A. Accés	40	100,0%	13,4%
Joves	19	47,5%	6,4%
Adults	19	47,5%	6,4%
Grans	2	5,0%	0,7%
B. Manteniment	192	100,0%	64,2%
C. Exclusió residencial	67	100,0%	22,4%
Pèrdua de l'habitatge	25	37,3%	8,4%
Habitatge insegur	40	59,7%	13,4%
Habitatge inadequat	0	0,0%	0,0%
Sense sostre	2	3,0%	0,7%
Total	299		100,0%
Pes llars estimades 2026	Mitjà	Padronal	
Escenaris	5,75%	5,70%	

Font: Elaboració pròpia a partir de dades dels Serveis socials i del Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge i Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Accés: sol·licituds RSHPO de persones empadronades al municipi.

Manteniment: ajuts 2018 de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i ajuts municipals 2018 sense comptabilitzar 25 casos d'allotjaments alternatius.

Exclusió residencial:

- Pèrdua de l'habitatge: estimació a partir dels ajuts municipals al pagament d'allotjament alternatiu.
- Habitatge insegur: expedients SIDH, sol·licituds mesa d'emergència, estimació ocupacions de serveis socials.
- Habitatge inadequat: sense dades.
- Sense sostre: informació serveis socials.

El manteniment de l'habitatge s'evidencia com el principal problema al municipi en relació l'habitatge, amb el 64,2% de les necessitats. La causa són les dificultats per fer front al pagament de l'habitatge, majoritàriament de lloguers però també d'hipoteques.

En relació amb l'exclusió residencial, l'habitatge insegur és la principal problemàtica amb quasi el 60% del grup, si bé únicament representa el 13,4% de les necessitats totals.

- Tres quartes parts de les situacions d'habitatge insegur són per ocupacions.
- Una mica més d'un terç de l'exclusió residencial és a causa de la pèrdua d'habitatge: el 2019 van suposar un 15,5% dels ajuts concedits per l'Ajuntament però l'any anterior van suposar una mica més d'una cinquena part de l'esforç econòmic del municipi.

La problemàtica vinculada a l'accés representa el 13,4% de les necessitats, si bé les sol·licituds al RSHPO són superiors ja que hi ha demanda per part de persones que actualment resideixen a d'altres municipis. Gairebé la meitat dels inscrits empadronats al municipi tenen entre 36 i 64 anys i l'altre meitat són joves.

- En general, són unitats de convivència amb una capacitat econòmica molt limitada.
- Les unipersonals tenen un gran pes, 35%.
- Hi ha més demanda de lloguer amb opció de compra que de lloguer.

El 5,9% de les llars del Palau-solità i Plegamans tenien, el 2018, problemes en relació amb l'habitatge, dominant les dificultats per pagar l'habitatge. **El 2026 els problemes amb relació a l'habitatge podrien afectar entre un 5,4% i 5,8% de llars** segons escenari.

4 EL PARC D'HABITATGES

La informació d'aquest capítol prové principalment del Cens d'edificis i el Cens de població i habitatges del 2011. Aquesta informació es complementa amb les dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana de la Generalitat i la informació qualitativa facilitada pel diferents agents entrevistats.

Actualment, Palau-solità i Plegamans compta amb **5.561 immobles** amb ús residencial segons dades cadastrals. En canvi, el cens de 2011 xifra en 5.797 el nombre total d'habitatges. Possiblement, aquesta diferència de xifres, es deu al fet que les finques sense divisió horitzontal al cadastre es comptabilitzen com un únic immoble i en realitat compten amb varis habitatges que el cens sí que identifica. Als habitatges del cens també cal afegir els habitatges finalitzats entre 2012 i 2018 (66).

4.1 CARACTERÍSTIQUES GENERALS DEL TEIXIT RESIDENCIAL

4.1.1 NOMBRE D'IMMOBLES DELS EDIFICIS AMB HABITATGES

Gairebé la totalitat dels edificis d'habitatges de Palau-solità i Plegamans, un 91,5%, corresponen a habitatges unifamiliars, un 3,8% corresponen a edificis bifamiliars i la resta, un 4,7% són edificis de més de 2 immobles. La importància dels edificis unifamiliars és singular de l'estructura del parc del municipi i representa una part molt important dels habitatges totals, un 63,7% del parc d'acord amb el cens de 2011, un valor molt superior al comarcal on l'habitatge unifamiliar només representa el 22,8% dels habitatges.

EDIFICIS AMB HABITATGES. PER NOMBRE D'IMMOBLES

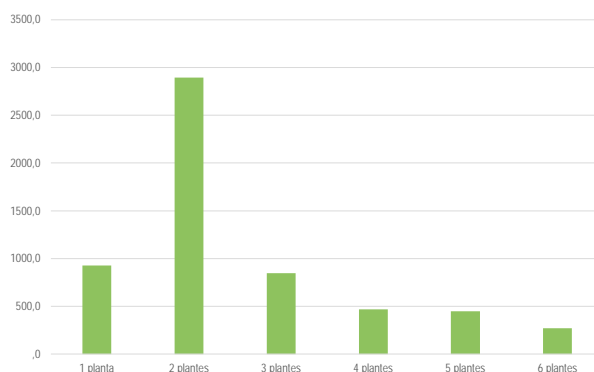
	Edificis	%
1 immoble	3.729	91,5%
2 immobles	155	3,8%
Més de 2	193	4,7%
Total	4.077	100,0%

Font: Idescat, a partir del Cens d'edificis de l'INE.

Si avaluem el nombre d'habitatges per edifici en funció del nombre de plantes, veiem que la gran majoria dels habitatges se situen en edificis d'entre 1 i 2 plantes (un 65,3%). I que un 34,7% se situen en edificis d'entre 3 i 6 plantes. Així doncs, Palau-solità i Plegamans és un municipi d'edificis unifamiliars i de baixa altura.

IMMOBLES EN EDIFICIS DESTINATS PRINCIPALMENT A HABITATGE. PER NOMBRE PLANTES SOBRE RASANT. 2011

Nombre de plantes	Total immobles	%
planta	927	15,8%
2 plantes	2.895	49,4%
3 plantes	848	14,5%
4 plantes	468	8,0%
5 plantes	447	7,6%
6 plantes	270	4,6%
Total	5.855	



Font: Idescat, a partir del Cens d'edificis de l'INE.

4.1.2 ANTIGUITAT

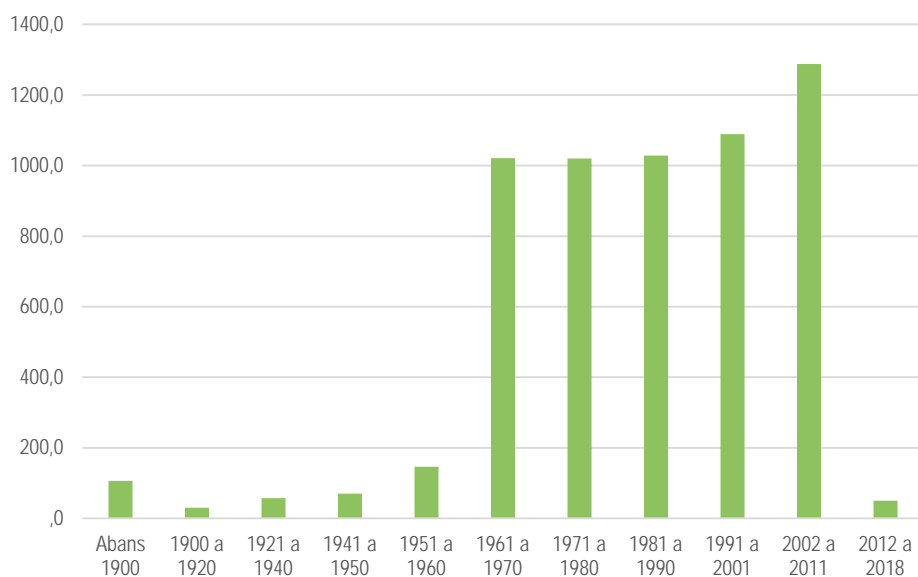
El parc residencial actual de Palau-solità i Plegamans es va construir fonamentalment a partir del 1961, en total un 52% del parc es va construir entre el 1961 i el 1990 amb una mitjana de més de 1.000 habitatges finalitzats per decenni. A partir del 2008, coincidint amb l'inici de la crisi econòmica, el nombre d'habitatges finalitzats va començar a reduir-se arribant a 40 habitatges construïts l'any 2010. Els habitatges més recents, construïts al llarg dels darrers 16 anys, representen un 22,7% del parc.

IMMOBLES EN EDIFICIS DESTINATS PRINCIPALMENT A HABITATGE. PER ANY CONSTRUCCIÓ.

	Immobles	%
Abans 1900	106	1,8%
1900 a 1920	30	0,5%
1921 a 1940	57	1,0%
1941 a 1950	70	1,2%
1951 a 1960	146	2,5%
1961 a 1970	1.021	17,3%
1971 a 1980	1.020	17,3%
1981 a 1990	1.028	17,4%
1991 a 2001	1.089	18,4%
2002 a 2011	1.288	21,8%
2012 a 2018	50	0,8%
Total	5.905	100,0%

Font: Elaboració pròpia. Dades fins a 2011, Idescat, a partir del Cens d'Edificis de l'INE. Dades 2012 – 2018: Habitatges acabats, Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana a partir dels visats dels col·legis d'aparelladors i arquitectes tècnics de Catalunya.

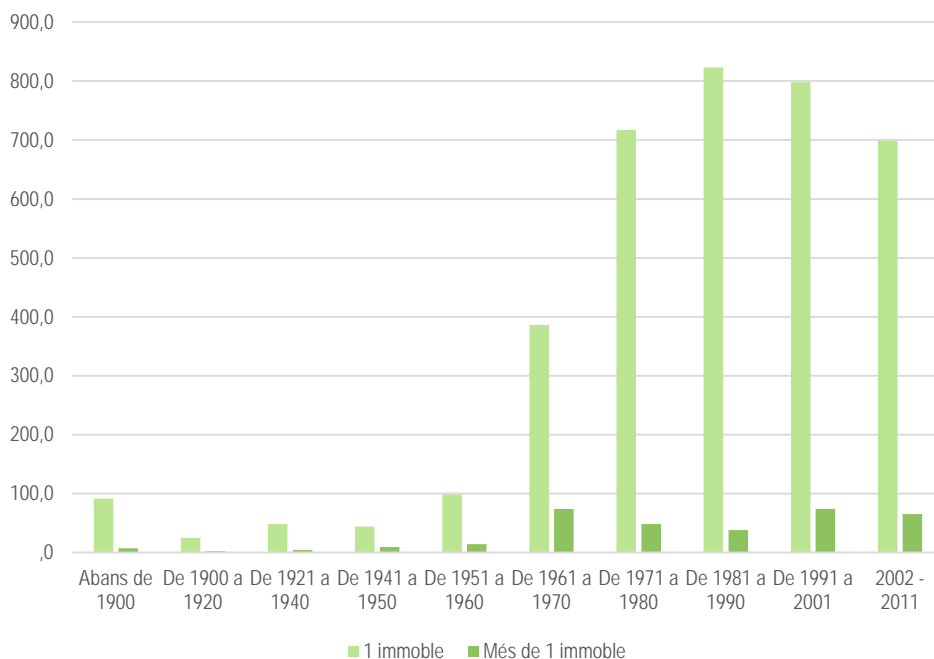
IMMOBLES EN EDIFICIS DESTINATS PRINCIPALMENT A HABITATGE. PER ANY CONSTRUCCIÓ.



Font: Elaboració pròpia. Dades fins a 2011, Idescat, a partir del Cens d'edificis de l'INE. Dades 2012 – 2018: Habitatges acabats, Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana a partir dels visats dels col·legis d'aparelladors i arquitectes tècnics de Catalunya.

Pel que fa a la tipologia d'edificis construïts, com es pot veure al gràfic següent, fins al 1960 es van construir majoritàriament habitatges unifamiliars amb un lleuger creixement cada any i a partir de 1961 aquesta tendència es va disparar amb la construcció de més de 1.000 habitatges per any d'aquesta tipologia. La construcció d'edificis plurifamiliars, molt menor, s'inicia a partir de 1961 i s'ha mantingut estable en el temps amb una davallada la dècada dels 80.

EDIFICIS DESTINATS PRINCIPALMENT A HABITATGE. PER ANY DE CONSTRUCCIÓ

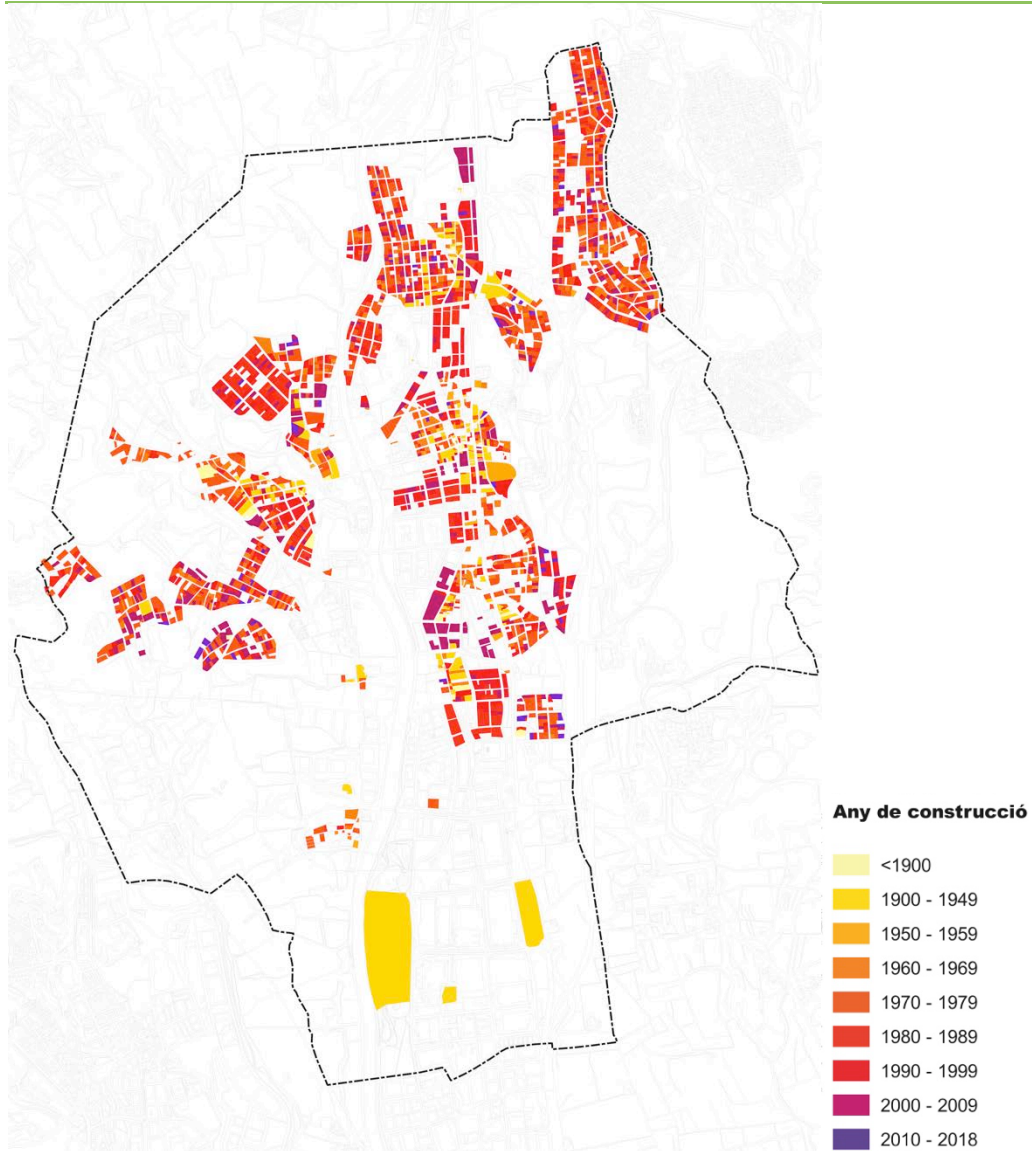


Font: Idescat, a partir del Cens d'edificis de l'INE.

La distribució dels edificis segons antiguitat, com podem observar en el següent plànol, és força homogènia. Els edificis d'abans del 1960 es concentren principalment en els diferents nuclis del municipi, a excepció d'algunes masies disperses. I els edificis construïts posteriorment es

distribueixen força homogèniament per tot el municipi, si que trobem alguns barris que es van començar a construir anys més tard, per exemple Can Duran, Can Cladelles o la Plana de Can Maiol que no tenen edificis anteriors al 1980. També trobem alguns punts on s'agrupen diferents edificis de la dècada del 2.000. En general no trobem barris amb concentració d'edificis d'una mateixa època.

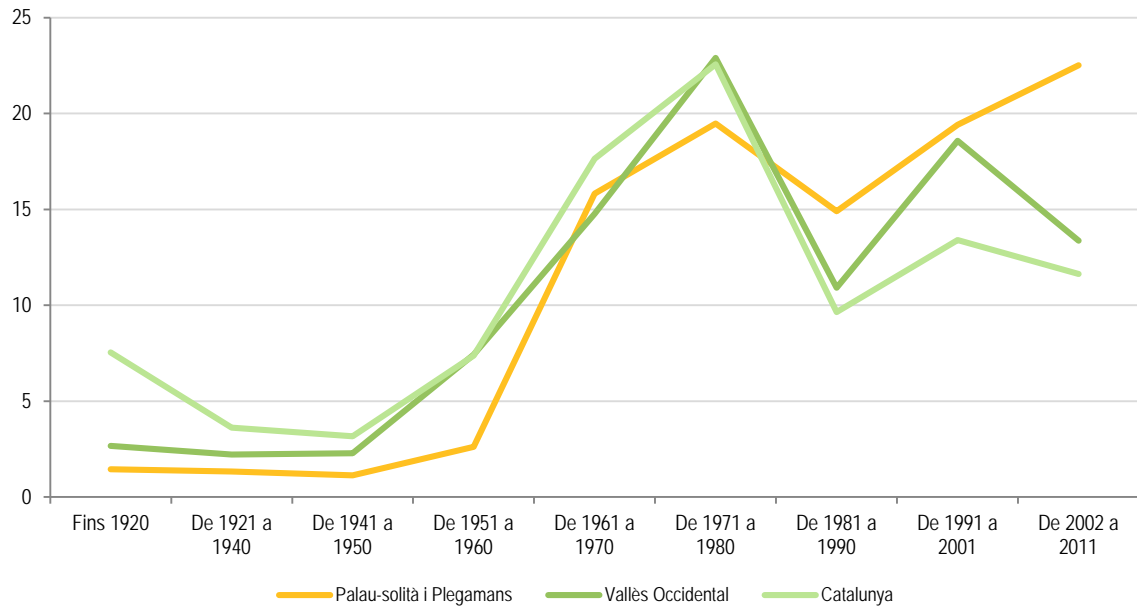
ANTIGUITAT DEL PARC D'HABITATGES. PER ANY DE CONSTRUCCIÓ.



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Cadastre.

En relació a la comarca i al conjunt de Catalunya, l'antiguitat dels edificis d'habitatge és força similar en trets generals, però Palau-solità i Plegamans té una menor proporció d'habitatges antics, anteriors al 1960. I en canvi té un percentatge major d'edificis construïts a partir de 1980.

EDIFICIS DESTINATS PRINCIPALMENT A HABITATGE. PER ANY DE CONSTRUCCIÓ

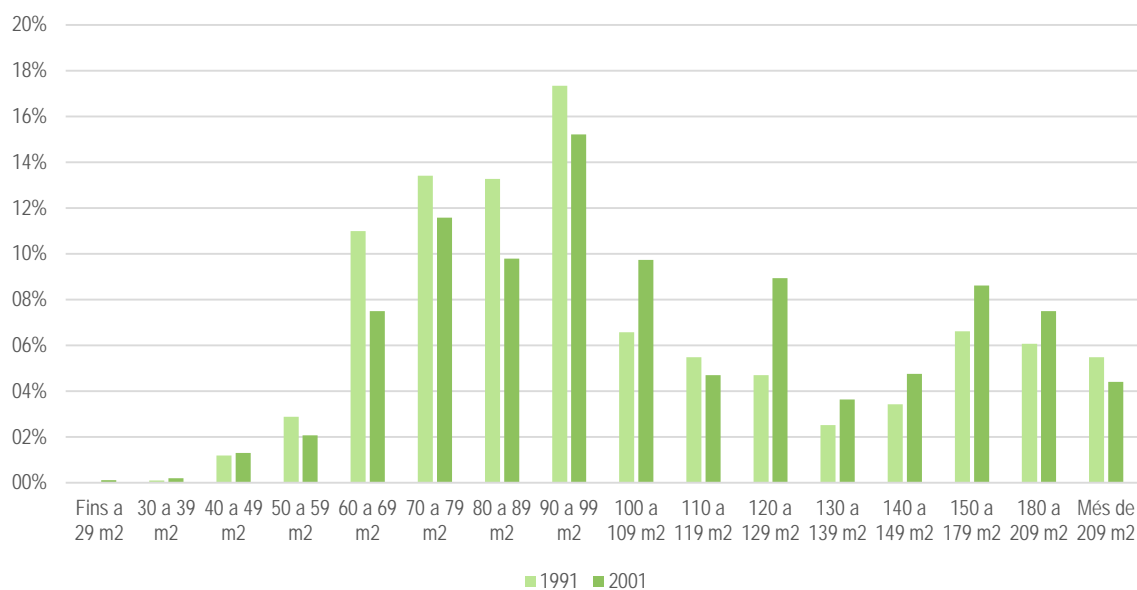


Font: Idescat, a partir del Cens d'edificis de l'INE.

4.1.3 SUPERFÍCIE DELS HABITATGES I PARCEL·LES

Més de la meitat dels habitatges principals tenen una superfície entre els 60 i els 109 m². En concret, l'any 2001, el 28,9% dels habitatges principals tenia una superfície entre 60 i 89 m² i el 25% entre 90 i 109 m².

Observant les dades disponibles, del cens de 1991 i 2001, veiem que la superfície dels habitatges van tendir a augmentar lleugerament. Els habitatges majors de 110 m², van passar de representar el 34,3% a representar el 42,5%.

% HABITATGES PRINCIPALS. PER SUPERFÍCIE ÚTIL

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

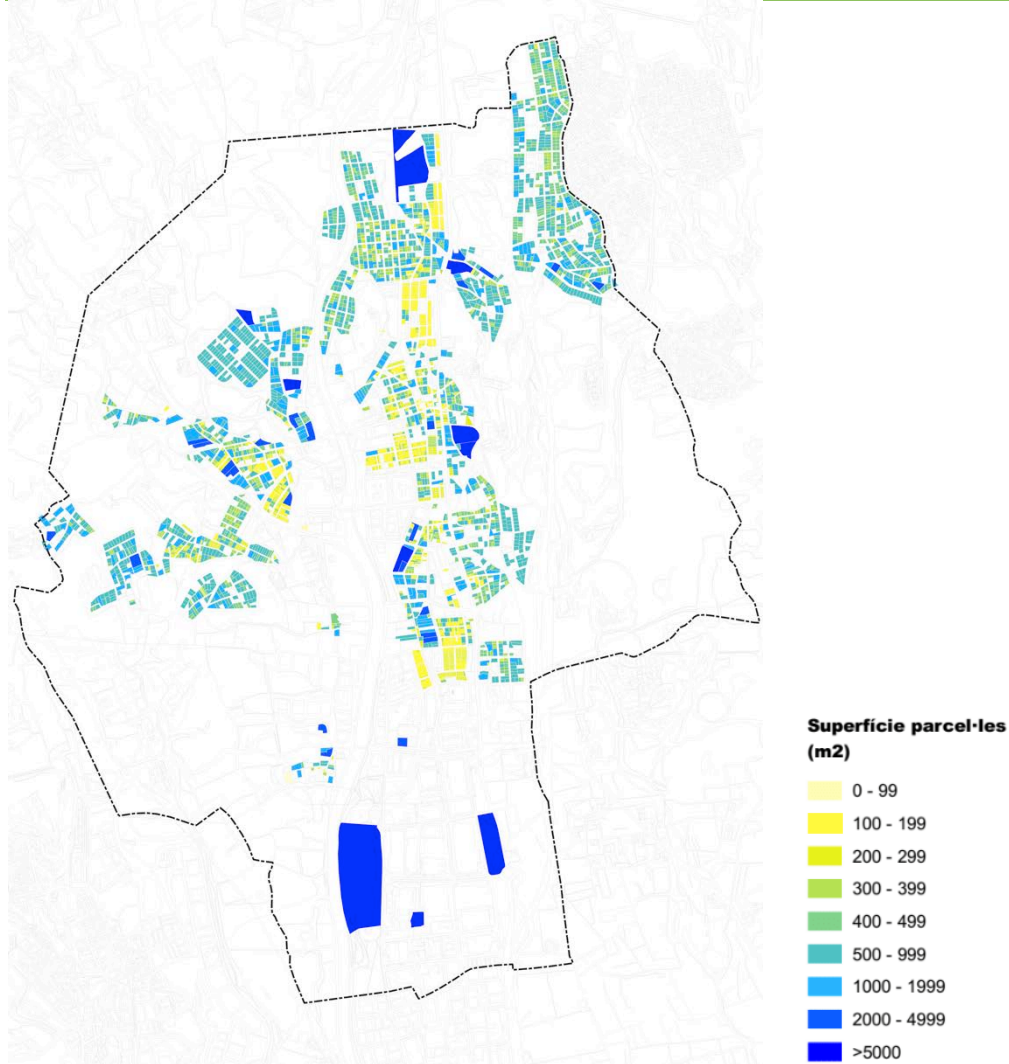
% HABITATGES PRINCIPALS. PER SUPERFÍCIE ÚTIL. PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS, VALLÈS OCCIDENTAL I CATALUNYA, 2011

Font: Elaboració pròpia en base a les dades d'IDESCAT del Cens de població i d'habitatges de l'INE.

En comparació amb la resta de la comarca i Catalunya, hi ha un percentatge significativament superior d'habitatges grans, per sobre els 105m², i en canvi el percentatge d'habitatges de dimensions mitges, entre 60 i 90 m², és força inferior.

Com podem observar en el següent plànol, Palau-solità i Plegamans es caracteritza per un parc d'habitatges unifamiliars, molts d'ells situats en urbanitzacions amb parcel·les de superfícies entre 200 i 400m². En canvi els nuclis es caracteritzen per una parcel·lació de superfície menor.

SUPERFÍCIE DE PARCEL·LES A PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Cadastre.

4.2 QUALITAT DEL PARC

4.2.1 ESTAT DE CONSERVACIÓ DELS HABITATGES

Segons el cens de 2011, la majoria dels edificis destinats a habitatge de Palau-solità i Plegamans es troba en bon estat, però hi ha 92 edificis (2,3%) en un estat ruïnós, dolent o deficient. Pel que fa al nombre d'immobles, 16 es troben en estat ruïnós i 8 en estat dolent.

ESTAT DE CONSERVACIÓ DELS IMMOBLES I ELS EDIFICIS DESTINATS PRINCIPALMENT A HABITATGE

	immobles	%	edificis	%
Ruïnós	16	0,3%	11	0,3%
Dolent	8	0,1%	7	0,2%
Deficient	80	1,4%	74	1,8%
Bo	5.751	98,2%	3.972	97,7%
Total	5.855	100,0%	4.064	100,0%

Font: Idescat, a partir del Cens d'edificis de l'INE.

Pel que fa als immobles en estat deficient la majoria corresponen a edificis construïts a la dècada del 60 (22,5%) i els 70 (26,3%) i en menor mesura a la dècada dels 50 (18,8%).

IMMOBLES EN ESTAT DEFICIENT. PER ANY DE CONSTRUCCIÓ

	Immobles	%
Abans de 1900	12	15,0%
De 1900 a 1920	3	3,8%
De 1921 a 1940	5	6,3%
De 1941 a 1950	1	1,3%
De 1951 a 1960	15	18,8%
De 1961 a 1970	18	22,5%
De 1971 a 1980	21	26,3%
De 1981 a 1990	1	1,3%
De 1991 a 2001	1	1,3%
De 2002 a 2011	3	3,8%
Total	80	100,0%

Font: Idescat, a partir del Cens d'edificis de l'INE.

En relació als edificis en estat deficient, gairebé el 93,2% corresponen a habitatges unifamiliars.

EDIFICIS EN ESTAT DEFICIENT DESTINATS PRINCIPALMENT A HABITATGE. PER ESTAT DE CONSERVACIÓ I NOMBRE D'IMMOBLES.

	Edificis	%
1	69	93,2%
2	4	5,4%
3	1	1,4%
4 i més	0	0,0%
Total	74	100,0%

Font: Idescat, a partir del Cens d'edificis de l'INE.

Aquesta informació contrasta amb la percepció dels serveis tècnics i agents immobiliaris, que manifesten que les necessitats de rehabilitació es concentren en els espais comuns (façana, cobertes) dels edificis plurifamiliars. I en canvi consideren que en general els habitatges unifamiliars es troben en bon estat perquè la propietat es responsabilitza més de fer les obres de manteniment i millora. En aquest sentit també es considera que hi ha més predisposició de fer millores en l'eficiència energètica en cases unifamiliars que en plurifamiliars.

Disciplina en relació a l'estat dels habitatges

Entre l'any 2018 i el 2019 es manté un número estable d'expedients disciplinaris oberts per mal estat de façanes al municipi, sobretot en els casos en que poden generar danys a tercers i per fomentar la conservació dels edificis. Pel que fa a l'execució forçosa cal destacar els 4 expedients iniciats el 2018.

EXPEDIENTS DE DISCIPLINA URBANÍSTICA, 2018 i 2019

	Façanes	Execució forçosa	Total
2018	3	4	7
2019	2		2

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades facilitades pel Servei de Llicències i Disciplina.

4.2.2 ACCESSIBILITAT DELS HABITATGES

La majoria dels edificis del municipi destinats principalment a habitatge, un 68,8%, no són accessibles segons el cens de 2011. En general, la manca d'accessibilitat ve derivada de la inexistència d'ascensor en els edificis de 3 plantes o més, on el 88,46% dels edificis no disposa d'ascensor.

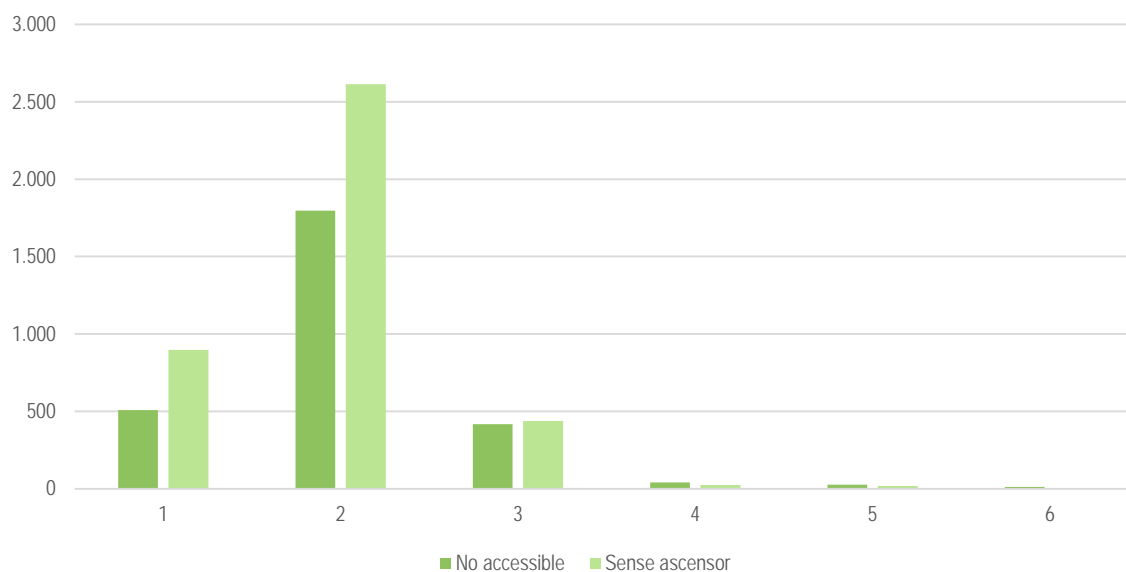
La problemàtica de la manca d'accessibilitat es concentra principalment en els edificis de 3 plantes ja que més del 95% dels edificis d'aquesta tipologia no tenen ascensor; i en els edificis de 4 i 5 plantes, on el 56,16 % dels edificis no disposa d'ascensor. També és destacable que en total hi ha 4 edificis (30,8%) de 6 plantes sense ascensor.

EDIFICIS DESTINATS PRINCIPALMENT A HABITATGE. PER NOMBRE DE PLANTES SOBRE RASANT I INSTAL·LACIONS.

Plantes	No accessible		Sense ascensor		Total edificis
	núm.	%	núm.	%	
1	507	56,5%	897	100,0%	897
2	1.797	68,6%	2.614	99,7%	2.621
3	416	90,4%	438	95,2%	460
4	40	88,9%	23	51,1%	45
5	26	92,9%	18	64,3%	28
6	12	92,3%	4	30,8%	13
Total	2.798	68,8%	3.994	98,3%	4.064

Font: Elaboració pròpia a partir de del Cens d'edificis de l'INE.

EDIFICIS NO ACCESSIBLES I EDIFICIS SENSE ASCENSOR. PER NÚMERO DE PLANTES, 2011.



Font: Elaboració pròpia a partir de del Cens d'edificis de l'INE.

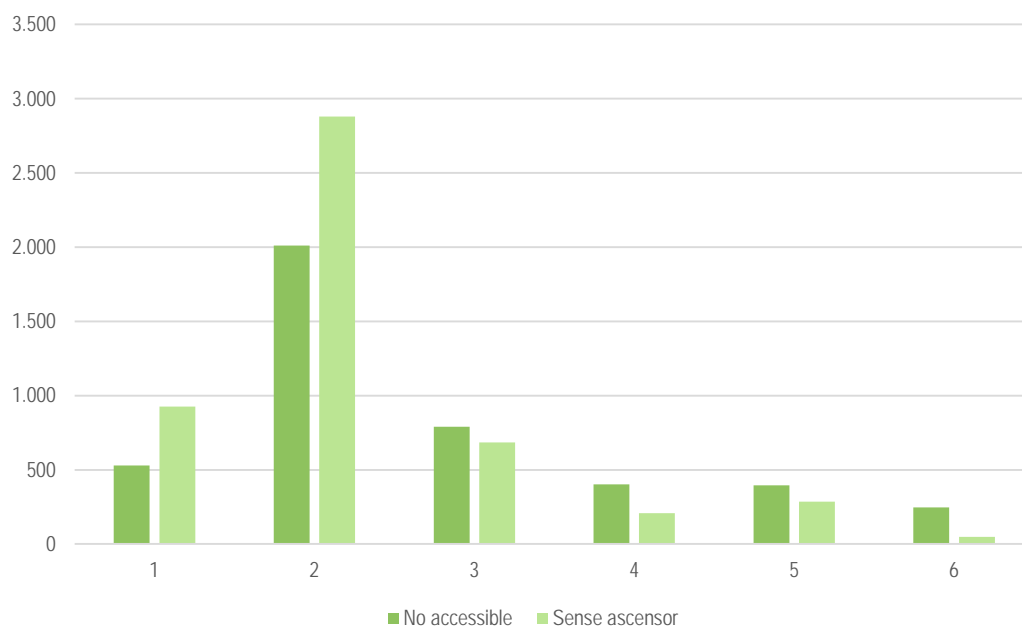
Pel que fa als immobles, el 74,7% dels immobles en edificis destinats principalment a habitatge no són accessibles segons el cens de 2011. En molts casos la manca d'accessibilitat ve derivada de la inexistència d'ascensor, 86% dels immobles. La problemàtica s'accentua en els edificis amb major nombre de plantes. En total, hi ha 892 immobles situats en edificis de 3 i 4 plantes sense ascensor, que corresponen al 67,8% del total del parc, 285 immobles en edificis de 5 plantes (63,8% del parc) i 49 en edificis de 6 plantes (18,1% del parc).

IMMOBLES DESTINATS PRINCIPALMENT A HABITATGE. PER NOMBRE DE PLANTES SOBRE RASANT I INSTAL·LACIONS.

Plantes	No accessible		Sense ascensor		Total immobles
	núm.	%	núm.	%	
1	530	57,2%	927	100,0%	927
2	2.011	69,5%	2.880	99,5%	2.895
3	790	93,2%	684	80,7%	848
4	403	86,1%	208	44,4%	468
5	395	88,4%	285	63,8%	447
6	246	91,1%	49	18,1%	270
Total	4.375	74,7%	5.033	86,0%	5.855

Font: Elaboració pròpia a partir de del Cens d'edificis de l'INE.

IMMOBLES EN EDIFICIS NO ACCESSIBLES I SENSE ASCENSOR. PER NÚMERO DE PLANTES. 2011.



Font: elaboració pròpia a partir de del Cens d'edificis de l'INE.

4.2.3 BARRAQUISME INFRAHABITATGE I INSALUBRITAT DE L'HABITATGE

No es té constància de presència de barraques que s'utilitzin com habitatge. Hi ha hagut algun cas puntual vinculat a les hortes existents properes a la riera però des de l'ajuntament ja s'ha actuat per retirar-les.

4.2.4 PROMOCIONS INACABADES

Des del Servei d'Urbanisme es coneix que hi ha diferents promocions d'habitatge inacabades amb les obres aturades, són les següents:

- Al carrer Arquitecte Torres Clavé hi ha una promoció de 8 cases en filera amb les obres inacabades, que genera molèsties al veïnat.
- Al carrer de Victor Català (costat del Caprabo) hi ha un edifici inacabat en que el banc té el 60% i el 40% l'antic propietari en concepte de permuta, no ha de fer la inversió, fet que fa inviable la promoció. Des de l'ajuntament els hi interessaria fer alguna cosa per reactivar-ho però si no es canvien les condicions ho veuen inviable a no ser que el banc o la propietat estiguin disposats a renunciar a una part.
- Avinguda de l'Ebre, es comencen a reactivar la construcció d'algunes cases.

4.3 L'ÚS DEL PARC

4.3.1 TIPUS D'HABITATGES: PRINCIPALS, SECUNDARIS I VACANTS

Segons el Cens d'habitatges del 2011, el parc residencial de Palau-solità i Plegamans estava integrat per 5.797 habitatges, dels quals el 84,5% eren habitatges principals i el 9% eren habitatges vacants.

HABITATGES EN EDIFICIS DESTINATS PRINCIPALMENT A HABITATGE. PER TIPUS.

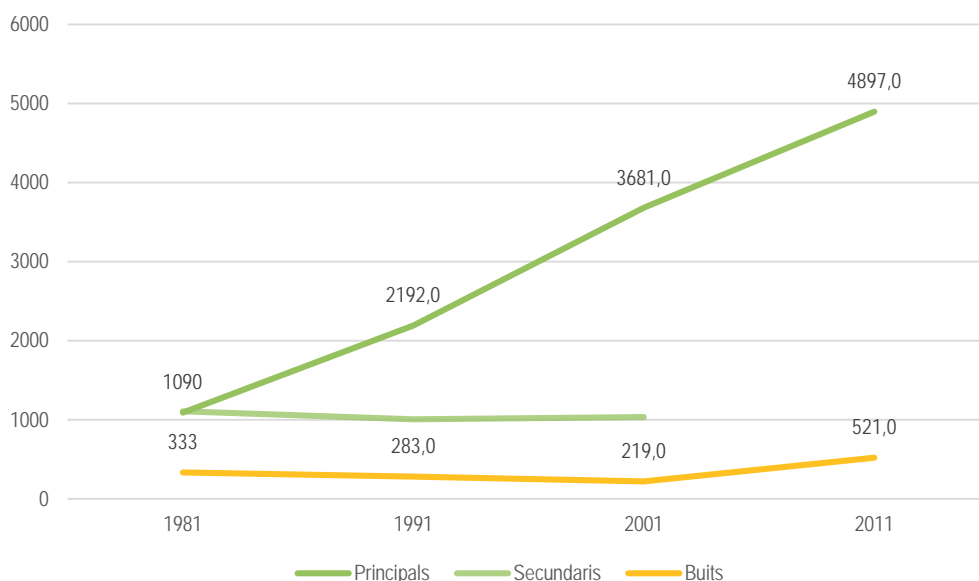
	Principals	%	Secundaris	%	Buits	%	Altres	%	Total
1991	2.192	62,7%	1.008	28,8%	283	8,1%	12	0,3%	3.495
2001	3.681	74,2%	1.036	20,9%	219	4,4%	23	0,5%	4.959
2011	4.897	84,5%	*		521	9,0%	379	6,5%	5.797

Nota: * No hi ha dades fiables

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

Des de 1991 fins al 2011 el nombre d'habitatges principals augmenta un 123,40%, principalment gràcies a la construcció de nous habitatges (2.197) i a la transformació de segones residències en primeres, el seu pes respecte el total del parc també augmenta significativament passant del 62,7% a un 84,5%.

Entre 1991 i 2001, el nombre d'habitatges secundaris augmenta un 2,78% però disminueix el seu pes fins al 20,9% del parc, una dinàmica rellevant i que segueix un procés de principalització. El cens de 2011 destaca una manca de dades per determinar els habitatges secundaris, aquesta tipologia passa a ser irrellevant pel que fa el conjunt del parc. En canvi, el nombre d'habitatges buits augmenta i el 2011 representava el 9%.

EDIFICIS DESTINATS PRINCIPALMENT A HABITATGE. PER TIPUS.

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

4.3.2 HABITATGES BUITS

Per conèixer el nombre d'habitatges buits del municipi es disposa, en el cas de Palau-solità i Plegamans, de diferents fonts, que ofereixen valors força diferents.

- Segons el cens de l'INE, l'any 2011 Palau-solità i Plegamans tenia 521 habitatges vacants que representaven un 9% del total del parc, un 137,90% més que l'any 2001. Cal assenyalar que les dades del cens del 2011 identifiquen a tots els municipis catalans una presència d'habitatge buit molt superior a aquella que s'ha pogut constatar a partir dels nombrosos estudis d'habitatges buits realitzats els darrers anys.

- L'any 2017 l'Ajuntament va realitzar una diagnosi de la vulnerabilitat social vinculada a l'habitatge. L'estudi estima que 103 habitatges del municipi estaven buits.
 - S'ha estimat a partir de les lectures de consum d'aigua inferiors a 5m³ dels anys 2015 i 2016.
 - Els habitatges buits es concentren al nord-est i centre del municipi: Can Falguera i els Turons, Can Riera, Carrer de Dalt, la Pineda i la Plana de l'Alzina.
 - En molts casos es tracta de segones residències o herències no acceptades.
 - S'han detectat dos immobles buits sense vendre o finalitzar: Arquitecte Sert, 34 i Folch i Torres, 72.

- Finalment, en el registre d'habitatges buits i ocupats sense títol habilitant propietat d'entitats financeres, elaborat per la Generalitat de Catalunya, hi havia 15 habitatges inscrits, dels quals 2 estaven ocupats sense títol habilitant. La major part provenen d'execucions hipotecàries, 2 han consistit en la dació en pagament i 2 en la compensació del deute hipotecari.

Segons s'indica en l'Estudi de vulnerabilitat social vinculada a l'habitatge entre 2009 i 2016 es van produir un total de 32 transaccions forçoses d'habitatge (47,1% de les transmissions de persones físiques a jurídiques vinculades a entitats financeres).

Pel que fa a la propietat: 4 habitatges són de BBVA, en una proporció més reduïda 2 habitatges pertanyen a la Sareb i la resta d'altres bancs i d'una empresa (Lanusei Investments, SL) tal i com s'exposa al quadre següent:

HABITATGES PROPIETAT D'ENTITATS FINANCERES

Entitat	Data adquisició	Adquisició	Estat
SAREB	30/06/2009	Dació en pagament	Buit
BANKIA SA	19/04/2017	Procés d'execució hipotecària	No consta
BANKIA SA	19/04/2017	Procés d'execució hipotecària	No consta
BANCO MARE NOSTRUM, S.A	30/05/2013	Compensació o pagament de deute hipotecari	Buit
BANCO BILBAO VIZCAYA	19/02/2018	Procés d'execució hipotecària	Ocupat
SAREB	22/05/2012	Dació en pagament	Buit
BANCO DE SANTANDER SA		Procés d'execució hipotecària	No consta
ALISEDA S.A.	19/10/2010	Procés d'execució hipotecària	Buit
CAJAMAR CAJA RURAL S.C.C.	22/02/2012	Procés d'execució hipotecària	Buit
LANUSEI INVESTMENTS SL	14/09/2015	Compensació o pagament de deute hipotecari	Buit
BANCO BILBAO VIZCAYA	01/09/2016	Per absorció	Buit
BANCO DE SANTANDER SA		Procés d'execució hipotecària	No consta
BANCO BILBAO VIZCAYA	01/07/2015	Procés d'execució hipotecària	No consta
BANCO BILBAO VIZCAYA	02/03/2018	Procés d'execució hipotecària	Ocupat
BUILDINGCENTER SAU	28/01/2013	Procés d'execució hipotecària	No consta

Font: Ajuntament de Palau-solità i Plegamans.

L'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans ha participat en el grup de treball sobre intervenció en habitatges desocupats: programa de la Diputació de Barcelona per al suport tècnic i el disseny de noves polítiques per mobilitzar l'habitatge buit i aquell que es troba en situacions anòmales. Tot i això no s'ha iniciat cap actuació ja que no es disposa dels suficients recursos humans per dur-les a terme.

4.3.3 EL RÈGIM DE TINENÇA DE L'HABITATGE PRINCIPAL

Segons el cens de 2011, la propietat és el règim de tinença dominant al municipi i representa el 84,8% del total dels habitatges principals. Pel que fa els habitatges de propietat amb pagaments pendents, representen un 48,4% del total d'habitatges principals, un percentatge força més elevat que l'any 1991 (31,2%).

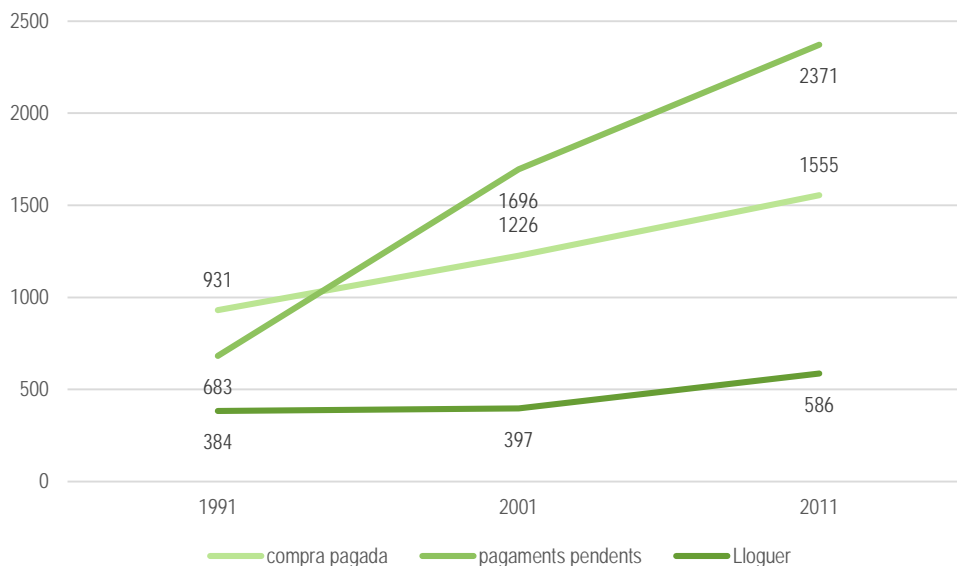
Els habitatges de lloguer, l'any 2011, corresponien al 12% del parc d'habitatges principals, propera a la mitja catalana que corresponia al 11%. El pes del lloguer va disminuir respecte l'any 1991, quan representava un 17,5%, tot i augmentar un 52,6% el nombre d'habitatges de lloguer.

HABITATGES PRINCIPALS. PER RÈGIM DE TINENÇA.

	1991		2001		2011		
Propietat	compra pagada	931	42,5%	1.226	33,3%	1.555	31,8%
	pagaments pendents	683	31,2%	1.696	46,1%	2.371	48,4%
	herència o donació	121	5,5%	169	4,6%	229	4,7%
	total propietat	1.735	79,2%	3.091	84,0%	4.155	84,8%
Lloguer	384	17,5%	397	10,8%	586	12,0%	
Altres	73	3,3%	193	5,2%	156	3,2%	
Total	2.192	100,0%	3.681	100,0%	4.897	100,0%	

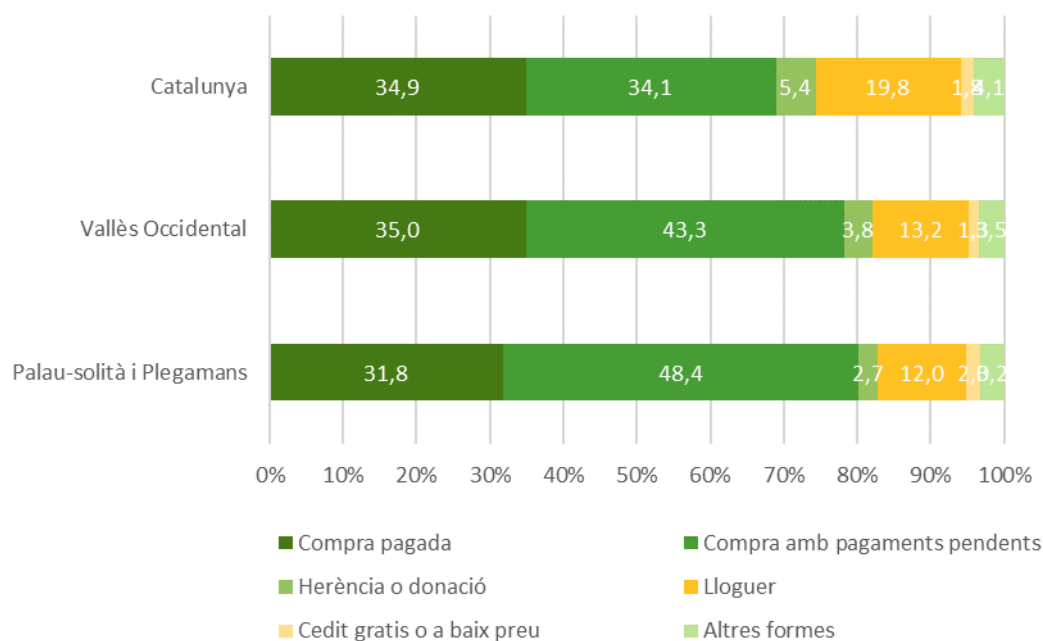
Font: Idescat, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE.

EVOLUCIÓ DELS RÈGIMS DE TINENÇA. 1991, 2001, 2011.



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

RÈGIM DE TINENÇA. PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS, VALLÈS OCCIDENTAL, CATALUNYA



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

4.3.4 ELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC

Actualment a Palau-solità i Plegamans hi ha registrat **1 habitatge d'ús turístic** al Registre d'Habitatges d'ús turístic de la Generalitat amb data 15 de novembre de 2019.

Pel que fa a l'oferta d'habitatge d'ús turístic. En el principal portal d'internet de comercialització d'habitatges d'ús turístic, en data 20 de novembre de 2019, no consta cap oferta d'habitatge turístic. Només consta l'oferta d'un allotjament temporal, *Bed&Breakfast*, de 3 habitacions dobles. El preu del lloguer d'habitacions es situa en 54€/nit.

Així doncs, no es detecta un impacte de l'habitatge d'ús turístic en el mercat de lloguer. Els municipis de l'entorn presenten una major oferta turística, com es el cas de Caldes de Montbui.

4.3.5 ALTRES RECURSOS RESIDENCIALS DEL MUNICIPI

Palau-solità i Plegamans disposa de tres recursos residencials col·lectius temporals al servei de persones visitants: un hostel i dues pensions.

ALLOTJAMENTS TEMPORALS A PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS

Tipologia	Nom	Adreça
Hostal	El petit Bed&Breakfast	Can Cortés, 11
Pensió		Camí Reial, 53
Pensió		Can Cortès 15

Font: Registre d'habitatges d'ús turístic de la Generalitat i informació municipal.

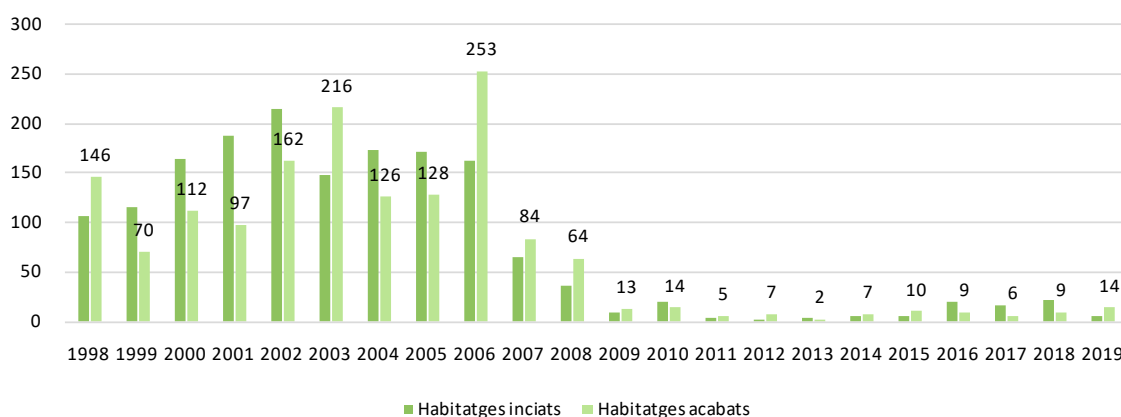
5 LA DINÀMICA DE CONSTRUCCIÓ I REHABILITACIÓ

5.1 HABITATGES D'OBRA NOVA

El parc residencial de Palau-solità i Plegamans es va construir fonamentalment a partir de la dècada dels anys 60, amb un pic especialment significatiu en el període 2002-2011 (22,5% del total), període aquest darrer en què la construcció en edifici plurifamiliar s'expandeix fins a suposar quasi el 48% de l'habitatge acabat.

El 2007 el nombre d'habitatges finalitzats baixa significativament (el 67% en un any), reducció que s'accentua el 2009, amb una mica menys d'una desena d'habitatges iniciats (35 a l'any anterior) i una mica més d'una desena d'habitatges acabats (64 el 2008). La tendència es manté, si més no fins al tercer trimestre del 2019.

EVOLUCIÓ DE LA DINÀMICA CONSTRUCTIVA, 1998 - 2019



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.

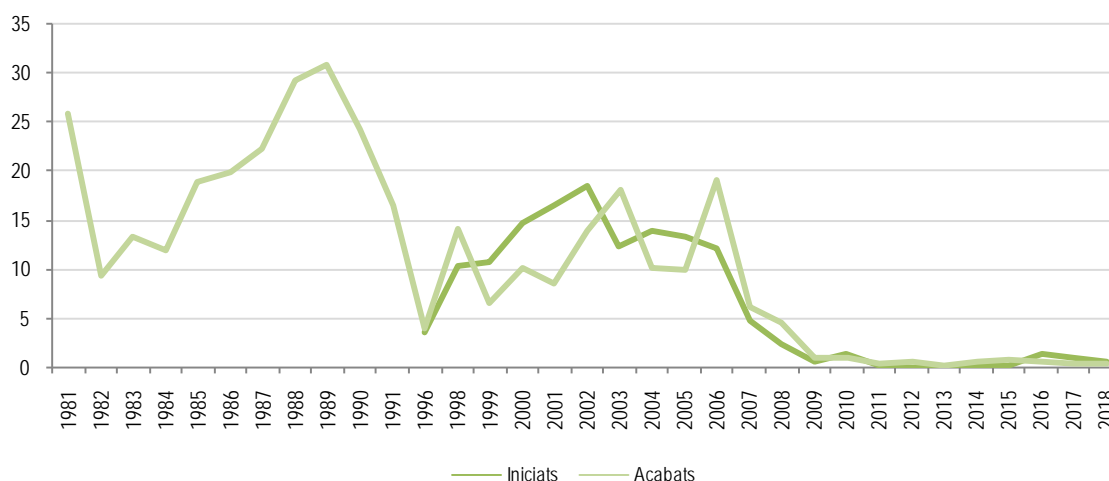
Nota: El 2019 abasta fins al tercer trimestre.

Els valors mínims es van enregistrar l'any 2011, amb 3 habitatges iniciats i 5 acabats, i el 2013, amb 2 habitatges iniciats i 2 acabats. Malgrat que entre el 2016 i 2018 se'n van iniciar 57, no sembla clar que la construcció acabi de remuntar, ja que fins al tercer trimestre del 2019 només se'n van iniciar 4 i se'n van acabar 14, un 78% menys que els acabats el 2008.

El període comprés entre el 1998 i el tercer trimestre del 2019 ha resultat bastant equilibrat entre els habitatges iniciats (1.648) i acabats (1.554). Ara bé, s'han fet molt poques promocions d'habitatge amb protecció: dels 62 iniciats (29 el 2002, 30 el 2005 i 3 el 2018) se n'han finalitzat 59 que actualment ja estant desqualificats (possiblement els 3 corresponents el 2018 s'acabin el 2020).

Una ullada més àmplia en el temps mostra la importància de la construcció d'habitatges a la dècada dels anys 80, en què s'assoliren cotes de més del 24 per mil habitants de mitjana (màxim el 30,9 ‰ el 1989), i encara que la primera dècada del segle XXI va ser prou intensa, ja no va assolir més aquell pic. Des del 2009 la dinàmica dibuixa una línia quasi plana i propera al nivell 0.

EVOLUCIÓ DE LA DINÀMICA CONSTRUCTIVA (% HABITANTS), 1981-2018



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.

Comparat amb el Vallès Occidental i Catalunya, Palau-solità i Plegamans té una taxa molt similar a la catalana, sobretot pel que fa als habitatges acabats. No obstant dista de la taxa registrada al Vallès Occidental, que fins i tot en període de crisi ha estat molt més elevada.

TAXA DE CONSTRUCCIÓ (per 1.000 habitants)

1998-2018

	Iniciats	Acabats	Cèdules
Palau-solità i Plegamans	6,5	6,0	4,0
Vallès Occidental	16,5	14,5	12,1
Catalunya	7,7	6,6	5,6

2009-2014

Palau-solità i Plegamans	0,8	1,1	1,8
Vallès Occidental	3,0	8,6	6,8
Catalunya	2,0	3,9	3,5

2015-2018

Palau-solità i Plegamans	0,9	0,9	0,9
Vallès Occidental	3,7	1,5	1,5
Catalunya	1,5	0,9	0,9

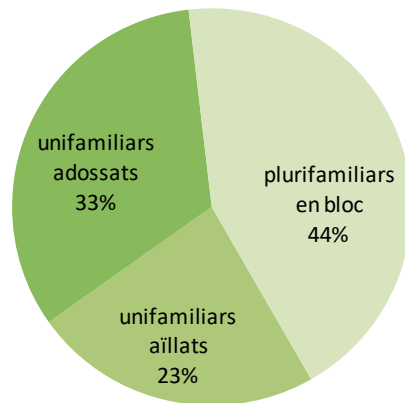
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.

5.1.1 TIPOLOGIA DE L'HABITATGE ACABAT

L'habitatge unifamiliar té un pes molt important al municipi i suposa més de la meitat dels habitatges acabats entre els anys 1999 i tercer trimestre del 2019, dominant entre aquests l'unifamiliar adossat. No obstant això, que entre els anys 2001 i el 2006 la construcció en edifici plurifamiliar agafés impuls (màxim el 2006 amb 154 habitatges), permeté que aquesta augmentés el seu pes fins al 44% de l'habitatge acabat:

- A Palau-solità i Plegamans, segons el cens d'edificis i immobles del 2011, el 91,5% dels edificis eren unifamiliars i el 64% dels habitatges també.

HABITATGES ACABATS SEGONS TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA (%), 1999-2018

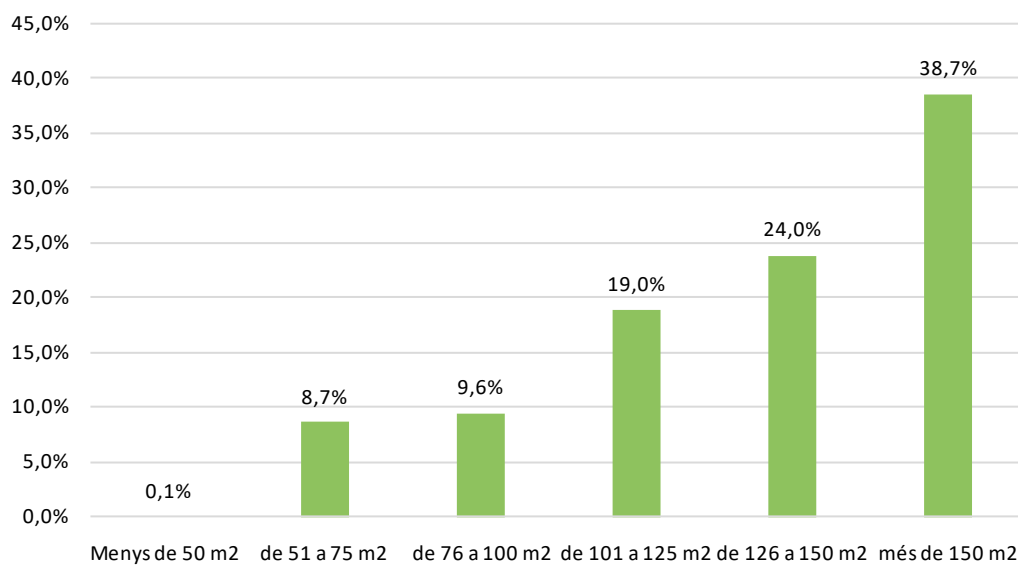


Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.

L'habitatge construït a Palau-solità i Plegamans és molt gran a causa del domini de l'unifamiliar:

- Una mica més d'un terç tenia més de 150 m² construïts i quasi una quarta part entre 126 i 150 m².
- Únicament els anys en què es construeix més habitatge en edifici plurifamiliar es produeix habitatge de dimensions mitjanes i grans, entre el 2000 i el 2008.

HABITATGES ACABATS SEGONS SUPERFÍCIE (%), 1999-2019



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.
Nota: el 2019 abasta fins el tercer trimestre.

5.2 L·LICÈNCIES TRAMITADES EN RELACIÓ AL PARC D'HABITATGE

5.2.1 L·LICÈNCIES D'OBRA NOVA

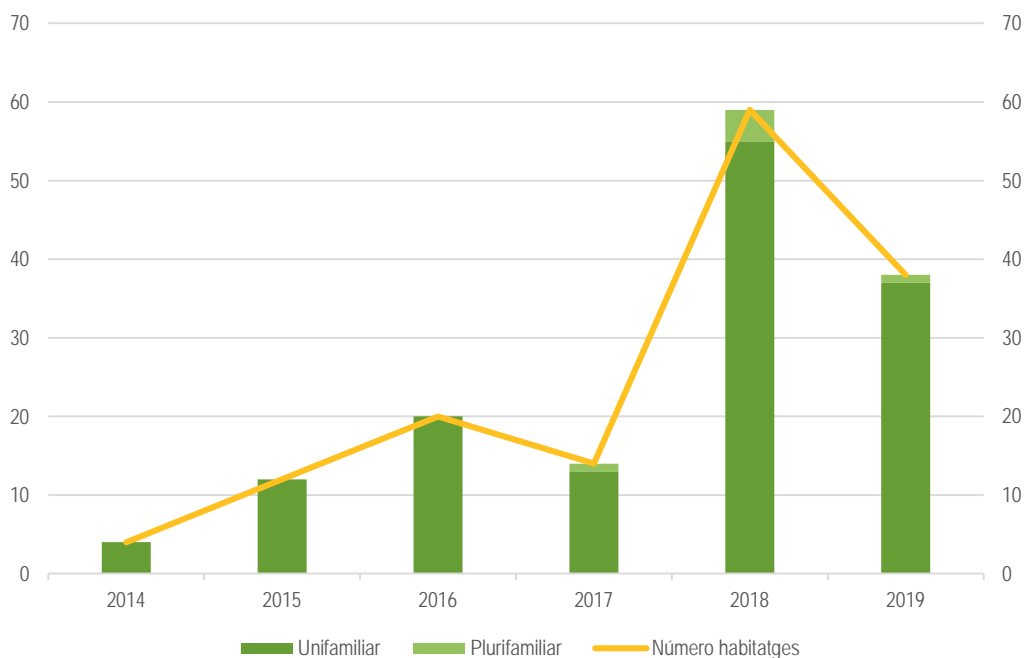
Durant al període 2014-2019 s'han tramitat 70 expedients de llicència d'obra nova amb un total de 147 habitatges. Les llicències per a la construcció d'habitatges d'obra nova han augmentat entre 2014 i 2018, passant de 4 a 21, amb un any d'inflexió el 2017. Aquest canvi de tendència s'està començant a traduir en habitatges iniciats, com es veu reflectit en el registre de la Secretaria d'Habitatges i Millora Urbana.

EXPEDIENTS DE L·LICÈNCIES D'OBRA NOVA D'HABITATGES, 2014-2019

	Número llicències	Número habitatges	Mitjana hab/licència	Unifamiliar	Plurifamiliar
2014	4	4	1	4	0
2015	12	12	1	12	0
2016	13	20	2	20	0
2017	7	14	2	13	1
2018	21	59	3	55	4
2019	13	38	3	37	1
Total	70	147	2	141	6

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades facilitades pel Servei de Llicències i Disciplina

EVOLUCIÓ DELS EXPEDIENTS DE L·LICÈNCIES D'OBRA NOVA D'HABITATGES, 2014-2019



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades facilitades pel Servei de Llicències i Disciplina.

Les empreses promotores manifesten que es podria augmentar més el ritme de la construcció si es facilités el tràmit d'obtenció de llicència, les principals dificultats amb les que diuen trobar-se són les següents:

- Terminis molt llargs, al voltant d'un any per obtenir la llicència.
- Modificacions en el PEM previst en el projecte. (Des del servei d'urbanisme es manifesta que es pot regularitzar un cop acabada l'obra en el cas que el cost hagi estat més baix.)
- Elevat ICIO i cost de llicència, més elevat que a Caldes o altres municipis (no coincideix amb el punt de vista del servei d'urbanisme).
- Requeriments com ubicar un dipòsit pluvial en habitatges unifamiliars, dificulta i encareix la promoció. Es podrien fer excepcions en cases amb poc jardí.
- En zones sense urbanitzar, la obligació d'urbanitzar abans de fer l'obra genera una despesa prèvia i a vegades també posterior, ja que sovint s'ha de refer la vorera després de l'obra.

5.2.2 LLICÈNCIES DE REHABILITACIÓ

Entre 2014 i 2019 s'han realitzat 133 obres de rehabilitació desglossades en: 85 llicències d'obres menors i 48 llicències d'obres majors amb l'obtenció de 16 nous habitatges per actuació de canvi d'ús o legalització.

EVOLUCIÓ DE LLICÈNCIES D'OBRA MENOR DE REHABILITACIÓ I REFORMA, 2014 - 2019

	Coberta	Façana	Reforma interior	Accessibilitat	Comunicació prèvia
2014	8	10	3		
2015	6	6	4		
2016	2	4	2	1	
2017	2	6	3		
2018	5	4	2		4
2019	2	7	1	1	2
Total	25	37	15	2	6

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades facilitades pel Servei d'Urbanisme.

EXPEDIENTS DE LLICÈNCIES D'OBRA MAJOR DE REHABILITACIÓ D'HABITATGES, 2015 - 2019

	Núm. habitatges rehabilitats	Reforma i ampliació	Remunta	Rehabilitació	Canvi d'ús		Legalització	
		Número llicències	Número llicències	Número llicències	Núm. Nous habitatges	Número llicències	Núm. nous habitatges	Número llicències
2014	6	4	1	1				
2015	7	5		2	3	2	1	1
2016	6	4	1		4	4	3	2
2017	6	4		2	1	1	3	3
2018	5	5						
2019	5	3		2	1	1		
Total	35	25	2	7	9	8	7	6

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades facilitades pel Servei d'Urbanisme.

5.2.3 L·LICÈNCIES DE PRIMERA OCUPACIÓ

Els darrers 6 anys s'han tramitat un total de 96 llicències de primera ocupació, s'han mantingut força estables amb un lleuger augment fins l'any 2017 que s'ha reduït posteriorment.

EVOLUCIÓ DE L·LICÈNCIES DE PRIMERA OCUPACIÓ, 2014 - 2019

	Número expedients
2014	12
2015	15
2016	17
2017	21
2018	18
2019	13
Total	96

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades facilitades pel Servei de Llicències i Disciplina.

6 EL MERCAT DE L'HABITATGE

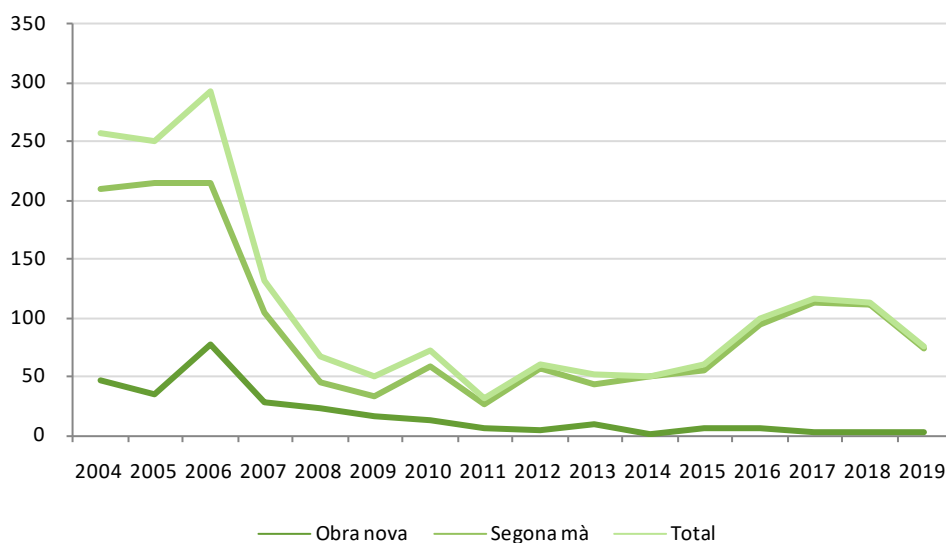
6.1 ELS HABITATGES DE VENDA

6.1.1 TRANSACCIONS REGISTRADES

El nombre de compravendes van superar les dues centenes fins al 2006, any en què quasi assoleix els 300.

- El 2007 es produeix una reducció molt dràstica en el nombre de transaccions, del 55%, sent inferiors a les 150, i el 2008 se'n produeix una segona gran reducció, del 49%, amb 68 transaccions.
- A partir d'aquell any el volum ha estat relativament semblant fins al 2015.
- Des del 2016 el nombre ha anat en augment, situant-se novament per damunt del centenar, si bé segueixen sent menys nombroses que les del 2007.
- El volum mínim de transaccions es produeix el 2011.
- L'acumulat al tercer trimestre del 2019 és quasi igual respecte el mateix període de l'any anterior.
- El pes dels d'obra nova, que entre els anys 2004 i 2009 suposaven entre una cinquena part i un terç, es redueix molt notablement, per dessota el 10% del total, tot i alguna excepció (17% el 2013), reducció en concordança amb la caiguda dràstica de les dinàmiques constructives.

EVOLUCIÓ NOMBRE DE TRANSACCIONS D'HABITATGES D'OBRA NOVA I SEGONA MÀ, 2004-2018

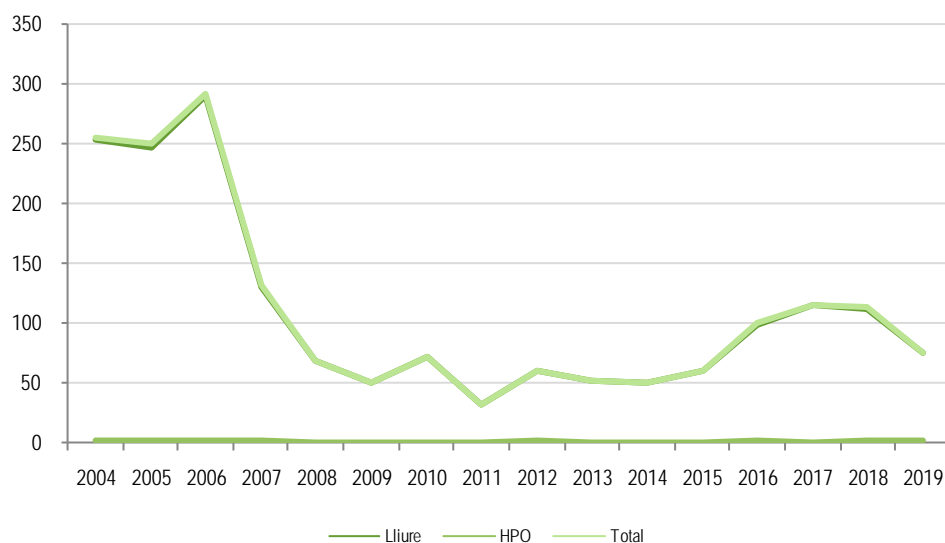


Font: web del Ministeri de Foment i elaboració pròpia.

Nota: el 2019 abasta fins el tercer trimestre.

Quasi no hi ha hagut promoció d'habitatge amb protecció oficial (59 habitatges amb qualificació definitiva des del 2003, una promoció de 29 unitats el 2003 i una segona de 30 del 2006), pel que el seu pes en les transaccions és irrellevant.

EVOLUCIÓ DEL NOMBRE DE TRANSACCIONS D'HABITATGES LLIURES I PROTEGITS, 2004-2019



Font: web del Ministeri de Foment i elaboració pròpia.

Nota: el 2019 abasta fins el tercer trimestre.

6.1.2 PREU DE COMPRAVENDA DELS HABITATGES

Preu per habitatge

El preu mitjà dels habitatges, que el 2013 era de 223 mil €, es va reduir fins al 2015 per sota els 200 mil. Des de 2016 augmenten, amb l'increment més important el 2017 en què quasi iguala el preu del 2013; en els darrers tres anys s'ha mantingut entorn aquesta quantitat. **Actualment el preu és de 228.400€ de mitja.**

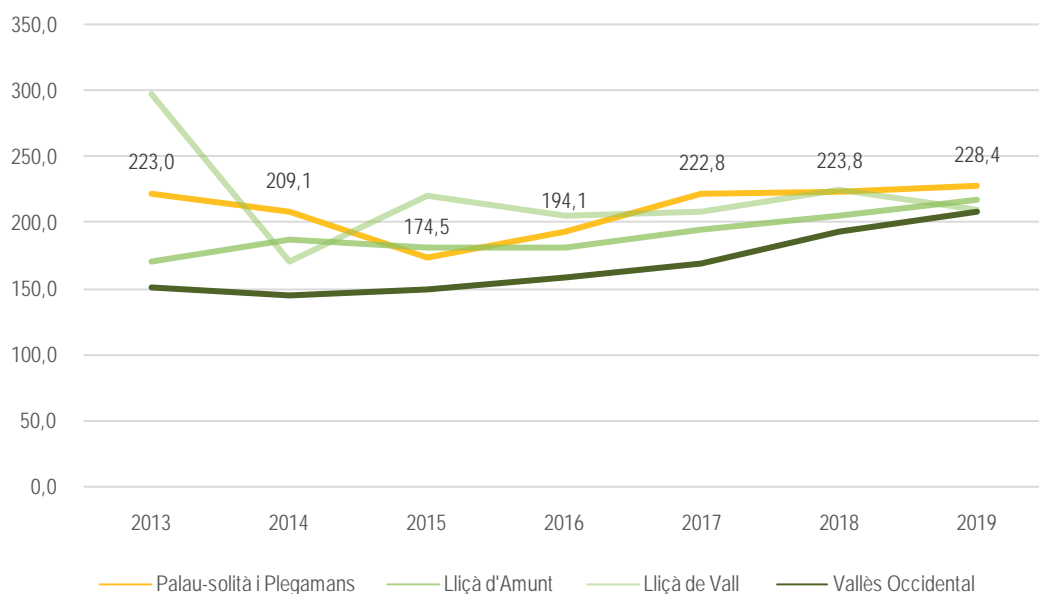
- L'obra nova ha estat més cara en tots els anys, llevat del 2015 en què si bé no consta el seu valor (una única venda), el fet que el preu total sigui lleugerament inferior al de segona mà ho indica²³.

El preu a Palau-solità i Plegamans és més car que el de Lliçà de Vall i la mitjana comarcal en tots els anys, però en algun any és menor que el de Lliçà d'Amunt.

- Tot amb tot, les diferències es redueixen i el 2019, és un 5,2% més car que el de Lliçà d'Amunt (31% el 2013), 9,4% en relació amb el Vallès Occidental (48% el 2013), i respecte a Lliçà de Vall canvia el signe: 8% més car el 2019 a Palau-solità i Plegamans el 2019 quan el 2013 era un 25% més barat.

²³ És l'únic any en què la superfície construïda d'obra nova és inferior als 100 metres, i és la meitat de la mitjana dels de segona mà.

EVOLUCIÓ DEL PREU MITJÀ DE LES COMPRAVENDES, 2004-2019 (milers d'€)



Font: Departament de Territori i Sostenibilitat, a partir de dades de la Secretaria d'habitatge i elaboració pròpia.

Nota: el 2019 abasta fins el tercer trimestre.

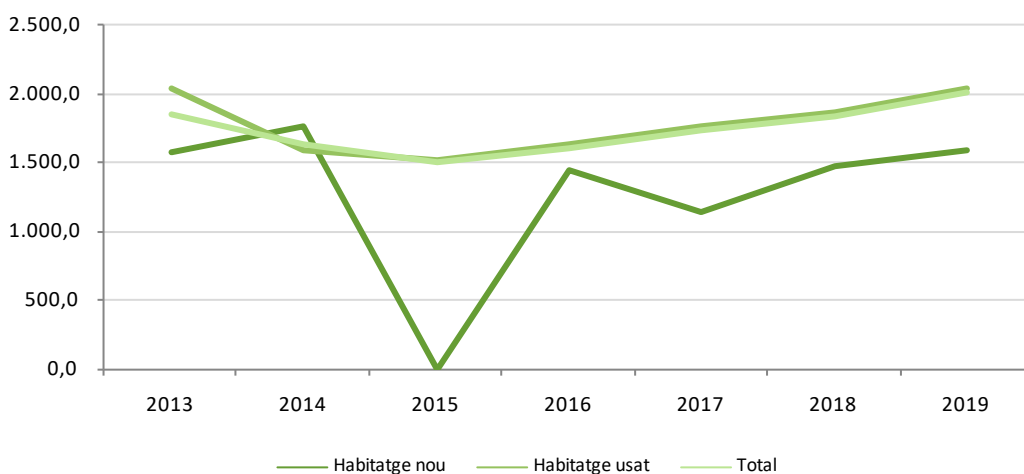
Preu per metre quadrat

El preu mitjà per m², que vorejava els 2.000 € el 2013, es redueix en els dos anys següents i des del 2016 torna a augmentar, per a **superar els 2.000 € de mitjana el 2019**.

- El preu per m² construït de l'obra nova és inferior al de la segona mà, llevat del 2014, però els habitatges són de força més grans (excepte el 2015 i 2016).
- L'escàs pes de l'obra nova en les compravendes fa que el preu de segona mà i el total quasi convergeixin.

Les promotores i agents immobiliaris, constaten que ens els darrers anys hi ha força demanda d'habitatge de compra, i que es nota la pressió de Barcelona i l'àrea metropolitana. També els hi arriben demandes de persones amb poc poder adquisitiu, moltes persones soles, aquest fet el vinculen a que hi hagi més demanda de cases de segona mà, ja que és més barat que comprar un terreny i fer una casa d'obra nova.

EVOLUCIÓ PREU MITJÀ DE COMPRAVENDES D'HABITATGES PER m²



Font: Departament de Territori i Sostenibilitat, a partir de dades de la Secretaria d'habitatge i elaboració pròpia.

Nota: el 2019 abasta fins el tercer trimestre.

6.1.3 L'OFERTA DE MERCAT PRIVAT DE COMPRA²⁴

Pel que fa l'oferta d'habitatge de compra del mercat privat, domina l'habitatge de segona mà, que suposa quasi el 96% del total dels habitatges en venda.

OFERTA D'HABITATGES DE COMPRAVENDA (desembre 2019)

	Nombre	Pes	% habitatges (2018)	% habitatges buits (2011)
Obra nova	9	4,2%	0,2%	1,7%
Segona mà	204	95,8%	3,5%	39,2%
Total	213	100,0%	3,6%	40,9%

Font. Habitatges totals 2018: pàgina web de l'Idescat a partir del Cens de població i habitatges al 2011 i pàgina web del Departament de Territori i Sostenibilitat, habitatges acabats a partir dels visats dels col·legis d'aparelladors; Habitatges buits: pàgina web de l'Idescat a partir del Cens de població i habitatges al 2011; Oferta: elaboració pròpia a partir d'informació obtinguda dels portals immobiliaris.

El poc habitatge d'obra nova en oferta reflecteix la poca producció d'habitatge des del 2011 i coincideix amb l'escàs nombre de compravendes registrades fins al tercer trimestre del 2019.

OFERTA D'HABITATGES I COMPRAVENDES REGISTRADES

	Mostra	m ² c	Preu total (€)	€/m ² c
Oferta del mercat (desembre 2019)				
Obra nova	9	160,0	321.888,9	2.142,8
Segona mà	204	187,5	324.411,7	1.892,1
Total	213	186,7	323.848,3	1.896,7
Compravendes registrades (fins 3r trimestre 2019)				
Obra nova	4	173,0	264.666,7	1.587,3
Segona mà	75	125,3	226.820,2	2.031,3
Total	79	125,3	228.354,5	2.013,3
Oferta / Compravendes registrades				
Obra nova	5	-7,5%	21,6%	35,0%
Segona mà	129	49,7%	43,0%	-6,9%
Total	134	49,0%	41,8%	-5,8%

Font. Compravendes registrades: pàgina web del Departament de Territori i Sostenibilitat. Agència de l'Habitatge Catalunya; Oferta: elaboració pròpia a partir d'informació obtinguda dels portals immobiliaris

El preu mitjà d'oferta de l'habitatge en venda és un 42% més car que el mitjà de compravenda amb diferències entre l'obra nova i la segona mà:

- El preu de compravenda de l'obra nova és un 22% més barat que el d'oferta i el preu per m² construït és un 35% més barat a causa de la menor dimensió mitjana dels d'oferta.
- El preu de compravenda de l'habitatge de segona mà és un 43% inferior al d'oferta. La diferència per m² construït és menor, si bé és el 7% més car.
- Així mateix, el preu d'oferta de l'habitatge d'obra nova és una mica més barat que el de segona mà mentre que en els preus mitjans de compravenda succeeix l'invers.

S'ha trobat molt pocs habitatges que pertanyin a entitats financeres, el 4,9% de la mostra, el 90% dels quals de segona mà.

- En la meitat s'indica rebaixa en el preu d'oferta, del 6,6% de mitjana (23.500 €).

Un terç dels habitatges en oferta indiquen rebaixes del preu inicial,

²⁴ Per a l'anàlisi del mercat immobiliari s'ha analitzat els habitatges en oferta als portals immobiliaris a desembre del 2019. S'ha obtingut una mostra de 213 en venda, el que representa un 3,6% dels habitatges estimats el 2018. Si la relació s'aplica amb els habitatges buits segons el cens del 2011, la mostra augmenta fins al 41%.

- Del mínim del 0,3% al màxim del 23,6%, 6,2% de mitjana. En valor econòmic, dels 1.000 als 400.000 € (unifamiliar aïllat, de 450 m² construïts, ascensor i piscina).

Pel que fa als d'**obra nova**, s'ha trobat quatre promocions i 2 habitatges en construcció aturada. Pel que fa a les promocions,

- Una mica menys de 2 terços es correspon amb un edifici plurifamiliar amb piscina comunitària del qual només s'ha trobat en oferta el 16% (un terç de la mostra).
- El preu més car es correspon amb dos habitatges unifamiliars aïllats.
- Una de les promocions d'unifamiliar adossat es ven sobre plànol.

OFERTA D'HABITATGE D'OBRA NOVA

Promoció	Nombre	Pes	Habitacions	m ² c	Preu total	€/m ² c	Habitatges promoció	Pes mostra
Can Riera	2	22,2	4,0	210,0	450.000,0	2.142,0	2	100,0
Parc Residencial Pedra Llarga	1	11,1	4,0	214,0	380.000,0	1.775,7	3	33,3
Parc Residencial Pedra Llarga fase 2	3	33,3	2,7	83,7	222.333,3	2.660,6	19	15,8
c. Juan Ramón Jiménez-Blas de Otero	3	33,3	3,3	185,0	316.666,7	1.747,7	7	42,9
Total	9	100,0	3,3	160,0	321.888,9	2.142,8	31	29,0

Font. Elaboració pròpia a partir d'informació obtinguda als portals immobiliaris.

L'habitatge de segona mà tipus en oferta és de dimensions grans, de 187,5 m² construïts i de 3,9 habitacions.

- El 38% es correspon amb l'unifamiliar aïllat, de grans dimensions (23% més que la mitjana).
- Un terç més és unifamiliar adossat i de dimensions properes a la mitja.
- Si s'afegeixen els aparellats, de dimensions més grans que l'adossat i 30% més car que aquest, el pes s'acostaria als aïllats.

OFERTA D'HABITATGES DE SEGONA MÀ PER TIPOLOGIA

	Nombre	Pes	Habitacions	m ² c	Preu (€)	€/m ² c	Antiguitat
Adossada	69	33,8%	3,9	190,1	321.398,3	1.807,0	1.993,6
Aparellada	6	2,9%	4,3	293,8	418.433,3	1.528,9	1.997,3
Apartament	4	2,0%	1,0	61,8	149.375,0	2.457,9	2.008,0
Dúplex	4	2,0%	3,3	131,5	240.750,0	1.860,8	2.001,0
Entremitgeres	3	1,5%	5,3	237,0	286.666,7	1.242,5	1.931,7
Estudi	1	0,5%	0,0	39,0	69.000,0	1.769,2	1.970,0
Finca rústica	2	1,0%	6,0	282,0	465.000,0	1.882,0	1.958,0
Pis	32	15,7%	3,2	90,9	188.648,6	2.101,8	1.985,5
Planta baixa	5	2,5%	2,8	76,4	219.800,0	2.872,6	1.988,8
Xalet	78	38,2%	4,4	230,7	396.636,5	1.845,8	1.990,0
Total	204	100,0%	3,9	187,5	324.411,7	1.892,1	1.989,3

Font. Elaboració pròpia a partir d'informació obtinguda als portals immobiliaris.

Es coneix la data de construcció de dos terços de la mostra,

- Una cinquena part es va construir en la dècada dels anys 90.
- Al voltant del 15%, van ser acabats en la dècada dels 80 i en la primera dècada del segle XXI.
- Hi ha molt poc habitatge antic, anterior als anys seixanta del passat segle, donat que ha estat un municipi que ha crescut a partir dels anys 70, amb més intensitat però en les dècades dels anys 80 i 90 (vegeu punt 4.1).

ANTIGUITAT DELS HABITATGES EN OFERTA (desembre 2019)

	Nombre	Pes	Habitacions	m ² c	Preu (€)	€/m ² c	Antiguitat
Fins 1950	3	1,5%	3,7	228,3	330.000,0	1.581,8	1.903,3
De 1951 a 1960	1	0,5%	4,0	90,0	250.000,0	2.777,8	1.960,0
De 1961 a 1970	9	4,4%	3,4	148,7	229.111,1	1.775,2	1.967,6
De 1971 a 1980	19	9,3%	4,2	165,0	312.236,8	1.938,2	1.975,9
De 1981 a 1990	31	15,2%	4,1	181,4	312.902,7	1.849,4	1.987,7
De 1991 a 2001	42	20,6%	4,5	228,4	369.829,8	1.756,5	1.996,1
De 2002 a 2011	30	14,7%	3,6	191,3	339.800,0	1.991,2	2.005,2
De 2012 a 2019	1	0,5%	2,0	80,0	295.000,0	3.687,5	2.019,0
No hi consta	68	33,3%	3,7	176,1	312.112,6	1.928,4	0,0
Total	204	100,0%	3,9	187,5	324.411,7	1.892,1	1.989,3

Font. Elaboració pròpia a partir d'informació obtinguda als portals immobiliaris.

Pel que fa a la ubicació dels habitatges:²⁵

- L'oferta es distribueix per tot el municipi però destaquen Can Cortés (13% de la mostra), la Sagra, Can Duran i Can Falguera amb quasi el 7%, i la Plana de Can Maiol amb una mica més del 6%.
- L'oferta és molt escassa a Carrer de Dalt, Sant Roc, Bosc de Can Valls (1 habitatge en cadascun d'ells), Pla de l'Alzina (2), i Can Malla, Can Puig-Oriol, els Turons (3 en cadascun).

6.2 ELS HABITATGES DE LLOGUER

6.2.1 EVOLUCIÓ DEL NOMBRE DE CONTRACTES I DE LES RENDES DE LLOGUER REGISTRATS

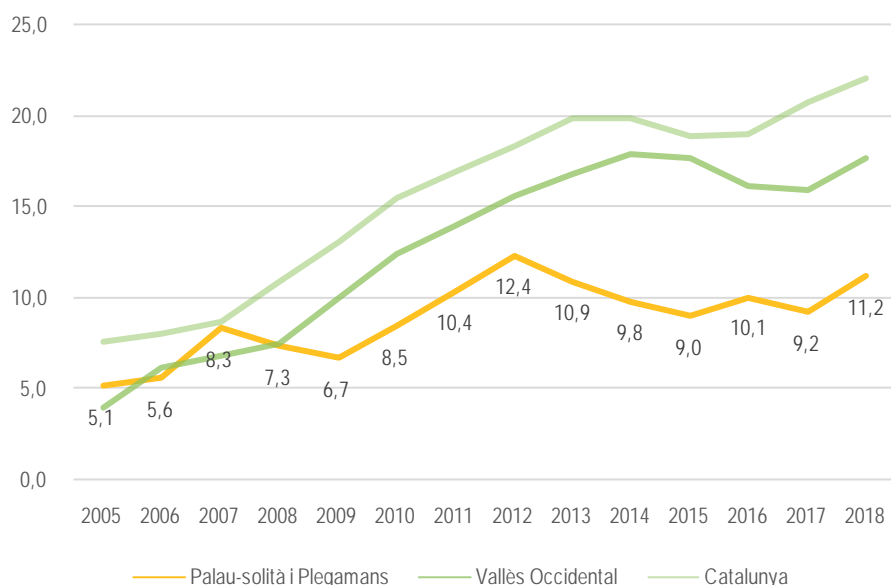
A Palau-solità i Plegamans hi ha molt poc habitatge en lloguer, molt possiblement a causa de la tipologia dominant de l'habitatge corresponent a cases unifamiliars. La taxa de contractes per mil habitants ho posa de relleu sobretot si es compara amb les del Vallès Occidental i Catalunya.

- El 2005 a Palau-solità i Plegamans era del 5,1‰, una mica més gran que a la comarca, del 4‰, i inferior a la mitjana catalana (7,6‰).
- El 2018 al municipi ha augmentat fins a l'11,2‰, però està molt lluny del 17,6‰ del Vallès Occidental i el 22,1‰ de Catalunya.

L'evolució ha estat més irregular al municipi que als altres dos àmbits destacant però la davallada el 2008 i 2009 quan en els altres dos segueix augmentant.

²⁵ Es coneix el barri on s'emplaça l'habitatge de quatre cinquenes parts de la mostra, però s'han detectat errors en l'emplaçament d'algunes referències pel que se'n fa una referència genèrica.

EVOLUCIÓ DEL NOMBRE DE CONTRACTES DE LLOGUER (%o habitants)

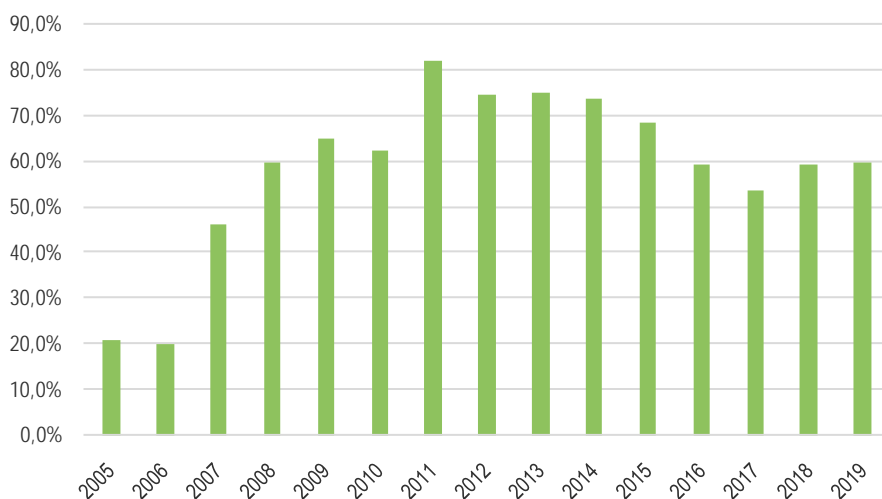


Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, Registre de fiances de l'Incasòl.

No obstant això, la lectura canvia quan es posa en relació el nombre de contractes de lloguer amb les operacions totals del mercat.

- Els contractes de lloguer, que suposaven entorn la cinquena part de les operacions de mercat els anys 2005 i 2006, augmenten el seu pes fins al màxim del 82% el 2011.
- Des d'aquell any es va reduint però de manera gradual i en els dos darrers anys s'ha mantingut al voltant del 60%.

PES DEL LLOGUER SOBRE EL TOTAL D'OPERACIONS AL MERCAT (%)



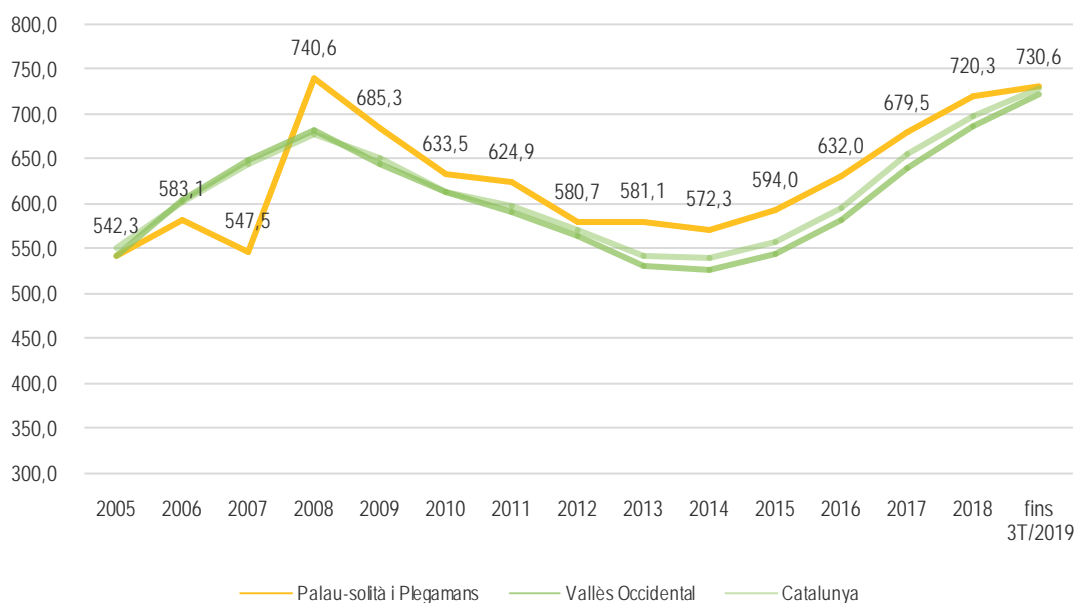
Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, Registre de fiances de l'Incasòl i dades del Ministeri de Foment.

Nota: el 2019 abasta fins el tercer trimestre del 2019.

L'habitatge de lloguer és més car a Palau-solità i Plegamans que al Vallès Occidental i Catalunya, si més no des del 2008. Amb tot, el seu preu ha seguit la mateixa evolució.

- El preu mitjà fins al tercer trimestre del 2019 gairebé s'igualava amb el de Catalunya (diferència del 0,1%) i la desigualtat amb el del Vallès Occidental disminueix fins a l'1,2%.

EVOLUCIÓ DE LA RENDA MENSUAL DE LLOGUER REGISTRADA



Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, Registre de fiances de l'Incasol.

6.2.2 L'OFERTA DE MERCAT PRIVAT DE LLOGUER

L'oferta d'habitatge en lloguer és molt escassa. La mostra obtinguda el desembre de 2019 es redueix a 10 habitatges. S'ha incorporat també l'oferta de lloguer d'habitacions, que quasi iguala la dels habitatges, ja que es pot considerar una oferta alternativa tant per l'arrendador, que pot llogar l'habitació per compensar despeses, com per al llogater que pot arrendar-les per temporades curtes o per dificultat d'accedir al lloguer de l'habitatge per preu i manca d'oferta o també per a treballadors dels sectors d'activitat del municipi amb contractes temporals.

→ Entre ambdós suposen el 0,3% de l'habitatge estimat el 2018.

OFERTA D'HABITATGES I HABITACIONS EN LLOGUER (desembre 2019)

	Nombre	Pes	% habitatges (2018)	% habitatges buits (2011)
Habitatges	10	58,8%	0,2%	1,9%
Habitacions	7	41,2%	0,1%	1,3%
Total	17	100,0%	0,3%	3,3%

Font. Elaboració pròpia a partir d'informació obtinguda als portals immobiliaris.

Una mica més de la meitat de l'oferta és habitatge en edifici plurifamiliar dominant els pisos amb el 40% del total de la mostra.

→ L'oferta més accessible és un apartament i les més cares els unifamiliars aparellat i aïllat.

OFERTA D'HABITATGE EN LLOGUER PER TIPOLOGIA

	Nombre	Pes	Habitacions	m ² c	Preu (€)	€/m ² c	Antiguitat
Aparellada	1	10,0%	3,0	200,0	1.300,0	6,5	
Apartament	1	10,0%	1,0	55,0	650,0	11,8	
Dúplex	1	10,0%	1,0	90,0	900,0	10,0	1.995,0
Entremitgeres	1	10,0%	3,0	125,0	990,0	7,9	
Pis	4	40,0%	3,5	81,0	762,5	9,6	1.971,0
Xalet	2	20,0%	3,0	110,0	1.297,5	12,9	2.002,0
Total	10	100,0%	2,8	101,4	948,5	10,0	1.988,2

Font. Elaboració pròpia a partir d'informació obtinguda als portals immobiliaris.

El preu d'oferta és car, de gairebé 950 € de mitjana.

- Quasi un terç el té entre els 801 i 900 €, 850 € de mitjana.
- Quasi un terç més és inferior als 800 €.
- I també quasi un terç té un preu superior als mil euros, 1.298 € de mitjana.

OFERTA D'HABITATGE EN LLOGUER PER TRAMS DE PREU

	Nre	Pes	Habitacions	m ² c	Preu (€)	€/m ² c	Antiguitat
Fins 650	2	20,0%	2,0	64,5	650,0	10,3	1.975,0
651 - 800	1	10,0%	3,0	80,0	750,0	9,4	0,0
801 - 900	3	30,0%	3,0	86,7	850,0	10,0	1.981,0
900 - 1.000	1	10,0%	3,0	125,0	990,0	7,9	0,0
> 1.000	3	30,0%	3,0	140,0	1.298,3	10,7	2.002,0
Total	10	100,0%	2,8	101,4	948,5	10,0	1.988,2

Font. Elaboració pròpia a partir d'informació obtinguda als portals immobiliaris.

Respecte a les fiances dipositades a INCASÒL, les diferències són rellevants:

- L'oferta suposa únicament el 9% dels contractes signats fins el tercer trimestre del 2019 (10 contra 117);
- El preu d'oferta és quasi el 28% més car que el preu mitjà de la renda mitjana de lloguer el primer semestre del 2019 (948,5 € contra 730,6 €).

En relació amb l'oferta d'habitacions, l'oferta es distribueix a parts iguals entre els trams:

- De 301 a 350 € (345 € de mitjana);
- De 351 a 400 € (377 € de mitjana); i,
- Més de 400 € (525 € de mitjana).
- Els quatre trams tenen en comú que el preu mitjà sempre s'acosta més a la banda cara de la franja.

OFERTA D'HABITACIONS EN LLOGUER PER TRAMS DE PREU

	Nombre	Pes	Preu (€)
Fins 300	1	14,3%	300,0
301 - 350	2	28,6%	345,0
351 - 400	2	28,6%	377,5
> 400	2	28,6%	525,0
Total	7	100,0%	399,3

Font. Elaboració pròpia a partir d'informació obtinguda als portals immobiliaris.

En tot cas, la mostra tant d'habitatges com d'habitacions en lloguer és tan petita que no és clar que es pugui considerar significativa, si més no la d'habitatge.

Aquesta informació és pot complementar amb la informació qualitativa dels diferents agents entrevistats (equip tècnic municipal, promotores i API i entitats socials), tots coincideixen en els següents aspectes:

- La demanda de lloguer és molt més alta que la oferta que és pràcticament inexistent.
- Hi ha demanda d'habitatges en planta baixa o amb ascensor al centre, principalment per a persones grans que ara viuen en urbanitzacions.
- Els habitatges de lloguer, com que són molt escassos, sovint s'ofereixen a persones conegudes i no s'arriben a comercialitzar a través de portals d'internet, com si que passa amb la venda.

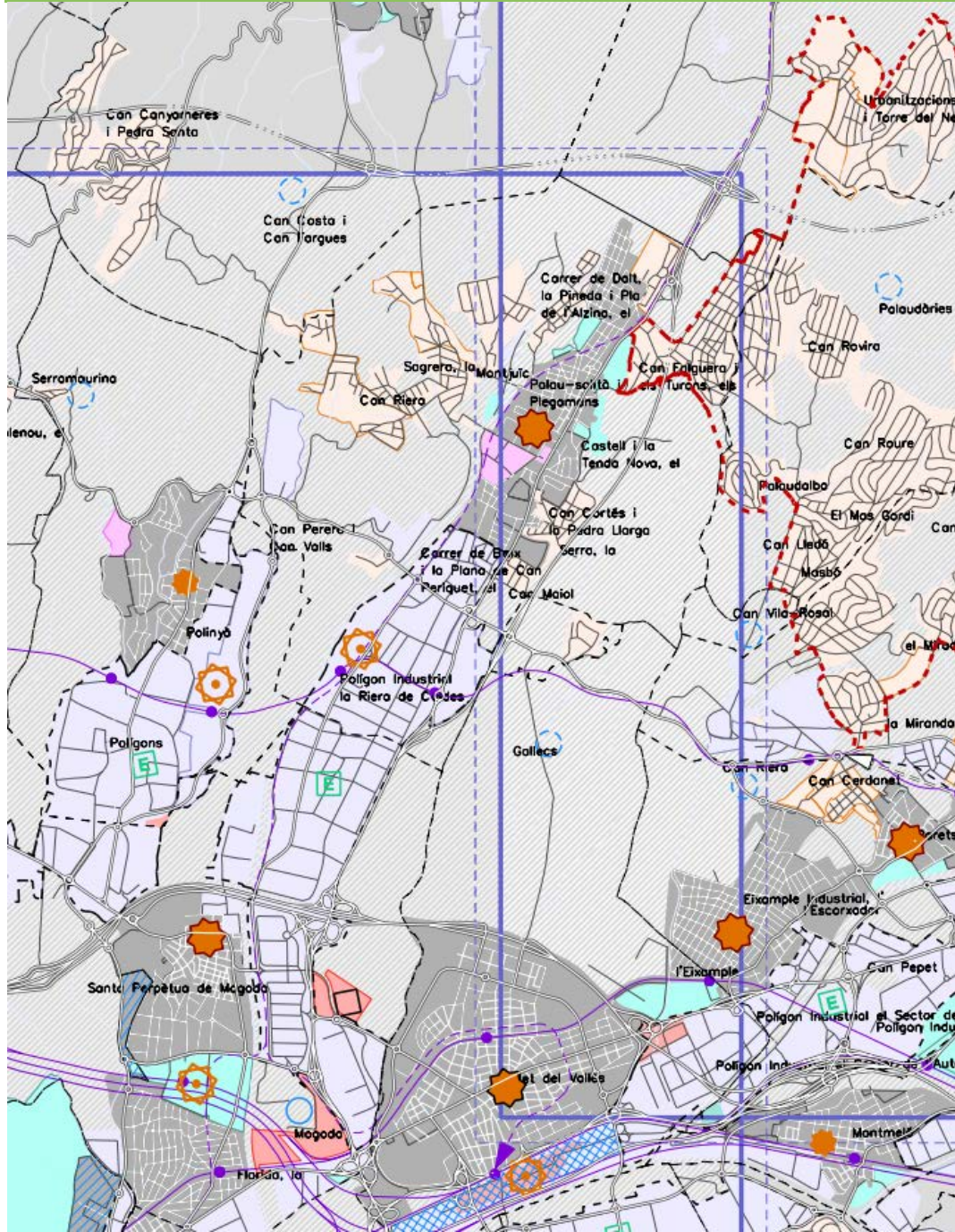
7 EL PLANEJAMENT

7.1 PLA TERRITORIAL METROPOLITÀ DE BARCELONA

El Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB) atorga diferents estratègies de desenvolupament a Palau-solità i Plegamans:

- **Centre urbà:** és l'estratègia urbana genèrica identificada.
- **Àrees de nova centralitat:** es defineix una àrea de nova centralitat al Polígon Industrial la Riera de Caldes.
- **Àrea urbana de polarització:** àmbits de reforçament nodal metropolità entre Polinyà, Mollet del Vallès, Lliçà d'Amunt i Caldes de Montbui.
- **Àrea especialitzada residencial a reestructurar:** s'identifica el barri de Can Falguera.
- **Àrees especialitzades residencials en desenvolupament:** s'identifica el barri La Sagrera i el barri de Can Riera.
- **Àrees especialitzades industrials a consolidar i equipar:** s'identifica el Polígon Industrial de la Riera de Caldes.
- **Àrees especialitzades per ús mixt.**
- **Àrees d'equipaments, parcs i altres sistemes amb capacitat de desenvolupament:** se situa a l'àmbit del carrer de dalt, la Pineda i Pla de l'Alzina.

ESTRATÈGIES URBANES DEL PLA TERRITORIAL METROPOLITÀ



- ESTRATÈGIES URBANES**
- Continus urbans Inter-municipals
- Centres urbans
 - Àrees de transformació urbana d'interès metropolità
 - Àrees d'extensió urbana d'interès metropolità
 - Noves centralitats urbanes
 - Àrees especialitzades residencials a reestructurar
 - Àrees especialitzades industrials a transformar
 - Àrees especialitzades industrials a consolidar i equipar

Font: Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB).

7.1.1 ESTRATÈGIA URBANA GENÈRICA

Palau-solità i Plegamans se situa dins del Pla Territorial parcial de la regió metropolitana. El Pla atorga al municipi l'estratègia urbana genèrica de **Centre Urbà**: àrees centrals de les ciutats metropolitanques que, per les seves característiques, donen servei a un àmbit territorial d'escala superior. El Pla preveu per a aquests centres un reforçament de les seves funcions urbanes així com la dotació d'aquells espais i equipaments necessaris que permetin compaginar el desenvolupament d'aquestes funcions amb un elevat nivell de qualitat de vida.

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 objectiu, 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.

7.1.2 NOVA CENTRALITAT URBANA

El Pla Territorial parcial de la regió metropolitana també estableix per a Palau-solità i Plegamans una àrea de **nova centralitat urbana** al Polígon Industrial de la Riera de Caldes, entre la riera i l'eix de la C-59.

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 metropolitanques. D'acord amb l'article 3.10 *Noves centralitats 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.

7.1.3 ÀREES URBANES DE POLARITZACIÓ

El PTMB assenyala Palau-solità i Plegamans en un **àmbit territorial de reforçament nodal metropolità entre dues àrees urbanes de polarització** juntament als municipis de Polinyà, Mollet del Vallès, Lliçà d'Amunt i Caldes de Montbui.

Per tal de desenvolupar aquestes estratègies convé la redacció de plans directors urbanístics que concretin les condicions d'integració urbana, extensió, continguts, accessibilitat i altres característiques d'ordenació o aquells aspectes quantitativament i dimensionalment significatius. La finalitat dels desenvolupaments d'aquestes àrees és garantir un funcionament integrat i coherent del sistema nodal de ciutats de la regió metropolitana de Barcelona.

D'acord amb l'article 3.14.3 *Àrees urbanes de polarització*, el Pla estableix per a aquestes àrees la definició d'operacions urbanes mixtes i complexes encaminades al desenvolupament de processos de polarització urbana que dotin d'equipaments i centralitats a les àrees urbanes disperses i especialitzades en què s'insereixen, s'estableixen les següents condicions:

- **Complexitat urbana.** Es tracta de generar noves peces urbanes amb residència, activitat i serveis, equilibradores i polaritzadores de les àrees urbanes disperses o massa especialitzades en què s'insereixen.
- **Centre urbà.** La petita dimensió dels centres urbans existents en aquestes àrees, en relació amb les seves dimensions globals, implica que la finalitat de les operacions urbanes a desenvolupar, en els llocs de millor accessibilitat territorial, sigui la dotació de noves peces de centralitat amb funcions i equipaments de referència per a les àrees urbanes del seu entorn. Per tal de garantir una intensitat urbana raonable a les noves àrees centrals, el Pla determina que els Plans Directors Urbanístics que els desenvolupin, han d'establir unes edificabilitats mínimes per al desenvolupament del planejament municipal.
- **Relació amb el territori.** La dimensió relativa de les operacions de polarització a planificar implica una acurada selecció del lloc i l'adopció de les formes urbanes per tal que els nous sectors urbans qualifiquin i complementin les àrees urbanes existents i minimitzin els impactes negatius sobre el sistema d'espais oberts.
- **Accessibilitat general.** Les noves operacions de polarització urbana han d'aprofitar al màxim els llocs amb bona accessibilitat territorial determinats tant per les actuals xarxes d'infraestructures de transport com per les proposades en el Pla.

7.1.4 ÀREA ESPECIALITZADA RESIDENCIAL A REESTRUCTURAR

El PTMB defineix a Palau-solità i Plegamans una àrea especialitzada residencial a reestructurar a l'extrem nord-est del nucli urbà, la urbanització Can Falguera, límit amb el terme municipal de Llinars del Vallès.

D'acord amb l'article 3.11 *Àrees especialitzades residencials a reestructurar*, aquesta estratègia s'assigna a aquelles àrees d'ús exclusivament residencial diferenciades dels nuclis urbans tradicionals que formen continus d'ocupació urbana de gran dimensió malgrat la seva baixa intensitat i que estan situades en àrees territorials que tenen condicions inadequades per a la residència. Es tracta d'àrees d'urbanitzacions inicialment de segona residència que en l'actualitat estan reconvertint-se en àrees de residència permanent.

La finalitat d'aquesta estratègia és la intensificació de la urbanitat global del conjunt. Els objectius per a aquestes zones són:

- Assoliment d'una estructura urbana de suport, carrers i espais públics, proporcionada amb els objectius d'urbanitat proposats, posant especial atenció a la creació d'elements estructurants i l'articulació d'aquests conjunts urbans amb els centres urbans consolidats i/o les àrees de nova centralitat. Dotar dels equipaments i serveis necessaris per a la producció i els treballadors.
- Dotació d'equipaments bàsics al servei de població resident o potencialment resident.
- Potenciació i/o creació d'elements de centralitat i referència urbana amb serveis públics i privats (comerç, oci i altres).
- Creació de peces d'unes densitats i intensitats urbanes que facilitin la formació de centralitats preferentment sobre els elements estructurants.
- Articulació amb els sistemes de transport públic i infraestructures de mobilitat per a vianants i bicicletes dels centres urbans consolidats per a garantir l'assoliment d'una mobilitat interurbana sostenible. - Relació amb el seu territori d'entorn, pel que fa al sistema d'espais oberts, amb espais de transició: parcs periurbans, equipaments extensius, corredors naturals i altres elements significatius.

Les àrees assenyalades amb aquesta estratègia han de ser concretades i desenvolupades mitjançant els plans directors urbanístics especificats al Títol V de la Normativa.

7.2 PDU D'ESTRUCTURACIÓ DE L'ENTORN URBÀ DE LA RIERA DE CALDES

El pla director es planteja sobre un territori amb alta ocupació de sòl per teixits especialitzats residencials i industrials, però amb escasses i petites centralitats urbanes en relació a les dimensions globals dels teixits consolidats. El Pla s'ha de desplegar sobre aquelles àrees territorials dels municipis de Palau-solità i Plegamans, Polinyà, Sentmenat i Santa Perpètua de Mogoda que siguin suficients per tal de desenvolupar de forma coordinada i coherent les prescripcions que s'indiquen a continuació.

El Pla ha de prestar atenció als següents temes claus:

- Ordenació de l'àrea urbana entorn a la riera de Caldes amb espais de transició i continuïtat entre els diferents teixits residencials productius i d'equipament.
- Concreció de l'eix de transport públic amb plataforma reservada de la riera de Caldes i de l'ampliació de la C-59, de forma coordinada amb els plans i projectes sectorials a desenvolupar.
- Localització, dimensionat i definició dels elements estructurals d'ordenació de les àrees de nova centralitat a establir en relació amb els de nodes d'accés al transport públic d'alta capacitat i desenvolupament de les àrees amb capacitat d'esdevenir pols urbans del

conjunt concretant la seva localització i extensió, els elements estructurals de la seva ordenació, les relacions amb la ciutat existent, els seus continguts pel que fa a usos i intensitats i el seu desenvolupament seqüencial.

- El desenvolupament de les estratègies sobre conjunts d'Àrees especialitzades industrials a consolidar i equipar previstes en aquest pla territorial.
- Preservació, ordenació i potenciació del Parc fluvial de la riera de Caldes com a element estructural de la futura àrea urbana resultant i les seves connexions amb la resta del sistema d'espais oberts de protecció especial en coordinació amb el PDU de la Plana agroforestal del Vallès.

7.3 PLANEJAMENT MUNICIPAL

El planejament actualment vigent al municipi de Palau-solità i Plegamans és el **Planejament d'Ordenació Urbana Municipal (POUM)**, aprovat l'any 2014. Des de la seva aprovació s'han aprovat dos plans especials a l'àmbit de la Biblioteca i per a la xarxa de distribució i subministrament del gas natural i s'ha determinat la delimitació de la trama urbana consolidada.

La ordenació urbanística anterior al POUM corresponia al Pla General d'Ordenació Urbana de la Comarca de Sabadell, aprovat el 1978 i promogut per la Diputació. La dinàmica pròpia del municipi va portar a desenvolupar diversos instruments urbanístics a través de plans parcials i planejaments derivats, fins a 42, que han permès la transformació profunda del municipi. El text refós Transcripció del Pla General de la Comarca de Sabadell en el Terme Municipal de Palau-solità i Plegamans, aprovat el 2004, va ser la base per a la redacció del nou POUM.

En el marc del POUM es va fer un estudi del sòl vacant disponible al municipi per poder valorar la necessitat d'urbanitzar nou sòl, que es veia justificada per poder resoldre els buits urbans i la compactació del municipi amb una transformació de 26,90Ha, un 1,80% del territori. El POUM fixa amb caràcter general per als sectors i polígons en sòl urbà no consolidat i per als sectors en sòl urbanitzable, la reserva mínima del 30% del sostre qualificat (20% en règim general o especial), d'acord amb l'article 35 de les NNUU.

Elements clau identificats pel POUM

- Desenvolupament del municipi:
 - Gran extensió i dispersió de les àrees urbanitzades
 - Ocupació del sòl sense una idea clara d'estructura dels desenvolupaments urbanístics
 - Manca de continuïtat de la trama urbana
 - Desenvolupaments urbans lligats al medi rural
 - Sòl urbà amb una normativa urbanística sense criteris globals
- Sistemes de comunicació:
 - Xarxa viària incompleta que no estructura el territori i dificulta la mobilitat
 - Xarxa peatonal pràcticament inexistent
 - Absència de xarxa de carrils bici que millori la mobilitat
 - Manca d'aparcaments per donar més accessibilitat
- Sistemes d'espais lliures i equipaments
 - Poca definició de l'estructura dels diferents sistemes (espais lliures i equipaments)
 - Dispersió dels espais lliures i equipaments amb unes dimensions inapropiades
 - Tractament residual de la riera de Caldes
- Els centres
 - Manca de centralitat del municipi
 - Carència d'espais de concentració, passejada i lleure per als vianants

Objectius del POUM

- La consolidació del centre i l'obtenció d'espais lliures i d'equipaments centrals
- La millora de les relacions entre barris.
- La definició dels límits de casc urbà
- Aportació d'elements d'estructura
- Consolidació d'un model urbanístic
- Regularització d'urbanitzacions
- Consolidació de la trama urbana
- Noves solucions per tal d'evitar expropiacions innecessàries
- Noves solucions de gestió urbanística pel desenvolupament dels diferents barris

Elements a estudiar en relació l'habitatge

- Àmbits de desenvolupament i transformació previstos.
- El potencial de generació de nou habitatge, tant lliure com protegit i dotacional, per avaluar la capacitat del planejament de donar resposta a les necessitats residencials de la població.
- Conèixer les modificacions de planejament i el desenvolupament d'altres instruments de planejament amb incidència en l'habitatge per identificar la problemàtica en el camp urbanístic ja tractada.

7.3.1 ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT I TRANSFORMACIÓ PREVISTOS

Palau-solità i Plegamans compta amb un potencial per a la generació d'habitatge lliure i assequible a partir del desenvolupament del planejament vigent del sòl urbà (consolidat i no consolidat) i del sòl urbanitzable en 38 PAU, 10 PMU i 8 SUD:

Sòl urbà

Polígons d'Actuació Urbanística (PAU)

En l'àmbit de desenvolupament dels PAU's es preveu la construcció d'un màxim de 2.516 habitatges, dels quals 300 seran amb protecció i 167 habitatges dotacionals.

POTENCIAL DE PLANEJAMENT DELS PAU. PER TIPUS.

	Sostre	Habitatges
Residencial lliure		2.216
Residencial HPO		300
Total residencial	740.872	2.516
Dotacional	16.356	167
Total residencial + dotacional	757.228	2.683

Font: Elaboració pròpia amb les dades facilitades pel Servei d'Urbanisme.

Plans de millora urbana (PMU)

En l'àmbit dels PMU compten amb un potencial de desenvolupament de sostre de 67.380m², un màxim de 695 habitatges, dels quals **209 seran HPO (30%)**.

POTENCIAL DE PLANEJAMENT. PER TIPUS.

Sector	Període desenvolupament	Sostre residencial (m2/st)	Habitatge lliure	Habitatge HPO	Total habitatges
PMU-01. La Pavana	1	12.500,00	97	41	138
PMU-02. La Pujada	2	3.120,00	24	10	34
PMU-03. Serra de Plegamans	3	5.100,00	24	10	34
PMU-04. Carrer del Sol	2	3.960,00	31	13	44
PMU-05. Camí de Can Padró	1	3.430,00	27	11	38
PMU-06. Font de Sant Josep	1	6.200,00	25	11	35
PMU-07. Camí Reial	2	5.015,00	39	17	56
PMU-08. Can Cortès	3	3.200,00			
PMU-09. Avinguda Navarra	1	17.400,00	135	58	193
PMU-10. Cal Viejo	1	4.480,00	34	15	49
PMU-11. Barri de Can Parera	3	6.175,00	52	22	74
Total		67.380,00	487	209	695

Font: Elaboració pròpia amb les dades facilitades pel Servei d'Urbanisme.

Actualment ja hi ha 892 habitatges en els àmbits de desenvolupament dels Plans d'Actuació Urbanística i dels Plans de Millora Urbana. Aquests habitatges no es tenen en compte en el capítol del potencial residencial.

Sòl no urbanitzable

En l'àmbit dels SUD compten amb un potencial de desenvolupament de sostre de 203.943,52m², un màxim de 2.022 habitatges, dels quals **608 seran HPO**.

Sectors de desenvolupament (SUD):

- SUD 01. Forn del Vidre.
- SUD-02. Pla del Molí.
- SUD-03. Camí de Sentmenat.
- SUD-04. Bosc de Can Padró-Riera de Caldes.
- SUD-05. Can Maiol Nord.
- SUD-06. Avinguda Camí Reial.
- SUD-07. Can Boter.
- SUD-08. El Pedró.

POTENCIAL DEL PLANEJAMENT EN ELS SUD. PER SECTORS I TIPUS.

Sector	Període desenvolupament	Sostre residencial (m2/st)	Habitatge lliure	Habitatge protegit	Habitatge dotacional	Total Habitatges
SUD-01. Forn del Vidre	2	35.668,80	198	85	64	283
SUD-02. Pla del Molí	1	64.461,49	535	229		764
SUD-03. Camí de Sentmenat.	3	23.237,43	98	42		140
SUD-04. Bosc de Can Padró-Riera de Caldes	2	25.820,29	172	74		246
SUD-05. Can Maiol Nord	1	29.685,60	216	94		310
SUD-06. Avinguda Camí Reial	2	12.882,53	98	42	16	140
SUD-07. Can Boter	2	5.612,13	50	21		71
SUD-08. El Pedró	2	6.575,25	48	20		68
Total		203.943,52	1.414	608	80	2.022

Font: Elaboració pròpia amb les dades facilitades pel Servei d'Urbanisme.

7.3.2 POTENCIAL RESIDENCIAL DEL PLANEJAMENT

El planejament vigent a Palau-solità i Plegamans preveu que es puguin construir, a partir del desenvolupament dels PAU, els PMU i els sectors de planejament actualment previstos, un màxim de 4.341 habitatges, dels quals 3.225 seran habitatges lliures i 1.116 seran habitatges amb protecció oficial, i 247 habitatges dotacionals per gent gran (D1) i joves (D2). El POUM determina 5 sòls dotacionals de titularitat municipal.

HABITATGES PREVISTOS AL PLANEJAMENT. PER TIPUS.

Tipus	PAU*	PMU	SUD	Total
Règim del sòl	SUC	SUNC	SU	
Superfície de sòl	154,09Ha	15,97Ha	111,84Ha	281,90Ha
Sostre residencial	230.595,29	67.380,00	203.943,75	501919,04
Habitatges lliures	2.216	487	1.414	4.117
Habitatges amb Protecció Oficial	300	209	608	1.116
Habitatge dotacional	167		80	247
Total HPO - dotacional	467	209	688	1.363
Total habitatges	2.516	695	2.022	5.233
Habitatges existents		892		892
Habitatges potencial				4.341

Font: Elaboració pròpia amb les dades facilitades pel Servei d'Urbanisme.

Del total dels habitatges previstos al planejament, el 25,70% serà de protecció oficial. Si als habitatges amb protecció oficial afegim els habitatges destinats a patrimoni municipal, els habitatges que es podran destinar a polítiques socials ascendiran a **1.363 habitatges**, el que correspondria a un 31,40% del total.

7.3.3 PREVISIONS DE DESENVOLUPAMENT EN EL TERMINI DEL PLH

Segons les previsions del servei d'urbanisme, s'estima que en el període de vigència del Pla Local d'Habitatge (6 anys), es podran desenvolupar un total de 18 PAU i 1 PMU. En conjunt aquests polígons compten amb unes reserves de sòl qualificat d'HPO per a 170 habitatges protegits i 167 habitatges dotacionals.

SECTORS AMB SOSTRE RESIDENCIAL QUE ES PREVEU DESENVOLUPAR EN EL TERMINI DEL PLH

Sector	Habitatge lliure	Habitatge HPO	Total habitatges	Habitatges dotacionals
Polígons d'Actuació Urbanística (PAU)				
<i>Iniciativa municipal</i>				
PAU-03. Montjuïc			304	82
PAU-05. Serra de Can Riera			207	52
PAU-06. Els pins	71	28	99	
PAU-07. Tenda Nova			57	33
PAU-09. El Castell	223	54	277	
PAU-19 Camí de Can Clapés	58	12	70	
PAU-31. Carolines - Salzes			6	
<i>Iniciativa privada</i>				
PAU-11. Montjuïc nord	5	4	9	
PAU-12. Can Falguera Nord			55	
PAU-13 Can Puigoriol	6	6	12	
PAU-14. Avinguda Folch i Torres	14	8	22	
PAU-18. Illes Balears			129	
PAU-21. Sant Josep Oriol	9	7	16	
PAU-28. Horta del Rector	25	4	29	
PAU-32. Carolines - Albes			3	
PAU-35. Pedra Llarga			95	
PAU-37. Avinguda Ebre	34	3	37	
PAU-42. Catalunya-Castell	11	3	14	
Total	456	129	1.441	167
Plans de millora urbana (PMU)				
PMU-01. La Pavana	97	41	138	
Total	97	41	138	
TOTAL HPO + DOTACIONAL		170		167

Font: elaboració pròpia a partir de les dades del servei d'urbanisme.

Nota: Els PAU assenyalats en vermell indiquen que una part dels habitatges previstos ja estan materialitzats.

El sector SUND – 05 Can Maiol Nord, d'iniciativa privada, que prové del Pla Parcial Can Maiol Nord ja aprovat. Està pendent d'execució i es podria arribar a desenvolupar en els propers 6 anys, tot i que actualment està aturat. Té un potencial per 89 habitatges HPO i 221 habitatges lliures.

7.4 ALTRES TEMES VINCULATS AL PLANEJAMENT

Més enllà de les previsions del planejament vigent, es detecten diferents qüestions que podria ser adient abordar, són les següents:

- **Poca viabilitat econòmica dels nous sectors.** Aquesta problemàtica es manifesta per part de les promotores i dels serveis tècnics. Per part de les promotores es veu especialment negatiu les reserves establertes per HPO, es considera que és un percentatge massa elevat i a més en habitatges unifamiliars, també es destaca que l'elevada previsió d'espais comercials no té sortida al mercat i unes altes càrregues urbanístiques.

- **Possibilitat d'augmentar densitat de les unifamiliars.** Hi ha molt interès per part de la propietat. Des de serveis tècnics es considera un perill que s'utilitzi per especular, tot i això es veu bé estudiar la possibilitat de generar habitatge protegit d'aquesta forma.
- **Destinar locals en planta baixa a habitatge.** Actualment el planejament no permet transformar l'ús comercial a ús d'habitatge, fet que demanden moltes persones propietàries ja que els locals comercials tenen poca sortida al mercat i actualment n'hi ha molts de tancats. Permetria donar resposta a la necessitat d'habitatge accessible principalment per a persones grans.

8 ELS RECURSOS RESIDENCIALS

Palau-solità i Plegamans disposa de pocs recursos residencials 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/solars de propietat pública.** S'hi inclouen els habitatges propietat de l'Ajuntament 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 per donar resposta a les necessitats d'allotjament a les quals no es pot donar resposta a través d'habitatges.

8.1 HABITATGES I SOLARS DE PROPIETAT PÚBLICA

Actualment l'Ajuntament disposa d'un **habitatge adquirit a través del tanteig i retracte** que es preveu destinar a l'allotjament d'emergència.

A més, l'Ajuntament compta amb solars i alguns edificis sense ús o infrautilitzats, que es podrà estudiar la possibilitat de destinar-los a habitatge.

Solars de titularitat pública

Fruit de l'aprofitament urbanístic (10%) que determina el POUM, que es va aprovar l'any 2015, l'Ajuntament disposa de diferents sòls, alguns estan en sòls pendents de desenvolupament i per tant encara no estan a disposició de l'Ajuntament. En total es preveu que en el termini del Pla es podria disposar de sòl per a 25 habitatges lliures i 63 dotacionals a curt termini.

SÒL MUNICIPAL QUALIFICAT DE ZONA EN SÒL URBÀ (provinent del 10% d'aprofitament mig)

Ubicació	Sector	Superfície sòl	Classificació del sòl	Qualificació	Nº habitatges
Montjuïc (c. Emili Orom i c. Cervera)	PAU-03. Montjuïc	617,82	sòl urbà consolidat (pendent de completar la urbanització)	6d2 aïllades	2
	PAU-03. Montjuïc	633,26	sòl urbà consolidat (pendent de completar la urbanització)	6d2 aïllades	
Montjuïc (c. Cervera)	PAU-03. Montjuïc	654,86	sòl urbà consolidat (pendent de completar la urbanització)	6d2 aïllades	2
	PAU-03. Montjuïc	643,74	sòl urbà consolidat (pendent de completar la urbanització)	6d2 aïllades	
Pineda c/ Can Ceferí	Pla parcial de La Pineda	564,66	sòl urbà consolidat	6c2 aïllades	5
	Pla parcial de La Pineda	547,42	sòl urbà consolidat	6c2 aïllades	
	Pla parcial de La Pineda	622,15	sòl urbà consolidat	6c2 aïllades	
	Pla parcial de La Pineda	593,09	sòl urbà consolidat	6c2 aïllades	
Serra de Can Riera (c. Illes Balears i c.	Pla parcial Serra de Can Riera	850,26	sòl urbà consolidat	6d2 aïllades	4
	Pla parcial Serra de Can Riera	892,80	sòl urbà consolidat	6d2 aïllades	

Cabrera)	Pla parcial Serra de Can Riera	804,23	sòl urbà consolidat	6d2 aïllades	
Can Maiol	Pla parcial Can Maiol	755,20	sòl urbà consolidat	6d2 aïllades	1
Total					14

Font: Informe "HABITATGES ASSEQUIBLES (HPO / DOTACIONAL)", maig 2016. Ajuntament de Palau-Solità i Plegamans.

Nota: La promoció d'un habitatge unifamiliar no es pot destinar a HPO.

SÒL EN SECTORS PENDENTS DE DESENVOLUPAMENT (prevists en el termini del PLH)

Sector	Classificació del sòl	Qualificació	Nº habitatges
PAU-31 Carolines Salze	Propietat municipal, es pot dur a terme la gestió urbanística i urbanització en el termini del PLH.	6d3 aïllades	5
PAU-18. Illes Balears	En tramitació, està urbanitzat i s'executarà en el termini del PLH.	Clau 5a17 - Cases en filera en ordenació volumètrica precisa.	6
Total			11

Font: Servei d'Urbanisme.

També es disposa de sòls en dos sectors sense previsió del seu desenvolupament, en que la qualificació correspon a habitatge plurifamiliar, però es desconeix el potencial nombre d'habitatges.

SÒL EN SECTORS PENDENTS DE DESENVOLUPAMENT (prevists en el termini del PLH)

Sector	Classificació del sòl	Qualificació	Nº habitatges
SUD-05. Can Maiol Nord	Tramitat. Pendent execució, actualment sense interès per part de la iniciativa privada.	Clau 4b2 - Blocs definits en ordenació volumètrica precisa.	42 (16 + 14 + 12 aprox)
PMU-09. Avinguda Navarra	Sense previsió de la seva tramitació.	Clau 3a - Illes tancades alineació a vial	no definit

Font: Servei d'Urbanisme.

Per altra banda l'Ajuntament també disposa de solars qualificats com a habitatge dotacional i de solars qualificats com a equipament que es podrien destinar a habitatge dotacional. L'any 2018 l'Ajuntament va impulsar un estudi de la demanda, amb la col·laboració de l'Incasol, per conèixer la viabilitat de promoure habitatge dotacional al municipi. Es preveu que es pugui iniciar una promoció a curt termini en un solar qualificat d'equipament al costat de l'escola, ja que els sòls dotacionals es situen en zones menys centríques. Actualment ja s'ha signat un conveni amb l'Incasol per a la promoció de 36 allotjaments.

SÒL MUNICIPAL QUALIFICAT DE SISTEMA DOTACIONAL

Sector	Superfície sòl	Classificació del sòl	Qualificació	Nº habitatges	Previsió
PAU-03. Montjuïc	9.552	sòl urbà consolidat (pendent de completar la urbanització)	Dotacional per a gent gran	82	Mig termini
SUD-01. Forn del Vidre		sòl urbanitzable, pendent desenvolupar pla parcial	Dotacional per a gent gran	64	
SUD-06. Av. Camí Reial		sòl urbanitzable, pendent desenvolupar pla parcial	Dotacional per a gent gran	16	
PAU-5. Serra de Can Riera	6.096	sòl urbà consolidat (pendent de completar la urbanització)	Dotacional per a joves	52	Mig termini
PAU-07. Tenda Nova	3891,46 (no vinculant)	sòl urbà no consolidat. Actualment en tràmit.	Dotacional per a joves	33	Curt termini

Font: Informe "HABITATGES ASSEQUIBLES (HPO / DOTACIONAL)", maig 2016. Ajuntament de Palau-Solità i Plegamans.

SÒLS MUNICIPALS D'EQUIPAMENT QUE ES PODRIEN DESTINAR A HABITATGE DOTACIONAL

Sector	Classificació del sòl	Qualificació	Nº habitatges
PAU 01-La Pineda	sòl urbà consolidat	equipament	30
PAU 05-Serra de Can Riera	sòl urbà consolidat	equipament	

Font: Servei d'Urbanisme.

Edificis de titularitat pública

L'Ajuntament compta amb la propietat de diferents masies al municipi, algunes d'elles s'han transformat en equipaments com la de Can Cortés o Can Falguera. L'ajuntament també compta amb 4 masies que es troben en desús i pendents de rehabilitació, tot i que estan qualificades com a equipament es podria estudiar l'opció de destinar-les a habitatge dotacional.

També es disposa de dos edificis municipals infrautilitzats, l'antic CAP i la seu de les oficines de serveis socials. S'ha estudiat l'optimització de l'edifici de l'antic CAP, actualment és la seu d'entitats locals, i l'edifici d'oficines de Serveis Socials on es podrien ubicar 3 habitatges. Està pendent fer un pla d'equipaments culturals on es decideixi l'ús de les masies i de l'antic CAP.

EDIFICIS PROPIETAT PÚBLICA MUNICIPAL

	Any	Propietat	Sector	Superfície	Classificació del sòl	Qualificació urbanística	Protecció	Estat	Ús
Masies									
Can Planes	XVIII	Incasol*	PAU 24	720	SUNC	E3/E4	BPIM-B	Ruinós	En desús
Can Boada	XI	Ajuntament		1.074	SUC	E9	BPIM-C	Reformat	Equipament
Can Maiol	XVII	Ajuntament	PDU Actur	1.528	SNU	Sde	BCIL-B		Equipament
Can Boada Nou	XIX	Incasol	SUD-10		SNU	SDEb	EAD-D		Residencial
Can Beire	1.900	Ajuntament	PEU-01	1.526	SUC	E11	EAD-D	Ruinós	En desús
Can Riera		Ajuntament			SUC	E4/E5	BCIL-C	Ruinós	En desús
Parc de l'Hostal del	1.920	Ajuntament		1.199	SUC	E10	EAD-D	Reformat	Equipament en desús
Altres edificis									
Antic cap	1.994	Ajuntament		720	SUC	E3		Pendent reforma	Equipament
Edifici Serveis socials	1.965	Ajuntament		429	SUC	1d		Reformat	Equipament

Nota: *Pendent la cessió a l'Ajuntament.

Font: Elaboració pròpia en base a la informació facilitada pel Servei d'urbanisme.

Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge (PPSH)

L'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans va constituir el Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge (PPSH), obligatori per a tots els municipis que obtinguin cessions d'aprofitament en la gestió urbanística. Aquest Patrimoni consisteix en un fons de sòl, immobles, habitatges i recursos econòmics de propietat municipal que constitueix un patrimoni separat de la resta de béns municipals. S'integren en el PPSH els béns i recursos següents:

- Els terrenys, en qualsevol classe de sòl, obtinguts per cessió o per expropiacions urbanístiques, per exercici dels drets de tanteig i retracte i, en general, per qualsevol instrument d'execució del planejament urbanístic.
- Els béns immobles de caràcter patrimonial que s'adquireixin amb els recursos derivats de la gestió o alineació de béns integrants del PPSH, o per permuta d'aquests béns, sempre que no s'afectin el domini públic.

- Els béns immobles de caràcter patrimonial que s'adquireixin per qualsevol títol i que l'Ajuntament acordi incorporar al PPSH.
- Els crèdits que tinguin com a garantia hipotecària els béns que formen part d'aquest patrimoni.
- Els ingressos obtinguts com a conseqüència de la gestió o alienació del patrimoni propi, o de la substitució de qualsevol cessió urbanística pel seu equivalent en metàl·lic.
- Els ingressos obtinguts en concepte de sancions urbanístiques.
- Els ingressos derivats de la transmissió dels béns inclosos en el Registre municipal de solars sense edificar.

8.2 HABITATGES ASSEQUIBLES DE PROPIETAT PRIVADA

Principalment el parc d'habitatge assequible de Palau-solità i Plegamans és de propietat privada. 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
- Habitatges d'entitats financeres destinats al lloguer social (no es disposa de dades)
- Altres allotjaments

8.2.1 HABITATGES PRIVATS DE LLOGUER INCLOSOS A LA BORSA D'HABITATGE

Actualment no hi ha cap habitatge privat a la Borsa gestionada per l'Oficina d'habitatge del Consell Comarcal des de l'any 2017.

8.2.2 HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL

Actualment les promocions d'habitatge amb protecció oficial ja estan desqualificades i per tant al municipi no hi ha cap habitatge HPO amb qualificació vigent actualment.

A continuació es descriuen les promocions desenvolupades, tot i que actualment ja no tinguin la protecció vigent.

Habitatges amb protecció oficial de lloguer

Existeix una única promoció de 30 habitatges, promoguda l'any 2006 i gestionada per l'Obra social de La Caixa. L'any 2018 va finalitzar la qualificació d'habitatge de protecció oficial i es desconeix si es mantindrà el lloguer assequible a mig termini.

HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL DE LLOGUER DE PROPIETAT PRIVADA

Sector/ adreça	Any de promoció	Número d'habitatges	Finalització de la qualificació	Estat de la qualificació	Promotor
Juan Ramon Jiménez	2006	30	2018	desqualificat	Foment immobiliària assequible, SA

Font: Elaboració pròpia en base a la informació facilitada per l'AHC.

Habitatges amb protecció oficial de venda

Dins d'aquest bloc s'inclouen tots els habitatges de protecció oficial promoguts amb destí a la venda per entitats privades, tots ells han deixat de formar part del parc assequible del municipi ja que ha transcorregut el termini de vigència de la seva qualificació.

HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL DE VENDA DE PROPIETAT PRIVADA

Sector/ adreça	Any de promoció	Número d'habitatges	Compravenda	Lloguer dret de compra	Finalització de la qualificació	Estat de la qualificació	Promotor
Desconeguda	1993	2	1	1			Autopromoció
Sant Joan	2003	29	29		2015	desqualificat	Promotora d'habitatge de Palau-solità i Plegamans, SA
Total habitatges		31	30	1			

Font: Elaboració pròpia en base a la informació facilitada per l'AHC.

8.2.3 ALTRES ALLOTJAMENTS

Residència Palau

La Residència Palau ofereix un total de 126 places públiques i 40 privades, amb una llista d'espera aproximada de 12 mesos per les places públiques, en general hi ha places privades lliures. L'entitat també ha promogut un edifici d'habitatges dotacionals per a la gent gran en un solar de titularitat pròpia.

8.3 ALTRES RECURSOS RESIDENCIALS UTILITZATS PER L'ADMINISTRACIÓ LOCAL

L'ajuntament de Palau-solità i Plegamans encara no compta amb habitatges per atendre situacions d'emergència. Per tant, ha de recórrer a l'allotjament d'unitats de convivència en allotjaments d'hostaleria en aquelles situacions en que es produeix la pèrdua de l'habitatge mentre no és possible trobar una solució definitiva. Habitualment s'utilitzen allotjament de Caldes de Montbui o d'altres municipis, ja que ha Palau-solità i Plegamans no hi ha pràcticament oferta d'hostaleria. Es detecta una dificultat vinculada al fet que l'Ajuntament paga l'estada posteriorment i algun allotjament no ho accepta.

9 INICIATIVES MUNICIPALS EXISTENTS

Palau-solità i Plegamans compta amb diferents equips municipals que ofereixen serveis en relació a l'habitatge.

Els principals equips tècnics que treballen en temes relacionats amb l'habitatge al municipi són:

- Serveis socials
- Servei d'urbanisme i territori

De forma indirecta, també treballen temes en relació l'habitatge:

- Servei de joventut
- Policia local

Des del Consell Comarcal es gestiona el servei d'habitatge:

- Oficina comarcal d'habitatge

9.1 SERVEIS SOCIALS

Desenvolupa l'atenció més directa en relació a les persones a partir d'un acompanyament individualitzat a les diferents unitats de convivència, també en l'àmbit en relació amb l'habitatge. Compta amb un equip de 3 treballadores socials (1 coordina el Servei) i 2 educadores socials que principalment atenen joventut i infància. El servei compta amb suport administratiu (puntual) i jurídic (mensual).

El Servei es coordina periòdicament amb el Servei d'urbanisme i territori, Joventut, l'OMIC i l'Oficina comarcal d'habitatge. També col·labora amb entitats socials com la PAH-Palau o la Creu Roja en suport en les situacions d'emergència. En determinats casos, es deriva als serveis especialitzats comarcals que correspongui.

El perfil principal de persones ateses al Servei són unitats de convivència i persones en situació socioeconòmica desfavorable, principalment UC amb infants a càrrec i persones nouvingudes.

A continuació es descriuen: els serveis que ofereix, les iniciatives desenvolupades els darrers anys i les oportunitats de millora detectades.

9.1.1 SERVEIS

Els serveis que actualment ofereix en relació a l'habitatge són els següents:

Ajuts al pagament de l'habitatge

- Tramitació dels ajuts al pagament del lloguer de l'AHC
- Ajuts municipals al pagament de deutes hipotecaris, lloguers i allotjament alternatiu d'emergència

Ajuts contra la pobresa energètica

- Pagament de factures de subministraments
- Bo social
- Ajuts Fons social aigua
- Auditories energètiques
- Assessorament energètic

Mesa d'Emergència

Assessoria jurídica

Acompanyament en cas de desnonament

Ajuts a l'IBI

Els serveis que ofereix en relació a l'habitatge mancomunats amb el Consell Comarcal, més enllà dels propis serveis de l'Oficina d'habitatge Comarcal, són:

Servei de suport a la dependència

- Arranjaments a la llar

Servei d'atenció a domicili

- Ajuts i lloguer de dispositius per a la mobilitat i millora de l'accessibilitat.

Assessorament jurídic comarcal

Els serveis en relació a l'habitatge mancomunats amb la Diputació de Barcelona, són:

Mediació comunitària

Servei d'Intermediació de Deute Hipotecari (SIDH)

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

Ajuts al pagament de l'habitatge

Tramitació dels ajuts al lloguer de l'AHC

Els Serveis socials recullen la documentació de les sol·licituds i l'envien telemàticament a l'Oficina d'habitatge comarcal encarregada de desenvolupar el tràmit. Els darrers tres anys s'han realitzat les següents sol·licituds des de serveis socials:

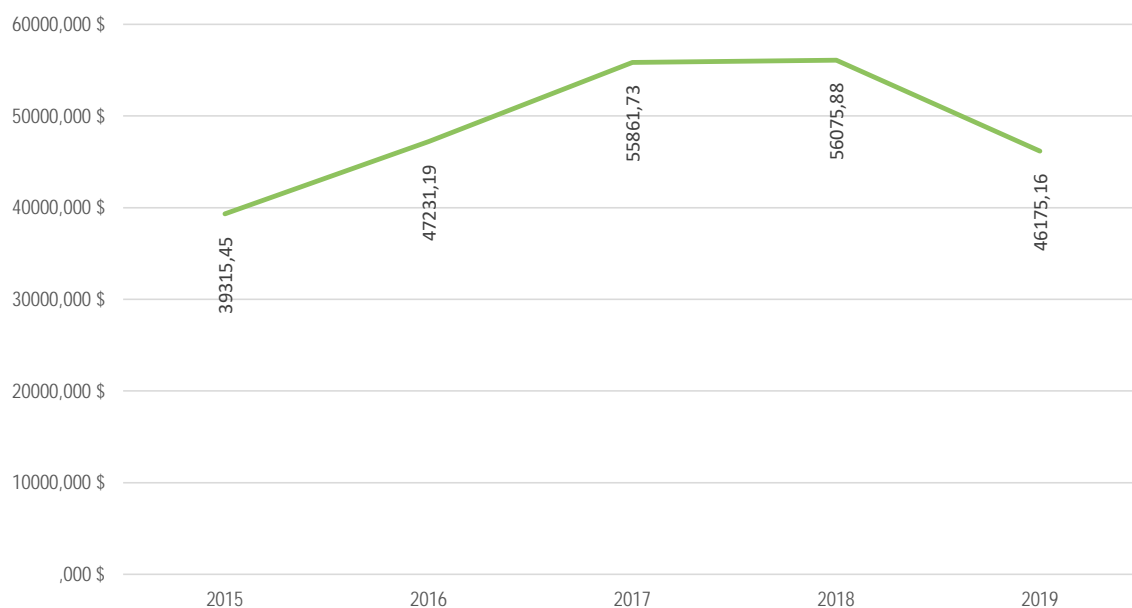
- 2017: 92 sol·licituds d'ajuts al lloguer
- 2018: 108 sol·licituds d'ajuts al lloguer
- 2019: 52 sol·licituds d'ajuts a lloguer (La convocatòria està oberta)

Ajuts municipals al pagament de deutes hipotecaris, lloguers i allotjament alternatiu d'emergència

L'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans disposa de diferents ajuts d'urgència en relació a l'habitatge per facilitar a les unitats de convivència donar resposta a situacions puntuals d'emergència vinculades tant a la dificultat d'accés, com al pagament de l'habitatge.

La despesa municipal de Serveis socials es destina principalment a ajuts vinculats a l'habitatge, aquesta va augmentar significativament el 2017 i s'ha mantingut el 2018 amb 56.075€. Aquesta partida suposa una part important de la despesa total en prestacions econòmiques d'urgència social (el 28% l'any 2018).

EVOLUCIÓ DE LA DESPESA MUNICIPAL EN AJUTS D'URGÈNCIA



Font: Elaboració pròpia en base a la informació facilitada per Serveis Socials.

L'any 2018 es van beneficiar dels ajuts **161 unitats de convivència**, amb 471 persones beneficiades (210 dones i 261 homes).

Ajuts contra la pobresa energètica

Els Serveis socials han impulsat diferents accions amb l'objectiu de garantir l'accés a l'energia, tenint en compte les necessitats específiques de cada unitat familiar, i de promoure l'eficiència energètica a les llars del municipi:

Pagament de factures de subministraments

Els Serveis socials gestionen el pagament de deutes i factures de subministraments que suposa una part important de la despesa total en prestacions econòmiques d'urgència social (el 26% l'any 2018).

- L'any 2018 s'han atès un total de **940 persones** (285 dones i 655 homes) amb un import total de 51.906,68€.

Bo social

La tramitació del bo social es du a terme entre Serveis socials i l'Oficina Municipal d'Informació al Consumidor (OMIC).

Des de serveis socials destaquen que no es recomanable per persones que tenen deutes, ja que tot i tenir el bo social el deute augmenta i des de serveis socials no paguen deutes d'electricitat i gas.

Ajuts Fons social aigua

L'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans té un conveni amb l'empresa subministradora CASSA davant les situacions d'impagaments i vulnerabilitat. Aquest conveni garanteix que no es talli el subministrament d'aigua.

En el conveni s'estableix que es destinaran anualment 18.000€ a ajuts al pagament de factures d'aigua d'usuaris del municipi amb atenció social i que d'aquests 9.000€ es repercutiran a les tarifes del Servei municipal com a costos del servei concessionari.

Es considera un volum d'aigua de consum raonable = 100 litres per dia i habitant.

Auditories energètiques

Juntament amb el suport de la Diputació de Barcelona s'han dut a terme 7 auditories entre 2017 i 2018 amb indicacions de millores en el consum i en les prestacions de l'habitatge. En alguns casos les recomanacions fetes de millora són inviables per aquella llar, degut a un elevat pressupost o necessitat d'intervenció. A vegades alguns usuaris de serveis socials no permeten que s'accedeixi al seu habitatge. Es preveu seguir amb aquest programa en col·laboració amb la Diputació.

Assessorament energètic

S'ha dut a terme dues actuacions d'informació i assessorament energètic a través de:

- Atenció sobre el consum energètic i la revisió de factures (potències, tarifes, companyies, canvis d'estalvi energètic, etc.). Desenvolupat en el marc del programa d'ocupació Enfeina't del Consell comarcal l'any 2017 i en col·laboració amb l'àrea de Consum.
- Assessorament en mesures de consum, eficiència energètica i contractació. Desenvolupat l'any 2017 a través de l'Escola d'energia de la Fundació Gas natural Fenosa, no està previst donar continuïtat.

Mesa d'Emergències

La sol·licitud de la Mesa d'emergència és un recurs que s'utilitza quan s'ha esgotat totes les altres vies que permeten que la unitat de convivència pugui mantenir-se en el seu habitatge i per determinades circumstàncies estan en una situació de vulnerabilitat degut a que tenen constància que hauran de deixar el seu habitatge habitual i trobar una alternativa.

- Actualment no hi ha cap sol·licitud vigent a la Mesa. Hi havia **4 sol·licituds** aprovades però cap d'elles ha acceptat l'habitatge ofert per la Generalitat, ja que aquest estava situat fora del municipi.

Assessoria jurídica

Els Serveis Socials gestionen un suport jurídic mensual que assessora i orienta en relació a l'habitatge. Normalment per a seguiment de desnonaments o altres temes vinculats a l'habitatge es recomana la sol·licitud d'un advocat d'ofici.

En alguns casos i de forma puntual s'han fet intermediacions entre la propietat i els inquilins, però en aquest cas ho fa directament la treballadora social que acompanya a les persones ateses pels Serveis socials.

Acompanyament en cas de desnonament

En cas de desnonament des de serveis socials es treballa per posposar el desnonament i tenir més temps per buscar alternatives d'urgència. També s'ofereix suport en la cerca de nou habitatge, el pagament de fiances i el contacte amb la propietat.

La majoria de desnonaments són d'ocupacions sense títol habilitant, també s'ha donat algun cas puntual en que el desnonament ha estat per impagament de lloguer, ja que s'havia denegat l'ajut municipal al pagament de l'habitatge per incompliment del pla de treball establert per serveis socials.

Ajuts a l'IBI

Des de l'any 2018 es preveu la bonificació d'entre un 50% i un 100% de l'IBI segons barems socioeconòmics. Hi ha hagut algunes sol·licituds que s'han descartat perquè no complien els requisits. En concret, un dels requisits era haver pagat totes les quotes anteriors, aquest requisit s'ha eliminat per tal de facilitar l'accés a l'ajut tot i que hi hagi hagut algun impagament previ. Per altra banda hi ha poques persones propietàries del seu habitatge que compleixin els requisits econòmics.

— Tant el 2018 com el 2019 s'han tramitat un total de **6 sol·licituds**.

Servei de suport a la dependència

Arranjaments a la llar

Ajuts en els arranjaments d'accessibilitat per habitatges on viuen persones grans, l'any 2019 s'han fet 6 intervencions.

Servei d'atenció a domicili

Ajuts i lloguer de dispositius per a la mobilitat i millora de l'accessibilitat

Ajuts per a la incorporació de dispositius tècnics en les llars amb persones amb problemes de mobilitat. Amb el suport del Consell Comarcal i al Creu Roja.

SERVEIS SUPRAMUNICIPALS:

Assessorament jurídic comarcal

Alguns casos atesos a Serveis Socials es deriven als serveis jurídics comarcals, tot i que en general no deriven per temes d'habitatge ja que aconsellen que sol·licitin un advocat d'ofici.

Mediació comunitària

Aquest servei aborda tota mena de conflictes relacionats amb la convivència des d'un espai de diàleg en el qual es poden resoldre els conflictes que es produeixen en l'entorn personal i comunitari de manera pacífica, dialogada, imparcial i confidencial.

El Servei es sol·licita a demanda a la Diputació, un cop va ser una demanda de la policia local i un altre de l'àrea de salut.

Servei d'Intermediació de deute hipotecari (SIDH)

Servei d'informació, assessorament i intermediació per a les persones o famílies amb problemes per afrontar el deute hipotecari del seu habitatge habitual amb l'objectiu d'evitar, en la mesura del possible, la pèrdua de l'habitatge per causes d'impagament de préstecs hipotecaris i la intermediació per a persones o famílies en lloguer d'habitatges propietat d'entitats financeres amb problemàtica d'impagaments o finalització de contractes. Aquest servei està gestionat per la Diputació de Barcelona a Santa Perpètua.

— Des de llavors s'han realitzat **6 intervencions** en relació al deute hipotecari, 4 expedients a Santa Perpètua i 2 expedients a Caldes.

9.1.2 INICIATIVES DESENVOLUPADES ELS DARRERS ANYS

Iniciatives de serveis socials

Visites a domicili de persones majors de 80 anys

A través d'un pla d'ocupació s'està desenvolupant un programa de visites a domicili de totes les persones majors de 80 anys del municipi (en curs). Encara no tenen conclusions però de moment a través del programa s'han detectat:

- Situacions d'emergència
- Moltes persones que viuen soles, algunes amb poc acompanyament familiar
- Problemes d'accessibilitat

Diagnosi de vulnerabilitat social vinculada a l'habitatge

Com s'ha explicat en el capítol 1. *PLANEJAMENT SECTORIAL I ESTRATÈGIC, EN RELACIÓ AMB L'HABITATGE*, l'any 2017 es desenvolupa un estudi per disposar d'una primera aproximació respecte a la relació entre vulnerabilitat social i necessitats en matèria d'habitatge al municipi.

Ampliació del parc assequible

Promoció d'habitatge cooperatiu

L'any 2017 es va impulsar un estudi amb la cooperativa Perviure per promoure l'autopromoció col·lectiva d'habitatges a través del model cooperatiu en cessió d'ús i el cohabitatge al municipi.

Promoció d'allotjaments d'emergència

El municipi no disposa d'allotjaments d'emergència propis, compta amb el suport puntual de la Creu Roja sobretot per atendre a persones en situació irregular. L'Ajuntament ha estudiat ubicar un allotjament d'emergència en l'edifici d'atenció de serveis socials, per aquest motiu l'any 2018 es va iniciar un protocol d'allotjament d'emergència però va quedar aturat davant la inexistència d'allotjaments propis. Actualment no es considera imprescindible que l'allotjament d'emergència sigui únicament municipal, podria ser també compartit amb altres municipis, ja que la necessitat d'allotjament d'emergència és puntual.

9.1.3 OPORTUNITATS DETECTADES PER PART DE SERVEIS SOCIALS

Tècnic local d'Habitatge

Es destaca la necessitat de disposar d'una persona tècnica dedicada específicament a l'habitatge. Es manifesta que els serveis d'habitatge estan dispersats pel territori, sense centralització de recursos i els serveis de referència estan lluny (Sabadell) i poc accessibles. També es destaca la manca de sistemes qualitatius de recollida de la informació en matèria d'habitatge i que les dades estan dispersades en diferents serveis (Consell Comarcal, Generalitat, diferents oficines de diferents municipis).

Programa 60/40

Per part de serveis socials es considera que es podria sol·licitar el suport a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per a generar habitatge social al municipi, per exemple a partir del programa 60/40.

Protocol d'ocupacions

Es considera necessari elaborar un protocol d'ocupacions sense títol habilitant al municipi per al seu seguiment. Actualment hi ha indicis de l'existència de entre 30 i 40 habitatges ocupats anualment, en general els habitatges són propietat d'entitats financeres.

9.2 SERVEI D'URBANISME

El Servei s'encarrega de la gestió urbanística del municipi en base al POUM i compta amb dos tècnics propis (un arquitecte i una aparelladora), un enginyer, tècnics externs i suport administratiu propi i jurídic (setmanal).

9.2.1 SERVEIS

El servei de planificació territorial desenvolupa cinc tasques clau en relació amb l'habitatge:

Desenvolupament de planejament

Atorgament de llicències de nova edificació i rehabilitació

Disciplina en relació a l'habitatge

- Ordres d'execució per mal estat de conservació
- Protocol d'inspecció dels habitatges buits

Bonificacions fiscals vinculades a l'edificació

Adquisició d'habitatges per tanteig i retracte

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

Desenvolupament de planejament

Iniciativa municipal en relació al desenvolupament urbanístic (reparcel·lació, urbanització, legalització, etc.).

Atorgament de llicències de nova edificació i rehabilitació

En el capítol 6.1 *LA DINÀMICA DE CONSTRUCCIÓ I REHABILITACIÓ* s'exposen les dades de les llicències atorgades els darrers anys.

Disciplina en relació a l'habitatge

A Palau-solità i Plegamans s'ha treballat en dos tipus de disciplina vinculada a l'habitatge:

Ordres d'execució per mal estat de conservació

L'any 2018 i 2019 s'han emès un total de 9 ordres d'execució per mal estat de conservació.

No tenen un pla d'inspecció específic, disposen d'un tècnic municipal encarregat de supervisar les obres, de la vigilància i el seguiment a peu de carrer que informa de possibles irregularitats, deficiències o situacions de perill.

Protocol d'inspecció dels habitatges buits

Tot i que es va desenvolupar un estudi amb la col·laboració de la Diputació de Barcelona, actualment no es veu viable iniciar disciplina sancionadora en aquesta línia. Tampoc altres mecanismes com l'expropiació de l'ús.

Bonificacions fiscals vinculades a l'edificació

Existeixen bonificacions a l'IBI per obres de millora de l'eficiència energètica. Es considera necessari revisar les ordenances fiscals per ser més específiques i que es determini quina ha de

ser la inversió mínima de les obres. Es veu negatiu que en cases d'obra nova amb una eficiència energètica elevada la bonificació és mínima.

Adquisició d'habitatges per tanteig i retracte

S'ha estudiat la compra de 4 habitatges però 3 s'han descartat, alguns perquè superaven el preu límit de 80.000€. Actualment estant esperant concertar una visita amb el quart.

9.2.2 INICIATIVES DESENVOLUPADES ELS DARRERS ANYS

Masoveria Urbana

L'any 2017 es va iniciar un projecte per impulsar la masoveria urbana amb una propietat interessada però malgrat tot no es va aconseguir arribar a un acord amb els masovers que finalment van deixar d'estar-hi interessats. La família amb la que s'havia negociat el contracte en el moment de signar es va fer enrere ja que no va veure clar deixar l'habitatge de lloguer on vivia per anar a una casa que seria provisional (5 anys). Abans de poder assignar l'habitatge a una altra persona van entrar ocupes a la casa.

Estudi demanda Incasòl

El desembre de 2018 es va realitzar un estudi de demanda d'habitatge de lloguer assequible per part de l'Incasòl, en que s'estudia la viabilitat d'ubicar una promoció d'habitatge dotacional en un solar municipal qualificat d'equipament al costat de l'escola. Les conclusions a les que arriba l'estudi són favorables tant pel que fa a la possible demanda com per la ubicació del terreny.

Cessió d'habitatges d'entitat financeres

Des de l'Ajuntament s'han iniciat converses amb entitats financeres i jurídiques (grans tenidors) amb habitatges amb propietat al municipi per estudiar la cessió d'habitatges a la Borsa de lloguer o la possibilitat de compra a través del dret de tanteig i retracte des del Servei d'urbanisme.

Augment de l'IBI als habitatges buits

S'ha incorporat un increment de l'IBI als habitatges buits que es preveu aplicar a partir del 2021. Per altra banda, hi ha interès en aplicar un recàrrec als solars buits per promoure'n la construcció. Les empreses promotores manifesten que hi ha solars vacants al centre perquè la propietat no té necessitat ni interès per vendre, per aquest motiu no els posen en venda o els ofereixen a preus molt elevats.

9.3 SERVEI DE JOVENTUT

El servei s'encarrega de desenvolupar el Pla Local de Joventut 2018-2021 i compta amb una tècnica de joventut i una coordinadora. També compta amb el suport del Servei comarcal de joventut de Sabadell, on es deriven algunes qüestions.

Els serveis en relació a l'habitatge que ofereix són:

Assessorament i acompanyament als joves en matèria d'habitatge

Masoveria urbana

Assessorament i acompanyament als joves en matèria d'habitatge

El Servei desenvolupa el programa Oficina d'Assessorament (tot i que no té un servei específic d'atenció d'habitatge):

- L'any 2019 s'han fet un total de **8 assessoraments** en matèria d'habitatge, a 7 nois i 1 noia d'entre 19 i 25 anys
 - 3 sobre masoveria urbana
 - 5 sobre cerca d'habitatge en general

Masoveria urbana

Acompanyament a joves en processos de masoveria urbana juntament amb el tècnic del Servei d'urbanisme. Tot i que el programa de masoveria urbana no estava destinat específicament a joves es van estudiar alguns casos per veure la viabilitat del projecte i arribar a un acord amb la propietat, tot i que cap d'ells s'ha consolidat.

9.4 POLICIA LOCAL

La policia local presta serveis d'intervenció vinculats a l'habitatge en els casos de denuncia per:

- Problemes de convivència
- Ocupacions d'immobles
- Connexions fraudulentament a les xarxes de serveis

Problemes de convivència

Es constata que no hi ha cap conflictivitat específica en cap barri i la inexistència de problemes de convivència en comunitats de veïns i veïnes, principalment perquè la major part del parc és unifamiliar.

Ocupacions d'immobles

Es destaca que s'han detectat intents d'ocupacions no consumades on s'han identificat persones sospitoses a través d'avisos del veïnat i la identificació d'ocupacions de domicilis a través de denúncies de la propietat. També s'ha pogut detectar algun cas d'intercanvi econòmic a canvi d'ocupació d'habitatge.

- Al registre policial consten 7 (2018) i 4 (2019) intervencions vinculades a l'ocupació d'immobles.

9.5 OFICINA D'HABITATGE COMARCAL

El servei d'habitatge de Palau-solità i Plegamans és d'àmbit comarcal i desenvolupa els següents serveis:

Informació i assessorament en matèria d'habitatge

Registre de Sol·licitants d'Habitatge Protegit (RSHPO)

Ajuts al pagament de l'habitatge

- Ajuts per al pagament del lloguer de l'AHC
 - Prestacions econòmiques d'urgència especial per a l'habitatge (PEEU)
-

Ajuts i assessorament tècnic per a la rehabilitació d'edificis i habitatges

Sol·licituds de cèdules d'habitabilitat

Borsa d'habitatge de lloguer

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

Informació i assessorament en matèria d'habitatge

Ofereix tota l'atenció vinculada a l'habitatge relativa als 17 municipis de la comarca que no disposen d'oficina pròpia. L'Oficina no registra les sol·licituds d'informació realitzades per municipi però la tècnica que porta el servei d'informació constata que no hi ha moltes atencions a persones de Palau-solità i Plegamans.

Registre de Sol·licitants d'Habitatge Protegit (RSHPO)

Aquest servei va adreçat a les persones i unitats de convivència que volen accedir a un habitatge assequible. Palau-solità i Plegamans no compta amb un Registre de sol·licitants propi, sinó que des de l'OH comarcal es gestiona el Registre de l'AHC.

- A finals de 2019, hi havia **145 inscripcions** actives, de les quals 40 empadronades a Palau-solità i Plegamans. En el capítol *9.6 PROBLEMÀTIQUES EN RELACIÓ A L'ACCÉS I MANTENIMENT DE L'HABITATGE* s'exposen les dades vinculades al RSHPO del municipi.

Ajuts al pagament de l'habitatge

Ajuts per al pagament del lloguer

Els ajuts al lloguer de l'AHC són tramitats per l'Oficina amb la informació telemàtica facilitada per Serveis Socials i també presencialment a l'Oficina comarcal.

Es realitza una convocatòria oberta un mes a l'any juntament amb la convocatòria específica per renovacions. Programa d'ajuts en els següents casos:

- Ingressos inferiors a 1,5 vegades l'IRSC (fins 2,8 pel romanent).
- Renda de lloguer màxima: 600€/mes.
- Lloguer just del 20 o 30%.
- Import màxim de l'ajut: 200€/mes.

La sol·licitud d'ajuts al pagament del lloguer ha anat en augment des de l'any 2012, quan se sol·licitaren 1 ajut, fins als 56 ajuts l'any 2019. Aquest augment ha anat en relació amb els ajuts concedits i el nombre de persones beneficiàries.

AJUTS AL LLOGUER DE L'AHC

	Ajuts lloguer
2012	1
2013	13
2014	6
2015	14
2016	15
2017	33
2018	50
2019	56
Total	188

Font: Elaboració pròpia en base a la informació facilitada per l'OH comarcal.

Prestacions econòmiques d'urgència especial per a l'habitatge (PEEU)

Programa d'ajuts per donar en els següents casos:

- Deute de lloguer: fins a 3.000 + 2.400€.
- Desnonats: fins a 2.400€ (quota màxima de 600€).
- Deute quotes hipotecàries: fins a 3.000€ (quota màxima de 800€).

Després del fort augment de les prestacions d'especial urgència concedides l'any 2014, que se situaren en les 21, aquestes baixaran fins a les 6 l'any següent i han disminuït fins a 1 sol·licitud l'any 2019.

PRESTACIONS ECONÒMIQUES D'ESPECIAL URGÈNCIA, 2012 - 2019

	Núm expedients
2012	0
2013	0
2014	21
2015	6
2016	8
2017	1
2018	1
2019	1
Total	38

Font: Elaboració pròpia en base a la informació facilitada per l'OH comarcal.

Ajuts i assessorament tècnic per a la rehabilitació d'edificis i habitatges

Aquest servei va adreçat a persones que vulguin dur a terme obres de rehabilitació en edificis i habitatges. Des de l'Oficina s'assessora en el tràmit però les persones interessades han de comptar amb un tècnic que pugui desenvolupar el projecte.

- L'any 2018 només es va tramitar 1 sol·licitud de rehabilitació i el 2019 s'ha incrementat fins a **3 sol·licituds** que previsiblement s'atorgaran.

Sol·licituds de cèdules d'habitabilitat i CEE

Servei de suport en la sol·licitud de cèdules d'habitabilitat i certificats d'eficiència energètica (CEE).

- Entre 2012 i 2019 s'han sol·licitat un total de **18 cèdules** d'habitabilitat a Palau-solità i Plegamans, l'any 2018 se'n van sol·licitar 9, el màxima anual.
- L'any 2019 només es va sol·licitar 1 CEE.

Borsa d'habitatge de lloguer assequible

L'any 2016 es va iniciar el programa de la borsa de mediació de lloguer amb el suport de la Diputació de Barcelona per a la difusió i captació dels habitatges que no va tenir molta resposta per part de les persones propietàries. La major part d'habitatges de la Borsa són de Badia del Vallès.

- No consta cap habitatge de Palau-solità i Plegamans a la Borsa, tot i que l'any 2017 hi havia 5 sol·licituds de persones interessades i el 2018 han disminuït fins a 2 sol·licituds.

Per facilitar la captació d'habitatges l'Oficina comarcal d'habitatge ofereix els següents incentius a les persones propietàries:

- La intermediació entre les parts i l'elaboració del contracte.
- Assessorament jurídic.
- Garantia de l'avalloguer de la Generalitat per impagaments.
- Assegurança multirisc de l'habitatge, en cas que sigui necessari.
- El retorn de l'habitatge en bon estat al finalitzar el contracte d'arrendament.
- El seguiment de les obligacions, bon ús de l'habitatge i bona relació amb el veïnatge.
- La tramitació de la certificació d'eficiència energètica (CEE) i cèdula d'habitabilitat (CH).
- La gratuïtat en la gestió de tots els tràmits.
- La bonificació del 100% l'IBI durant el període de duració del contracte.

9.6 RELACIÓ AMB ELS AGENTS EXTERNS

Entitats locals que treballen en relació a l'habitatge:

- Plataforma d'afectats per la Hipoteca, PAH – Palau
- Creu Roja – Assemblea Caldes de Montbui – Palau-solità i Plegamans
- AAVV: Can Falguera, Can Cortès.

Plataforma d'afectats per la Hipoteca, PAH-Palau

Associació constituïda fa 5 anys a Palau-solità i Plegamans que atén persones en situació d'exclusió social i residencial dels municipis de Palau-solità i Plegamans, Caldes, Mollet i Santa Perpetua. Compta amb el suport tècnic jurídic d'advocats solidaris i l'assessorament col·lectiu. L'entitat es coordina amb altres PAH's del territori, com la de Caldes, on també atenen persones residents a Palau-solità i Plegamans.

- L'any 2019 han fet unes 150 atencions seguint la dinàmica dels darrers anys. Tot i això destaquen que han passat d'atendre persones que no podien pagar la hipoteca a persones que estan en un habitatge de lloguer o ocupant. Les problemàtiques són diverses: persones que no poden pagar el lloguer, persones que han de canviar de casa perquè no els hi renoven el contracte o que els hi augmenten molt el preu i no troben una alternativa. També atenen casos de lloguers irregulars, sense contracte o relloguers d'habitacions.
- El perfil principal de persones ateses són unitats de convivència monomarentals amb infants a càrrec.
- La PAH es troba amb dificultats per acompanyar els casos que informen molt tard de la seva situació, sobretot de persones en situació d'exclusió que els hi costa molt saber que poden demanar ajuda.
- L'entitat ha aconseguit evitar els desnonaments al municipi a través de la negociació i el diàleg amb la propietat (principalment entitats financeres).
- La PAH col·labora i es coordina amb els Serveis Socials en alguns casos. A vegades els hi arriben persones derivades de Serveis Socials.

Des de l'entitat es planteja la necessitat de desenvolupar actuacions per ampliar el parc de lloguer assequible, la disposició d'allotjaments d'emergència i la millora del seguiment i l'atenció als casos d'ocupació. També destaquen que les persones ocupant tenen moltes dificultats per empadronar-se i que les persones immigrants els hi costa molt poder llogar un habitatge ja que les immobiliàries no els hi volen llogar.

Creu Roja Assemblea Caldes de Montbui-Palau-solità i Plegamans

Entitat social que col·labora amb els Serveis Socials en l'atenció a situacions d'exclusió social i residencial, especialment en aquelles que afecten a persones en situació d'irregularitat o que presenten dificultats per ser ateses als Serveis socials.

AAVV: Can Falguera i Can Cortès

Entitats socials veïnals que impulsen millores als barris i urbanitzacions, com Can Falguera, amb carrers sense asfaltar i manca d'enllumenat, i la millora de la convivència al barri cèntric de Can Cortès, amb l'existència d'edificacions sense finalitzar que han generat situacions de conflictivitat i abandonament amb problemes de neteja i manteniment.

Des de les entitats es planteja la necessitat de promoure habitatge de lloguer per als joves, col·lectiu amb dificultats per emancipar-se al municipi.

10 DIAGNOSI

10.1 DEBILITATS, AMENACES, FORTALESES I OPORTUNITATS

Per tal d'abordar la diagnosi de la situació de l'habitatge a Palau-solità i Plegamans 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: les persones, el parc d'habitatges, el mercat, el planejament, els recursos residencials i les iniciatives municipals existents.

Aquesta identificació d'elements clau s'ha realitzat conjuntament amb els equips tècnics de l'ajuntament en una sessió realitzada el dia 29 d'abril de 2020, mitjançant videoconferència donada la situació de confinament a causa de l'emergència sanitària causada pel Coronavirus.

DEBILITATS

Persones

- **Maduració de l'estructura d'edats.** Tot i que encara no es pot parlar d'envelliment, en cas de no canviar la tendència, en els propers anys es podria tenir una situació d'envelliment de la població.
 - **Reducció joves**, de 20 a 34 anys a causa de generacions nascudes en època de reducció de la natalitat.
 - **Reducció menors de 10 anys**, per una nova reducció de la natalitat.
- **Augment de les llars de dues persones i unipersonals** a conseqüència de la maduració. Si l'envelliment augmenta, les llars unipersonals poden ser les que més creixin en el curt termini i s'accentuï en el mitjà termini. La dimensió mitjana de la llar s'ha reduït, ha passat de les 2,91 persones per llar el 2011 a les 2,76 el 2019.
- Persisteix un **atur estructural**:
 - El pes dels aturats amb més de 12 mesos de durada era del 47% el març 2019, i si bé des del 2015 es redueix el volum, el 2019 és 1,7 vegades més gran que el mateix mes del 2005.
 - La seva situació empitjora: el 2009 el 20% dels aturats no tenien cobertura i el 2019 n'eren el 43%.
- La capacitat econòmica de la població és força diferent entre seccions censals del municipi, destacant el barri **Centre amb la renda més baixa** del municipi.
- **El manteniment de l'habitatge és el principal problema** en relació a l'habitatge i representa quasi dues terceres parts de les problemàtiques identificades. Es vincula a les **dificultats per pagar el lloguer o la hipoteca**. També les dificultats per pagar els subministraments, són una problemàtica significativa.
- Tot i que no hi ha oferta d'habitatge protegit, el **RSHPO ja té 145 persones inscrites**, de les quals 40 empadronades al municipi.
 - En general, són unitats de convivència amb una capacitat econòmica molt limitada, el 45% de les llars tenen ingressos inferiors a 530 €/mes.
 - Les unipersonals tenen un gran pes, de quasi el 43%.
 - El lloguer és el règim de tinença més demanat.
 - La majoria són residents fora de Palau-solità i Plegamans.
 - Els joves representen el 47,5%. La capacitat econòmica de la població jove dificulta la seva emancipació.
- Els problemes d'exclusió residencial també són importants, tant per la pèrdua d'habitatge com d'habitatge insegur (principalment vinculat a l'ocupació d'habitatges sense títol habilitant).

FORTALESES

Persones

- És un municipi que **no ha envellit** perquè, en cas de repuntar el creixement, encara pot capgirar la tendència de maduració.
- **La taxa d'atur ha estat inferior a la mitjana comarcal i catalana** en els darrers 3 censos, anys 1991, 2001 i 2011 (9,2%, 11,2% i 10,6% respectivament).
- La capacitat econòmica de la població (RFDB 100,1) és relativament bona, lleugerament menor a la mitjana comarcal (RFDB 102,2) i molt similar a la catalana (RFDB 100).
- L'oferta d'habitatge unifamiliar de grans dimensions pot actuar novament com un factor d'**atracció de població jove**, amb fills o sense, com ha succeït en altres ocasions al municipi.
- En relació al conjunt de la població hi ha un **percentatge baix de llars amb necessitat d'habitatge assequible**, el 2019 tant sols el 5,9% de les llars tenien problemes en relació l'habitatge. Malgrat la dificultat dels joves i el procés d'envelliment que s'ha iniciat.

AMENACES

Persones

- És un municipi que **depèn encara de les migracions**, especialment les internes, per créixer.
 - Aquesta ha estat la base del seu augment i rejuveniment, i la seva reducció ha estat la causa de maduració i reducció de la natalitat.
- **El preu de l'habitatge és elevat i el lloguer és escàs**, principalment perquè la tipologia dominant del parc són els habitatges unifamiliar de grans dimensions. Aquest fet genera que l'accés sigui el principal problema en relació l'habitatge, seguit del manteniment.
 - La manca d'oferta alternativa **pot suposar l'expulsió de la població** del municipi, amb preferència a municipis amb més oferta d'habitatge plurifamiliar, principalment de la gent jove en el moment d'emancipar-se.
 - L'ideal de viure en una casa aïllada i la necessitat de disposar de suficients recursos per accedir-hi, en alguns casos pot frenar l'emancipació.
 - Les persones grans que busquen un habitatge accessible i proper a serveis i equipaments, també poden veure's obligades a marxar del municipi.
 - La tipologia d'habitatge unifamiliar i d'urbanització dispersa genera una **situació d'aïllament** que pot comportar problemàtiques derivades per a la població, principalment per a les llars on viuen només persones grans.
- Els ajuts municipals al pagament de l'habitatge augmenten i, des del 2017, **s'han incrementat els ajuts per al pagament d'hipoteques**, tot i que les ajudes al lloguer tenen més pes en tots els anys. Si segueix la tendència les dificultats per fer front al pagament de la hipoteca poden arribar a ser una problemàtica significativa.
- Tot i que les ocupacions sense títol habilitant siguin puntuals i no conflictives, representen una situació de vulnerabilitat i manca d'habitatge d'entre 30 i 40 llars.
- La necessitat de moure's amb transport privat condiona la vida i afecta sobretot a la gent gran i als joves menors d'edat.
- L'augment de les desigualtats, com a conseqüència d'una possible crisi econòmica derivada de la situació actual d'emergència sanitària, pot suposar l'increment de les llars que necessitin suport públic, especialment en relació a l'habitatge.

OPORTUNITATS

Persones

- El **potencial de creixement és encara important**, en la durada del pla podria augmentar la població fins els 15.150-15.400 habitants, amb una forquilla de noves llars que pot anar de les 160 a 490. L'increment de població es considera una oportunitat perquè permet ampliar equipaments i serveis.
- **La taxa d'atur al municipi s'ha reduït** per dessota el 10%, amb una reducció important respecte el seu màxim, el 2013 amb el 18%.
- És un municipi amb un **fort sentiment de pertinença** i una valoració alta que pot incentivar el manteniment de la població tot i les dificultats per accedir a un habitatge.

DEBILITATS

El parc d'habitatges

- **Parc majoritàriament unifamiliar de grans dimensions**, aquesta tipologia representa el 91,5% dels habitatges, un valor molt superior al comarcal, i el 47% tenen més de 105m². Un fet que es vincula amb l'oferta pràcticament inexistent d'habitatge assequible.
- Gran part dels habitatges se situen en **urbanitzacions disperses de baixa densitat**, fet que dificulta la mobilitat i l'accés a serveis.
- Un 35,30% dels habitatges del municipi es van construir entre 1961 – 1980, un moment amb uns estàndards constructius força inferiors als actuals i sense les normatives d'accessibilitat i eficiència energètica vigent. El 25% dels habitatges en estat deficient es van construir en aquesta etapa.
- El **2,3% dels edificis estan en estat deficient o ruïnós**. D'aquests el 20,65% es van construir abans de 1900, com algunes masies.
- Únicament el **25% dels immobles són accessibles i 1.177 immobles** (66,8%) es troben en edificis de 3 o 5 plantes sense ascensor.
- També tenen **problemes d'accessibilitat els habitatges unifamiliars** de les urbanitzacions, degut tant per la ubicació com per les característiques de les cases, una problemàtica que s'agreuja amb l'envelliment de la població.
- Es detecta poc interès per part de les comunitats de propietaris/es en rehabilitar espais comuns (façanes, cobertes, accessos) dels edificis plurifamiliars.

FORTALESES

El parc d'habitatges

- **Parc residencial poc envellit**, el 41% es va construir recentment entre el 1991 i el 2019, en general estan en bon estat.
- El **procés de primarització de l'habitatge**, amb la reducció del pes de les segones residències, ha permès augmentar la població resident i fer més sostenible l'estructura del municipi. Aquest procés es vincula tant a la transformació de segones residències com a la important construcció de nou habitatge destinat a primera residència (procés que s'inicia a finals dels anys 80 i principis dels 90, amb el desenvolupament del polígon industrial sud).
- **Poc habitatge buit**. L'estudi de vulnerabilitat estimava l'any 2017 l'existència de 103 habitatges buits, majoritàriament cases unifamiliars que havien estat segones residències o amb herències pendents de resoldre, i representava només un 2,3% del total del parc.
- Només consta **1 habitatge d'ús turístic** al *Registre d'establiments d'ús turístic de la Generalitat* de Catalunya. Aquest no té un impacte al mercat de lloguer, ja que són més freqüents en poblacions de l'entorn com Caldes de Montbui.

AMENACES

El parc d'habitatges

- Els habitatges de propietat representen el 84,8%, però un **48,4% del total té pagaments pendents**. Els habitatges amb pagaments pendents s'han incrementat en els darrers anys, fet que suposa un augment del risc de pèrdua de l'habitatge davant d'impagaments.
- **Parc d'habitatge de lloguer escàs**, només el 12% el 2011, enfront al 19,8% del conjunt de Catalunya. La poca oferta de lloguer dificulta l'accés a l'habitatge a persones amb baixos ingressos. El pes del lloguer ha tendit a reduir-se passant del 17,5% el 1991 al 12% el 2011.
- Consten **entre 30 i 40 habitatges ocupats** sense títol habilitant.
- El parc d'habitatge de grans dimensions no donarà resposta a unes llars que tendeixen a reduir el nombre mitjà de persones, i a una tendència a l'alça de les llars unipersonals o monoparentals.

OPORTUNITATS

El parc d'habitatges

- La **promoció de nou habitatge plurifamiliar** pot facilitar l'accés al nucli urbà i l'apropament de la població de gent gran de les urbanitzacions.
- L'existència de **locals comercial buits** pot ser una oportunitat per a generar nous habitatges o allotjaments accessibles i centrals, caldrà estudiar l'encaix amb el planejament i la normativa urbanística.
- La possibilitat, malgrat el poc estoc, de mobilitzar habitatge buit tant de petits propietaris/es com de grans tenidors. Aquesta oportunitat està vinculada a la necessitat de conscienciar la població en relació la necessitat d'habitatge assequible i que s'entengui l'habitatge com a dret fonamental.
- La **millora de l'eficiència energètica** de cases aïllades i de grans dimensions pot comportar una important reducció del consum i el cost en subministraments. La bonificació de l'IBI ha sigut una bona mesura per incentivar aquest tipus d'intervencions.
- Increment dels ajuts comarcals a la rehabilitació d'edificis, fins a 3 sol·licituds l'any 2019, totes gestionades per la mateixa administradora de finques.
- La possibilitat d'instal·lar ascensors en edificis plurifamiliars. Fet que facilitaria que persones grans, o amb mobilitat reduïda, poguessin trobar habitatges adequats a les seves necessitats al municipi.

Els habitatges de grans dimensions faciliten la possibilitat de compartir habitatge entre diferents unitats de convivència, ja sigui per part de persones joves com gent gran que viu sola.

DEBILITATS

La dinàmica de construcció i rehabilitació

- A partir de 2007 hi ha una davallada significativa de la construcció de 256 a 10 habitatges finalitzats. Tot i que des del 2014 fins al 2019 s'han incrementat les llicències d'obra nova (70 sol·licituds) **de moment no hi ha un creixement significatiu.**
- En els darrers 20 anys s'han finalitzat **59 habitatges amb protecció oficial** privats (representen el 3,8% dels habitatges construïts), dels quals 30 són en règim de lloguer. Actualment ja estan desqualificats ja que la durada de la protecció era únicament de 12 anys.

El mercat de l'habitatge

- **Poc habitatge en lloguer** a causa de la tipologia dominant, i, a més, més car que la mitjana comarcal i catalana si bé hi ha una certa convergència entre els tres el 2019.
- **El nombre de compravendes ha anat en augment** des del 2016, si bé segueixen sent menys nombroses que les del 2007.
- **El preu de l'habitatge en venda és més car que els municipis de l'entorn** però similar al de Lliçà de Vall.
- El preu car, tant de lloguer com de compravenda, són les principals causes d'exclusió d'accés afectant tant a la població jove com l'adulta.

FORTALESES

La dinàmica de construcció i rehabilitació

- L'elevat percentatge de propietat afavoreix,
 - L'organització veïnal per a les millores urbanístiques,
 - Interès pel manteniment i millora dels habitatges, des de 2014 s'han sol·licitat 133 llicències de rehabilitació.
- Existència d'una **disciplina d'habitatge al municipi**, el servei d'urbanisme ha emès 9 ordres d'execució per mal estat de conservació per evitar la degradació del parc, que han permès impulsar la rehabilitació.

El mercat de l'habitatge

- Existeix una **oferta variada de venda d'habitatge de segona mà**, i en menor mesura d'obra nova i solars per a la promoció d'habitatge unifamiliar, que pot donar resposta a diferents necessitats, sempre que es disposi de suficients recursos econòmics per accedir-hi.

AMENACES

La dinàmica de construcció i rehabilitació

- L'existència de **2 promocions privades sense finalitzar** i amb manca de manteniment han estat vinculades a conflictivitat veïnal i inseguretat.

El mercat de l'habitatge

- L'elevat preu de l'habitatge, entre altres factors, condueix a l'emancipació dels joves fora del municipi o a l'allargament de l'edat d'emancipació. Malgrat les dificultats dels joves per accedir a un habitatge, el model de casa gran, aïllada, amb jardí i piscina ha penetrat profundament en les perspectives de futur d'algunes persones joves del municipi, condicionant-los altres possibilitats d'emancipació allunyades d'aquest model.
- La manca d'oferta d'habitatge en lloguer i l'elevada demanda, permet a les immobiliàries disposar de llistes d'espera i escollir entre diferents persones demandants, un fet que **dificulta l'accés als col·lectius més vulnerables** com la població d'origen estranger.
- Manca la disponibilitat d'habitatge buit que pugui entrar al mercat de lloguer.

OPORTUNITATS

La dinàmica de construcció i rehabilitació

- Tot i que l'habitatge unifamiliar té un pes molt important, a partir de 2001 canvia la tendència en la construcció i **l'habitatge plurifamiliar representa el 44% dels habitatges finalitzats.**

El mercat de l'habitatge

- Fomentar l'habitatge compartit amb les persones grans que viuen soles en habitatges de grans dimensions que no responen a les seves necessitats actuals. Pot ser una alternativa al lloguer d'habitacions, que actualment ja es fa o la convivència de diferents generacions. Així com l'habitatge compartit entre persones joves que els hi faciliti l'emancipació.
- La crisi econòmica que es pot derivar de la situació actual d'emergència sanitària pel Coronavirus, pot fer que els preus de l'habitatge baixin, especialment el dels lloguers.
- Reconduir part dels habitatges que es troben al mercat de venda cap al mercat de lloguer.

DEBILITATS

El planejament

- Palau-solità i Plegamans es caracteritza per una **estructura urbana discontinua** formada per petits nuclis i urbanitzacions disperses de baixa densitat, que genera **dificultats de connexió entre els barris i allunyament dels equipaments i serveis**.
- Existència d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics i pendents de tràmits vinculats a la gestió urbanística.
- El planejament estableix reserves d'habitatge protegit del **30% sector a sector en desenvolupaments d'habitatges unifamiliars** i adossats, que tenen poca viabilitat econòmica i dificulten el seu desenvolupament.

AMENACES

El planejament

- La disponibilitat de solars pendents de construir al nucli pot generar especulació urbanística en sòls ja consolidats on la propietat no té intenció de construir ni vendre.
- Algunes promotores immobiliàries consideren que gran part dels **sectors prevists al POUM són inviables econòmicament** a causa d'elevades càrregues urbanístiques, les reserves d'HPO i la previsió de sostre comercial.

FORTALESES

El planejament

- El municipi es caracteritza per un **parc residencial amb un fort vincle amb el territori rural** amb l'existència de masies i masos en l'àmbit urbà i rústic. Una característica molt ben valorada per la població.
- Palau-solità i Plegamans compta amb un teixit industrial dins del terme municipal, el que fa que molta gent visqui i treballi al municipi.
- El POUM, aprovat l'any 2015, preveu els següents objectius:
 - La regularització de diferents urbanitzacions amb dèficits urbanístics i actualment ja s'està treballant en aquesta línia.
 - L'oportunitat de lligar i estructurar el teixit urbà millorant la connectivitat entre barris.
- Palau-solità i Plegamans té una previsió de desenvolupament de diferents sectors en el termini del PLH amb unes reserves per **170 habitatges protegits i 167 habitatges dotacionals**. Cal tenir en compte que una part dels habitatges lliures d'aquests sectors ja estan construïts.
- El planejament vigent **preveu habitatge dotacional** que permet generar habitatge assequible destinat a col·lectius específics (joves, gent gran i persones econòmicament vulnerables). Tot i que l'estudi de l'Incasol determina que per la seva ubicació perifèrica seria més adient desenvolupar habitatge dotacional en un sòl d'equipament cèntric propietat de l'ajuntament i actualment disponible.

OPORTUNITATS

El planejament

- Alguns dels **sectors de planejament prevists** es troben en redacció i poden permetre,
 - Traslladar les reserves d'habitatge amb protecció oficial i **aglutinar l'aprofitament urbanístic municipal**.
 - **Generar habitatge amb les característiques de la demanda estudiada**.
 - Reduir la dimensió mínima de les parcel·les o subdividir algunes parcel·les de grans dimensions.
- Es planteja algunes modificacions urbanístiques per ampliar el parc d'habitatge assequible com:
 - **Augmentar la densitat residencial** per generar habitatge amb protecció oficial.
 - **Canvi d'ús de locals** comercial buits en planta baixa cap a habitatge assequible.
- Hi ha un total de **300 habitatges amb protecció oficial pendents de desenvolupar** en Polígons d'Actuació urbanística (PAU) on ja s'ha desenvolupat el sostre d'habitatge lliure.

DEBILITATS

Els recursos residencials

Els recursos residencials actuals són insuficients per donar resposta a les necessitats d'habitatge de la població:

- L'Ajuntament, ni cap administració supramunicipal, mai han promogut habitatge al municipi, ni tampoc en gestionen cap.
- La manca de recursos residencials per donar resposta a l'emergència ha generat que:
 - Les sol·licituds d'habitatge de la Mesa d'Emergència s'adjudiquessin en altres municipis, les 4 han estat rebutjades per aquest motiu.
 - Algunes unitats de convivència vulnerables han recorregut a l'ocupació sense títol habilitant, segons Serveis socials i la PAH entre 30 i 40 llars.
- No s'ha pogut captar habitatge per a la Borsa de lloguer, tot i que des del Consell comarcal i l'Ajuntament es va fer una campanya de difusió.

El PTSH estima que Palau-solità i Plegamans hauria de tenir al final del període del PLH **386 habitatges** destinats a polítiques socials, ja que és un municipi de demanda forta i acreditada, i a dia d'avui no es compta amb gairebé cap habitatge que s'hi pugui incloure.

AMENACES

Els recursos residencials

- Totes les promocions d'habitatge amb protecció oficial són de propietat privada (31 habitatges de venda i 30 de lloguer) i **actualment ja estan desqualificades**.
- Al *Registre d'habitatges buits propietat de grans tenidors* consten 2 habitatges de dacions en pagament, quan aquests contractes de lloguer social finalitzin, possiblement s'hi haurà de donar resposta. És probable que hi hagi més contractes de lloguer social vigents tot i que es desconeix el volum.
- Necessitat de recórrer a serveis d'hosteleria per allotjar situacions d'urgència de pèrdua d'habitatge, normalment s'allotja en altres municipis.

FORTALESES

Els recursos residencials

- La Residència Palau ofereix 166 places públiques per donar resposta a les necessitats de les persones grans i preveu ampliar els serveis amb la construcció d'habitatge dotacional per a gent gran, aquest però seria privat.
- La Fundació Obra social La Caixa gestiona **30 habitatges de lloguer** al barri de Pedra Llarga, qualificats d'habitatge protegit fins l'any 2018.
- L'Ajuntament disposa tant d'edificis com de solars pendents de construir o rehabilitar, alguns es podrien utilitzar per generar habitatge assequible al municipi, tot i la dificultat per a desenvolupar-los serveixen de punt de partida:
 - 3 solars dotacionals (167 habitatges), situats a la perifèria
 - 2 solars d'equipaments (està previst que l'INCASÒL desenvolupi una promoció de 30 habitatges dotacionals)
 - 4 masies, en desús
 - equipaments per transformar, com l'antic CAP o les oficines de Serveis socials
 - sòls residencials per a 14 habitatges lliures (unifamiliars)
 - sòls en sectors que es desenvoluparan en el termini del PLH per a 11 habitatges lliures

OPORTUNITATS

Els recursos residencials

- L'Ajuntament ha estudiat la possibilitat d'**adquirir habitatge a través del dret de tanteig i retracte** però ara per ara els 4 habitatges visitats superaven el pressupost de 80.000€. L'adquisició permetria dotar d'habitatge assequible al municipi i assajar la possibilitat de gestió municipal. També s'ha estudiat la possibilitat de comprar promocions amb les obres aturades, fet que permetria desencallar la situació i disposar d'habitatge municipal.
- Consciència de la necessitat de **promoure un parc d'habitatge assequible de lloguer**, s'han iniciat tràmits per desenvolupar una promoció en sòl municipal a través de l'Incasòl.
- Possibilitat de promoure habitatge assequible a través d'entitats supramunicipals, entitats privades o cooperatives i comptar amb el suport econòmic del Pla Estatal de Vivienda, així com del finançament de l'Institut Català de Finances.
- Possibilitat de vendre propietats municipals en sòls no aptes per a generar habitatge assequible (per allunyament del centre i dispersió) per poder comprar o generar habitatge assequible mitjançant altres mecanismes.
- Tot i l'escàs estoc d'habitatge buit es poden establir nous mecanismes per a incentivar la captació d'habitatge privat buit amb destí al lloguer assequible. Així com la negociació amb entitats financeres que tenen habitatge buit al municipi.
- Està en estudi la possibilitat de crear allotjaments d'emergència en algun dels equipaments municipals infrautilitzats o en desús. Fet que permetria donar resposta a les necessitats urgents d'habitatge amb recursos propis i dins del municipi.

DEBILITATS

Iniciatives municipals existents

- **Manca d'equip tècnic.** L'Ajuntament no disposa de cap persona tècnica **especialista** en habitatge que pugui liderar les actuacions i la coordinació dels diferents agents que presten serveis vinculats a l'habitatge al municipi.
- La ubicació limítrof de Palau-solità i Plegamans a la comarca del Vallès Occidental, dificulta la mobilitat i l'accés als serveis comarcals. En concret, la ubicació de l'Oficina d'habitatge comarcal a Sabadell dificulta l'accés als serveis prestats i a l'acompanyament de proximitat.
- Dificultat de fer seguiment i acompanyament a les situacions d'ocupació sense títol habilitant. Els serveis socials estan impulsant un protocol de seguiment que està pendent de redacció i aprovació.
- **Augment de les unitats de convivència amb necessitat de suport per fer front al pagament de l'habitatge.** Les sol·licituds d'ajuts estables al pagament del lloguer han arribat a 108 llars el 2018.
- Es detecta una dificultat per aconseguir arribar a la població des de l'ajuntament, fet que suposa una baixa participació sobretot en temes vinculats a l'habitatge.
-

AMENACES

Iniciatives municipals existents

- Alguns col·lectius no s'adrecen a Serveis socials o ho fan massa tard tot i trobar-se en situacions de risc de desnonament. Això dificulta l'aplicació de mecanismes que evitin la pèrdua de l'habitatge.
- La iniciativa per engegar nous programes vinculats a l'habitatge pot quedar aturada si no es compta amb un equip regular i permanent en el temps que tingui la **capacitat de donar continuïtat als programes**.
- L'increment de les necessitats d'habitatge, i la manca de recursos residencials per donar-hi resposta, **pot incrementar la despesa municipal en ajudes**.
- La dimensió del municipi fa que algunes entitats socials que ofereixen serveis vinculats a l'habitatge en municipis més grans, capitals de comarca, no arribin a Palau-solità i Plegamans. Per exemple Càritas no disposa d'equip tècnic al municipi fet que dificulta que pugui oferir serveis a la població.
- En la situació actual d'emergència l'ajuntament ha tingut molt **poc suport d'administracions supramunicipals**, fet que pot suposar que no es tingui capacitat de donar resposta a l'increment de necessitats de la població, moltes vinculades a l'habitatge.

FORTALESES

Iniciatives municipals existents

- Voluntat política d'impulsar la política d'habitatge. L'habitatge s'ha convertit en una prioritat per a l'Ajuntament, i actualment **compta amb Regidora d'Habitatge** (tot i que no compta amb recursos tècnics ni econòmics).
- **Els Serveis Socials i el Servei d'Urbanisme tenen un paper rellevant en els serveis vinculats a l'habitatge** i es coordinen amb el Servei de Joventut, la policia local i les entitats (PAH-Palau i la Creu Roja).
- **Serveis socials té una important capacitat de gestió i oferiment d'ajuts municipals** d'emergència vinculat a l'habitatge. Es destinen al pagament del lloguer (161 unitats i 471 persones) i al pagament dels subministraments (940 persones) i suposen una partida molt important del pressupost del servei.
- Existència de suport jurídic per evitar la pèrdua de l'habitatge a través del SIDH de Santa Perpètua i Caldes amb un total de 6 casos. També l'assessorament de la PAH-Palau amb juristes voluntàries col·laboradores de l'entitat.
- Existència de bonificacions de l'IBI (que és força alt al municipi) a llars en situació de vulnerabilitat. S'han tramitat 6 ajuts anuals.
- Es disposa d'un conveni amb la subministradora d'aigua CASSA per evitar els talls de subministraments bàsics.
- La Creu Roja col·labora amb els Serveis socials en casos d'emergència habitacional i en fan l'acompanyament. Serveis socials i la PAH-Palau mantenen una bona relació de col·laboració.
- El municipi està integrat per 19 barris, alguns amb capacitat d'autoorganització i suport entre veïns i veïnes.
- Es troben en marxa diferents iniciatives per la generació d'allotjaments assequibles: estudi d'espais municipals buits per generar allotjaments d'urgència i conveni amb l'Incasol per construir habitatges dotacionals.

OPORTUNITATS

Iniciatives municipals existents

- Està en estudi la possibilitat de dotar el municipi d'**un servei específic d'habitatge** mancomunat amb municipis de l'entorn com Caldes de Montbui, també s'està estudiant la possibilitat d'apropar els serveis de l'oficina comarcal al municipi mitjançant un conveni.
- Els darrers anys s'han engegat diferents iniciatives vinculades a l'habitatge:
 - Incipient iniciativa de promoció de la masoveria urbana.
 - Aproximació a la possibilitat de promoure habitatge HPO a partir de cooperatives en cessió d'ús.
 - Assessorament energètic en relació al consum i revisió de factures.
 - Estudi de la possibilitat d'augmentar l'IBI a solars vacants.
 - Programa de visites a domicili de totes les persones majors de 80 anys del municipi.
 - Diagnosi de vulnerabilitat social vinculada a l'habitatge.
 - Bonificació de l'IBI per a incentivar la millora de l'eficiència energètica.
 - ...
- Existència d'entitats social al municipi que poden ajudar a impulsar iniciatives concretes.

10.2 SÍNTESI DE LA DIAGNOSI

L'estructura urbana i la tipologia d'habitatge dominant

L'estructura urbana de Palau-solità i Plegamans es caracteritza per tenir petits nuclis rodejats d'urbanitzacions disperses de baixa densitat que ocupen la major part del sòl urbà del municipi, fet que genera que la tipologia d'habitatge més estesa sigui una casa unifamiliar i aïllada de grans dimensions.

Aquest fet, que caracteritza el municipi, es valora molt positivament per la població, ja que la relació propera amb la natura, la tranquil·litat o la possibilitat de disposar d'habitatges grans i amb jardí es vincula a unes bones condicions de vida. De fet, hi ha un gran sentiment de pertinença i arrelament de la població.

Tot i això, la predominança de les urbanitzacions disperses també genera diferents problemàtiques:

- L'aïllament i les **dificultats de mobilitat** per a les persones que no disposen de vehicle privat o no el poden utilitzar (joves, gent gran, mobilitat reduïda).
- La **manca d'habitatge assequible** i sobretot **l'escassa oferta de lloguer**, que es vincula al fet que l'habitatge plurifamiliar sigui reduït.
- Les **elevades despeses** vinculades a l'habitatge, de manteniment i subministraments. Un fet que s'agreuja en llars d'una o dues persones que viuen en habitatges de grans dimensions.

Principals col·lectius afectats

Les problemàtiques descrites anteriorment afecten principalment als següents col·lectius:

- **Llars amb pocs recursos econòmics** que tenen dificultats per pagar el cost de l'habitatge i dels seus subministraments.
- **Persones joves** que no poden emancipar-se al municipi per motius econòmics i han de marxar a altres municipis amb una oferta més elevada d'habitatge plurifamiliar de lloguer. També joves que endarrerixen l'emancipació, a vegades amb l'esperança de poder complir l'expectativa de viure en una casa amb les mateixes condicions que les de la llar d'origen.
- **Persones grans i amb mobilitat reduïda** que voldrien viure en un habitatge accessible i en una zona propera als serveis i equipaments, però no troben cap habitatge que resolgui les seves necessitats.

La necessitat de donar resposta a aquestes problemàtiques es fa més evident si tenim en compte que la població es troba en una situació de **maduració de l'estructura d'edats**. El col·lectiu de persones grans cada vegada serà més gran i serà necessari disposar d'habitatges i allotjaments adequats a les seves necessitats, però també serà important **mantenir i atreure població jove** que permeti canviar la tendència d'envelliment. Pel que fa a la dimensió de les **llars, aquestes tendeixen a reduir-se**, fet que agreujarà les dificultats d'accés i manteniment, en un parc residencial a on els habitatges són de grans dimensions.

Els recursos residencials públics

Malgrat aquestes problemàtiques, en el conjunt del municipi hi ha **un percentatge baix de llars amb necessitat de suport per accedir a un habitatge assequible**. El 2019 tant sols el 5,9% de les llars tenien problemes en relació a l'habitatge.

Tot i això, la manca de recursos residencials (actualment no es disposa de cap habitatge destinat a polítiques socials) fa que es corri **el risc de no poder donar resposta a les necessitats**, encara que afectin a un percentatge baix de la població.

La manca de recursos residencials ha tingut i pot tenir diferents conseqüències:

- Pot fer augmentar la necessitat d'oferir ajuts vinculats a l'habitatge. L'any 2018 van representar el 57% de les prestacions municipals d'urgència social principalment per lloguers i subministraments.
- Ha implicat que s'allotgin persones en situació d'emergència en pensions d'altres municipis.
- Ha impedit que es pugui oferir un habitatge al municipi a les persones que han accedit a la Mesa d'emergències.
- No permet oferir alternatives residencials a les unitats de convivència que ocupen habitatges de manera irregular al municipi.

En aquest sentit serà clau preveure la creació de nous recursos residencials que puguin donar resposta a les diferents necessitats. Actualment ja s'estan treballant les següents iniciatives:

- Creació d'**allotjaments d'urgència** en edificis d'equipament municipals en desús o infrautilitzats.
- Promoció per part de l'Incasòl d'un edifici d'**allotjaments dotacionals** en un sòl municipal qualificat d'equipament per uns 30 habitatges.
- Compra mitjançant el **tanteig i retracte** d'habitatges buits d'entitats financeres.
- Compra de promocions amb les obres aturades.

Per altra banda, es disposa de sòls municipals que poden permetre generar un parc d'habitatge públic assequible a mig termini:

- Solars consolidats per a 167 allotjaments dotacionals i 14 habitatges lliures unifamiliars. S'ha estudiat la possibilitat de vendre els solars per habitatge lliure o fer una permuta per solars més adients per a la promoció d'habitatge protegit.
- Sòls en sectors que es preveu desenvolupar en el termini del PLH (11 habitatges lliures).
- Sòls en sectors que depenen de la iniciativa privada però que també es podrien desenvolupar en el termini del PLH (4 solars per edificis plurifamiliars).

La iniciativa privada

Actualment, les dues **promocions privades d'habitatge protegit** promogudes al municipi ja han perdut la seva qualificació protegida. Tot i això, una de les promocions és propietat de l'Obra social de la Caixa i està destinada al lloguer a un preu assequible, s'haurà de veure si a mig termini, tot i haver perdut la qualificació, es mantenen els lloguers assequibles dels 30 habitatges.

A curt termini no es preveu la promoció de nou habitatge protegit privat, ja que les promotores consideren que no és viable econòmicament. També consideren que el desenvolupament d'alguns sectors previstos en el POUM no són viables, fet que dificultarà, alhora, que es puguin obtenir les reserves d'habitatge protegit a mig termini.

Tampoc es compta amb **cap habitatge a la borsa de lloguer** gestionada pel consell comarcal, ja que els incentius que actualment ofereix no compensen la rendibilitat que es pot obtenir amb un lloguer a preu de mercat. Aquesta situació podria variar si els preus de lloguer de mercat es redueixen, com a conseqüència d'una possible crisi econòmica derivada de l'emergència sanitària actual.

Per altra banda, des de l'ajuntament es poden desenvolupar diferents iniciatives que facilitin que els agents privats contribueixin a generar un parc d'habitatge assequible al municipi:

- **Mobilització d'habitatge buit** o en mal estat cap al lloguer assequible. Tot i que no hi ha un gran estoc d'habitatge buit, si des de l'administració s'ofereixen incentius a la propietat es podria facilitar la captació.
- **Promoció d'habitatge protegit privat**, es podria facilitar la promoció agrupant les reserves actuals d'habitatge protegit unifamiliar en sòls destinats a edificis plurifamiliars.
- Permetre l'**augment de la densitat** per generar habitatge amb protecció oficial.
- Permetre el **canvi d'ús de locals** en planta baixa cap a habitatge assequible.
- Promoure que es **comparteixi habitatge** entre diferents unitats de convivència.

L'estat del parc residencial

En general els habitatges del municipi estan poc envellits i es troben en bon estat de conservació, les principals necessitats d'intervenció són les següents:

- **Millora de l'accessibilitat**, principalment a partir de la instal·lació d'ascensors en edificis plurifamiliars de 3 plantes o més. Aquesta mesura permetria ampliar el parc d'habitatge accessible i donar resposta a les necessitats de la gent gran i amb mobilitat reduïda.
- **Millora de l'eficiència energètica**, sobretot en les cases aïllades, on pot significar una reducció significativa del consum i per tant eliminar el sobrecost dels subministraments, així com una millora de la sostenibilitat i el confort. Actualment es bonifica l'IBI per incentivar aquest tipus d'intervencions, una mesura que ha donat bons resultats.

També es detecta poc interès per part de les comunitats de propietaris/es d'invertir en obres de millora i manteniment dels espais comuns (façanes i cobertes), fet que pot comportar una degradació dels edificis en el futur.

La iniciativa municipal

El govern municipal té la voluntat de **prioritzar les polítiques d'habitatge**, ampliar els recursos residencials i potenciar les iniciatives que permetin millorar la situació de l'habitatge al municipi i el seu accés i manteniment per part de la població des de la perspectiva dels drets.

Actualment es disposa de Regidoria d'habitatge, però **no es compta amb un servei específic** ni recursos tècnics o econòmics assignats a l'habitatge. Les iniciatives actuals es gestionen principalment des de Serveis socials i el Servei d'urbanisme, amb una bona coordinació entre ells i amb la resta de serveis implicats. Tot i això, es detecta la **dificultat de donar continuïtat** a alguns programes per la manca d'equip tècnic que els pugui liderar al llarg del temps i també la dificultat alhora d'engegar noves iniciatives.

Paral·lelament, la població de Palau-solità i Plegamans pot accedir a l'**Oficina d'habitatge del Consell Comarcal**, però la seva ubicació allunyada i poc accessible des del municipi fa que s'utilitzi poc.

La dimensió del municipi, amb menys de 15.000 habitants al 2019, fa que sigui clau estudiar la possibilitat de **mancomunar serveis** amb els municipis de l'entorn i **comptar amb el suport d'administracions supramunicipals**, per poder ampliar les polítiques d'habitatge actuals.

Per últim, es visualitza com un repte a treballar, la necessitat de **coresponsabilitzar a la ciutadania** i als diferents agents locals en les polítiques d'habitatge del municipi. A partir de la conscienciació de la població que **l'habitatge és un dret fonamental** i que per poder garantir-lo cal treballar conjuntament.

11 PLA D'ACCIÓ

11.1 INTRODUCCIÓ

Palau-solità i Plegamans aborda, amb les propostes incloses en aquest Pla local d'habitatge, un important salt qualitatiu en les seves polítiques d'habitatge, amb una mirada estratègica que permeti potenciar els recursos existents i identificar els aspectes claus a desenvolupar els propers 6 anys.

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 Palau-solità i Plegamans i ha fet possible definir els grans reptes a abordar, els mecanismes i les actuacions per fer possible assolir-los.

11.2 ENCAIX ESTRATÈGIC

11.2.1 OBJECTIUS

Facilitar l'emancipació juvenil al municipi

La manca d'habitatge assequible i sobretot l'escassa oferta de lloguer dificulta l'emancipació de les persones joves al propi municipi. Així doncs, es fa necessari, ampliar l'oferta d'habitatge assequible i adequat a les seves necessitats, per facilitar el manteniment i atracció de persones joves i canviar la tendència d'envelliment del conjunt de la població.

Atendre la població envellida

Les característiques predominants del parc d'habitatge de Palau-solità i Plegamans, cases aïllades, poc accessibles i de grans dimensions, fan que en general els habitatges existents no s'adeqüin a les necessitats de les persones grans o amb mobilitat reduïda. Per aquest motiu, és necessari preveure mecanismes per oferir allotjaments alternatius o serveis que els hi permetin mantenir-se al seu habitatge. A més, s'ha de tenir en compte que aquesta problemàtica anirà en augment ja que la població es troba en un procés de maduració i el col·lectiu de persones grans cada vegada serà més gran.

Generar habitatge assequible

Tot i que hi ha un percentatge baix de llars amb necessitat de suport per accedir a un habitatge assequible, la manca de recursos dificulta la possibilitat de donar una resposta adequada al propi municipi. Per aquest motiu caldrà fer un esforç per a generar habitatge assequible, ja sigui a partir de la captació d'habitatge existent com a partir de la promoció de nou habitatge i allotjaments en sòl municipal o en sòl privat qualificat d'HPO.

Atendre la població amb dificultats per fer front al pagament de l'habitatge i els subministraments

Els preus alts de l'habitatge i els elevats consums de subministraments fan que moltes llars, amb recursos econòmics limitats, necessitin suport públic per fer front als pagaments vinculats a l'habitatge. Aquesta problemàtica ha augmentat els darrers mesos a causa de la crisi sanitària i possiblement seguirà augmentant a curt termini si s'inicia una nova crisi econòmica. Així doncs, caldrà reforçar els mecanismes de suport, facilitar el manteniment de l'habitatge i reduir les situacions de pobresa energètica.

Atendre l'emergència residencial

La prevenció és clau per evitar la pèrdua de l'habitatge, amb aquesta finalitat es reforçaran 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 difusió dels serveis i ajuts disponibles. A més, també caldrà dotar-se d'un recurs d'emergència per poder donar una resposta adequada en aquells casos en que no s'hagi pogut evitar la pèrdua de l'habitatge.

Millorar l'accessibilitat i l'eficiència energètica dels habitatges

El parc d'habitatge del municipi en general es troba en bon estat ja que és força recent. Tot i això, es detecten dues problemàtiques generalitzades a les que caldrà donar-hi resposta. Per una banda la manca d'accessibilitat tant de les cases unifamiliars com de molts blocs de pisos sense ascensor, i per altra banda la baixa eficiència energètica dels habitatges, que afecta principalment a cases aïllades de grans dimensions generant uns elevats consums de subministraments.

Incrementar la capacitat municipal de desenvolupar polítiques d'habitatge

Diferents departaments de l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans gestionen serveis vinculats a l'habitatge i en els darrers anys han engegat accions per millorar la situació de l'habitatge al municipi, tot i això el fet de no disposar d'una persona tècnica d'habitatge dificulta el seguiment i la implementació de nous programes. Per altra banda es disposa de l'Oficina d'habitatge comarcal poc accessible per la població del municipi. En aquest sentit, per a poder incrementar la capacitat municipal de desenvolupar polítiques d'habitatge i apropar l'atenció a la ciutadania caldrà reforçar els recursos existents i augmentar la coordinació entre els equips implicats.

11.2.2 MECANISMES

Més enllà dels reptes, es plantegen quatre mecanismes clau de la política d'habitatge del municipi.

Coreponsabilitzar les entitats privades i propietàries

El paper dels agents privats és clau per millorar la situació de l'habitatge al municipi. Mitjançant el suport i incentius públics caldrà fomentar la seva intervenció en relació la rehabilitació, la mobilització d'habitatge buit, la generació d'habitatge assequible i la promoció d'habitatge protegit.

Optimitzar el patrimoni municipal

Palau-solità i Plegamans disposa d'edificis i sòls municipals en desús que poden permetre la creació d'habitatge assequible i d'allotjaments mitjançant diferents mecanismes de promoció i donant resposta a les necessitats de la població. Caldrà analitzar les opcions més viables i que permetin optimitzar al màxim el patrimoni municipal a mig termini.

Impulsar la col·laboració amb administracions locals i supramunicipal

La dimensió de Palau-solità i Plegamans fa que es disposi de recursos limitats per emprendre noves actuacions i serveis vinculats a l'habitatge. Per aquest motiu serà cabdal comptar amb el suport d'administracions supramunicipals o la col·laboració d'altres municipis de l'entorn que tinguin interès en mancomunar serveis.

Implicar la ciutadania en la defensa del dret a l'habitatge

Un dels aspectes claus de la política d'habitatge serà coreponsabilitzar a la ciutadania en la defensa de l'habitatge com un dret fonamental, a través de la conscienciació de la població i la col·laboració amb les entitats socials organitzades i la creació d'una Taula Municipal d'Habitatge.

11.3 PROGRAMES I ACTUACIONS PROPOSADES



A. PROMOURE NOU HABITATGE ASSEQUIBLE

- A0. Estudi del potencial del sòl municipal
- A1. Promoció d'habitatge públic i allotjaments
- A2. Promoció delegada en sòl municipal
- A3. Gestió del parc d'habitatge assequible i social
- A4. Modificacions de planejament per generar habitatge assequible
- A5. Canvi d'ús de locals en planta baixa
- A6. Mobilització de solars vacants



B. MOBILITZAR HABITATGE PRIVAT CAP AL LLOGUER ASSEQUIBLE

- B1. Adquisició d'habitatge privat amb destí a habitatge assequible
- B2. Foment de la captació d'habitatge privat
- B3. Impuls d'un programa per compartir habitatge

C. PREVENIR I ATENDRE LA PÈRDUA DE L'HABITATGE I L'EMERGÈNCIA



- C1. Atenció al risc de pèrdua d'habitatge
- C2. Creació d'un recurs per a l'allotjament d'urgència
- C3. Acompanyament a les llars amb dificultats de pagar els subministraments
- C4. Atenció a la població envellida
- C5. Intervenció municipal en casos d'ocupació sense títol habilitant

D. MILLORAR L'EFICIÈNCIA ENERGÈTICA I L'ACCESSIBILITAT



- D1. Suport econòmic a la rehabilitació
- D2. Suport tècnic i acompanyament a la sol·licitud d'ajuts de l'AHC
- D3. Facilitar i incentivar la rehabilitació.

E. IMPULSAR LA POLÍTICA MUNICIPAL D'HABITATGE



- E1. Reforç de l'equip tècnic municipal
- E2. Impulsar la col·laboració amb ajuntaments i organismes supramunicipals
- E3. Difusió de les actuacions d'habitatge
- E4. Creació d'una Taula Local d'Habitatge

A. PROMOURE NOU HABITATGE ASSEQUIBLE



Un dels principals objectius del Pla és facilitar la promoció de nou habitatge assequible al municipi que permeti donar resposta als diferents col·lectius que no poden accedir a un habitatge adequat del mercat lliure: persones grans que necessiten un habitatge accessible, persones joves, llars amb ingressos limitats que necessiten suport per accedir a un habitatge, llars en situació de vulnerabilitat i exclusió residencial que no disposen d'habitatge.

El principal mecanisme per a la promoció d'habitatge assequible serà la mobilització del sòls municipals, tant els solars consolidats on ja es pot construir com els sòls pendents de desenvolupament o d'urbanitzar que es preveu que estiguin disponibles en el període del PLH.

Actualment es disposa dels següents sòls municipals:

Sòls disponibles actualment:		
→ Parcel·les en sòl urbà consolidat per a habitatges lliures en tipologia de casa aïllada	14 habitatges	
Sòls per habitatge lliure que es preveu desenvolupar en el termini del PLH:		
→ Sòls per a habitatges unifamiliars:		
— PAU-31 Carolines Salze	5 habitatges aïllats	
— PAU-18. Illes Balears	6 habitatges en filera	
→ Sòls per a habitatges plurifamiliars:		
— SUD-05. Can Maiol Nord	42 habitatges aprox	
— PMU-09. Avinguda Navarra	Sense definir	
Sòls per a allotjaments dotacionals que es preveu desenvolupar en el termini del PLH:		
→ Curt termini		
— PAU-07. Tenda Nova	33 allotjaments	
→ Mig termini		
— PAU-03. Montjuïc	82 allotjaments	
— PAU-5. Serra de Can Riera	52 allotjaments	
→ Sense previsió		
— SUD-01. Forn del Vidre	64 allotjaments	
— SUD-06. Av. Camí Reial	16 allotjaments	
Sòls o edificis per a equipaments que es podrien destinar a allotjaments:		
→ Sòls per a equipament	2 solars ²⁶	
→ Equipaments en desús/infrutilitzats	2 edificis	
→ Masies en desús	4 masies	

La promoció d'aquests sòls es podrà fer directament des de l'ajuntament o per altres entitats públiques o es podrà delegar a entitats privades com promotores socials, cooperatives o empreses.

²⁶ Actualment ja està en marxa la promoció de 36 allotjaments dotacionals per part de l'Incasòl, en un solar qualificat d'equipament al C. Borrell en el sector de La Pineda.

Més enllà de la promoció en sòls municipals també es preveu fomentar la promoció d'habitatge assequible en sòl privat a partir de la mobilització de solars vacants i de modificacions de planejament que permetin generar més sòl per habitatge protegit.

Actuacions clau

A0. Estudi del potencial del sòl municipal

A1. Promoció d'habitatge públic i allotjaments

A2. Promoció delegada en sòl municipal

A3. Gestió del parc d'habitatge assequible i social

A4. Modificacions de planejament per generar habitatge assequible

A5. Canvi d'ús de locals en planta baixa

A6. Mobilització de solars vacants

ACTUACIÓ

A0. Estudi del potencial del sòl municipalPROGRAMA **A – Promoure nou habitatge assequible**

Palau-solità i Plegamans disposa de diferents sòls municipals que es podrien destinar a la promoció d'habitatge assequible i allotjaments a curt o mig termini. La majoria dels sòls disponibles estan qualificats de sòl dotacional i la resta són sòls per a equipaments o per habitatge lliure, a dia d'avui no es preveu disposar de sòls municipals qualificats d'habitatge amb protecció oficial. Els sòls municipals obtinguts a través de l'aprofitament urbanístic estan integrats en el Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge municipal (PPSH).

El primer pas per activar el patrimoni municipal serà definir una estratègia que estableixi el destí de cada sòl, per a poder determinar qui s'encarregarà de desenvolupar la promoció, el tipus de tinença i col·lectius de persones a qui anirà destinat.

Per a poder definir aquesta estratègia caldrà desenvolupar un estudi del potencial del sòl municipal que tingui en compte els següents aspectes:

→ **Pla d'equipaments municipal**

Per a poder decidir quins sòls i edificis d'equipaments es poden destinar a allotjaments dotacionals caldrà conèixer la necessitat de nous equipaments al municipi, més enllà de l'allotjament dotacional, i establir els usos de cada sòl en funció de les seves característiques (ubicació i dimensió).

→ **Estudi de la demanda**

Caldrà estudiar la demanda existent d'habitatge assequible i d'allotjaments al municipi, així com les necessitats específiques de cada col·lectiu, per a poder definir quins sòls, tipologia d'habitatge i règims de tinença hi donen una millor resposta.

→ **Recursos disponibles**

A partir dels recursos disponibles es podrà definir el tipus de promoció, que podrà ser interna (el propi ajuntament) o externa, per part d'entitats públiques (Incasòl) o d'entitats privades (cooperatives, entitats socials, empreses privades).

La promoció interna permet generar un parc d'habitatge municipal i requereix que l'ajuntament disposi dels recursos humans i econòmics per a dur-la a terme. En canvi la promoció externa permet promoure habitatge assequible sense cost o a un menor cost per a l'ajuntament. Les característiques dels habitatges i la seva gestió dependrà de les condicions que es pactin amb les entitats promotores.

→ **Sòls per habitatge lliure unifamiliar**

Alguns dels sòls municipals estan qualificats d'habitatge unifamiliar (en concret els solars ja disponibles actualment), una tipologia poc adequada per a destinar-se a habitatge assequible a causa de l'elevat cost de la promoció.

Aquest fet fa que sigui necessari parar especial atenció al destí d'aquests sòls, una via d'estudi s'aborda en l'actuació A4. *Modificacions de planejament per generar habitatge assequible*, en que es planteja la possibilitat d'incrementar la densitat generant habitatge

assequible i l'agrupació de diferents parcel·les per a generar habitatge plurifamiliar amb protecció oficial.

Més enllà de la possibilitat de fer viable la promoció d'habitatge assequible en sòl qualificat d'habitatge lliure unifamiliar, també es poden estudiar altres vies:

- Venda:
Permetria de disposar de recursos econòmics per a dur a terme promocions directament. Caldrà estudiar la idoneïtat de vendre patrimoni, tenint en compte que es reduirà el potencial d'habitatge assequible a promoure en sòl municipal.
- Permuta:
Es pot estudiar la possibilitat de fer una permuta per un sòl més idoni per a la promoció d'habitatge assequible. Per exemple sòl d'habitatge protegit amb un major potencial d'habitatges.

Cal tenir en compte que des del Consell Comarcal s'ha iniciat un projecte pilot per augmentar el parc d'habitatge assequible de lloguer al Vallès Occidental, amb l'objectiu d'analitzar, estudiar i proposar, sobre quins actius municipals és més viable actuar per tal d'aconseguir habitatge de lloguer assequible. Així doncs, caldrà que l'estudi sobre el potencial del sòl municipal incorpori i complementi els resultats del projecte realitzat per part del Consell Comarcal.

Finançament

- *Pressupost municipal:* Caldrà disposar d'una partida específica en el cas que es vulgui externalitzar la redacció de l'estudi. S'estima un cost aproximat 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=21107>

Responsables de la gestió

Servei d'urbanisme i territori

Calendari

1r any de desenvolupament

Indicadors de desenvolupament

Resultat:

- S'ha definit l'estratègia per a desenvolupar els diferents sòls municipals.

ACTUACIÓ

A1. Promoció d'habitatge públic i allotjamentsPROGRAMA **A – Promoure nou habitatge assequible****Finalitat**

Desenvolupar promocions d'habitatge protegit o allotjaments en sòl municipal mitjançant gestió municipal o d'altres entitats públiques com l'Incasòl.

Contingut

El municipi de Palau-solità i Plegamans actualment no disposa d'un parc d'habitatge públic, un fet que canviarà a curt termini ja que es preveu que l'Incasòl desenvolupi una promoció de 36 allotjaments dotacionals en un solar municipal qualificat d'equipament. Actualment ja s'ha aprovat inicialment la modificació del POUM per assignar l'ús d'allotjament dotacional a aquesta parcel·la i s'ha signat un conveni de col·laboració amb l'Incasòl.

Per tal de seguir ampliant el Parc d'habitatge públic del municipi es podran desenvolupar els sòls municipals des del propi ajuntament (promoció directa) o mitjançant altres entitats públiques.

- **Promoció directa:** caldrà avaluar si es disposa dels recursos tècnics i econòmics necessaris per a poder dur a terme directament la promoció d'habitatge. Es podrà estudiar la possibilitat de crear una promotora pública de forma mancomunada a través del Consell Comarcal o amb la col·laboració de municipis de l'entorn.
- **Promoció per part d'entitats públiques:** la promoció dels sòls municipals també es pot desenvolupar a través d'entitats públiques com l'Incasòl. La possibilitat de diversificar els agents permetrà ampliar la capacitat de generar habitatge assequible al municipi.

Es preveu que les promocions públiques d'habitatge es destinin prioritàriament al lloguer assequible, excepcionalment es podran destinar al dret de superfície per tal de garantir la sostenibilitat econòmica i ampliar la capacitat de promoció.

Pel que fa als allotjaments que es promoguin es preveu que s'adrecin als següents col·lectius:

- Persones grans: s'adreçaran a persones amb autonomia, però sense capacitat de mantenir-se al seu propi habitatge.
- Persones joves: facilitarà l'emancipació de les persones joves al propi municipi.
- Unitats de convivència amb baixos recursos: per exemple famílies monomarentals o monoparentals.
- Col·lectius vulnerables: s'adreçaran especialment a unitats de convivència que han perdut l'habitatge, funcionaran com a recurs pont per evitar l'estada en hostals, fins que accedeixen a un nou habitatge.

Finançament

En el cas que es vulgui promoure directament es pot comptar amb les següents vies de finançament:

- **Finançament municipal:** Recursos vinculats al Patrimoni municipal de sòl i habitatge (es poden obtenir de la venda de sòl qualificat d'habitatge lliure obtingut per cessions urbanístiques).

- *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 fase, d'aprovació inicial, preveu que es pugui disposar de subvencions públiques d'uns 24.000€ per habitatges, quan aquest es promogui per part d'administracions públiques.

Responsables de la gestió

Servei d'urbanisme i territori

Calendari

1r a 6è any de desenvolupament

Indicadors d'avaluació

Procés:

- Conveni de col·laboració amb l'Incasòl per a la promoció d'habitatge de lloguer al municipi (sí/no).

Resultat:

- Número d'habitatges amb protecció oficial i allotjaments dotacionals iniciats per entitats públiques.

ACTUACIÓ

A2. Promoció delegada en sòl municipalPROGRAMA **A – Promoure nou habitatge assequible****Finalitat**

Desenvolupar promocions d'habitatge protegit o allotjaments en sòl municipal mitjançant gestió externa d'operadors privats i socials.

Contingut

Per tal d'ampliar la capacitat de promoció d'habitatge assequible al municipi, es podran cedir sòls municipals a promotores privades o socials. Caldrà desenvolupar les següents accions:

→ **Identificació dels sòls municipals**

Identificar quins dels sòls o edificis municipals es volen promoure a través d'un operador extern (poden ser sòls per habitatge lliure, HPO o dotacional). *Actuació A0. Estudi del potencial del sòl municipal.*

→ **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'ús²⁷.* 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.

²⁷ 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.

- 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 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'adreçaran 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:*

- Es preveu que l'actuació es pugui desenvolupar per part dels serveis municipals.
- Caldrà disposar d'una partida específica en el cas que es vulgui externalitzar la redacció dels estudis de viabilitat i l'acompanyament en el procés d'adjudicació. S'estima un cost de 15.000€.

→ *Diputació de Barcelona:*

Ajut per desenvolupar Estudis de viabilitat d'obra nova en solars municipals. Es pot realitzar un estudi que avaluï 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=21113>

Responsables de la gestió

Servei d'habitatge.

Calendari

3r a 6è any de desenvolupament

Indicadors d'avaluació

Resultat:

- S'ha desenvolupat un estudi de viabilitat per a la cessió d'un sòl o edifici municipal.
- Número d'habitatges amb protecció oficial i allotjaments iniciats mitjançant la promoció delegada.

ACTUACIÓ

A3. Gestió del parc d'habitatge assequible i socialPROGRAMA **A – Promoure nou habitatge assequible****Finalitat**

Preveure la gestió del parc d'habitatge assequible del municipi un cop es desenvolupin les promocions i dotar-se dels recursos necessaris per fer-ne el seguiment.

Contingut

Un cop es disposi d'habitatge públic al municipi caldrà preveure un seguit d'actuacions per a poder-lo gestionar, ja sigui habitatge promogut pel propi ajuntament com per entitats públiques externes, així com pels habitatges que s'adquireixin mitjançant altres mecanismes i s'incorporin al parc d'habitatge municipal.

S'hauran de desenvolupar les següents accions:

→ **Definició dels criteris d'adjudicació**

Es definirà el reglament d'adjudicació d'habitatges amb protecció oficial i d'allotjaments dotacionals 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 per a ser adjudicatàries d'un habitatge protegit o allotjament dotacional a Palau-solità i Plegamans.

→ **Gestió dels habitatges i allotjaments públics**

La gestió del parc d'habitatge i allotjaments públics haurà de preveure els següents elements:

- **Gestió immobiliària:** l'adjudicació i signatura dels contractes, el seguiment dels pagaments i la gestió de les intervencions de manteniment i millora necessàries. En el cas dels habitatges promoguts per entitats públiques caldrà establir des d'on es fa la gestió, en el cas de les promocions de l'Incasòl la gestió immobiliària la podria fer l'Agència de l'habitatge de Catalunya.
- **Gestió social i mediació:** disposar d'un servei d'acompanyament a les unitats de convivència que viuen en el parc públic per tal de prevenir possibles conflictes i millorar la convivència veïnal.
- **Gestió dels serveis vinculats a allotjaments:** en el cas que es promoguin allotjaments destinats a col·lectius amb necessitats específiques caldrà preveure l'ofertament dels serveis vinculats i la seva gestió.

→ **Creació d'un fons social de lloguer:** permetrà que les unitats de convivència que no poden pagar el cost establert per un habitatge públic (o adherit en algun programa públic com la borsa de lloguer) paguin únicament en funció dels seus ingressos. L'ajuntament assumirà el cost d'aquesta diferència a partir d'un ajut específic. Aquest ajut es podrà vincular a un contracte social, independent del contracte de lloguer, que fomenti un bon ús de l'habitatge i unes mesures bàsiques de convivència.

Es podrà estudiar la possibilitat de mancomunar aquest servei amb altres municipis o amb el Consell Comarcal, per tal d'optimitzar els recursos, ja que el volum d'habitatges a gestionar a Palau-solità i Plegamans serà reduït.

Finançament

Pressupost municipal:

- Despeses internalitzables vinculades a la tasca de serveis municipals.
- Caldrà una partida específica vinculada al fons social de lloguer. S'estima un import de 8.000€/any.

Responsables de la gestió

Principal: Servei d'habitatge

Suport: Serveis socials

Calendari

- 1r any: Implementació criteris d'adjudicació.
- 4rt any: Implementació del fons social de lloguer.
- Gestió permanent en el temps quan es disposi d'habitatges.

Indicadors d'avaluació

Resultat:

- S'ha establert un protocol d'adjudicació d'habitatges i allotjaments (sí/no).
- S'ha creat un Fons social de lloguer (sí/no).
- Número d'habitatges inclosos al Fons de lloguer social.

ACTUACIÓ

A4. Modificacions de planejament per generar habitatge assequiblePROGRAMA **A – Promoure nou habitatge assequible****Finalitat**

Facilitar la promoció d'habitatge assequible.

Contingut

Les característiques del sòl urbà de Palau-solità i Plegamans, amb un teixit de baixa densitat format majoritàriament per habitatge unifamiliar, dificulten la promoció d'habitatge assequible. Per aquest motiu es preveu desenvolupar diferents modificacions de planejament que facilitin la creació de sòl qualificat d'habitatge protegit.

→ **Incrementar la densitat de les parcel·les destinades a habitatge unifamiliar per fer habitatge protegit**

La legislació urbanística actual preveu la possibilitat d'augmentar el nombre d'habitatges previstos en una parcel·la sense que això hagi d'implicar la destinació de nou sòl a espais lliures o a equipaments, sempre que els nous habitatges es destinin a protecció oficial i no s'incrementi el sostre edificable.

Aquesta mesura es podria aplicar de forma directa en sòls municipals d'habitatge lliure unifamiliar per fer més viable la promoció d'habitatge assequible. Tot i l'increment de la densitat possiblement seran promocions de pocs habitatges, que podrien desenvolupar-se a través d'una cooperativa en cessió d'ús.

Per altra banda, es podrà estudiar la viabilitat d'aplicar la mesura en el sòl privat o en parcel·les ja construïdes.

→ **Permetre l'agrupació de parcel·les unifamiliars**

Aquesta modificació de la normativa del planejament permetria generar espais comuns entre diferents habitatges unifamiliars, una característica que pot facilitar la implementació de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús. Les característiques bàsiques de la normativa prevista s'haurien de mantenir, densitat i sostre edificable, però es flexibilitzarien les separacions a llinde i el nombre de volums, per tal de facilitar la implementació d'espais mancomunats entre els diferents habitatges.

→ **Agrupar les reserves d'HPO unifamiliar en sòls per habitatge plurifamiliar**

Gran part de les reserves d'HPO previstes pel planejament actual es troben en sòl per habitatge unifamiliar, un fet que dificulta tant la promoció de l'habitatge protegit com la pròpia viabilitat dels sectors pendents de desenvolupament. Per aquest motiu s'estudiarà la possibilitat d'agrupar part del sostre previst d'habitatge protegit en sòls per habitatge plurifamiliar.

Finançament

→ *Pressupost municipal:*

- Es preveu que les modificacions de planejament es puguin desenvolupar per part dels serveis municipals.
- Caldrà disposar d'una partida específica en el cas que es vulgui externalitzar la redacció de les modificacions. S'estima un cost de 15.000€.

Responsables de la gestió

Servei d'urbanisme i territori

Calendari

4rt a 5è any de desenvolupament

Indicadors d'avaluació

Resultat:

- S'ha impulsat modificacions de planejament per aconseguir habitatge assequible i social (sí/no).
- Número d'habitatges amb protecció oficial iniciats.

ACTUACIÓ

A5. Canvi d'ús de locals en planta baixaPROGRAMA **A – Promoure nou habitatge assequible****Finalitat**

Facilitar el canvi d'ús de locals en planta baixa per generar habitatge assequible.

Contingut

Es detecta l'existència de locals comercials en planta baixa sense ús en diferents zones del municipi que potser es podrien transformar en habitatges o en equipaments d'allotjament temporal i donar resposta a la demanda d'habitatge accessible i cèntric.

Per analitzar les possibilitats de promoure aquest canvi d'ús es desenvoluparà un estudi de viabilitat de la transformació de l'ús analitzant diferents aspectes²⁸:

- **Anàlisi urbanístic.** Ha de servir per identificar en quins casos el planejament vigent permetria la transformació de l'ús dels locals comercials a habitatge.
- **Modificació del planejament.** En els casos en que el planejament vigent no permeti la transformació s'estudiarà la possibilitat de modificar el planejament amb 3 possibilitats:
 - Transformació en habitatge lliure
 - Transformació en habitatge protegit
 - Transformació en equipaments d'allotjament temporal²⁹
- **Viabilitat de transformació física dels locals en habitatges.** S'haurà d'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 equipaments d'allotjament temporal.
- **Propostes de gestió del procés de transformació dels habitatges.** S'hauran d'analitzar diferents mecanismes per possibilitar la transformació dels futurs habitatges i/o allotjaments, desglossant els avantatges i inconvenients de cada tipologia. Alguns dels mecanismes a estudiar podrien ser els següents:
 - *Transformació i gestió a càrrec de la propietat.* Es plantejaran incentius per fer viable la transformació. Caldrà avaluar si s'apliquen únicament en cas de lloguer assequible.
 - *Cessió del local a l'Ajuntament.* Es farà una cessió durant un temps acordat, de manera que l'Ajuntament durà a terme les obres de rehabilitació i gestionarà el lloguer.
 - *Obres de rehabilitació mitjançant la masoveria urbana.* Es proposa un model a través del qual les futures persones usuàries puguin intervenir en l'adequació dels habitatges. Aquest mecanisme permetrà, tant abaratir els costos per a les persones llogateres, el que redundarà en l'assequibilitat de l'habitatge, com alliberar de la despesa a la propietat o a l'Ajuntament. L'Ajuntament podrà desenvolupar diferents rols, de facilitació, mediació o seguiment.

²⁸ Actualment ja s'ha iniciat un estudi sobre les característiques dels locals en planta baixa per avaluar-ne les possibilitats de transformació en habitatge.

²⁹ 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.

- *Avaluació de l'interès de les persones propietàries.* Una vegada conegudes les implicacions de la transformació pel que fa a la viabilitat tècnica (planejament i intervenció física) i econòmica i identificats els mecanismes per possibilitar la transformació, s'haurà d'avaluar l'interès de les persones propietàries dels locals.

Finançament

→ *Pressupost municipal:*

- Els preveu que es pugui desenvolupar l'actuació per part dels serveis municipals.
- Caldrà disposar d'una partida específica en el cas que es vulgui externalitzar la redacció de l'estudi. S'estima un cost de 8.000€.

→ *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=21107>

Responsables de la gestió

Servei d'urbanisme i territori

Calendari

- 2n any: modificació del planejament.
- 3r a 6è any: desenvolupament.

Indicadors d'avaluació

Resultat:

- S'ha desenvolupat un estudi de viabilitat de la transformació de l'ús de plantes baixes per a la generació d'habitatge o allotjaments (sí/no).
- Número d'habitatges protegits i allotjaments promoguts.

ACTUACIÓ

A6. Mobilització de solars vacantsPROGRAMA **A – Promoure nou habitatge assequible****Finalitat**

Impulsar l'edificació de sòls vacants que poden permetre la generació d'habitatge assequible i la consolidació dels nuclis urbans.

Contingut

L'activació de solars vacants situats en zones cèntriques del municipi permetria ampliar l'oferta d'habitatge accessible i proper al serveis, una tipologia escassa i amb alta demanda. Aquests nous habitatges permetrien donar resposta a les necessitats d'habitatge de persones grans o amb mobilitat reduïda i a més es consolidarien els nuclis urbans del municipi.

Algunes promotores interessades en construir habitatges a Palau-solità i Plegamans han constatat la dificultat d'accedir al sòl al municipi ja que la propietat no té interès en vendre els solars i per aquest motiu es mantenen buits.

Per tal de fomentar la construcció dels solars vacants es preveu desenvolupar un treball en tres fases:

- **Establiment dels terminis d'edificació per poder imposar l'obligació d'edificar**
El POUM vigent no estableix els terminis d'edificació, per aquest motiu es planteja la possibilitat d'establir terminis tant en l'edificació lliure com protegida en els nous planejaments que es desenvolupin. I a la vegada desenvolupar una modificació de planejament per establir els terminis dels quals disposa la propietat per a l'execució dels habitatges. La modificació hauria d'establir un termini màxim per tal que la propietat faci els tràmits necessaris per iniciar l'execució de l'edificació.
- **Identificació dels solars vacants i increment de l'IBI**
Un cop establerts els terminis d'edificació, es pot estudiar la possibilitat d'incorporar a les ordenances fiscals l'increment de l'IBI dels solars vacants. Aquesta mesura incentivaria la seva activació penalitzant aquelles persones propietàries que mantinguin solars consolidats sense ús.
- **Activació del registre de solars**
Una vegada establerts els terminis d'edificació, també serà possible activar el registre de solars sense edificar, que permetrà a l'administració forçar l'execució dels nous habitatges o la millora dels existents. En aquest registre s'hi podran inscriure tant solars concrets (inscripció de la declaració d'incompliment de l'obligació d'edificar), com edificis (inscripció de la declaració d'incompliment de l'ordre d'execució i rehabilitació). La inscripció d'una finca al registre permet iniciar l'expedient d'alienació forçosa, que durarà 2 anys durant els quals l'Ajuntament podrà:
 - *Expropiar el solar d'ofici*, per edificar-lo directament.
 - *Expropiar el solar a instància d'entitats urbanístiques especials*, si són beneficiàries de l'expropiació.
 - *Sotmetre la finca o el solar a alienació forçosa* mitjançant la subhasta corresponent, amb el procediment que s'estableixi per reglament.
 - *Acordar sotmetre la finca o el solar a substitució forçosa*. Consisteix en l'adjudicació d'edificar en règim de propietat horitzontal amb la persona

propietària originària de l'immoble, mitjançant concurs públic. Es pot realitzar d'ofici o a instància d'una persona interessada.

Finançament

Pressupost municipal: Es preveu que l'actuació es pugui desenvolupar per part dels serveis municipals.

Responsables de la gestió

Servei d'urbanisme i territori

Calendari

- 4rt any: Implementació.
- Gestió permanent en el temps.

Indicadors d'avaluació

Resultat:

- S'ha implementat el gravamen de l'IBI de solars buits (sí/no).
- S'ha activat el Registre de solars sense edificar (sí/no).



B. MOBILITZAR HABITATGE PRIVAT CAP AL LLOGUER ASSEQUIBLE

Actualment el municipi de Palau-solità i Plegamans no disposa d'un parc d'habitatge assequible per a la població que no disposa de recursos econòmics suficients per accedir al mercat lliure. Les dificultats d'accés a un habitatge les pateixen tant col·lectius en situació de vulnerabilitat, que necessiten accedir a un habitatge social, com persones que tot i disposar de més ingressos també necessiten de suport públic per accedir a un habitatge. A més, aquesta problemàtica s'agreuja per les característiques del parc d'habitatge de grans dimensions i preus elevats.

Palau-solità i Plegamans té una demanda d'habitatge assequible identificada de:

Unitats de convivència inscrites al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb protecció oficial:	40 llars
Unitats de convivència amb dificultats de manteniment de l'habitatge:	192 llars
Necessitats d'habitatge actuals identificades per Serveis socials:	67 llars

Així doncs, per a assolir l'objectiu de generar habitatge assequible, més enllà de la promoció, es preveu reforçar i ampliar els mecanismes existents per a mobilitzar habitatge privat cap al lloguer assequible o social. Aquest mecanisme ja s'ha posat en marxa els darrers anys però encara no ha donat resultats, tot i la dificultat per captar habitatges privats, es considera que és oportú seguir aquesta línia ja que hauria de permetre obtenir habitatges més ràpidament i amb menys recursos econòmics que el que permeten els ritmes de promoció.

Serveis existents actualment en aquest àmbit:

- Borsa de mediació de lloguer (Oficina d'Habitatge comarcal)
- Programa d'impuls de la masoveria urbana (Serveis de joventut i Serveis d'urbanisme)

També s'ha incorporat un increment de l'IBI dels habitatges buits a les ordenances fiscals i s'han començat a identificar els habitatges buits del municipi per tal d'aplicar el recàrrec.

Per fer possible aquest programa es plantegen una sèrie d'actuacions que hauran de reforçar o ampliar els serveis que ja s'ofereixen actualment.

Actuacions clau

B1. Adquisició d'habitatge privat amb destí a habitatge assequible

B2. Foment de la captació d'habitatge privat

B3. Impuls d'un programa per compartir habitatge

ACTUACIÓ

B1. Adquisició d'habitatge privat amb destí a habitatge assequiblePROGRAMA **B – MOBILITZAR HABITATGE PRIVAT CAP AL LLOGUER ASSEQUIBLE****Finalitat**

Ampliar el parc d'habitatge assequible al municipi a llarg termini a partir del parc existent.

Contingut

La urgència de disposar d'habitatge assequible, fa necessari preveure l'ampliació dels mecanismes per a l'adquisició d'habitatge privat amb destí al lloguer assequible, ja sigui d'entitats financeres o de particulars. Amb aquesta voluntat es preveu l'adquisició d'habitatge a través de dos mecanismes principals:

→ **Adquisició a través de tanteig i retracte**

Es mantindrà la línia d'actuació a partir de l'adquisició d'habitatges d'entitats financeres mitjançant el tanteig i retracte, contemplat en el Decret Llei 1/2015 de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents d'execució hipotecària, en aquells casos que permeti adquirir habitatges a un preu inferior al valor de mercat. Actualment s'ha estudiat la compra de 4 habitatges, 3 s'han descartat per superar el preu de 80.000€ i s'ha adquirit un habitatge que es destinarà a l'allotjament d'urgència. Per tal de facilitar l'adquisició s'ampliarà el pressupost municipal específic i es flexibilitzarà el preu màxim de compra.

→ **Adquisició a través de l'oferta pública de compra**

A mig termini s'estudiarà la possibilitat d'implementar un nou mecanisme per a l'adquisició directament al mercat d'aquells habitatges que tinguin un cost assequible. Caldrà establir una oferta pública de compra on s'assenyali l'import a destinar, les característiques dels habitatges, la possible ubicació dins del municipi, etc.

Finançament

→ **Pressupost municipal:** Caldrà establir un pressupost municipal destinat a l'adquisició d'immobles, que s'utilitzarà en funció de les oportunitats identificades. L'Ajuntament pot comptar amb diferents subvencions i finançament d'administracions supralocals per fer front a aquestes adquisicions. S'estima un import de 50.000€/any.

→ **Finançament supramunicipal:**

— *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 compra d'habitatges amb destí al lloguer. Els beneficiaris podran ser:

- Administracions públiques, organismes públics i altres entitats de dret públic i privat, així com les empreses públiques i privades i societats mercantils participades majoritàriament per les administracions públiques.
- Fundacions, empreses de l'economia social, associacions i cooperatives d'habitatges.

S'estableix una ajuda directa de màxim 250€/m² i màxim el 40% del cost d'adquisició o cessió (impostos, taxes i tributs no inclosos). El límit pressupostari serà de 26.250 € per habitatge, 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*
Recentment s'ha obert una línia de préstecs bonificats per a l'adquisició amb l'exercici del dret de tanteig i retracte. Es tracta de préstecs per finançar la compra de pisos per destinar a lloguer social (requalificats com HPO) l'adquisició dels quals derivi de l'exercici dels drets de tanteig i retracte que té legalment reconeguts la Generalitat de Catalunya.

L'import se situarà entre 25.000€ i 10 milions d'euros per titular. L'ICF finançarà el 100% de l'import a pagar per la compra de l'habitatge i les obres de rehabilitació. Termini fins a 25 anys amb 1 any de carència. Interès fix del 1,25%.

- *Subvencions als Ajuntaments de la Diputació de Barcelona*
La Diputació de Barcelona ofereix subvencions als ajuntaments per a l'adquisició d'habitatges destinats a polítiques socials. L'Ajuntament pot sol·licitar com a màxim una subvenció amb un import màxim de 50.000 €. <https://catalegdeserveis-cercador.diba.cat/fitxa?id=21018>

Responsables de la gestió

Principal: Tècnica d'habitatge.

Suport: Servei d'urbanisme i Servei de patrimoni.

Calendari

1r a 6è any: Gestió permanent en el temps. Es preveu que la recerca d'opcions sempre estigui en marxa.

Indicadors de seguiment

Resultat:

- Número d'habitatges adquirits amb destí a l'habitatge assequible i social.

ACTUACIÓ

B2. Foment de la captació d'habitatge privat

PROGRAMA

B – Mobilitzar habitatge privat cap al lloguer assequible**Finalitat**

Reforçar la captació d'habitatge privat amb destí al lloguer assequible i/o social i estimular l'ocupació del parc vacant.

Contingut

La mobilització d'habitatge buit, principalment de persones particulars, és una oportunitat per generar habitatge assequible a curt termini i a baix cost. L'administració, a partir de l'oferiment d'incentius, promou que persones propietàries destinin el seu habitatge al lloguer assequible.

Per tal de facilitar la captació es preveu reforçar els programes existents amb nous incentius i una major difusió:

→ **Reforç de la Borsa de mediació de lloguer**

Actualment l'Oficina d'habitatge comarcal gestiona la Borsa de Mediació per al lloguer social però no disposa de cap habitatge a Palau-solità i Plegamans. La Borsa de Mediació ofereix els següents incentius a la propietat:

- *La intermediació entre les parts i l'elaboració del contracte.*
- *Assessorament jurídic.*
- *Garantia de l'avalloguer de la Generalitat per impagaments.*
- *Assegurança multirisc de l'habitatge, en cas que sigui necessari.*
- *El seguiment de les obligacions, bon ús de l'habitatge i bona relació amb el veïnatge.*

Per incentivar la mobilització d'habitatges buits es podran oferir nous incentius municipals adreçats a persones propietàries com són:

- *Garantia del retorn de l'habitatge en bon estat al finalitzar el contracte d'arrendament.*
- *La tramitació gratuïta de la certificació d'eficiència energètica (CEE) i cèdula d'habitabilitat (CH).*
- *La subvenció del 95% de l'IBI durant el període de duració del contracte.*
- *Ajuts destinats a l'arranjament. S'establirà un ajut a fons perdut d'uns 2.000€ per petites obres d'adequació interior de l'habitatge.*
- *Ajuts de finançament d'obres de rehabilitació. S'establirà un ajut retornable d'uns 6.000€ per a obres d'adequació interior de l'habitatge.*

→ **Reforç del programa de masoveria urbana**

L'any 2017 es va iniciar un projecte per impulsar la masoveria urbana³⁰ amb una propietat interessada però el projecte va quedar aturat, perquè les persones que havien de fer de masoveres van deixar d'estar interessades amb l'habitatge i abans de poder buscar unes altres persones, l'habitatge vas ser ocupat irregularment.

En el cas de Palau-solità i Plegamans, l'aplicació del programa s'ha fet a través d'un rol impulsor i facilitador entre privats. Amb aquesta finalitat es poden preveure tota una sèrie de mesures a reforçar:

- *Difusió del model* (Veure actuació E3. Difusió de les actuacions d'habitatge).
- *Creació d'una borsa de persones masoveres i una d'habitatges* que es vulguin destinar a aquest model, per posar en contacte de les persones interessades. Es pot facilitar la posada en contacte entre les persones interessades a través de sessions col·lectives o individuals.
- *Mesures de foment*. Extensió de les mesures de suport previstes per a la captació d'habitatges destinats a la Borsa de Lloguer assequible, cap a la masoveria urbana:
 - *Ajuts a la rehabilitació de l'interior de l'habitatge al qual es puguin acollir les persones propietàries o masoveres.*
 - *La intermediació entre les parts i l'elaboració del contracte.*
 - *Assessorament jurídic i tècnic.*
 - *Garantir el retorn de l'habitatge en bon estat al finalitzar el contracte d'arrendament.*
 - *El seguiment de les obligacions de les persones masoveres, bon ús de l'habitatge i bona relació amb el veïnatge.*
 - *La tramitació de la certificació d'eficiència energètica (CEE) i cèdula d'habitabilitat (CH).*
 - *La bonificació de l'IBI i l'ICIO.*

Per altra banda, a mig termini es pot reforçar l'impuls de la masoveria a través de destinar habitatges municipals (comprats o en cessió) a la Borsa de masoveria urbana, en el cas que s'adquireixi un habitatge amb necessitat d'arranjament.

Per tal que les millores tinguin uns veritables efectes en el volum d'habitatges captats caldrà realitzar una campanya activa de captació:

- *Campanya de difusió*: 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. (Veure actuació E3. Difusió de les actuacions d'habitatge).
- *Comunicació directa amb persones propietàries* per explicar els programes existents. Es pot utilitzar l'estudi d'habitatges buits realitzat per la Diputació de Barcelona, per contactar directament amb persones propietàries d'habitatges buits i informar dels incentius disponibles i a la vegada del recàrrec de l'IBI previst en cas que no s'activi l'habitatge.

³⁰ La masoveria urbana és un model d'accés a l'habitatge en que una part, o la totalitat, del lloguer se substitueix per la realització d'obres de rehabilitació per part de les persones usuàries. És un model que permet activar habitatges buits en mal estat, ja que la propietat no ha d'invertir recursos econòmics i les persones masoveres poden accedir a un habitatge a un preu inferior que al del lloguer.

Finançament

→ **Pressupost municipal:**

- Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals.
- Previsió de reducció d'ingressos vinculades a les bonificacions fiscals.
- Partides específiques en cas que s'estableixin ajuts municipals. S'estima un import de 5.000€/any.
- Despeses específiques pel cost de l'elaboració dels materials i difusió imputades a l'actuació E3. Difusió de les actuacions d'habitatge.

→ **Finançament supramunicipal:**

- *Agència de l'Habitatge de Catalunya:* en relació al funcionament bàsic de la Borsa de Mediació, ja que se situa a l'Oficina supramunicipal del Consell Comarcal.
- *Diputació de Barcelona:* Ofereix subvencions destinades a rehabilitar habitatges que siguin de titularitat o cedits als ajuntaments.

Responsables de la gestió

Principal: Servei d'habitatge.

Support: Oficina comarcal d'habitatge, servei d'urbanisme i territori, serveis socials i servei de joventut.

Calendari

- 1r i 2n any: Reforç dels programes actuals.
- Gestió permanent en el temps.

Indicadors de seguiment

Resultat:

- Número d'habitatges mobilitzats cap al lloguer assequible i social.

ACTUACIÓ

B3. Impuls d'un programa per compartir habitatge

PROGRAMA

B – Mobilitzar habitatge privat cap al lloguer assequible**Finalitat**

Facilitar l'opció de compartir habitatge per reduir les despeses vinculades a l'habitatge.

Contingut

Les característiques del parc d'habitatges de Palau, habitatges unifamiliars de grans dimensions, faciliten la possibilitat d'impulsar aquest programa i donar resposta a la necessitat de compartir habitatge que tenen algunes llars amb ingressos baixos que no poden fer front al pagament del lloguer d'un habitatge. Així doncs, es fa necessària la cerca de mecanismes que facilitin que les persones que han de compartir habitatge, dinàmica que ja es dona al municipi, puguin fer-ho en les millors condicions i amb acompanyament municipal tant en el pagament de l'habitatge compartit, com en la seva adequació o l'acompanyament a la convivència, en cas necessari.

Col·lectius destinataris:

Es preveu iniciar l'actuació amb una prova pilot dirigida exclusivament a **persones joves**, amb la possibilitat d'ampliar el programa a mig termini cap altres col·lectius:

- Persones grans que viuen soles i disposen d'un habitatge gran.
- Famílies monomarentals i dones que han patit violència masclista.
- Llars unipersonals.

Per possibilitar la millora de les condicions residencials d'aquestes persones i unitats de convivència es preveu l'actuació en dues línies bàsiques:

→ **Establiment d'una Borsa d'habitatges compartits**

Es planteja la creació d'una borsa d'habitatge compartit, que pugui incloure tant persones disposades a compartir el seu habitatge, com aquelles persones amb interès en trobar un habitatge compartit. Es pot partir del coneixement, per part de joventut i serveis socials, en relació als col·lectius que atén, per identificar persones que podrien estar interessades en compartir els seus habitatges.

En aquest moment serà essencial definir les contraprestacions que rebrà la persona propietària:

- Existència de contraprestació econòmica per compartir l'habitatge i com s'establirà.
- Establiment d'ajuts a la millora de l'habitatge per adequar els espais on residirà la persona que accedeix a l'habitatge.
- Possibles bonificacions o exempcions fiscals als habitatges inclosos a la Borsa.

→ **Suport municipal**

Caldrà definir el tipus de suport que s'oferirà tant en l'establiment de l'acord de convivència com durant el seu desenvolupament. En aquest sentit es pot preveure:

- Facilitar un contracte d'arrendament o sotsarrendament a les persones residents, així com l'assessorament legal per fer possible la signatura d'aquests contractes.
- Oferir assessorament tècnic per adequar l'habitatge de la nova persona resident a uns estàndards de qualitat.
- Assessorar en quant al possible preu de l'arrendament o el sotsarrendament.

- Realització d'entrevistes per buscar persones amb perfils que puguin encaixar en un procés de convivència.
- Oferir un seguiment de la convivència.
- Facilitar sistemes de mediació entre les persones que lloguen l'habitació i les persones llogateres, en cas de conflicte.

Finançament

Pressupost municipal:

- El disseny i implementació del programa es podrà fer a partir dels propis equips municipals, a través de la coordinació entre el servei de joventut, els serveis socials municipals i el servei d'habitatge.
- Caldrà establir partides específiques en el cas que s'estableixin ajuts a la millora dels habitatges; així com preveure la repercussió en els ingressos municipals de les possibles bonificacions o exempcions fiscals. S'estima un import de 5.000€/any.

Responsables de la gestió

Principal: servei d'habitatge.

Support: servei de joventut i serveis socials

Calendari

- 2n any: Implementació de prova pilot.
- Gestió permanent en el temps

Indicadors de seguiment

Resultat:

- Nombre d'habitatges inclosos al programa per compartir habitatge.
- Nombre de persones que participen al programa.

C. PREVENIR I ATENDRE LA PÈRDUA DE L'HABITATGE I L'EMERGÈNCIA



En alguns casos, no serà possible evitar la pèrdua de l'habitatge, ja sigui perquè la situació s'ha detectat massa tard, o perquè no és possible el manteniment de l'habitatge actual per incapacitat de pagament, mal estat, o altres. En aquests casos, l'estratègia proposada consisteix en reforçar el seguiment del procés, per tal d'evitar que la situació arribi a l'extrem d'haver de donar una resposta d'urgència.

Per altra banda, serà necessari ampliar els recursos per atendre l'emergència disponibles al municipi, per evitar que les unitats de convivència, i especialment aquelles integrades per menors, hagin d'accedir a hostals o altres allotjaments no adequats o en recursos situats en altres municipis, fins que es troba una solució més estable a la seva situació.

Principals recursos existents actualment en aquest àmbit:

- Mesa de valoració per a l'adjudicació d'un habitatge per a situacions d'emergència (SS+AHC)
- Atenció a l'emergència (Serveis socials)
- Ajuts al pagament de l'habitatge (Serveis socials)
- Ajuts contra la pobresa energètica (Serveis socials)
- Servei de suport a la dependència i atenció a domicili (Oficina d'habitatge comarcal)
- Servei d'Intermediació de Deute Hipotecari (SIDH) a Caldes de Montbui i Santa Perpètua de la Mogoda.

Actualment està previst destinar un habitatge adquirit a través del tanteig i retracte a l'allotjament d'emergència.

Per fer possible aquest programa es plantegen una sèrie d'actuacions que hauran de reforçar o ampliar els serveis que ja s'ofereixen actualment.

Actuacions clau

C1. Atenció al risc de pèrdua de l'habitatge

C2. Creació d'un recurs per l'allotjament d'emergència

C3. Acompanyament a les llars amb dificultats de pagar els subministraments

C4. Atenció a la població envellida. Detecció de necessitats i derivació

C5. Intervenció municipal en casos d'ocupació sense títol habilitant

ACTUACIÓ

C1. Atenció al risc de pèrdua de l'habitatgePROGRAMA **C – Prevenir i atendre la pèrdua de l'habitatge i l'emergència****Finalitat**

Donar suport a les unitats de convivència en el procés de pèrdua del seu habitatge i en la recerca d'un allotjament d'emergència o d'un nou habitatge.

Contingut

Actualment Palau-solità i Plegamans realitza tasques d'acompanyament i detecció de casos de risc de desnonament des dels Serveis socials. Una vegada s'ha produït o està a prop de produir-se la pèrdua de l'habitatge és des de Serveis socials des d'on es treballa amb les unitats de convivència la recerca de solucions alternatives.

Per evitar les situacions de pèrdua de l'habitatge serà necessari reforçar la conscienciació de la població perquè les persones en risc de perdre l'habitatge actuïn amb temps abans de la data del desnonament, per evitar així, la necessitat de recórrer a un recurs d'emergència, que en moltes ocasions haurà de ser temporal i probablement fora del municipi.

Per altre banda es reforçarà la comunicació amb el jutjat amb la possibilitat d'establir un nou protocol de notificació de desnonaments d'unitats de convivència en situació d'especial vulnerabilitat. L'objectiu del protocol amb el jutjat, és que Serveis social sigui notificat directament quan s'inicia el procés de desnonament i pugui iniciar el treball d'acompanyament. Aquest procediment hauria de permetre reduir els casos en que l'ajuntament ha d'actuar d'urgència davant d'un desnonament imminent.

Una vegada descartada la possibilitat de mantenir l'habitatge, l'acompanyament a situacions de pèrdua d'habitatge facilita que la unitat de convivència pugui afrontar aquest procés, amb majors possibilitats de trobar una alternativa residencial i amb un acompanyament emocional. Aquest acompanyament es desenvolupa en 2 fases:

→ **Acompanyament a la recerca d'una solució satisfactòria a la seva situació**

L'objectiu primer d'aquest acompanyament és facilitar que les pròpies persones afectades puguin realitzar, acompanyades, un treball de recerca d'una solució pròpia, ja sigui a través de familiars, amistats o al mercat per resoldre la seva situació de pèrdua de l'habitatge.

→ **Acompanyament a la sortida de l'habitatge**

Per donar resposta a les necessitats urgents d'habitatge es disposa de 3 mecanismes gestionats per Serveis socials municipals que aquest PLH preveu ampliar:

- *Mesa de valoració per a l'adjudicació d'un habitatge per a situacions d'emergència (SS i AHC).*
- *Allotjament d'emergència. (veure actuació C2. Creació d'un recurs per l'allotjament d'emergència).*
- *Hostals o albergs fora del municipi.*

Els primer mecanisme ofereix una sortida estable a la situació, però en cas que no sigui possible accedir a un habitatge de la mesa caldrà accedir a recursos temporals a l'espera de trobar una solució definitiva a la pèrdua de l'habitatge.

Un altre aspecte important serà la col·laboració amb entitats socials que també acompanyen a persones en risc de perdre l'habitatge, com la PAH, ja que poden facilitar que arribi la informació dels serveis i ajuts disponibles a les persones que es troben en aquesta situació i també el diàleg i treball amb elles al llarg de tot el procés.

Finançament

Pressupost municipal:

- Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals.
- Dotació dels fons necessaris per donar resposta a l'acolliment d'emergència. Al 2018 el pressupost va ascendir a 56.075€. S'estima que aquest import es pugui reduir a mesura que es disposa d'altres recursos i s'amplia el parc d'habitatge assequible del municipi.
- Dotació per a l'ampliació dels recursos per a la creació d'allotjaments d'emergència, previst el l'actuació C2. *Creació d'un recurs per l'allotjament d'emergència.*

Responsables de la gestió

Principal: Serveis socials

Suport: Servei d'habitatge

Calendari

1r a 6è any: Gestió permanent en el temps

Indicadors de seguiment

Resultat:

- Nombre de persones ateses als servei social en relació a la pèrdua i manteniment de l'habitatge.

ACTUACIÓ

C2. Creació d'un recurs per l'allotjament d'emergència

PROGRAMA

C – Prevenir i atendre la pèrdua de l'habitatge i l'emergència**Finalitat**

Garantir l'allotjament d'emergència a les persones i unitats de convivència que han perdut l'habitatge.

Contingut

La manca de recursos residencials per a emergències, fa necessari recórrer a l'allotjament en hotels o pensions fora del municipi. Aquesta solució no és satisfactòria ni per a famílies, ni per al propi Ajuntament que mobilitza molts recursos sense poder donar una resposta adequada, especialment en el cas de persones amb infants a càrrec.

Per revertir aquesta situació, es fa necessari crear un recurs residencial d'emergència a través de la creació d'allotjaments o habitatges que ofereixin unes condicions adequades per al seu ús temporal per part de famílies.

→ **Destí d'habitatges municipals o cedits a l'allotjament temporal**

Actualment l'ajuntament ja ha adquirit un habitatge que es destinarà a l'allotjament d'emergència. Aquest habitatge es podria compartir entre més d'una unitat de convivència si es considera viable per la dimensió de l'habitatge i les característiques de les persones usuàries. Per tal d'ampliar els recursos per a l'allotjament temporal es pot preveure l'adquisició de nous habitatges amb aquest destí.

→ **Creació d'allotjaments temporals**

Més enllà de la ubicació en habitatges, també s'ha estudiat la possibilitat d'ubicar un allotjament d'emergència en l'edifici d'atenció de Serveis socials o en altres edificis municipals infrautilitzats o en desús.

Els recursos d'allotjament d'emergència hauran de tenir en compte els diferents col·lectius que poden acollir, les seves necessitats i complexitats, com en el cas de les situacions de violència masclista en que s'ha hagut de deixar l'habitatge, i la importància de ser un espai d'autonomia i apoderament. En aquest sentit, caldrà aprovar un protocol vinculat als recursos d'allotjament d'emergència, que en defineixi les seves característiques i els mecanismes d'adjudicació.

En el cas que a mig termini es necessiti ampliar aquests recursos es podrà estudiar la possibilitat de destinar una part de les noves promocions d'habitatge o d'allotjaments desenvolupades en sòl municipal a aquest ús, per fer possible la seva integració en comunitats més àmplies.

A mig termini també es podrà estudiar la idoneïtat de mancomunar aquests recursos amb altres municipis de l'entorn, per tal de compartir les despeses i optimitzar els equipaments.

Finançament

Pressupost municipal:

- Despeses internalitzables vinculades a les actuacions dels serveis socials municipals.

- Pressupost específic per a la creació d'allotjaments d'emergència. S'estima un import de 50.000€/any.

Finançament supramunicipal:

- Finançament previst per a l'adquisició d'habitatge, veure actuació *B1. Adquisició d'habitatge privat amb destí a habitatge assequible.*
- Finançament previst per a la promoció d'habitatge i allotjaments, veure actuació *A1. Promoció d'habitatge públic i allotjaments.*

Responsables de la gestió

Principal: Servei d'habitatge.

Support: Serveis socials i Servei d'urbanisme i territori.

Calendari

- 1r a 3r any: Creació d'allotjaments d'emergència.
- Gestió permanent en el temps.

Indicadors de seguiment

Resultat:

- Capacitat dels recursos per l'allotjament d'emergència (número de llars).

ACTUACIÓ

C3. Acompanyament a les llars amb dificultats de pagar els subministramentsPROGRAMA **C – Prevenir i atendre la pèrdua de l'habitatge i l'emergència****Finalitat**

Garantir l'accés als subministraments i la millora de l'eficiència energètica.

Contingut

Palau-solità i Plegamans compta amb diferents mecanismes per evitar el tall de subministraments i donar suport al pagament a llars vulnerables per prevenir la pobresa energètica. Aquests serveis es presten entre els Serveis socials municipals i l'OMIC.

Es preveu reformular els serveis existents i alhora impulsar noves actuacions de suport. Les línies de treball vinculades al suport a les llars amb dificultats de pagament dels subministraments són les següents:

→ **Criteris en relació al pagament d'ajuts**

Actualment l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans dona suport al pagament de subministraments a través d'un ajut municipal que suposa una important despesa en prestacions econòmiques d'emergència (51.906,68€ el 2018). S'estudiarà la possibilitat de reduir progressivament aquest ajut, l'estalvi que suposarà aquesta mesura es destinarà a reforçar les mesures per reduir els consums i l'acompanyament per evitar l'acumulació de deutes. Actualment hi ha un conveni amb la subministradora d'aigua CASSA que garanteix que no es talli el subministrament d'aigua. Per altra banda, amb la recuperació de la llei 24/2015, les companyies energètiques no poden tallar els subministraments a les llars vulnerables.

També es plantejaran ajuts complementaris com poden ser:

- *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.

→ **Informació en relació als drets energètics i els ajuts existents**

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. Per altra banda millorar la comunicació dels ajuts i drets existents respecte als subministraments (veure actuació E3. Difusió de les actuacions d'habitatge).

→ **Formació i difusió en relació a l'eficiència energètica**

Informació bàsica sobre aspectes relacionats amb els subministraments bàsics, així com tallers, jornades i materials de difusió sobre eficiència energètica per resoldre dubtes i apoderar la ciutadania per a que pugui emprendre accions per reduir el consum energètic.

→ **Acompanyament energètic i intervenció en la llar**

Per fer front, veritablement, als problemes de pagament caldrà impulsar mesures que facilitin la reducció de la factura i del consum, ja sigui amb petites millores o modificant els hàbits de consum per estalviar energia:

— **Gestió directa**

Acompanyament individual adreçat a persones que necessiten un suport personalitzat per poder establir els canvis necessaris en els seus subministraments. En aquest sentit, es desenvoluparan des 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 traspasar la informació i/o derivar la persona en cas que es consideri necessari.

— **Intervenció a la llar**

Permetran detectar situacions greus o d'urgència per oferir una resposta immediata a partir de petites reparacions in situ o oferiment de materials bàsics per reduir el consum.

— **Auditories energètiques**

Es preveu seguir amb el programa iniciat l'any 2017 juntament amb la Diputació de Barcelona juntament amb les noves actuacions de suport econòmic en matèria de rehabilitació energètica (veure actuació D1. Suport econòmic a la rehabilitació).

Finançament

→ *Pressupost municipal:*

- Despeses internalitzables vinculades a la tasca de serveis municipals.
- Partida específica vinculada als ajuts municipals i al fons CASSA. S'estima un import de 50.000€/any que es podrà reduir a mesura que es vagin aplicant mecanismes de reducció del consum.

→ *Finançament supramunicipal:*

- Diputació de Barcelona en el cas que es reactivi el servei d'auditories energètiques.
- Suport del Consell Comarcal en relació als assessoraments energètics.

Responsables de la gestió

Principal: Serveis socials.

Support: OMIC i Diputació de Barcelona.

Calendari

- 1r i 2n any: Ampliació dels ajuts i recursos actuals.
- Gestió permanent en el temps.

Indicadors de seguiment

Resultat:

- Nombre de llars en risc de pobresa energètica ateses.

ACTUACIÓ

C4. Atenció a la població envellida. Detecció de necessitats i derivació.PROGRAMA **C – Prevenir i atendre la pèrdua de l'habitatge i l'emergència****Finalitat**

Detecció de les necessitats de la població envellida vinculades a l'habitatge.

Contingut

Palau-solità i Plegamans es troba en un procés de maduració de la població:

- S'ha incrementat la mitjana d'edat de la població fins als 41,3 anys el 2019.
- La dependència senil ha passat de representar el 13,4% el 2001 al 24,6% el 2019.
- L'índex d'envelliment s'ha incrementat un 43% fins a assolir el 93,7% i el de sobreenvelliment està quasi al 16%.

El procés d'envelliment de la població juntament amb la manca d'accessibilitat del parc d'habitatge i la seva dispersió en urbanitzacions suposa una dificultat pel manteniment de la població envellida en els seus habitatges habituals.

Actualment es presten serveis de suport a la dependència i atenció a domicili mancomunats amb l'Oficina d'habitatge comarcal:

- Arranjaments a la llar (6 intervencions, 2019)
- Ajuts i lloguer de dispositius de mobilitat i millora de l'accessibilitat

L'any 2019 s'ha engegat un programa de visita a les llars amb persones grans majors de 80 anys a través d'un pla d'ocupació que ha de permetre detectar les necessitats de la població envellida i derivar-les als serveis corresponents:

- Situacions de manca d'accessibilitat (veure bloc D. Millorar l'eficiència energètica i l'accessibilitat).
- Situacions de pobresa energètica (veure actuació C3. Acompanyament a les llars amb dificultats de pagar els subministraments).
- Situacions de soledat
- Necessitat de compartir habitatge (veure actuació B3. Impuls d'un programa per compartir habitatge).
- Situació de vulnerabilitat residencial (veure actuació C1. Atenció al risc de pèrdua de l'habitatge).

Es preveu donar continuïtat a aquest programa de seguiment de les llars amb persones grans i el reforç de programes on derivar les llars en funció de les problemàtiques detectades. També la utilització d'altres programes porta a porta que puguin servir per identificar situacions que requereixin d'una intervenció municipal.

Per altra banda, aquest Pla també preveu la creació de nous allotjaments a partir de la promoció en sòls dotacionals i la transformació de locals en planta baixa, uns recursos que haurien de donar resposta a la demanda de persones grans que viuen lluny del centre o en habitatges no accessibles de disposar d'un allotjament adequat a les seves necessitats.

Finançament

Pressupost municipal: Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals.

Finançament supramunicipal:

- Consell comarcal del Vallès Occidental: Programa d'ocupació Enfeina't ha permès destinar recursos al seguiment de les llars amb persones grans.

Responsables de la gestió

Principal: Serveis socials

Suport: Consell comarcal del Vallès Occidental.

Calendari

Gestió permanent en el temps.

Indicadors de finançament

Resultat:

- Nombre d'habitatges i allotjaments dotacionals destinats a persones grans.
- Nombre d'ajuts a l'arranjament de la llar sol·licitats i atorgats.
- Nombre de persones grans ateses als serveis socials.

ACTUACIÓ

C5. Intervenció municipal en casos d'ocupació sense títol habilitant

PROGRAMA

C – Prevenir i atendre la pèrdua de l'habitatge i l'emergència**Finalitat**

Facilitar la tasca d'acompanyament dels serveis municipals en casos d'ocupació.

Contingut

L'ocupació no es percep com una problemàtica al municipi tot i que existeixen diferents habitatges ocupats sense títol habilitant. La PAH comptabilitza que unes 40 persones es troben ocupant ja que no poden accedir a un habitatge de forma regular. Des de serveis socials també atenen a persones en situació de vulnerabilitat que es troben ocupant.

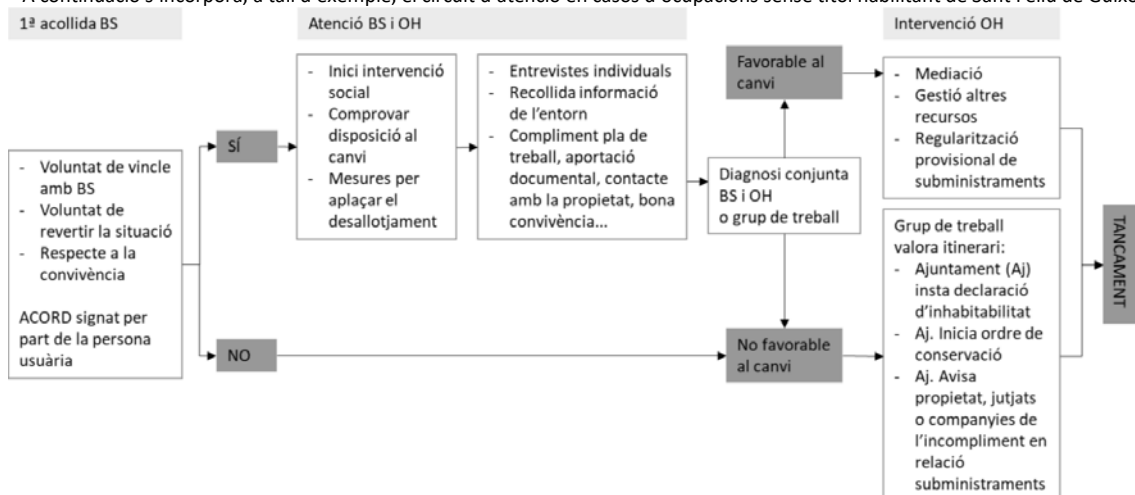
Per tal de millorar l'atenció a les persones en situació de vulnerabilitat que es troben ocupant es redactarà un protocol que permeti definir la intervenció en aquest camp a partir dels criteris del govern municipal.

El protocol haurà de tenir en compte que una ocupació sense títol habilitant afecta principalment a persones particulars i no sempre és necessària la intervenció pública. En aquest sentit, es recomana definir un circuit d'intervenció en funció del tipus d'ocupació³¹, establint diferents actuacions en funció de si les persones ocupant es troben en situació de vulnerabilitat, mantenen una bona convivència amb el veïnat, tenen voluntat de revertir la situació o si per al contrari generen conflictivitat, desenvolupen activitats delictives o no tenen voluntat de col·laboració amb l'ajuntament.

Les accions a desenvolupar en aquests poden ser les següents:

- Acompanyament a les unitats de convivència vulnerables en situació d'ocupació.
- Regularitzar subministraments connectats de forma irregular.
- Acompanyament a la comunitat a través de la mediació comunitària.
- Aplicar mecanismes d'intervenció en el cas que l'habitatge no compleixi les condicions d'habitabilitat.
- Evitar la reocupació dels habitatges i facilitar la captació amb destí a lloguer assequible.

³¹A continuació s'incorpora, a tall d'exemple, el circuit d'atenció en casos d'ocupacions sense títol habilitant de Sant Feliu de Guixols.



Finançament

Pressupost municipal: despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals.

Responsables de la gestió

Principal: Serveis socials

Suport: Servei d'habitatge, Policia i Servei d'urbanisme i territori (disciplina).

Calendari

- 3r any: Redacció del protocol d'intervenció.
- Gestió permanent en el temps.

Indicadors de seguiment

Resultat:

- S'ha establert un protocol d'intervenció en situacions d'ocupació sense títol habilitant (sí/no).
- Número d'unitats de convivència acompanyades en situació d'ocupació sense títol habilitant.



D. MILLORAR L'EFICIÈNCIA ENERGÈTICA I L'ACCESSIBILITAT

L'estat de conservació general dels habitatges de Palau-solità i Plegamans, segons el cens de 2011, és bo ja que el parc d'habitatge es troba poc envellit. Per aquest motiu les actuacions vinculades a la rehabilitació dels habitatges se centraran en dues problemàtiques que van més enllà de l'estat del parc: l'accessibilitat i l'eficiència energètica.

Les mesures aniran dirigides a facilitar el procés de rehabilitació a partir de l'acompanyament tècnic i el suport econòmic, que es dirigirà específicament a persones amb pocs recursos.

- **Millora de l'accessibilitat:** únicament el 25,3% dels immobles en edificis d'habitatges són accessibles i per tant la millora de l'accessibilitat a partir de la instal·lació d'ascensors i intervencions puntuals per superar barreres arquitectòniques és una qüestió clau. Encara més tenint en compte el procés d'envelliment de la població que farà augmentar el nombre de persones que necessiten habitatges accessibles.
- **Millora de l'eficiència energètica:** La millora de l'eficiència energètica dels edificis residencials i la implementació de sistemes de generació d'energia renovable, és un element clau per fomentar ciutats més sostenibles i amb menor impacte ecològic, ja que actualment un percentatge molt elevat de l'energia consumida a les ciutats correspon als habitatges. A més, disposar d'habitatges més eficients també redueix el risc de patir pobresa energètica, ja que es redueix l'energia necessària per gaudir d'un habitatge confortable, fet que significa un important estalvi econòmic.

La intervenció haurà de tenir en compte també l'existència d'algunes comunitats d'habitatges plurifamiliars que potser requereixen més suport per a la gestió de la millora de les finques. I l'existència puntual d'alguns habitatges amb necessitats de millorar el seu estat de conservació en que la propietat no té capacitat de desenvolupar les actuacions necessàries. Així doncs, caldrà plantejar mecanismes de suport adaptades a les diferents necessitats.

Més enllà de les actuacions específiques d'habitatge també es podria estudiar la possibilitat de promoure sistemes de producció d'energia col·lectiva, en projectes de rehabilitació o construcció d'equipaments municipals, en promocions públiques d'habitatges o allotjaments o en nous desenvolupaments urbans, que puguin donar servei a diferents edificis i habitatges del municipi.

Serveis existents actualment en aquest àmbit

- *Servei de tramitació d'ajuts de l'AHC (Oficina d'habitatge comarcal)*

Per fer possible aquesta programa es plantegen una sèrie d'actuacions que hauran de reforçar o ampliar els serveis que ja s'ofereixen actualment.

Actuacions clau

D1. Suport econòmic a la rehabilitació

D2. Suport tècnic i acompanyament a la sol·licitud d'ajuts de l'AHC

D3. Facilitar i incentivar la rehabilitació

ACTUACIÓ

D1. Suport econòmic a la rehabilitacióPROGRAMA **D – Millorar l'eficiència energètica i l'accessibilitat****Finalitat**

Oferir noves eines a nivell municipal per complementar els ajuts a la rehabilitació oferts per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC).

Contingut

Per impulsar la rehabilitació al conjunt del municipi caldrà activar mecanismes de suport econòmic a les persones propietàries més enllà dels ajuts que ja ofereix l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i que són tramitats a l'Oficina d'habitatge comarcal del Vallès Occidental. Amb aquesta finalitat es preveu l'impuls de dues línies d'actuació complementàries que seran impulsades des de l'Ajuntament:

→ **Ajuts específics per a persones propietàries sense recursos econòmics**

En el cas de comunitats de veïns i veïnes on alguna persona propietària no pugui assumir la part d'inversió per rehabilitar la finca es podria oferir un ajut municipal específic que permetés realitzar la rehabilitació a tota la comunitat. També en habitatges unifamiliars en que la propietat no tingui capacitat per assumir el cost de la obra. El cost de la rehabilitació es podria inscriure al registre de la propietat per tal de recuperar la inversió en cas de venda de l'habitatge a una persona que no compleixi els criteris de vulnerabilitat econòmica establerts.

→ **Incentius fiscals a la rehabilitació energètica i accessibilitat**

La bonificació de l'IBI ha estat una bona mesura per incentivar les rehabilitacions en l'àmbit de la millora de l'eficiència energètica. Es planteja la revisió de les ordenances fiscals en relació a la bonificació de l'IBI i de l'ICIO per ser més específiques i que es determini quina ha de ser la inversió mínima de les obres.

Finançament

Pressupost municipal:

- Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals.
- Disminució d'ingressos vinculada a les bonificacions fiscals.
- Partides específiques per l'ajut municipal. S'estima una partida anual que comenci amb 10.000€/any i es pugui ampliar fins els 30.000€/any.

Responsables de la gestió

Principal: Servei habitatge

Support: Servei d'urbanisme i territori i serveis socials

Calendari

- 2n any: implementació dels ajuts.
- Gestió permanent en el temps.

Indicadors de seguiment

Procés:

- S'han implementat ajuts municipals a la rehabilitació (sí/no).

Resultat:

- Número d'ajuts municipals a la rehabilitació sol·licitats i atorgats.

ACTUACIÓ

D2. Suport tècnic i acompanyament a la sol·licitud d'ajuts de l'AHCPROGRAMA **D – Millorar l'eficiència energètica i l'accessibilitat****Finalitat**

Facilitar la rehabilitació i l'accés als ajuts supramunicipals de rehabilitació de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC).

Contingut

Per impulsar la rehabilitació al conjunt del municipi caldrà activar mecanismes de suport als propietaris i propietàries que no comportin l'atorgament de recursos municipals a fons perdut i que puguin facilitar l'accés als ajuts que ja ofereix l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Actualment des de l'Oficina d'habitatge comarcal s'ofereix aquest servei d'assessorament en el tràmit. No obstant caldrà reforçar-lo amb la millora de la difusió i l'acompanyament a les propietats i a les comunitats³² amb les següents accions:

→ **Apropament de l'Oficina d'habitatge comarcal**

Es planteja apropar els serveis oferts per l'Oficina d'habitatge comarcal amb un servei d'habitatge propi municipal (*veure actuació E2. Impulsar la col·laboració amb ajuntaments i organismes supramunicipals*) que permeti la tramitació dels ajuts de l'AHC al mateix municipi. Serà necessari disposar d'una persona tècnica arquitecta o aparelladora que pugui desenvolupar aquesta tasca.

→ **Reforç de la difusió**

Desenvolupament de campanyes de difusió de l'existència dels ajuts, en el moment d'obertura de la convocatòria (*veure actuació E3. Difusió de les actuacions d'habitatge*).

→ **Suport tècnic vinculat als projectes**

Ampliar la capacitat del Servei d'urbanisme i territori per oferir suport tècnic i acompanyament a les persones i comunitats que vulguin impulsar obres de rehabilitació en el marc dels ajuts de l'AHC.

→ **Avançaments retornables dels ajuts**

Una de les problemàtiques dels ajuts oferts per la Generalitat és que la propietat ha d'avançar els pagaments, un fet que exclou a persones que no poden fer-hi front. Es pot plantejar que l'Ajuntament amb fons propis avanci els ajuts i després recuperi l'import un cop atorgada la subvenció.

Aquesta línia d'ajuts retornables podria estar condicionada als ingressos de les persones propietàries dels habitatges, beneficiant únicament a persones amb uns ingressos limitats. Una altra opció seria estudiar la possibilitat d'establir acords amb empreses constructores per evitar els avançaments per part de la propietat.

³²El volum d'ajuts a la rehabilitació oferts per l'AHC a Palau-solità i Plegamans arribà al seu màxim l'any 2019, amb 3 sol·licituds. L'any anterior, el 2018, només es va tramitar una única sol·licitud.

Finançament

→ *Pressupost municipal:*

- Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals.
- Partida específica per als avançaments retornables. S'estima una partida de 20.000€ el primer any i 10.000€ el segon any, tenint en compte que un cop es recuperi el finançament es podrà reinvertir.
- Partida específica vinculada a la campanya de difusió de rehabilitació (prevista a l'actuació E3. Difusió de les actuacions d'habitatge).

→ *Finançament supramunicipal:*

Agència de l'Habitatge de Catalunya, a través de la convocatòria d'ajuts a la rehabilitació.

Responsables de la gestió

Principal: Servei habitatge

Support: Servei d'urbanisme i territori i Oficina d'habitatge comarcal del Vallès Occidental

Calendari

- 2n any: Implementació.
- Gestió permanent en el temps.

Indicadors de seguiment

Resultat:

- Número d'ajuts supramunicipals a la rehabilitació sol·licitats i atorgats.
- Número d'avançaments retornables, dels ajuts de l'AHC, sol·licitats i atorgats.

ACTUACIÓ

D3. Facilitar i incentivar la rehabilitacióPROGRAMA **D – Millorar l'eficiència energètica i l'accessibilitat****Finalitat**

Facilitar la rehabilitació per millorar l'eficiència energètica i l'accessibilitat als habitatges i edificis existents.

Contingut

Complementàriament a les actuacions anteriors, es plantegen un seguit d'accions per tal de facilitar la rehabilitació per part de la propietat, són les següents:

- **Difusió dels avantatges i mecanismes de desenvolupar millores d'eficiència energètica**
Tot i que en els darrers anys s'ha avançat molt en el desenvolupament de sistemes constructius que permetin millorar l'eficiència energètica dels habitatges existents i també dels sistemes de generació d'energies renovables, sovint la ciutadania ho desconeix. Per aquest motiu, la difusió dels avantatges, tant pel que fa la sostenibilitat com la reducció dels consums energètics i la millora del confort, pot fomentar que la propietat vulgui desenvolupar aquest tipus d'intervencions.
- **Creació d'una borsa d'empreses**
Un altre mecanisme per facilitar el procés de rehabilitació a persones propietàries, tenint en compte que en general no disposen de coneixements del sector de la construcció, és facilitar el contacte amb empreses que puguin desenvolupar les obres de millora. A més, aquesta mesura també pot fomentar la contractació d'empreses locals i afavorir l'ocupació laboral del municipi.
- **Estudi per a la instal·lació d'ascensors**
En el cas de comunitats de veïns i veïnes que vulguin promoure la instal·lació d'ascensors es promourà el desenvolupament d'estudis específics per a la implementació dels elements i l'establiment d'un acompanyament i mediació a les comunitats de propietàries per trobar la millora solució tècnica i econòmica. Aquesta mesura es pot restringir a comunitats amb una renda limitada o desenvolupar-se en zones del municipi que es consideri que necessiten una intervenció prioritària.
- **Modificació del planejament per facilitar la instal·lació d'ascensors**
En alguns casos la normativa prevista pel planejament limita la intervenció en edificis existents, per aquest motiu es proposa flexibilitzar la normativa per tal de facilitar les actuacions de millora de l'accessibilitat quan no sigui possible adequar-se en el planejament vigent. En concret, es podria permetre la instal·lació d'ascensors encara que es superin els límits edificables o el sostre màxim permès, en edificis plurifamiliars i unifamiliars, on no es pugui resoldre adequant-se a la normativa vigent.

Finançament

- *Pressupost municipal:*
 - Els preveu que es pugui desenvolupar l'actuació per part dels serveis municipals.
 - Caldrà disposar d'una partida específica en el cas que es vulgui externalitzar alguna de les accions. S'estima un cost de 15.000€.

Responsables de la gestió

Principal: Servei d'urbanisme i territori

Suport: Persona tècnica d'habitatge

Calendari

- 4rt any: Implementació.
- Gestió permanent en el temps.

Indicadors de seguiment

Procés:

- S'han desenvolupat accions de difusió vinculades a l'eficiència energètica (sí/no).
- S'ha creat una borsa d'empreses de rehabilitació (sí/no).
- S'ha modificat el planejament per a facilitar la instal·lació d'ascensors (sí/no).

Resultat:

- Número d'edificis on s'ha instal·lat un ascensor.
- Número de llicències de rehabilitació energètica o instal·lació de sistemes d'energia renovable.

E. IMPULSAR LA POLÍTICA MUNICIPAL D'HABITATGE



Actualment, l'atenció en relació a l'habitatge a Palau-solità i Plegamans es realitza des de diferents serveis municipals i des de l'Oficina d'habitatge comarcal, situada a Sabadell, que gestiona els ajuts i serveis oferts per l'AHC (el registre de sol·licitants, la Borsa de Mediació, els ajuts a la rehabilitació i la tramitació de cèdules, així com la gestió final dels ajuts al lloguer i els ajuts d'especial urgència).

La tasca desenvolupada per l'Oficina d'habitatge comarcal es complementa amb els serveis municipals, que també desenvolupen accions relacionades amb l'habitatge:

- *Serveis socials.* Gestiona els ajuts d'urgència vinculats amb l'habitatge, els allotjaments d'urgència, els informes RER, els arranjaments per persones grans de la Diputació i els ajuts de subministraments, entre d'altres.
- *Servei d'urbanisme.* S'encarrega de les gestions relacionades amb el planejament urbanístic, l'atorgament de llicències, la disciplina urbanística i el desenvolupament de sòl municipal, entre d'altres.
- *Altres serveis municipals.* Serveis com la Policia local, joventut i comunicació, que puntualment desenvolupen accions en relació l'habitatge.

Tot i l'esforç municipal vinculat a la política d'habitatge, el municipi no disposa d'un servei municipal específic d'habitatge, de manera que no hi ha cap persona encarregada de fer el seguiment i la coordinació dels diferents serveis i l'impuls de noves actuacions, un fet que limita la capacitat d'impulsar nous programes d'habitatge municipals, ja que no es disposa de cap persona tècnica d'habitatge que se'n pugui encarregar.

Així doncs, per poder ampliar la capacitat de desenvolupar polítiques d'habitatge municipals es plantegen diferents actuacions encaminades a reforçar l'estructura municipal, treballant en dues línies complementàries:

- Ampliar els recursos humans disponibles
- Possibilitat de mancomunar serveis

Per altra banda, caldrà reforçar els espais de coordinació interns, entre diferents àrees municipals, que facilitin el seguiment de processos on intervenen diferents serveis, la implementació de programes conjunts o la col·laboració entre els equips tècnics municipals. Així com millorar la comunicació dels serveis i ajuts disponibles per a que la població tingui la informació al seu abast i conegui els seus drets vinculats a l'habitatge i la pobresa energètica.

Serveis existents actualment en aquest àmbit

- *Serveis socials municipals*
- *Servei d'urbanisme i territori*
- *Oficina d'habitatge comarcal*
- *Altres serveis municipals*

Per fer possible aquesta programa es plantegen una sèrie d'actuacions que hauran de reforçar o ampliar els serveis que ja s'ofereixen actualment.

Actuacions clau

E1. Reforç de l'equip tècnic municipal

E2. Impulsar la col·laboració amb ajuntaments i organismes supramunicipals

E3. Difusió de les actuacions d'habitatge

E4. Creació d'una Taula Local d'Habitatge

ACTUACIÓ

E1. Reforç de l'equip tècnic d'habitatgePROGRAMA **E – Impulsar la política municipal d'habitatge****Finalitat**

Disposar d'una persona tècnica a l'equip municipal que coordini i desenvolupi les actuacions municipals en relació a l'habitatge.

Contingut

Es crearà un nou Servei d'habitatge que dependrà de dues àrees: l'Àrea de Serveis socials i l'Àrea Territorial. El servei estarà integrat, inicialment per una persona tècnica amb coneixements arquitectònics o jurídics.

Les iniciatives actuals es gestionen principalment des de Serveis socials i Serveis d'urbanisme i territori de forma coordinada. Serà clau dotar la Regidoria d'habitatge d'aquest servei municipal referent en habitatge i de recursos tècnics per poder impulsar polítiques pròpies d'habitatge i desenvolupar les actuacions definides en aquest PLH de forma transversal i coordinada amb la resta de serveis. Les tasques que desenvoluparà seran les següents:

- Liderar la gestió de la política d'habitatge municipal a partir d'una visió integral i estratègica.
- Implementar les accions previstes al Pla Local d'Habitatge (PLH), així com aquelles actuacions no previstes que es consideri pertinent desenvolupar.
- Avaluar els resultats obtinguts i plantejar millores.
- Coordinar els serveis municipals que desenvolupen tasques en relació amb l'habitatge, principalment Serveis socials i Urbanisme.
- Vehicular la relació amb els òrgans supramunicipals que desenvolupen la política d'habitatge, com l'AHC, la Diputació de Barcelona i el Consell comarcal del Vallès Occidental.
- Apropar l'atenció i els serveis que actualment es desenvolupen des de l'Oficina d'habitatge comarcal.
- Implementar i coordinar el funcionament de la Taula d'Habitatge municipal i la relació amb els agents socials vinculats amb l'habitatge al municipi.

Complementàriament també s'estudiarà la possibilitat de reforçar l'equip de serveis socials per tal d'ampliar la seva capacitat d'atenció a la ciutadania i d'impuls de nous programes.

Finançament

Pressupost municipal: Contractació de personal tècnic. S'estima en 30.000€/any ampliable a 50.000€/any a partir del 5è any.

Responsables de la gestió

Principal: Regidoria d'Habitatge, gerent municipal.

Suport: Serveis socials i Serveis d'urbanisme i territori.

Calendari

1r i 2n any de desenvolupament.

Indicadors de seguiment

→ S'ha ampliat l'equip tècnic d'habitatge (sí/no).

ACTUACIÓ

E2. Impulsar la col·laboració amb ajuntaments i organismes supramunicipalsPROGRAMA **E – Impulsar la política municipal d'habitatge****Finalitat**

Ampliar la capacitat de desenvolupar polítiques d'habitatge municipals.

Contingut

Es preveu estudiar la viabilitat de col·laborar amb el Consell comarcal i amb altres municipis de l'entorn, siguin de la pròpia comarca o del Vallès oriental (Caldes de Montbui), per a implementar nous recursos al municipi.

La dimensió mitjana del municipi de Palau-solità i Plegamans i la seva ubicació allunyada de les capitals de comarca fa que sigui molt recomanable mancomunar serveis, ja que es podran optimitzar els recursos oferint el servei a una població major i compartint les despeses entre diversos ajuntaments.

Els serveis que es podrien mancomunar són els següents:

→ **Oficina d'habitatge**

L'apropament al municipi dels serveis que s'ofereixen des de l'Oficina d'habitatge comarcal és una qüestió clau del Pla que es podria realitzar mitjançant diferents mecanismes, més enllà de desenvolupar el servei amb recursos propis.

- Conveni amb el Consell Comarcal perquè una persona tècnica de l'Oficina comarcal es desplaci setmanalment a Palau-solità i Plegamans. El conveni definirà la regularitat del servei i la contraprestació econòmica vinculada que haurà d'assumir l'Ajuntament. Aquest servei serà el mateix que el que s'ofereix actualment i no podrà incloure el desenvolupament de programes propis del municipi. Per altra banda, aquest servei també es podria mancomunar amb els municipis de l'entorn de la mateixa comarca.
- Conveni amb l'Ajuntament de Caldes de Montbui per mancomunar l'Oficina d'habitatge local, permetria que l'Oficina de Caldes atengués a la població de Palau. Caldria valorar la possibilitat d'apropar el servei puntualment al municipi i d'engegar nous programes municipals, més enllà de les funcions reglades d'una Oficina d'habitatge.
- Implementació d'una nova Oficina d'habitatge, mancomunada amb altres municipis de l'entorn, es podria vincular també a l'Oficina del Consell comarcal. Cal tenir en compte que actualment l'Agència d'Habitatge de Catalunya (AHC) no està establint nous convenis de gestió d'oficines locals d'habitatge. L'establiment del conveni és necessari per a poder gestionar directament els ajuts i serveis de la Generalitat i l'Estat i poder disposar d'una contraprestació econòmica per a la gestió de l'Oficina d'habitatge municipal.

→ **Promotora i gestora d'habitatge**

Desenvolupar les tasques de gestió d'una promoció i dels habitatges municipals amb els recursos humans del propi ajuntament requerirà d'un esforç important. Per aquest motiu la possibilitat de disposar d'un equip especialista que oferís aquest servei a diferents municipis de la comarca permetria optimitzar els recursos i sobretot desenvolupar una gestió més eficient. Es vincula a l'actuació A1. *Promoció d'habitatge públic i allotjaments.*

→ **Allotjaments d'emergència**

Aquest Pla preveu la creació d'un allotjament d'emergència, que es podria mancomunar amb altres municipis de l'entorn, ja que la necessitat d'allotjament d'emergència és puntual, d'aquesta manera es podria compartir la despesa i optimitzar l'equipament.

Es vincula a l'actuació C2. *Creació d'un recurs per a l'allotjament d'urgència.*

Finançament

Pressupost municipal:

- Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals.

Responsables de la gestió

Servei d'habitatge

Calendari

1r any de desenvolupament.

Indicadors de seguiment

Resultat:

- S'ha apropiat l'atenció de l'oficina d'habitatge comarcal al municipi (sí/no).

ACTUACIÓ

E3. Difusió de les actuacions d'habitatgePROGRAMA **E – Impulsar la política municipal d'habitatge****Finalitat**

Donar a conèixer a la ciutadania els ajuts, serveis i programes existents en matèria d'habitatge a nivell municipal i comarcal.

Contingut

Un dels aspectes claus de la política d'habitatge municipal és que la ciutadania disposi de la informació actualitzada i de forma clara i estigui al corrent de tots els serveis i ajuts que pot sol·licitar.

En aquest sentit, els principals aspectes a millorar identificats són:

- Donar a conèixer els serveis i ajuts existents.
- Avançar l'arribada a Serveis socials de les persones en procés de pèrdua de l'habitatge (*actuació C1. Atenció al risc de pèrdua de l'habitatge*).
- Possibilitar la captació d'habitatges (*bloc B. Mobilització d'habitatge privat amb destí al lloguer assequible*)
- Impulsar les sol·licituds d'ajuts per a la rehabilitació (*actuació D2. Suport tècnic i acompanyament a la sol·licitud d'ajuts de l'AHC*).

Per tal de millorar el coneixement de la ciutadania dels serveis que s'ofereixen en matèria d'habitatge, tant a nivell municipal com comarcal es proposa implementar els següents mecanismes:

→ **Creació d'un apartat específic d'habitatge al web municipal**

Aquest espai hauria d'exposar la informació de forma visual, facilitant la comprensió dels diferents serveis i ajuts disponibles, es podrien agrupar en els següents apartats:

- Serveis oferts per l'Oficina d'habitatge comarcal
 - Ajuts disponibles al pagament de l'habitatge
 - Ajuts disponibles a la rehabilitació
 - Borsa d'habitatge de lloguer
- Serveis oferts pel Servei d'Habitatge
 - Assessorament i acompanyament en matèria d'habitatge
- Serveis oferts pels Serveis socials municipals
 - Atenció a la pèrdua de l'habitatge
 - Atenció a la pobresa energètica
- Les actuacions específiques desenvolupades al municipi en relació a l'habitatge (s'inclouran a mesura que s'impulsin):
 - Accés a l'habitatge assequible
 - Incentius a la propietat per cedir el seu habitatge
 - Programa de masoveria urbana
 - Programa per compartir habitatge
 - Ajuts a la rehabilitació

També es podria incloure un apartat de notícies on es visualitzessin les darreres accions realitzades en matèria d'habitatge des del municipi i la informació de campanyes en actiu.

→ **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, etc.

→ **Informació dels serveis, ajuts i projectes a la radio local i inclusió de càpsules al butlletí municipal**

Palau-solità i Plegamans 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.

→ **Campanyes de difusió específiques**

A banda de la difusió genèrica per informar dels serveis i ajuts existents en relació a l'habitatge, es poden impulsar campanyes de difusió específiques vinculades a un programa en concret. Es preveu el desenvolupament de 4 campanyes específiques:

- Difusió de serveis
- Impuls a la captació d'habitatges
- Impuls a la sol·licitud d'ajuts a la rehabilitació
- Difusió de la masoveria urbana i el programa de compartir habitatge
- Difusió del programa per a transformar locals en planta baixa

Finançament

Pressupost municipal:

- Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals.
- Partides específiques pel cost d'elaboració dels materials de difusió. S'estima en 5.000€.

Responsables de la gestió

Principal: Tècnica d'habitatge.

Suport: Servei de comunicació de l'Ajuntament i equip extern especialitzat (si es considera necessari).

Calendari

- 1r any: Implementació del web.
- Gestió permanent en el temps, però amb un especial èmfasi estratègic i de disseny de mecanismes comunicatius el 1r any i 2n any.

Indicadors de seguiment

Resultat:

- S'ha incorporat un apartat d'habitatge al web municipal (sí/no).
- S'ha impulsat campanyes de difusió específiques dels serveis i programes municipals vinculats a l'habitatge (sí/no).

ACTUACIÓ

E5. Creació de la Taula Local d'HabitatgePROGRAMA **E – Impulsar la política municipal d'habitatge****Finalitat**

Constituir un espai de debat i coordinació tècnic, polític i social per a la millora de la participació dels agents locals i ciutadania en la política municipal d'habitatge.

Contingut

Es proposa la constitució de la Taula Local d'Habitatge de Palau-solità i Plegamans, un òrgan per treballar conjuntament administració i entitats locals, en relació amb l'habitatge al municipi. Composada per representants polítics i tècnics del consistori i representants d'entitats locals (PAH, API, promotores i constructores locals, Associacions veïnals, entre d'altres).

En un primer estadi de desenvolupament la Taula ha de permetre:

- Donar a conèixer les actuacions municipals relacionades amb l'habitatge.
- Fer un seguiment del propi Pla Local d'Habitatge de Palau-solità i Plegamans.
- 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.
- Creació de comissions (grups de treball) a petició, tant de les entitats com dels equips municipals, per abordar els temes crítics o de major interès municipal.

Es planteja que la Taula sigui l'espai de seguiment i definició de la política municipal d'habitatge. Serà clau que esdevingui l'espai on s'avalua l'aplicació del PLH i els seus resultats. Per tal d'afavorir la implicació i corresponsabilització de la ciutadania i entitats locals s'ha convidat als possibles agents de la Taula a la participació durant la redacció d'aquest PLH a través de sessions informatives i/o participatives. Se'n preveu una periodicitat semestral i la secretaria tècnica l'exercirà el Servei d'habitatge.

Finançament

Pressupost municipal: despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals.

Responsables de la gestió

Servei d'habitatge

Calendari

- 1r any: Constitució de la Taula d'habitatge.
- Gestió permanent en el temps.

Indicadors de seguiment

- S'ha constituït la Taula d'habitatge local (sí/no).

12 EXECUCIÓ DEL PLA LOCAL D'HABITATGE

12.1 OBJECTIUS QUANTIFICABLES

Per fer possible l'execució del Pla s'han identificat aquells aspectes quantificables i avaluables relatius als objectius.

A continuació es detallen els principals objectius a assolir al llarg dels 6 anys de la vigència del PLH:

A. PROMOURE NOU HABITATGE ASSEQUIBLE	número	import	habitatges	data
Estudi del potencial del sòl municipal				2021
Habitatges amb protecció oficial de lloguer iniciats			67	
<i>Promoguts per entitats públiques</i>			42	
<i>Promoguts per agents externs</i>			25	
Allotjaments dotacionals iniciats			69	
<i>Promoguts per entitats públiques</i>			36	
<i>Promoguts per agents externs</i>			33	
Creació d'un Fons Social de lloguer				2025
Habitatges inclosos al Fons de lloguer social			5	
Locals en planta baixa convertits en habitatge i/o allotjament			10	
Activació del registre de solars				2025
B. MOBILITZAR HABITATGE PRIVAT CAP AL LLOGUER ASSEQUIBLE				
Habitatges adquirits		200.000 €	2	
Habitatges captats			6	
Ajuts a la millora d'habitatges per la seva captació	3			
Habitatges adherits al programa de compartir habitatge			10	
C. PREVENIR I ATENDRE LA PÈRDUA DE L'HABITATGE I L'EMERGÈNCIA				
Ajuts supramunicipals al pagament de l'habitatge	350			
Import destinat al suport al pagament de l'habitatge per l'ajuntament		330.000 €		
Capacitat dels recursos per allotjament d'emergència	3 UC			
Acompanyaments energètics i intervenció en la llar	100			
D. MILLORAR L'EFICIÈNCIA ENERGÈTICA I L'ACCESSIBILITAT				
Ajuts a la rehabilitació supramunicipals concedits	20			
Implantació d'ajuts municipals complementaris per a llars vulnerables	15			2022
E. IMPULSAR LA POLÍTICA MUNICIPAL D'HABITATGE				
Creació d'un Servei d'Habitatge Municipal				2021
Atenció de l'Oficina d'Habitatge comarcal des de Palau				2022
Activació de la Taula Local d'Habitatge				2021
Creació d'un apartat d'habitatge al web municipal				2021

12.2 CALENDARI

La durada prevista del PLH serà de 6 anys, 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 i la consolidació de l'estructura tècnica vinculada a les polítiques d'habitatge municipals.

CALENDARI DEL PLA LOCAL D'HABITATGE

	1r any	2n any	3r any	4rt any	5è any	6è any
A. PROMOURE NOU HABITATGE ASSEQUIBLE						
A0. Estudi del potencial del sòl municipal	■					
A1. Promoció d'habitatge públic i allotjaments	■	■	■	■	■	■
A2. Promoció delegada en sòl municipal			■	■	■	■
A3. Gestió del parc d'habitatge assequible i social	■	■	■	■	■	■
A4. Modificacions de planejament per generar habitatge assequible				■	■	■
A5. Canvi d'ús de locals en planta baixa		■	■			
A6. Mobilització de solars vacants i edificis amb obres aturades				■	■	■
B. MOBILITZAR HABITATGE PRIVAT CAP AL LLOGUER ASSEQUIBLE						
B1. Adquisició d'habitatge privat amb destí a habitatge assequible	■	■	■	■	■	■
B2. Foment de la captació d'habitatge privat	■	■	■	■	■	■
B3. Impuls d'un programa per compartir habitatge		■	■	■	■	■
C. PREVENIR I ATENDRE LA PÈRDUA DE L'HABITATGE I L'EMERGÈNCIA						
C1. Atenció al risc de pèrdua de l'habitatge	■	■	■	■	■	■
C2. Creació d'un recurs per a l'allotjament d'urgència	■	■	■	■	■	■
C3. Acompanyament a les llars amb dificultats de pagar els subministraments	■	■	■	■	■	■
C4. Atenció a la població envellida	■	■	■	■	■	■
C5. Intervenció municipal en casos d'ocupació sense títol habilitant			■	■	■	■
D. MILLORAR L'EFICIÈNCIA ENERGÈTICA I L'ACCESSIBILITAT						
D1. Suport econòmic a la rehabilitació		■	■	■	■	■
D2. Suport tècnic i acompanyament a la sol·licitud d'ajuts de l'AHC		■	■	■	■	■
D3. Facilitar i incentivar la rehabilitació				■	■	■
E. IMPULSAR LA POLÍTICA MUNICIPAL D'HABITATGE						
E1. Reforç de l'equip tècnic municipal	■	■	■	■	■	■
E2. Impulsar la col·laboració amb ajuntaments i organismes supramunicipals	■	■	■	■	■	■
E3. Difusió de les actuacions d'habitatge	■	■	■	■	■	■
E4. Creació d'una Taula Local 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, dels organismes públics supralocals com el Consell Comarcal del Vallès Occidental, la Diputació de Barcelona o l'Incasòl.

12.3 FINANÇAMENT

Tal i com s'ha assenyalat en relació amb el calendari previst, el present Pla local d'habitatge del municipi de Palau-solità i Plegamans està integrat per 5 eixos estratègics i 22 actuacions, i es considera viable econòmicament.

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 principals serveis implicats són: Serveis socials i Servei d'Urbanisme.
- **Aquelles que requeriran del suport d'un equip extern per al seu desenvolupament.** S'inclouen aquelles actuacions vinculades a estudis o actuacions específiques que 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:
 - “Estratègies sectorials d'habitatge” que inclou la línia Estratègies per a la promoció d'habitatges.
<https://catalegdeserveis-cercador.diba.cat/fitxa?id=21107>
 - Ajut per desenvolupar estudis de viabilitat d'obra nova en solars municipals.
<https://catalegdeserveis-cercador.diba.cat/fitxa?id=21113>
 - Ajuts a la rehabilitació d'habitatges públics o cedits
<https://catalegdeserveis-cercador.diba.cat/fitxa?id=21263>
 - Ajuts a l'adquisició d'habitatges destinats a polítiques socials
<https://catalegdeserveis-cercador.diba.cat/fitxa?id=21018>
- **Ajuts previstos 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 de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Estat vinculats als serveis i ajuts oferts per l'Oficina d'Habitatge comarcal del Vallès Occidental.

PRESSUPOST ANUAL DE LES ACTUACIONS DEL PLA LOCAL D'HABITATGE

	1r any	2n any	3r any	4rt any	5è any	6è any	Possible suport
A. PROMOURE NOU HABITATGE ASSEQUIBLE	15.000 €	8.000 €	15.000 €	15.000 €	8.000 €	8.000 €	69.000 €
A0. Estudi del potencial del sòl municipal	15.000 €						DIBA
A1. Promoció d'habitatge públic i allotjaments							ICF, Estat
A2. Promoció delegada en sòl municipal			15.000 €				DIBA
A3. Gestió del parc d'habitatge assequible i social					8.000 €	8.000 €	CC
A4. Modificacions de planejament per generar habitatge assequible				15.000 €			
A5. Canvi d'ús de locals en planta baixa		8.000 €					DIBA
A6. Mobilització de solars vacants i edificis amb obres aturades							
B. MOBILITZAR HABITATGE PRIVAT CAP AL LLOGUER ASSEQUIBLE	5.000 €	55.000 €	60.000 €	60.000 €	60.000 €	60.000 €	300.000 €
B1. Adquisició d'habitatge privat amb destí a habitatge assequible		50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	ICF, Estat, DIBA
B2. Foment de la captació d'habitatge privat	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	CC
B3. Impuls d'un programa per compartir habitatge			5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	
C. PREVENIR I ATENDRE LA PÈRDUA DE L'HABITATGE I L'EMERGÈNCIA	105.000 €	100.000 €	135.000 €	125.000 €	120.000 €	120.000 €	705.000 €
C1. Atenció al risc de pèrdua de l'habitatge	55.000 €	50.000 €	40.000 €	35.000 €	30.000 €	30.000 €	
C2. Creació d'un recurs per a l'allotjament d'urgència			50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	ICF, Estat, DIBA
C3. Acompanyament a les llars amb dificultats de pagar els subministraments	50.000 €	50.000 €	45.000 €	40.000 €	40.000 €	40.000 €	
C4. Atenció a la població envellida							
C5. Intervenció municipal en casos d'ocupació sense títol habilitant							
D. MILLORAR L'EFICIÈNCIA ENERGÈTICA I L'ACCESSIBILITAT	0 €	30.000 €	25.000 €	35.000 €	25.000 €	30.000 €	145.000 €
D1. Suport econòmic a la rehabilitació		10.000 €	15.000 €	20.000 €	25.000 €	30.000 €	
D2. Suport tècnic i acompanyament a la sol·licitud d'ajuts de l'AHC		20.000 €	10.000 €				CC
D3. Facilitar i incentivar la rehabilitació				15.000 €			CC, DIBA
E. IMPULSAR LA POLÍTICA MUNICIPAL D'HABITATGE	35.000 €	30.000 €	30.000 €	30.000 €	50.000 €	50.000 €	225.000 €
E1. Reforç de l'equip tècnic municipal	30.000 €	30.000 €	30.000 €	30.000 €	50.000 €	50.000 €	
E2. Impulsar la col·laboració amb ajuntaments i organismes supramunicipals							
E3. Difusió de les actuacions d'habitatge	5.000 €						
E4. Creació d'una Taula Local d'Habitatge							
REPERCUSSIÓ ECONÒMICA DEL PLH	160.000 €	223.000 €	265.000 €	265.000 €	263.000 €	268.000 €	1.444.000 €

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.