

# Pla Local d'Habitatge de Gavà

Document de síntesi

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 I URBANISME SCCL**

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

### ENS DESTINATARI:

#### **AJUNTAMENT DE GAVÀ**

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

### ALTRES INTERVINENTS:

Montserrat Mercadé Marimon, geògrafa

---

### CONTRACTACIÓ I GESTIÓ:

#### **DIPUTACIÓ DE BARCELONA / ÀREA D'INFRAESTRUCTURES I ESPAIS NATURALS**

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

Lidia García Ferrando

Tècnica gestora

---

# INTRODUCCIÓ



## INTRODUCCIÓ

### Què és un Pla Local d'Habitatge?

***Document tècnic que defineix, per un període de 6 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.***

Altres plans estratègics que actualment defineixen el marc de la política d'habitatge a Gavà:

- Pla Territorial sectorial de l'habitatge
- Pla de Reactivació (en tràmit)
- Pla local d'habitatge 2006-2012
- Plans estratègics municipals:
  - Pla Local de Joventut de Gavà 2018-2021
  - Pla d'Acció de la població de persones amb discapacitat de Gavà 2018-2024
  - Pla director de cooperació

# A ANÀLISI

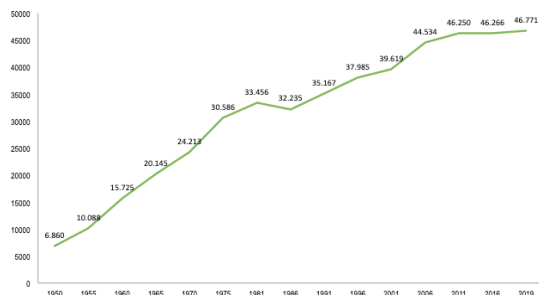


## A ANÀLISI

- 1 Les persones
- 2 El mercat d'habitatges
- 3 El planejament
- 4 El parc d'habitatges
- 5 Els recursos residencials
- 6 Iniciatives municipals existents

## 1 Les persones

### Evolució de la població de Gavà. 1950 - 2017

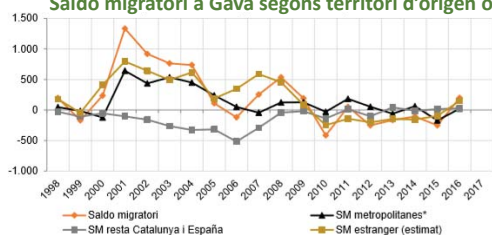


Font: O-HB, a partir Idescat i CED, Evolució històrica de la població; Idescat, Padró municipal d'habitants de 1975 i 1986; Cens de població de 1981, 1991, 2001 i 2011; Estadística de població 1996; Padró continu 2012-2017.

- Gavà ha crescut amb molta intensitat entre el 1950 i 1975.
- Entre el 1975 i 1986 aquest es desaccelera i ocasionalment decreix.
- De 1986 a 2006 es torna a produir un important, tot i que de menor intensitat.
- Des del 2007 s'entra nou període de desacceleració fruit de la crisi econòmica.

## 1 Les persones

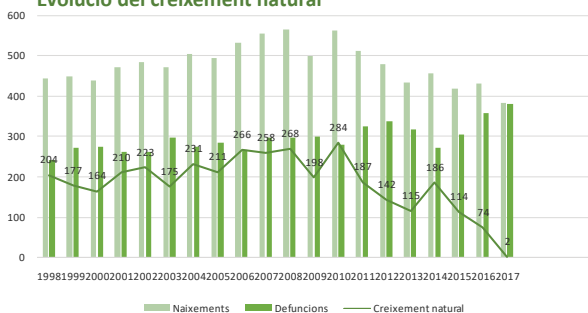
### Saldo migratori a Gavà segons territori d'origen o destinació 1998 – 2017



Font: O-HB a partir Idescat, a partir de l'Estadística de variacions residencials de l'INE  
\* Es pren com a territori de referència la província de Barcelona

- Gavà ha crescut sobretot per moviments migratoris que han contribuït a l'augment de la natalitat.

### Evolució del creixement natural

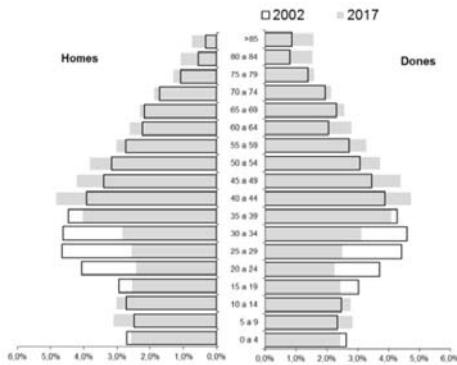


Font: IDESCAT, a partir del Moviment Natural de la Població de l'INE i elaboració pròpia.

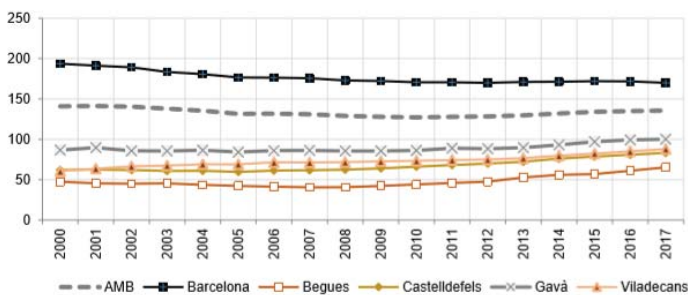
- Les migracions d'origen estranger han contribuït als saldos positius però també als saldos negatius des del 2009, fruit de la crisi econòmica.
- El major pes que han tingut en molts anys les migracions metropolitanas té incidència en l'estructura d'edats del municipi.
- La reducció del saldo migratori ha contribuït a reduir la natalitat
- L'augment de les defuncions han suposat una important reducció del creixement natural.

## 1 Les persones

Població per sexe i edat. Gavà 2002 – 2017



Evolució de l'índex d'envelliment. 2000-2017



### Pel que fa a les persones

- El grup de 20 a 34 anys ha perdut efectius; és un grup que es correspon amb les generacions més buides del baby-boom; l'arribada de població de nacionalitat estrangera no ha pogut compensar el seu buidat.
- Contràriament, el grup dels 35 als 44 anys n'han guanyat més de 2.500.
- La base s'eixampla en els grups de 5 a 14 anys degut principalment a l'aportació dels fills d'immigrants.
- En el context metropolità, Gavà té un índex d'envelliment relativament baix, de 100, en els darrers anys ha tendit a augmentar.

### Pel que fa a les llars

- Des del 1991 al 2011 les llars formades per parelles amb fills s'han reduït significativament, del 60% al 36%.
- Les llars unipersonals i de dues persones suposen un 51% de llars al 2011, quan al 1991 representaven un 31%.

## 1 Les persones

Projeccions de llars segon escenari

|                         | Llars segons escenari |                    |                    |              |
|-------------------------|-----------------------|--------------------|--------------------|--------------|
|                         | Escenari Baix         | Escenari Central A | Escenari Central B | Escenari Alt |
| 2017                    | 18.471                | 18.471             | 18.657             | 18.657       |
| 2027                    | 19.810                | 20.218             | 20.731             | 21.428       |
| Variació total          |                       |                    |                    |              |
| 2017-2027               | 1.339                 | 1.747              | 2.074              | 2.771        |
| Variació relativa       |                       |                    |                    |              |
| 2017-2027               | 7,2                   | 9,5                | 11,1               | 14,9         |
| Variació relativa anual |                       |                    |                    |              |
| 2017-2027               | 0,70                  | 0,91               | 1,06               | 1,39         |

Font: O-HB a partir projeccions de població i llars elaborades pel CED i elaboració pròpia.

- Les projeccions de llars en l'escenari del PLH (2027) donen una forquilla d'entre 19.810 i 21.428 llars.
- L'escenari més probable es considera el central B, amb 20.731, que suposaria un guany d'unes 2.000 llars.
- El Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya (PTSHC) per al final del primer quinquenni estima que el nombre de llars serà de 18.020, molt per sota de les projeccions de llars.

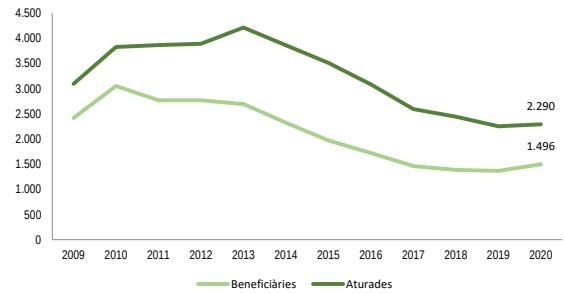
## 1 Les persones

**Evolució de les persones inscrites a l'atur 2005 - 2020**



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

**Evolució de les persones aturades i aquelles beneficiàries de prestacions per desocupació 2009 – 2020**



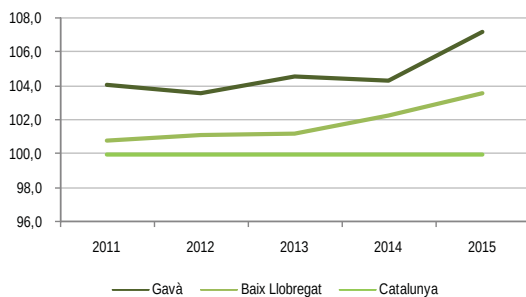
Font: **Persones beneficiàries:** Programa Hermes de la Diputació de Barcelona a partir de les dades que provenen del Observatorio de las Ocupaciones-Servicio Público de Empleo Estatal de Barcelona.  
**Inscrits a l'atur** a 31 de març Idescat, a partir de les dades del Departament d'Empresa i Ocupació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

- Fort augment de l'atur a partir del 2009 i reducció des del 2015. Al 2020 se situa per sota del 2009 però un 30% per sobre del 2008.
- El sector serveis és el que ha aportat més persones a l'atur i el seu pes ha anat en augment al llarg dels anys.

- Al 2009 una mica més d'una cinquena part de les persones inscrites a l'atur ja no tenien cobertura de prestacions per a desocupació. Al 2020 ja ho són el 35% (31/03).
- Al 2020 una mica més de la meitat perceben prestacions contributives (un 21% menys que al 2009), un 38,5% prestacions assistencials i un 3,5% rendes actives d'inserció.

## 1 Les persones

**Evolució de la renda bruta familiar disponible.**



Font: O-HB a partir projeccions de població i llars elaborades pel CED i elaboració pròpia  
Nota: Any 2015. Dades provisionals

**Problemàtiques en relació a l'habitatge.**

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

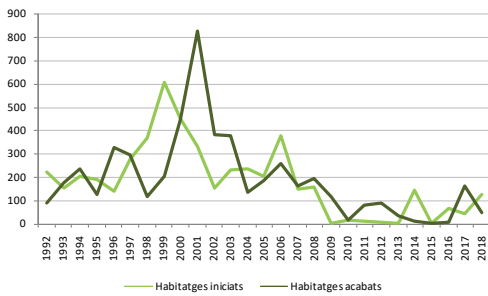
Font: elaboració pròpia a partir de dades dels Serveis socials i OLH

- La capacitat econòmica de la població de Gavà és superior a la mitjana del Baix Llobregat i Catalunya.
- Al 2015 la diferència amb la mitjana catalana s'eixampla molt més que amb la mitjana comarcal.

- S'estima que les problemàtiques en relació l'habitatge afecten a l'entorn d'un 7'4% de les llars de Gavà al 2017.
- El primer accés i els problemes d'accés són les principals problemàtiques

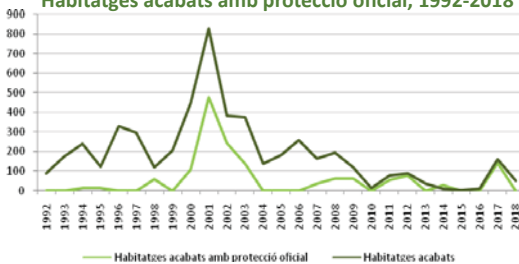
## 2 El mercat d'habitatges

Habitatges iniciats i acabats a Gavà, 1992-2018



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

Habitatges acabats amb protecció oficial, 1992-2018



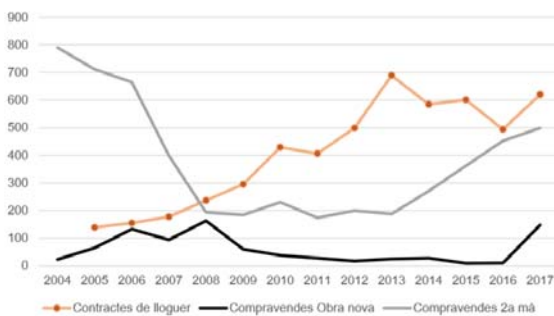
Font: O-HB a partir de Secretaria d'Habitatge i Millora urbana.

- Entre el 2000 i el 2003 s'acaba el 40% de l'habitatge construït des del 1998, amb la punta de 827 habitatges al 2001, el 58% dels quals van ser de protecció oficial.
- Des de la crisi s'inicien pocs habitatges, i se n'acaben més dels iniciats. Elevada capacitat del municipi de gestionar les dificultats de promoció en aquest període.
- En els darrers 25 s'ha construït un nombre molt important d'habitatge amb protecció oficial: dels 5.093 habitatges acabats entre el 1992 i 2017, el 30% van ser amb protecció.

PLH GAVÀ | Anàlisi

## 2 El mercat d'habitatges

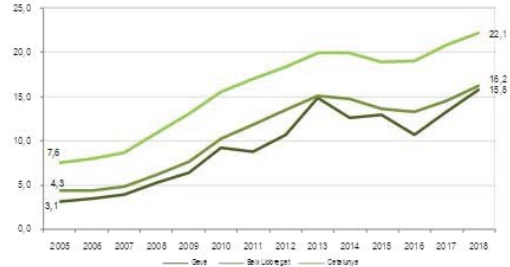
Transaccions de compravenda i contractes de lloguer. 2004-2017



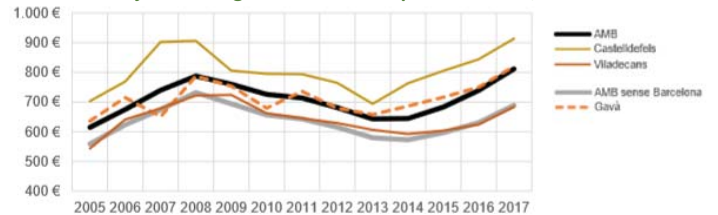
- El mercat de lloguer ha crescut molt des de la crisi. Els nous contractes de lloguer representen el 76% el 2013.
- De 2004 a 2013, les compravendes es van reduir a un 1/4. S'han recuperat, però segueixen lluny dels valors previs crisi.
- El preu mitjà de compravenda al 2018 es va situar en els 2.820,08 €/m²c, el més alt en el període 2013-2018.
- És més cara la segona mà (2.838'32 €/m²c) que l'obra nova (2.722'62 €/m²c).

PLH GAVÀ | Anàlisi

Evolució nombre d'habitatges de lloguer per 1.000 habitants (2005-2018)



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



- Molt menys contractes de lloguer per mil habitants a Gavà que al Baix Llobregat i Catalunya, tot i l'augment.
- Des del 2013, any amb el preu de lloguer més baix (657'8€), el preu s'ha incrementat un 28% i al 2018 se situa en els 843,4 €, increment paral·lel al viscut al conjunt de l'AMB.

3 El planejament

POTENCIAL RESIDENCIAL DEL PLANEJAMENT

Habitatges previstos al planejament per tipus. Desglossat per sectors

| sector                          | Can Ribes – Illa B2<br>(sector Pla Ponent) | Sector de Llevant<br>Mar | Espai Roca | Can Ribes – Illa B3<br>(sector Pla<br>Ponent) | Ca n'Horta (sector Pla<br>de Ponent) | Canyars Sud<br>(sector Pla de<br>Ponent) | Canyars Nord<br>(sector Pla de<br>Ponent) | Total |
|---------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------|------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------|-------|
| Règim del sòl                   | SU                                         | SUD                      | SU         | SUD                                           | SUD                                  | SUD                                      | SUD                                       |       |
| Desenvolupament                 | 2-3 anys                                   | 5-6 anys                 | 7-8 anys   | 7-8 anys                                      | 7-8 anys                             | 7-8 anys                                 | Fase 3 (7-8 anys)                         |       |
| Lliures privats                 |                                            | 237                      | 223        | 180                                           | 485                                  | 995                                      | 1.079                                     | 3.199 |
| Lliures públics, patrimoni      | 0                                          |                          | 0          | 0                                             | 83                                   | 115                                      |                                           | 198   |
| Habitatge amb Protecció Oficial | 136*                                       | 0                        | 192        | 0                                             | 576                                  | 506                                      | 508                                       | 1.918 |
| Total habitatges                | 136                                        | 237                      | 415        | 180                                           | 1.144                                | 1.616                                    | 1.587                                     | 5.315 |

\*Correspon al nombre d'habitatges d'acord amb la llicència obtinguda. El planejament en preveia 169.  
Font: elaboració pròpia a partir de les dades ofertes per l'Ajuntament de Gavà.

- Els habitatges previstos al planejament es troben distribuïts en **3 grans àmbits de planejament**: Pla de Ponent, Sector Llevant Mar i Espai Roca.
- Dels 5.315 habitatges previstos, el 39,8% es destinarà a polítiques socials (2.116).

3 El planejament

NECESSITATS DE DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL

Necessitat i extinció de noves llars, escenaris de projeccions de llars

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

Resposta necessitats en l'escenari del PLH (2020-2025), projeccions 2027.

| sector                   | Can Ribes – Illa B2 | Sector de Llevant<br>Mar | Espai Roca  | Can Ribes – Illa B3 | Ca n'Horta  | Canyars Sud | Total |
|--------------------------|---------------------|--------------------------|-------------|---------------------|-------------|-------------|-------|
| Règim del sòl            | SU                  | SUD                      | SU          | SUD                 | SUD         | SUD         |       |
| Desenvolupament          | 2-3 anys            | 5-6 anys                 | 7-8 anys    | 7-8 anys            | 7-8 anys    | 7-8 anys    |       |
|                          | 2019 - 2021         | 2022 - 2024              | 2025 - 2026 | 2025 - 2026         | 2025 - 2026 | 2025 - 2026 |       |
| Habitatges lliures       | 0                   | 237                      | 124         | 180                 | 109         | 598         | 1.363 |
| Habitatges Patrimoni     | 0                   | 0                        | 0           | 0                   | 0           | 115         | 115   |
| HPO                      | 136*                | 0                        | 105         | 0                   | 417         | 89          | 747   |
| HPO venda                | 66                  | 0                        | 52          | 0                   | 168         | 35          | 321   |
| HPO lloguer              | 70                  | 0                        | 53          | 0                   | 249         | 54          | 426   |
| Total polítiques socials | 136                 | 0                        | 105         | 0                   | 417         | 89          | 747   |
| Total habitatges         | 136                 | 237                      | 229         | 180                 | 526         | 802         | 2.110 |

Per donar resposta a les necessitats de l'escenari Central B, caldria:

- Moderar el desenvolupament del planejament per adequar-lo al creixement previst: **2.075 habitatges**.
- Mantenir en ús els habitatges ocupats per persones grans que queden buits per mortalitat: **2.104 habitatges**.
- L'escenari de l'any 2032 (3.237 habitatges) tindria resposta amb els habitatges previstos a Espai Roca, ca n'Horta i Canyars Sud.
- Restarien per desenvolupar el sector Canyars Nord, amb 1.587 habitatges.

### 3 El planejament

#### ALTRES TEMES VINCULATS AL PLANEJAMENT

- **La densitat d'habitatges.** Actualment, el PGM preveu per a Gavà una densitat màxima d'1 habitatge cada 100 m2.
- **Consolidació del planejament en sòl urbà.** Actualment el casc urbà presenta altures de consolidació molt diverses, i en molts casos per sota d'aquella permesa pel planejament. Això ha fet que, amb l'arribada de la crisi, molts petits promotors transformessin la seva activitat cap a la consolidació de remunes.
- **Regulació d'usos.** L'any 2011 es va desenvolupar una modificació del planejament per limitar els usos diferents a l'habitatge que es permetien en determinats entorns del casc urbà per evitar la terciarització del nucli urbà.

Número de plantes nucli urbà.



Altures previstes al planejament nucli urbà.



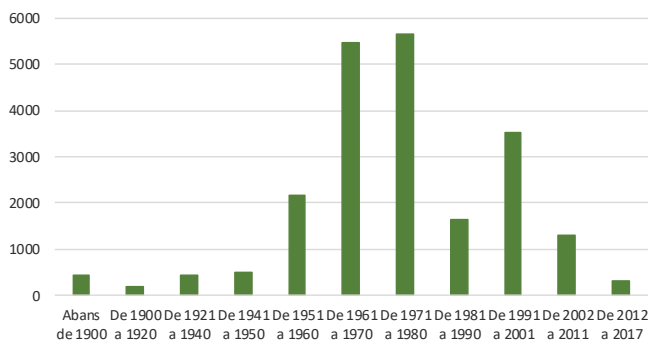
PLH GAVÀ | Anàlisi

### 4 El parc d'habitatges

#### ANTIGUITAT

- Parc poc envellit: només el 7% dels habitatges són anteriors a 1950.
- 61% es van construir entre 1950 i 1980
- entre 1991 i 2001 es van construir el 16% dels habitatges

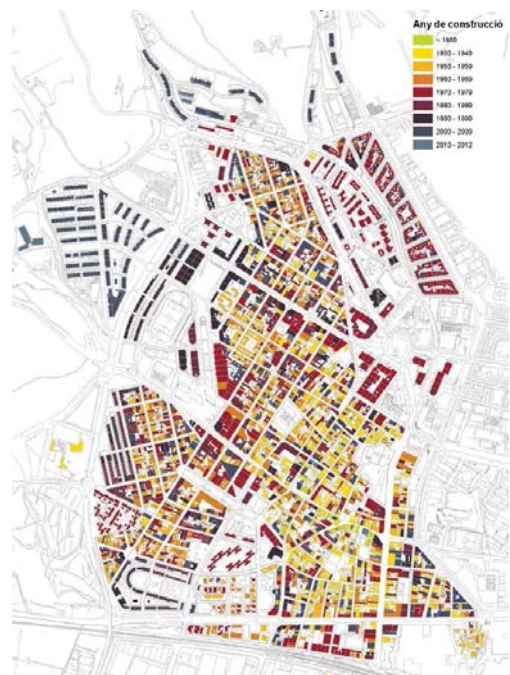
Immables en edificis destinats a habitatge. Per any de construcció.



Font: elaboració pròpia.

PLH GAVÀ | Anàlisi

Edat de l'edificació.



## 4 El parc d'habitatges

### ESTAT DE CONSERVACIÓ

- El 42,7% dels habitatges es van construir abans de l'entrada en vigor de les principals normatives: necessitat d'intervencions d'adequació i millora en relació amb condicions de confort tèrmic i accessibilitat.
- **93,8%** dels edificis d'habitatge estan en **bon estat** i el **4,7%** dels edificis estan en **estat de conservació ruïnós, dolent o deficient**. (Cens 20011)

### ACCESSIBILITAT

- Del 2001 al 2011 les condicions d'accessibilitat dels habitatges han millorat passant del 26,9% al 33,4%
- No obstant això, el **65% dels habitatges no són accessibles**
- En edificis de 3 plantes i més, el **66,5% dels habitatges no són accessibles**.

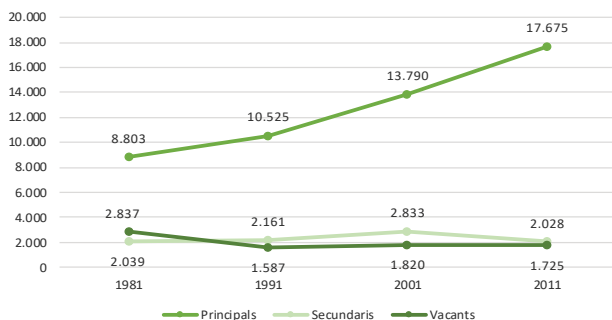
### SUPERFÍCIE DELS HABITATGES

- 55,3% dels habitatges tenen entre 61 i 90 m<sup>2</sup>; 19% són de menys de 60 i el 9,7% són de més de 120%. (cens 2011)
- Al 2017, la **superfície mitjana construïda és de 159m<sup>2</sup>**.

## 4 El parc d'habitatges

### ELS HABITATGES PER TIPUS: PRINCIPALS, SECUNDARIS I BUITS

#### Edificis destinats principalment a habitatge. Per tipus.

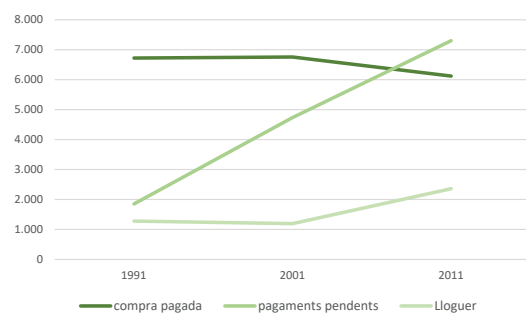


Font: Idescat, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE.

- Segons el Cens 2011, dels 21.428 habitatges, el 82% eren principals, el 9% eren secundaris i els 8% eren vacants. *(Les dades relatives als habitatges buits reflectides al cens de l'any 2011 disten molt de les xifres reals existents als municipis que se situen molt per sota en tots els casos).*
- Des de 1981 fins al 2011, s'ha donat un important procés de primarització de l'habitatge.

### RÈGIM DE Tinença

#### Habitatges principals. Per règim de tinença. 1991-2001-2011



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

- El lloguer representa el 13%, enfront al 19,8% de la mitja catalana.
- El 80,6% dels habitatges són de propietat. Un 41,3% amb la compra amb pagaments pendents.
- El % d'habitatges amb compra pagada ha passat del 73% al 1991 fins al 34,6% al 2011.

## 4 El parc d'habitatges

### ELS HABITATGES BUITS I D'ÚS TURÍSTIC

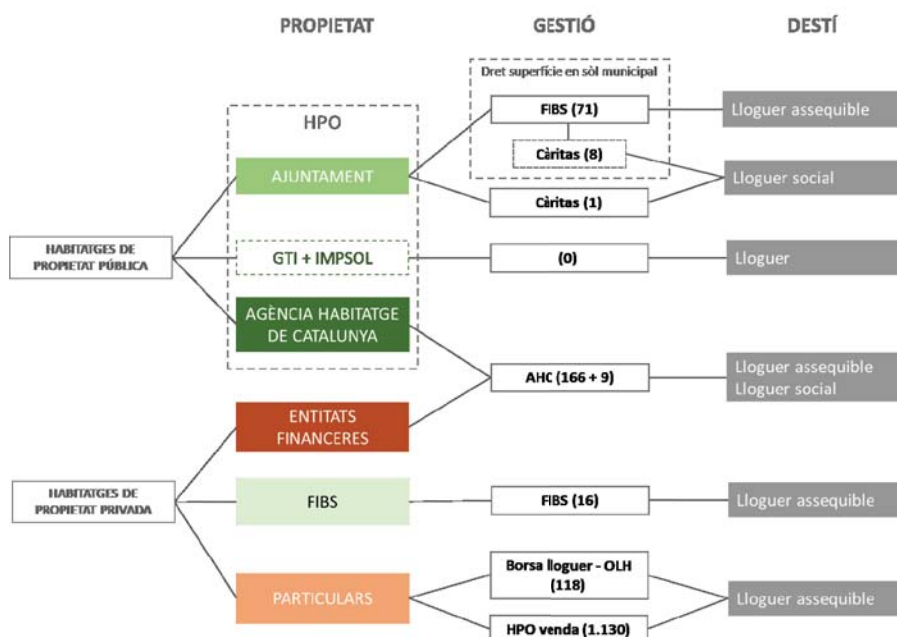
- **1.725 habitatges vacants:** 8% del total del parc, 13% menys elevat que l'any 1981. (Cens 2011)
- **79 habitatges** inscrits al Registre d'Habitatges Buits i Ocupats de la Generalitat de Catalunya. 45 habitatges estan ocupats i 34 buits. (Secretaria d'Habitatge 2017)
- **204 habitatges d'ús turístic**, d'aquests 196 situats a Gavà Mar i 8 en altres zones del municipi. S'ha aprovat inicialment el Pla Especial Urbanístic dels Habitatges d'Ús Turístic per regular aquest fenomen.

### Habitatges buits inscrits al RHPO.



## 5 Els recursos residencials de la ciutat

### Classificació dels habitatges assequibles de Gavà



- Gavà compta amb 1 únic habitatge de lloguer de propietat municipal.
- GTI i l'IMPSOL han promogut tradicionalment habitatge amb protecció oficial de compravenda. Actualment l'IMPSOL està promovent habitatges de lloguer.
- Necessitat de mecanismes de seguiment del parc de l'AHC, que en alguns casos presenta conflictivitat.
- Necessitat de mecanismes per facilitar que l'habitatge assequible d'entitats socials (FIBS) doni resposta amb major vulnerabilitat.
- La Borsa de lloguer és l'únic mecanisme de captació d'habitatge.

## 5 Els recursos residencials de la ciutat

### Habitatges públics

- Propietat de l'Ajuntament de Gavà (1, gestionat per Caritas)
- Agència de l'Habitatge de Catalunya (166)
- Dret de superfície: 79 habitatges (gestionats per FIBS, 8 cedits a Caritas)

### Habitatges assequibles de propietat privada

- HPO lloguer  
*FIBS (16, sòl comprat a INCASOL)*
- Habitatges inclosos a la Borsa de Lloguer (106)
- HPO venda (1.130)  
*IMPSOL + GTI (952)*  
*FIBS (24)*
- Habitatges de lloguer social d'entitats financeres (9)
- Habitatges de lloguer de renda antiga.
- Habitatges de lloguer social a partir d'adquisició en pagament

### Altres recursos residencials

- Serveis d'hostaleria.

- Aquests recursos són insuficients per donar resposta a les necessitats de la població.
- El PTSHC estima que a finals de 2024 Gavà hauria de comptar amb 2.217 habitatges destinats a polítiques socials, **230 habitatges més dels actuals**.
- S'estima que entre 1.841 i 2.091 llars tindran problemes d'accés o manteniment de l'habitatge.
- Important concentració de l'HPO existent.

### HPO promoguts per entitats públiques segons promotor.



## 6 Iniciatives municipals existents

Gavà compta amb diferents equips municipals que ofereixen serveis en relació a l'habitatge.

- Oficina local d'habitatge.
- Serveis socials municipals.
- Servei de Mediació (integra el Projecte d'Intervenció comunitària al barri d'Ausiàs March).
- Àmbit de Territori, Medi Ambient i Transició Ecològica .

### Taula municipal pel dret a l'habitatge de Gavà

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

## 6 Iniciatives municipals existents

### OFICINA LOCAL D'HABITATGE (OLH)

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

Els serveis que actualment ofereix són:

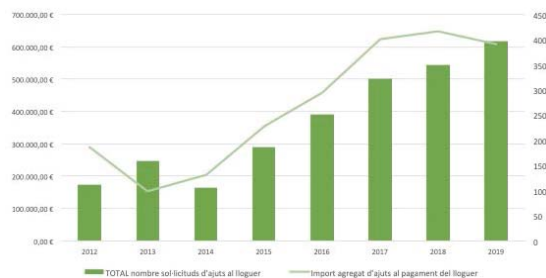
- Tramitació dels ajuts al pagament del lloguer oferts per la Generalitat i l'Estat.
- Tramitació d'ajuts econòmics d'especial urgència per al pagament del lloguer o les quotes hipoteca oferts per la Generalitat.
- Servei d'Intermediació pels Deutes a l'Habitatge (SIDH).
- Xarxa de mediació per al lloguer social.
  - Registre de sol·licitants d'habitatge públic.
  - Servei d'informació de rehabilitació i tramitació d'ajuts.
- Registre sol·licitants habitatge públic.
- Tramitació ajuts a la rehabilitació.
- Gestió Covid19.

PLH GAVÀ | Anàlisi

## 6 Iniciatives municipals existents

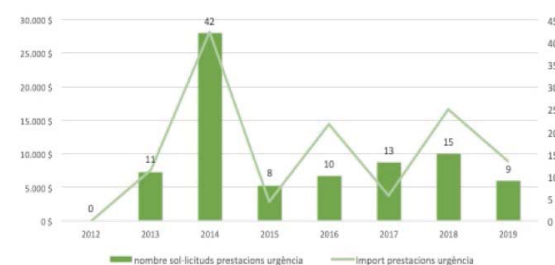
### OFICINA LOCAL D'HABITATGE (OLH)

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



- Important augment de les persones sol·licitants des de l'any 2014 fins al 2019, passant de 106 a 396 ajuts.
- L'any 2020, malgrat que l'estat de confinament ha impedit el registre presencial, s'han registrat 357 sol·licituds.

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



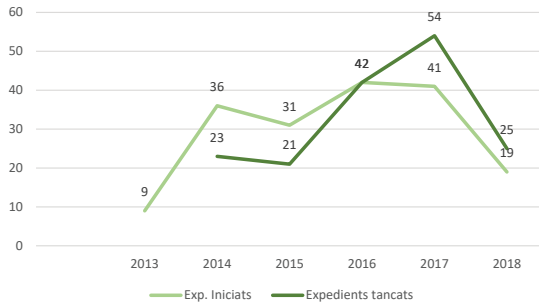
- Pic al 2014 amb 42 sol·licituds i màxim import. (Programa especial aturats).
- Mitja de 16,5 sol·licituds a l'any.

## 6 Iniciatives municipals existents

### OFICINA LOCAL D'HABITATGE (OLH)

#### c. Servei d'Intermediació pels Deutes de l'habitatge (SIDH)

##### Evolució dels expedients del SIDH



Font: Oficina Local d'Habitatge de Gavà

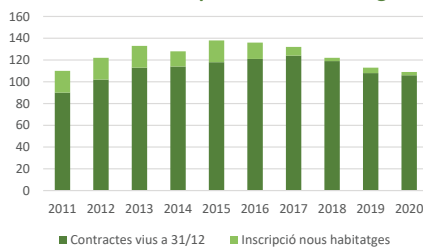
- S'adreça a la mediació amb grans tenidors en casos de dificultats de pagament de lloguer i hipoteca. No facilita la mediació amb petites propietats.
- Al 2016, el volum d'expedients iniciats és de 44, el més alt.
- El volum d'expedients tancats ha estat el més alt al 2017 (28).
- Des del 2014 el percentatge d'intermediacions acceptades ha disminuït, passant del 76,5% a 26,67% al 2018. (Servi Habitat i BBVA han començat a fer lloguer social).

## 6 Iniciatives municipals existents

### OFICINA LOCAL D'HABITATGE (OLH)

#### d. Xarxa de mediació per al lloguer social- Borsa de lloguer

##### Contractes vius i inscripcions nous habitatges.



Nota: Les dades de 2020 són fins al 30/09.

Font: Oficina Local d'Habitatge de Gavà

- Des del 2007 augment de contractes vius passant de 8 a 127 al 2017.
- Des de 2015 baixa captació d'habitatges (5 habitatges al 2019).
- Baixada de les sol·licituds de 88 a 9 entre 2012 i 2018.
- Lloguer mig contractes vius ha baixat des del 2007 al 2019 passant de 772€ a 570€.
- Al 2020, el lloguer mitjà de contractes nous és de 618,39€.

#### Habitatges Borsa de Lloguer

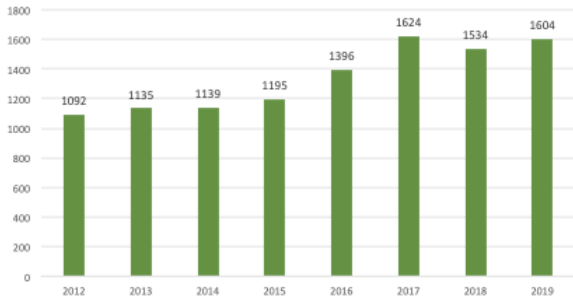


## 6 Iniciatives municipals existents

### OFICINA LOCAL D'HABITATGE (OLH)

#### e. Registre de sol·licitants d'habitatge públic

Registre sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial. Gavà 2012-2020



Nota: Les dades de 2020 han estat recopilades fins al 30/09.  
Font: Oficina Local d'Habitatge de Gavà

- Augment continuat de les unitats de convivència inscrites des de 2012.  
*(El número de sol·licituds inclou també les sol·licituds de persones no empadronades que sol·liciten el municipi de Gavà).*
- Al 2019 hi havia **1.604 inscripcions** vigents.
- La mitjana de membres de la unitat de convivència és 2,1. El 43,67% de les unitats de convivència són **d'1 sol membre**.
- El règim de tinença més sol·licitat és el **lloguer**. La sol·liciten 1.240 UC, el que representa el 81% de les UC.

## 6 Iniciatives municipals existents

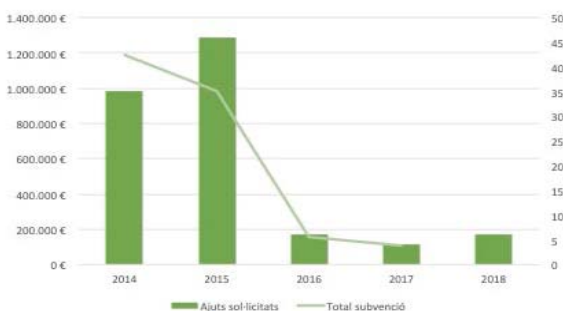
### OFICINA LOCAL D'HABITATGE (OLH)

#### f. Tramitació d'ajuts a la rehabilitació

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

- Ajuts oferts pel Consorci Metropolità de l'habitatge.
- Ajuts oferts per l'Ajuntament.

Ajuts a la rehabilitació d'edificis oferts pel CMH



Font: Oficina Local d'Habitatge de Gavà

#### Ajuts del Consorci Metropolità de l'Habitatge

- Forta baixada dels ajuts a la millora d'edificis oferts pel CMH l'any 2016, passant de 46 ajuts als 4 del 2017.
- Al 2017 el CMH ha incorporat ajuts a l'interior dels habitatges: 17 habitatges han sol·licitat subvenció el 2017.

#### Ajuts de l'Ajuntament de Gavà

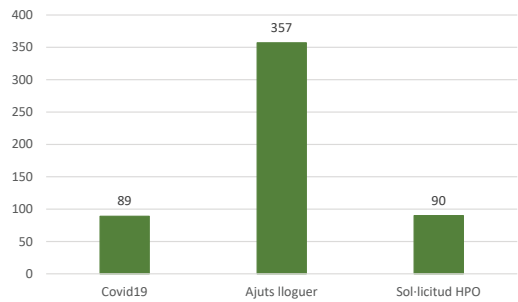
- L'Ajuntament ofereix ajuts d'un màxim de 6.000€ per comunitat.
- Són compatibles amb els ajuts del CMH i s'adrecen a la millora de l'accessibilitat.
- En cas que se sol·licitin sols només s'utilitzen per adequacions de rampes i plataformes elevadores.

## 6 Iniciatives municipals existents

### OFICINA LOCAL D'HABITATGE (OLH)

#### g. Gestió COVID19

Durant el 2020, com a conseqüència de la greu situació econòmica de moltes famílies derivada de la crisi sanitària del COV-19, l'Estat ha establert nous ajuts per evitar la pèrdua de l'habitatge habitual (lloguers i hipoteques).



Font: Oficina Local d'Habitatge de Gavà

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

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

## 6 Iniciatives municipals existents

### SERVEIS SOCIALS MUNICIPALS

Des dels serveis socials municipals es coordina l'actuació de diferents serveis en relació amb l'habitatge:

- Serveis socials bàsics.
- Servei de mediació.
- Projecte d'Intervenció Comunitària Ausiàs March.
- Pla d'Intervenció Comunitària Masia de Ca n'Espinós.

El Servei de primera acollida deriven l'atenció a la resta de serveis.

| Problemàtiques relacionades amb l'habitatge:                                               | Programes:                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>Situació de risc de pèrdua de l'habitatge.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>a. Programa de prestacions econòmiques</li><li>b. Servei d'orientació jurídica</li><li>c. Taula d'emergències</li><li>d. Acompanyament a la cerca d'habitatge alternatiu</li></ul>            |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Manca d'autonomia de les persones</li></ul>          | <ul style="list-style-type: none"><li>f. Programa d'atenció domiciliària</li><li>g. Programa d'ajudes tècniques i arranjaments a la llar</li><li>h. Suport a petits arranjaments de l'habitatge</li><li>i. Neteges de xoc</li></ul> |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Situacions de violència masclista</li></ul>          | <ul style="list-style-type: none"><li>j. Projecte d'atenció i acompanyament a les famílies en situació de violència masclista</li></ul>                                                                                             |

## 6 Iniciatives municipals existents

### SERVEIS SOCIALS MUNICIPALS

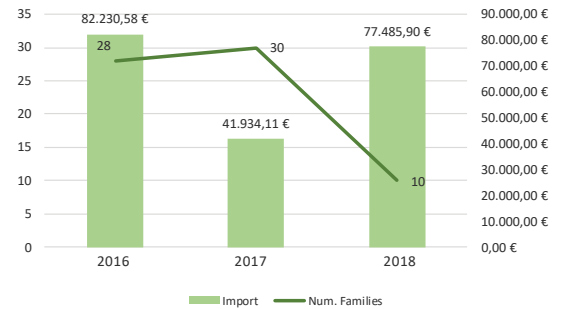
#### a. Programa de prestacions econòmiques

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

Al 2017, **30 famílies** van rebre ajuts municipals a l'allotjament. Al 2018, el numero de famílies va disminuir fins a **10 famílies**.

Fort augment despesa al 2018, tot i la reducció d'UC ateses, per necessitat d'allotjar en hostals per manca d'habitatge.

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



Font: O-HB a partir de Ajuntament de Gavà (Nota: El 2016 encara es disposava de la informació de forma sistematitzada).

## 6 Iniciatives municipals existents

### SERVEIS SOCIALS MUNICIPALS

#### b. Servei d'orientació i informació jurídica

Permet:

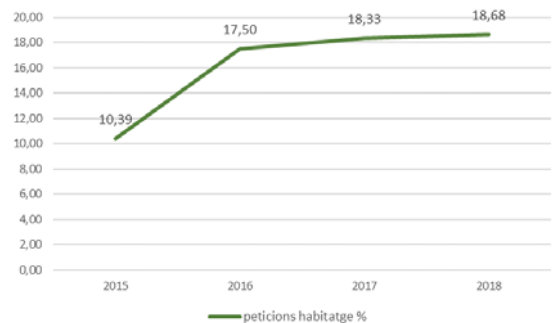
- Apoderar a la ciutadania en relació a les opcions o procediments jurídics a prendre.
- Orientar als responsables municipals del departament de Serveis Socials.

Des del 2016, **gairebé el 20%** de les peticions fetes al Servei han estat relacionades amb l'habitatge.

Aquest tema engloba en la seva gran majoria la relació contractual entre l'arrendador i l'arrendatari (llogater), normalment per impagaments de renda, humitats o la finalització de la duració del contracte.

*En cas de problemes de deutes a l'habitatge vinculats amb grans tenidors, l'orientació es fa a través del SIDH, que gestiona l'OLH de Gavà i es finançat per la Diputació de Barcelona.*

Peticions relacionades amb l'habitatge 2015-2018



Font: Serveis Socials Ajuntament de Gavà

## 6 Iniciatives municipals existents

### SERVEIS SOCIALS MUNICIPALS

#### c. Mesa d’emergències socials

Servei adreçat a les persones i unitats de convivència que es troben en situació de vulnerabilitat i pèrdua imminent de l’habitatge.

- Gavà no compta amb una Mesa d’adjudicació pròpia: les unitats de convivència accedeixen a la Mesa de l’Agència de l’Habitatge de Catalunya.
- Actualment la major problemàtica en relació al risc de pèrdua de l’habitatge es concentra en unitats de convivència que resideixen en habitatges ocupats sense títol habilitant.
- Degut als elevats preus del lloguer, la Mesa d’emergències està adjudicant habitatges a altres municipis.
- Al 2018 totes les persones ateses que han patit desnonament han accedit a la Mesa emergències.

#### Desnonaments i Mesa emergències socials

|                  | 2016 | 2017 | 2018                                            |
|------------------|------|------|-------------------------------------------------|
| Desnonaments     | 4    | 63   | 35                                              |
| Mesa Emergències | 2    | 40   | 35<br>(14 aprovats - 10 pendents – 11 denegats) |

Font: Serveis Socials Ajuntament Gavà.

## 6 Iniciatives municipals existents

### SERVEIS SOCIALS MUNICIPALS

#### d. Acompanyament a la cerca d’habitatge alternatiu

#### e. Programa d’atenció domiciliària

Instrument bàsic de les polítiques locals d’atenció a la dependència i de suport a l’autonomia funcional de persones i famílies.

#### f. Servei d’arranjaments d’habitatge

Recurs ofert pel Programa d’atenció domiciliària i finançat per la Diputació de Barcelona. Està destinat a persones en situació de dependència, amb mobilitat reduïda o amb necessitats específiques d’adaptabilitat del seu habitatge. En dos anys, 2017-2018, hi ha hagut 12 arranjaments d’habitatge per a gent gran.

#### g. Suport a petits arranjaments de l’habitatge

#### h. Neteges de xoc

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

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

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

## 6 Iniciatives municipals existents

### SERVEI DE MEDIACIÓ

Mediació transformativa basada en les relacions. Es treballa a partir del conflicte entre persones.

Mediació entre privats i amb comunitats, en cap cas amb entitats financeres (SIDH).

Les intervencions vinculades a l'habitatge han estat:

#### Mediació amb comunitats

- Col·locació d'ascensors.
- Conflictes de convivència (sorolls i a aspectes relacionals).
- Mediació en àmbits específics.
  - Projecte d'Intervenció comunitària al barri d'Ausià March.

#### Mediació entre particulars

- Conflictes relacionals en casos de contractes de lloguer entre particulars.

### • **Projecte d'Intervenció comunitària al barri d'Ausià March**

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

Problemàtiques vinculades amb l'habitatge al barri d'Ausià March.

- Estat dels habitatges.
- Manca d'ascensors
- Ocupacions i desnonaments.
- Cultiu de marihuana.

## 6 Iniciatives municipals existents

### ÀREA DE TERRITORI, MEDI AMBIENT I TRANSICIÓ ECOLÒGICA

#### a. Desenvolupament de planejament

- Important potencial per a la generació d'habitatge.
- Modificacions de planejament per afavorir aspectes relacionats amb el dret a l'habitatge.
- Moratòria de llicències d'habitatges d'ús turístic.

#### b. Atorgament de llicències de nova edificació i rehabilitació

Actualment, els temps per a l'atorgament de llicències en una operació mitja de l'entorn de 5 - 10 habitatges se situa per sobre dels 6 mesos.

#### c. Disciplina en relació a l'estat dels habitatges

- Emissió d'ordres de conservació per mal estat de conservació de les façanes.
- No s'ha desenvolupat una disciplina vinculada a l'habitatge: habitatge buit, mal ús de l'habitatge amb protecció oficial o possible assetjament immobiliari.

#### d. Bonificacions previstes a les ordenances fiscals

Ordenança fiscal nº3 reguladora de l'impost sobre construccions.

- 50% en temes relacionats amb habitatges de protecció oficial.
- 90% de la part proporcional de la quota de l'impost, corresponent al cost de les instal·lacions, les obres de nova planta, reforma o rehabilitació sempre que s'utilitzin instal·lacions d'estalvi energètic.
- 90% de la part proporcional de la quota de l'impost, per a la supressió de barreres arquitectòniques.
- Subvencions per obres de restauració, reparació i rehabilitació d'habitatges en general.

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

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

# B DIAGNOSI



## 1 Emmarcament territorial i dinàmica metropolitana

### Emmarcament

- **Bona connectivitat que permet viure i treballar en altres zones de l'AMB.**
- Concentració de les promocions d'habitatge assequible al nord-est del municipi, d'acord amb les oportunitats de creixement de la ciutat.

### Dinàmiques metropolitanes

- Gavà es troba immers en les dinàmiques metropolitanes de l'habitatge. Implica:
  - **Elevats preus en relació amb la població** (888,67 €/mes al 2019), agreujats per la manca de lloguer (13% habitatge principal, mitja catalana 19,8%).
  - Competència per l'habitatge amb població de tot l'entorn metropolità.

### Potencial de planejament

- Important disponibilitat sòl (5.247 habitatges): Pla de Ponent – Llevant Mar i Espai Roca.
  - Habitatge lliure i protegit / públic i privat
- **Capacitat d'atendre les necessitats de creixement municipals previstes.**
- Cal gestionar el propi creixement a partir de planejaments ja aprovats.

## 2 La situació als barris

|                                                |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |              |
|------------------------------------------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| → <b>Diversitat de realitats entre barris.</b> |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |              |
| Nucli tradicional                              | → | Habitatges en bones condicions de conservació.<br>→ La tipologia de carrers dificulta la densificació i permet la preservació de l'entorn.                                                                                                                                                                                                                                                                     |              |
| Eixample Barris perifèrics                     | → | Construïts entre 1960 – 1990 amb característiques diverses.<br>→ Estat de conservació adequat, però importants problemes d'accessibilitat.<br>→ Entorns de construcció simultània i ocupats per persones amb perfils socials similars.<br>Evitar ràpida substitució de població envellida per grups uniformes de renda baixa, i garantir integració al municipi (entorn Roger de Flor, habitatge del Congrés). |              |
| Gavà Mar                                       | → | Físicament distanciat de la resta del casc urbà i amb estructura urbana i tipologia pròpia.<br>→ Concentra quasi tots els habitatges d'ús turístic del municipi.<br>→ El model urbà ha afavorit la concentració de població amb rendes altes.                                                                                                                                                                  |              |
| Creixements a Ponent                           | → | Entorn de les Bòbiles.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |              |
|                                                | → | Nous desenvolupaments Pla de Ponent.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |              |
| Brugués – La Sentiu                            | → | Entorns unifamiliars aïllats del casc urbà.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |              |
|                                                |   | Ausiàs March                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Ca n'Espinós |
|                                                | → | Projectes d'intervenció comunitària propis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |              |

## 3 Població i necessitats d'habitatge

|                                                                                                               |   |                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| → <b>Municipi amb una població amb una capacitat econòmica superior a la mitja comarcal i catalana.</b>       |   |                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |
| → <b>La diversitat de realitats, i el fort pes de Gavà Mar en el conjunt amaguen una sèrie de debilitats.</b> |   |                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |
| Atur estructural                                                                                              | → | Fort augment de l'atur a partir de 2009 i reducció des de 2015.<br>→ Al 2020, un 35% de les persones inscrites a l'atur ja no tenien cobertura de prestacions de desocupació.<br>→ 38,5% de les persones a l'atur reben prestacions assistencials. |                   |
| Necessitat d'habitatge                                                                                        | → | Necessitat habitatge assequible entorn a 8,2 – 9,2% població — <b>2.000 persones a 2025</b>                                                                                                                                                        |                   |
|                                                                                                               | → | Principals problemàtiques:                                                                                                                                                                                                                         |                   |
|                                                                                                               | → | Primer accés a l'habitatge:                                                                                                                                                                                                                        | (615 – 699 llars) |
|                                                                                                               | → | Accés habitatge majors de 35 anys:                                                                                                                                                                                                                 | (727 – 825 llars) |
|                                                                                                               | → | Manteniment de l'habitatge:                                                                                                                                                                                                                        | (414 – 470 llars) |
|                                                                                                               | → | <b>Mecanismes diversos en funció entorn i situació econòmica i procés vital.</b>                                                                                                                                                                   |                   |

## 4 Recursos residencials i serveis municipals

→ **Per respondre a les necessitats d'habitatge Gavà compta amb recursos i serveis a reforçar i estructurar.**

### Recursos residencials

- A Gavà s'ha promogut un important nombre d'HPO
  - La gran majoria s'han promogut per a la venda, tant per agents públics com privats.
  - Tota la promoció GTI i Impsol ha estat de compravenda. L'any 2020 Impsol inicia una promoció de 70 habitatges de lloguer.
- L'AHC gestiona 174 habitatges de lloguer a Gavà
  - Conflictivitat en els blocs gestionats per l'AHC
  - No hi ha interlocució amb l'Ajuntament per a la seva gestió
  - 9 habitatges són cedits per entitats financeres.
- L'Ajuntament ha aplicat el model de dret de superfície per a la promoció HPO de lloguer. (71 habitatges adjudicats a FIBS).
- La Fundació Benestar i Família gestiona 87 habitatges de lloguer a Gavà.
  - Ha cedit 8 habitatges a Caritas amb destí a lloguer social
  - No hi ha mecanismes de treball amb l'Ajuntament per evitar desnonaments.
- **Necessitat de nous instruments per generar habitatge assequible i social estable**

PLH GAVÀ | Diagnosi

## 4 Recursos residencials i serveis municipals

→ **Gavà compta amb diferents departaments municipals que treballen entorn a l'habitatge.**

→ **No existeix un equip tècnic d'habitatge que coordini les actuacions i planifiqui de manera coordinada.**

### Serveis existents

- L'Oficina local d'habitatge gestiona serveis i ajuts oferts per l'AHC.
  - No compta amb equip suficient per:
    - Impulsar noves actuacions
    - Actuar proactivament en relació a actuacions que desenvolupa (captació activa,.)
    - Relacionar-se de manera efectiva amb els diferents departaments municipals
- Relació orgànica amb els agents externs a l'Ajuntament que treballen entorn a l'habitatge (FIBS, PAH, Caritas, ...).
  - Les relacions amb els agents externs no són compartides entre els diferents agents
- **Necessitat d'un equip tècnic d'habitatge coordinat amb la resta de departaments.**
- Al 2014 es creà la *Taula Municipal pel Dret a l'Habitatge*.
  - S'ha mantingut inactiva els darrers anys
  - Punt de partida clau per teixir aliances a l'entorn del municipi

PLH GAVÀ | Diagnosi

# C PLA D'ACCIÓ

## C PLA D'ACCIÓ

- 1 Els reptes
- 2 Els mecanismes
- 3 Eixos i línies d'actuació
  - A Prevenir el risc de pèrdua de l'habitatge i la població
  - B Millorar els habitatges existents
  - C Ampliar el parc d'habitatge assequible i social
  - D Gestionar el parc d'habitatge assequible i social
  - E Reforçar la política municipal d'habitatge
- 4 Execució del Pla Local d'Habitatge

## 1 ELS REPTES

- Desenvolupar el planejament vigent al servei del municipi i amb visió metropolitana
- Generar un parc d'habitatge assequible distribuït pel municipi
- Adquirir capacitat de gestió del parc d'habitatge assequible i social
- Acompanyar la rehabilitació dels entorns envellits
- Atendre i prevenir la pèrdua de l'habitatge
- Facilitar el manteniment de les persones residents al casc urbà

## 2 ELS MECANISMES

- Reforç de l'equip municipal d'habitatge
- Creació de mecanismes estables de coordinació dels equips que treballen entorn a l'habitatge
- Reforç de les sinergies amb els agents externs per reforçar la política d'habitatge

PLH GAVÀ | Pla d'acció

## 3 EIXOS I LÍNIES D'ACTUACIÓ

### A. Prevenir el risc de pèrdua de l'habitatge i la població

- A1. Atenció i prevenció de la pèrdua d'habitatge
- A2. Protecció de les persones residents

### B. Millorar els habitatges existents

- B1. Suport als entorns envellits
- B2. Reforç dels ajuts existents

### C. Ampliar el parc d'habitatge assequible i social

- C1. Desenvolupament del planejament
- C2. Ampliació del parc d'habitatge assequible

### D. Gestionar el parc d'habitatge assequible i social

- D1. Creació d'habitatge social
- D2. Atenció als habitatges del parc públic

### E. Reforçar la política municipal d'habitatge

- E1. Creació equip tècnic per impulsar i gestionar les polítiques municipals d'habitatge
- E2. Millora de la participació
- E3. Millora de la difusió

## A. PREVENIR EL RISC DE PÈRDUA DE L'HABITATGE I LA POBLACIÓ

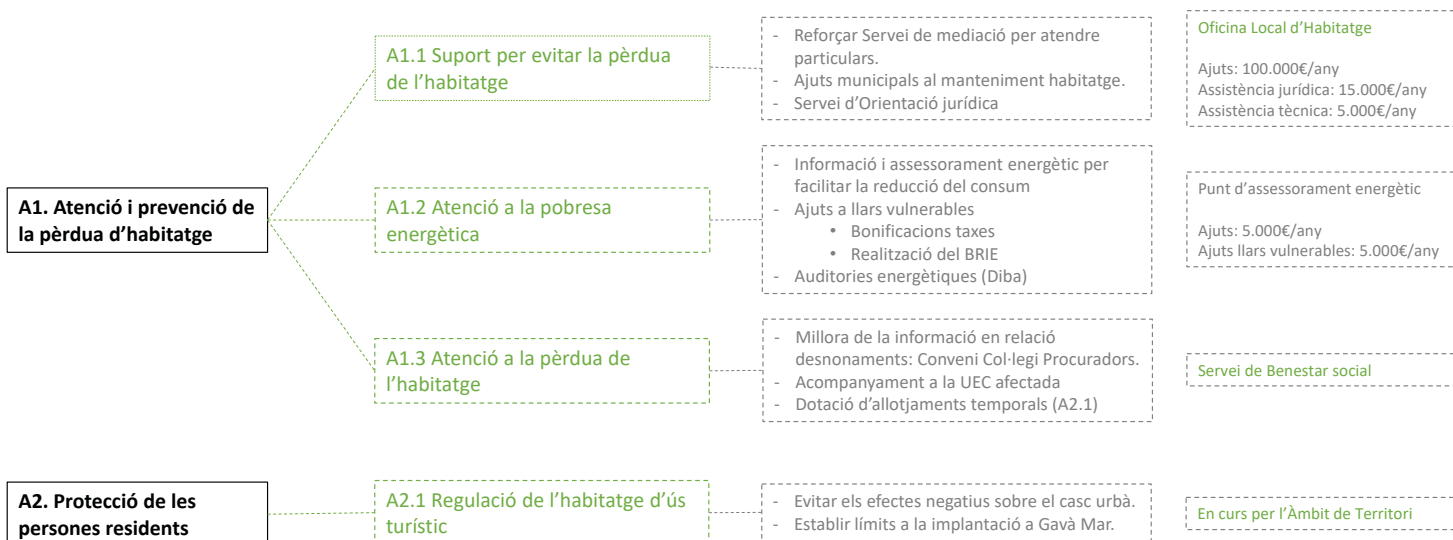
- Potenciar la prevenció per reduir les situacions d'emergència.
- Reforçar l'atenció a la pèrdua de l'habitatge.
- Facilitar el manteniment de les persones residents al municipi evitant que hagin de marxar per l'increment del preu de l'habitatge.

### A1. Atenció i prevenció de la pèrdua d'habitatge

### A2. Protecció de les persones residents

## A. PREVENIR EL RISC DE PÈRDUA DE L'HABITATGE I LA POBLACIÓ

Servei existents  
Nous serveis / ajuts municipals  
Subvencions i finançament extern



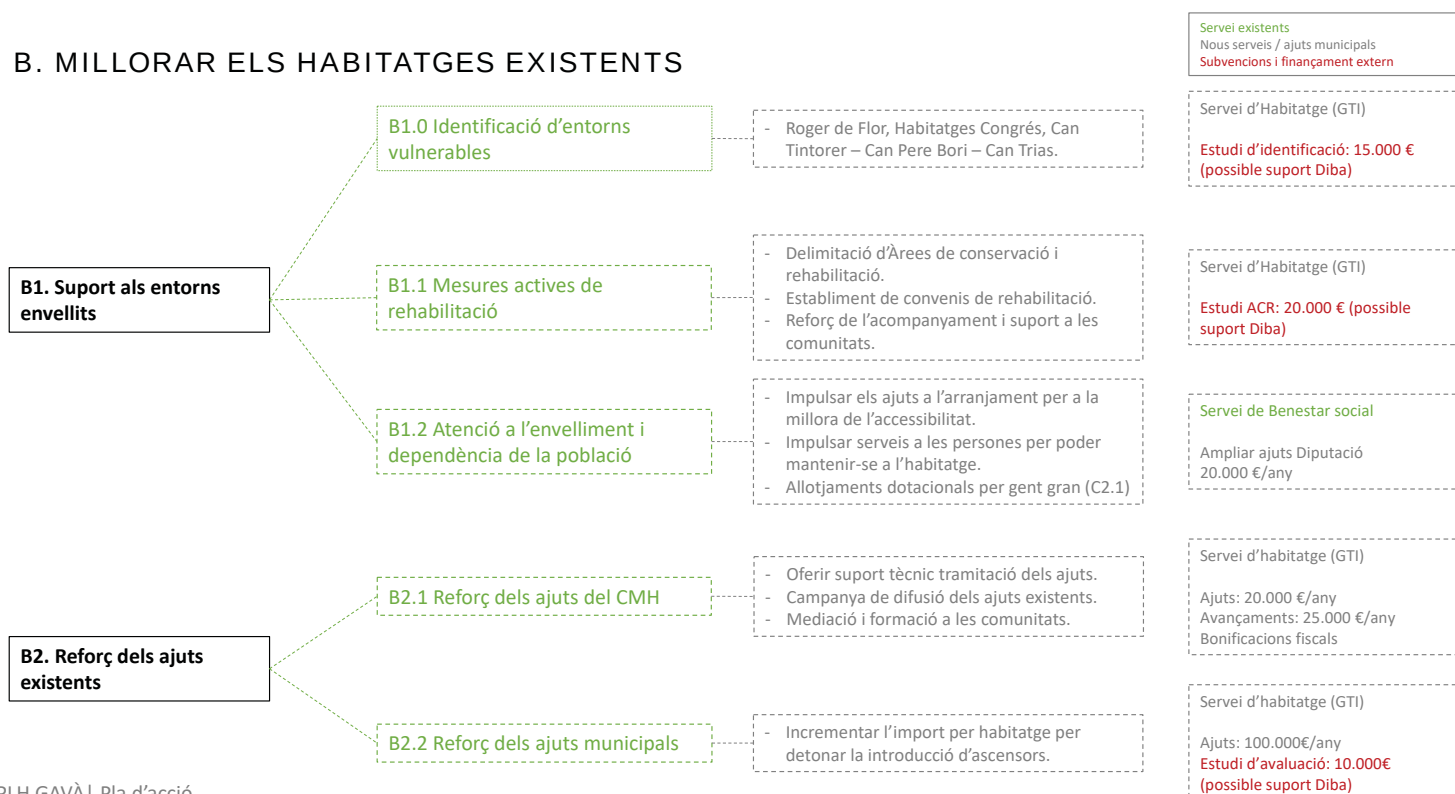
## B. MILLORAR ELS HABITATGES EXISTENTS

- Potenciar programes i ajuts existents.
- Adequar i fer accessibles els habitatges on viu gent gran.
- Enfocar els programes de rehabilitació als entorns més vulnerables.
- Iniciar mesures actives des de l'administració.

### B1. Suport als entorns envellits

### B2. Reforç dels ajuts existents

## B. MILLORAR ELS HABITATGES EXISTENTS



## C. AMPLIAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL

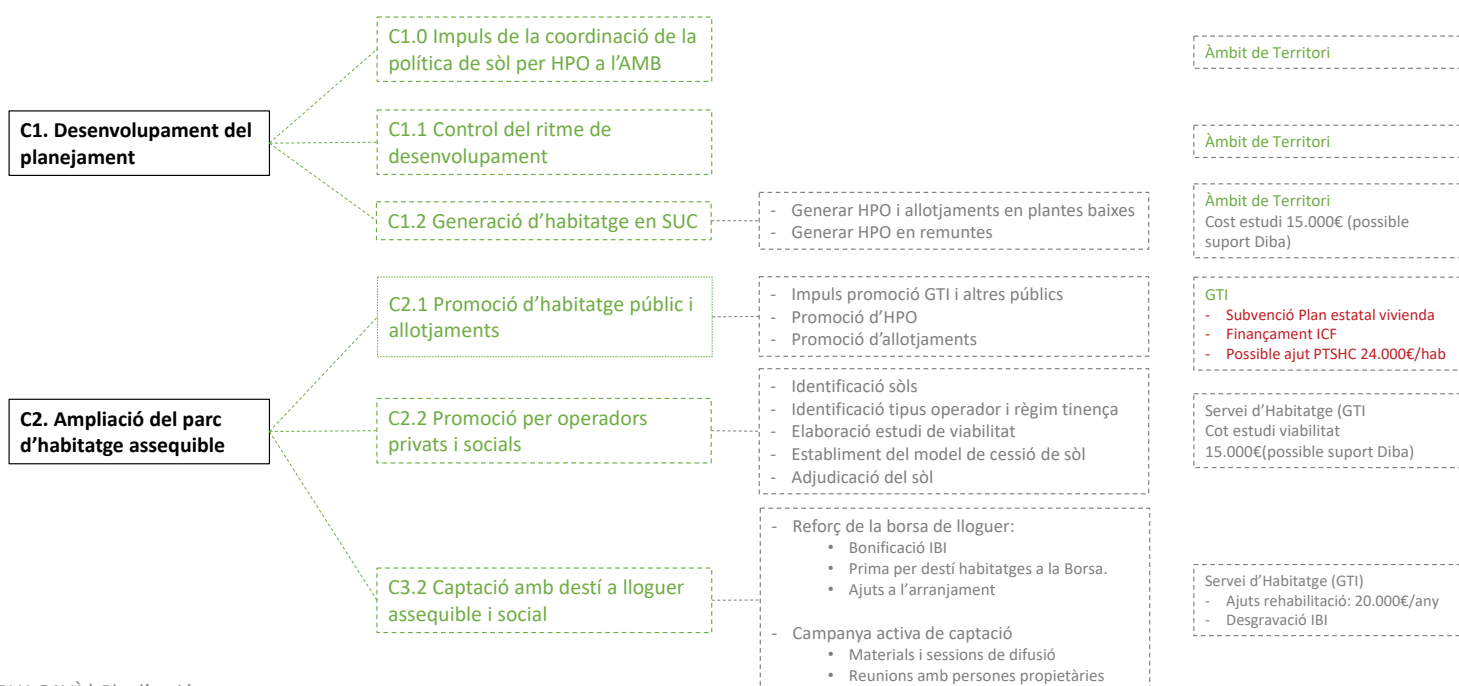
- Impulsar una política de promoció d'habitatge assequible coordinada a l'AMB.
- Concentrar l'esforç en el lloguer.
- Mantenir la titularitat pública del sòl.
- Millorar la distribució de l'habitatge assequible, tenint en compte també la ciutat consolidada.
- Diversificar els operadors que promouen habitatge assequible al municipi (públics, privats i socials).

### C1. Desenvolupament del planejament

### C2. Ampliació del parc d'habitatge assequible

PLH GAVÀ | Pla d'acció

## C. AMPLIAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL



PLH GAVÀ | Pla d'acció

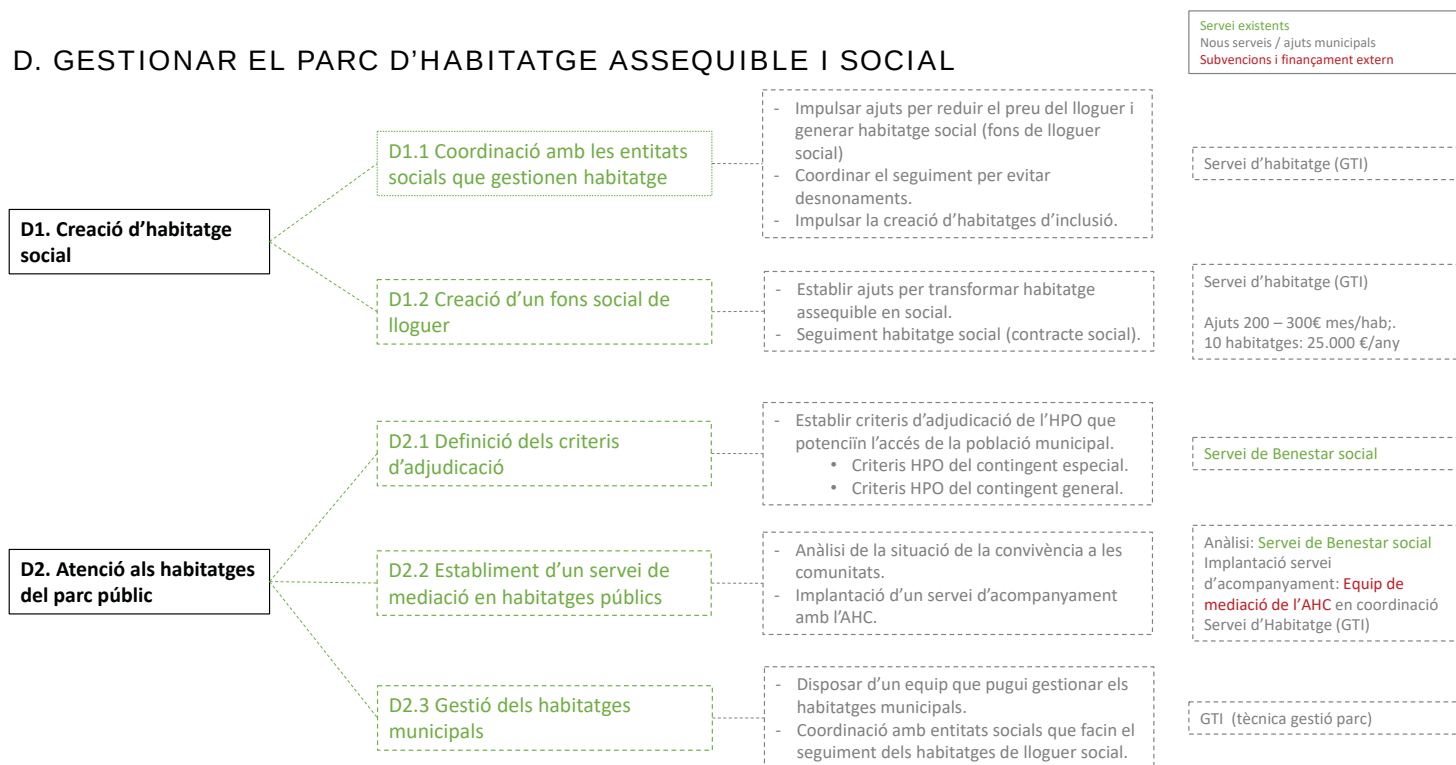
## D. GESTIONAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL

- Dotar als serveis municipals de capacitat de gestió del parc públic.
- Oferir acompanyament i mediació als habitatges propietat de l'AHC.
- Coordinar actuacions amb entitats socials per generar habitatge social.
- Facilitar l'accés a l'habitatge assequible a la població del municipi.

### D.1 Creació d'habitatge social

### D.2 Atenció als habitatges del parc públic

## D. GESTIONAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL



## E. REFORÇAR LA POLÍTICA MUNICIPAL D'HABITATGE

- Potenciar les polítiques municipals d'habitatge
- Creació d'un nou equip tècnic referent d'habitatge en coordinació amb els serveis existents vinculats a l'habitatge.
- Facilitar l'accés als serveis i ajuts de la ciutadania a través de la difusió i comunicació

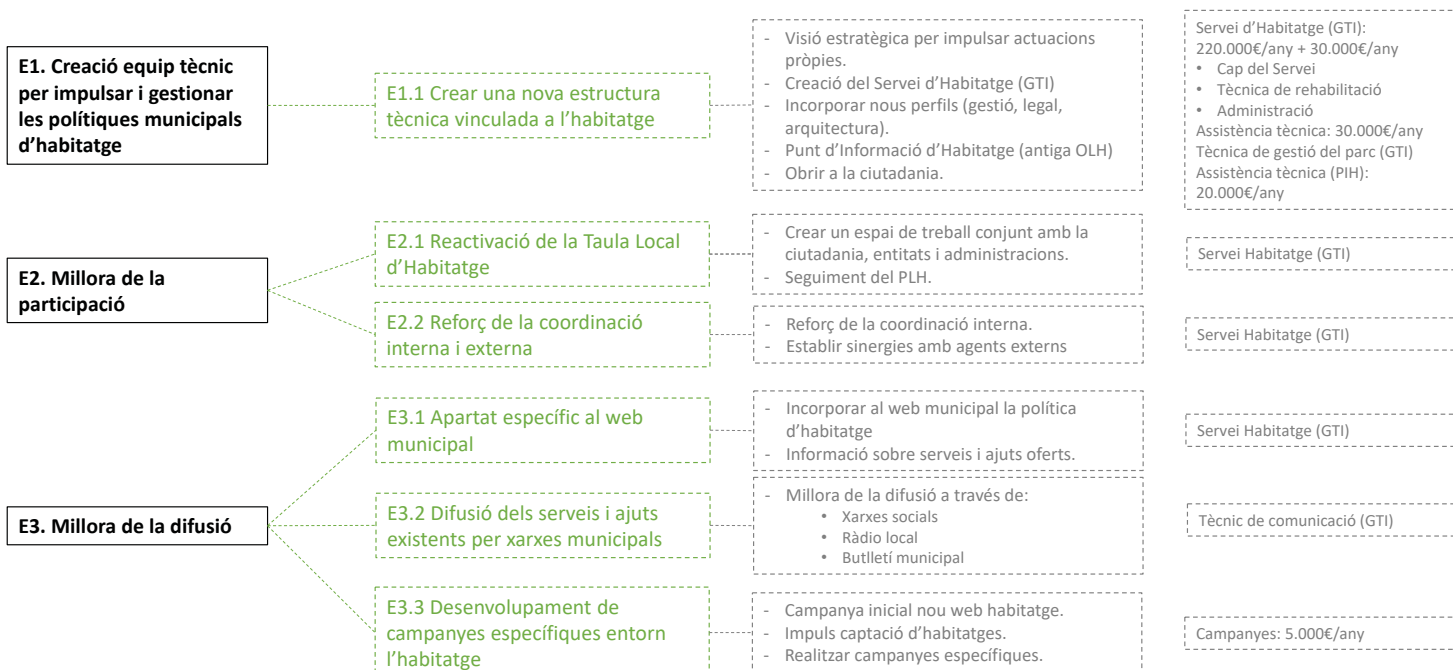
### E1. Creació equip tècnic per impulsar i gestionar les polítiques municipals d'habitatge

### E2. Millora de la participació

### E3. Millora de la difusió

## E. REFORÇAR LA POLÍTICA MUNICIPAL D'HABITATGE

Servei existents  
Nous serveis / ajuts municipals  
Subvencions i finançament extern



## E. REFORÇAR LA POLÍTICA MUNICIPAL D'HABITATGE

Nou equip tècnic vinculat directament al PLH  
Nou equip tècnic sense vinculació directa PLH  
Equip tècnic ja existent  
Assistències no integrades a l'equip tècnic

### ALTRES EQUIPS IMPLICATS

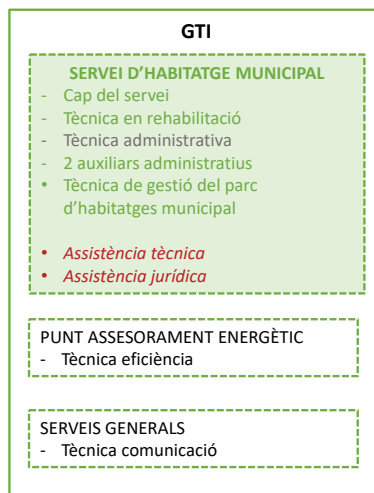
|                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SERVEIS SOCIALS<br>(inclou EQUIP DE MEDIACIÓ)                                                                             |
| SERVEI DE TERRITORI, MEDI AMBIENT I<br>TRANSICIÓ ECOLÒGICA                                                                |
| SUPORTS EXTERNS<br>- Agència de l'Habitatge de Catalunya<br>- Diputació de Barcelona<br>- Àrea Metropolitana de Barcelona |

### EQUIP HABITATGE

GTI / Àmbit Territori, Medi ambient i Transició ecològica

COORDINACIÓ TÈCNICA I  
EXECUCIÓ D'ACTUACIONS DEL PLA LOCAL  
D'HABITATGE

ATENCIÓ CIUTADANA



|                                         |
|-----------------------------------------|
| <b>PUNT D'INFORMACIÓ D'HABITATGE</b>    |
| - Tècnic gestió                         |
| - Atenció al públic                     |
| - Pla ocupacional (suport puntual)      |
| - Pla ocupacional (3 administratives)   |
| • Assistència tècnica en serveis bàsics |
| • Assistència jurídica                  |

PLH GAVÀ | Pla d'acció

## 4 EXECUCIÓ DEL PLA LOCAL D'HABITATGE

### Objectius quantificables

| A. PREVENIR EL RISC DE PÈRDUA DE L'HABITATGE I LA POBLACIÓ        | número | import   | habitatges | data |
|-------------------------------------------------------------------|--------|----------|------------|------|
| Ajuts supramunicipals al pagament de l'habitatge                  | 2.400  |          |            |      |
| Suport municipal al pagament de l'habitatge                       |        | 600.000€ |            |      |
| Implantació d'un Punt d'Assessorament Energètic                   |        |          |            | 2022 |
| Mediacions assolides per evitar la pèrdua de l'habitatge          |        |          |            |      |
| Regulació de la implantació d'habitatges d'ús turístic            |        |          |            | 2021 |
| B. MILLORAR ELS HABITATGES EXISTENTS                              |        |          |            |      |
| Identificació d'entorns vulnerables per impulsar la rehabilitació |        |          |            | 2021 |
| Ajuts a la rehabilitació concedits pel CMH concedits              | 180    |          |            |      |
| Implantació ajuts municipals llars vulnerables complementaris CMH | 18     |          |            | 2022 |
| Ajuts municipals a la rehabilitació concedits                     | 90     |          |            |      |
| C. AMPLIAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL                |        |          |            |      |
| Habitatges amb protecció oficial de lloguer promoguts             |        |          | 400        |      |
| Promoguts per entitats públiques                                  |        |          | 250        |      |
| Promoguts per agents externs                                      |        |          | 150        |      |
| Habitatges amb protecció oficial en dret de superfície promoguts  |        |          | 300        |      |
| Promoguts per entitats públiques                                  |        |          | 150        |      |
| Promoguts per agents externs                                      |        |          | 150        |      |
| Allotjaments dotacionals promoguts                                |        |          | 20         |      |
| Habitatges captats                                                |        |          | 100        |      |
| Ajuts a la millora d'habitatges per la seva captació              | 24     |          |            |      |

| D. GESTIONAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL | número | import | habitatges | data |
|------------------------------------------------------|--------|--------|------------|------|
| Creació del Fons Social de lloguer                   |        |        |            | 2023 |
| Habitatges inclosos al Fons de lloguer social        |        |        | 10         |      |
| Habitatges gestionats per GTI                        |        |        | 100        |      |
| E. REFORÇAR LA POLÍTICA MUNICIPAL D'HABITATGE        |        |        |            |      |
| Creació d'un Servei d'Habitatge Municipal            |        |        |            | 2021 |
| Activació de la Taula Local d'Habitatge              |        |        |            | 2020 |
| Creació d'un apartat d'habitatge al web municipal    |        |        |            | 2021 |

PLH GAVÀ | Pla d'acció

## 4 EXECUCIÓ DEL PLA LOCAL D'HABITATGE

### Calendari

|                                                                    | 1r<br>any | 2n<br>any | 3r<br>any | 4rt<br>any | 5è<br>any | 6è<br>any |
|--------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|
| <b>A. PREVENIR EL RISC DE PÈRDUA DE L'HABITATGE I LA POBLACIÓ</b>  |           |           |           |            |           |           |
| A1.1 Suport per evitar la pèrdua de l'habitatge                    |           |           |           |            |           |           |
| A1.2 Atenció a la pobresa energètica                               |           |           |           |            |           |           |
| A1.3 Atenció a la pèrdua de l'habitatge                            |           |           |           |            |           |           |
| A2.1 Regulació de l'habitatge d'ús turístic                        |           |           |           |            |           |           |
| <b>B. MILLORAR ELS HABITATGES EXISTENTS</b>                        |           |           |           |            |           |           |
| B1.0 Identificació d'entorns vulnerables                           |           |           |           |            |           |           |
| B1.1 Mesures actives de rehabilitació                              |           |           |           |            |           |           |
| B1.2 Atenció a l'envel·liment i dependència de la població         |           |           |           |            |           |           |
| B2.1 Reforç dels ajuts del Consorci Metropolità de l'Habitatge     |           |           |           |            |           |           |
| B2.2 Reforç dels ajuts municipals                                  |           |           |           |            |           |           |
| <b>C. AMPLIAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL</b>          |           |           |           |            |           |           |
| C1.0 Impulsar la coordinació de la política de sòl per HPO a l'AMB |           |           |           |            |           |           |
| C1.1 Control del ritme de desenvolupament                          |           |           |           |            |           |           |
| C1.2 Generació d'habitatge en sòl urbà consolidat (SUC)            |           |           |           |            |           |           |
| C2.1 Promoció d'habitatge públic                                   |           |           |           |            |           |           |
| C2.2 Promoció per operadors privats i socials                      |           |           |           |            |           |           |
| C2.3 Captació amb destí a lloguer assequible i social              |           |           |           |            |           |           |

#### D. GESTIONAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL

|                                                                   |  |  |  |  |  |  |
|-------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|--|--|
| D1.1 Coordinació amb les entitats socials que gestionen habitatge |  |  |  |  |  |  |
| D1.2 Creació d'un fons social de lloguer                          |  |  |  |  |  |  |
| D2.1 Definició dels criteris d'adjudicació                        |  |  |  |  |  |  |
| D2.2 Establiment d'un servei de mediació en habitatges públics    |  |  |  |  |  |  |
| D2.3 Gestió dels habitatges municipals                            |  |  |  |  |  |  |

#### E. REFORÇAR LA POLÍTICA MUNICIPAL D'HABITATGE

|                                                                     |  |  |  |  |  |  |
|---------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|--|--|
| E1.1 Crear una nova estructura tècnica vinculada a l'habitatge      |  |  |  |  |  |  |
| E2.1 Reactivació de la Taula Local d'Habitatge                      |  |  |  |  |  |  |
| E2.2 Reforç de la coordinació interna i externa                     |  |  |  |  |  |  |
| E3.1 Apartat específic al web municipal                             |  |  |  |  |  |  |
| E3.2 Difusió dels serveis i ajuts existents a les xarxes municipals |  |  |  |  |  |  |
| E3.2 Desenvolupament campanyes específiques d'habitatge             |  |  |  |  |  |  |

PLH GAVÀ | Pla d'acció

## 4 EXECUCIÓ DEL PLA LOCAL D'HABITATGE

### Pressupost anual de les actuacions

|                                                                    | 1r<br>any | 2n<br>any | 3r<br>any | 4rt<br>any | 5è<br>any | 6è<br>any | Possible<br>suport |
|--------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|--------------------|
| <b>A. PREVENIR EL RISC DE PÈRDUA DE L'HABITATGE I LA POBLACIÓ</b>  |           |           |           |            |           |           |                    |
| A1.1 Suport per evitar la pèrdua de l'habitatge                    | 130.000€  | 130.000€  | 130.000€  | 130.000€   | 130.000€  | 130.000€  | 780.000€           |
| A1.2 Atenció a la pobresa energètica                               | 10.000€   | 10.000€   | 10.000€   | 10.000€    | 10.000€   | 10.000€   | DIBA               |
| A1.3 Atenció a la pèrdua de l'habitatge                            |           |           |           |            |           |           |                    |
| A2.1 Regulació de l'habitatge d'ús turístic                        |           |           |           |            |           |           |                    |
| <b>B. MILLORAR ELS HABITATGES EXISTENTS</b>                        |           |           |           |            |           |           |                    |
| B1.0 Identificació d'entorns vulnerables                           | 95.000€   | 165.000€  | 165.000€  | 165.000€   | 165.000€  | 165.000€  | 920.000€           |
| B1.1 Mesures actives de rehabilitació                              | 15.000€   |           |           |            |           |           | DIBA, AMB          |
| B1.2 Atenció a l'envel·liment i dependència de la població         | 20.000€   |           |           |            |           |           | DIBA, AMB          |
| B2.1 Reforç dels ajuts del Consorci Metropolità de l'Habitatge     | 15.000€   | 20.000€   | 20.000€   | 20.000€    | 20.000€   | 20.000€   | ICF, Estat*        |
| B2.2 Reforç dels ajuts municipals                                  | 45.000€   | 45.000 €  | 45.000 €  | 45.000 €   | 45.000 €  | 45.000 €  |                    |
| B2.2 Reforç dels ajuts municipals                                  | 100.000 € | 100.000 € | 100.000 € | 100.000 €  | 100.000 € | 100.000 € | DIBA               |
| <b>C. AMPLIAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL</b>          |           |           |           |            |           |           |                    |
| C1.0 Impulsar la coordinació de la política de sòl per HPO a l'AMB | 0€        | 50.000€   | 20.000€   | 20.000€    | 20.000€   | 20.000€   | 130.000€           |
| C1.1 Control del ritme de desenvolupament                          |           |           |           |            |           |           |                    |
| C1.2 Generació d'habitatge en SUC                                  |           | 15.000€   |           |            |           |           | DIBA               |
| C2.1 Promoció d'habitatge públic i allotjaments                    |           |           |           |            |           |           | ICF, Estat         |
| C2.2 Promoció per operadors privats i socials                      |           | 15.000€   |           |            |           |           | DIBA               |
| C2.3 Captació amb destí a lloguer assequible                       |           | 20.000€   | 20.000€   | 20.000€    | 20.000€   | 20.000€   | AHC                |

#### D. GESTIONAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL

|                                                                   |         |         |         |         |          |
|-------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|----------|
|                                                                   | 25.000€ | 25.000€ | 25.000€ | 25.000€ | 100.000€ |
| D1.1 Coordinació amb les entitats socials que gestionen habitatge |         |         |         |         |          |
| D1.2 Creació d'un fons social de lloguer                          | 25.000€ | 25.000€ | 25.000€ | 25.000€ |          |
| D2.1 Definició dels criteris d'adjudicació                        |         |         |         |         |          |
| D2.2 Establiment d'un servei de mediació en habitatges públics    |         |         |         |         |          |
| D2.3 Gestió dels habitatges municipals                            |         |         |         |         |          |

#### E. REFORÇAR LA POLÍTICA MUNICIPAL D'HABITATGE

|                                                                   |          |          |          |          |          |            |
|-------------------------------------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|------------|
|                                                                   | 205.000€ | 335.000€ | 335.000€ | 335.000€ | 335.000€ | 1.880.000€ |
| E1.1 Crear una estructura tècnica d'habitatge                     | 205.000€ | 330.000€ | 330.000€ | 330.000€ | 330.000€ | 330.000€   |
| E2.1 Reactivació de la Taula Local d'Habitatge                    |          |          |          |          |          |            |
| E2.2 Reforç de la coordinació amb agents externs                  |          |          |          |          |          |            |
| E3.1 Apartat específic al web municipal                           |          |          |          |          |          |            |
| E3.2 Difusió dels serveis i ajuts existents per xarxes municipals |          |          |          |          |          |            |
| E3.2 Desenvolupament de campanyes específiques entorn l'habitatge | 5.000€   | 5.000€   | 5.000€   | 5.000€   | 5.000€   |            |

#### REPERCUSSIÓ ECONÒMICA DEL PLH

|                                                                                            |          |          |          |          |          |          |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|------------|
|                                                                                            | 430.000€ | 680.000€ | 675.000€ | 675.000€ | 675.000€ | 675.000€ | 3.810.000€ |
| <b>Finançament</b>                                                                         |          |          |          |          |          |          |            |
| - Actuacions amb un cost internalitzable al funcionament dels serveis municipals.          |          |          |          |          |          |          |            |
| - Actuacions que requereixen del suport d'un equip extern per al seu desenvolupament.      |          |          |          |          |          |          |            |
| - Actuacions que requereixen un pressupost específic.                                      |          |          |          |          |          |          |            |
| - Actuacions que requereixen la contractació de personal i assistència tècnica i jurídica. |          |          |          |          |          |          |            |

Suport supramunicipal: *Plan Estatal de Vivienda*, Diputació de Barcelona i Institut Català de Finances (ICF)

PLH GAVÀ | Pla d'acció

## 4 EXECUCIÓ DEL PLA LOCAL D'HABITATGE

### **Fonts de finançament**

Les actuacions recollides al PLH es poden agrupar en 4 blocs en funció del tipus de finançament.

- Aquelles amb un cost internalitzable al funcionament dels serveis municipals.
- Aquelles que requeriran del suport d'un equip extern per al seu desenvolupament.
- Aquelles amb un cost derivat de la reducció d'ingressos.
- Aquelles que requereixen un pressupost específic.

Els principals agents que poden aportar fons i finançament per al desenvolupament del PLH són:

- Diputació de Barcelona.
- Ajudes previstes al Pla Estatal d'Habitatge corresponent.
- Finançament de la Generalitat de Catalunya a través de l'Institut Català de Finances.



**Diputació  
Barcelona**

**Àrea de Territori  
i Sostenibilitat**

**Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats**

Comte d'Urgell, 187, 2a pl.

Edifici del Rellotge

08036 Barcelona

Tel. 934 022 890 · Fax 934 020 653

[gs.hua@diba.cat](mailto:gs.hua@diba.cat) · [www.diba.cat/](http://www.diba.cat/)