

PANEL DE POLÍTQUES PÚBLIQUES LOCALS
D'HABITATGE

2014

Fundació
Carles Pi
i Sunyer

d'estudis
autonòmics
i locals



Diputació
Barcelona

PRESENTACIÓ

L'informe que teniu a les mans és un resum dels resultats més importants de la segona edició del Panel de Polítiques Públiques Locals d'Habitatge desenvolupat el 2014.

L'objectiu del Panel és recollir, de forma periòdica, aquella informació rellevant, actualitzada i comparable, per al seguiment de les polítiques locals dels ajuntaments de Catalunya de més de 10.000 habitants, exceptuant l'ajuntament de Barcelona. Les dades d'aquest informe corresponen a l'any 2013 i fan referència només als municipis participants de la província de Barcelona.

Les característiques generals de l'estudi i la descripció metodològica del mateix es poden trobar al lloc web: www.pisunyer.org.

La realització d'aquesta investigació, impulsada per la Fundació Carles Pi i Sunyer, ha estat possible gràcies a la complicitat de polítics i tècnics dels ajuntaments i d'altres institucions, de la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats de la Diputació de Barcelona, que hi ha donat suport tècnic.

Des d'aquest moment agraïm la vostra atenció i us convidem a realitzar consultes, aportacions i suggeriments mitjançant les nostres adreces de contacte.

ÍNDEX

1. GESTIÓ I PLANIFICACIÓ

1.1 Problemàtiques vinculades a l'habitatge

1.2 Conflictivitats vinculades a l'habitatge

1.3 Serveis a la ciutadania

1.4 Planificació

2. PRESSUPOST MUNICIPAL

2.1 Reduccions en el pressupost municipal

3. ACTUACIONS

3.1 Habitatge protegit

3.1.1 Comercialització HPO

3.1.2 Ocupació d'HPO pendents d'adjudicació

3.2 Foment del Lloguer

3.3 Problemes d'impagament

3.4 Problemes de sobre endeutament

3.5 Manteniment i rehabilitació

3.6 Habitatges gestionats amb criteris socials

3.7 Inspecció i control

3.7.1 Habitatges buits

ÍNDEX

4. RECOLZAMENT I XARXES

4.1 Evolució de suports governamentals

4.2 Ens de referència

4.3 Contactes amb actors socials

4.4 Òrgans participatius d'habitatge

5. ESTRUCTURA I ORGANITZACIÓ

5.1 Organització tècnica

5.2 Relació amb altres àrees

5.3 Modificacions en les estructures de gestió

5.4 Espais transversals de coordinació

6. TREBALLADORS

6.1 Vincle laboral

7. AVALUACIÓ

ANNEX

METODOLOGIA I UNIVERS D'ESTUDI

- ✓ L'estudi inclou els municipis de més de 10.000 habitants de Catalunya segons el padró de 2013, un total de 120, excloent la ciutat de Barcelona.
- ✓ Tota la informació d'aquesta presentació fa referència de forma exclusiva als ajuntaments de la província de Barcelona que han participat responent l'enquesta del Panel, és a dir un total de 68 municipis, i les actuacions desenvolupades fan referència a l'any 2013.
- ✓ Les fonts d'informació contingudes en aquest estudi són primàries, facilitades pels equips dels ajuntaments entre els mesos de maig i octubre de 2014.

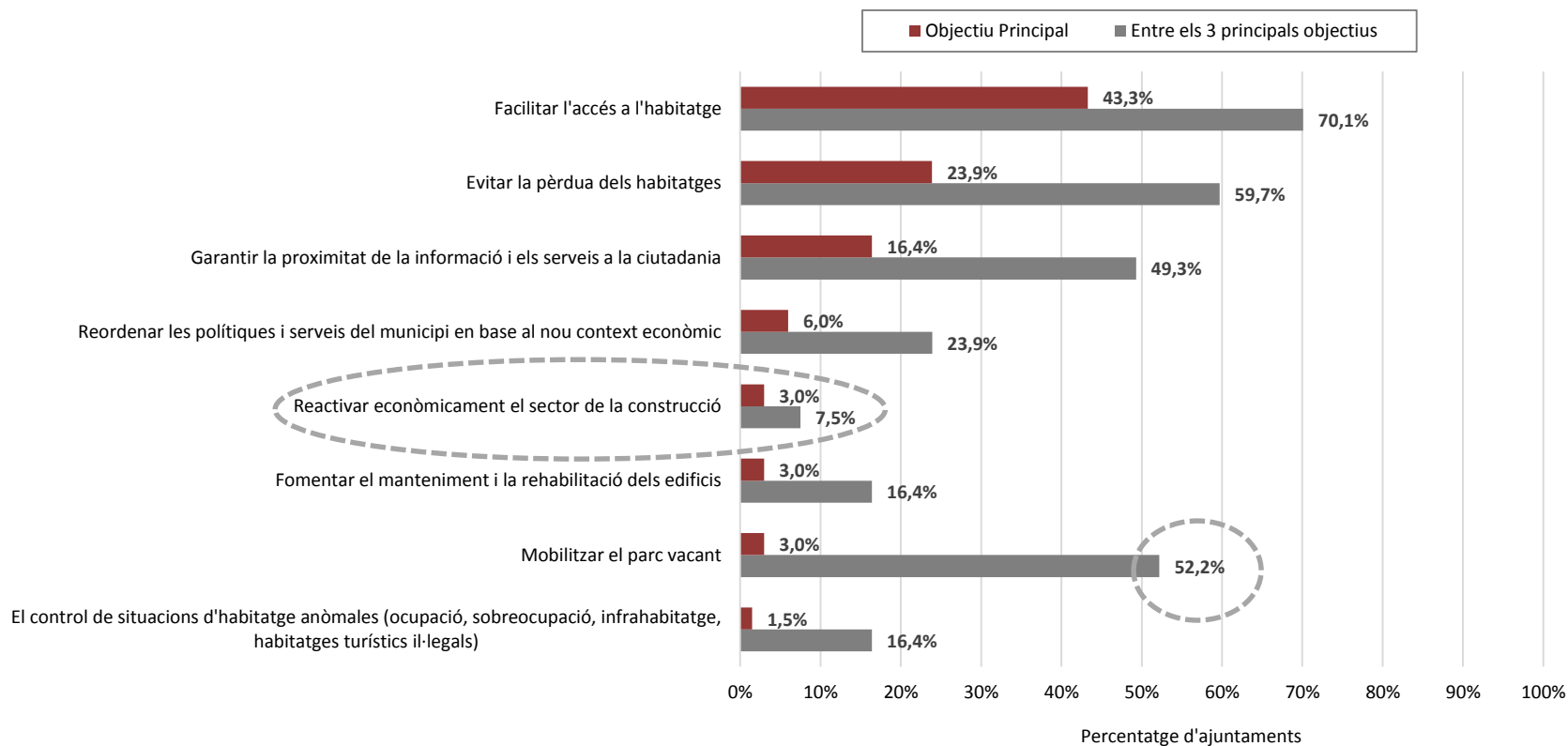
Municipis de la província de Barcelona participants al Panel 2014

	Trams de població								Total municipis de BCN [n=80]	
	De 10.000 a 20.000 h. [n=37]		De 20.001 a 50.000 h. [n=25]		De 50.001 a 100.000 h. [n=12]		Més 100.000 h. [n=6]			
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
Respostes	31	83,8	23	92,0	9	75,0	5	83,3	68	85,0

1. GESTIÓ I PLANIFICACIÓ

L'any 2013, els objectius principals en matèria d'habitatge pels ajuntaments van ser el "facilitar l'accés a l'habitatge" (43,3%) i "evitar-ne la pèrdua" (23,9%). Destaca la "mobilització del parc vacant" si es tenen en compte els 3 objectius principals citats (52,2%). La "reactivació econòmica del sector de la construcció" no apareix com a objectiu prioritari, ni en primera opció (3%) ni entre els 3 objectius prioritaris (7,5%).

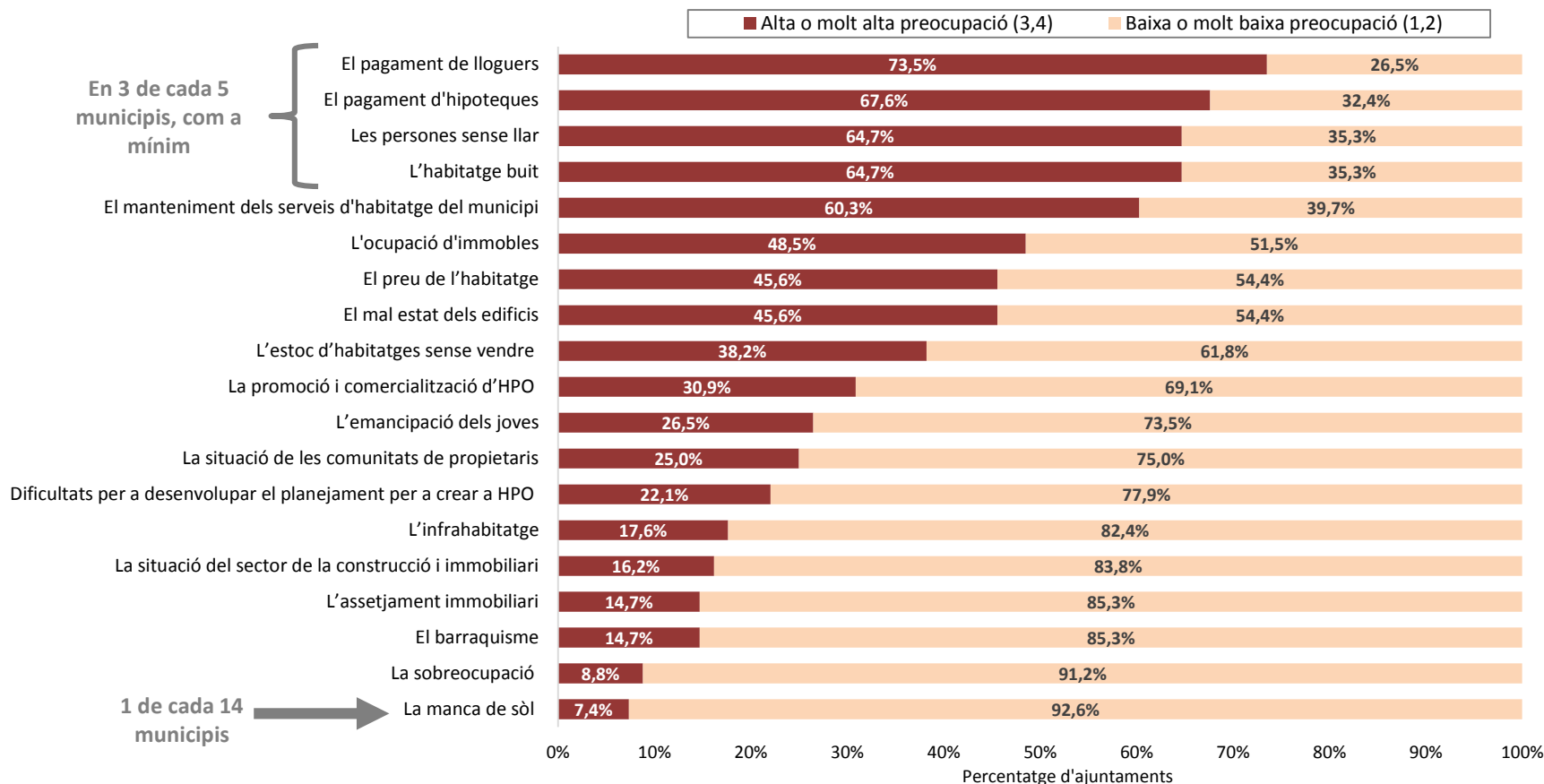
Principals objectius de treball en matèria d'habitatge [n=68]



1.1 Problemàtiques vinculades a l'habitatge

Els pagaments de lloguers i hipoteques (73,5% i 67,6% respectivament) juntament amb les persones sense llar i els habitatges buits (64,7%) són les problemàtiques que apareixen més freqüentment amb una "alta o molt alta" preocupació. La manca de sòl no es contempla com una preocupació a dia d'avui.

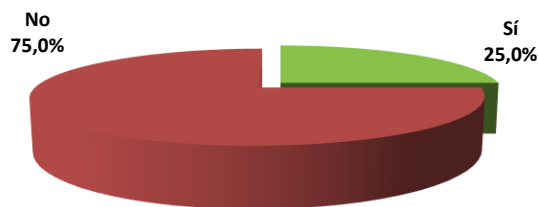
Grau de preocupació respecte a problemàtiques vinculades a l'habitatge [n=68]



1.2 Conflictivitat vinculada a l'habitatge

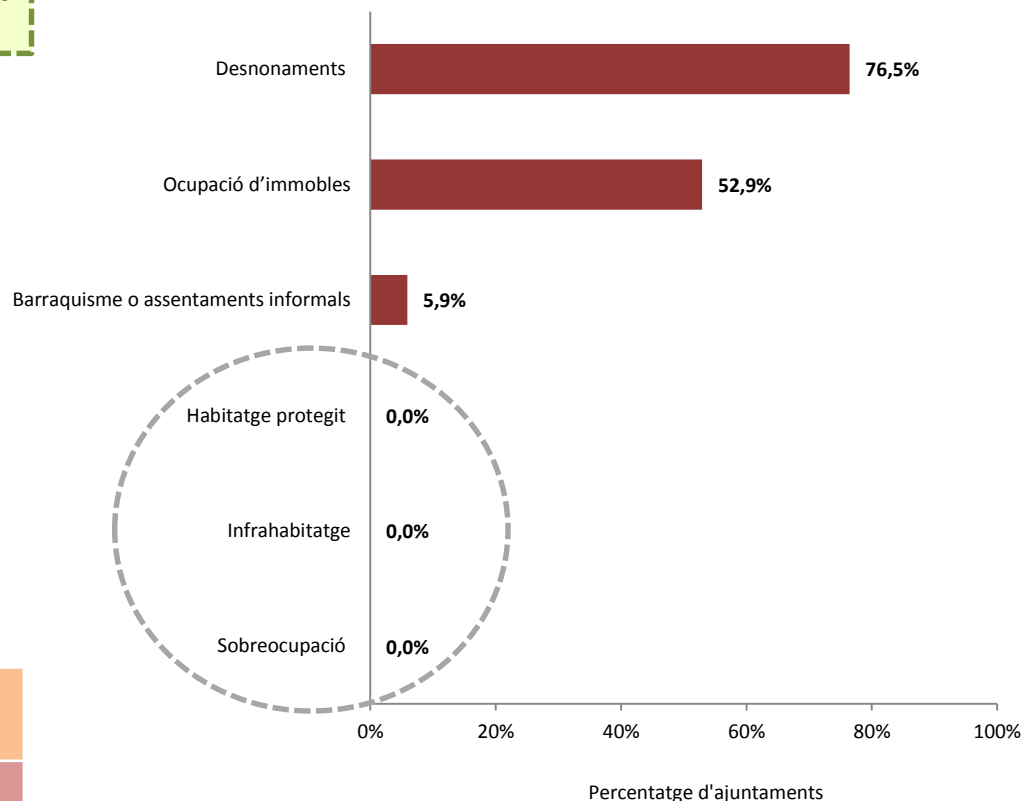
1 de cada 4 municipis han tingut conflictes en matèria d'habitatge que hagin requerit la intervenció municipal. Entre aquests, destaquen clarament els conflictes per temes de desnonaments (76,5%) i ocupació d'immobles (52,9%).

Conflictes rellevants* en temàtica d'habitatge que hagin requerit la intervenció de l'Ajuntament [n=68]



*Entenem per rellevants aquells conflictes que transcendeixin als mitjans de comunicació, o ens els que ha intervingut la justícia

Àmbits en els quals s'han produït els conflictes en matèria d'habitatge (possibilitat de més d'una resposta) [n=17]

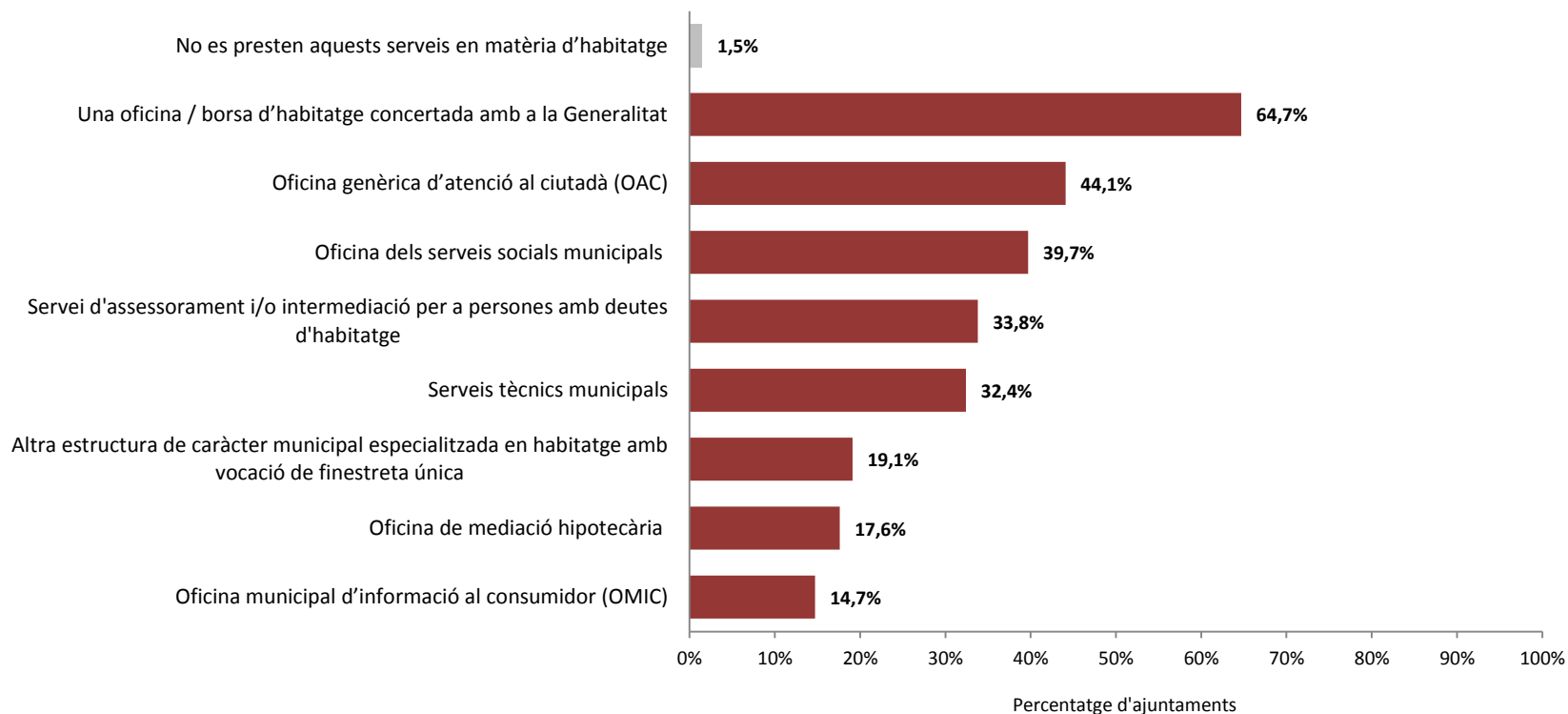


	Prov. BCN	10-20.000 hab.	20-50.000 hab.	50-100.000 hab.	>100.000 hab.
Sí	25,0%	12,9%	34,8%	33,3%	40,0%
No	75,0%	87,1%	65,2%	66,7%	60,0%

1.3 Serveis a la ciutadania

El 64,7% dels municipis disposen “d’una oficina o borsa d’habitatge concertada amb la generalitat”. Quasi la meitat, 44,1% canalitzen la informació a través d’una “oficina genèrica d’atenció al ciutadà” i “serveis socials” apareix com a tercera opció (40%). Només un 1,5% de municipis afirma no prestar cap tipus de servei en matèria d’habitatge.

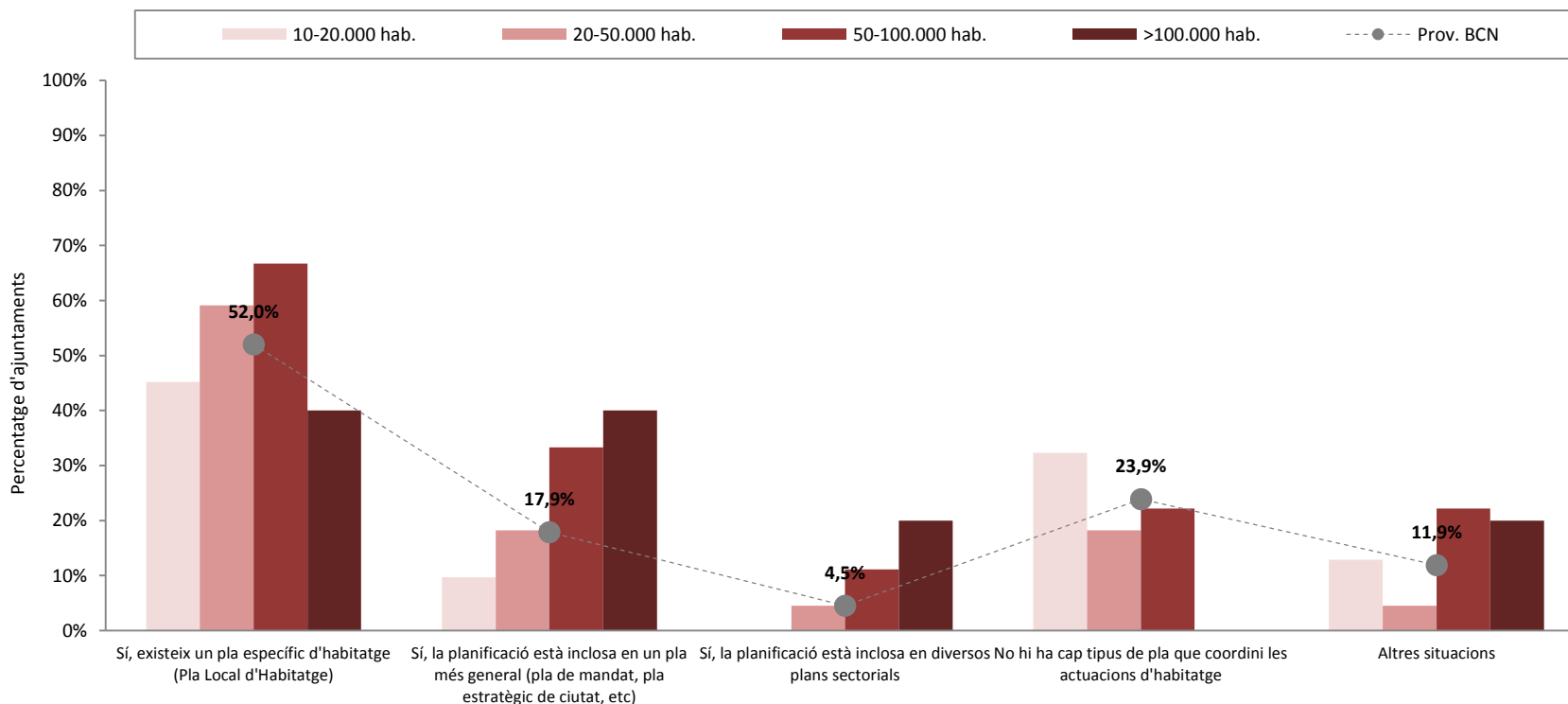
Estructures per canalitzar la informació i els serveis a la ciutadania en matèria d’habitatge
[n=68]



1.4 Planificació

Més de la meitat dels municipis disposen d'un Pla Local d'Habitatge. Un 24% d'ajuntaments afirma no disposar de cap tipus de pla que coordini les actuacions d'habitatge. Aquest fet, juntament amb l'absència d'un PLH és més freqüent en els municipis de menys de 20.000 habitants.

Coordinació i planificació de les actuacions d'habitatge [n=68]

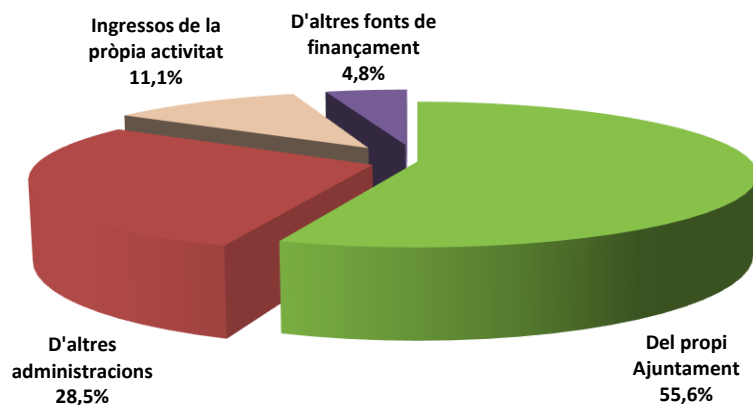


2. PRESSUPOST MUNICIPAL

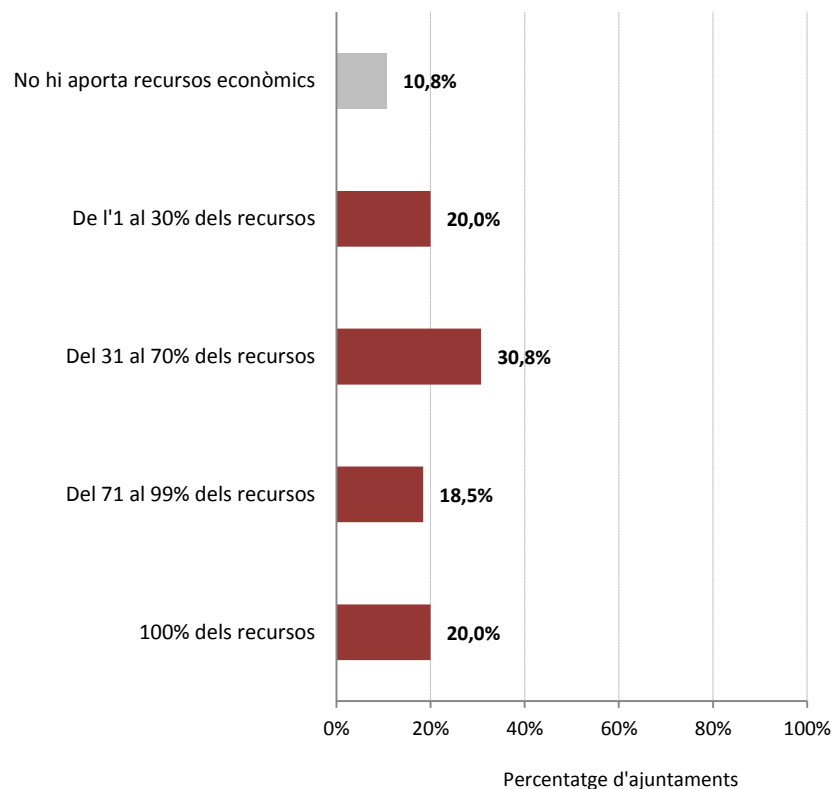
El 55,6% dels recursos que els municipis de la província de Barcelona han destinat a les polítiques d'habitatge provenen, de mitjana, del propi Ajuntament.

Un 20% d'ajuntaments aporta el 100% dels recursos, mentre que un 10,8% no n'hi aporta cap. La majoria d'ajuntaments aporten entre un 30 i un 70% de recursos (30,8%).

Procedència dels recursos econòmics destinats a habitatge* [n=65]



Percentatge d'aportació econòmica dels ajuntaments en l'àmbit de l'habitatge [n=65]

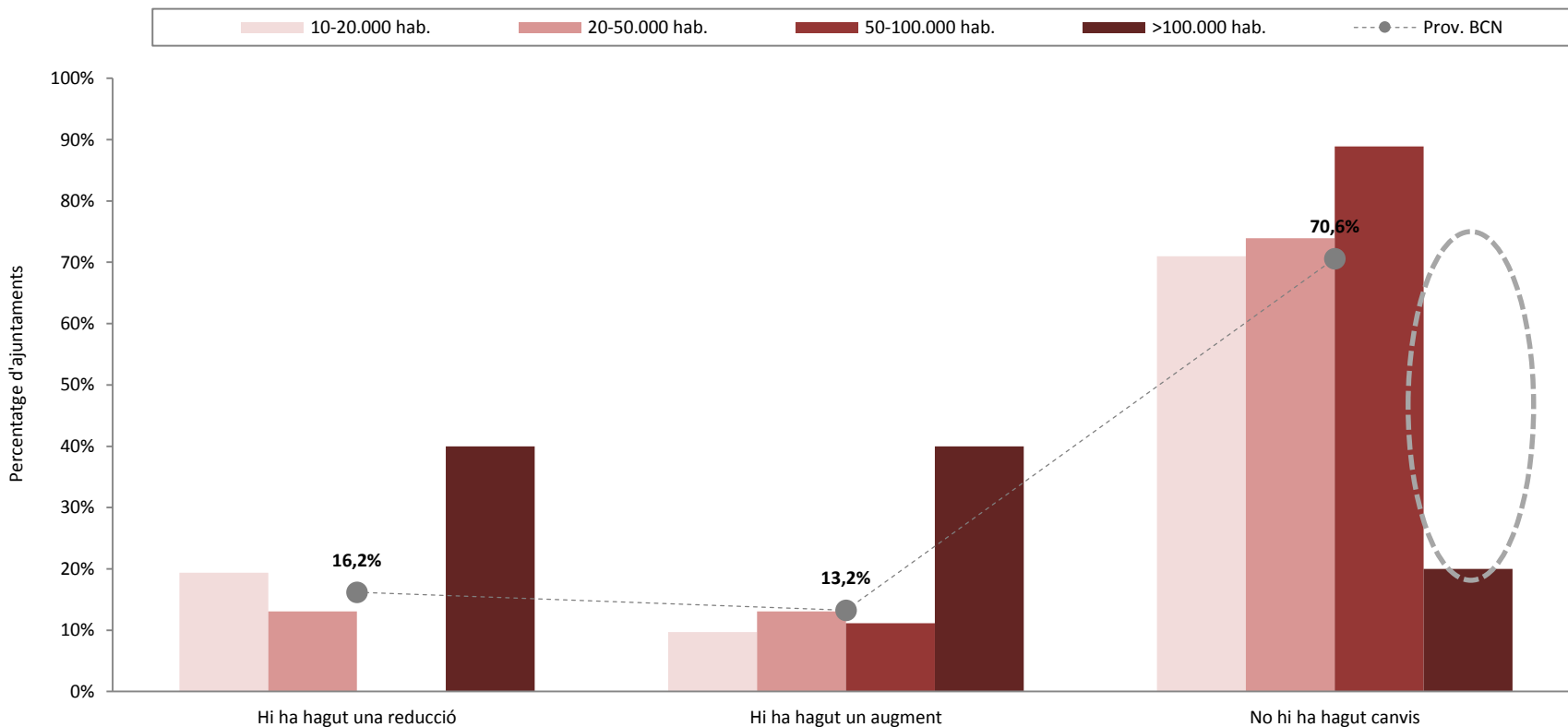


* Mitjana del percentatge de recursos segons la seva procedència

2.1 Reduccions en el pressupost municipal

En quasi 3 de cada 4 municipis no hi ha hagut canvis significatius en els pressupostos destinats a habitatge entre els anys 2012 i 2013. Les variacions més grans s'han produït en els municipis de més de 100.000 habitants (40% de reducció i augment).

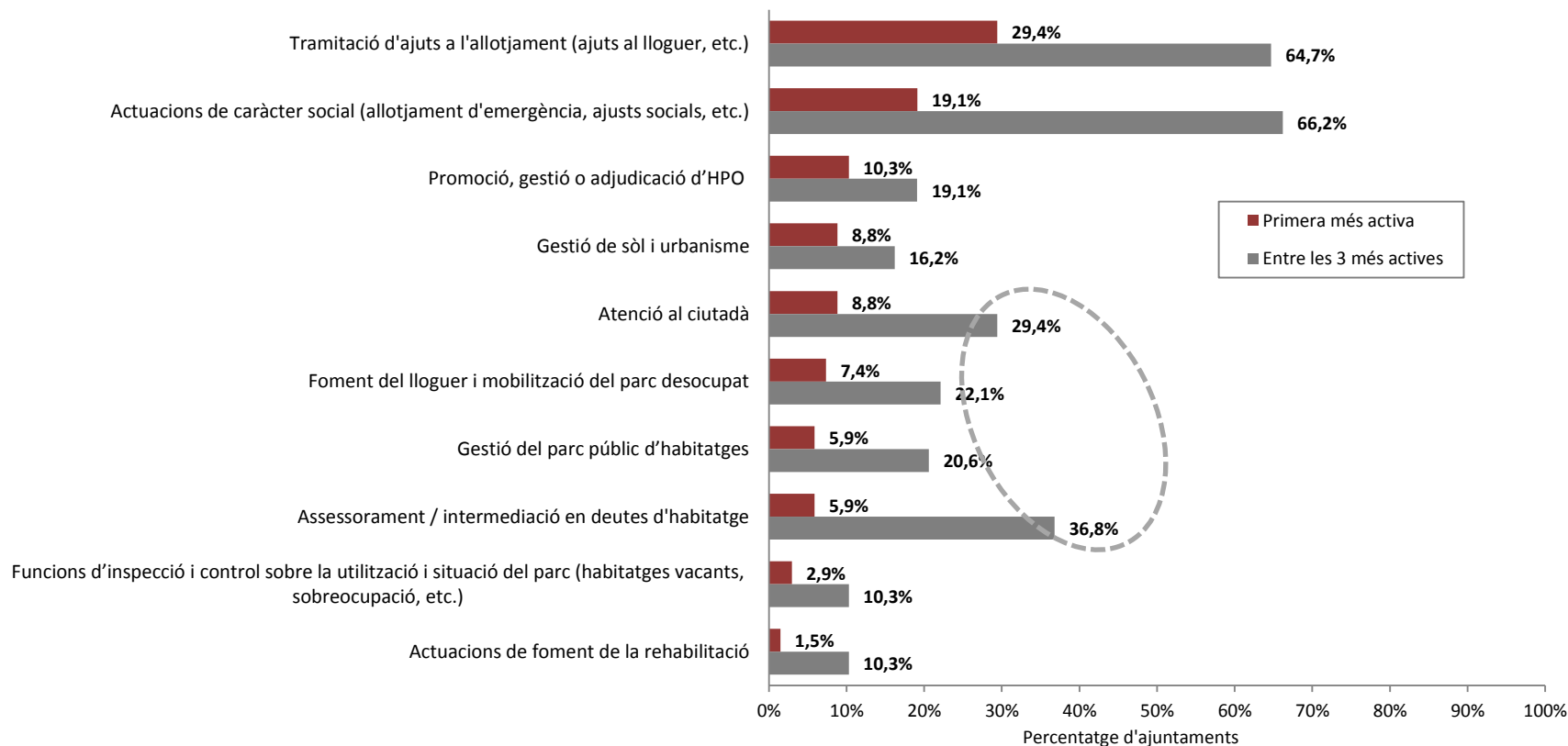
Modificacions al pressupost municipal d'habitatge entre els anys 2012 i 2013 [n=68]



3. ACTUACIONS

La “tramitació d’ajuts a l’allotjament” i les “actuacions de caràcter social” (29,4% i 19,1%) són les actuacions més actives, ja sigui en primera opció com entre les tres més actives. Destaquen l’atenció al ciutadà i l’assessorament en temes de deute que tot i no sobresortir com a la primera més activa si ho fan si es tenen en compte les tres més actives (34,3% i 41,4%).

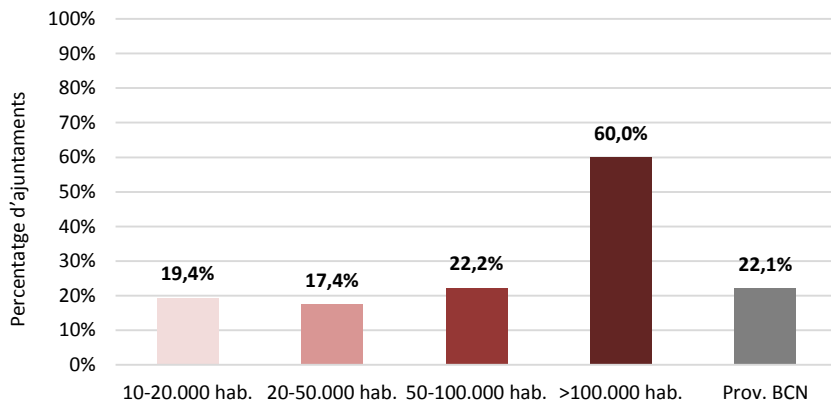
Actuacions més actives (en dedicació d'hores i personal) desenvolupades pels ajuntaments [n=68]



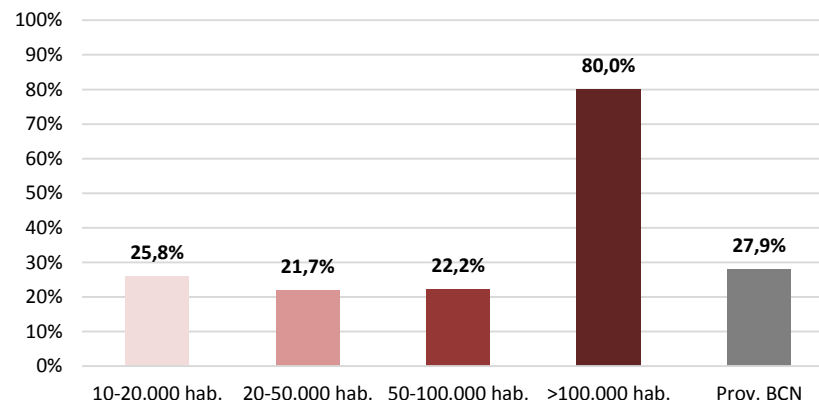
3.1 Habitatge Protegit

S'observa una disminució de promocions d'habitatge protegit acabades o en construcció respecte al Panel 2012 (45,1% de municipis enfront del 22,1%). La modalitat predominant passa a ser la de concertació amb operador privat (60%). Els processos d'adjudicació també disminueixen fins a situar-se al 27,9% (43,7% al Panel 2012). Continuen predominant els habitatges de lloguer en el tipus de règim més freqüent (73,7%).

Existència de promocions d'habitatge protegit, acabades o en construcció, durant el 2013 [n=68]



Realització de processos d'adjudicacions d'habitatge protegit de nova construcció durant el 2013 [n=68]



Modalitats de gestió utilitzades* [n=15]

Modalitat	Barcelona
Promogudes directament per l'Ajuntament	0%
Promogudes per l'Ajuntament per mitjà d'una societat municipal	40,0%
Promogudes per l'Agència Catalana de l'Habitatge en sòls cedits per l'Ajuntament	13,3%
Concertades amb un operador privat	60,0%

Processos d'adjudicació d'habitatges segons règim* [n=19]

Règim	Barcelona
Habitatges de venda de preu concertat	15,8%
Habitatges de venda de règim general o especial	31,6%
Habitatges de lloguer	73,7%
Habitatges de lloguer amb opció de compra	31,6%

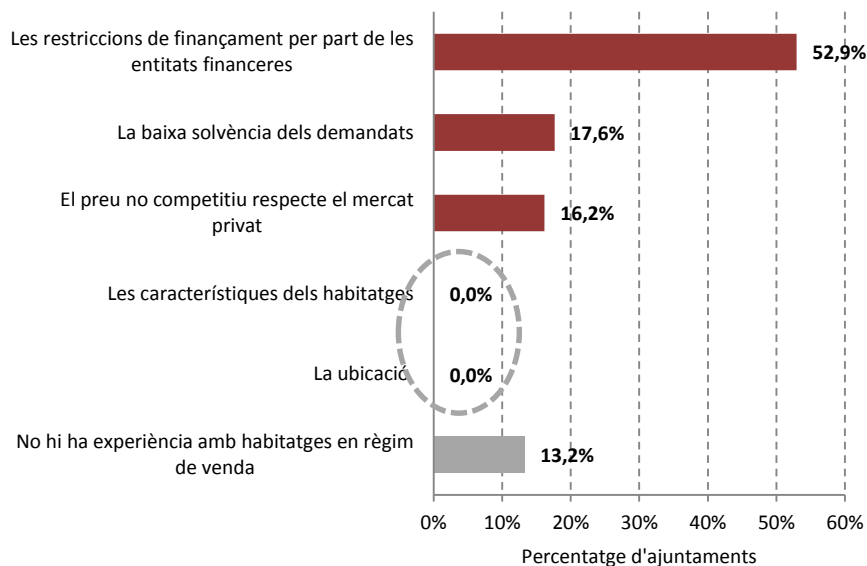
* Possibilitat de més d'una resposta

3.1.1 Comercialització HPO

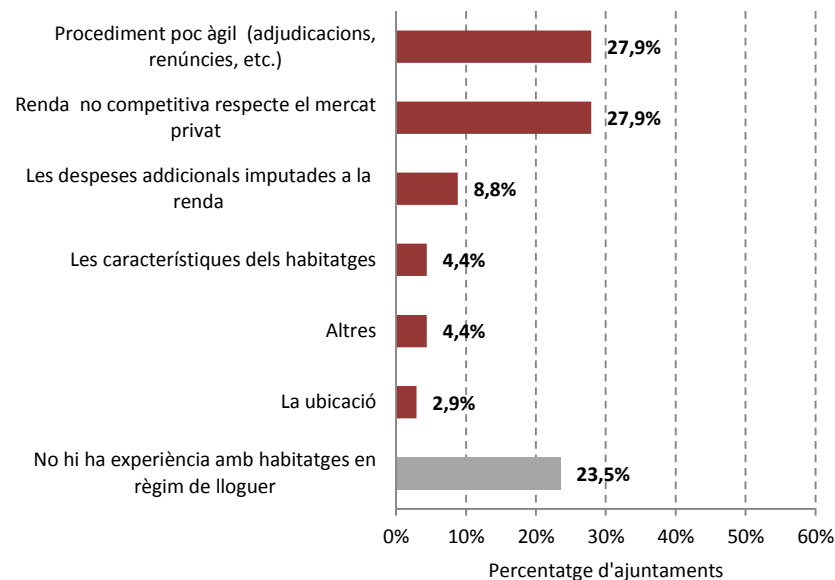
Les restriccions de finançament són percebudes com el principal factor que condiona la comercialització d'HPO en règim de venda. Les característiques i la ubicació dels habitatges no sembla condicionar-ne la comercialització. Un 13,2% d'ajuntaments no ha tingut HPO en règim de venda.

La renda no competitiva respecte el mercat privat i els procediments poc àgils continuen sent percebuts com els principals factors que condicionen l'HPO en règim de lloguer. Més d'un 23% de municipis no té experiència amb comercialització d'HPO de lloguer.

Percepció del principal factor que condiona la comercialització dels habitatges protegits en règim de venda [n=68]



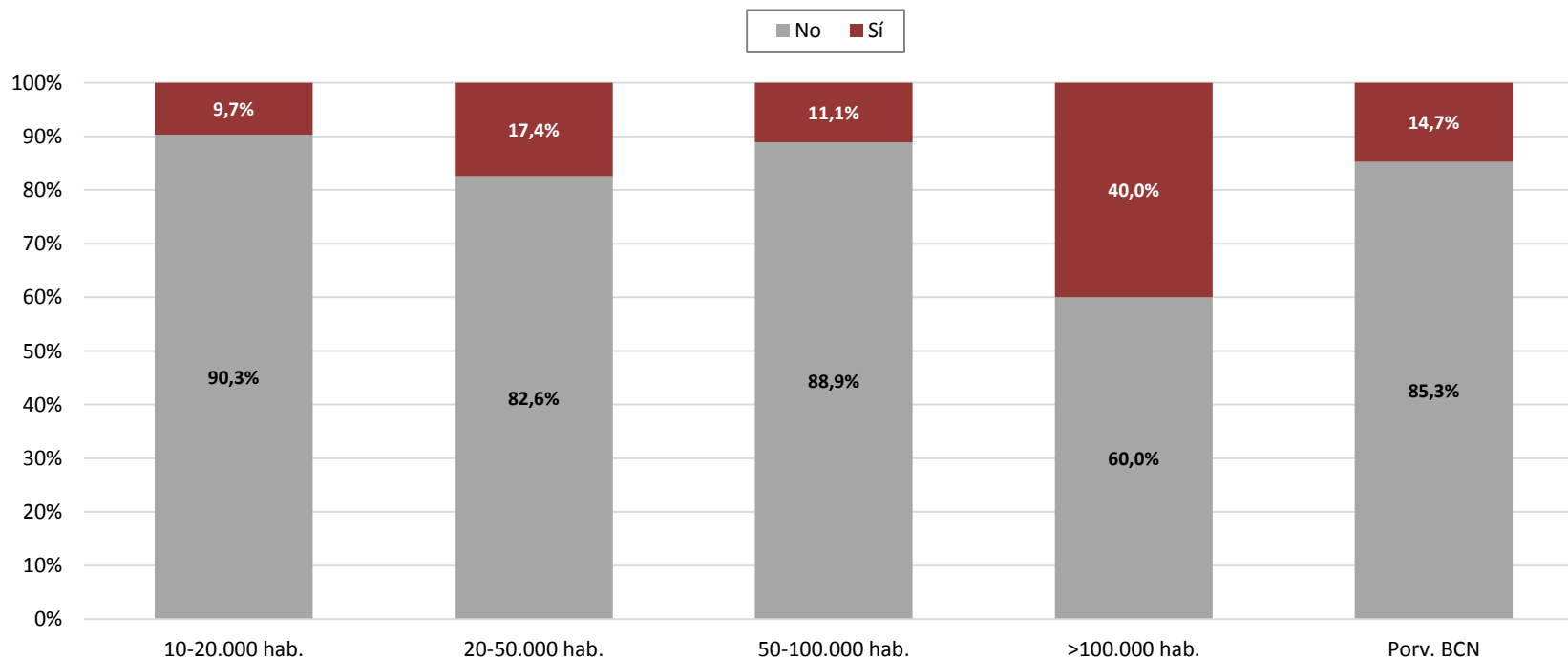
Percepció del factor principal que condiona la comercialització dels habitatges protegits en règim de lloguer [n=68]



3.1.2 Ocupació d'HPO pendents d'adjudicació

La ocupació d'habitatges protegits pendents d'adjudicació promoguts pels ajuntaments augmenta respecte l'anterior Panel (del 9,9% al 14,7%). En els municipis de més de 100.000 habitants el percentatge és força significatiu (40%).

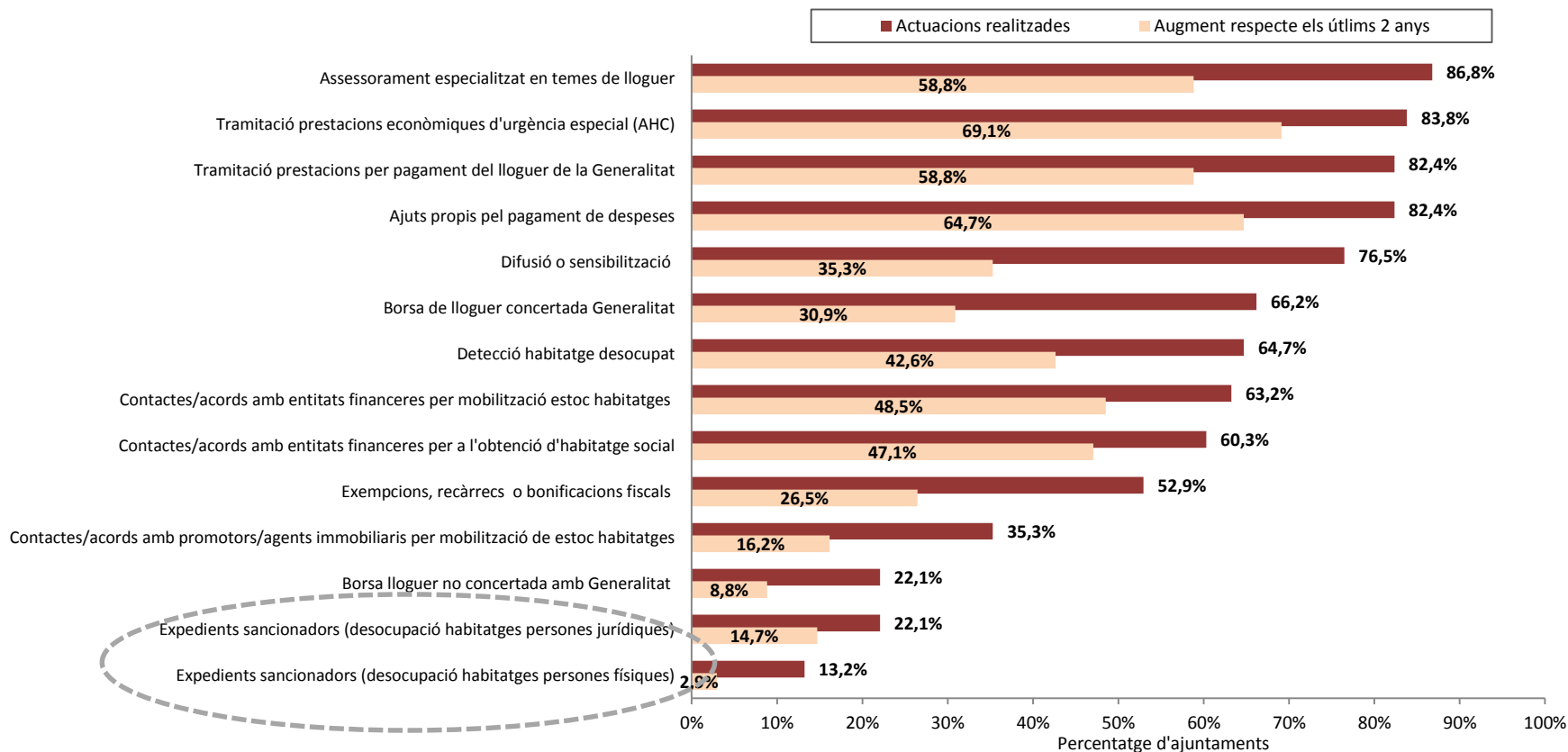
Ocupació d'HPO promoguts per l'Ajuntament pendents d'adjudicació, durant els últims dos anys [n=68]



3.2 Foment del Lloguer

L'assessorament, la tramitació de prestacions econòmiques i els ajuts propis són les principals actuacions realitzades (86,8%, 83,8% i 82,4%), així com també de les que més han augmentat els últims dos anys (58,8%, 69,1%, 58,8% i 64,7%). L'inici d'expedients sancionadors són les actuacions menys realitzades, destaquen però, l'augment dels expedients sancionadors als habitatges desocupats propietat de persones jurídiques (14,7%).

Actuacions municipals per fomentar el lloguer assequible [n=68]



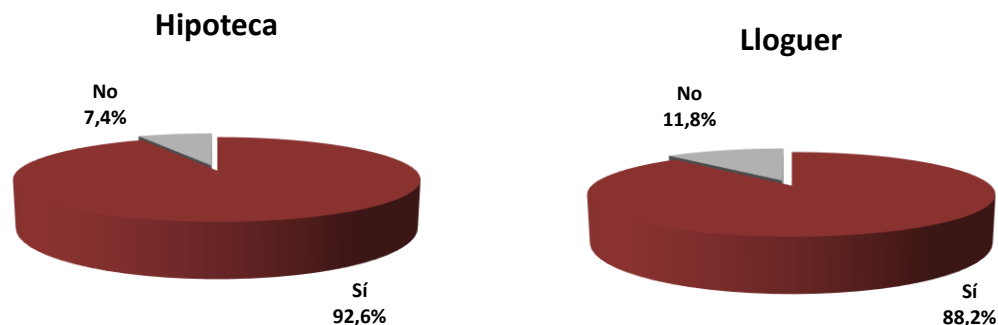
3.3 Problemes d'impagament

La gran majoria de municipis disposen de serveis adreçats a les persones afectades per a problemes d'impagament (92,6% en el cas d'hipoteques i 88,2% en el cas de lloguers).

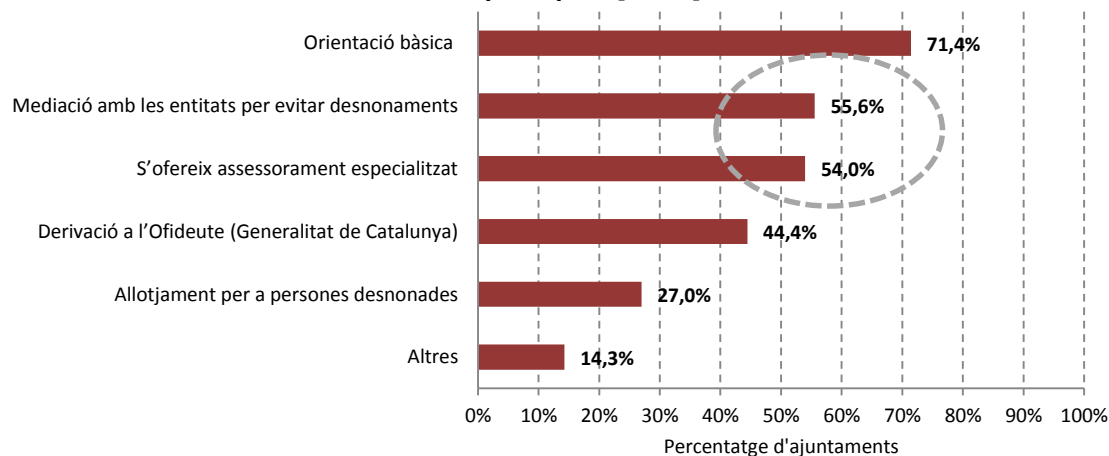
En el cas d'assessorament per impagament hipotecari, el servei més freqüent és la orientació bàsica (71,4%).

Més de la meitat dels municipis disposen de serveis propis més especialitzats: Mediació amb entitats (55,6%) i assessorament especialitzat (54%). Tots els serveis augmenten en relació amb el Panel 2012.

Existència de serveis adreçats a les persones afectades per problemes d'impagament [n=68]



Serveis oferts a les persones afectades per problemes d'impagament d'hipoteques [n=63]

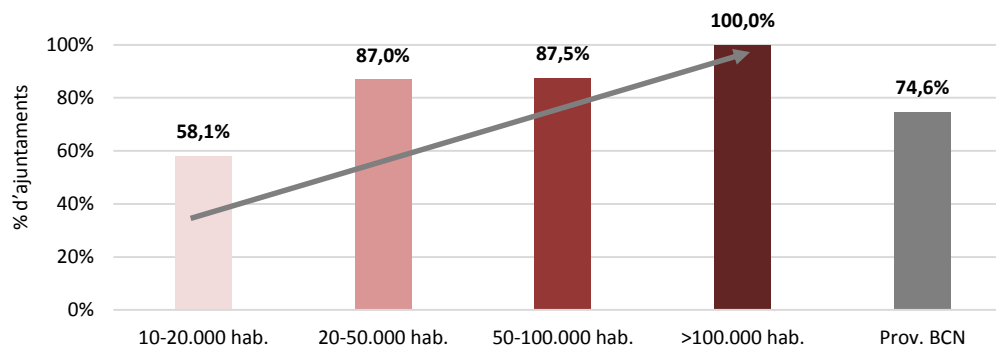


3.4 Problemes de sobre endeutament

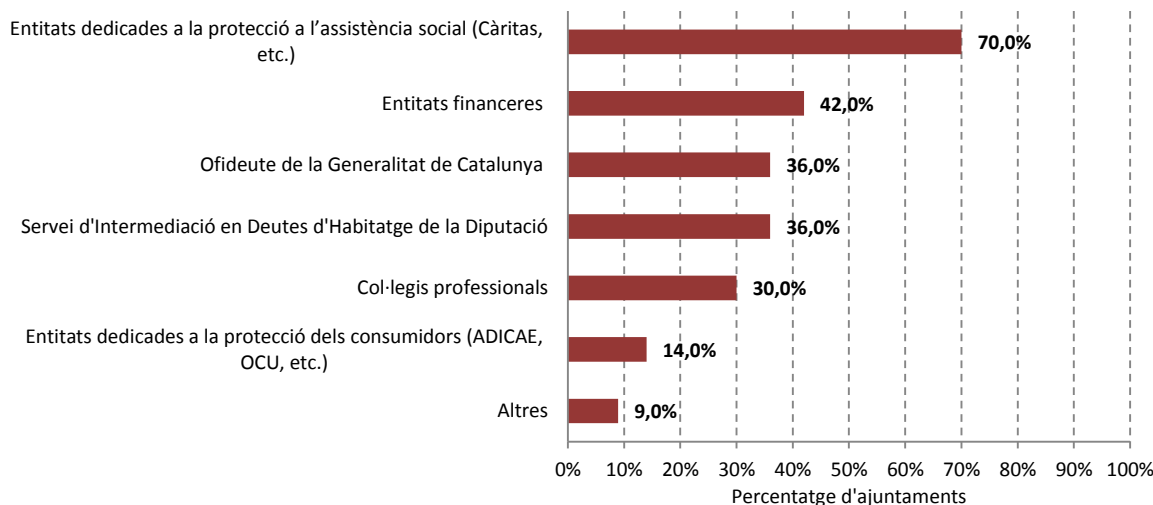
El 74,6% dels ajuntaments afirma haver mantingut contactes i/o acords amb altres agents per problemes relacionats amb el sobre endeutament. S'observa una correlació entre els contactes realitzats i la grandària del municipi.

El contacte més freqüent es manté amb entitats del tercer sector, dedicades a assistència social (70%) i amb les entitats financeres (42%). Els agents institucionals apareixen en tercer i quart lloc (Generalitat i Diputació).

Contactes i/o acords amb agents amb problemes de sobreendeutament [n=67]



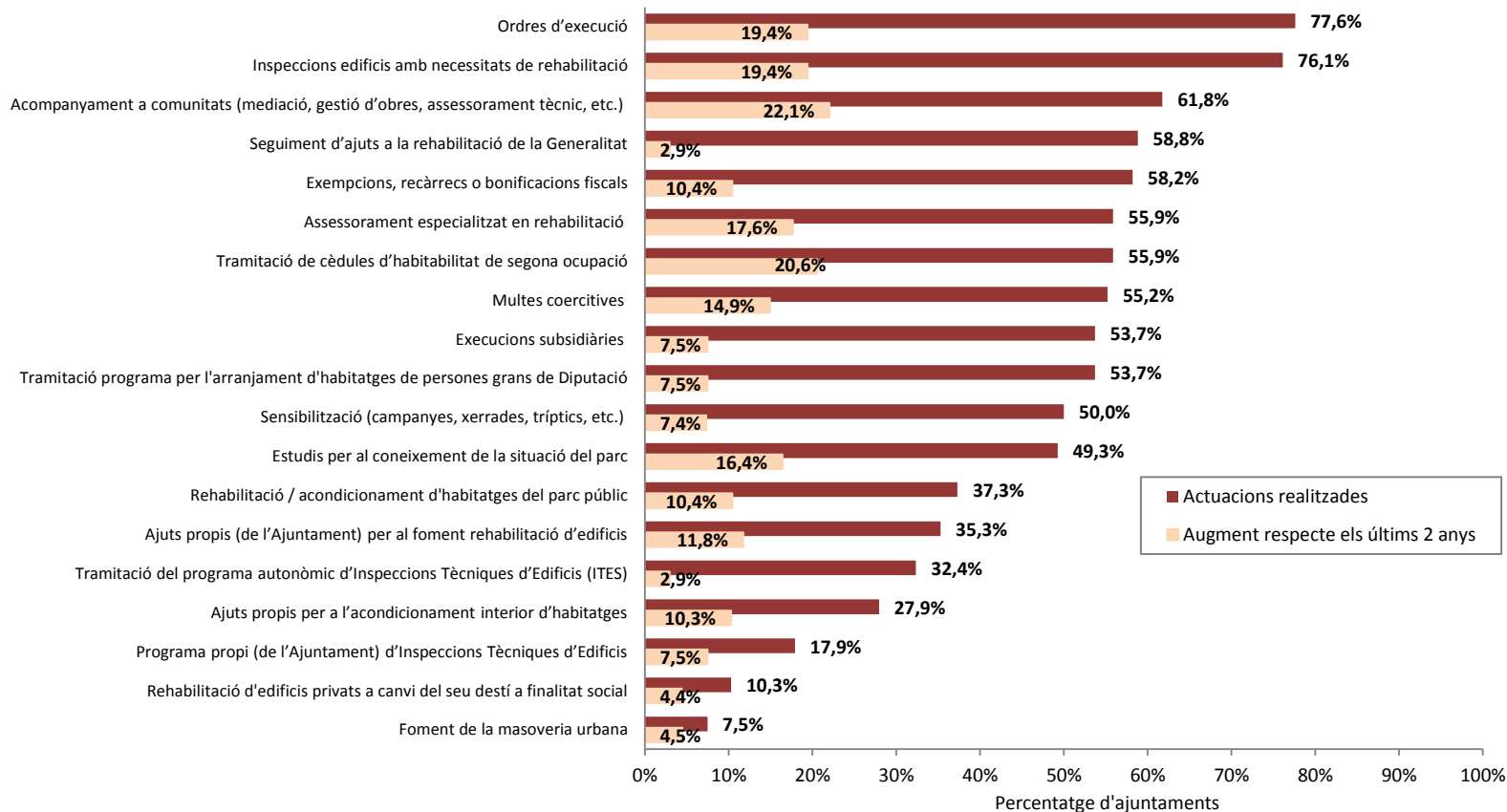
Agents amb els quals els ajuntaments han establert contactes i/o acords [n=50]



3.5 Manteniment i rehabilitació

Les ordres d'execució i les inspeccions d'edificis van ser les més realitzades (77,6% i 76,1%). L'augment d'aquestes actuacions en relació als últims dos anys va ser del 19,4%. L'actuació que més va augmentar va ser l'acompanyament a comunitats.

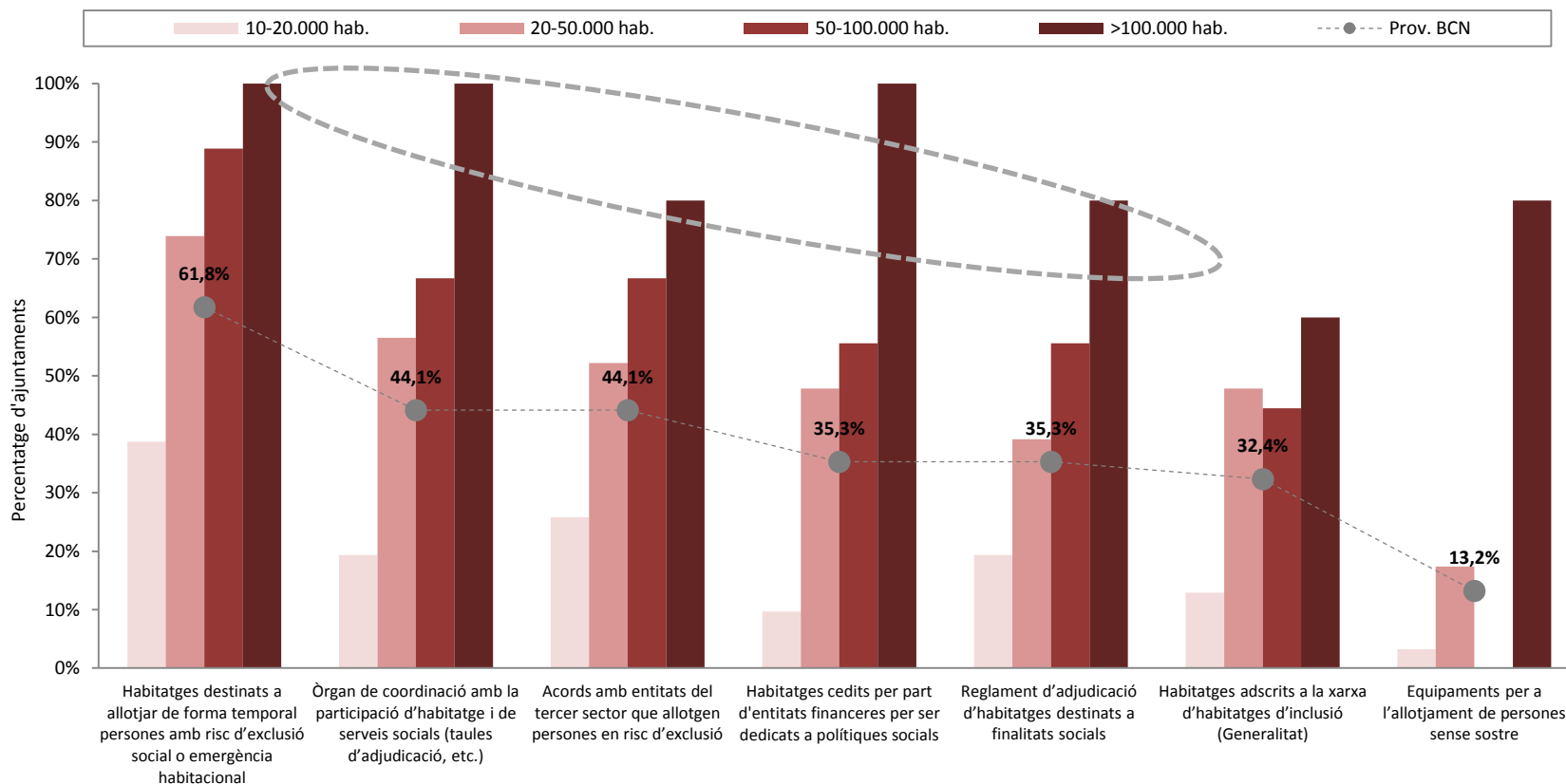
Actuacions realitzades pels municipis durant el 2013 per al foment de la rehabilitació o el control de l'habitabilitat [n=68]



3.6 Habitatges gestionats amb criteris socials

Més de la meitat d'ajuntaments disposa d'habitatges destinats a l'allotjament temporal de persones amb risc d'exclusió social (62%). L'instrument menys freqüents és l'existència d'equipaments per allotjar a sense sostre. Tots aquests instruments són més freqüents en els municipis de més de 100.000 habitants i poc freqüents en els de menys de 20.000 habitants.

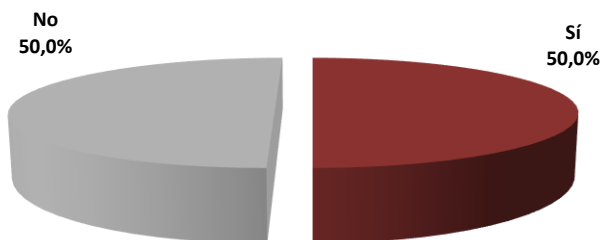
Instruments relacionats amb l'allotjament de col·lectius amb necessitats específiques [n=68]



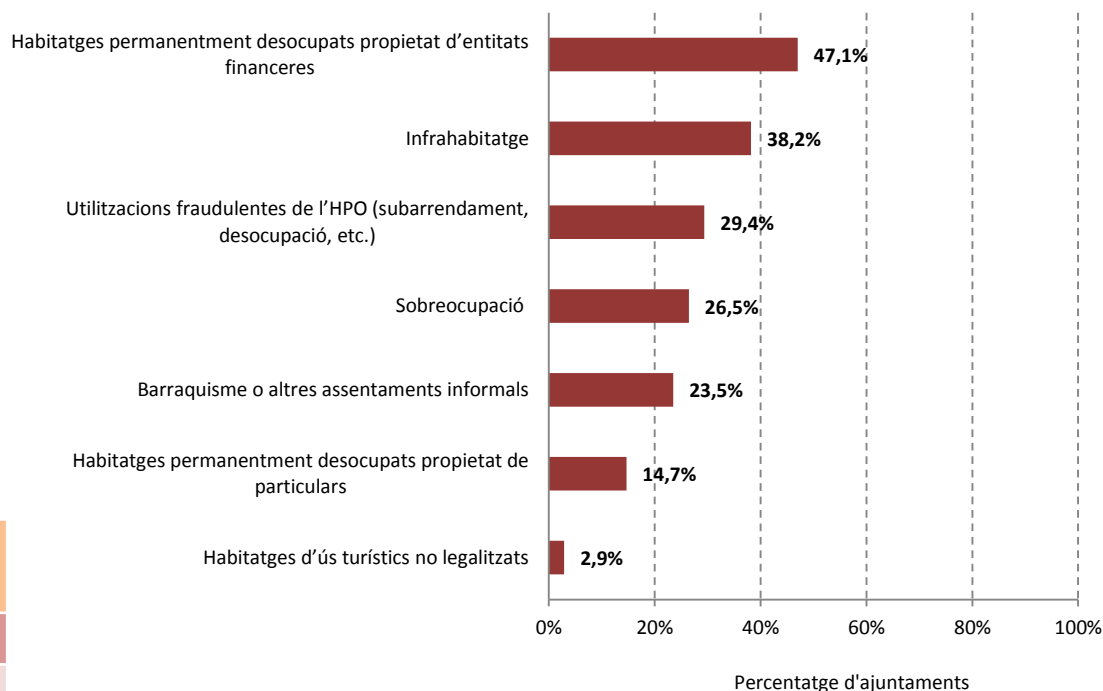
3.7 Inspecció i control

La meitat de municipis ha realitzat alguna actuació de control, sanció o intervenció en relació a la utilització anòmla dels habitatges. Amb tot, només un 19% afirma disposar d'un protocol. La situació en la que més s'ha intervingut és en relació amb els habitatges permanentment desocupats propietat d'entitats financeres (47%).

Realització d'alguna actuació de seguiment, control, sanció o intervenció en relació a la utilització anòmla dels habitatges [n=68]



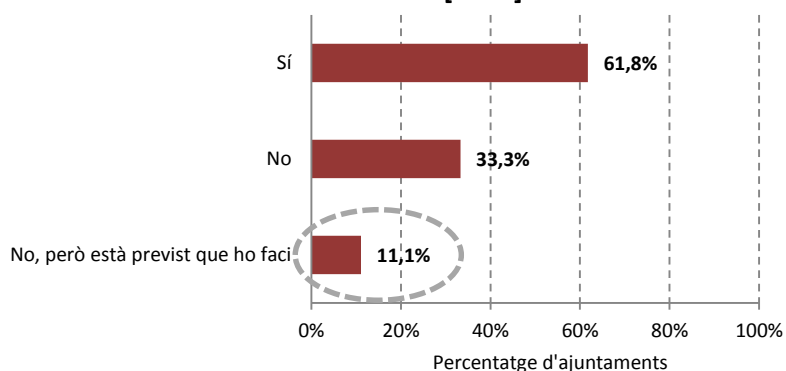
Situacions en les que han intervingut els ajuntaments [n=34]



	Prov. BCN	10-20.000 hab.	20-50.000 hab.	50-100.000 hab.	>100.000 hab.
Sí	50%	38,7%	56,5%	44,4%	100,0%
No	50%	61,3%	43,5%	55,6%	0,0%

3.7.1 Habitatges buits

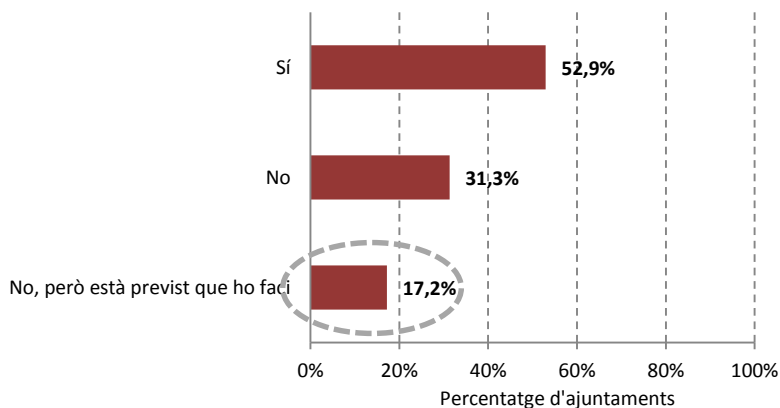
Aprovació per part del ple municipal d'una moció per multar habitatges buits propietat d'entitats financeres [n=68]



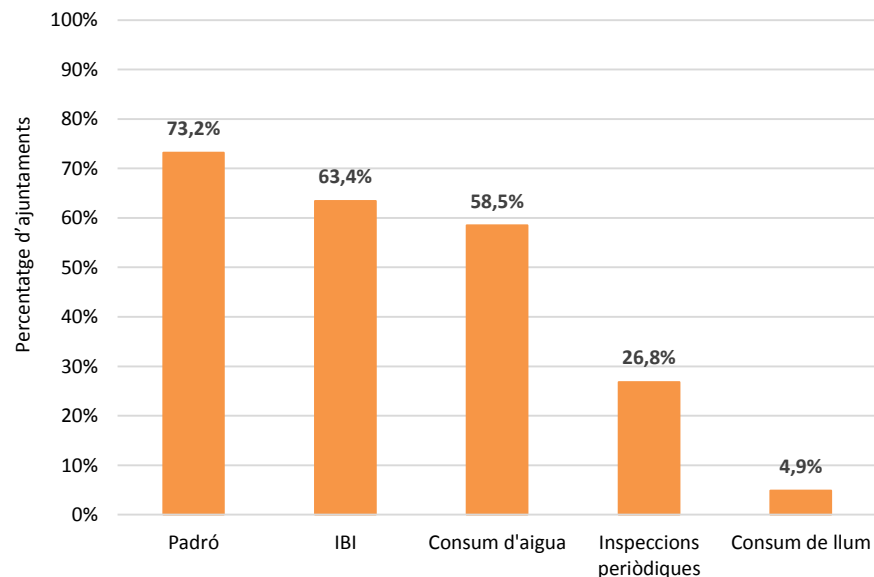
Un 62% de municipis han aprovat a través del ple una moció per multar habitatges buits propietat d'entitats financeres i més de la meitat n'han realitzat identificació de parc vacant (53%). En ambdós casos hi ha també un grup de municipis que té previst fer-ho en breu (11,1% i 17,2%).

El criteri més utilitzat per identificar un habitatge buit és el padró (73,2%) seguit de l'IBI (63,4%).

Realització de consultes o explotacions per a identificar el parc vacant propietat d'entitats financeres [n=68]



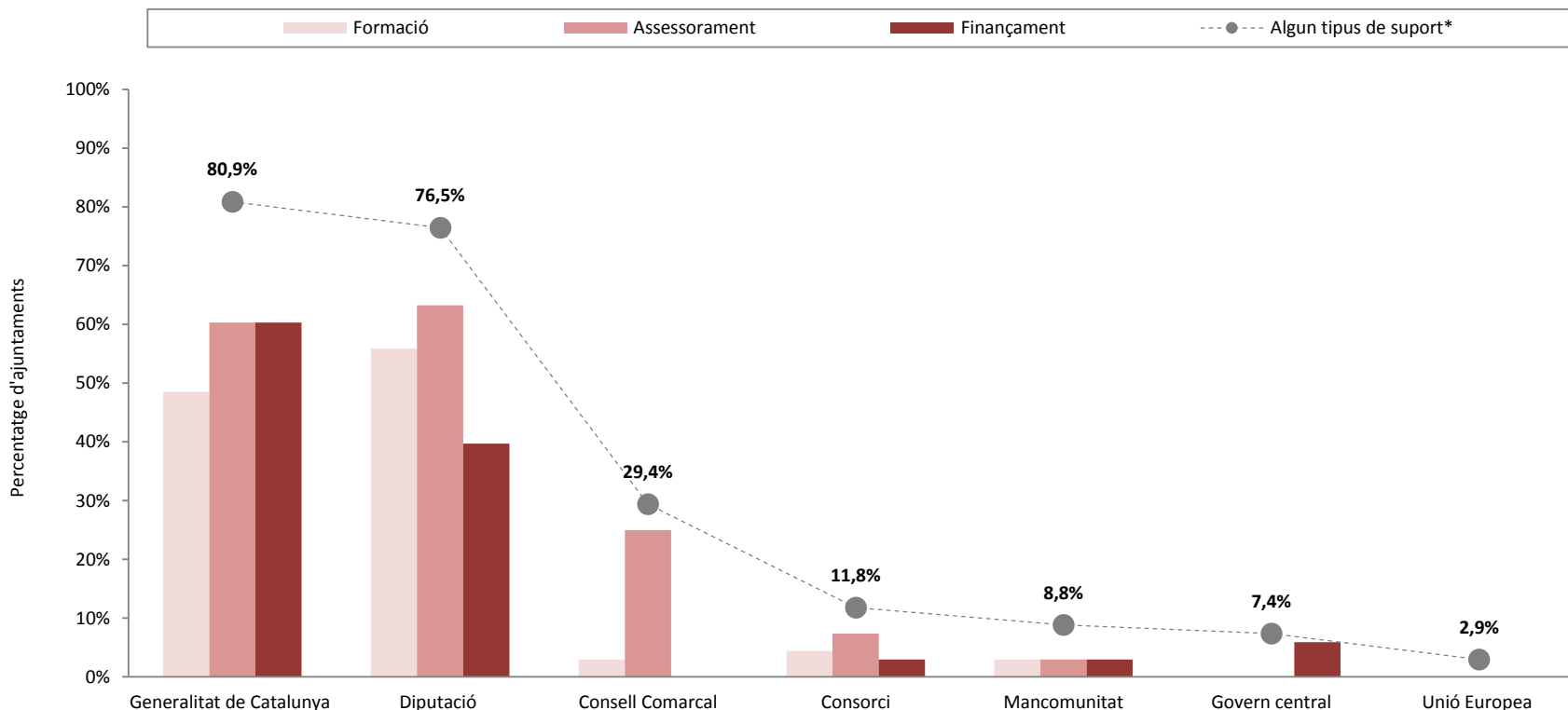
Criteris utilitzats per a detectar si un habitatge està buit [n=41]



4. RECOLZAMENT I XARXES

La Generalitat és l'organisme governamental que ha donat més suport en matèria d'habitatge segons afirma el 81% dels municipis, seguida per la Diputació (76,5%). Els Consells Comarcals juguen un paper important com a òrgans assessors en matèria d'habitatge.

Organismes governamentals que han donat suport als ajuntaments en matèria d'habitatge [n=68]

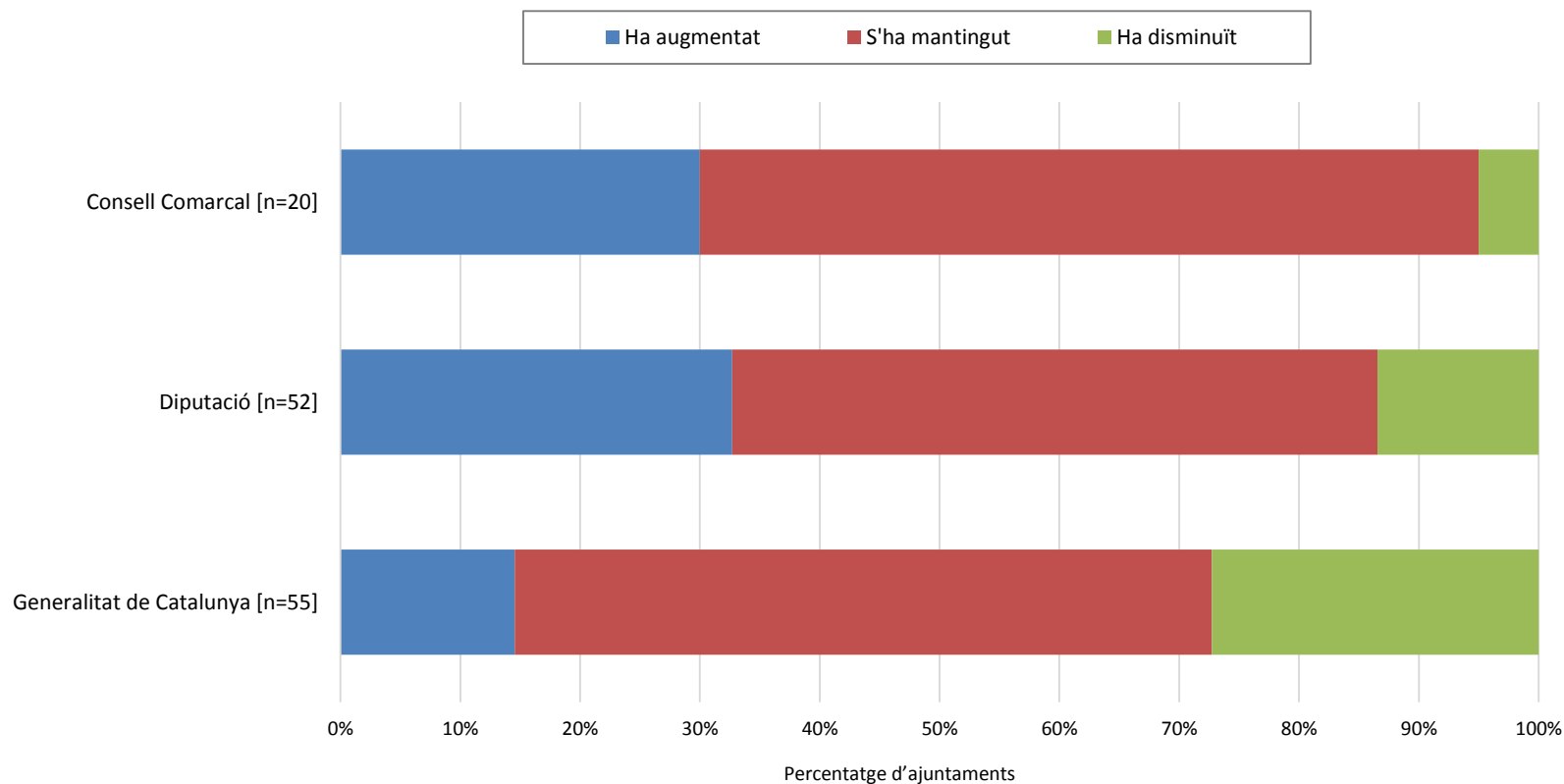


* Municipis que han rebut formació, assessorament, finançament o algun altre tipus de suport

4.1 Evolució de suports governamentals

La percepció dels ajuntaments és que el suport de la Diputació seria el que més ha augmentat (33% d'ajuntaments), mentre que el suport de la Generalitat seria el que més ha disminuït (27%).

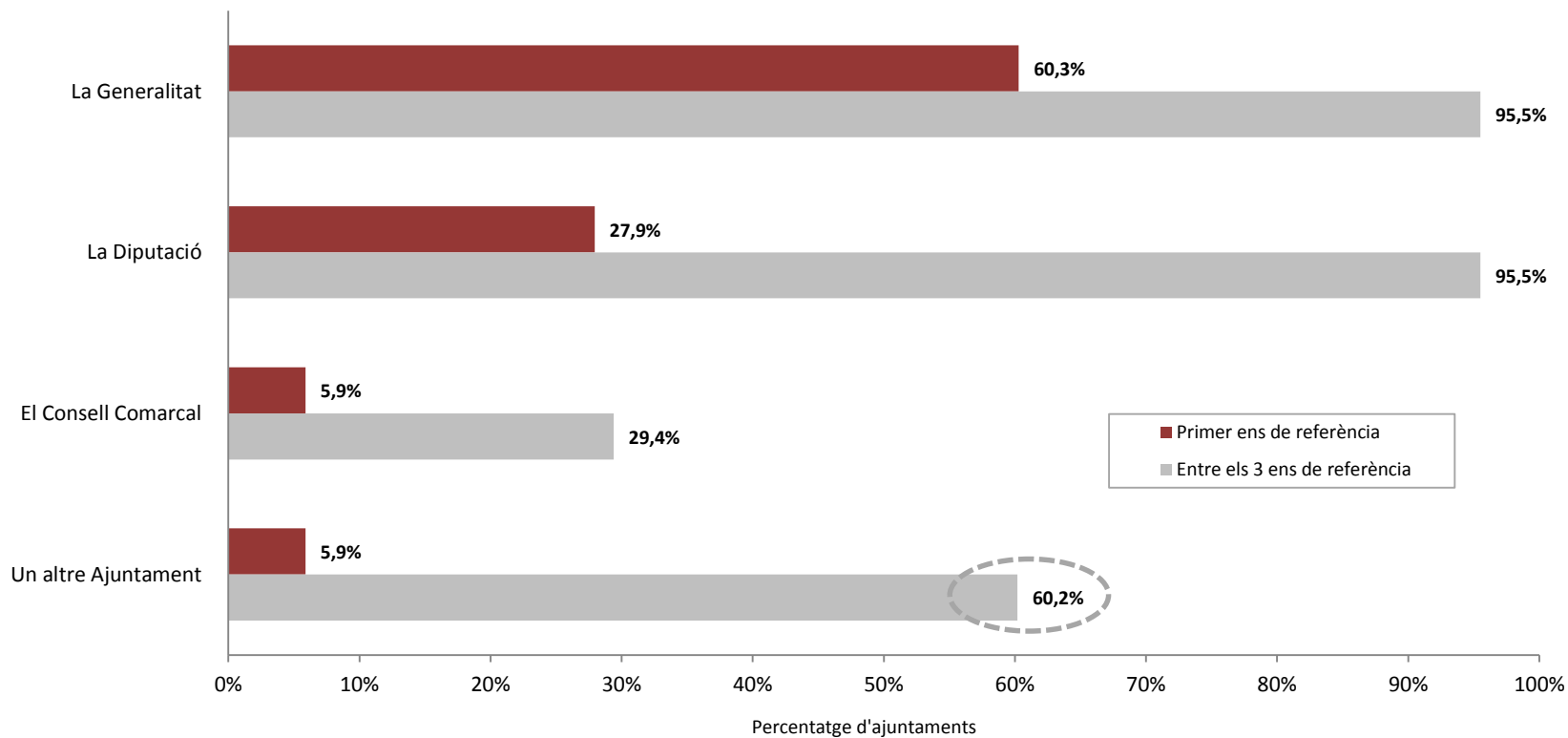
Evolució del suport rebut pels principals organismes governamentals en els darrers 2 anys.



4.2 Ens de referència

La Generalitat apareix com el primer ens de referència per a la majoria dels municipis catalans (60,3%) seguida per la Diputació (27,9%). Destaquen el 60,2% dels municipis que citen un altre Ajuntament dins dels tres ens de referència.

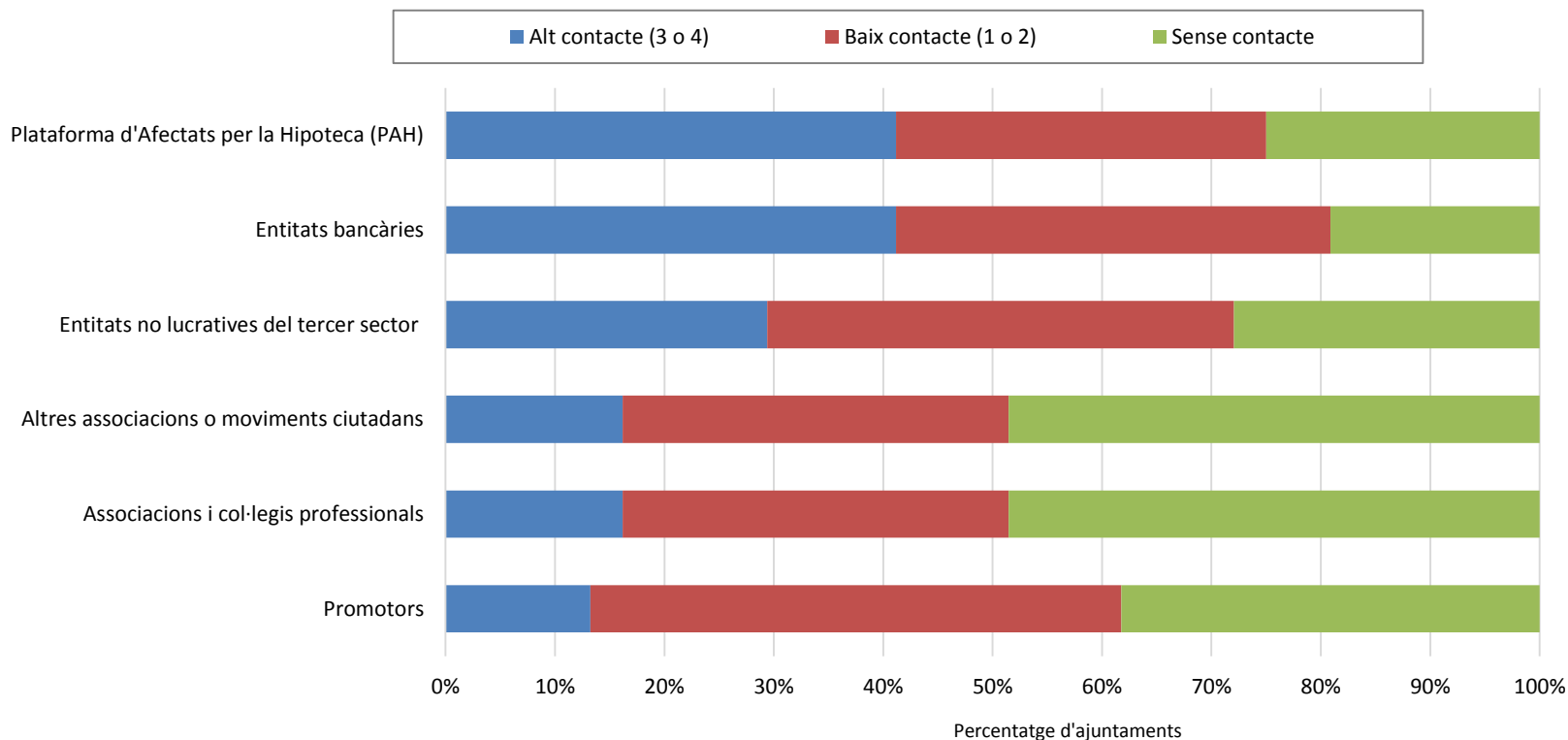
Ens de referència en temes d'habitatge [n=68]



4.3 Contactes amb actors socials

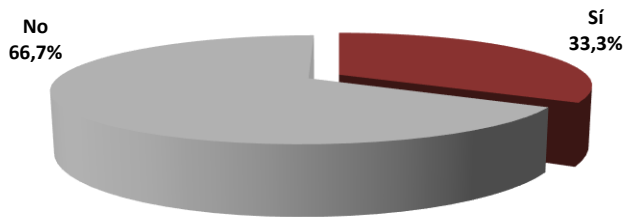
La Plataforma d'Afectats per la Hipoteca i les entitats bancàries són els actors socials amb qui els ajuntaments afirmen mantenir un contacte més alt (41,2% d'ajuntaments). Les associacions, col·legis professionals i promotors són amb qui menys contactes es mantenen (casi la meitat d'ajuntaments no hi té contacte).

Intensitat dels contactes mantinguts pels ajuntaments amb diferents actors [n=99]

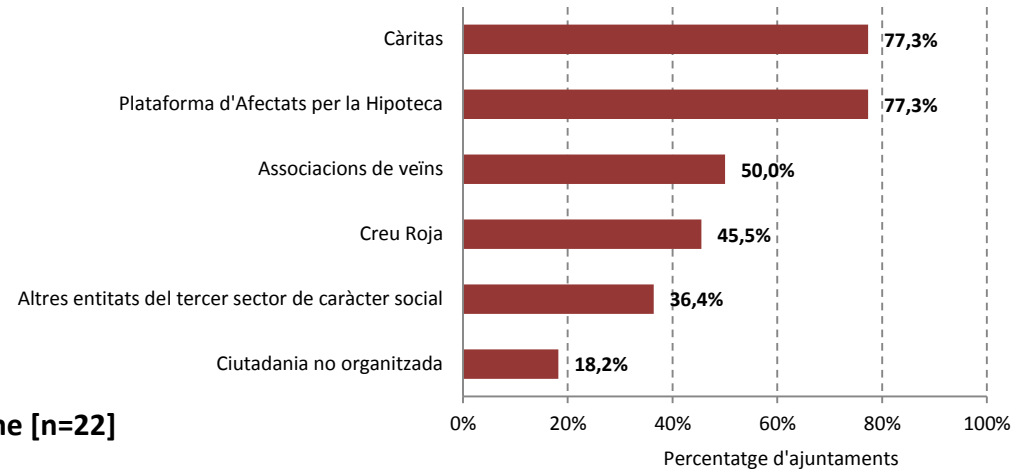


4.4 Òrgan participatiu d'habitatge

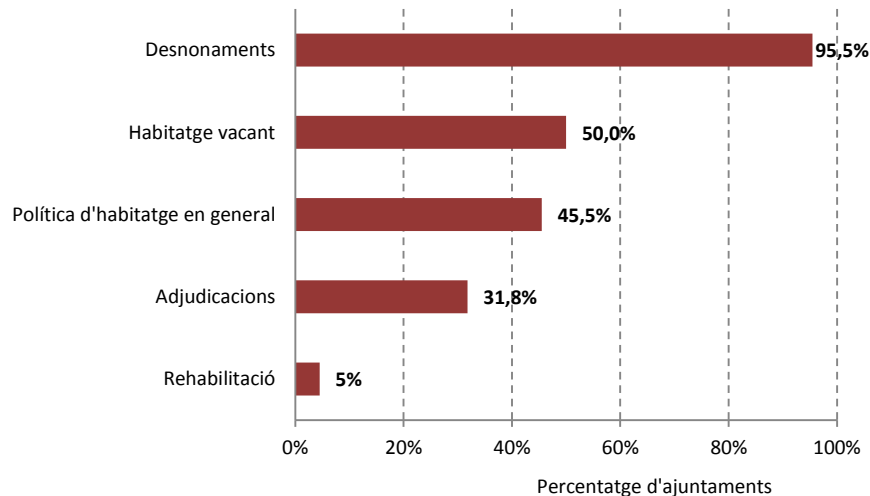
Existència d'algun òrgan participatiu d'habitatge actualment en funcionament [n=68]



Actors que participen regularment en l'òrgan [n=22]



Temes principals que aborda aquest organisme [n=22]



1 de cada 3 municipis disposen d'òrgans participatius d'habitatge en funcionament.

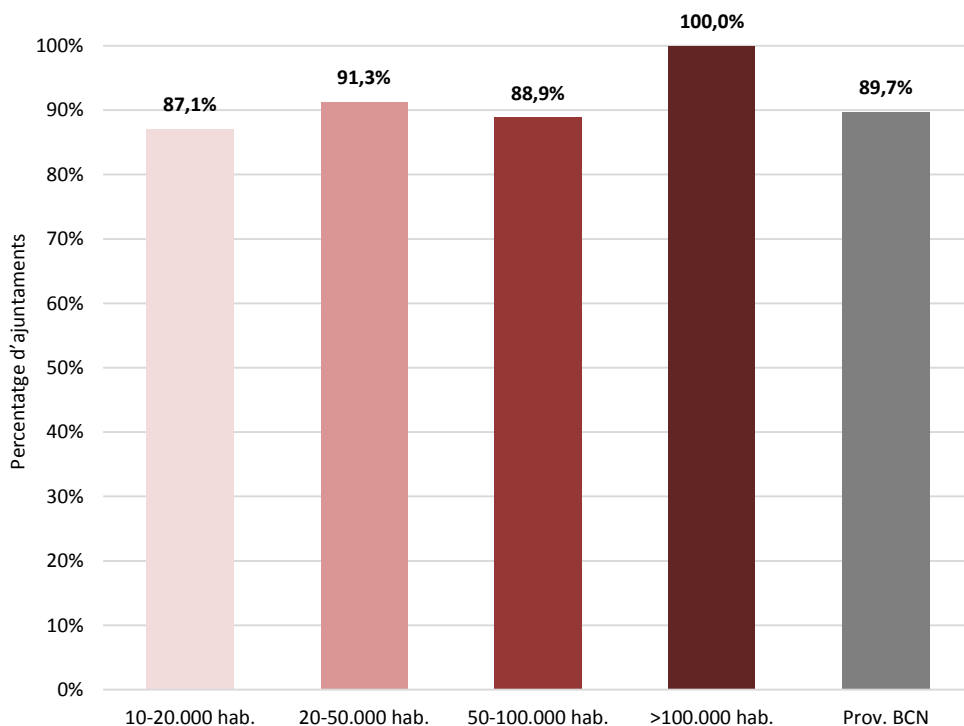
Els desnonaments és clarament la principal temàtica que aborden aquests òrgans (95,5%). Càritas i la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (77,3%) són els actors que hi participen més freqüentment.

D'altra banda, la ciutadania no organitzada hi té una menor participació.

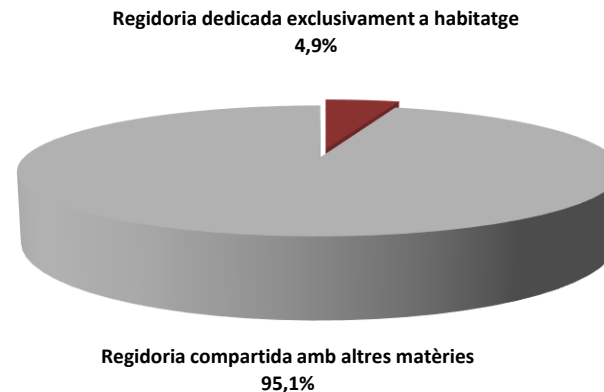
5. ESTRUCTURA I ORGANITZACIÓ

La gran majoria d'ajuntaments de la província de Barcelona (90%) disposen de regidories amb competències específiques en habitatge. D'altra banda, aquestes regidories no estan dedicades només a habitatge sinó que comparteixen gestió amb altres matèries (la més habitual de les quals és urbanisme).

Existència d'una regidoria amb competències específiques en habitatge [n=68]



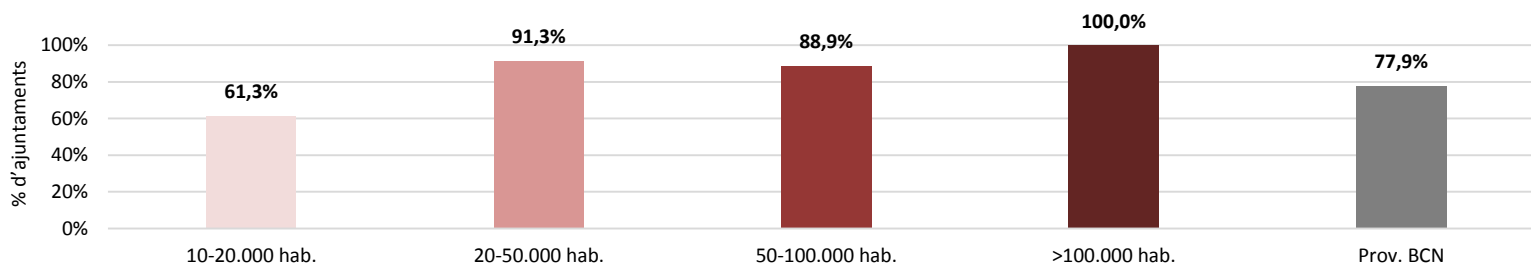
Especialització de les regidories amb competències d'habitatge [n=61]



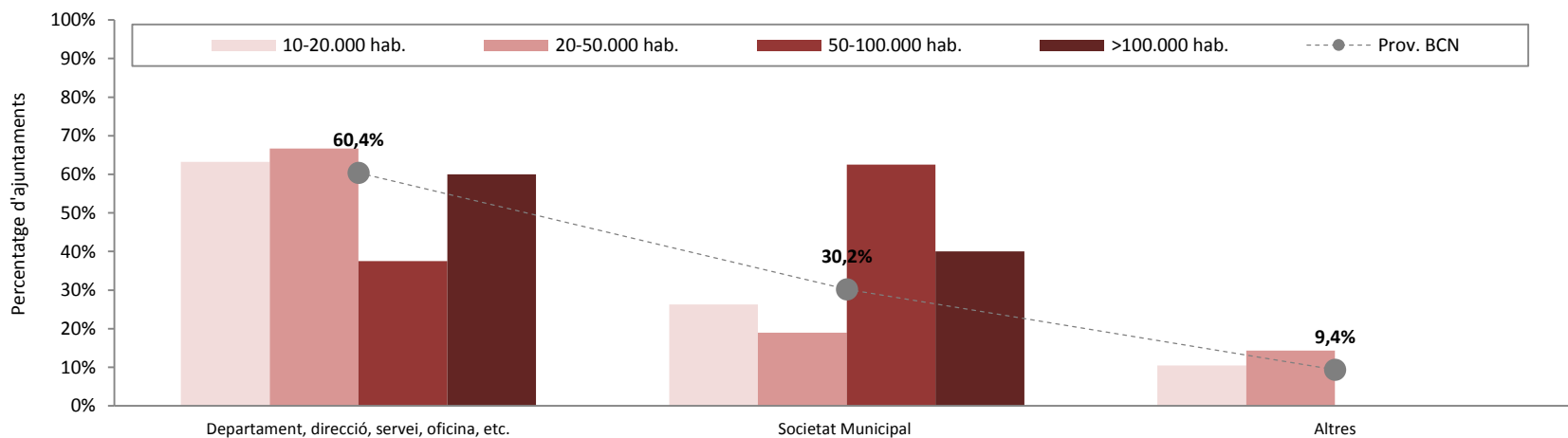
5.1 Organització tècnica

Tres de cada quatre ajuntaments disposa d'una estructura tecnicoadministrativa (OTA) per on centralitza les actuacions en matèria d'habitatge. El percentatge de municipis augmenta fins arribar al 100% en aquells municipis de més de 100.000 habitants. La forma de gestió més comuna de l'OTA és la de departament, servei, àrea, oficina, etc. (60,4%). En els municipis de més de 50.000 habitants predominen les societats municipals.

Existència d'un departament tècnic o estructura tecnicoadministrativa [n=68]



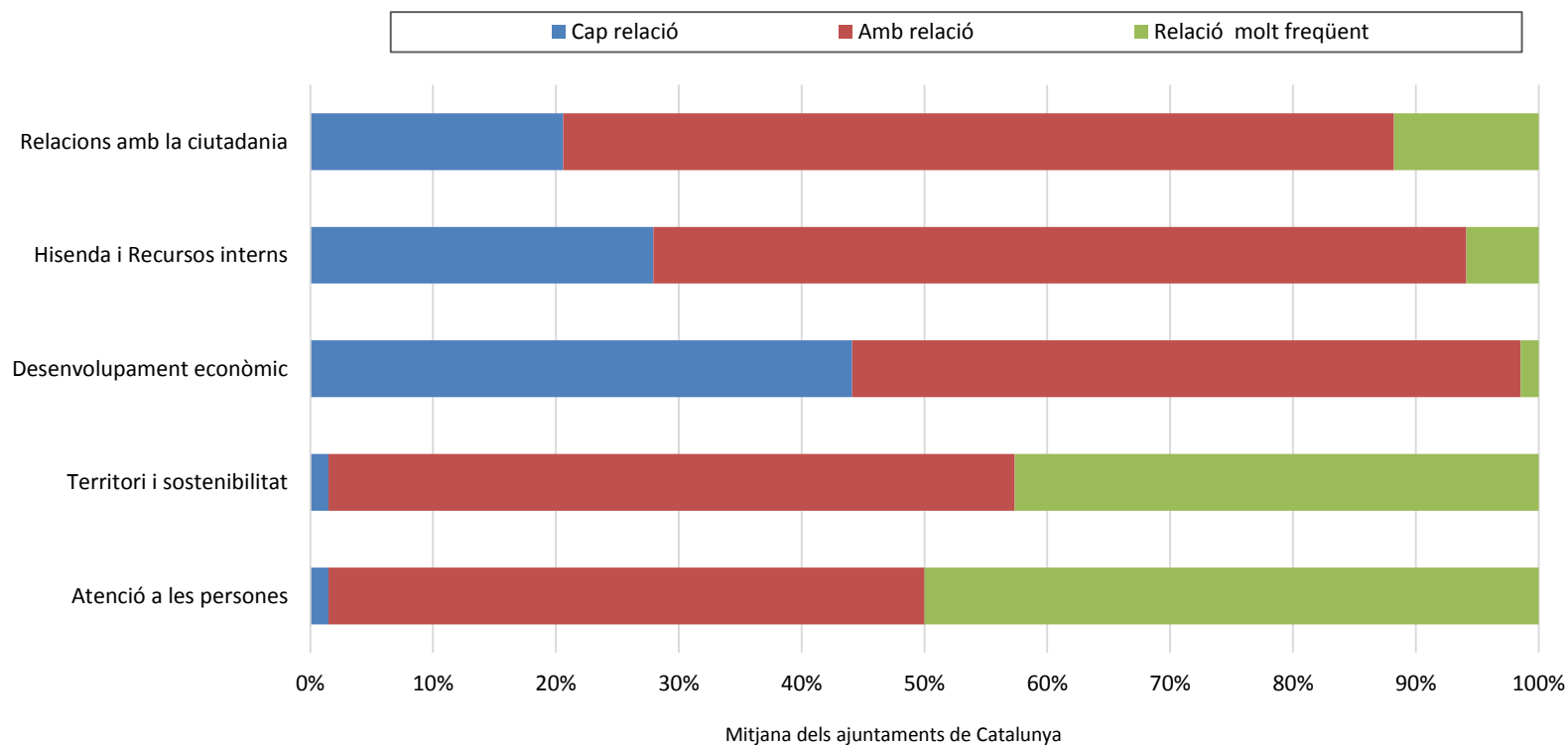
Naturalesa organitzativa dels departaments tècnics que centralitzen les actuacions [n=53]



5.2 Relació amb altres àrees

La relació més freqüent es produeix amb les àrees “d’atenció a les persones” (50%) i “territori i sostenibilitat” (42,6%), que són aquelles que contenen serveis socials, benestar social, urbanisme, infraestructures, etc. L’àrea amb una menor relació és la de “desenvolupament econòmic” (44% de municipis sense relació).

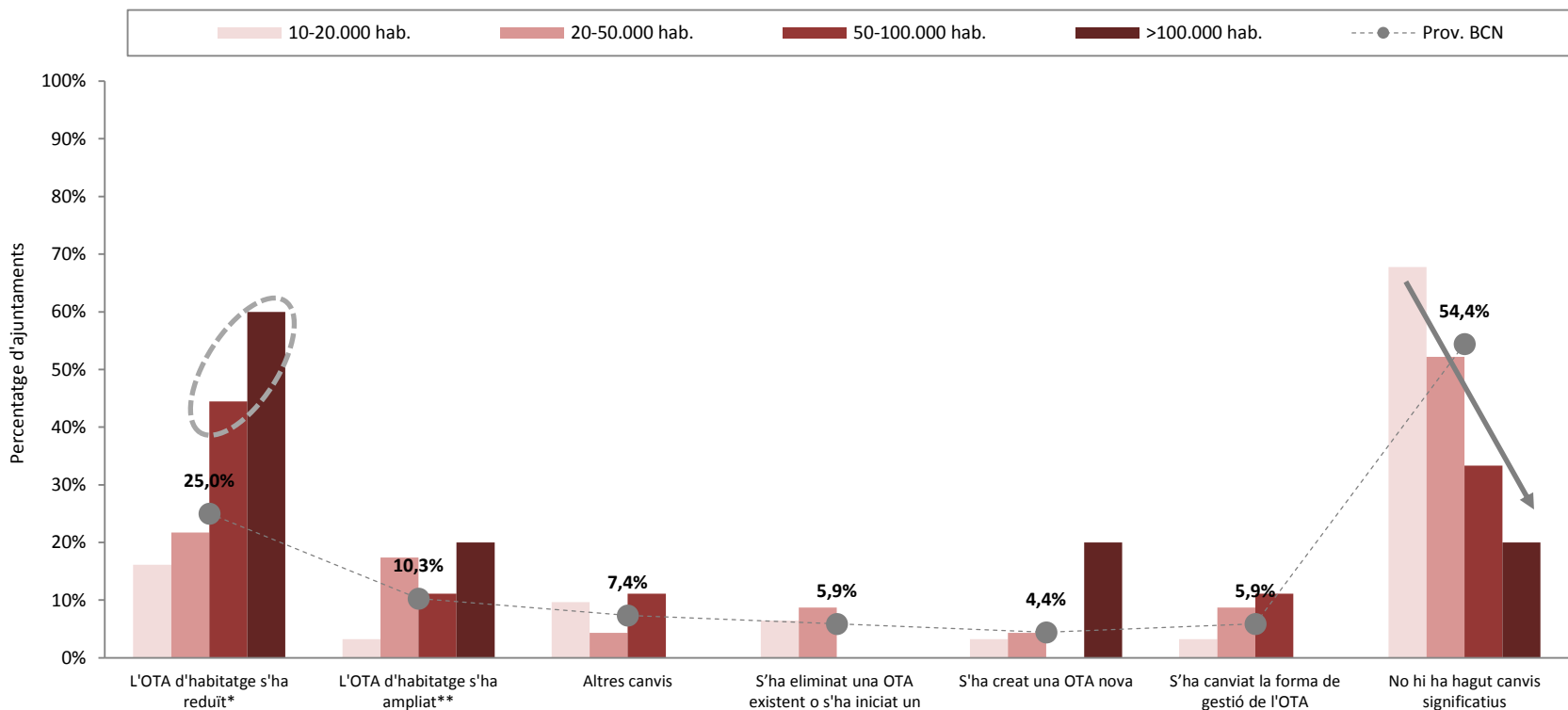
Intensitat de la relació de l'àmbit d'habitatge amb altres àrees de l'Ajuntament [n=68]



5.3 Modificacions en les estructures de gestió

En la majoria d'ajuntaments no hi ha hagut canvis significatius en les estructures de gestió. S'observa però una correlació entre grandària poblacional i modificacions: quan més gran és el municipi més probabilitats de patir modificacions. Els municipis de més de 50.000 habitants són els que han vist com les seves OTA s'han reduït.

Canvis significatius en les estructures tècniques i/o administratives dedicades a habitatge [n=68]



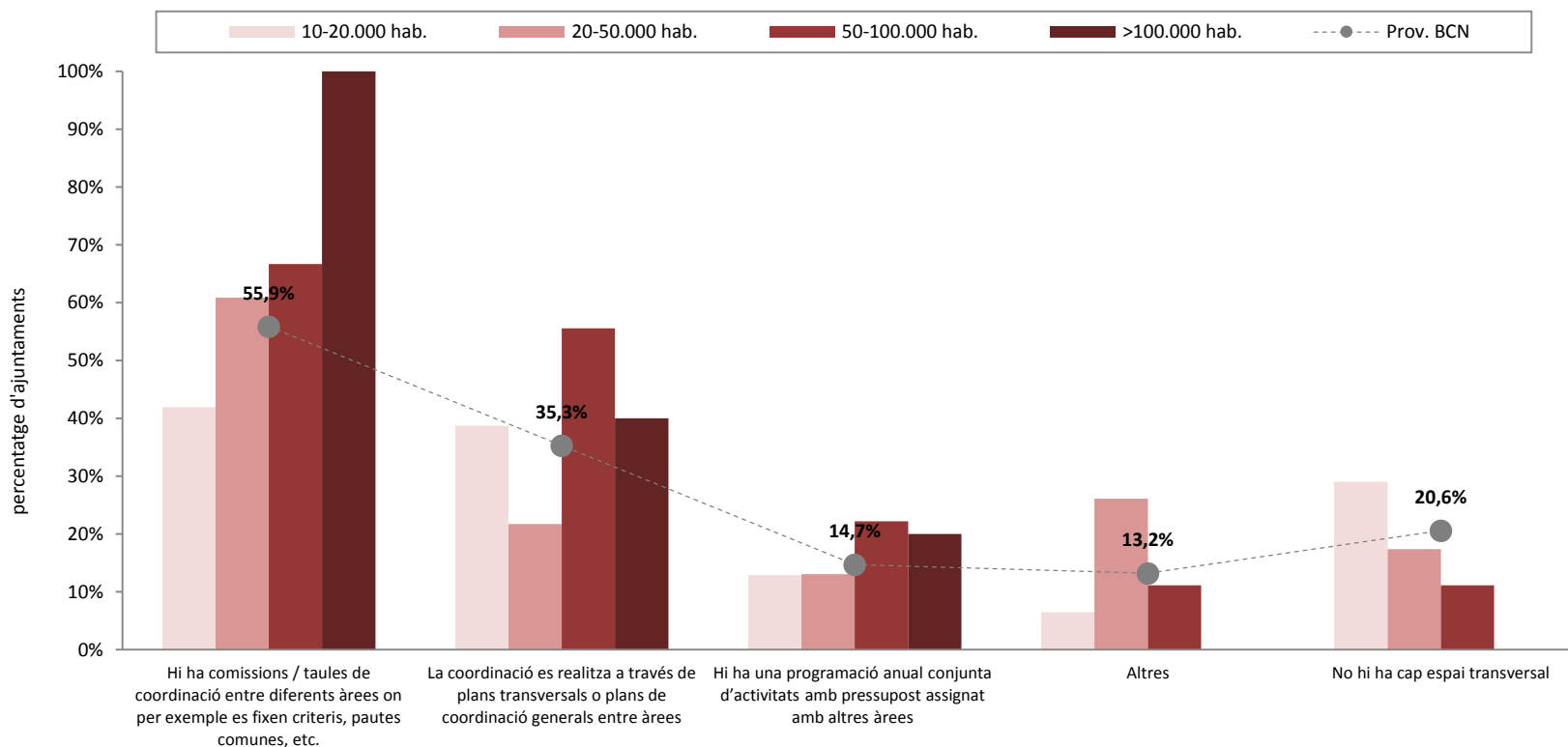
* reducció en el nombre de personal i/o dels serveis prestats en matèria d'habitatge

** augment en el nombre de personal i/o dels serveis prestats en matèria d'habitatge

5.4 Espais transversals de coordinació

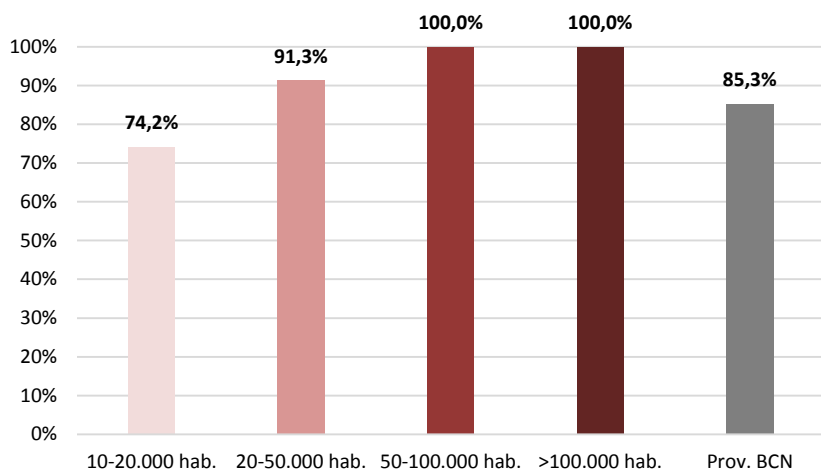
En el 56% de municipis hi ha comissions o taules de coordinació entre diferents àrees per coordinar les actuacions d'habitatge (a partir de 20.000 habitants es realitzen a més de la meitat dels municipis, i en la totalitat en els de 100.000 habitants). Un 20% de municipis no disposen de cap espai transversal de coordinació.

Espais transversals de coordinació on es tracten regularment els temes d'habitatge [n=68]



6. TREBALLADORS

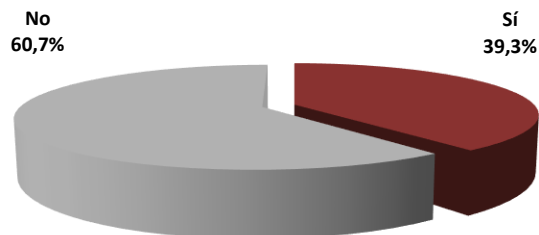
Existència de treballadors/es dedicats a l'àmbit de l'habitatge [n=68]



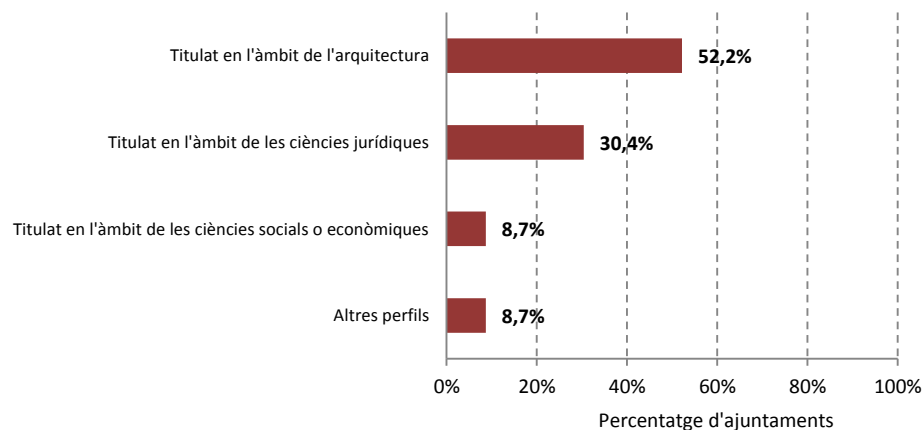
El 85% de municipis disposa de treballadors dedicats a l'àmbit de l'habitatge. A mesura que va augmentant la grandària poblacional va augmentant la presència de treballadors. A partir de 50.000 habitants, tots els municipis disposen de treballadors.

El 39% dels ajuntaments tenen reconeguda dins de la plantilla de personal la figura de "tècnic d'habitatge", o alguna denominació similar. Entre aquests, el perfil més freqüent és el de titulat en l'àmbit de l'arquitectura (52%) seguit del titulat en l'àmbit de les ciències jurídiques (30%).

Existència de la figura de "tècnic d'habitatge" [n=56]



Perfil dels "tècnics d'habitatge" [n=23]

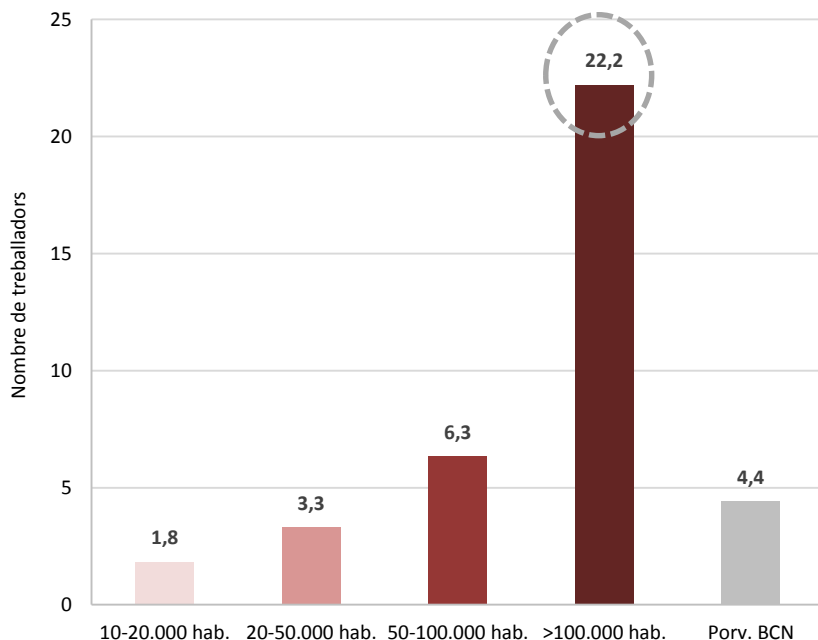


6.1 Vincle laboral

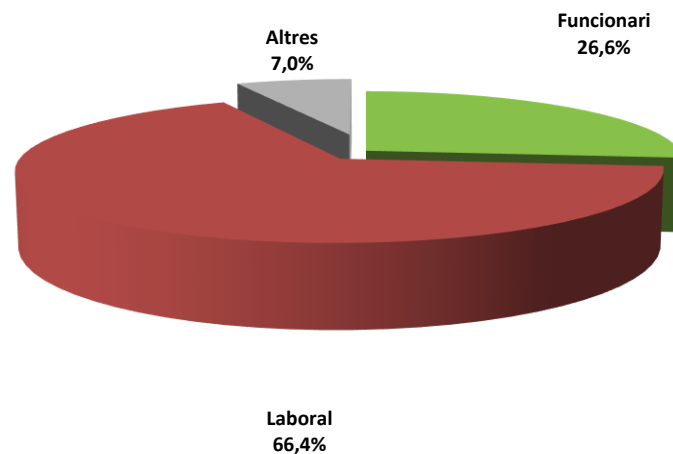
De mitjana, en els ajuntaments de la província de Barcelona hi ha uns 4,4 treballadors/es dedicats a l'àmbit de l'habitatge. Hi ha un salt important en els municipis de més de 100.000 habitants respecte els anteriors.

Pel que fa al vincle laboral, la majoria de treballadors són laborals (66,4%), seguit a força distància per personal funcionari (26,6%). Cal recordar que majoritàriament, els treballadors d'empreses municipals consten en la categoria de laborals.

Mitjana municipal de treballadors/es dedicats a l'àmbit de l'habitatge [n=68]



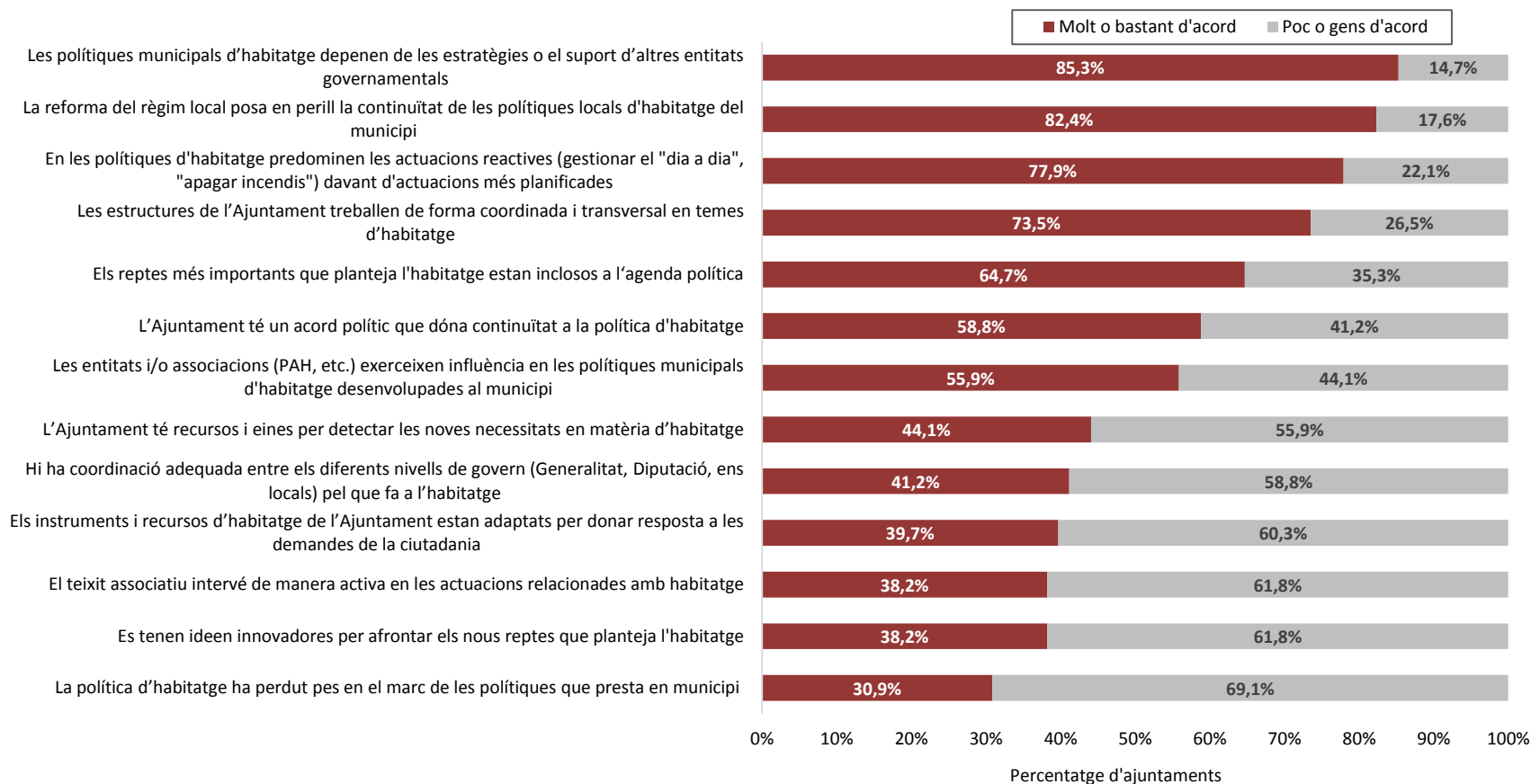
Vincle laboral del total de treballadors/es dedicats a l'àmbit de l'habitatge [n=301]



7. AVALUACIÓ

El 85% dels municipis pensen que les polítiques municipals d'habitatge depenen del suport d'altres entitats governamentals. El 69% de municipis creu que la política d'habitatge no està perdent pes en el marc de les polítiques que presta el municipi.

Percepció subjectiva del grau d'acord amb les següents afirmacions [n=68]



Annex

Els municipis inclosos a l'estudi són els següents:

De 10.000 a 20.000 habitants

Berga
Les Franqueses del Vallès
Badia del Vallès
Pallejà
Caldes de Montbui
Tordera
Abrera
Argentona
Canovelles
Cardedeu
Corbera de Llobregat
Cubelles
La Garriga
Lliçà d'Amunt
Montgat
Palau-solità i Plegamans
Sant Andreu de Llavaneres
Premià de Dalt
Sant Sadurní d'Anoia
Arenys de Mar
Calella
Canet de Mar
Castellbisbal
La Llagosta
Malgrat de Mar
Montornès del Vallès

Sant Celoni
Sant Just Desvern
Sant Quirze del Vallès
Torelló
Vilanova del Camí

De 20.001 a 50.000 habitants

Santa Perpètua de Mogoda
Vic
Sitges
Castellar del Vallès
Gavà
Montcada i Reixac
Vilafranca del Penedès
Esplugues de Llobregat
El Masnou
Pineda de Mar
Ripollet
Barberà del Vallès
Esparreguera
Igualada
Manlleu
Martorell
Molins de Rei
Olesa de Montserrat
Sant Adrià de Besòs
Sant Andreu de la Barca

Sant Feliu de Llobregat
Sant Pere de Ribes
Sant Vicenç dels Horts

De 50.001 a 100.000 habitants

Mollet del Vallès
Rubí
Sant Boi de Llobregat
Viladecans
Vilanova i la Geltrú
Cerdanyola del Vallès
Cornellà de Llobregat
Manresa
El Prat de Llobregat

Més de 100.000 habitants

Sabadell
Mataró
Santa Coloma de Gramenet
Terrassa
L'Hospitalet de Llobregat

FUNDACIÓ CARLES PI I SUNYER

Casa Golferichs
Gran Via de les Corts Catalanes, 491
08015 Barcelona
Tel. 934 527 115 Fax 933 233 431
panel@pisunyer.org www.pisunyer.org

