



Pla Local d'Habitatge

2018 - 2023

Ajuntament de Mataró

Juny de 2018

Redactat amb el suport de:

DIPUTACIÓ DE BARCELONA
GERÈNCIA DE SERVEIS D'HABITATGE, URBANISME I ACTIVITATS
Oficina d'Habitatge
Lena Vidal Corsa (Tècnica gestora)

Equip redactor:

CELOBERT ARQUITECTURA, ENGINYERIA I URBANISME SCCL
Núria Colomé Montull
Paula Martí Comas
Montserrat Mercadé Marimon, geògrafa

Coordinació:

AJUNTAMENT DE MATARÓ
Xavier Comas Bartra
Albert Terrones Ribas
Margarita Bertran

1. INTRODUCCIÓ	5
2. ANÀLISI	11
2.1. EMMARCAMENT TERRITORIAL.....	11
2.2. LES PERSONES	15
2.3. OFERTA I ACCESSIBILITAT AL MERCAT.....	43
2.4. EL PARC D'HABITATGES	55
2.5. EL PLANEJAMENT.....	78
2.6. ELS RECURSOS RESIDENCIALS DE LA CIUTAT.....	87
2.7. FUNCIONAMENT MUNICIPAL VINCULAT AMB L'HABITATGE	99
2.8. INICIATIVES MUNICIPALS EXISTENTS.....	100
2.9. ALTRES INICIATIVES EXISTENTS.....	116
3. DIAGNOSI	123
3.1. PROBLEMÀTIQUES I NECESSITATS RELACIONADES AMB L'ACCÉS A L'HABITATGE O EL RISC DE PÈRDUA.....	123
3.2. PROBLEMÀTIQUES I NECESSITATS VINCULADES A L'ESTAT I ACCESSIBILITAT DELS HABITATGES	125
3.3. NECESSITATS D'OPTIMITZACIÓ DEL PARC I DE CREACIÓ D'HABITATGE DE LLOGUER	126
3.4. EL PLANEJAMENT I LA CAPACITAT DE GENERAR HABITATGE ASSEQUIBLE	128
3.5. ELS AGENTS MUNICIPALS I LA CAPACITAT DE RELACIÓ AMB ALTRES AGENTS DEL MUNICIPI	128
4. ENCAIX ESTRATÈGIC	131
4.1. REPTES	131
4.2. MISSIÓ	133
4.3. OBJECTIUS GENERALS	134
4.4. ESTRATÈGIES.....	134
5. EIXOS I LÍNIES D'ACTUACIÓ	135
5.1. EIX A. AMPLIAR I GESTIONAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE	136
5.2. EIX B. ATENDRE I PREVENIR LA PÈRDUA DE L'HABITATGE	151
5.3. EIX C. FOMENTAR EL MANTENIMENT I LA REHABILITACIÓ	167
5.4. EIX D. CONTROLAR EL BON ÚS DEL PARC PRIVAT.....	180
5.5. EIX E. IMPULSAR L'ATENCIÓ A LA CIUTADANIA I LA CONCERTACIÓ.....	194
5.6. QUADRES EIXOS I LÍNIES ESTRATÈGIQUES I ACTUACIONS PREVISTES	205
5.7. OBJECTIUS QUANTITATIUS	206

1. INTRODUCCIÓ

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

Mataró aborda la redacció del seu segon Pla local d'habitatge, després d'un primer que va ser vigent des del 2005 fins al 2015. Aquests 12 anys transcorreguts, des de l'aprovació d'aquell primer document, han implicat un fort canvi, tant en les necessitats i problemàtiques vinculades a l'habitatge, com en els instruments disponibles per fer-hi front. Aquest canvi és especialment important a Mataró, arran de la constitució, el 23 de juny de 2014, de la Comissió d'Habitatge de Mataró, amb l'encàrrec, entre d'altres de dissenyar la política municipal sobre l'habitatge i anar-la adaptant a les necessitats del moment.

Visió estratègica. Mataró 20/22

Actualment, la ciutat està fent una aposta per definir un Pla estratègic Mataró 20/22 que li permeti definir el model de ciutat del futur. Aquest procés de reflexió s'emmarca dins l'Estratègia Europea 2020, que tracta de pal·liar les deficiències de l'actual model de creixement cap a un model basat en el desenvolupament intel·ligent, sostenible i integrador.

El pla estratègic ha definit 3 grans reptes que es concreten en,

- Lluita contra l'atur i creació d'ocupació de qualitat
- Igualtat d'oportunitats per a la cohesió social i territorial
- Imatge, reconeixement i promoció de la ciutat.

Aquests reptes s'estructuren en diferents eixos i una bateria d'actuacions, entre les quals s'han definit uns projectes essencials, alguns dels quals poden tenir incidència en l'habitatge.

- Model turístic de qualitat
- Preparació professional pels joves
- Cultura inclusiva
- Atenció a les persones, repte i palanca
- Estratègia integral centrada en l'habitatge, estratègia de rehabilitació de comunitats tenint l'habitatge com a centre. Disseny i execució de plans integrals i innovadors (involucrant empreses, tercer sector i ciutadania de tot el municipi). Incorpora actuacions d'esponjament en els barris objecte de l'estratègia. Aprenentatge social amb la comunitat com a objecte subjecte de la política.
- Nou tèxtil
- Pla d'impuls al front marítim.

Els Objectius de Desenvolupament Sostenible (ODS)

L'Agenda 2030 per al Desenvolupament Sostenible va ser aprovada per unanimitat a l'Assemblea General de l'ONU de 2015, i defineix 17 Objectius de Desenvolupament Sostenible (ODS) que s'han d'assolir al 2030. L'Objectiu 11 insta a *“aconseguir que les ciutats i els assentaments humans siguin inclusius, segurs, resilients i sostenibles”*, en concret una de les metes que estableix aquest objectiu és: *“per l'any 2030, assegurar l'accés a totes les persones a habitatges i serveis bàsics adequats, segurs i assequibles i millorar els barris marginals”*.

A la guia *“Com implementar els ODS a les ciutats”* s'estableix que un dels mecanismes per assolir els ODS a nivell local és mitjançant les polítiques municipals existents, integrant les metes dels ODS en els plans i programes que s'implementin i establir indicadors quantitius per avaluar si s'estan assolint els objectius establerts.

En aquest sentit l'objectiu del Pla Local d'Habitatge, *Fomentar l'assoliment del dret dels ciutadans a gaudir d'un habitatge digne en condicions assequibles*, s'integra plenament en el ODS 11. I per tant, les actuacions que s'estableixin en aquest PLH, seran un dels mecanismes per avançar cap a una ciutat inclusiva i sostenible, com estableix l'objectiu 11 de l'Agenda 2030.

És important tenir en compte que l'Agenda 2030 estableix que un dels actors claus pel desenvolupament dels ODS a escala mundial són les ciutats, entenent que en els entorns urbans és on es concentren la majoria de desafiaments plantejats. Per aquest motiu l'Agenda estableix que: *els governs locals que integrin les metes dels ODS en la planificació i la implementació del desenvolupament poden beneficiar-se d'un major accés a aliances, recolzament financer i tècnic per obtenir els resultats*.

Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya

Actualment es troba en redacció el Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge, que es troba en fase d'avantprojectes. Aquest Pla preveu la redacció de 4 plans específics, tres dels quals poden tenir incidència a Mataró:

- Pla d'habitatge de les zones rurals
- Pla del dret a un habitatge de lloguer: pretén donar resposta als creixents problemes d'accés al mercat de lloguer. Les principals mesures aniran orientades a donar transparència al mercat; generar sistemes de controls de preus; millorar la rehabilitació d'habitatges i la seva posada en lloguer, i equilibrar les garanties i drets entre persones propietàries i llogateres.
- Pla del dret a un habitatge digne i adequat entre les persones grans: vol quantificar i atendre les necessitats residencials creixents entre els majors de 65 anys. Els principals problemes que es preveu que s'identifiquin són: Inadequació habitatge per manca d'ascensor i/o accessibilitat interior; elevat esforç per al pagament lloguer; i dificultats per satisfer cost dels serveis i portar a terme obres de rehabilitació i adequació necessàries.
- Pla de lluita contra el sensellarisme.

Els objectius que es planteja el PTSHC són els següents:

- Ampliar el parc d'habitatge de lloguer social fins a què representi com a mínim 5% parc principal. Inclourà:
 - Habitatges dotacionals
 - Habitatges protegits de lloguer
 - Habitatges d'inclusió
 - Habitatges xarxa de mediació
 - Altres de lloguer de preu assequible impulsats directament o indirecta pel sector públic
- Promoure un ús més eficient i social del parc habitatges existents. Mitjançant:
 - l'adquisició de la propietat d'habitatges provinents de bancs i grans tenidors per destinar-los a lloguer social
 - l'adquisició de l'ús d'habitatges provinents de bancs i grans tenidors per destinar-los a lloguer social
 - la mobilització del parc buit cap el lloguer social mitjançant mesures com, per exemple, la mediació
 - l'adquisició d'habitatges en el parc existent també per destinar-los a lloguer social, amb instruments com la delimitació d'àrees de tanteig i retracte
- Ampliar l'oferta de lloguer. De manera que el 55% de la demanda exclosa resideixi en habitatges de lloguer als propers 15 anys.

Pel que fa a les propostes, el PTSHC s'estructura en tres propostes bàsiques:

Atenció a la demanda exclosa

El PTSHC preveu que “a partir del 5è any la totalitat de les necessitats residencials de totes les llars excloses del mercat podran ser ateses”.

Es plantegen 3 grups d'accions:

- Lloguer social: 41,7%
 - promoció HPO de lloguer (2/3 públics – 1/3 privat)
 - HPO lloguer públics 11%
 - HPO lloguer privats 5,5%
 - mobilització habitatges desocupats 11,4%
 - altres:
 - adquisició de bancs i grans tenidors 9,2%
 - adquisició de privats per delimitació àrees TiR 2,4%
 - adquisició ús habitatge de bancs i grans tenidors 2,2%
- Promoció d'HPO de compravenda i tinences intermèdies 45,2%

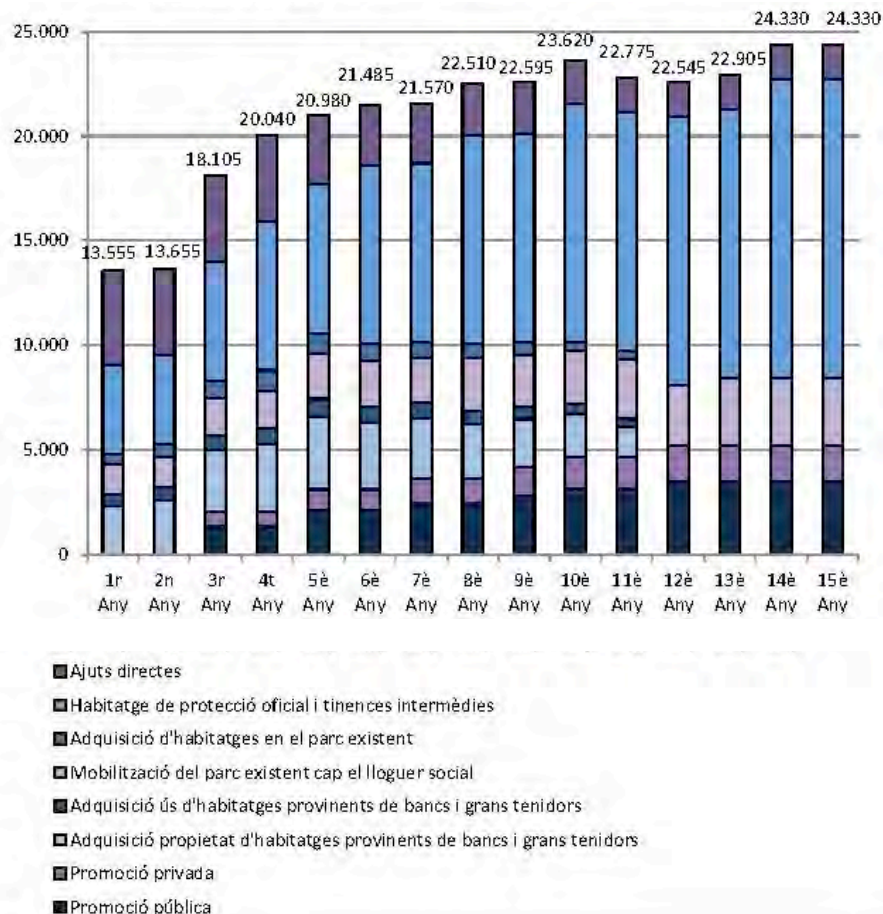
- Ajuts directes al pagament del lloguer 13,0%

Dimensionat de les actuacions

El PTSHC preveu que el tipus d'actuacions prioritàries variï al llarg dels anys:

- Reducció significativa del número d'ajuts públics al lloguer al llarg dels 15 anys del PTSHC
- Augment exponencial dels habitatges de compravenda i de tinències intermèdies.
- Consolidació de la mobilització del parc privat com a mecanisme de generació d'habitatge social i assequible
- Desaparició de l'adquisició d'habitatges de bancs i grans tenidors
- Augment de la promoció pública i privada de lloguer (no es preveu fins a l'any 3)

Figura 1: Estimació de recursos necessaris segons el PTSH



Font: Avantprojecte del Pla Territorial sectorial d'habitatge

Les àrees de demanda forta i acreditada

Mataró es delimita com una àrea de demanda forta i acreditada i, per tant, haurà de complir l'Objectiu de Solidaritat Urbana, l'objectiu del qual es fixa per l'any 2029.

Període	Estimació llars	Habitatges destinats a polítiques socials existents*	Nous habitatges destinats a polítiques socials al quinquenni	Ràtio habitatges destinats a polítiques socials
Situació actual	47.462	3.291		6,9%
2019, final 1r Q	48.922	3.142	1.333	9,1%
2024, final 2n Q	51.185	2.956	1.938	12,2%
2029, final 3r Q	57.225	2.770	2.540	15,0%

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

Les zones de rehabilitació prioritària per patologies estructurals

Mataró no s'inclou dins dels municipis amb necessitats de rehabilitació prioritària.

En qualsevol cas, el PTSHC no inclou un pressupost específic per donar suport a aquests municipis en la millora dels seus habitatges.

2. ANÀLISI

2.1. EMMARCAMENT TERRITORIAL

Mataró és la capital del Maresme, i com a tal aglutina una sèrie de dinàmiques i serveis al seu entorn. El Pla Estratègic en redacció, té com a pota essencial la potenciació del paper de la capitalitat del municipi en relació a la comarca i l'atracció d'interès envers al municipi de manera més àmplia. Aquest repte vol revertir la valoració compartida per diferents agents de la pèrdua de pes del municipi i fer possible assolir el paper clau que pot jugar com a capital de comarca.

En relació a l'habitatge, Mataró aglutina una sèrie de dinàmiques residencials que van més enllà de la pròpia comarca, i té una important capacitat d'atracció de població en funció de les actuacions que desenvolupa. Alhora, se situen al municipi, un important nombre de serveis d'abast comarcal amb major o menor vinculació amb l'habitatge, que situen a Mataró com a municipi de referència. Entre els serveis que se situen a Mataró destaquen:

- *els jutjats*, que també ofereixen serveis de mediació en relació amb l'habitatge
- *la Cambra de la Propietat Urbana de Mataró i el Maresme*, que ofereix assessorament a les persones propietàries, amb especial rellevància pel que fa a les petites propietàries. Al tancament de 2016 comptava amb 3.204 socis entre comunitats de veïns i propietats individuals, gestionava 280 comunitats de propietaris i 700 lloguers. La seva activitat es desenvolupa en bona part a Mataró, però ofereix servei a tota la comarca.
- *l'Oficina Supramunicipal d'Habitatge del Consell Comarcal*. Se situa a Mataró, tot i que serveix a tots els municipis de la comarca que no disposen d'Oficina pròpia i, per tant, no serveix a Mataró.

2.1.1. Estructura urbana

Mataró està integrat per 6 districtes i 11 barris amb diferents dimensions i característiques. La distribució per districtes i barris no és coincident i molts barris es troben dividits en dos districtes:

- Districte 1: Part oest de Centre i part central d'Eixample
- Districte 2: Part est de Centre i Eixample i Palau – Escorxador
- Districte 3: Part est de Molins – Torner, Rocafonda i Vista Alegre
- Districte 4: Part oest de Molins – Torner, Cirera i La Llàntia
- Districte 5: Cerdanyola
- Districte 6: Pla d'en Boet, Peramas i part oest d'Eixample

Els diferents barris tenen característiques força específiques, tant pel que fa a trama urbana, com a tipologia edificatòria i dimensió.

Centre	1.974	habitatges
Eixample	13.727	habitatges
Palau – Escorxador	2.502	habitatges
Rocafonda	3.911	habitatges
Vista Alegre	2.627	habitatges
Molins – Torner	2.299	habitatges
Cirera	4.145	habitatges
La Llàntia	1.504	habitatges
Cerdanyola	11.162	habitatges
Peramas	3.234	habitatges
Pla d'en Boet	2.252	habitatges
Total	49.337	habitatges

2.1.2. El Pla Territorial Metropolità

Estratègia urbana genèrica

El Pla Territorial Metropolità de Barcelona cataloga a Mataró com a subcentre principal del continu urbà. D'acord amb l'article 3.6 Centres urbans del PTMB als centres urbans se'ls assigna els següents objectius:

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

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

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

Nova centralitat urbana d'interès metropolità

El PTMB defineix dues zones del municipi de Mataró com a *Nova centralitat urbana d'interès metropolità*, el Pla d'en Boet i l'àrea de Vista Alegre propera a Rocafonda. Aquest paper s'assigna a aquelles noves peces urbanes que, tenint unes bones condicions d'accessibilitat global, poden assolir un paper de centre urbà al servei d'àmbits territorials més grans. Amb aquesta estratègia es busca una alternativa a l'aparició de noves àrees especialitzades terciàries o de serveis, separades dels teixits urbans existents a les ciutats metropolitanes

D'acord amb l'article 3.10 Noves centralitat urbanes, els plans urbanístics han de desenvolupar les àrees corresponents a aquesta estratègia, d'acord amb els objectius corresponents a les àrees estratègiques de transformació i extensió urbana i han de prestar especial atenció a:

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

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

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

Àrees de transformació urbana d'interès metropolità

El PTMB defineix la zona de costa de Pla d'en Boet, al sud de la carretera nacional, com a *Àrea de transformació urbana d'interès metropolità*. Aquest paper s'assigna a aquells sectors de sòl urbà en procés de transformació per canvi d'ús i/o intensitat edificatòria que són significatius per la seva dimensió o característiques.

D'acord amb l'article 3.8 Àrees de transformació urbana d'interès metropolità, els plans urbanístics han de desenvolupar les àrees corresponents a aquesta estratègia de forma preferent a l'establiment de noves extensions urbanes, d'acord amb els següents objectius:

- Reciclar sòls urbans amb usos i/o intensitats obsolets o poc adequades al seu entorn urbà.
- Establir una estructura urbana integrada i permeable amb la del seu entorn urbà consolidat.
- Situar equipaments col·lectius dins de l'àrea de transformació urbana per tal de donar-hi servei i satisfer les necessitats no cobertes i de difícil dotació de les àrees urbanes consolidades veïnes.

- Dotar d'espais públics col·lectius, especialment parcs i jardins urbans, amb criteris anàlegs als de l'apartat anterior.
- Equilibrar la relació entre habitatge i activitat econòmica en el seu interior i/o amb els teixits urbans del seu entorn.

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

Àrees especialitzades industrials a transformar

El PTMB defineix la zona oest de Pla d'en Boet, com a *Àrea especialitzada industrial a transformar*. Aquest paper s'assigna a aquelles àrees industrials existents en sòl urbà, que es troben en localitzacions actualment centrals, presenten dificultats pel transport de mercaderies, són generadores de molèsties pels teixits urbans veïns i també poden ser aquelles àrees en que una nova dotació de transport públic d'alta capacitat **generi unes condicions** d'accessibilitat metropolitana adequades per a activitats econòmiques d'alta intensitat pel que fa a la localització de llocs de treball.

La finalitat per a les àrees assenyalades amb aquesta estratègia és millorar l'aprofitament social i econòmic del sòl actualment ocupat, reciclant-lo per tal d'assolir millors intensitats urbanes, usos més mixtos i diversificats, i minimitzar els actuals impactes negatius sobre els teixits urbans veïns.

D'acord amb l'article 3.12 Àrees especialitzades industrials a transformar, les àrees corresponents a aquesta estratègia s'han de desenvolupar mitjançant planejament urbanístic amb els objectius i les condicions fixades per a les Àrees de transformació urbana d'interès metropolità.

2.2. LES PERSONES

2.2.1. Dinàmica demogràfica i residencial

L'Ajuntament de Mataró publica anualment i des de l'any 2001 l'**Estudi de la població de Mataró** elaborat pel Servei d'Estudis i Planificació a partir de les dades del padró municipal d'habitants. En aquest document es descriuen els aspectes més rellevants de la població: el creixement anual i quinquennal, les causes d'aquest, l'estructura d'edats i la seva evolució, etc. informació que és oferta per al municipi i els seus barris. Per al desenvolupament d'aquest capítol s'empren dits estudis, disponibles al web de l'Ajuntament.

Tal i com els responsables de la seva elaboració indiquen, "(...) la publicació parteix de les dades facilitades per la Secció d'Informació de Base i Padró d'Habitants de l'Ajuntament de Mataró, que poden diferir en certa mesura de les dades posteriorment subministrades i declarades com a oficials per part del Instituto Nacional de Estadística.

Així, segons el Reial Decret 3491/2000 de 29 de desembre, la població oficial referida a l'1 de gener de 1999 a Mataró era de 104.092, 51.054 homes i 53.041 dones, mentre que les xifres disponibles en el padró d'habitants de l'Ajuntament de Mataró en aquesta mateixa data indicaven una població de 104.725 habitants, 51.375 homes i 53.350 dones."

Font. Estudi de la població de Mataró a 1 de gener de 2001

Afegir així mateix que

"Cal destacar que les xifres de població a partir de 2007 estan afectades per processos administratius de renovació d'empadronament de la població immigrada no comunitària que portin més de dos anys empadronats, segons estableix el reglament de la Llei d'estrangeria."

Font. Estudi de la població de Mataró a 1 de gener de 2008

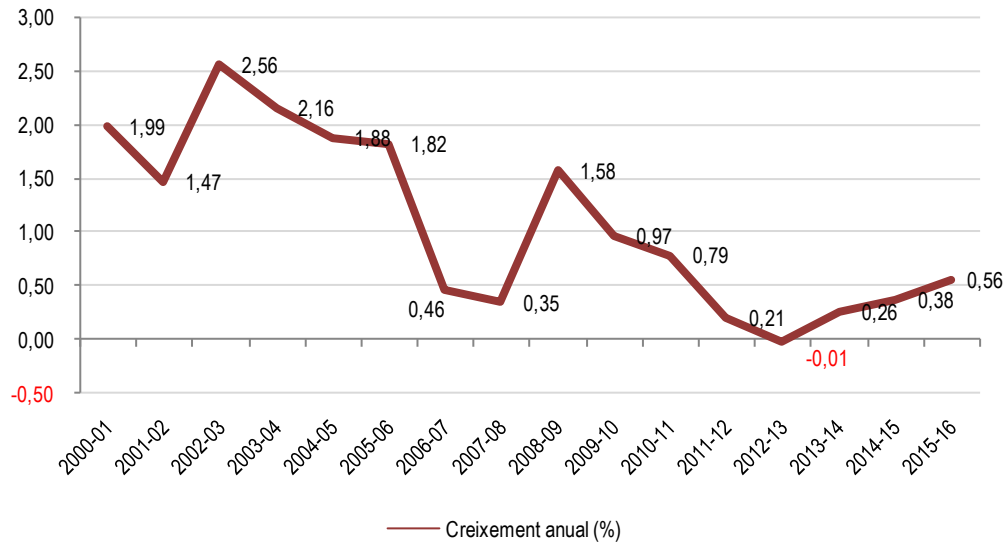
Dades estadístiques generals del municipi de Mataró

Mataró comptava a 1 de gener del 2016 amb 125.631 habitants, amb un increment de població en relació l'any anterior del 0'56%.

El creixement ha estat positiu per al municipi al llarg de les darreres dècades si bé hi ha hagut algun any en que s'ha produït una important inflexió en aquest, destacant la regressió que es produeix entre els anys 2012 i 2015, amb pèrdua de població a l'any 2013¹.

¹ En el capítol 5, Evolució de la població, apartat 5.1 El creixement de Mataró de l'Estudi de Població d'1 de gener de 2005, hi ha una explicació més detallada sobre les diferents fases de creixement del municipi.

Figura 2: Evolució interanual de la població (%)

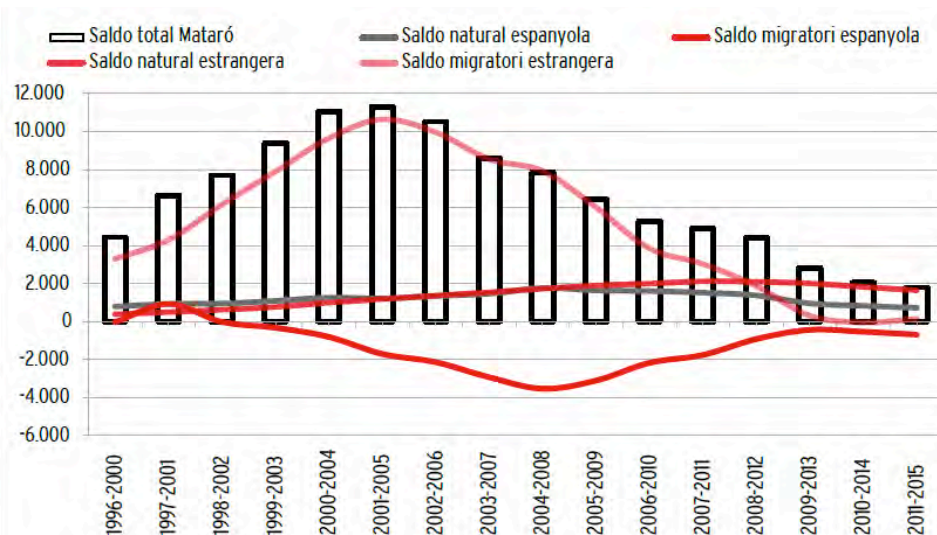


Font: Estudi de la Població de Mataró. Elaboració: Servei d'Estudis i Planificació de l'Ajuntament de Mataró a partir del padró continu de població i elaboració pròpia.

Fins l'any 2009 el creixement havia estat a causa, sobretot, del component migratori si bé la seva aportació es va anar reduint; així per exemple entre el 2002 i el 2006 el saldo migratori va aportar el 75% del creixement del municipi, mentre entre el 2005 i el 2009 es redueix al 51%.

La progressió en la seva reducció condueix a què al quinquenni 2006-2010 el component migratori aporti el 35%, recaient el creixement del municipi en el component natural.

Figura 3: Creixement de la població de Mataró per nacionalitat

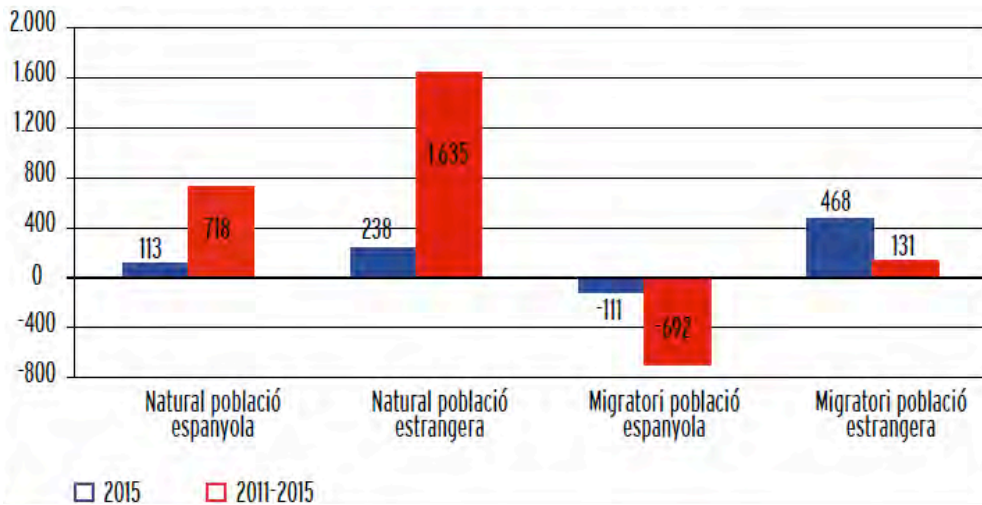


Font: Estudi de la Població de Mataró a 1 de gener de 2016. Elaboració: Servei d'Estudis i Planificació de l'Ajuntament de Mataró a partir del padró continu de població

En el darrer quinquenni, 2011-2015, el creixement del municipi s'ha produït en la seva totalitat per una saldo de creixement natural positiu, destacant el que aporta la població d'origen estranger, que ha compensat amb escreix el saldo migratori negatiu, malgrat que el de població d'origen estranger va ser positiu.

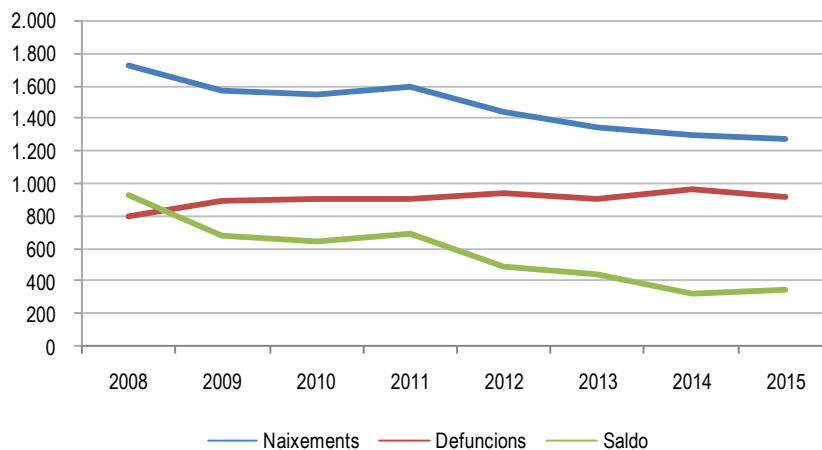
Tot i l'important pes adquirit en el creixement del municipi del component natural, la natalitat segueix la tendència a la reducció iniciada al 2009, malgrat seguir sent superior al miler, mentre que la mortalitat segueix un lent ascens què des del 2010 es mou entorn les 925 defuncions anuals de mitjana.

Figura 4: Aportació al creixement de la població per nacionalitat. Mataró 2011 - 2015



Font: Estudi de la Població de Mataró a 1 de gener de 2016. Elaboració: Servei d'Estudis i Planificació de l'Ajuntament de Mataró a partir del padró continu de població

Figura 5: Creixement natural

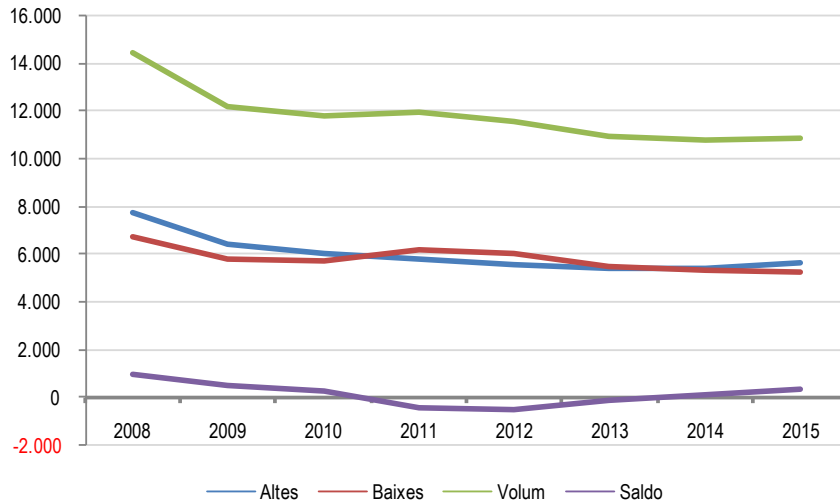


Font: Estudi de la Població de Mataró sèrie 2008 a 2015. Elaboració Servei d'Estudis i Planificació de l'Ajuntament de Mataró a partir del padró continu de població i elaboració pròpia.

Els saldos migratoris positius i amples entre els anys 2001 i 2005, passen a ser negatius al 2006 i 2007, i si bé al següent any es recupera malgrat no assolir el miler, a partir del

2009 redueix la seva amplitud fins a esdevenir novament negatiu entre el 2011 i 2013, capgirant altre cop el signe a partir del 2014 i ampliant-se al 2015, suposant però just una mica més d'un terç en relació el 2008.

Figura 6: Moviment migratori

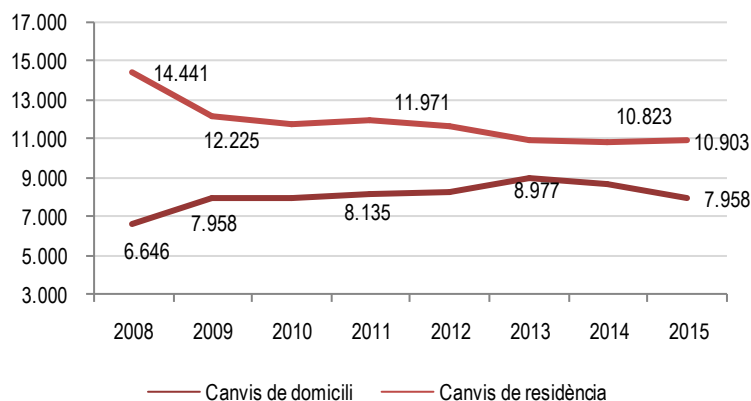


Font: Estudi de la Població de Mataró, sèrie 2008-2016. Elaboració: Servei d'Estudis i Planificació de l'Ajuntament de Mataró a partir del padró continu de població i elaboració pròpia.

És de destacar el volum de població total que es desplaça (altes + baixes), tot i que també s'ha reduït el volum total: en els anys de saldos negatius es movien entre 11.625 i 11.971 persones; a partir del 2013 s'han reduït just per sota les 11.000 persones, volums anuals que segueixen sent considerables.

Als moviments migratoris cal afegir-hi els moviments interns o canvis de domicili que si bé no afecten en el balanç de creixement del municipi, sí al dels seus barris.

Figura 7: Canvis de domicili i residència



Font: Estudi de la Població de Mataró, sèrie 2008-2016. Elaboració: Servei d'Estudis i Planificació de l'Ajuntament de Mataró a partir del padró continu de població i elaboració pròpia.

Comparant les dues sèries destaca com els moviments interns del municipi augmenten en paral·lel a la reducció dels moviments migratoris,

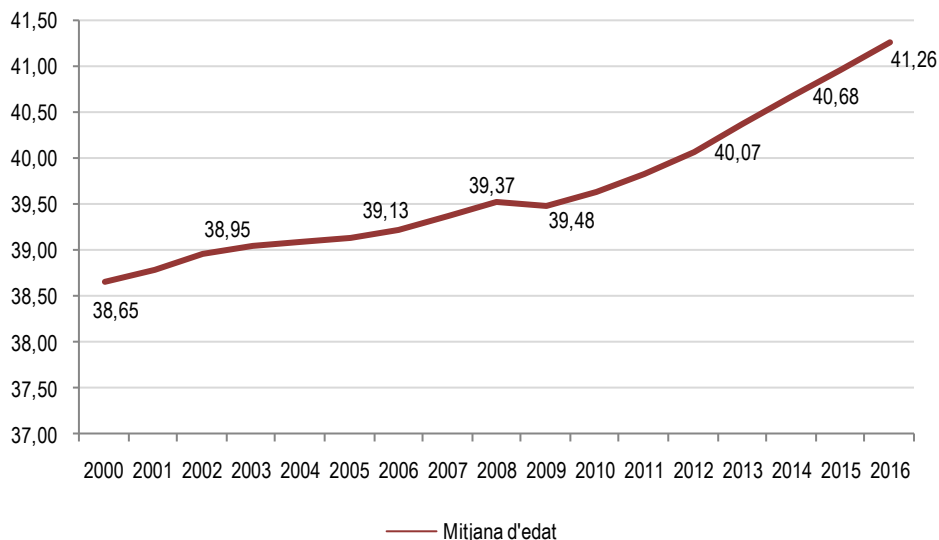
- Al 2008 els moviments migratoris doblaven els canvis de domicili: per cada persona que canviava de domicili n'hi havia 2'2 que es donaven d'alta o de baixa de Mataró.
- Al 2013, any en què Mataró perd població, els canvis de domicili assoleixen el màxim de la sèrie i la diferència amb els moviments migratoris és la més baixa de totes: per cada persona que canvia de domicili, 1'22 es dona d'alta o baixa del municipi.
- A partir del 2014 els canvis de domicili es redueixen mentre que els migratoris s'estabilitzen entorn els 10.900, ampliant-se la diferència entre ambdós components.

En tot cas, resulta interessant veure que malgrat la crisi, els moviments residencials de la població han seguit sent amplis, si bé és cert que s'han reduït en conjunt en un 10'6%.

Els canvis en les dinàmiques i magnituds dels components de creixement han repercutit en l'estructura d'edats i destaca la seva progressiva maduració. Així, segons les dades a 1 de gener del 2016, la mitjana d'edat al municipi era de 41'26 anys, 1'44 anys més respecte el 2012 i 2'61 en relació el 2000 (38'65).

Així doncs, malgrat que Mataró ha anat guanyant població tant per moviments migratoris com per un creixement natural positiu, any a any la mitjana d'edat ha anat en augment.

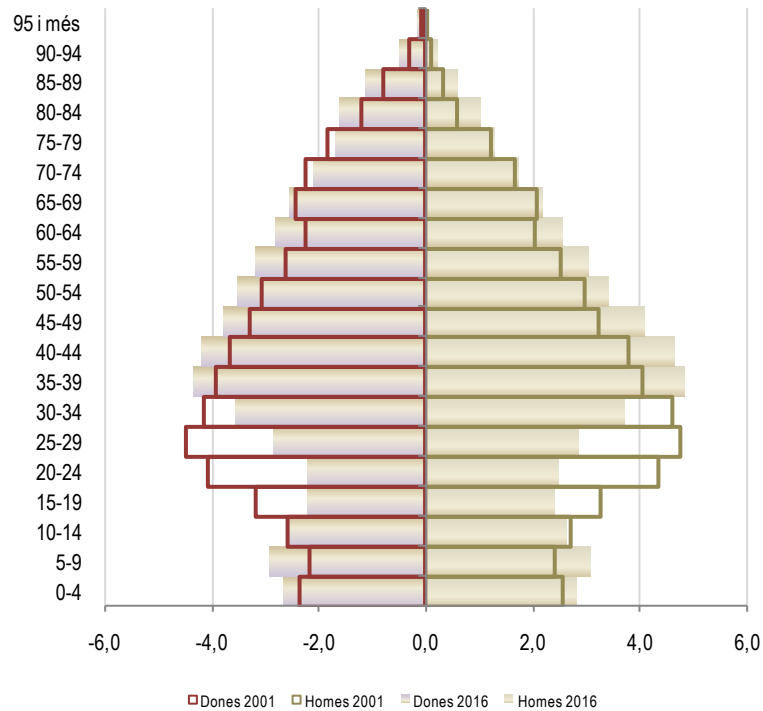
Figura 8: Mitjana d'edat



Font: Estudi de la Població de Mataró. Elaboració: Servei d'Estudis i Planificació de l'Ajuntament de Mataró a partir del padró continu de població i elaboració pròpia.

Això ha suposat que en l'estructura d'edats a 1 de gener de 2016 predominin els grups de 35 i més anys en relació el 2001, malgrat que també en relació aquell any, la base (els menors de 10 anys) ha guanyat amplitud.

Figura 9: Piràmide d'edats



Font: Estudi de la Població de Mataró. Elaboració: Servei d'Estudis i Planificació de l'Ajuntament de Mataró a partir del padró continu de població i elaboració pròpia.

Les pèrdues més importants en quant a volum i pes les tenen els grups d'edat de 15 a 34 anys, que en conjunt han reduït els seus efectius en 7.501 persones. El grup de 20 a 24 anys és el que més n'ha patit, amb el 42% del total, seguit pel de 25 a 29 anys amb el 37%.

L'estudi de població corresponent a l'any 2014 ho explica amb precisió:

“En el darrer any, les principals pèrdues de població es concentren en les edats dels joves-adults (30-34 anys [-89] i 35-39 anys [-68]) i en les edats infantils (0-4 anys [-83] i 5-9 anys [-68]). El saldo positiu més elevat es registra entre els 15-19 anys (+99). Aquesta distribució anual és representativa del que ha passat al llarg dels darrers cinc anys. D'una banda, es registren saldos negatius en els trams d'edat entre els 30 i els 54 anys i en les edats més joves entre 0 i 9 anys, amb màxims en els trams de 30-34 anys (-228), 0-4 anys (-218) i 35-39 anys (-215). Per contra, els trams que registren els saldos més positius són els que van dels 15 als 29 anys, amb màxims entre els 15-19 (+321) i els 20-24 anys (+317). El pes de la població de nacionalitat estrangera en la component migratòria i les característiques del procés de suburbanització poden ajudar a comprendre aquesta distribució.”

Font. Estudi de la població de Mataró a 1 de gener de 2014, pàgina 38

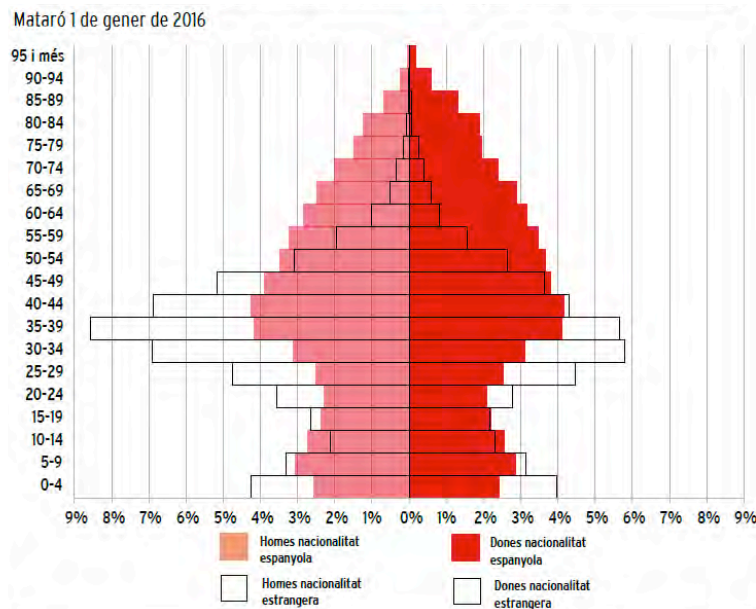
La pèrdua d'efectius en aquests grups d'edat és conseqüència de saldos negatius combinat amb el propi procés d'evolució (maduració) de la població. Així, malgrat que els trams d'edat de 15 a 29 anys en els darrers 5 anys hagin tingut un saldo positiu, el fet que

en els trams més joves i també en el de 30 a 34 anys s'hagin enregistrat pèrdues anuals no ha permès que el guany el compensés.

La població d'origen estranger ha tingut un paper molt important en l'evolució de la població de Mataró. Al 2001 la població nascuda a l'estranger tenia un pes del 5'79% mentre que al 2016 era del 15'26% tot i que el màxim el va tenir al 2011 amb el 17'19% de la població. Al 2016 es trenca la tendència a la disminució iniciada al 2012 amb un lleu guany en relació l'any anterior, de +0.01.

La seva reducció és motivada per l'emigració (tant a d'altres municipis com a d'altres països, inclòs el d'origen), però tal i es posa de relleu des de l'estudi de població, també es produeixen canvis en el seu estatus legal i en l'adquisició de la nacionalitat espanyola. Al llarg del 2013, 684 persones la van obtenir mentre que al 2014 augmenta fins 1.441 persones, per reduir-se novament al 2015 amb 579.

Figura 10: Estructura per edat i sexe de la població de nacionalitat espanyola i estrangera



Font: Estudi de la Població de Mataró, 1 de gener de 2016. Elaboració: Servei d'Estudis i Planificació de l'Ajuntament de Mataró a partir del padró continu de població

Per nacionalitats, la provinent del Marroc és la de major pes amb el 40'94% dels efectius al 2016, seguida per la que prové de Xina amb el 12'19%. La provinent del Senegal seria el tercer origen amb el 7'53% seguit pels que provenen de Gàmbia (6.06%). La resta d'òrigens tenen un pes inferior al 5%.

És una població força jove, malgrat que la mitjana d'edat dels nascuts a l'estranger al 2016 era de 38'57 anys², sent rellevant el pes dels menors de 10 anys i dels grups de 20 a 39 anys per ambdós sexes i de 40 a 49 per als homes.

² No queden comptabilitzats els nascuts a Catalunya, Mataró inclòs, però amb nacionalitat estrangera per la qual cosa la mitjana d'edat és una mica més elevada. A 1 de gener de 2016 hi havia 3.151 persones nascudes a l'estat espanyol però amb nacionalitat estrangera. Igualment, hi

Dades estadístiques per barris

El municipi de Mataró està constituït per 11 barris:

L'Eixample i Cerdanyola són els barris més grans del municipi en termes demogràfics, concentrant un 25 i 24% de la població i un 27 i 23% de les llars respectivament.

	2001				2016				Variació 2001-2016	
	Població		Llars		Població		Llars		Població	Llars
	Nre	Pes	Nre	Pes	Nre	Pes	Nre	Pes		
1. Centre	3.331	3,1	1.319	3,5	4.467	3,6	2.017	4,2	34,1	52,9
2. Eixample	24.703	22,9	9.234	24,7	31.301	24,9	13.112	27,4	26,7	42,0
3. Palau - Escorxador	5.476	5,1	1.935	5,2	6.941	5,5	2.477	5,2	26,8	28,0
4. Rocafonda	10.134	9,4	3.475	9,3	11.002	8,8	3.855	8,1	8,6	10,9
5. Vista Alegre	6.723	6,2	2.119	5,7	7.359	5,9	2.521	5,3	9,5	19,0
6. Molins - Torner	6.031	5,6	2.030	5,4	5.850	4,7	2.234	4,7	-3,0	10,0
7. Cirera	6.201	5,8	2.232	6,0	10.640	8,5	4.035	8,4	71,6	80,8
8. La Llàntia	3.081	2,9	1.007	2,7	4.015	3,2	1.473	3,1	30,3	46,3
9. Cerdanyola	28.256	26,2	9.447	25,3	30.614	24,4	10.897	22,8	8,3	15,3
10. Peramàs	8.103	7,5	2.766	7,4	7.901	6,3	3.108	6,5	-2,5	12,4
11. Pla d'en Boet	5.748	5,3	1.780	4,8	5.541	4,4	2.139	4,5	-3,6	20,2
Mataró	107.787	100,0	37.344	100,0	125.631	100,0	47.868	100,0	16,6	28,2

Font: Estudi de la Població de Mataró, 2001 i 2016. Elaboració: Servei d'Estudis i Planificació de l'Ajuntament de Mataró a partir del padró continu de població; elaboració pròpia

En el pol oposat s'hi troben La Llàntia, amb el 3'2% de la població i 3'1% de les llars, Centre (3'6% de la població i 4'2% de les llars) o Pla d'en Boet (4'4% de la població i 4'05% de les llars).

L'evolució ha estat diferent en els barris. A grans trets:

- Molins-Torner, Peramàs i Pla d'en Boet han perdut població (entorn les 200 persones) tot i haver augmentat el nombre de llars (entorn 200 Molins-Torner i 350 els altres dos). En una sèrie de quinze anys entre 8 i 10 anys han perdut població tot i que en cada barri la distribució ha estat una mica diferent: Pla d'en Boet fins el 2010 en va perdre anualment; Peramàs des del 2007 perd població tot i un any amb guany i una altre sense creixement; Molins-Torner alterna anys de pèrdua i anys de guany.
- En volum, l'Eixample és el que més població ha guanyat i al 2016 tenia quasi la quarta part de la població i el 27% de les llars. Ja havia pres el relleu a Cerdanyola l'any anterior.
- Cerdanyola, tot i guanyar en població i llars perd pes i passa a ser el segon barri del municipi. Fins el 2011 en va guanyar, però a partir del 2012 va anar perdent-ne en un lent degoteig i tot i que al 2016 en torna a créixer, el guany no és suficient per a compensar la pèrdua.

havia 4.887 persones nascudes a altres països però de nacionalitat espanyola. Al no conèixer-se l'edat dels dos grups no es pot calcular la mitjana d'edat de la població estrangera.

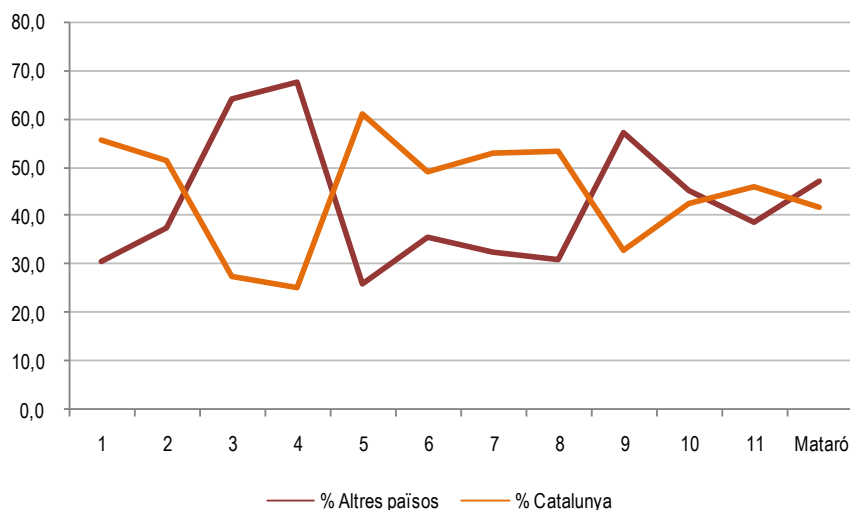
- Cirera és el barri que més ha crescut conseqüència de la consolidació de la Via Europa – Nou Parc Central tot i que en els darrers cinc anys el guany ha estat molt migrat.
- Centre i la Llàntia, barris que també han tingut un guany de població relativament important, superior al de l'Eixample.
- Rocafonda i Vista-Alegre amb uns creixements similars als de Cerdanyola, en termes relatius i, a l'igual que aquest, van perdre una mica de pes pel que es podrien considerar barris amb un dinamisme demogràfic moderat.

Tots els barris tenen en comú la reducció del volum del creixement i inclús de creixement negatiu però difereixen en el moment en què es produeix entre el 2011 i 2015 (quinquenni emprat en aquest estudi).

Coincideixen amb la reducció de la natalitat i una certa estabilització en la mortalitat tot i que amb algun repunt ocasional, no obstant les magnituds canvien segons barri i any pel que la repercussió també és diferent segons barri.

Tenen també en comú que als moviments migratoris dominen els intercanvis amb d'altres municipis catalans i amb d'altres països, suposant de mitjana a Mataró el 89% dels moviments totals, en què el major pes dels primers sobre els segons depèn del barri i alguns barris el pes és menor i en d'altres majors.

Figura 11: Tipus d'intercanvis de població



Font: Estudi de la Població de Mataró, 2011 a 2015. Elaboració: Servei d'Estudis i Planificació de l'Ajuntament de Mataró a partir del padró continu de població; elaboració pròpia.

1.Centre 2.Eixample 3.Palau-Escorxador 4.Rocafonda 5.Vista Alegre 6.Molins-Torner 7.Cirera 8.La Llàntia 9.Cerdanyola 10.Peramàs 11.Pla d'en Boet

Els intercanvis amb d'altres comunitats de l'Estat Espanyol són molt minsos si bé és cert que en algun barri aporten un saldo prou important per al barri ni que sigui per a contrarestar pèrdues que es produeixen. Els intercanvis amb Andalusia són en volum els tercers més importants, tot i suposar de mitjana un 4% del volum total.

Al creixement dels barris de Mataró cal afegir-hi la variable dels canvis de domicili, que en volum són menys quantiosos que els migratoris (41.981 pels primers i 56.295 per als segons), però que el seu saldo pot contribuir al creixement del barri o a aguditzar la pèrdua. El balanç és diferent segons barri.

La reducció del creixement que també ha suposat la reducció de la natalitat i l'estabilització de la mortalitat a la baixa ha derivat en un augment de l'edat mitjana de la població de Mataró.

A l'igual que en la resta de variables, la variació ha estat diferent segons barris. Destaquen:

- Centre que és l'únic barri de Mataró que l'ha reduït entre el 2001 i el 2016 tot i seguir sent una mica més elevada que la mitjana de Mataró;
- Cirera i Palau – Escorxador en què la variació ha estat mínima;
- Vista Alegre i Pla d'en Boet, que són els barris que més l'han vist augmentar;
- Novament Cirera, que segueix sent el barri més jove del municipi.

Figura 12: Edat mitjana per barris

Edat mitjana població			Variació	
	01/2001	01/2016	2001-2016	+/- municipi
Centre	42,91	41,53	-1,38	0,27
Eixample	41,67	42,76	1,09	1,50
Palau -Escorxador	39,45	39,50	0,05	-1,76
Rocafonda	38,80	40,03	1,23	-1,23
Vista Alegre	33,11	40,22	7,11	-1,04
Molins - Torner	38,66	42,90	4,24	1,64
Cirera	38,64	38,67	0,03	-2,59
Llàntia, la	35,76	39,74	3,98	-1,52
Cerdanyola	37,10	40,07	2,98	-1,19
Peramàs	40,78	45,56	4,78	4,30
Pla d'en Boet	37,25	43,47	6,22	2,21
Mataró	40,30	41,26	0,96	0,00

Font: Estudi de la Població de Mataró, 2001 i 2016. Elaboració: Servei d'Estudis i Planificació de l'Ajuntament de Mataró a partir del padró continu de població; elaboració pròpia.

L'augment de la mitjana d'edat ha anat acompanyat per l'augment de l'índex d'envelliment de Mataró. Tal i com posa de relleu l'estudi de població del 2006:

“En consonància amb tot això, l'índex d'envelliment de la ciutat (relació entre la població de 65 i més anys i la de menors de 15 anys) puja i se situa per sobre de la unitat (1,01) –el 100,99 en base 100-, un fet aquest que no es registrava des de l'any 2004, posant així fi a l'efecte de contenció que del procés d'envelliment havia tingut l'arribada de població immigrada d'origen estranger.”

Font. Estudi de la població de Mataró a 1 de gener de 2016, pàgina 9.

	Envelliment		Sobreenvelliment	
	01/2016	+/- municipi	01/2016	+/- municipi
Centre	104,8	3,9	19,9	4,4
Eixample	123,0	22,0	18,4	2,9
Palau -Escorxador	81,6	-19,4	14,8	-0,7
Rocafonda	90,9	-10,1	14,3	-1,1
Vista Alegre	77,8	-23,2	9,3	-6,2
Molins - Torner	129,9	28,9	13,4	-2,0
Cirera	64,5	-36,5	12,4	-3,0
Llàntia, la	78,7	-22,3	11,0	-4,5
Cerdanyola	87,6	-13,4	13,9	-1,5
Peramàs	179,2	78,2	18,8	3,3
Pla d'en Boet	138,5	37,5	14,0	-1,4
Mataró	101,0	0,0	15,4	0,0

Font: Estudi de la Població de Mataró, 2016. Elaboració: Servei d'Estudis i Planificació de l'Ajuntament de Mataró a partir del padró continu de població; elaboració pròpia.

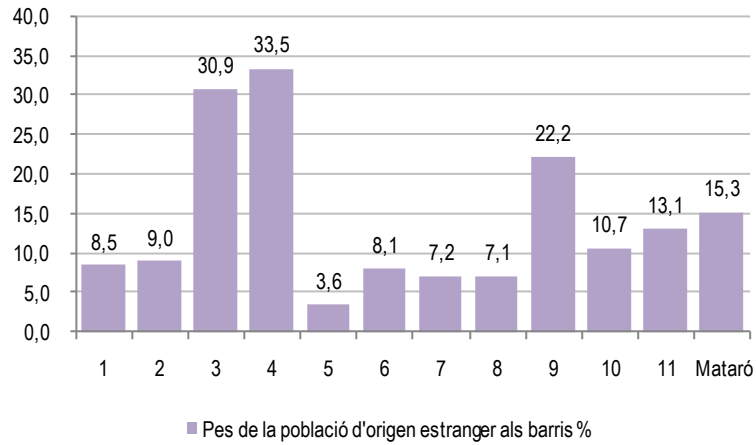
L'índex d'envelliment mostra unes majors diferències entre els barris que no la mitjana d'edat. A grans trets:

- Peramàs és el barri més envellit de Mataró: per cada 1'8 avis hi ha un nen.
- Centre és el barri que té el major índex de sobreenvelliment, un 1'1 punt percentual superior al de Peramàs;
- Cirera és, efectivament, el barri més jove ja que per cada 0'65 avis hi ha un nen, però el menor índex de sobreenvelliment es troba a Vista Alegre, segon barri més jove de Mataró.

Un dels elements que pot contribuir a explicar el diferent pes dels components de creixement o el diferent pes dels volums migratoris, tot i que amb matisos³, les diferències en les estructures d'edat dels barris, etc. és la distribució de la població d'origen estranger als barris de Mataró.

³ El balanç migratori no és segons nacionalitat sinó persones que es donen d'alta o baixa i que provenen de o marxen a. Així, podria haver persones d'origen estranger que provenen o marxen cap d'altres municipis catalans i persones de nacionalitat espanyola que provenen o marxen a d'altres països.

Figura 13: Pes de la població d'origen estranger per barris



Font: Estudi de la Població de Mataró, 1 de gener de 2016. Elaboració: Servei d'Estudis i Planificació de l'Ajuntament de Mataró a partir del padró continu de població; elaboració pròpia.

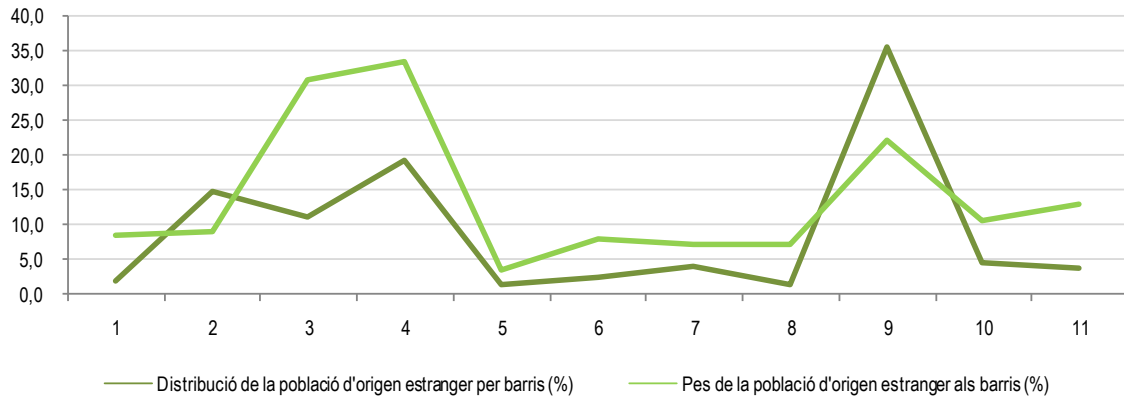
1.Centre 2.Eixample 3.Palau-Escorxador 4.Rocafonda 5.Vista Alegre 6.Molins-Torner 7.Cirera 8.La Llàntia 9.Cerdanyola 10.Peramàs 11.Pla d'en Boet

Mataró tenia un 15'3% de població d'origen estranger a 1 de gener de 2016. No obstant, dels 11 barris, 3 concentren un major nombre de persones i en 6 no arriben a suposar el 10% de la població, destacant Vista Alegre amb el 3'6%.

La distribució de la població d'origen estranger varia també entre barris, indistintament del pes que tingui en cadascun,

- El 35'5% resideix a Cerdanyola (22% de la població del barri);
- El 19'2% resideix a Rocafonda tot i suposar el 33'5% de la població del barri;
- El 14'7% resideix a l'Eixample tot i suposar el 9% de la població del barri;
- El 3'8% resideix a Pla d'en Boet, tot i suposar el 13% de la població del barri; etc.

Figura 14: Percentatge de població d'origen estranger per barris

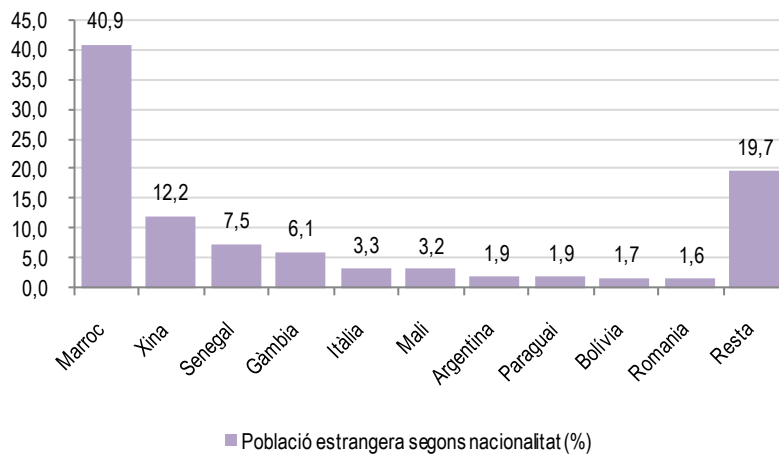


1.Centre 2.Eixample 3.Palau-Escorxador 4.Rocafonda 5.Vista Alegre 6.Molins-Torner 7.Cirera 8.La Llàntia 9.Cerdanyola
10.Peramàs 11.Pla d'en Boet

Font: Estudi de la Població de Mataró, 1 de gener de 2016. Elaboració: Servei d'Estudis i Planificació de l'Ajuntament de Mataró a partir del padró continu de població; elaboració pròpia.

Segons nacionalitat, la d'origen marroquí és la més present al municipi amb el 41% de la població d'origen estranger, seguida per la xinesa, amb el 12%. La resta d'origens no assoleixen el 10%.

Figura 15: Població estrangera segons nacionalitat



Font: Estudi de la Població de Mataró, 1 de gener de 2016. Elaboració: Servei d'Estudis i Planificació de l'Ajuntament de Mataró a partir del padró continu de població; elaboració pròpia.

La població d'origen marroquí resideix en tots els barris de Mataró si bé la seva magnitud té proporcions diferents en funció de la població total d'origen estranger de cada barri. Així,

- El 39% resideix a Cerdanyola, si bé suposa el 45% de la població d'origen del barri;
- El 28% resideix a Rocafonda, però suposa el 60% de la població d'origen estranger del barri;

- Un 1'3% resideix a la Llàntia si bé suposa gairebé el 37% de la població d'origen estranger del barri;
- Un 2'6% resideix a Cirera, si bé suposen una mica més d'una quarta part de la població d'origen estranger.

La població d'origen xinès també és present en tots els barris, i a l'igual que la marroquina té un major pes a Cerdanyola (40%) tot i suposar el 14% de la població d'origen estranger, i a diferència d'ella, a l'Eixample (18%) en què té el mateix pes que la que prové del Marroc (15%).

La resta d'orígens segueixen unes pautes de distribució similars als dos principals si bé es pot destacar,

- Els que provenen del Senegal en un 61% resideixen a Cerdanyola (13% de la població estrangera) i el 45% dels que provenen de Gàmbia resideixen també a Cerdanyola (8% de pes al barri);
- Els que provenen de Mali, es distribueixen quasi exclusivament en 3 barris, Rocafonda (316%), Cerdanyola (302%) i Palau-Escorxador (25'4%)
- Un 40% dels italians⁴ resideixen a l'Eixample tot i que per pes (amb poca diferència) Centre i Rocafonda se situen davant: 10'5%, 1'3% i 8'6% respectivament.

La majoria d'orígens trien Cerdanyola com a barri de residència tot i que en alguns casos Rocafonda o l'Eixample poden atreure una mica més d'immigrants,

- com per exemple els romanesos que en un 29'6% resideixen a l'Eixample mentre que un 22'8% resideix a Cerdanyola;
- els que provenen del Paraguai, que el 31% resideix a l'Eixample mentre que el 24% a Cerdanyola;

En canvi, pel que fa a la població provinent d'altres orígens Cerdanyola té un pes inferior al 20% dels seus efectius, a banda dels italians anteriorment esmentats,

- els bolivians que en un terç resideixen a Rocafonda i una mica menys d'un terç més a l'Eixample;
- els argentins, que en una mica més d'un terç resideixen a l'Eixample.

Es relaciona una estructura d'edats més jove o madura i inclús envellida amb l'atracció o no de la població d'origen estranger, la qual es caracteritza per ser més jove i tenir més fills. De fet, la piràmide d'edats segons nacionalitat reproduïda a la pàgina 9, així ho confirma, però també amb l'atracció / expulsió de persones joves vingudes d'altres

⁴ Assenyalar que hi ha argentins amb nacionalitat italiana pel que no necessàriament tots els que tenen aquesta nacionalitat provenen d'Itàlia.

municipis, o inclús d'altres barris del propi municipi, ja sigui a causa d'una oferta d'habitatge més competitiva en relació la seva capacitat o més atractiva.

La següent taula mostra el pes dels grups d'edat en cadascun dels barris⁵ i ho confirma,

- Cirera és el barri en què la població infantil té més pes (va tenir importants creixements fins el 2007 i entre el 2011 i 2015 la única font de creixement ha estat el natural);
- Palau – Escorxador i Rocafonda la població d'origen estranger hi té un important pes, sent també 2 barris en què la població infantil se situa per damunt la mitjana del municipi;
- No obstant, Cerdanyola que també ha estat receptor de població d'origen estranger, tot i tenir una mica més d'efectius infantils no es diferencia gaire de la mitjana municipal; tot i que en el període 2011 a 2015 va seguir atraient població d'origen estranger, el barri va perdre més població que no en va atreure.

Entre els barris que s'aprecia el procés de maduració s'hi troben

- Vista Alegre, en què encara té infants, si més no de 5 a 14 anys), adolescents (de 15 a 19 anys (és l'únic barri en què aquest grup té encara un bon pes), però que té menys joves (de 25 a 39 anys) i el gruix de població té entre 40 i 64 anys (41%), tots ells amb un major pes dels seus efectius en relació la mitjana.
- Centre, la Llàntia i l'Eixample podrien seguir aquest procés en els propers anys, si bé aquest darrer té més efectius de persones grans en relació la mitjana municipal que els altres dos barris i no es pot descartar un envelliment paral·lel a la maduració.

Entre els barris més envellits es troben

- Peramàs i Pla d'en Boet: tots dos barris tenen menys població infantil (0 a 14 anys) i jove-adulta (de 30 a 39 anys) i adulta (de 40 a 49 anys) i més població adulta gran (55 a 64 anys), més o menys propera a la jubilació, gran (de 65 a 79 anys) i Peramàs també molt gran.
- Són dos barris en què el percentatge de població d'origen estranger és baix, inferior al 40%, malgrat tenir més pes en la composició dels barris (10'7 i 13'1% respectivament).
- Molins – Torner reproduceix tot i que en menor mesura aquesta situació.

⁵ La lectura no és fàcil perquè inclou, a més de Mataró, els 11 barris. Amb el color s'ha volgut destacar aquells grups d'edat en què els seus efectius són iguals o superiors al 6%. El gradient marca el major o menor pes. La xifra en vermell indica que el valor del barri és com a mínim un 0'6 punt percentual inferior a Mataró, mentre que el requadre assenyalava que és superior en aquest mateix valor mínim al municipi.

Malgrat que el Centre no pugui ser considerat un barri envellit, té més efectius de població de 80 i més anys que la mitjana municipal. Ara, donat que també a 1 de gener de 2016 tenia menys efectius dels grups de 45 a 79 anys, avançarà primer cap a la maduració de la seva estructura abans que a l'envelliment.

Figura 16: Estructura d'edats per barris

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	Mataró
0-4	5,1	5,2	6,4	6,0	4,5	5,1	6,7	5,3	5,7	4,5	4,8	5,5
5-9	5,4	5,3	6,8	6,8	6,0	5,4	8,1	6,8	6,2	4,4	4,9	6,0
10-14	4,8	4,6	5,3	5,1	6,8	4,8	6,3	5,8	5,3	4,0	4,5	5,2
15-19	3,8	4,1	4,6	5,1	6,7	4,6	3,8	5,1	5,0	4,2	4,2	4,6
20-24	4,4	4,4	5,0	5,0	4,4	4,6	3,4	4,9	5,3	5,2	4,7	4,7
25-29	6,5	5,7	6,3	6,3	4,7	5,4	4,8	4,7	5,9	5,5	6,0	5,7
30-34	9,2	7,4	8,0	7,7	4,9	7,0	6,6	6,8	7,7	5,9	6,6	7,2
35-39	10,1	9,3	8,9	9,3	7,4	9,1	11,1	8,8	9,3	7,5	8,5	9,2
40-44	9,2	8,6	9,3	8,2	9,8	7,0	12,1	10,8	8,3	7,3	8,5	8,8
45-49	7,2	7,5	7,6	7,7	9,9	7,6	8,0	9,4	8,0	7,1	7,2	7,8
50-54	6,9	7,1	6,7	6,1	8,0	7,1	6,1	6,5	7,1	7,4	6,7	6,9
55-59	6,3	6,4	6,0	5,7	7,2	6,2	5,0	6,6	5,8	7,6	7,4	6,2
60-64	5,2	5,6	4,2	4,9	6,1	6,1	4,4	4,5	5,2	6,4	6,2	5,4
65-69	4,1	5,0	4,2	4,3	5,2	5,7	4,0	4,0	4,4	5,7	6,0	4,7
70-74	3,1	4,1	3,3	3,9	3,6	4,8	3,1	3,8	3,5	5,0	4,4	3,8
75-79	2,6	3,2	2,8	2,9	2,0	3,6	2,6	2,9	2,8	4,0	3,6	3,0
80-84	3,0	3,0	2,5	2,7	1,5	3,2	2,3	1,8	2,3	3,9	3,0	2,7
85-89	2,0	2,2	1,3	1,4	0,7	1,7	1,2	1,1	1,4	2,9	1,8	1,7
90-94	1,0	0,9	0,7	0,7	0,4	0,8	0,4	0,3	0,6	1,1	0,8	0,7
95 i més	0,2	0,3	0,2	0,2	0,1	0,2	0,1	0,1	0,1	0,4	0,1	0,2
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Font: Estudi de la Població de Mataró, 1 de gener de 2016. Elaboració: Servei d'Estudis i Planificació de l'Ajuntament de Mataró a partir del padró continu de població; elaboració pròpia.

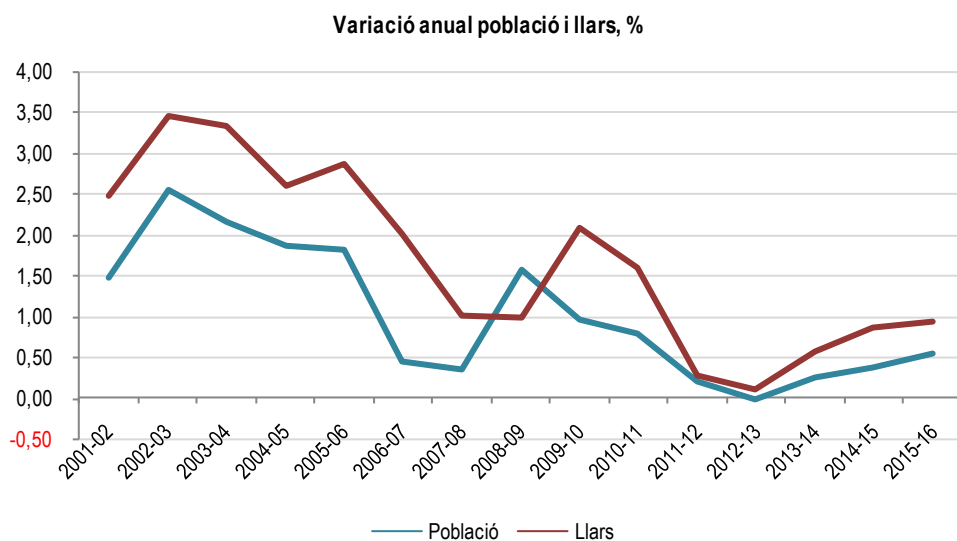
2.2.2. Les llars

Dades estadístiques generals del municipi de Mataró

L'estructura de les llars s'ha anat modificant al llarg dels anys degut tant als importants canvis socials de les darreres dècades com a l'atracció de població d'altres municipis i altres països així com a la pròpia evolució natural de la població del municipi.

Mataró comptava a 1 de gener de 2016 amb 47.868 llars, un 0'93% més en relació l'any anterior. La formació de noves llars ha estat fins a cert punt paral·lela al creixement de població. En 14 dels 15 anys de la sèrie la formació anual de llars ha estat superior al creixement de població, a causa, tal i com indiquen les diferents edicions dels estudis, al procés d'envelliment i maduració, als canvis en les relacions de convivència, a l'atracció de persones joves sense fills i també soles, a l'atracció de població d'origen estranger, etc.

Igualment, als anys 2012 i 2013 s'identifica una molt menor formació de llars relacionada amb la reducció de l'augment de població i una moderada recuperació en els anys posteriors.



Font: Estudi de la Població de Mataró, sèrie 2001 a 2016. Elaboració: Servei d'Estudis i Planificació de l'Ajuntament de Mataró a partir del padró continu de població; elaboració pròpia

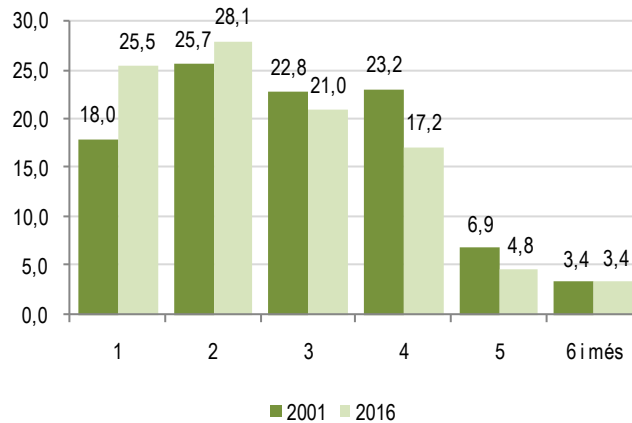
Destacar l'any 2009 en què l'índex de formació de llars va ser menor que al de creixement de població, possiblement relacionat amb la contracció de les llars a causa de la crisi (per exemple, joves que s'havien emancipat i que van haver de retornar a la llar familiar) i l'any 2013, en què malgrat produir-se una petita pèrdua de població hi hagué un petit augment en el nombre de les llars.

El major ritme de formació de noves llars en relació el creixement de població ha suposat la reducció continuada de la dimensió mitjana de les llars: de les 2'89 persones / llar al 2001 a les 2'62 al 2016. Només en dos triennis, 2007 a 2009 i 2011 a 2013, la dimensió mitjana va estar relativament estabilitzada, entorn les 2'71 persones en el primer trienni i les 2'66 en el segon. Coincideixen amb els anys de crisi.

La disminució de la dimensió mitjana de la llar s'expressa més clarament en la preeminència de les llars de dues persones amb el 28'1% , les unipersonals amb el 25'5% i les de 3 persones amb el 21% a gener de 2016.

Respecte l'any 2001 els canvis més substancials es donen en les llars unipersonals, que han augmentat un 81%, les de dues persones que han augmentat en un 39'7%, les de 5 persones que s'han reduït en un 10,5 % i de 4 persones, que també s'han reduït en un 4'6%. Destaca també el fet que les llars de 6 i més persones, malgrat el seu poc pes, han augmentat en un 29'6%, tot i mantenir el mateix pes en els dos anys, del 3'4%.

Figura 17: Llars segons mida



Font: Estudi de la Població de Mataró, 2001 i 2016. Elaboració: Servei d'Estudis i Planificació de l'Ajuntament de Mataró a partir del padró continu de població; elaboració pròpia

Finalment, indicar que, segons el **Dossier informatiu del context socioeconòmic de Mataró**, d'abril de 2016, en el 18% de les llars de Mataró tots els seus membres tenien més de 64 anys i que una mica més de la meitat d'aquestes llars eren unipersonals.

Dades estadístiques per barris

Les diferències en les estructures d'edats entre els barris es poden posar de manifest en les dimensions de les llars,

- Centre, amb una població força gran amb més pes que la mitjana municipal és el barri amb la dimensió mitjana de la llar més reduïda, de 2'21 persones/llar; en els darrers quatre anys gradualment s'ha anat reduint;
- L'Eixample, que ja està en procés de maduració, té també una mica més d'efectius de persones de 65 i més anys que la mitjana municipal, sent el segon barri amb una dimensió mitjana de la llar inferior a la mitjana de Mataró. En els cinc anys reproduïts, la dimensió mitjana ha estat la mateixa (podria haver-hi alguna variació si es consideressin més decimals);
- Peramàs i Pla d'en Boet, dos barris clarament envellits, tenen també una dimensió inferior a la mitjana de Mataró però major que els dos anteriors barris. Caldrà veure si les llars de 2 i persones dominen (menor pes del component de viduïtat). L'evolució dels darrers 5 anys mostra la tendència a la reducció tot i un petit augment a Peramàs al 2014;

En l'altre extrem se situen

- Vista Alegre, Rocafonda Cerdanyola i Palau – Escorxador, barris amb una estructura d'edats encara relativament jove.

Figura 18: Llars segons mida per barris

	2012	2013	2014	2015	2016
Centre	2,26	2,26	2,24	2,22	2,21
Eixample	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39
Peramàs	2,57	2,56	2,57	2,55	2,54
Pla d'en Boet	2,71	2,67	2,64	2,61	2,59
Molins-Torner	2,64	2,64	2,64	2,62	2,62
Mataró	2,66	2,66	2,65	2,63	2,62
Cirera	2,66	2,69	2,69	2,65	2,64
La Llàntia	2,75	2,73	2,75	2,72	2,73
Palau-Escorxador	2,88	2,87	2,87	2,86	2,80
Cerdanyola	2,84	2,83	2,83	2,80	2,81
Rocafonda	2,94	2,94	2,89	2,89	2,85
Vista Alegre	2,94	2,92	2,91	2,92	2,92

Font: Estudi de la Població de Mataró, 1 de gener de 2012 a 1 de gener de 2016. Elaboració: Servei d'Estudis i Planificació de l'Ajuntament de Mataró a partir del padró continu de població; elaboració pròpia.

Les llars segons el nombre de persones afinen millor el que la dimensió mitjana pot indicar. Així,

- Les llars unipersonals són les dominants al Centre, amb el 39%, seguit pel de dues persones (26%), raó per la qual no es pot atribuir la menor dimensió mitjana únicament a una qüestió del pes dels més grans al barri sinó que hi ha altres factors que hi poden incidir i que possiblement es podrien trobar en els grups de joves i adults⁶.

Figura 19: Llars segons nombre de persones per barris

	1	2	3	4	5	6 i més	Total
Centre	39,3	26,3	16,2	13,4	3,6	1,2	100,0
Eixample	30,9	29,3	19,1	15,1	4,0	1,6	100,0
Palau-Escorxador	25,8	26,3	18,9	14,8	7,4	6,9	100,0
Rocafonda	24,1	26,1	19,5	16,2	6,8	7,3	100,0
Vista Alegre	14,9	26,1	24,6	26,8	4,8	2,8	100,0
Molins-Torner	21,9	29,5	24,0	18,3	4,2	2,1	100,0
Cirera	22,2	28,0	22,8	21,0	4,0	1,9	100,0
La Llàntia	20,2	27,4	23,8	21,7	4,6	2,4	100,0
Cerdanyola	21,8	27,0	22,6	17,7	5,6	5,4	100,0
Peramàs	24,8	32,2	20,8	16,6	3,4	2,2	100,0
Pla d'en Boet	27,1	28,1	22,3	14,6	4,2	3,6	100,0
Mataró	25,5	28,1	21,0	17,2	4,8	3,4	100,0

Font: Estudi de la Població de Mataró, 1 de gener de 2016. Elaboració: Servei d'Estudis i Planificació de l'Ajuntament de Mataró a partir del padró continu de població; elaboració pròpia.

- A Peramàs i Pla d'en Boet, dos barris envellits les llars de 2 persones tenen més pes, més al primer que al segon, però també les llars de 3 persones

⁶ No es disposa d'informació que pugui validar-ho o refutar-ho.

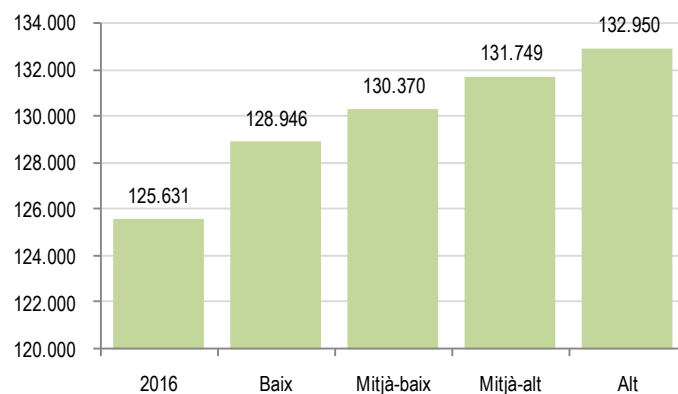
suposen una cinquena part de les llars totals. És possible que el menor pes de la viduïtat tingui a veure amb el domini de les llars de 2 persones i també és possible que hi hagi persones grans residint amb algun fill, d'aquí que les de 3 persones hi tinguin un bon pes. En tot cas, no es disposa d'informació que permeti contrastar-ho;

- L'Eixample és el segon barri en què les llars unipersonals són les de major pes si bé no assoleixen ser una tercera part i no hi ha una gran diferència amb les llars de 2 persones. En aquest barri les llars de 3 persones s'acosten a una cinquena part.
- Vista Alegre és l'únic barri en què les llars unipersonals tenen molt poc pes, proper al 15%, i les llars de 4 persones (és el barri en què tenen un major pes) i de dues persones són les més nombroses, seguides de les de 3 persones; es pot pressuposar que l'estructura familiar és la dominant;
- A Palau – Escorxador i Rocafonda les llars amb major pes són les de 2 persones i unipersonals, però són també baris en què les llars de 5 i més persones estan per damunt la mitjana de Mataró;
- A Cerdanyola també succeeix, però a diferència dels dos anteriors les llars de 3 i 4 persones tenen més pes mentre que les de 5 i més una mica menys;
- Molins – Torner, Cirera i la Llàntia poden ser també considerats barris en què l'estructura familiar és la dominant tot i que es pot apreciar alguna petita diferència entre els 3 barris.

2.2.3. Estimacions de població i llars

- **En l'horitzó de durada del Pla Mataró seguirà guanyant població,** passant de les 125.631 persones de l'any 2016 a les 128.946 al 2023 segons l'escenari baix o les 132.950 segons l'escenari alt, un guany de població que pot oscil·lar entre els 3.315 nous habitants i els 7.315.

Figura 20: Població de Mataró al 2023 segons escenari



Font: Ajuntament de Mataró a partir del padró continu de població

- **La tendència a la maduració de la seva estructura d'edats prosseguirà.** Els infants (0 a 9 anys) i la població jove-adulta (30 a 44 anys) perdran efectius en tots els escenaris. L'edat mitjana de la població podria passar dels 41'26 anys del 2016 als 43'10 anys segons l'escenari baix o els 42'81 de l'escenari alt.
- **En conseqüència, la dimensió mitjana de les llars continuarà reduint-se** i es podria passar de les 2'62 persones/llar del 2016 a les 2'57 o 2'52 al 2023 segons escenari. S'estaria parlant d'una forquilla de llars que podria anar de les 50.230 llars (escenari baix i dimensió mitjana de 2'57) a les 52.760 llars (escenari alt i mitjana de 2'52).

2.2.4. Situació socioeconòmica

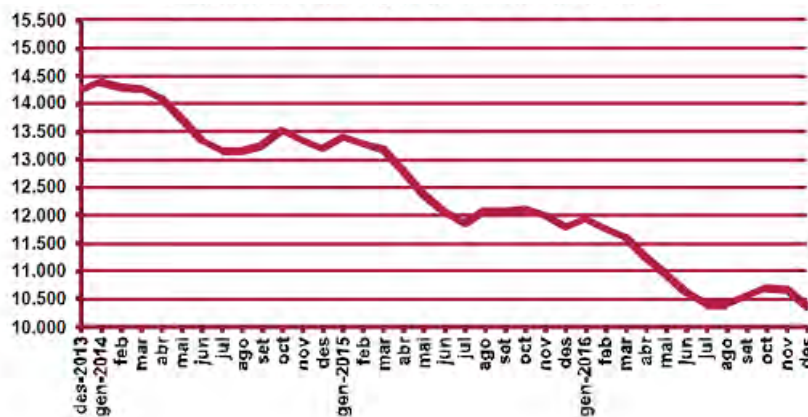
Aquest apartat és una síntesi de l'informe realitzat per l'OMHM al 2016 (pàgines 16 i 17) i del Dossier informatiu del context socioeconòmic d'abril de 2016 de l'Ajuntament de Mataró, actualitzant però les dades de les que hi ha informació.

- L'any 2015 ha finalitzat amb la xifra de desocupats registrats a Mataró més baixa dels darrers sis anys. En total s'han comptabilitzat 11.786 desocupats registrats a Mataró, 187 persones menys de les que hi havia al final de novembre, fet que termes relatius significa un descens del -1,6%.
- Al 2016 el nombre de persones inscrites a l'atur es va tornar a reduir, en 314 persones en relació el mes de novembre, 2'9%.

En fer la comparació interanual, observem com l'atur registrat a Mataró

- S'ha reduït en 1.386 persones, fet que en termes relatius significa un descens del -10,5%.
- La reducció en relació el mes de desembre de 2015 va ser en 1.430 persones, reducció del 12%.

Figura 21: Evolució de l'atur registrat



Font. Observatori del mercat de treball de Mataró, desembre 2016

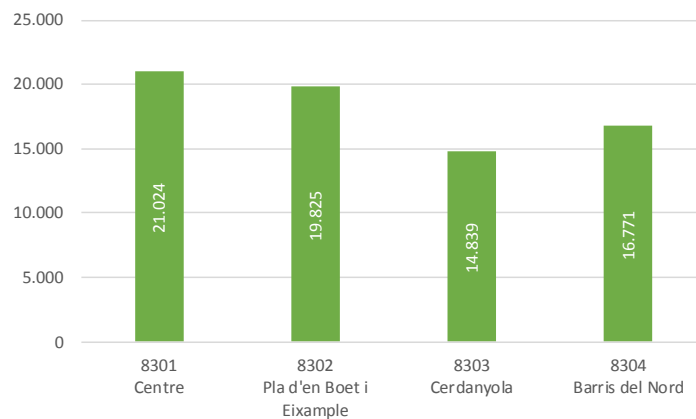
Per la seva banda, la taxa d'atur registral a Mataró és del 20%, xifra que se situa 5,3 punts per sobre de la taxa d'atur de la província de Barcelona, 5 punts per sobre de la taxa catalana i 0,7 punts per sobre de l'espanyola.

Tot i la bona evolució registrada per les dades, la situació socioeconòmica continua sent greu per a àmplies franges de la població que es mouen entre l'atur, la inactivitat i la subocupació.

- Pràcticament la meitat de persones aturades porten més d'un any registrades a l'atur.
- Un 34,91% en porten més de dos anys; el mes de desembre de 2015.
- Només el 42,91% de les persones aturades registrades de les Oficines de Treball de la Generalitat rebien algun tipus de prestació econòmica.
- L'atur afecta en especial a les persones grans i amb un nivell formatiu baix.

En relació la capacitat econòmica dels ciutadans de Mataró, segons apunten al Dossier informatiu del context socioeconòmic d'abril de 2016, la crisi ha eixamplat les distàncies entre els més pobres i els més rics, destacant l'empobriment de les classes mitjanes. Al 2013 els barris més perifèrics de Mataró tenien uns ingressos molt més baixos que els barris del centre de la ciutat.

Figura 22: Ingressos per càpita per codis postals. 2013



Font: elaboració pròpia a partir dades dossier informatiu del context socioeconòmic, 2016 de l'Ajuntament de Mataró.

La distància entre la capacitat econòmica,

- Del barri més pobre (Cerdanyola exclòs Sant Salvador) i el més ric (Centre i quasi tot l'Eixample)era del -24'4%.
- L'agrupació dels barris se la Llàntia, Cirera, Vista Alegre, Molins, Rocafonda i Palau tenia una capacitat econòmica d'un 20'23% inferior en relació el Centre.
- La d'en Pla d'en Boet ho era en un -5'7%.

2.2.5. Problemàtiques en relació l'habitatge

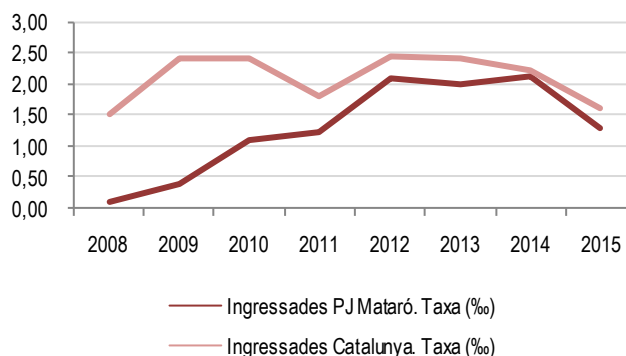
Risc de pèrdua de l'habitatge

El nombre d'execucions hipotecàries al Partit Judicial de Mataró, que al 2008 eren poc nombroses (taxa de 0'11 ‰), al 2009 van experimentar un brusc augment, i si bé en relació a Catalunya seguia sent inferior (taxa de 0'41 ‰ habitants al PJ Mataró i de 2'43 a Catalunya), l'augment relatiu fou molt superior al català (+293% al PJ Mataró i 61% a Catalunya).

L'evolució entre els dos àmbits territorials ha estat diferent en alguns anys a partir del 2010,

- L'increment al PJ segueix sent important (+179%) mentre que a Catalunya s'estabilitza (+0'33%). Malgrat això, la taxa catalana segueix sent superior;
- A l'any següent a Mataró segueix en augment, tot i que disminueix la intensitat mentre que a Catalunya es redueix per primer cop (+12% PJ Mataró i -24% Catalunya);
- El 2012 es produeix un nou repunt en les execucions hipotecàries en tots dos àmbits territorials mentre que al 0213 es redueixen lleument també en els dos àmbits.
- Al 2014 a Mataró hi ha un nou repunt, que el situa en unes xifres similars a les del 2012 mentre que a Catalunya es redueix.
- Al 2015 es torna a reduir en tots dos àmbits, una mica més notablement al PJ de Mataró (-38'4%) que a Catalunya (-23'6%). És el primer any en què la diferència entre ambdues taxes es redueix molt.

Figura 23: Execucions hipotecàries ingressades per partit judicial



Font. Observatori municipal de l'habitatge de Mataró, 2016

La qüestió és poder discernir si la reducció de les execucions hipotecàries ha vingut motivada per un canvi d'actitud de les entitats financeres (facilitada per canvis legislatius), per la dràstica reducció en la concessió de crèdits hipotecaris així com per la gran caiguda de la demanda potencial d'aquests, i, en conseqüència per la reducció del potencial de llars que podrien perdre l'habitatge o per la combinació de tots aquests factors. En tot cas

els llançaments per impagaments de lloguer van suposar el major gruix dels llançaments entre els anys 2013 i 2015 són derivats de l'aplicació de la Llei d'arrendaments urbans, amb un pes que es mou l'entorn el 70% del total de llançaments.

Figura 24: Llançaments jutjats 1a instància i instrucció PJ de Mataró (%)

	Execució hipotecària	LAU	Altres	
2013	22,9	68,5	8,6	
2014	23,3	73,1	3,5	
2015	26,2	69,6	4,2	
Variació (%)	Execució hipotecària	LAU	Altres	Total
2013-14	4,7	9,7	-57,5	2,8
2014-15	-4,5	-19,1	0,0	-15,0

Font. Observatori municipal de l'habitatge de Mataró, 2016

Al 2015 es van reduir el nombre de llançaments tant d'execució hipotecària com d'impagaments de lloguers. Malgrat que el risc de pèrdua d'habitatge per impagament del lloguer és més elevat, al Servei de Mediació Ciutadana de l'Ajuntament de Mataró entre els anys 2012 i 2016 els van arribar més sol·licituds d'intermediació per hipoteca que no pas per lloguer si bé és cert que a partir del 2015 hi ha un petit augment d'aquests darrers.

Figura 25: Mediació. Sol·licituds d'intermediació

	2012	2013	2014	2015	2016	2012-2016
Hipoteca	130	196	205	161	214	906
Lloguer	18	25	30	56	57	186
Total	148	221	235	217	271	1.092
% lloguer	12,2	11,3	12,8	25,8	21,0	17,0

Font. Servei de Mediació Ciutadana

Des del Servei de Mediació indiquen que aquest augment bé motivat tant pel fet que els que van perdre l'habitatge per execució hipotecària i van accedir al lloguer com alternativa ara es troben amb dificultats per pagar el lloguer com a una millora en la detecció d'aquesta situació per part dels Serveis Socials.

Figura 26: Llançaments

Barris	Llançaments 2012-2015	Taxa (%)	Llançaments 2016
Centre	6	1,34	19
Eixample	80	2,56	
Palau-Escorxador	76	10,95	70
Rocafonda	120	10,91	
Vista Alegre	19	2,58	
Molins-Torner	33	5,64	26
Cirera	38	3,57	
La Llàntia	18	4,48	
Cerdanyola	360	11,76	130
Peramàs	36	4,56	
Pla d'en Boet	35	6,32	24

Mataró 821 6,54 | 269
Font. 2012 a 2015, informe OMHM 2016. 2016, memòria Servei Mediació Ciutadana

- Cerdanyola, Palau – Escorxador i Rocafonda són els barris que presenten un major nombre de casos atesos pel Servei de Mediació.
- A l'altre extrem s'hi situen Centre, Eixample i Vista Alegre.

Mesures entorn el risc de pèrdua de l'habitatge

L'OMHM estructura les mesures entorn el risc de pèrdua de l'habitatge en tres àmbits:

- Necessitats relacionades amb accés i/o la permanència a l'habitatge, ja sigui de propietat i/o de lloguer
- Necessitats relacionades amb el manteniment i/o conservació de l'habitatge
- Necessitats en relació als problemes per fer front a les despeses relatives als subministraments energètics bàsics (pobresa energètica).

Famílies ateses pel Servei de Benestar Social amb necessitat identificada d'habitatge
El nombre de famílies amb necessitats identificades d'habitatge i allotjament ateses per Benestar Social ha presentat un augment anual rellevant. Al 2015 van atendre 325 famílies (376 entre el 2012 i 2014) amb un total de 1.062 persones dels quals el 42'8% eren menors (dimensió mitjana de 3'27, superior a la dimensió mitjana de Mataró i de tots els seus barris).

Figura 27: Famílies ateses pel servei de Benestar Social amb necessitat d'habitatge

Relació	2012-2014	%	2015	%
Viuen en lloguer	217	57,71	184	56,62
Accés a la propietat	71	18,88	40	12,31
Viuen acollides	34	9,04	45	13,85
Viuen rellogades	21	5,59	27	8,31
Propietàries	3	0,80	3	0,92
Altres	30	7,98	26	8,00
Total	376	100	325	100

Font: elaboració a partir de dades del Servei de Benestar Social

Font. Informe OMHM 2016

Nota: al 2015 es van modificar els criteris tècnics i metodològics se registre de famílies per la qual cosa es tracten separatament les dades

D'aquests,

- El 56'6% viuen en lloguer;
- El 13'9% viuen acollides;
- El 12'3% per accés a la propietat.

Aquestes dades posen de relleu que la principal problemàtica al municipi és el pagament del lloguer i l'accés a aquest, més que no pas el pagament de les quotes hipotecàries en l'actualitat.

Per tipus de problemàtica,

- El 28% és a causa de subhasta o llançament.
- El 18% per viure acollits.
- El 16% per deutes no judicialitzats.

La família nuclear i la monoparental van suposar el major nombre de casos atesos (82% del total).

Figura 28: Tipus de famílies ateses pel servei de Benestar Social amb necessitat d'habitatge

	2014	%	2015	%
Persona sola	14	3,72	49	15,1
Monoparental	153	40,69	116	35,7
Nuclear	198	52,66	150	46,2
altres	11	2,93	10	3,1
Total	376	100	325	100

Font: elaboració a partir de dades del Servei de Benestar Social

Font. Informe OMHM 2016

En relació el tipus de família i tipus de problemàtica,

- En el 34'7% de les famílies nuclears va ser a causa de subhasta /llançament i un 18'7% més per deure no judicialitzat.
- Per les famílies monoparentals la subhasta / llançament i el viure acollits van ser les principals problemàtiques (25'9% i 25% respectivament) junt el deute no judicialitzat.
- Per a les persones soles, la principal problemàtica va ser viure en relloguer (26'5%), seguit per viure acollits i la subhasta / llançament (16'3% cadascun).

Figura 29: Tipus de famílies ateses pel servei de Benestar Social amb necessitat d'habitatge (%)

2015	Persona sola	Monoparental	Nuclear	Altres	Total
Deute no judicialitzat	6,1	16,4	18,7	10,0	15,7
Subhasta / llançament	16,3	25,9	34,7	20,0	28,3
Viuen acollits	16,3	25,0	13,3	10,0	17,8
Procediment judicial	6,1	6,0	6,0	0,0	5,8
Viuen de relloguer	26,5	6,0	2,7	0,0	7,4
Estan al centre d'acollida	4,1	1,7	2,7	20,0	3,1
Viuen al carrer	6,1	0,0	1,3	10,0	1,8
Altres	18,4	19,0	20,7	30,0	20,0
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Font. Informe OMHM 2016

Per barris, les majors necessitats s'identifiquen a Cerdanyola sud amb el 21'3% del total; Eixample amb el 16'6% i Cerdanyola nord i Rocafonda, amb un pes similar (15'7 i 15'3%).

Figura 30: Necessitats d'habitatge per barris 2014 - 2016

Barris	Nre	Pes
Centre	29	4,3
Cerdanyola nord	106	15,7
Cerdanyola sud	144	21,3
Cirera	33	4,9
Eixample	112	16,6
Escorxador	2	0,3
Llantia, la	21	3,1
Molins - Torner	21	3,1
Palau	33	4,9
Peramas	17	2,5
Pla d'en Boet	42	6,2
Rocafonda	103	15,3
Vista Alegre	12	1,8
Mataró	675	100,0

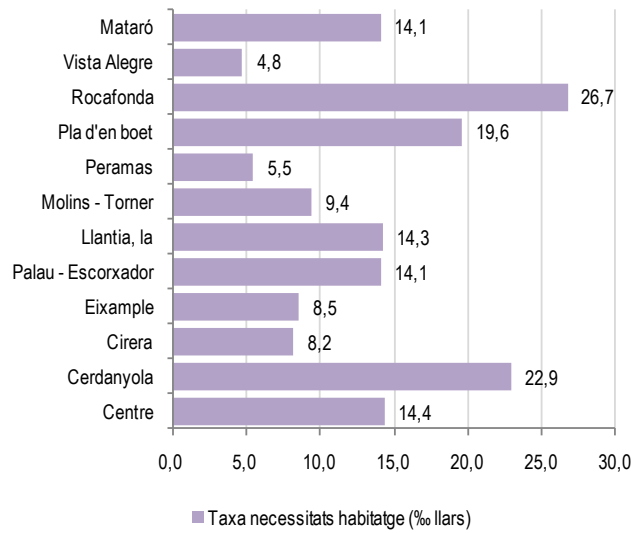
Font: elaboració pròpia a partir de les dades del servei de Benestar Social
Nota: en total s'estima en 675 la necessitat d'habitatge a Mataró, entre el 2014 i el 2016.

Es vol fer notar que és el primer cop al llarg de l'estudi que L'Eixample s'identifica com un barri amb necessitat d'habitatge.

Tot amb tot, recordar que l'Eixample és, junt Cerdanyola, un dels barris més grans de Mataró. Si es calcula la taxa en relació les llars, les proporcions canvien, de manera que Rocafonda és el barri amb més necessitat d'habitatge identificat, amb quasi un 27 % seguit per Cerdanyola (23 %) i Pla d'en Boet (20 %).

Al relativitzar el nombre total en relació el volum total dels barris resitua la problemàtica en proporció la capacitat del barri, cosa la qual no treu que no s'hagi de tenir en compte els volums totals de necessitats per barri.

Figura 31: Taxa de necessitat d'habitatge per barris (2014 – 2016)



Font. Servei de Benestar Social i elaboració pròpia

2.3. OFERTA I ACCESSIBILITAT AL MERCAT

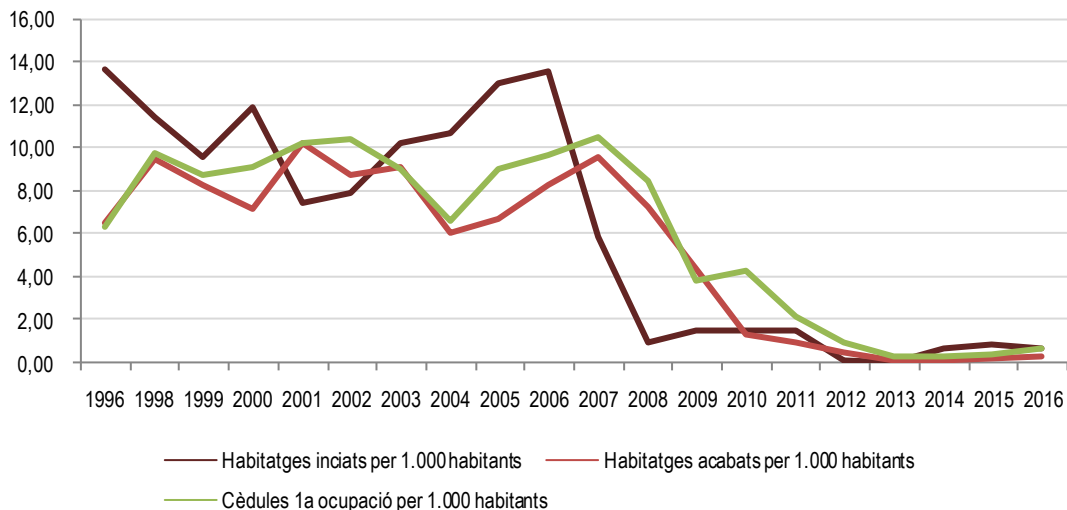
Abans d'entrar a fer una anàlisi de quines han estat les dinàmiques constructives de les darreres 2 dècades, es proposa una estimació del nombre d'habitatges al 2016 (darrer any del que es té informació). Segons el cens d'habitatges del 2011 a Mataró hi havia 54.310 habitatges, dels quals gairebé el 87% són d'ús principal. Si a aquests afegim els habitatges acabats entre el 2012 i 2015 (indistintament de si han obtingut o no la cèdula de primera ocupació), al 2016 hi hauria entorn 54.464 habitatges, 154 més⁷.

2.3.1. Les dinàmiques constructives

Habitatges d'obra nova

Els 154 habitatges acabats en els darrers 5 anys contrasten extraordinàriament amb els finalitzats en els anys anteriors.

Figura 32: Construcció d'habitatges



Font. Habitatges acabats Pàgina web de l'IDESCAT. Població (padró municipal d'habitants) 1998-1999 pàgina web d'Idescat, 1996, 2000-2016 Ajuntament de Mataró. Elaboració pròpia

Els anys compresos entre el 1998 i 2008 van ser els més dinàmics, amb el màxim al 2001 en què es va construir 10'24 habitatges per 1.000 habitants.

A partir del 2009 es redueix molt el nombre d'habitatges acabats però és a partir del 2012 que la caiguda és més forta, per sota el centenar, amb unes taxes del mínim de 0'11-0'12 (2013 i 2014) i 0'24-0'25 (2015-2016).

⁷ La xifra és aproximada ja que no inclou els enderrocs (entre el 2012 i 2015 es van fer sol·licituds per a enderroc), les sol·licituds per a canvi d'ús (30 en el mateix període) i per legalització (15). Descomptant els enderrocs, podria haver 45 nous habitatges a afegir els 154 de nova construcció, que totalitzarien 54.509 habitatges tot i que faltaria el mateix balanç per al 2016.

La reducció dels habitatges iniciats, que entre el 2003 i 2006 van tenir un dinamisme superior als habitatges acabats, es produeix al 2008 (un 84% menys que a l'any anterior) i arriba als mínims al 2012 i 2013 (10 habitatges iniciats al 2012 i 2 al 2013). A partir del 2014 hi ha una certa recuperació que es manté fins el 2016 si bé dels 3 anys només en un se supera just el centenar d'habitatges iniciats, al 2015.

El nombre de cèdules de primera ocupació concedides, per regla general més nombroses que els habitatges acabats⁸, han seguit la mateixa tendència a la reducció que els habitatges acabats si bé en cada any han estat superior en nombre que els habitatges acabats.

Tipus d'habitatge construït

Al 2016 es van acabar 32 habitatges, el 72% dels quals en edifici plurifamiliar. Reproduint el que s'exposa en l'informe de l'Observatori municipal de l'habitatge corresponent al 2016: "En termes percentuals l'evolució seguida pels habitatges acabats a Mataró és similar a la descrita pels iniciats: guany de pes dels habitatges unifamiliars i d'aquells amb major superfície. En aquest sentit, el pes dels d'habitatges unifamiliars passa de representar el 4,43% en el període 2005-2009 a ser del 13,27% els darrers cinc anys (+8,85 p.p.)." Font: OMHM, 2016 P. 36

En aquest mateix informe es posa de relleu que entre el 2011 i 2015 el 66% dels habitatges acabats tenien una superfície de més de 125 m², quan en el període 2005-2009 només representaven el 16% i remarquen:

"Es podrà al·ludir que els 159 habitatges del període 2011-2015 és una xifra inferior als 604 de l'etapa 2006-2010 no obstant això, no deixa de ser significatiu que en un moment de crisi, i amb una particular manifestació entorn de l'habitatge, l'oferta s'orienti en bona mesura cap a la banda més "exclusiva" del mercat."

Font: OMHM, 2016 P. 37

Les dades de 2016 reafirmen la tendència: dels 32 habitatges acabats, el 62'5% tenien una superfície superior als 150 m² construïts.

A partir de les dades del nombre de visats del col·legi d'aparelladors podem conèixer els tipus d'habitatges d'obra nova iniciats i acabats anualment, en els anys anteriors. En general la majoria d'habitatges construïts són plurifamiliars, excepte els anys 2012 i 2013 que es redueixen molt els habitatges iniciats i quasi s'igualen el nombre d'unifamiliars i plurifamiliars iniciats.

⁸ Es poden concedir cèdules de primera ocupació a habitatges que provenen de canvis d'usos, de legalitzacions, de rehabilitacions integrals, etc.

Figura 33: Evolució del nombre d'habitatges iniciats i acabats. Mataró. 2005 – 2015

	Unifamiliars		Plurifamiliars		Total	
	Iniciats	Acabats	Iniciats	Acabats	Iniciats	Acabats
2005	53	44	1.472	744	1.525	788
2006	74	47	1.551	941	1.625	988
2007	35	40	672	1.110	707	1.150
2008	20	33	90	841	110	874
2009	7	28	178	504	185	532
2010	11	22	176	155	187	177
2011	4	10	184	109	188	119
2012	6	7	4	56	10	63
2013	2	2	0	13	2	15
2014	4	10	83	4	87	14
2015	16	3	96	27	112	30
TOTAL	232	246	4.506	4.504	4.738	4.750

Font: elaboració pròpia a partir de les dades dels visats dels col·legis d'aparelladors (Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana)

En el següent quadre podem veure la sèrie anual dels habitatges iniciats segons superfície, on destaca el fet que abans de l'inici de la crisi immobiliària la majoria d'habitatges iniciats tenien una superfície entre 50 i 100 m², en canvi a partir del 2009 s'inverteix aquesta tendència i la majoria dels habitatges que s'inicien tenen una superfície superior als 126m².

Figura 34: Evolució del nombre d'habitatges iniciats. Mataró. 2005 - 2015

Total	<50 m ²	%	51 a 75	%	76 a 100	%	101 a 125	%	126 a 150	%	>150 m ²	%	Total
2005	47	3,1%	674	44,2%	552	36,2%	83	5,4%	106	7,0%	63	4,1%	1.525
2006	53	3,3%	585	36,0%	707	43,5%	156	9,6%	40	2,5%	84	5,2%	1.625
2007	8	1,1%	206	29,1%	298	42,1%	99	14,0%	32	4,5%	64	9,1%	707
2008	5	4,5%	11	10,0%	44	40,0%	19	17,3%	17	15,5%	14	12,7%	110
2009					13	7,0%	5	2,7%	141	76,2%	26	14,1%	185
2010					127	67,9%	9	4,8%			51	27,3%	187
2011	46	24,5%					3	1,6%	8	4,3%	131	69,7%	188
2012			1	10,0%	4	40,0%					5	50,0%	10
2013											2	100%	2
2014					11	12,6%			59	67,8%	17	19,5%	87
2015			1	0,9%	6	5,4%	6	5,4%			99	88,4%	112

Font: elaboració pròpia a partir de les dades dels visats dels col·legis d'aparelladors (Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana)

Podem complementar aquestes dades amb la informació de les sol·licituds de llicència tramitades pel Servei de Llicències de l'Ajuntament, tant les d'obra nova com les de canvi d'ús, legalització i enderroc d'habitatges. Com veiem aquestes últimes són quasi insignificants, el 2015 es van crear 17 nous habitatges a partir d'un canvi d'ús o legalització i es van enderrocar 11 habitatges. La dada del nombre d'enderrocs fa palès que s'han substituït pocs edificis d'habitatges i que per tant, possiblement, la majoria dels habitatges d'obra nova estan situats a les noves urbanitzacions.

Figura 35: Sol·licituds de llicència d'habitatge

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Obra nova	205	18	56	16	30	108
Canvi d'ús	6	9	9	4	3	14
Legalització	9	9	2	8	2	3
Enderroc	4	6	6	3	5	11
Total	224	42	73	31	40	136

Font: elaboració pròpia a partir de dades del Servei de Llicències d'Obres i Disciplina.

Rehabilitació

Les dades de llicències de rehabilitació ens mostren que aquest tipus d'obres també es van incrementar a partir del 2014. En total, entre el 2010 i el 2015 es van rehabilitar 5.355 habitatges, al voltant del 11% del parc. Pel que fa a les obres de rehabilitació en espais comuns i col·locació d'ascensors, en total han estat únicament 30. Fet que fa pensar que la problemàtica de l'accessibilitat del parc detectada al cens del 2011 no s'hauria corregit.

Figura 36: Sol·licituds de rehabilitació

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Petites actuacions i/o manteniment	651	800	589	553	586	629
Noves distribucions o millores	47	72	52	55	86	103
Motivades per patologies	167	149	116	130	141	189
Variació de volum o nº d'habitatges	11	18	19	11	10	31
Espais comuns i col·locació ascensors	41	24	14	12	19	30
Total	917	1.063	790	761	842	982

Font: elaboració pròpia a partir de dades del Servei de Llicències d'Obres i Disciplina.

2.3.2. Compravendes d'habitatge nou i de segona mà

No es té informació anterior al 2013 sobre les compravendes d'habitatge nou i usat anterior al 2013, pel que no es pot fer una avaluació de la seva evolució prèvia la crisi i a partir de la crisi. Això no obstant, la informació disponible a partir del 2013 permet apuntar que hi va haver una caiguda de les vendes així com dels preus.

L'adquisició d'habitatge d'obra nova entre el 2013 i 2015 va ser baixa, entorn el centenar. Al 2016 es va recuperar una mica, i el nombre de transaccions van ser 149, 55 més que l'any anterior, variació del 58%.

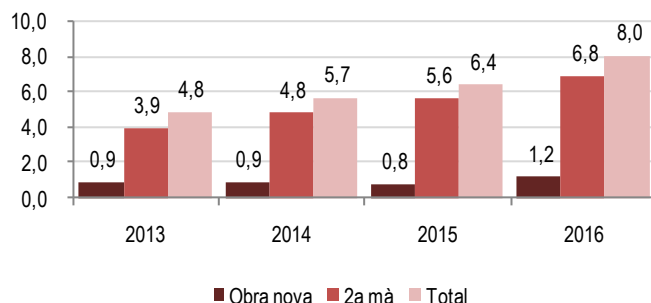
L'adquisició d'habitatge usat va constituir més del 80% de les compravendes totals en els 4 anys de la sèrie (el 88% al 2015) i va anar en augment any a any i al 2016 van ser 1'8 vegades superiors a les del 2013.

La taxa de transaccions mostren l'evolució ascendent de les compravendes de l'habitatge usat en els 4 anys, així com el seu major pes i també l'atonía de l'adquisició d'habitatge nou:

- Al 2013, es van adquirir 0'9 habitatges nous per mil habitants i 3'9 usats per 1.000 habitants;
- Al 2015 la relació és de 0'8 i 5'6 respectivament;

- Al 2016 les compravendes augmenten en tots dos però amb major amplitud en l'habitatge usat.

Figura 37: Taxa de transaccions per cada 1000 habitants



Font: web Departament Territori i Sostenibilitat. Agència de l'Habitatge Catalunya, a partir de les dades proporcionades pel "Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España."

Les transaccions d'habitatge nou amb protecció oficial han estat molt més escadusseres, només dues entre el 2013 i 2016. Cal indicar que a partir del 2012 ni s'inicia ni s'acaba HPO, que al 2011 se'n van acabar 111 unitats i se'n van iniciar 21.

El preu mitjà de l'habitatge nou es va anar reduint fins al 2015 i al 2016 es va recuperar amb un preu mitjà superior al del 2013. El preu mitjà de l'habitatge usat es va mantenir quasi inalterat entre el 2013 i 2014 mentre que al 2015 i 2016 augmenta. En termes relatius és més fort l'augment del preu d'obra nova que el de segona mà: 41'2% i 14'6% respectivament.

Figura 38: Preu total (milers d'euros)

	Habitatge nou	Habitatge usat	Total
2013	115,0	112,7	113,1
2014	94,0	112,7	109,9
2015	85,0	121,6	117,1
2016	120,1	139,3	136,9

Font: web Departament Territori i Sostenibilitat. Agència de l'Habitatge Catalunya, a partir de les dades proporcionades pel "Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España."

Una anàlisi més detallada, l'evolució dels preus mitjans trimestrals mostra unes oscil·lacions una mica més marcades, a causa sobretot de l'evolució del preu mitjà de l'obra nova.

Les regressions en el preu de l'obra nova i també els augments marquen força la tendència del preu mitjà donat l'evolució del preu de l'habitatge usat té unes oscil·lacions menys marcades que els primers. És possible que la diferència en els volums d'ambdós sigui la causa d'aquestes divergències: amb volums menors els canvis s'accentuen mentre que amb volums majors se subsumeixen.

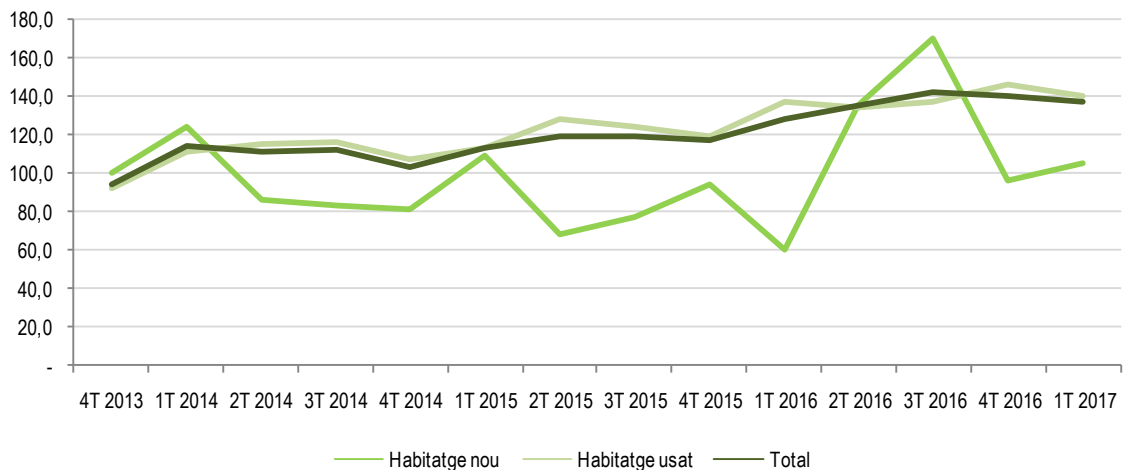
- La compravenda d'habitatge d'obra nova és poc significativa i oscil·la entre el màxim del 4T del 2013 (23%) i els mínims del 4T del 2015 (7'3%) i el de l'1T del 2017 (9'6%).

En general, quan el preu mitjà d'obra nova es redueix (per exemple al 2014 encadena 3 trimestres consecutius de reducció), el de l'habitatge usat augmenta o estabilitza; quan el preu mitjà de l'usat disminueix, el d'obra nova augmenta (per exemple dos darrers trimestres del 2015). Només en un trimestre es redueixen ambdós (4t trimestre de 2014) i també només en tres trimestres augmenten ambdós (primer trimestre del 2014 i del 2015 i tercer trimestre del 2016).

En relació el darrer any,

- Els preus mitjans van augmentar consecutivament els tres primers trimestres del 2016. Al primer a causa de l'increment del preu de l'habitatge usat que va compensar la reducció del d'obra nova, al segon es van invertir els papers i al tercer els dos van augmentar.
- Van reduir-se consecutivament l'últim trimestre del 2016 i el primer del 2017, a causa de la reducció al 4t trimestre del d'obra nova tot i augmentar el de l'usat, i al primer de 2017 de l'usat tot i augmentar el d'obra nova.
- Al primer trimestre del 2017 l'habitatge d'obra nova, tenia un preu (105.700 €) inferior al primer de 2014 (de 109.200 € i preu màxim en el període) mentre que el de l'usat (141.000 €), va a ser inferior al de 4t trimestre 2016 (146.700 €, preu màxim de sèrie).

Figura 39: Preu mitjà habitatge de compra



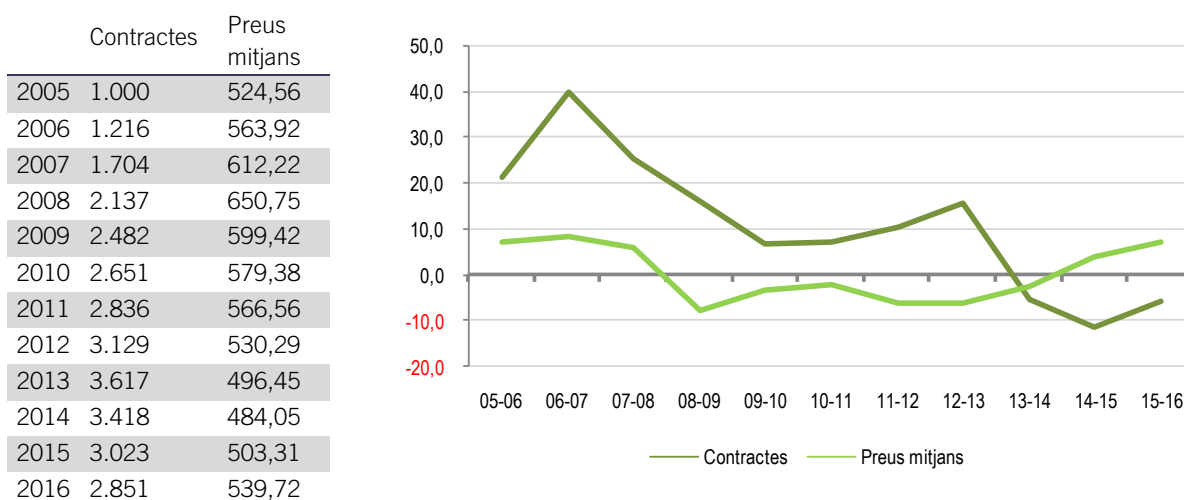
Font: web Departament Territori i Sostenibilitat. Agència de l'Habitatge Catalunya, a partir de les dades proporcionades pel "Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España."

2.3.3. El preu de lloguer mitjà segons les fiances a l'INCASÒL

Hi ha informació sobre el lloguer elaborada per la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana a partir de les fiances dipositades a l'INCASÒL disponibles al web del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya.

L'evolució del nombre de contractes de lloguer ha estat ascendent des del 2005 fins el 2013, passant dels 1.000 contractes als 3.617. A partir del 2014 el nombre de contractes es redueixen anualment i dels 3.418 del 2014 al 2016 es redueixen a 2.851, nombre semblant al del 2011.

Figura 40: Variació relativa anual del nombre de contractes i preus mitjans (%) de lloguer



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

L'augment en el nombre de contractes va estar acompanyat fins l'any 2008 per un augment del preu mitjà contractual. Amb la crisi, tot i seguir augmentant el nombre de contractes, el preu mitjà es redueix gairebé un 8%. La reducció es produeix fins l'any 2014. Des del 2015 s'encadenen 2 anys consecutius d'augment, el més fort al 2016 (+7'2%) i el preu mitjà és proper al del 2012, tot i que una mica més car (+9'43 €). Entre el 2008 i el 2014 la reducció va ser de 166'7 €, quasi un 26%. D'aquests dos darrers anys, l'evolució trimestral de preus mostra que l'increment es va començar a produir al tercer trimestre de 2015 i que aquest ha continuat ascendent trimestralment. Al quart trimestre de 2016 s'assoleix de mitjana els 560'19 €/mes.

2.3.4. El preu de l'oferta de mercat

Aquest apartat es basa amb informació elaborada i proporcionada per l'Àrea de Territori i Sostenibilitat de la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats de la Diputació de Barcelona.

Estudi de l'oferta d'obra nova

Les promocions amb habitatges en oferta entre el 2012 i 2014 van passar de les 48 a les 37.

- El nombre d'habitatges per promoció es va mantenir força en els 3 anys: 27'3 habitatges/promoció al 2012 i 26'54 al 2014.
- El que si es redueix és el nombre d'habitatges en oferta de dites promocions: de 7'21 a 2'95. Dit d'una altra manera, al 2012 el 26'4% dels habitatges estaven encara en oferta mentre que al 2014 es redueix a l'11%.
- Per tipologies, dominaven l'edifici plurifamiliar tancat, passant de suposar el 54'2% del total al 2012 al 59'5% al 2014.
- El preu mitjà de l'habitatge en oferta era superior a Mataró en relació la resta de la mostra. Mentre que al 2012 la diferència no és massa àmplia, al 2013 augmenta força donat a una reducció del preu mitjà de la mostra mentre que a Mataró es produeix un augment. Al 2014 el preu mitjà es redueix en ambdós casos però a Mataró segueix sent més elevat.

Al 2014,

- El 97'3% de les promocions ja estaven finalitzades (claus en mà).
- Dels no acabats el 58% es corresponen a habitatges en edifici plurifamiliar en bloc.
- El 31% tenia 3 dormitoris i un 29% dos.
- El 25'8% teniu un preu en oferta d'entre 100.000 i 200.000 € i només un 13'7% tenia un preu inferior.
- El preu mitjà augmentava segons el nombre d'habitacions: de 106.272 € pels d'1 habitació als 694.879 € pels de dormitoris.

Segons tipologia, els habitatges en edifici plurifamiliar tancat eren més barats (167.420 € de mitjana) que els emplaçats en edificis plurifamiliars oberts (327.208 €) i unifamiliars adossats (593.423 €).

Microdades de l'oferta immobiliària

A novembre de 2016 van realitzar una explotació del portal web idealista.com sobre l'oferta d'habitatge en venda i lloguer. La mostra la componen 2.107 immobles, dels quals el 95% eren a la venda i el 81% eren habitatges en edifici plurifamiliar.

Dels habitatges en venda:

- El 81% estan en edifici plurifamiliar;
- El 22% tenen un preu d'entre 150.000 i 200.000 €;
- Un 18% més el té entre 50.000 i 100.000, un altre entre 100.000 i 150.000 i un tercer grup d'entre 300.000 i 400.000 €.

Figura 41: Habitatges en oferta segons rang de preu

Habitatge en venda	Nre	Pes
< 50.000 €	18	0,9
50.000-100.000	374	18,6
100.000-150.000	370	18,4
150.000-200.000	450	22,4
200.000-300.000	232	11,6
300.000-400.000	367	18,3
> 400.000	195	9,7
Total	2006	100,0

Font: Àrea de Territori i Sostenibilitat de la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats de la Diputació de Barcelona, **Annex estadístic d'habitatge**, apartat 8.

L'oferta d'habitatge assequible de venda és reduïda si el llindar de preu es posa en la mitjana de preu, que era de 156.000 € en l'habitatge plurifamiliar (de 174.700 € si es considera tota l'oferta). En el cas del lloguer, l'oferta és molt reduïda, de només 101 immobles,

- El 94% és en edifici plurifamiliar;
- El preu mitjà del lloguer és de 675 €/mes amb un preu mínim de 350 €

La distribució de l'oferta és diferent segons barris, tot i que segurament és proporcional al nombre total d'habitatges de cada barri. En tot cas, l'Eixample i Cerdanyola (encara que la mostra els diferenciï en nord i sud) són els dos barris més grans de Mataró, mentre que Sant Salvador és un barri molt petit que queda habitualment inclòs a Cerdanyola i amb unes característiques molt específiques.

Afegir que la informació no concorda amb els barris oficials de Mataró donat que d'una banda segreguen Via Europa – Parc Central dels barris en què queda inclòs (majoritàriament a Cirera però una part prou important a la Llàntia), tracten conjuntament Rocafonda i Palau i Vista Alegre i els Molins i separen Escorxador.

Figura 42: Oferta d'habitatges en propietat per barris (2016)

Propietat per barris	Mostra	Pes	Preu mitjà (€)	Diferència Mataró - barris
Centre	424	23,73	225.500	50.800
Cerdanyola nord	179	10,02	107.000	-67.700
Cerdanyola sud	203	11,36	112.000	-62.700
Cirera	65	3,64	155.000	-19.700
Eixample	82	4,59	199.000	24.300
Escorxador	71	3,97	168.000	-6.700
Llàntia, la	107	5,99	175.000	300
Peramàs	71	3,97	190.000	15.300
Pla d'en Boet	59	3,30	180.000	5.300
Rocafonda - el Palau	298	16,68	100.442	-74.258
Sant Salvador	7	0,39	236.000	61.300
Via Europa / Parc Central	100	5,60	224.500	49.800

Vista Alegre - els Molins	121	6,77	158.000	-16.700
Mataró	1.787	100,00	174.700	

Font: Àrea de Territori i Sostenibilitat de la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats de la Diputació de Barcelona, **Annex estadístic d'habitatge**, apartat 11.

Nota: el preu mitjà de Mataró s'ha consignat en vermell donat que es proporciona el de la mostra de 2.006 immobles i no el que es correspon amb la mostra dels barris. Tot amb tot es considera vàlid com una mesura de tall.

Els preus mitjans per barris mostra grans diferències:

- Rocafonda i Palau són els barris més barats del municipi, amb un preu mitjà de 100.442 €, seguits per Cerdanyola nord i sud. Són barris de casuístiques diferents en la seva gènesi però no en la seva evolució.
- Cirera i Escorxador tenen també uns preus mitjans inferiors a la mitjana de Mataró.
- La Llàntia s'acosta a la mitjana, a l'igual que Pla d'en Boet.
- A l'altre extrem es situen Sant Salvador, Centre i Via Europa – Parc Central, tots tres barris amb unes característiques i orígens totalment diferents.

Per superfícies dels habitatges en edifici plurifamiliar,

- Sant Salvador té de mitjana els habitatges més grans (116 m²c), seguit per l'Eixample (95 m²c) i Via Europa – Parc Central (92 m²) i Cirera (90 m²c).
- Escorxador, Cerdanyola nord i sud i Vista – Alegre – Molins són els que el tenen de més reduïdes dimensions (70, 77, 78, 78 i 79 m²c respectivament).

Figura 43: Oferta d'habitatges en lloguer per barris

Lloguer per barris	Mostra	Pes	Preu mitjà (€/mes)	Diferència Mataró - barris
Centre	22	26,51	800	125
Cerdanyola nord	8	9,64	550	-125
Cerdanyola sud	4	4,82	550	-125
Cirera	0	0,00	0	0
Eixample	5	6,02	700	25
Escorxador	11	13,25	600	-75
Llàntia, la	0	0,00	0	0
Peramàs	9	10,84	650	-25
Pla d'en Boet	2	2,41	738	63
Rocafonda - el Palau	14	16,87	675	0
Sant Salvador	2	2,41	725	50
Via Europa / Parc Central	4	4,82	1.025	350
Vista Alegre - els Molins	2	2,41	850	175
Mataró	83	100,00	675	

Font: Àrea de Territori i Sostenibilitat de la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats de la Diputació de Barcelona, **Annex estadístic d'habitatge**, apartat 12.

Nota: el preu mitjà de Mataró s'ha consignat en vermell donat que es proporciona el de la mostra de 101 immobles i no el que es correspon amb la mostra dels barris. Tot amb tot es considera vàlid com una mesura de tall.

Els preus mitjans de lloguer reproduïxen, fins a cert punt l'anterior esquema, possiblement a causa que la mostra és força més reduïda.

Índex de referència de preus de lloguer a Catalunya

Des de juny de 2017 es pot consultar l'índex de referència de preus de lloguer a Catalunya, l'índex està disponible a 27 municipis, entre ells Mataró.

L'índex és un indicador de consulta pública amb caràcter informatiu que permet conèixer una estimació del preu mitjà del metre quadrat de lloguer d'un habitatge ubicat en una zona i amb unes característiques definides per qui fa la consulta. Aquesta eina es nodreix de les dades de 200.000 contractes de lloguer dipositats al Registre de fiances de l'INCASÒL, i està connectada amb el Cadastre.

L'índex és una eina útil per establir mesures per incentivar els propietaris que lloguin el seu habitatge per sota de l'índex de referència, com ara la prioritat per accedir a ajuts a la rehabilitació o per establir desgravacions fiscals en impostos.

2.3.5. L'esforç econòmic per accedir a l'habitatge segons l'oferta

L'annex estadístic elaborat per l'Àrea de Territori i Sostenibilitat de la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats de la Diputació de Barcelona inclou una estimació de l'esforç econòmic a realitzar per accedir a la propietat o al lloguer.

Sobre els preus mitjans de Mataró, es veu que en tots dos casos és molt elevat

- Del 56% per accedir a la propietat.
- Del 61% per accedir al lloguer.

Per barris, l'esforç econòmic a realitzar per accedir a un habitatge en edifici plurifamiliar en propietat mostra que,

- Als barris de Rocafonda - Palau, Cerdanyola nord i sud aquest seria inferior al 35%, amb el mínim a Rocafonda – Palau amb un 30'87%, seguits per Vista Alegre – Molins, que seria del 42,44%.
- Contràriament, a Sant Salvador, Via Europa – Parc Central l'esforç seria d'una mica més del 72%, a l'Eixample de quasi el 63% i al Centre del 61'41%.

Pel que fa al lloguer d'un habitatge en edifici plurifamiliar

- Cerdanyola nord i sud serien els barris en què l'esforç seria menor, del 59'41% en ambdós, seguit d'Escorxador (52'30%).
- A Via Europa – Parc Central l'esforç econòmic és el més elevat, del 92'27%, seguit de Vista Alegre – Molins (76'51%) i Centre (72%).

Això no obstant, la capacitat econòmica dels veïns dels diferents barris és també molt diferent amb el que molt possiblement un veí de Cerdanyola o de Rocafonda pot tenir moltes dificultats per a poder accedir a l'habitatge.

Així mateix, en l'informe de l'OMHM de 2016 hi ha una estimació de l'índex d'esforç econòmic a Mataró per als anys 2005 a 2015 i el comparen amb la mitjana provincial. Coincideixen en què l'esforç econòmic és més elevat per accedir a un habitatge en lloguer, però divergeixen en les proporcions, possiblement per la metodologia emprada en els càlculs,

Figura 44: Índex d'esforç econòmic

	Mataró			Prov. Barcelona		
	Habitatge nou en propietat ⁽¹⁾	Habitatge usat en propietat ⁽¹⁾	Habitatge en lloguer ⁽²⁾	Habitatge nou en propietat ⁽¹⁾	Habitatge usat en propietat ⁽¹⁾	Habitatge en lloguer ⁽²⁾
2005	65,94	63,66	46,25	44,80	44,33	43,16
2006	79,96	75,47	47,93	53,95	52,58	44,79
2007	88,88	85,97	49,28	60,63	58,39	45,16
2008	89,43	91,58	51,63	66,24	63,30	47,28
2009	69,15	70,25	50,18	50,35	46,42	47,50
2010	61,24	58,80	47,34	43,39	40,12	43,72
2011	62,07	58,76	46,21	44,79	40,40	42,39
2012	55,15	50,72	42,48	40,66	35,36	39,68
2013	47,09	38,40	39,77	36,50	31,92	37,58
2014	41,93	32,97	38,34	36,42	30,12	36,95
2015	36,45	28,75	38,54	31,74	26,53	37,25

Font. Observatori municipal de l'habitatge de Mataró, 2016

D'aquest en resulta que la l'habitatge usat en propietat seria l'opció que requeriria un menor esforç econòmic a la població.

- Constaten una reducció de l'esforç econòmic en totes les seves modalitats a partir del 2009, i al 2015 aquesta ja és molt important.
- Tot amb tot, el cost segueix sent més elevat a Mataró si es compara amb la mitjana provincial.

En tots cas i en resum, ara com ara resultaria més costós accedir a un habitatge de lloguer que al de propietat.

2.4. EL PARC D'HABITATGES

Mataró disposa de 49.830 immobles amb ús residencial, segons les dades disponibles del cadastre. En canvi, segons el cens de l'any 2011, aquell any Mataró comptava amb 54.310 habitatges, dels quals 47.081 eren habitatges principals.

2.4.1. Característiques generals del teixit residencial

Per al desenvolupament del capítol s'ha treballat a partir de les fonts següents:

- **Observatori Municipal de l'habitatge de Mataró.** Ofereix informació en relació a les característiques bàsiques del parc residencial.
- **Cadastre.** Ha permès acotar el període de construcció i les altures predominants.
- **Planejament urbanístic.** Ha permès identificar els entorns de creixement previstos durant el desenvolupament d'aquest Pla i els seus potencials.
- **Treball de camp.** Ha permès identificar i analitzar les principals problemàtiques i conèixer l'estat general del parc pel que fa a manteniment, accessibilitat i condicions energètiques.

Dades estadístiques

L'OMHM ofereix unes dades significatives en relació a les característiques del parc residencial, ja que permet desagregar per districtes la realitat d'aquest parc. La tipologia predominant a tots els districtes és l'habitatge plurifamiliar. El percentatge més elevat d'habitatges unifamiliars el trobem al centre, donada la important presència d'habitatges de cos tradicionals.

Figura 45: Distribució d'habitatges per districte i tipus. 2016

	habitatge plurifamiliar			habitatge unifamiliar			habitatge total	
	número	% ciutat	% barri	número	% ciutat	% barri	número	%
districte 1	4.147	9%	74%	1.437	27%	26%	5.584	11%
districte 2	7.302	17%	88%	952	18%	12%	8.254	17%
districte 3	7.412	17%	86%	1.227	23%	14%	8.639	17%
districte 4	5.636	13%	92%	513	10%	8%	6.149	12%
districte 5	10.499	24%	94%	691	13%	6%	11.190	23%
districte 6	9.178	21%	94%	579	11%	6%	9.757	20%
Total Mataró	44.174	100%	89%	5.399	100%	11%	49.573	100%

Font OMHM, elaboració pròpia a partir de dades de l'Àrea d'estadística de la direcció general de cadastre

A partir del cens de l'INE obtenim altres dades del parc agregades a nivell de ciutat. Veiem que més de la meitat dels edificis existents tenen entre 2 i 3 plantes i en canvi els edificis de més de 6 plantes són molt minoritaris.

Figura 46: Edificis destinats principalment a habitatge. Per nombre de plantes sobre rasant.2011

immobles	número	%
1 planta	1.227	11%
2 plantes	3.977	36%
3 plantes	2.851	26%
4 plantes	1.335	12%
5 plantes	795	7%
6 plantes	587	5%
7 plantes	131	1,2%
8 plantes	114	1,0%
9 plantes	29	0,3%
10 plantes i més	29	0,3%
Total	11.075	100%

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

Pel que fa a l'any de construcció dels habitatges, com a la majoria de municipis catalans, durant les dècades dels anys 60 i 70 es va viure un fort increment de la construcció, passant d'uns 7.500 habitatges a finals de la dècada de 1950 a quasi 35.000 habitatges 20 anys després. Durant la següent dècada disminueix la dinàmica constructiva, representant un 8% del parc actual i posteriorment es torna a incrementar.

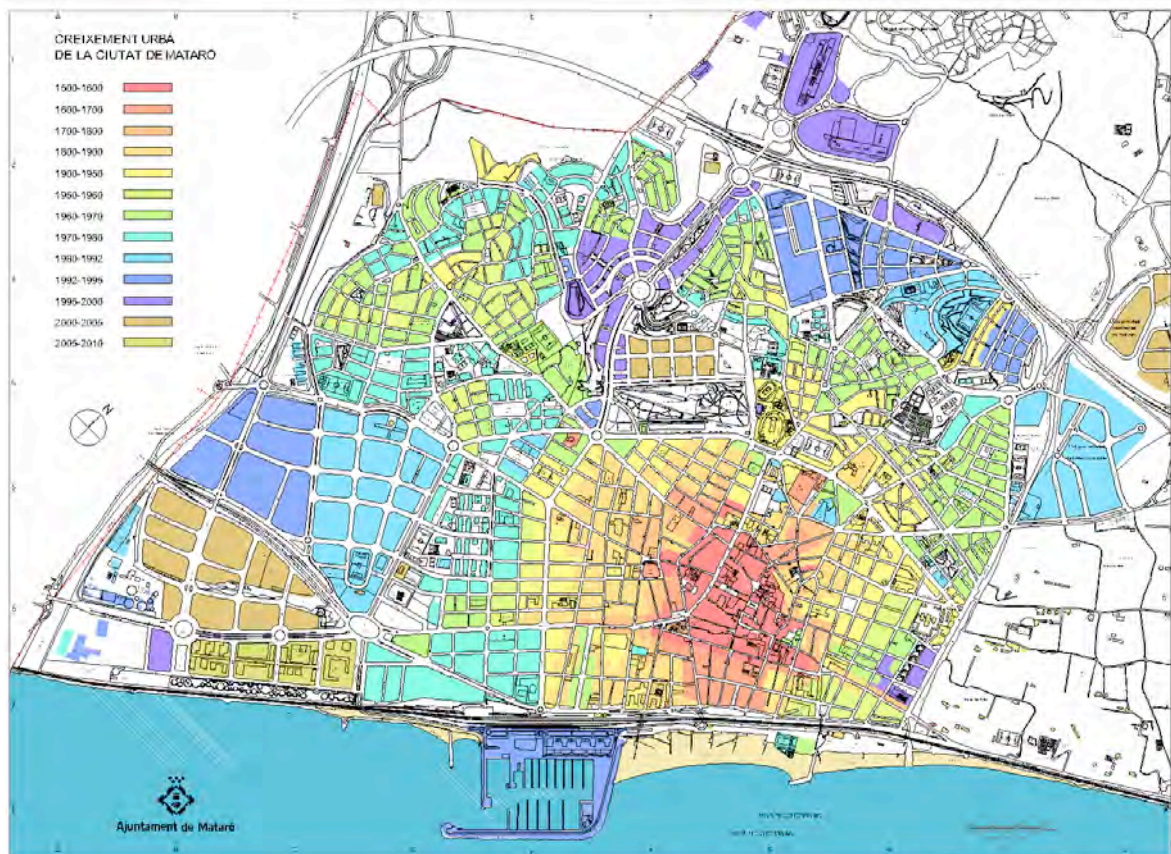
Figura 47: Immobles en edificis destinats principalment a habitatge. Per any de construcció. 2011

any de construcció	número	%
Abans de 1900	1.433	3%
De 1900 a 1920	1.031	2%
De 1921 a 1940	903	2%
De 1941 a 1950	892	2%
De 1951 a 1960	3.243	6%
De 1961 a 1970	12.571	22%
De 1971 a 1980	14.812	26%
De 1981 a 1990	4.597	8%
De 1991 a 2001	8.238	15%
De 2002 a 2011	9.039	16%
Total	56.759	100%

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

Anàlisi per àmbits i barris

Mapa 1: El creixement urbà de Mataró



Font: Ajuntament de Mataró

Centre

Origen i procés de constitució

És el nucli més antic del municipi, amb origen a mitjans del segle XVI i format per una trama densa de carrers estrets, la majoria al voltant dels 5 metres d'amplada. La majoria d'edificacions són anteriors al segle XX i de principis d'aquest, de planta baixa i entre un i tres pisos i amb parcel·les de reduïdes dimensions, al voltant dels 5 metres d'amplada. Puntualment trobem algun edifici de construcció posterior, en parcel·les de dimensions més grans i major nombre de plantes.

Tipologies existents

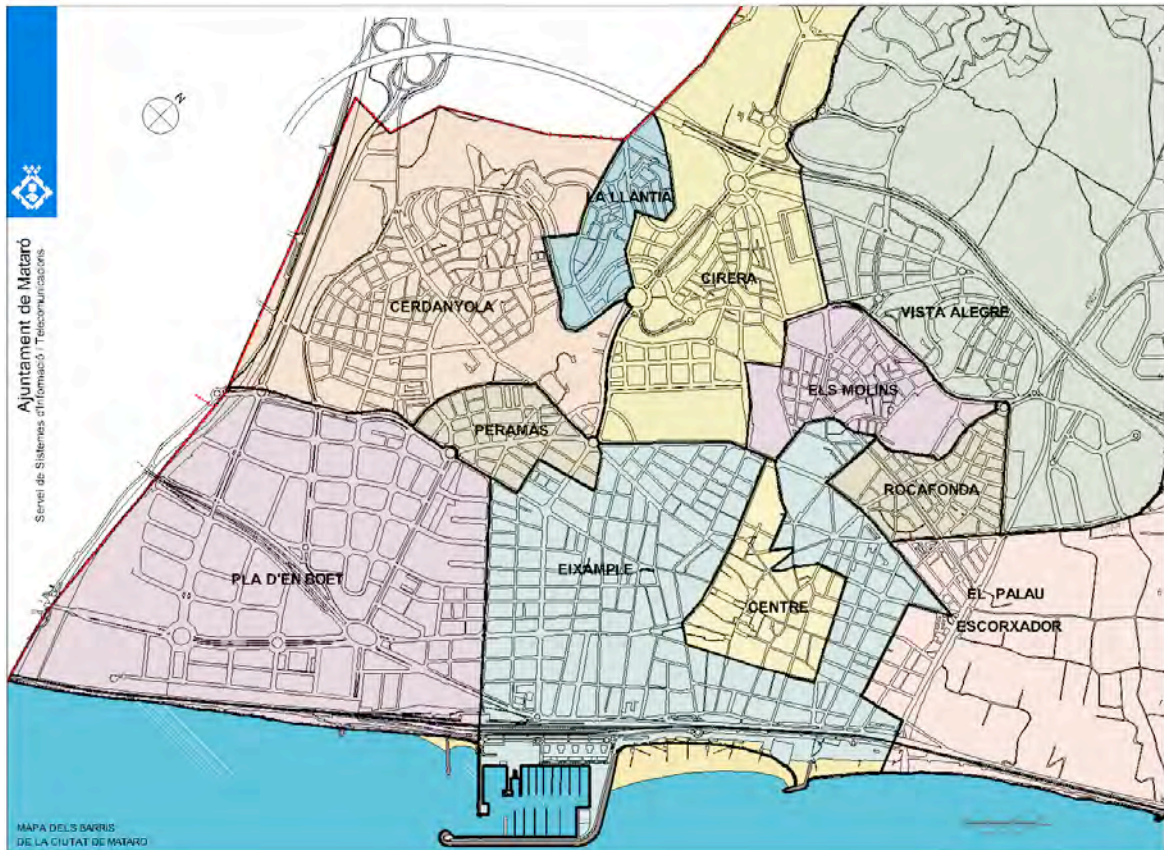
- Edificis entre mitgeres que conserven el parcel·lari tradicional

Es caracteritzen principalment per tenir una parcel·la de dimensions reduïdes, amb front de façana al voltant de 5 metres. Trobem tant habitatges unifamiliars com plurifamiliars segons el nombre de plantes que varia entre cases de planta baixa i un pis, unifamiliars, i planta baixa i tres pisos, majoritàriament bifamiliars o plurifamiliars. La planta baixa en els carrers més cèntrics té ús d'aparcament o comercial i en canvi en els carrers més estrets algunes plantes baixes tenen ús d'habitatge. Gran part dels immobles són anteriors al

1900, tot i que posteriorment s'han anat substituint o rehabilitant integralment, fent que actualment podem trobar immobles d'antiguitats molt diverses.

- Puntualment trobem alguns dels habitatges més antics en mal estat de conservació.

Mapa 2: Els barris de Mataró



Font: Ajuntament de Mataró

- Blocs d'habitatges plurifamiliars de planta baixa i quatre o cinc pisos

Edificis construïts a partir del 1960, en parcel·les de majors dimensions que no mantenen el parcel·lari tradicional. La majoria tenen planta baixa i entre tres i quatre pisos tot i que algun arriba als cinc pisos, en contrast amb els edificis de l'entorn més baixos. En general es troben situats als carrers més amples i als límits del centre. No presenten deficiències.

Eixample

Origen i procés de constitució

L'Eixample creix al voltant del centre de Mataró de forma radial principalment al llarg del segle XIX i a principis del segle XX ja està quasi tot el barri urbanitzat. Es caracteritza per tenir carrers més rectes i amples, entre 5 i 10 metres, formant illes tancades més o menys

ortogonals. En general les parcel·les tenen la mateixa dimensió reduïda que al centre (5 metres) tot i que també trobem moltes parcel·les de majors dimensions situades principalment a la zona perifèrica del barri.

A les illes properes a Pla d'en Boet, trobem algunes naus industrials amb ús comercial o de taller.

Tipologies existents

- Edificis entre mitgeres que conserven el parcel·lari tradicional

La mateixa tipologia que trobem al centre.

Puntualment trobem alguns dels habitatges més antics en mal estat de conservació.

- Blocs d'habitatges plurifamiliars de planta baixa i quatre o cinc pisos

La mateixa tipologia que podem trobar al centre.

Puntualment trobem alguns dels habitatges més antics en mal estat de conservació.

- Blocs d'habitatges plurifamiliars amb front als eixos principals

Edificis d'habitatges de dimensions molt més grans que la resta de tipologies, tant per la mida del parcel·lari com l'altura, entre 6 i 9 plantes i situats fent front als eixos principals. Els primers edificis són del anys 60, però la majoria es van construir entre els anys 70 i 80, i alguns són de les dècades posteriors.

No presenten deficiències.

Pla d'en Boet

Origen i procés de constitució

Barri principalment industrial que comença a urbanitzar-se a partir dels anys 70 i es va expandint en les dècades posteriors fins a l'actualitat amb la construcció de la universitat. Trobem algunes illes amb ús residencial a la zona est, entre l'Avinguda Lluís Companys i l'Eixample formades per diferents tipologies d'edificis.

Tipologies existents

- Blocs d'habitatges plurifamiliars entre mitgeres

Blocs d'entre 4 i 7 plantes construïts a partir de la dècada del 70 i fins l'actualitat, en parcel·les al voltant dels 400 m². Les plantes baixes en general tenen ús de taller o aparcament i en menor mesura comercial.

No presenten deficiències, pendent comprovar si disposen d'ascensor.

- Blocs d'habitatges plurifamiliars aïllats

Gran part dels edificis d'aquesta tipologia corresponen al polígon residencial construït a la dècada dels 70 de planta baixa i tres, entre els carrers Sant Cugat i Alarona, l'ús de la planta baixa és residencial. També trobem alguns blocs aïllats construïts posteriorment de 4 i 6 plantes.

No presenten deficiències, pendent comprovar si disposen d'ascensor.

- Torres d'habitatges plurifamiliars

Torres de 9, 10 i 11 plantes d'altura construïdes entre el 1970 i el 1990, fent front a l'Avinguda President Companys, la Ronda President Macià i el carrer Sant Valentí.

No presenten deficiències.

Peramàs

Origen i procés de constitució

Petit barri, situat a l'oest de l'Eixample amb una morfologia similar a aquest, s'urbanitza a partir de la segona meitat del segle XX i hi trobem dos tipologies d'edificis.

Tipologies existents

- Edificis d'habitatges plurifamiliars

Edificis d'entre 4 i 8 plantes construïts entre la dècada del 1960 i el 1990, la majoria són edificis entre mitgeres formant una illa tancada, però també en trobem algun d'aïllat, els edificis més alts es troben situats en els eixos principals.

No presenten deficiències tot i que puntualment hi ha mancances de manteniment, pendent comprovar si disposen d'ascensor.

- Cases unifamiliars

Cases de planta baixa i un pis construïdes majoritàriament a la dècada dels 70, tot i que algunes són de les dècades anterior i posterior. La planta baixa té ús residencial majoritàriament. En general són cases entre mitgeres amb parcel·les de 5,5 metres, exceptuant aquelles situades al carrer Josep Montserrat Cuadrada que són aïllades i de majors dimensions.

No presenten deficiències.

Cerdanyola

Origen i procés de constitució

És el barri situat més a l'oest del municipi, s'urbanitza a partir dels anys 40, formant illes tancades i carrers que s'adapten a la pendent del terreny. S'identifica un doble origen, la part nord originàriament d'autoconstrucció, i la part promoguda per petits promotors propietaris dels terrenys. En qualsevol cas, el conjunt del barri es creà sense planificació prèvia i amb greus dèficits d'urbanització i sòl per equipaments i zones verdes.

Tipologies existents

- Edificis entre mitgeres que conserven el parcel·lari tradicional

Es caracteritzen per tenir parcel·les de petites dimensions, amb fronts de façana al voltant de 5 metres i estar situats al centre del barri, allunyats dels eixos principals. Trobem tant

habitatges unifamiliars com plurifamiliars segons el nombre de plantes que varia entre cases de planta baixa i un pis, unifamiliars, i planta baixa i tres pisos, majoritàriament bifamiliars o plurifamiliars. La planta baixa principalment té ús residencial o d'aparcament i puntualment ús comercial. La majoria dels edificis es van construir durant les dècades del 1950 i el 1960, molts d'ells a partir de l'autoconstrucció.

Puntualment trobem alguns dels habitatges més antics en mal estat de conservació.

- Edificis d'habitatges plurifamiliars entre mitgeres

Edificis de 4 a 8 plantes d'altura, en parcel·les de majors dimensions i situats principalment fent façana als eixos principals i als voltants del barri. La majoria dels edificis es van construir entre el 1970 i el 1990, tot i que puntualment en trobem alguns anteriors i posteriors.

Presenten deficiències per mal estat de conservació, pendent comprovar si disposen d'ascensor.

- Habitatges unifamiliars

Edificis construïts als anys 80 de planta baixa i un pis, en lots de varis edificis idèntics, situats als límits de la zona urbanitzable del municipi. **No presenten deficiències.**

La Llàntia

Petit barri situat al nord oest del municipi en un terreny amb fortes pendents. El nucli del barri, situat a la zona nord al límit del sòl urbanitzable, va créixer entre el 1960 i el 1980, com la resta de barris que es comencen a construir en aquella època s'urbanitza sense planificació prèvia i amb importants dèficits. La part sud del barri s'urbanitza entre el 1995 i el 2000, una època en que s'urbanitzen diferents zones que havien quedat sense construir entre els diferents nuclis situats al nord del municipi.

Tipologies existents

- Edificis entre mitgeres que conserven el parcel·lari tradicional

Tenen les mateixes característiques que la tipologia descrita al barri de Cerdanyola, tot i que es van construir posteriorment, la majoria d'edificis són de la dècada del 1960 i el 1970.

Puntualment trobem alguns dels habitatges més antics en mal estat de conservació.

- Habitatges unifamiliars entre mitgeres

Edificis construïts entre el 1995 i el 2010 de planta baixa i un pis, en lots de varis edificis idèntics, situats a la zona d'urbanització més recent.

No presenten deficiències.

- Edificis plurifamiliars

Edificis construïts entre el 1995 i el 2010 de planta baixa i entre 3 i 6 pisos, situats a la zona d'urbanització més recent.

No presenten deficiències.

Cirera

El barri de la Cirera situat sobre la part central de l'Eixample, té tres zones amb unes característiques diferents segons el seu origen. La zona situada al nord és la més antiga urbanitzada entre el 1950 i el 1980, amb una trama de carrers que s'adapten a la topografia i un parcel·lari de dimensions reduïdes. Després trobem l'àrea urbanitzada al voltant de la Via Europa urbanitzada entre 1995 i el 2000, amb blocs d'habitatges plurifamiliars conformant illes semi-tancades. I per últim el conjunt d'illes situades sobre el parc central construïdes entre el 2000 i el 2005, també de blocs d'habitatges plurifamiliars.

Tipologies existents

- Edificis entre mitgeres que conserven el parcel·lari tradicional

La mateixa tipologia descrita al barri de Cerdanyola.

Puntualment trobem alguns dels habitatges més antics en mal estat de conservació.

- Edificis d'habitatges plurifamiliars entre mitgeres

La mateixa tipologia descrita al barri de Cerdanyola. Però amb un nombre de plantes inferior, entre 4 i 6.

Puntualment presenten deficiències per poc manteniment, pendent comprovar si disposen d'ascensor.

- Edificis plurifamiliars

Edificis construïts entre el 1995 i el 2010 de planta baixa i entre 4 i 6 pisos, situats a la zona d'urbanització més recent.

No presenten deficiències.

Els Molins

El barri dels Molins es comença a urbanitzar a principis del segle XX, però s'estén principalment durant la dècada del 1970. A la zona més propera a l'Eixample predominen els habitatges unifamiliars i en canvi a la part més alta trobem principalment edificis plurifamiliars.

Tipologies existents

- Cases unifamiliars aïllades

Les primeres cases d'aquesta tipologia són anteriors al 1950, tot i que en trobem de diverses antiguitats, algunes més recents construïdes a la dècada del 2000.

No presenten deficiències.

- Cases unifamiliar entre mitgeres

La majoria són de la dècada del 1960 i les dècades posteriors. La parcel·la, a diferència de la majoria de barris del municipi, és de dimensions superiors, al voltant dels 7 metres d'amplada.

No presenten deficiències.

- Edificis plurifamiliars entre mitgeres

Edificis de planta baixa i entre dos i cinc pisos, construïts principalment a la dècada del 1970, tot i que alguns són anteriors o posteriors. Les plantes baixes tenen ús d'aparcament, residencial i comercial.

Puntualment presenten deficiències per poc manteniment, pendent comprovar si disposen d'ascensor.

Vista Alegre

El barri de Vista Alegre, situat al nord del municipi té una petita àrea al centre que es va urbanitzar a principis del segle XX, al voltant del carrer Vista Alegre. I la resta és d'urbanització més recent, la zona al voltant del carrer Salvador Espriu és de la dècada del 1980 i la resta s'urbanitza entre el 1992 i el 1995.

Tipologies existents

- Cases unifamiliars carrer Vista Alegre

Cases de planta baixa o planta baixa i un pis, construïdes majoritàriament a la dècada del 1950, tot i que a partir del 2000 se n'han substituït algunes amb edificis d'obra nova.

No presenten deficiències.

- Cases unifamiliars construïdes en lots

Edificis construïts entre el 1980 i el 2000 de planta baixa i un pis, en lots de varis edificis idèntics, situats a la zona d'urbanització més recent.

No presenten deficiències.

- Edificis plurifamiliars

Edificis construïts entre el 1980 i el 2010 de planta baixa i entre 4 i 9 pisos, situats a la zona d'urbanització més recent.

No presenten deficiències.

Rocafonda

Aquest barri s'originà a partir de petits polígons d'habitatge vinculats a Caixa laietana, i cooperatives d'habitatge promogudes per fills de famílies benestants locals, que va donar lloc a nuclis aïllats. Al llarg dels anys 70 va atraure població treballadora amb certs

recursos, considerant-se un barri amb certa dignificació. A finals dels anys 90, arrel dels importants desenvolupaments urbanístics de Mataró s'inicià un procés de rotació de la població, i s'estima que entre 1998 i 2007 un 70% de la població del barri va rotar, impulsada per la important arribada de població marroquina i es va produir una baixada del preu dels habitatges del 30%. L'any 2003, arrel de la preocupació per evitar que el barri se segueixi degradant s'inicien els primers plans de barris.

Actualment Rocafonda té dues àrees diferenciades, per sota l'Avinguda Amèrica trobem la zona més antiga de principis del segle XX, on per una banda hi ha una àrea de cases unifamiliars aïllades i per l'altra edificis plurifamiliars entre mitgeres.

Per sobre l'Avinguda, la urbanització és de la dècada de 1960, i hi trobem edificis plurifamiliars entre mitgeres en un parcel·lari de majors dimensions que a la resta de barris de la mateixa època. Aquesta diferència es deu al fet que Rocafonda va tenir una relativa planificació, es van construir edificis de més qualitat i habitatges amb més superfície en comparació amb barris com Cerdanyola.

Tipologies existents

- Cases unifamiliars aïllades

Les primeres cases d'aquesta tipologia són anteriors al 1950, tot i que en trobem de diverses antiguitats, algunes més recents construïdes a la dècada del 2000.

Puntualment trobem alguns dels habitatges més antics en mal estat de conservació.

- Edificis plurifamiliars entre mitgeres

Majoritàriament són edificis de 6 plantes, tot i que també en trobem de 3 i fins a 10 plantes d'altura. Principalment es van construir durant la dècada del 1960 i el 1970. Les plantes baixes tenen ús d'aparcament i comercial, tot i que puntualment podem trobar algun habitatge.

Presenten deficiències per falta de conservació, pendent comprovar si disposen d'ascensor.

- Habitatges unifamiliars entre mitgeres

A la zona propera al cementiri trobem alguns habitatges unifamiliars de planta baixa o planta baixa i pis, construïts a la dècada del 1960.

Puntualment trobem alguns dels habitatges en estat regular de conservació.

En general, es destaca per part del gestor de la Llei de barris una manca de manteniment de tot el parc construït a partir de l'any 1998, quan s'inicia el canvi de població. Aquesta manca de manteniment, d'acord amb el treball de camp desenvolupat per a la redacció d'aquest PLH, es detecta en parts a l'exterior dels edificis, però majoritàriament es concentra a l'interior. Alhora es destaca la important presència d'ocupacions al barri.

El Palau Escorxador

Troblem teixits amb característiques diverses segons el seu origen. Des de les edificacions més antigues fent façana al Camí Ral el Ravalet, la zona industrial, els blocs d'habitatges

anteriors al 1950 al costat de la biblioteca, la zona urbanitzada a partir del 1960 contigua a Rocafonda i les illes urbanitzades recentment, a partir del 1995, a la Ronda Cervantes.

- Habitatges unifamiliars tradicionals

Situats fent façana al Camí Ral, amb parcel·les de 5 metres d'amplada, els més antics són del segle XIX tot i que algunes s'han substituït posteriorment.

Puntualment trobem alguns dels habitatges més antics en mal estat de conservació.

- Blocs plurifamiliars

Corresponen al conjunt d'edificis situats al costat de la biblioteca Antoni Comas, es van construir al voltant de l'any 1950.

Presenten deficiències per falta de conservació, no disposen d'ascensor.

- Edificis plurifamiliars entre mitgeres

La mateixa tipologia que al barri de Rocafonda.

Presenten deficiències per falta de conservació, pendent comprovar si disposen d'ascensor.

- Edificis d'obra nova

Edificis plurifamiliars construïts durant la dècada del 2000, edificant pràcticament la totalitat de la illa amb espais comunitaris al pati interior i de 4 i 6 plantes d'altura.

No presenten deficiències.

Com en el cas de Rocafonda, es detecta una important problemàtica relacionada amb l'estat dels habitatges a causa de la manca de manteniment. Aquesta es produeix en èpoques més i amb una intensificació a l'entorn del 2012, d'acord amb el responsable de la Llei de Barris. Per altra banda, es destaca el fenomen de les ocupacions, ja iniciat als anys 2012 – 2013 arrel de les ocupacions de les antigues persones propietàries dels habitatges dels quals havien estat desnonades. Des de l'Oficina de la Llei de barris s'assenyala que aquesta situació va generar un efecte crida i des d'aleshores es detecten un augment de les ocupacions vinculades a persones que són conscients que no podran establir la seva situació residencial en aquests habitatges i per tant, en molts casos, no paguen els subministraments, no mantenen l'habitatge i no busquen integrar-se als circuits de serveis socials.

2.4.2. Qualitat del parc

L'objecte d'aquest capítol és analitzar l'estat general del parc residencial pel que fa al seu estat de conservació, la seva accessibilitat, l'eficiència energètica de les edificacions, i la presència d'infrahabitatge. L'anàlisi s'ha desenvolupat a partir de les deficiències detectades al capítol anterior. Per a l'elaboració d'aquest capítol s'han utilitzat les fonts següents:

- **Cens d'edificis del 2011.** Ha permès fer una primera avaluació de l'estat de conservació i l'accessibilitat de les edificacions existents.
- **Dades d'antiguitat de l'edificació del cadastre d'urbana.** Ha permès posar en relació l'antiguitat i l'estat de conservació
- **Informació municipal** en relació a les llicències (obra nova, rehabilitacions i canvi d'ús) des del 2010. Ha permès conèixer la dinàmica del sector de la construcció els darrers anys.
- **Treball de camp.** Ha permès la detecció i anàlisi de les àrees amb problemàtiques en relació a l'estat de conservació de l'habitatge.

Estat de conservació dels edificis i habitatges

L'estat de conservació del parc residencial de Mataró en general és bo, segons el cens de 2011 el 91,1% dels edificis es trobaven en bon estat.

Figura 48: Edificis destinats principalment a habitatge. Per estat de conservació

estat de conservació	número	%
Ruïnós	31	0,3%
Dolent	151	1,4%
Deficient	803	7,3%
Bo	10.090	91,1%
Total	11.075	100,0%

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

Si mirem aquestes dades desagregades en funció del nombre d'habitatges que té cada edifici veiem que la majoria d'edificis en estat ruïnós, dolent o deficient són habitatges unifamiliars, hem de tenir en compte que és la tipologia més estesa a Mataró. En percentatge els edificis que majoritàriament es troben en estat dolent són els bifamiliars, arribant al 2,7% dels edificis d'aquesta tipologia. Pel que fa els edificis en estat deficient veiem que principalment corresponen a edificis amb pocs immobles, tot i això destaquen 8 edificis de més de 40 immobles que es troben en estat deficient.

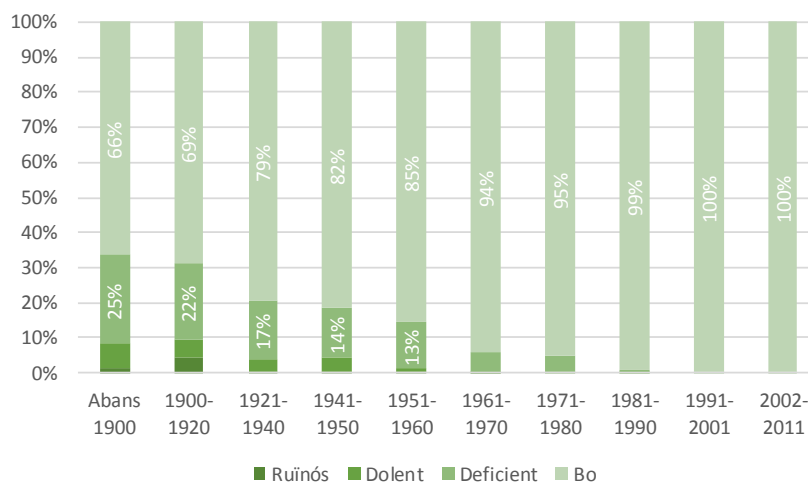
Figura 49: Edificis destinats principalment a habitatge. Per estat de conservació i nombre d'immobles, 2011

	Ruïnós	%	Dolent	%	Deficient	%	Bo	%	Total
1	26	0,6%	67	1,6%	347	8,1%	3833	89,7%	4.273
2	2	0,1%	53	2,7%	193	9,9%	1692	87,2%	1.940
3	0		17	1,6%	93	9,0%	925	89,4%	1035
4	1	0,1%	4	0,6%	46	6,7%	633	92,5%	684
5 a 9	1	0,1%	4	0,3%	67	5,1%	1.231	94,5%	1.303
10 a 19	0		6	0,5%	36	2,9%	1.191	96,6%	1.233
20 a 29	0		0		10	2,5%	383	97,5%	393
30 a 39	1	0,8%	0		3	2,4%	122	96,8%	126
40 i més	0		0		8	9,1%	80	90,9%	88
Total	31	0,3%	151	1,4%	803	7,3%	10.090	91,1%	11.075

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

Si veiem la informació desagregada per any de construcció podem observar que en general els edificis més antics presenten un pitjor estat de conservació, els edificis construïts a partir del 1961 es troben pràcticament tots en bon estat.

Figura 50: Immobles en edificis destinats principalment a habitatge. Per estat de conservació i any de construcció, 2011



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

Tot i que l'estat de conservació en general és bo la concentració entre els habitatges més antics de les pitjors condicions pot ser un factor determinant alhora d'identificar aquest mal estat com una important causa de la desocupació per part d'agents com la Cambra de la Propietat urbana i el Col·legi d'Advocats. Aquesta problemàtica, i les dades del cens cal complementar-les amb la percepció dels agents municipals i l'estreta del treball de camp per a l'elaboració d'aquest document, ja que aquests semblen indicar que les principals problemàtiques es concentren al barris de Rocafonda, Palau – Escorxador i Cerdanyola. Això es pot deure tant a la major degradació patida als darrers anys (a partir del 2011, aquest fet s'identifica clarament per part de l'Oficina del pla de Barris en relació a Palau – Escorxador) i al fet que la problemàtica es concentra a l'espai interior i pot ser invisibilitzada.

En qualsevol cas, sembla necessari potenciar els ajuts a la rehabilitació i la seva adequació a les problemàtiques i capacitat adquisitiva de la població afectada.

Instal·lacions existents als habitatges

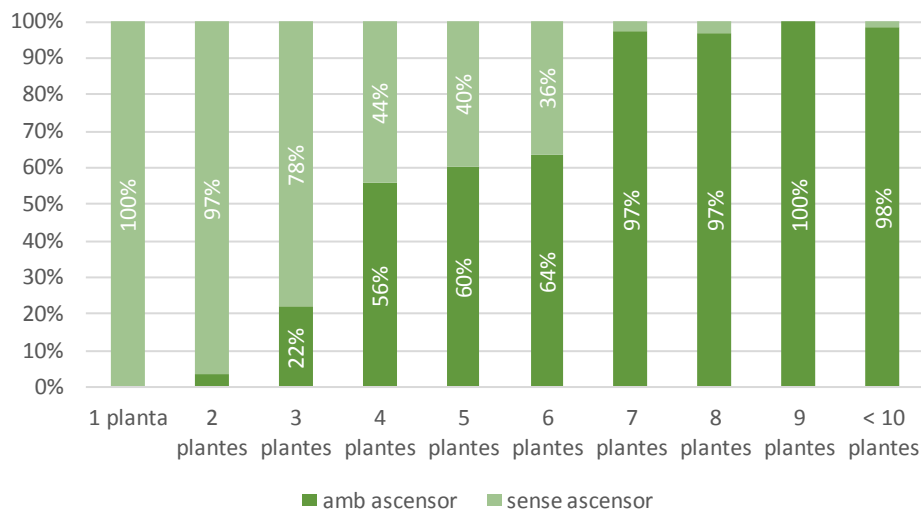
A partir de les dades del cens de l'INE podem saber de quines instal·lacions disposaven els habitatges de Mataró l'any 2001 i el 2011. Veiem que tot i que els habitatges accessibles i amb ascensor han augmentat, únicament el 18% compten amb ascensor i el 19% són accessibles. Pel que fa a la resta d'instal·lacions remarcar que actualment tots els habitatges disposen d'evacuació d'aigües residuals, de manera quasi exclusiva a través de claveguera.

Anàlisi específica de l'accessibilitat dels habitatges

Com ja hem vist la majoria d'edificis del municipi no són accessibles, si traslладem aquesta dada al nombre d'immobles obtenim que únicament el 29% són accessibles. Tot i això, el nombre d'immobles amb ascensor arriba al 49%, aquest fet es degut que molts immobles tot i tenir ascensor no són accessibles segons les dades del cens de 2011.

Quasi tots els immobles situats en edificis de més de 6 plantes disposen d'ascensor, no obstant trobem 22 edificis de més de 10 plantes sense ascensor (amb un total de 1.343 immobles), així com 74 edificis de 7 plantes i 94 de 8 plantes.

Figura 51: Immobles en edificis destinats principalment a habitatge. Per nombre de plantes sobre rasant i instal·lacions



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

Pel que fa als edificis de 6 plantes o menys la manca d'ascensor és molt elevada. La situació és molt problemàtica i especialment estesa entre els edificis d'altura intermèdia, entre 4 i 6 plantes. Els immobles sense ascensor situats en aquests edificis representen el 22% del total del parc residencial del municipi.

Així doncs, la manca d'accessibilitat destaca com un dels principals problemes el parc construït i fa necessari pensar en la potenciació dels ajuts destinats a la instal·lació d'ascensors i a la millora de l'accessibilitat.

El col·legi d'aparelladors l'any 2006 va realitzar un estudi per analitzar la viabilitat d'instal·lar ascensors al barri de Cerdanyola nord, es van inspeccionar 178 edificis sense ascensor i es van classificar segons la situació on es podria situar l'ascensor. És important tenir en compte que en aquells edificis on es podria instal·lar a la façana principal l'ajuntament hauria de cedir part de l'espai públic que ocuparia i en els edificis que es podria instal·lar al celobert o a la façana posterior, la comunitat hauria d'adquirir parcial o totalment el local en planta baixa i/o la terrassa corresponent.

Figura 52: Finques segons viabilitat d'instal·lar ascensors

Finca		%
No viable		24%
Viable	Celobert	39%
	Ull escala	20%
	Façana principal	11%
	Façana posterior	6%

Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'estudi Implantació d'ascensors a Cerdanyola Nord.

2.4.3. L'ús del parc

Tipus de propietat: vertical o amb divisió horitzontal

Per tal de conèixer el tipus de propietat dels edificis amb ús d'habitatge de Mataró utilitzem les dades que ens proporciona el cadastre. Segons el cadastre a Mataró hi ha 10.475 edificis amb ús residencial i 49.830 habitatges, una xifra força inferior a les del cens de l'INE de 2011, ja que considera com un únic immoble els edificis plurifamiliars de propietat vertical.

A partir del percentatge de propietat de cada immoble podem distingir aquells edificis que estan dividits horitzontalment dels que no, com veiem a la taula aproximadament la meitat dels edificis tenen divisió horitzontal. Els edificis que no tenen divisió horitzontal corresponen als habitatges unifamiliars i als edificis de propietat vertical.

Podem considerar que els edificis plurifamiliars sense divisió horitzontal són poc significatius ja que, segons el cens de l'INE, Mataró disposava l'any 2011 de 5.399 habitatges unifamiliars. Una xifra lleugerament superior al nombre d'edificis sense divisió horitzontal segons cadastre.

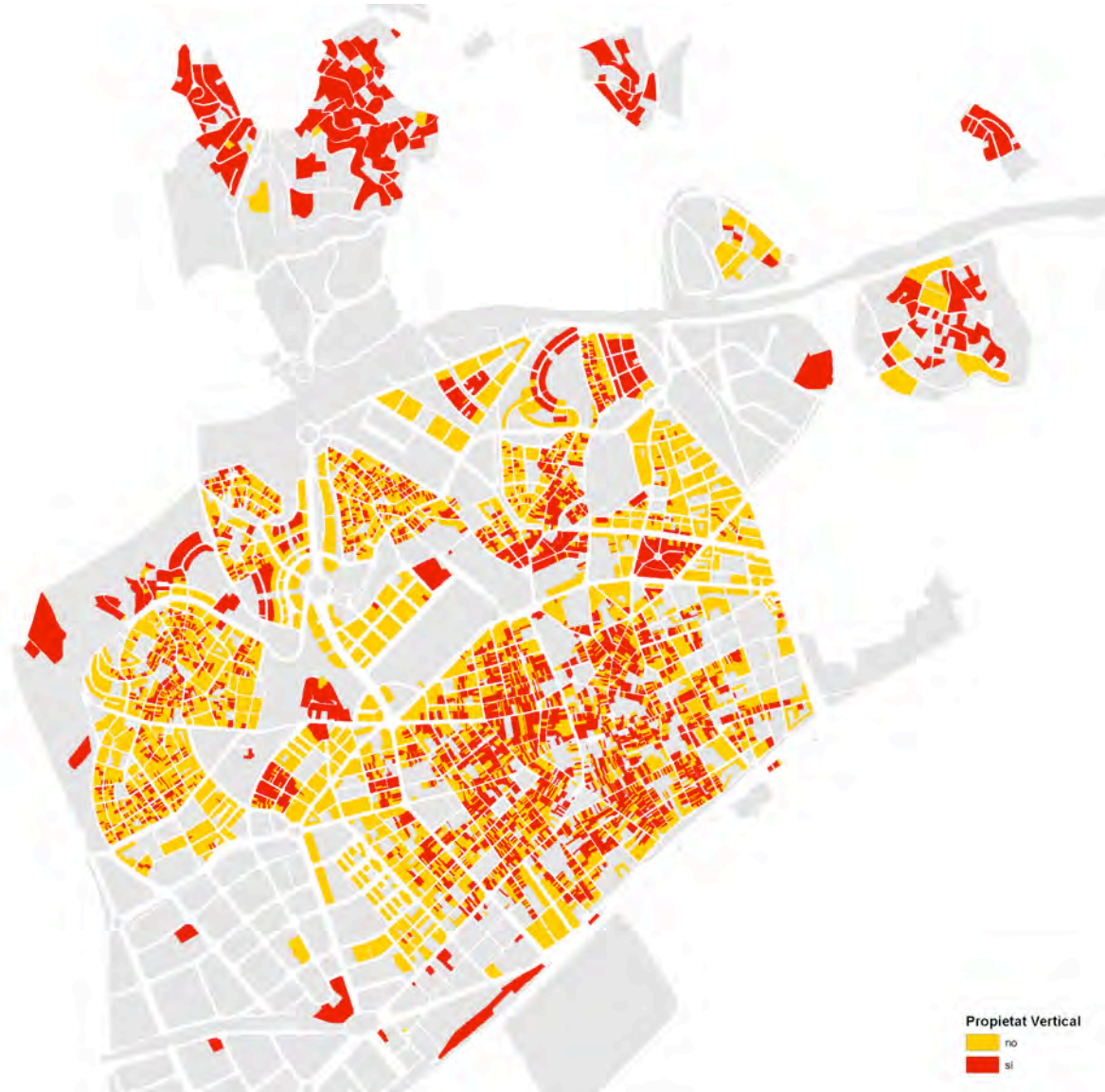
Figura 53: Edificis segons propietat

Tipus de propietat	Nº d'edificis
Edificis sense divisió horitzontal	5.359
Edificis amb divisió horitzontal	5.116
Total	10.475

Font: elaboració pròpia a partir de les dades del Cadastre d'Urbana.

Com veiem en el següent plànol, els edificis sense divisió horitzontal corresponen per una banda a les cases unifamiliars situades a les urbanitzacions perifèriques i zones urbanitzades més recentment, i per altra banda a parcel·les tradicionals situades al centre de Mataró i als nuclis dels barris del nord del municipi.

Mapa 3: Situació dels edificis residencials segons tipus de propietat



Font: elaboració pròpia a partir de les dades del Cadastre d'Urbana.

El règim de tinença de l'habitatge principal

A partir de les dades del cens observem que la propietat és el tipus de tinença principal, representant un 75% l'any 2011. Tot i això, és important destacar que aquest percentatge s'ha reduït força des de l'any 2001 en que els habitatges de propietat representaven un 83%, aquesta reducció correspon principalment a la disminució del 7,3% dels habitatges de compra ja pagada. En contrast, els habitatges de lloguer han augmentat significativament.

Figura 54: Habitatges principals per règim de tinença. Censos 2001 a 2011

Règim de tinença	2001		2011		dif. 2001-2011	
	número	%	número	%	número	%
propietat	31.337	83%	35.319	75%	3.982	12,7%
<i>compra pagada</i>	17.882	47%	16.585	35%	-1.297	-7,3%
<i>amb pagaments pendents</i>	12.295	32%	16.750	36%	4.455	36,2%
<i>per herència o donació</i>	1.160	3%	1.984	4%	824	71,0%
lloguer	5.221	14%	9.050	19%	3.829	73,3%
cedit gratis o a baix preu	523	1%	773	2%	250	47,8%
altres formes	769	2%	1.939	4%	1.170	152,1%
Total	37.850	100%	47.081	100%	9.231	24,4%

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

Les ocupacions

Mataró disposa d'un registre d'immoble ocupats, gestionat pel la Policia Local, que s'inicià l'any 2008 i compta amb 445 immobles. Aquest registre inclou tots els habitatges que han estat detectats per diferents vies, sempre tenint en compte que no es fa una recerca activa d'habitatges ocupats, sinó que únicament s'intervé en els casos en què des de la ciutadania es dona a conèixer la situació, en molts casos vinculats a molèsties a la comunitat.

D'aquests immobles, 379 anteriorment tenien ús d'habitatge, mentre la resta eren locals, espais amb usos industrials o altres. El número d'habitatges inclosos al registre ha anat augmentant any rere any, especialment a partir de l'any 2013 en que es passà dels 21 habitatges que s'havien ocupat al 2012 als 40 habitatges al 2013, als 60 al 2014 i 15 i als 141 l'any 2016. D'acord amb el registre, durant l'any 2017 s'ha frenat en part l'escalada, tot i que a 8 de juny ja es comptava amb 57 nous habitatges inclosos al registre.

Figura 55: Evolució dels immobles inclosos al registre d'habitatges ocupats amb ús anterior d'habitatge

any	Immobles	variació anual
2008	11	
2009	5	45%
2010	8	160%
2011	13	163%
2012	13	100%
2013	38	292%
2014	52	137%
2015	53	102%
2016	136	257%
2017*	50	88%
total	379	

nota: al 2017 s'estima el percentatge tenint en compte els mesos transcorreguts

Font: elaboració pròpia a partir de les dades del Registre d'habitatges ocupats de la Policia local.

Cal destacar que el 84,2% dels habitatges inclosos al registre són propietat de bancs, únicament un 1,1% (4 immobles) propietat de les administracions públiques i un 14,8% propietat de particulars. Tot i aquestes xifres generals cal destacar que al 2017 els habitatges titularitat d'administracions inclosos al registre són 3, el que representa el 6% i manifesta un nou fenomen. Pel que fa als habitatges de particulars als anys 2014 i 2015

van ser especialment crítics i van representar el 29% i el 19% respectivament. Aquesta situació sembla més atenuada i al 2016 van representar un 11% i un 12% en el que portem de 2017.

Figura 56: Propietat dels immobles inclosos al registre d'habitatges ocupats amb ús anterior d'habitatge

any	immobles	variació anual
2008	11	
2009	5	45%
2010	8	160%
2011	13	163%
2012	13	100%
2013	38	292%
2014	52	137%
2015	53	102%
2016	136	257%
2017*	50	88%
total	379	

Font: elaboració pròpia a partir de les dades del Registre d'habitatges ocupats de la Policia local.

Per altra banda cal destacar que aquests habitatges es distribueixen de manera molt desigual per la ciutat. Així, el 32,7 se situen al barri de Cerdanyola i el 21,1% a Rocafonda. No obstant, si analitzem la repercussió en relació als habitatges principals destaca la repercussió especialment a 4 barris:

- Rocafonda, on representa un 2,05% dels habitatges principals
- Palau-Escorxador, amb un 1,76%
- Centre, amb un 1,32%
- Cerdanyola amb un 1,11%.

Figura 57: Ubicació dels habitatges inclosos al registre d'habitatges ocupats amb ús previ d'habitatge

any	administració		banc		particular		total
	total	%	total	%	total	%	
2008			11	100,0%			11
2009			5	100,0%			5
2010			7	87,5%	1	12,5%	8
2011			12	92,3%	1	7,7%	13
2012			9	69,2%	4	30,8%	13
2013			34	89,5%	4	10,5%	38
2014			37	71,2%	15	28,8%	52
2015	1	1,9%	42	79,2%	10	18,9%	53
2016			121	89,0%	15	11,0%	136
2017*	3	6,0%	41	82,0%	6	12,0%	50
Total	4	1,1%	319	84,2%	56	14,8%	379

Font: elaboració pròpia a partir de les dades del Registre d'habitatges ocupats de la Policia local.

Figura 58: Ubicació dels habitatges inclosos al registre d'habitatges ocupats amb ús previ d'habitatge, segons propietat

Barri	Immables ús previ habitatge		% hab.
	Nombre	%	Principal
Centre	26	6,9%	1,32%
Eixample	41	10,8%	0,30%
Palau-Escorxador	44	11,6%	1,76%
Rocafonda	80	21,1%	2,05%
Vista Alegre	6	1,6%	0,23%
Molins	5	1,3%	0,22%
Cirera	14	3,7%	0,34%
La Llàntia	10	2,6%	0,66%
Cerdanyola	124	32,7%	1,11%
Peramàs	6	1,6%	0,19%
Pla d'en Boet	13	3,4%	0,58%
Altres	10	2,6%	
Total	379	100,0%	0,77%

Font: elaboració pròpia a partir de les dades del Registre d'habitatges ocupats de la Policia local.

Així doncs, tot i que no apareix reflectida al cens, actualment, un dels majors problemes que es detecten al municipi tant per part dels agents municipals, com dels agents externs consultats és la proliferació de les ocupacions. Aquest fenomen, que ha anat en augment als darrers anys, fins fer necessària la constitució d'una comissió municipal per fer-hi front⁹, està tenint importants efectes tant a nivell del parc construït com de la població.

Pel que fa a les condicions d'aquests habitatges ocupats, des dels agents municipals s'assenyala tant la manca de conservació, com els problemes derivats de la connexió fraudulenta a les xarxes de subministraments. Pel que fa a la població, està generant problemes de convivència en algunes escales amb habitatges ocupats i la desconexió entre la metodologia de treball de Benestar Social amb les unitats de convivència en situació de vulnerabilitat i algunes de les unitats en situació d'ocupació sense títol habilitant. Així, des de serveis socials i Càrites es destaca que part del col·lectiu que es troba en aquesta situació, hi ha arribat per la impossibilitat d'accedir a un habitatge del mercat lliure, però volen desenvolupar un procés d'acompanyament que els faciliti la normalització de la seva situació. No obstant, d'altres no volen establir cap vinculació amb els serveis municipals i prenen la situació com a punt de partida per reclamar l'accés a un habitatge social.

Els habitatges per tipus

L'any 2011 l'habitatge principal significava el 87% del total del parc, un percentatge que es va incrementar respecte les dades del 2001, especialment a causa de la reducció de l'habitatge buit, que segons el cens es va reduir en un 5%, situant-se en l'11%. L'habitatge secundari és insignificant, l'any 2011 representava únicament el 2% del parc, una xifra que s'ha mantingut estable tot i que en nombre absolut aquests han augmentat.

⁹ Comissió municipal per a la gestió del risc per a la seguretat i la convivència derivat de les ocupacions d'habitatges.

Figura 59: Habitatges familiars per tipus. Censos 1981 a 2011

tipus d'habitatge	1981		1991		2001		2011	
	número	%	número	%	número	%	número	%
principal	27.018	81%	30.740	86%	37.850	81%	47.081	87%
secundari	634	2%	1.066	3%	1.040	2%	1.272	2%
buit	5.622	17%	3.868	11%	7.571	16%	5.957	11%
altres	-	-	71	0%	259	1%	n.d.	-
total	33.274	100%	35.745	100%	46.720	100%	54.310	100%

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

L'habitatge buit

Podem complementar les dades d'habitatge buit del cens amb les dades facilitades per la Secció d'habitatge de l'Ajuntament de Mataró que són més fiables, ja que provenen de les dades de l'IBI i del creuament del cadastre amb els contractes d'aigua. Des de l'any 2013 l'Ajuntament de Mataró realitza aquestes anàlisi que permeten situar l'habitatge buit present al municipi entre 3.411 (dades a partir IBI) i 3.792 habitatges (dades a partir consums d'aigua).

D'acord amb aquestes anàlisi, la majoria dels habitatges buits serien propietat de particulars. Tot i això els habitatges buits d'entitats financeres haurien augmentat entre 2013 i 2015, situant al 2015, en 574 habitatges.

Figura 60: Estimació d'habitatge buit per tipus de propietat

	2013		2015	
	número	%	número	%
Particulars	2.096	62%	2.544	75%
Persones jurídiques	1.278	38%	867	25%
entitats bancàries	402	31%	574	66%
empreses constructores	-		251	29%
altres	-		42	5%
TOTAL	3.374	100%	3.411	100%

Font: elaboració pròpia a partir de dades de la Secció d'Habitatge de l'Ajuntament de Mataró

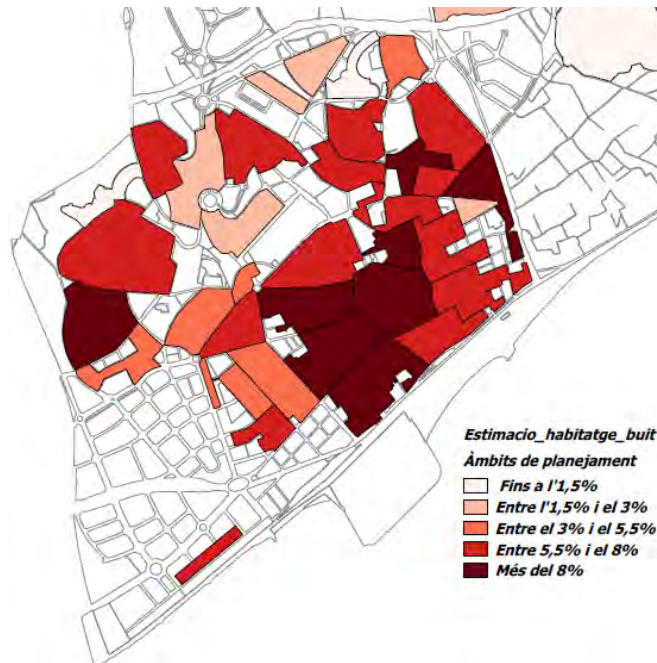
D'acord amb dades facilitades per la Secció d'Habitatge de l'Ajuntament de Mataró, el nombre d'habitatges buits l'any 2016 se situava en els 3.382, i representava un 6,9% del parc (tenint en compte els immobles recollits al cens de l'any 2011). La majoria dels habitatges buits es trobaven situats als barris de l'Eixample i Cerdanyola i representaven un 7,9% i un 7% respectivament del total del parc. Als barris de Rocafonda i Centre, tot i tenir un nombre menor d'habitatges buits, el percentatge respecte el total del parc és el més elevat del municipi, superant el 9%.

Figura 61: Estimació habitatge buit per barris

Barri	Nº habitatges buits	% buits / total buits	% hab buits / hab principals
Centre	179	5,3%	9,1%
Eixample	1.078	31,9%	7,9%
Palau / Escorxador	177	5,2%	7,1%
Rocafonda	360	10,6%	9,2%
Vista Alegre	60	1,8%	2,3%
Molins / Torner	139	4,1%	6,0%
Cirera	229	6,8%	5,5%
La Llàntia	85	2,5%	5,7%
Cerdanyola	780	23,1%	7,0%
Peramàs	160	4,7%	4,9%
Pla d'en Boet	135	4,0%	6,0%
TOTAL	3.382	100,0%	6,9%

Font: elaboració pròpia a partir de dades del cens de població i habitatge 2011 i per la Secció d'Habitatge de l'Ajuntament de Mataró

Mapa 4: Estimació d'habitatges buits per àmbits de planejament



Font: OMHM a partir de dades del cens de població i habitatges 2011 i per la Secció d'Habitatge de l'Ajuntament de Mataró.

Segons el registre de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya el nombre d'habitatges buits d'entitats financeres és de 482. L'entitat amb un major parc buit a la ciutat és el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A, amb 140 habitatges, seguida per la Sareb amb 80 habitatges i Bankia (inclou els habitatges de l'antiga Caixa Laietana).

Figura 62: Habitatges inscrits al registre d'habitatges buits o sense títol habilitant de la Generalitat de Catalunya.

Nom Entitat Financera	Nº habitatges buits
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.	140
Sareb Sociedad Gestion De Activos	80
BANKIA SA	45
BANCO DE SANTANDER SA	31
BUILDINGCENTER SAU	28
BANCO POPULAR ESPAÑOL SA	26
CRITERIA CAIXAHOLDING	23
UNNIM Sociedad Gestión Activos Inmobiliarios, S.A.	23
BANCO MARE NOSTRUM SA	20
Aliseda S.a.	10
Altres	56
TOTAL	482

Font: elaboració pròpia a partir de les dades del registre de l'Agència de la Generalitat de Catalunya

L'habitatge buit es considera tant per part dels agents municipals com dels agents externs entrevistats, un dels principals problemes vinculats a l'habitatge, però alhora una de les principals potencialitats per generar habitatge assequible i de lloguer a la ciutat. L'estat de conservació s'identifica, especialment per part del Col·legi d'Advocats de Mataró, el Col·legi d'Aparelladors i de la Cambra de Propietat Urbana com una de les principals causes d'aquesta desocupació. Aquest fet explicaria la important presència d'habitatges buits a barris com el Centre (amb un 9,1% d'habitatges buits en relació amb els principals, el més alt del municipi només darrera de Rocafonda amb un 9,2%) i L'Eixample (aglutina el 31,9% dels habitatges buits del municipi), barris amb un nivell de renda i de preus de lloguer en relació amb el conjunt de la ciutat elevats.

La sobreocupació dels habitatges

La sobreocupació no es considera, actualment, un problema per a la ciutat. Es va crear la Comissió Municipal de Sobreocupació i Mal Ús dels habitatges. La Comissió va realitzar la seva tasca a partir de l'anàlisi dels sobreempadronaments per detectar possibles casos de sobreocupació. A partir d'aquesta tasca es va detectar que la problemàtica no es situava en possibles casos de sobreempadronament, ja que en la major part dels casos no impliquen que les persones resideixin a l'immoble. A partir d'aquí la sobreocupació es treballa a partir de denúncies per afectacions a veïns i veïnes, i no se'n coneix el seu volum.

Figura 63: Anuncis d'habitatge d'ús turístic en portals d'internet

	Habitatge sencer	Habitació en pis compartit
Airbnb	63	59
Homeaway	16	
Niumba	9	

Font: elaboració pròpia a partir d'una consulta als portals d'internet, juny de 2017.

L'habitatge turístic

El fenomen de l'habitatge turístic comença a ser una realitat al municipi de Mataró. Actualment, segons el llistat d'empreses i establiments turístics de la Generalitat, existeixen 37 habitatges amb llicència d'Habitatge d'Ús Turístic a Mataró.

Aquesta dada contrasta amb la informació obtinguda d'un portal d'internet de lloguer turístic (airbnb), on els habitatges anunciats arriben a 63. En aquest mateix portal el preu oscil·la entre 36€/nit un apartament a Rocafonda i 169€ una casa a una urbanització al nord de Mataró, el preu mitjà és de 70€/nit.

2.5. EL PLANEJAMENT

2.5.1. Potencial residencial previst pel planejament

El planejament actual preveu que es puguin construir aproximadament uns 4.717 habitatges nous, tant en sectors de planejament consolidats com en sectors amb figures de planejament pendents, dels quals un 25% seran Habitatges de Protecció Oficial. Com veiem a la taula entre el 2015 i el 2016 no han augmentat els habitatges realitzats, però en canvi s'ha fet un esforç significatiu pel que fa al planejament, aconseguint que quasi la meitat dels habitatges potencials es trobin en sectors consolidats.

Gràfic

Figura 64: Potencial de sòl residencial i habitatges

Sectors amb figura de planejament pendent	2013	2014	2015	2016
m2 destinats a habitatges	400.143	395.082	395.082	250.390
Habitatges possibles	4.240	4.339	4.339	2.603
HPO possibles	1.149	1.147	1.147	648
Sectors consolidats				
Superfície de sostre residencial				
m2st destinats a habitatges	145.126	145.126	145.266	289.919
m2st realitzats	55.209	61.558	74.235	74.235
Nombre d'habitatges				
Habitatges possibles	813	813	815	2.551
Habitatges realitzats	270	354	437	437
Potencial habitatges	543	459	378	2.114
Nombre d'habitatges HPO				
HPO possibles	116	116	116	615
HPO realitzats	17	86	99	99
Potencial habitatges HPO	99	30	17	516
POTENCIAL TOTAL				
Habitatges	4.783	4.798	4.717	4.717
Habitatges HPO	1.248	1.177	1.164	1.164
% HPO respecte el potencial	26%	25%	25%	25%

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'OMH i el servei d'urbanisme de l'Ajuntament de Mataró

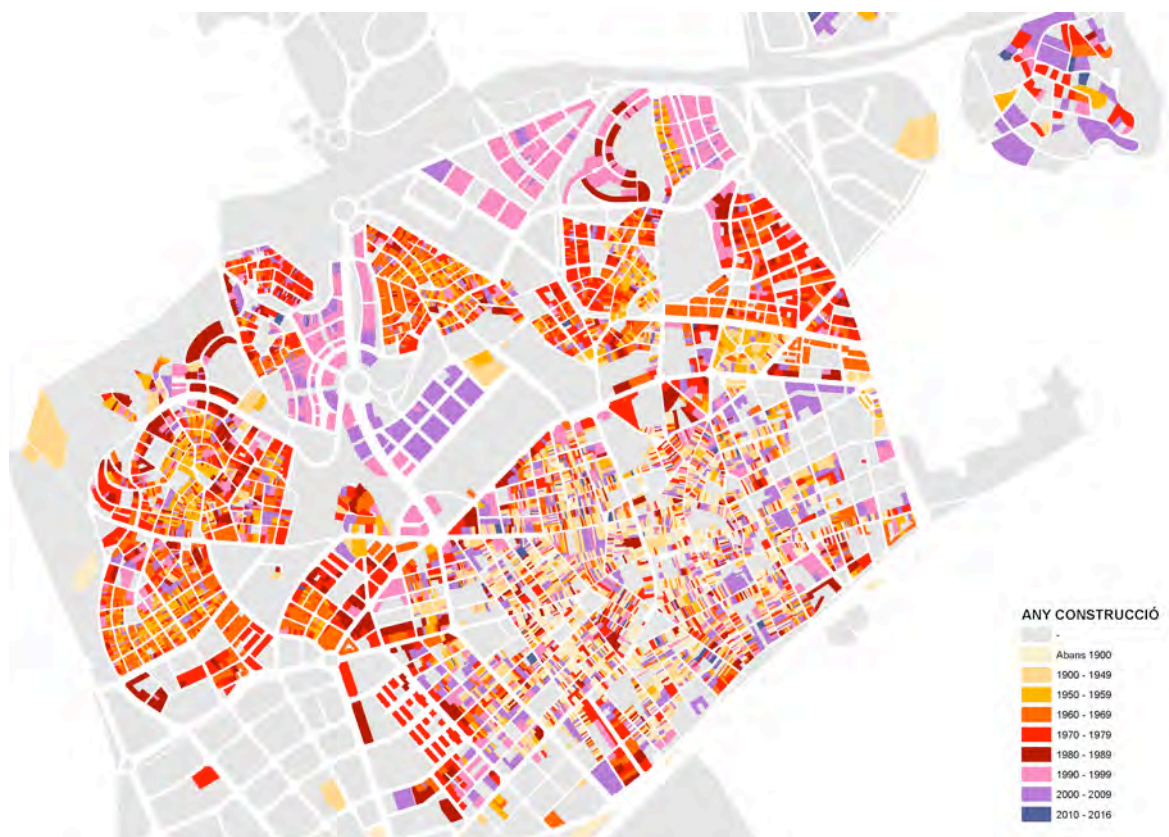
2.5.2. Estat d'execució i desenvolupament del sòl residencial

Consolidació del sòl urbà

Durant els darrers 6 anys (període 2010 – 2016) no s'han produït importants desenvolupaments urbans al municipi, que sí que són visibles si analitzem el període 2000 – 2016. Així doncs, el creixement s'ha degut a la petita edificació de solars i a la substitució d'edificis ja existents.

- **Edificació de solars:** S'ha centrat en escasses parcel·les a les urbanitzacions aïllades situades al nord del municipi, desenvolupades anteriorment.
- **Substitució d'edificacions antigues:** La construcció i rehabilitació integral a Mataró durant els darrers cinc anys s'ha concentrat al barri de l'Eixample, amb el desenvolupament de petites actuacions de substitució de teixit històric. En la resta de barris quasi no trobem edificacions construïdes en els darrers 5 anys.

Mapa 5: Situació dels edificis residencials segons any de construcció



Font: elaboració pròpia a partir de les dades del Cadastre d'Urbana.

Sòls disponibles o potencials per a desenvolupar habitatge social en el període d'aplicació del PLH

La secció d'urbanisme ha facilitat les dades dels sectors de planejament que disposen d'habitatge amb protecció oficial o dotacional, que es preveu que es puguin desenvolupar durant els sis anys de vigència d'aquest Pla Local d'Habitatge.

Cal destacar que els sectors desenvolupats i dels quals se'n preveu el desenvolupament inclouen 320 habitatges concertats.

Es preveu que es puguin desenvolupar 354 habitatges amb alguna protecció en sòls pendents d'urbanitzar que ja tenen el planejament aprovat i que per tant estaran disponibles a curt termini. En concret, a l'àmbit Ivecó-Renfe, es disposa d'un terreny privat

amb obres d'urbanització mínimes per la construcció de 80 habitatges HPO i 37 habitatges concertats, que es pot considerar que ja està disponible.

Figura 65: Àmbits que es preveu es puguin desenvolupar en el període d'aplicació del PLH

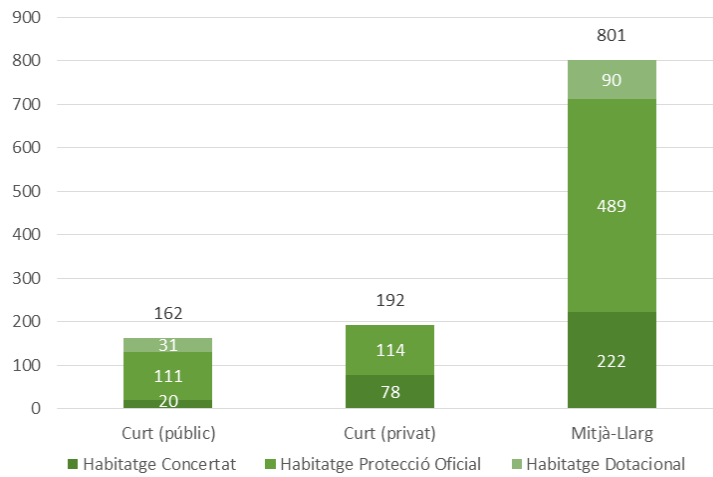
Àrees	Titularitat	Participació pública	Nº habitatges màxim		
			HPO	HC	DHp
Sòl pendent d'urbanitzar amb potencial HPO, HC, HD					
Churruca, Parcel·la A (c/ Churruca, 1-15)	PUMSA	100%	33	16	-
El Rengle, Parcel·la B2 (c/ de Jaume Vicenç Vives, 109)	PUMSA	100%	-	-	-
Can Serra, Parcel·la 15 (Pp Pla Parcial Can Serra, 10)	PUMSA	100%	-	-	-
Ronda Barceló (Pol. 1), Parcel·la IIa (Méndez Núñez, 23)	PUMSA	100%	13	-	-
Ronda Barceló (Pol. 1), Parcel·la IIb (Thos i Codina, 36)	PUMSA	100%	21	-	-
Ronda Barceló (Pol. 1), Parcel·la IIIa (Méndez Núñez, 7)	PUMSA	100%	16	-	-
Ronda Barceló (Pol. 1), Parcel·la IIIb (Thos i Codina, 24)	PUMSA	100%	11	-	-
DHp Joan Maragall (c/ Joan Maragall 62-72)	AJ. MATARÓ	100%	-	-	31
(a) Eix Herrera - Escorxador (Pol.1), Parcel·la I.2	PUMSA + PRIVAT	33,50%	51	23	-
(b) El Rengle, Parcel·la B1 (c/ de Jaume Vicenç Vives, 113)	PUMSA + PRIVAT	11,40%	-	-	-
(c) Mas Miralles, Parcel·la 6 (c/ Penedés 8, c/ del Mar)	PUMSA + PRIVAT	10,00%	-	-	-
(d) Iveco-Renfe (UA-89d), Illa 1.1b (c/ Ernest Lluch 1)	PUMSA + PRIVAT	7% (variable)	-	-	-
Iveco-Renfe (UA-89d), Illes 2.2 i 2.3	PRIVAT	0%	80	37	-
Eix Herrera - Escorxador (Pol. 1), Parcel·la I.1	PRIVAT	0%	0	10	-
Ronda Barceló (Pol. 1), Parcel·la Ib	PRIVAT	0%	-	12	-
<i>Subtotal en sòl pendent d'urbanitzar</i>			225	98	31
Sòl amb potencial HPO, HC i HD en àrees de transformació urbanística					
(e) DHp Riera Figuera Major - J.M. de Segarra	AJ. MATARÓ	100%	-	-	90
Iveco-Renfe (PMU-011)	-	10,43%	160	75	-
Entorns del carrer Biada (UA-87)	-	10%	55	26	-
Riera de Cirera-Rocafonda, Àmbit Cirera 1	-	10%	151	71	-
Ronda Barceló (Pol. 2), Illes 4 i 5	-	10%	85	32	-
Eix Herrera - Escorxador (Pol.2), Illa 3	-	10%	16	8	-
Maresme-Toló Sector 5-05	-	10%	22	11	-
<i>Subtotal en àrees de transformació urbanística</i>			489	222	90
TOTAL			714	320	121

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de la Secció d'Urbanisme

En sòls en àrees de transformació urbanística i que per tant estaran disponibles a mig i llarg termini, la previsió és de 801 habitatges amb alguna protecció.

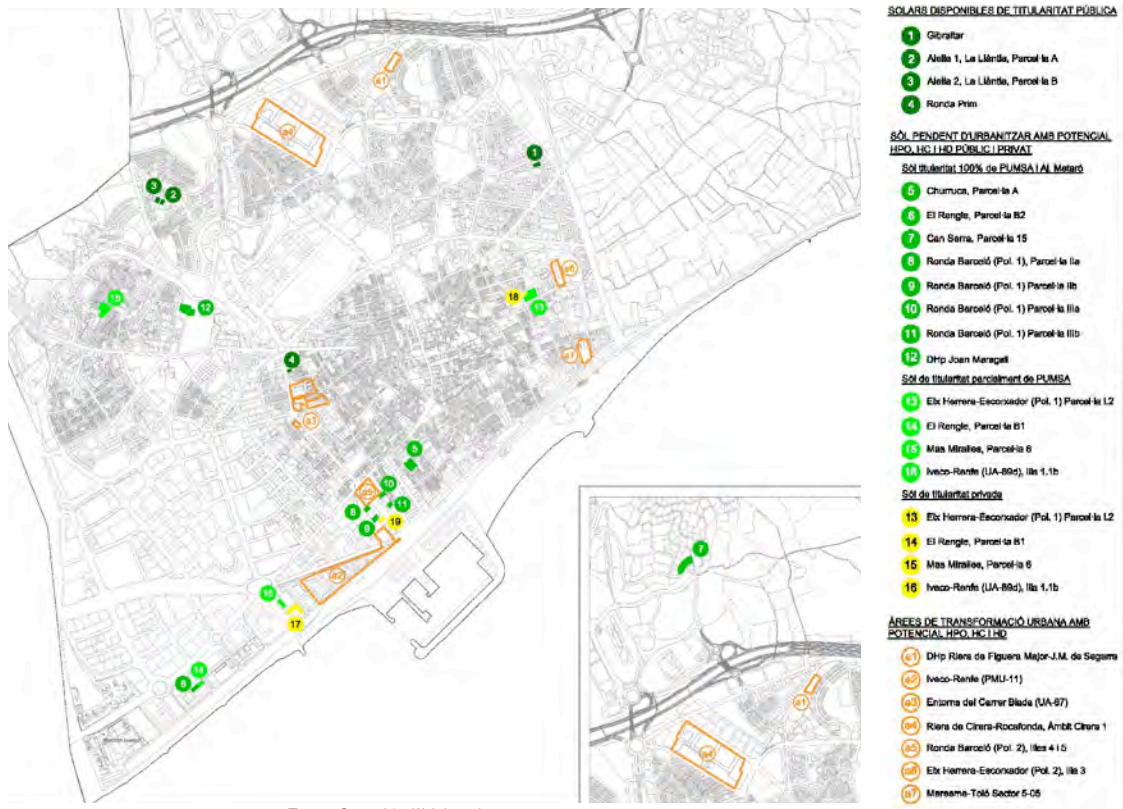
En total, entre terrenys privats i de PUMSA, es preveu disposar del sòl per **1.155 habitatges amb protecció oficial** en el termini del pla (320 habitatges concertats, 714 HPO i 121 dotacionals), distribuïts per diferents barris de la ciutat.

Figura 66: Habitatge amb protecció oficial que es preveu que es pugui desenvolupar



Font: elaboració pròpia a partir de les dades de la Secció d'Urbanisme

Mapa 6: Situació dels àmbits amb potencial d'habitatge amb protecció oficial



Font: Secció d'Urbanisme

2.5.3. Potencial i previsions de creixement residencial

L'anàlisi del potencial i les previsions de creixement del sòl residencial es farà en 3 blocs: sòl urbà consolidat, no consolidat i sòl urbanitzable. S'inclouran els habitatges lliures, els habitatges de protecció oficial i els habitatges dotacionals.

Pel que fa al potencial en sòl urbà consolidat hem tingut en compte les dades que apareixen a l'informe elaborat per la Diputació de Barcelona l'any 2012: "*El potencial de creixement residencial segons l'estat del sòl i l'edificació, el cas de Mataró*".

Sòl urbà consolidat

Els principals perfils de transformació del SU que es preveuen són:

- **Desenvolupament dels sectors de planejament consolidats.** Com hem esmentat anteriorment Mataró disposa d'un potencial de 2.114 habitatges nous en sectors consolidats. L'augment del ritme de construcció que es detecta al municipi fa preveure que part d'aquests sectors es puguin desenvolupar en l'escenari d'aquest PLH. **En aquest sentit el preveu que s'executi un 40% del sostre previst, a l'entorn de 845 nous habitatges.**

Pel que fa als habitatges amb protecció oficial, es preveu que en el termini del pla estigui disponible el sòl per 225 habitatges de protecció oficial, 98 habitatges concertats i 31 habitatges dotacionals, que es troben en sectors pendents d'urbanitzar. Les dificultats de finançament de nous habitatges de protecció oficial no fa possible preveure que aquest potencial es consolidi durant l'escenari del Pla. Cal tenir en compte que actualment no existeix cap promoció d'HPO en marxa. **Així doncs, es preveu que durant l'escenari del pla es consolidin un màxim de 50 - 75 nous habitatges d'HPO.**

- **Activació d'habitatges buits.** El recorregut que hi ha a Mataró per l'activació d'habitatges buits és encara ampli ja que al voltant d'un 7% dels habitatges es troben sense ús. L'any 2016 es va estimar que hi havia 3.382 habitatges buits, una xifra que s'ha mantingut estable els darrers 4 anys. Es considera que en l'escenari d'aquest Pla es pot incentivar aquesta activació que s'estima a l'entorn de 200 noves llars a l'any, la meitat de les quals destinades a lloguer assequible a través dels diferents mecanismes d'incentivació i captació que s'estableixin.
- **Edificació de solars.** L'informe elaborat per la Diputació xifrava en 705 el potencial de construcció de nous habitatges en solars buits. Si tenim en compte que segons les llicències d'obra nova des de l'any 2012 s'ha iniciat la construcció de 210 habitatges d'obra nova, actualment el potencial seria d'uns 495 habitatges nous.
- **Substitució d'edificacions obsoletes.** L'informe elaborat per la Diputació xifrava en 113 el potencial de nous habitatges resultat de la substitució d'edificacions obsoletes. Es consideraven edificacions obsoletes únicament

aquells edificis de més de 150 anys, ja que per manca de dades no es va tenir en compte l'estat de conservació del parc. No disposem de dades del nombre de substitucions realitzades des del 2012, per tant considerarem el mateix potencial de **113 habitatges**.

-
- **Colmatació de parcel·les infraedificades.** L'informe elaborat per la Diputació xifrava en 999 el potencial de nous habitatges en parcel·les que no tenen edificat el sostre màxim que permet el planejament vigent. Tot i això, en el mateix informe, es fa referència a la dificultat de materialitzar aquest sostre ja que la possibilitat de realitzar remuntes o de substituir l'edificació existent sovint no és viable econòmicament. Per aquest motiu estimem que en el període del PLH es podrien generar **25 habitatge nous en parcel·les infraedificades**.
- **Densificació de parcel·les.** L'informe elaborat per la Diputació xifrava en 139 el potencial de generar nous habitatges a partir de la divisió d'habitatges existents de grans dimensions (més de 300m²). No disposem de dades del nombre de subdivisions realitzades des del 2012, però considerant que la tendència del mercat en els darrers anys és la construcció d'habitatges grans, de més de 150m², i per tant estimem que en el període del PLH es podrien generar **10 habitatges nous a partir de subdivisions**.
- **Canvi d'ús a habitatge.** L'informe elaborat per la Diputació xifrava en 930 el potencial de generar nous habitatges en edificacions amb altres usos. Considerant que, segons les llicències concedides des de l'any 2012 s'han generat 30 habitatges nous a partir d'un canvi d'ús, estimem que es podrien generar **60 habitatges nous** en el termini del PLH, en el cas que es mantingui la mateixa tendència de transformació d'usos ens els propers anys.
- **Alliberament de llars unipersonals i bipersonals de persones grans.** Tal i com s'ha assenyalat es detecta una important presència de llars unipersonals. No obstant, d'acord amb les dades facilitades no és possible identificar si aquetes pertanyen a persones grans o joves. Així doncs, no és possible quantificar el volum de nous habitatges que es podran generar a través d'aquest mecanisme, però caldrà ser conscients de la seva potencialitat.

Així doncs, podem establir que el potencial de transformació en sòl urbà consolidat és el següent:

Figura 67: Potencial en sòl urbà consolidat

Perfils transformació del SU	Nombre	
Desenvolupament de sectors	845	habitatges (50 – 75 dels quals HPO)
Ocupació habitatges buits	1200	habitatges (600 lloguer assequible)
Edificació de solars	495	habitatges
Substitució edificacions	113	habitatges
Colmatació parcel·les	25	habitatges
Densificació parcel·les	10	habitatges
Canvi d'ús	60	habitatges
Alliberament llars gent gran		(no quantificable)
Total	2748	habitatges

Font: elaboració pròpia a partir de l'informe "El potencial de creixement residencial segons l'estat del sòl i l'edificació, el cas de Mataró".

Aquests habitatges, en alguns casos permetran reduir el cost de l'accés i tinença de l'habitatge habitual a Mataró. No obstant, fins que no s'estableixin les propostes d'actuació no es podrà definir quins podran ser considerats habitatge social.

Sòl urbà no consolidat

Segons la taula facilitada per l'Observatori Municipal de l'habitatge, el potencial d'habitatges en sectors amb alguna figura de planejament pendent són 2.603, dels quals 648 són HPO. Si tenim en compte els sectors que d'acord amb la informació facilitada per la Secció d'Urbanisme seria possible desenvolupar en els propers 6 anys, el potencial és de 2.053 habitatges, dels quals 801 tenen alguna protecció. D'aquests sectors tres es preveu que puguin acabar el seu desenvolupament en els propers 4 anys (Cirera Rocafonda, amb 600 habitatges, 222 dels quals HPP; carrer Biada, amb 260 habitatges, 81 d'HPP; i Iveco-Renfe, amb 729 habitatges, 235 d'HPP) de manera que seria possible que alguns dels habitatges previstos es desenvolupin en l'escenari del pla. Es preveu que un 20% d'aquests habitatges es puguin desenvolupar en l'escenari del PLH, el que representaria uns **320 habitatges**. No es preveu que s'executi cap dels habitatges amb protecció oficial previstos.

Cal assenyalar que hi ha sectors sense previsions d'HPO i es desconeix l'escenari de desenvolupament previst, ja que depenen de manera exclusiva de la iniciativa privada.

Sòl urbanitzable

No es preveu el desenvolupament de cap pla parcial en l'escenari de 6 anys previst per a l'execució d'aquest PLH.

POTENCIAL TOTAL DE CREIXEMENT RESIDENCIAL

Habitatges totals que es preveu crear	3.068 habitatges
Habitatges protecció que es preveu executar	50 - 75 habitatges
Habitatges lliures es preveu executar	2.393 habitatges
Habitatges assequible (activació habitatge buit)	600 habitatge

2.5.4. Sòls municipals residencials

Sòls per a la promoció d'habitatge lliure

PUMSA actualment disposa de 4 solars que permeten edificar 60 habitatges lliures.

Figura 68: Solars titularitat de PUMSA per habitatge lliure

Solars	Titularitat	Participació pública	HLL
Gibraltar (Carrer Gibraltar, 3-13)	PUMSA	100%	22
Alella 1, La Llàntia, Parcel·la A (c/ Llevantina 23)	PUMSA	100%	12
Alella 2, La Llàntia, Parcel·la C (c/ Llevantina 15)	PUMSA	100%	14
Ronda Prim (Ronda Prim, 74-76)	PUMSA	100%	12
TOTAL			60

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de la Secció d'Urbanisme

A més, PUMSA també disposa de sòls pendents d'urbanitzar que poden permetre l'edificació de 68 habitatges lliures, i per tant, disposar de fons per desenvolupar polítiques actives d'habitatge.

Figura 69: Sòls públics pendents d'urbanitzar per habitatge lliure

Solars	Titularitat	Participació pública	HLL	
			Total	PUMSA
Churruga, Parcel·la A (c/ Churruga, 1-15)	PUMSA	100%	11	11
El Rengle, Parcel·la B2 (c/ de Jaume Vicenç Vives, 109)	PUMSA	100%	28	28
Can Serra, Parcel·la 15 (Pp Pla Parcial Can Serra, 10)	PUMSA	100%	8	8
(a) Eix Herrera - Escorxadó (Pol.1), Parcel·la I.2	PUMSA + PRIVAT	33,50%	29	10
(b) El Rengle, Parcel·la B1 (c/ de Jaume Vicenç Vives, 113)	PUMSA + PRIVAT	11,40%	64	7
(c) Mas Miralles, Parcel·la 6 (c/ Penedés 8, c/ del Mar)	PUMSA + PRIVAT	10,00%	50	4
(d) Iveco-Renfe (UA-89d), Illa 1.1b (c/ Ernest Lluch 1)	PUMSA + PRIVAT	7% (variable)	40	-
TOTAL			230	68

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de la Secció d'Urbanisme

Sòls per a la promoció d'habitatge amb protecció oficial

Es disposa de sòls propietat de PUMSA i de l'Ajuntament per a la construcció de 111 habitatges amb protecció oficial, 20 habitatges concertats i 31 dotacionals.

Cal destacar que aquest potencial de desenvolupament, respon a la capacitat per disposar de solars per a la seva edificació, no a la capacitat de fer efectiva l'edificació. En aquest sentit, el paper que tradicionalment ha desenvolupat PUMSA com a promotor d'habitatges amb protecció oficial a la ciutat, no es preveu que es pugui mantenir durant el període de vigència d'aquest PLH i, per tant, caldrà buscar nous mecanismes de finançament per fer efectiu el potencial existent.

Figura 70: Sòls públics pendents d'urbanitzar per habitatge amb protecció oficial

Àrees	Titularitat	Participació pública	Nº habitatges públics		
			HPO	HC	DHp
Churruga, Parcel·la A (c/ Churruga, 1-15)	PUMSA	100%	33	16	-
Ronda Barceló (Pol. 1), Parcel·la IIa (Méndez Núñez, 23)	PUMSA	100%	13	-	-
Ronda Barceló (Pol. 1), Parcel·la IIb (Thos i Codina, 36)	PUMSA	100%	21	-	-
Ronda Barceló (Pol. 1), Parcel·la IIIa (Méndez Núñez, 7)	PUMSA	100%	16	-	-
Ronda Barceló (Pol. 1), Parcel·la IIIb (Thos i Codina, 24)	PUMSA	100%	11	-	-
DHp Joan Maragall (c/ Joan Maragall 62-72)	AJ. MATARÓ	100%	-	-	31
(a) Eix Herrera - Escorxadador (Pol.1), Parcel·la I.2	PUMSA + PRIVAT	33,50%	17	4	-
TOTAL			111	20	31

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de la Secció d'Urbanisme

En aquest sentit s'està estudiant la possibilitat d'oferir els sòls públics per habitatge protegit en dret de superfície i evitar la venda d'aquest patrimoni. A més, s'ha mostrat interès per part de nous agents en promoure habitatges amb protecció oficial al municipi: cooperatives en cessió d'ús i promotores interessades en adquirir el sòl en dret de superfície per destinar a lloguer o venda.

Els àmbits amb potencial d'habitatge amb protecció oficial estan repartits pel nucli urbà del municipi i situats ens zones força centríques. És important destacar que el fet de disposar de sòl per habitatges amb protecció oficial dins del nucli urbà consolidat és considera un factor positiu, ja que permet distribuir aquest tipus d'habitatge de forma equilibrada dins del municipi. S'adjunta a l'annex 2 Plànols, el plànol amb la situació dels solars i terrenys de PUMSA.

Pel que fa a l'habitatge dotacional, actualment existeixen 196 habitatges, dels quals 105 són de PUMSA i 91 d'ADIGSA. A més, PUMSA disposa de dos solars amb potencial per construir 121 habitatges més amb aquesta qualificació. L'Ajuntament té previst revisar el projecte del solar Riera Figuera Major - J.M. Sagarra, per 90 habitatges dotacionals, amb el veïnat i per tant encara no es pot iniciar la construcció.

Figura 71: Habitatges dotacionals

Doc. Planejament	Situació	Promotor	Nº Hab	Nº pendents
MPG-045 dotació d'habitatge públic (dhp)	Pla d'En Boet	adigsa	91	
MPG-054 dotacions d'habitatge públic	C. Colom, 8	pumsa	14	
MPG-054 dotacions d'habitatge públic	C. Teià, 5-9	pumsa	23	
MPG-054 dotacions d'habitatge públic	C. Carlemany, 6-12	pumsa	30	
MPG-054 dotacions d'habitatge públic	C. València, 92	pumsa	26	
MPG-054 dotacions d'habitatge públic	C. Núñez de Balboa, 12	pumsa	12	
MPG-054 dotacions d'habitatge públic	Riera Figuera Major, J.M.Sagarra	pumsa		90
MPG-066 dotació habitatge maragall-turró	C. Joan Maragall	pumsa		31
TOTAL			196	121

Font: servei d'urbanisme de l'Ajuntament de Mataró.

2.6. ELS RECURSOS RESIDENCIALS DE LA CIUTAT

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

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

- Habitatges de propietat pública
- Altres recursos residencials utilitzats per l'administració local
- Habitatges de propietat privada inclosos en programes públics
- Habitatges de propietat privada no inclosos en programes socials

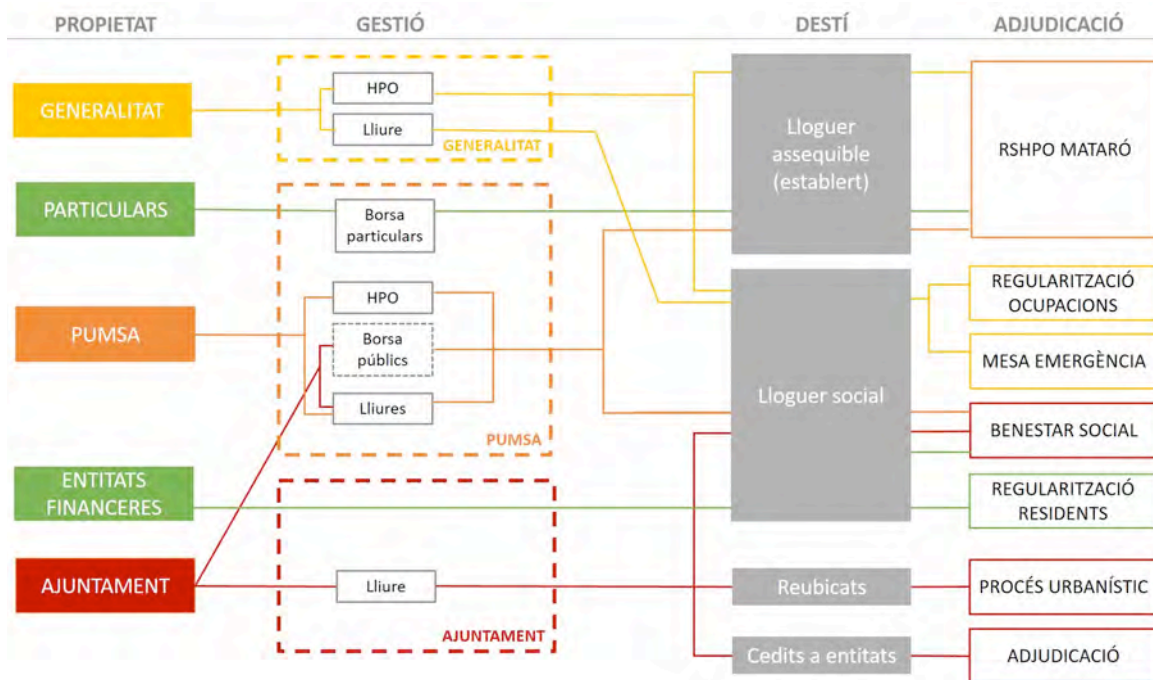
2.6.1. Habitatges de propietat pública

A finals de l'any 2015 Mataró comptava amb 431 habitatges de titularitat pública: 67 habitatges propietat de l'Ajuntament, 206 habitatges de PUMSA i 158 habitatges de la Generalitat de Catalunya.

Els habitatges públics del municipi es poden classificar en funció de diferents variables:

- *Propietat*: PUMSA, Ajuntament o Generalitat
- *Gestió*: Habitatges de protecció oficial, habitatges inclosos a la borsa, habitatges lliures (adquirits al mercat).
- *Destinació*: Lloguer assequible (lloguer establert), lloguer social, reubicats, cedits a entitats socials. En aquest grup també es detecten dues anomalies: habitatges buits i habitatges ocupats.
- *Sistema d'adjudicació*: Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció oficial (RSHPO), Benestar Social, Mesa de Valoració per a Situacions d'Emergències Econòmiques i Socials de Catalunya, procediment urbanístic. En aquest grup també es detecta un procediment anòmal: l'adjudicació per regularització d'una ocupació.

Esquema 1: Sistema de Classificació dels habitatges de titularitat pública o inclosos en programes públics



Font: elaboració pròpia

Segons la propietat

Actualment existeixen a la ciutat 3 propietaris públics d'habitatges:

- PUMSA

És el principal gestor del parc públic de la ciutat i gestiona tant habitatges propis com de l'Ajuntament de Mataró. Gestiona la totalitat dels habitatges públics derivats de promocions d'HPO de la ciutat, ja que la pròpia PUMSA en va ser la promotora, així com tots els habitatges inclosos a la Borsa de lloguer. L'Ajuntament de Mataró està traspasant a PUMSA la gestió de tot el seu parc.

Al tancament de 2016 PUMSA era la propietària de 206 habitatges.

- Ajuntament de Mataró

Està en procés de traspàs de la gestió dels habitatges de propietat municipal a PUMSA, amb l'objectiu de no gestionar cap habitatge de propietat pública i centralitzar tota la gestió en PUMSA.

Al tancament de 2016 l'Ajuntament de Mataró era el propietari de 67 habitatges.

- Agència de l'Habitatge de Catalunya

Actualment gestiona pràcticament tots els habitatges propietat de la Generalitat de Catalunya a Mataró (excepte 1).

Al tancament de 2016 la Generalitat de Catalunya era la propietària de 158 habitatges a Mataró.

El parc gestionat per l'administració local va anar en augment, especialment entre 2007 i 2011, però des d'aquesta data no ha augmentat, tot i la situació d'emergència habitacional viscuda. Tal i com es mostra a la taula aquest fet es deu a l'estabilització del nombre d'habitatges propietat de l'Ajuntament (67 habitatges des de 2009) i PUMSA (205 des de 2011) i a la reducció dels habitatges inclosos a la borsa de lloguer (ha passat de 121 l'any 2010 als 66 actuals), que a penes han pogut ser compensats amb els habitatges cedits per part d'entitats financeres (41 habitatges).

Segons la gestió

Els habitatges de titularitat pública de Mataró es classifiquen en 3 grans blocs en funció de la seva gestió:

- Habitatges amb protecció oficial (HPO) de lloguer. Actualment PUMSA gestiona 7 blocs sencers d'habitatges que inclouen un total de 177 habitatges que es van promoure sota el règim general. Tots els habitatges de protecció oficial gestionats per PUMSA es troben en ús. La Generalitat de Catalunya també compta amb 94 habitatges amb protecció oficial de lloguer a Mataró.
- **Habitatges inclosos a la borsa de lloguer.** L'Ajuntament de Mataró i PUMSA tenen cedits alguns dels seus habitatges a la Borsa de Lloguer. Recentment la Generalitat de Catalunya, responsable de la Borsa d'habitatge, ha comunicat que a la Borsa únicament podran incloure's habitatges de titularitat privada i per tant, actualment s'està donant un procés de regularitzar la situació de manera que una vegada vencen els contractes de lloguer en curs, el nou contracte ja no es vincula a la borsa de lloguer. A finals de 2016 la Borsa de lloguer encara comptava amb 44 habitatges de titularitat pública.
- **Habitatges públics provinents del mercat lliure.** L'ajuntament de Mataró és titular d'una sèrie d'habitatges que s'han adquirit al mercat lliure i no tenen qualificació d'habitatge amb protecció oficial. En la seva majoria aquests habitatges són gestionats per PUMSA i la voluntat es que PUMSA acabi gestionant tots els habitatges de propietat municipal, actualment es troben en procés de traspàs. En aquests habitatges hi resideixen de manera majoritària persones amb un lloguer social. Actualment PUMSA gestiona 45 habitatges provinents del mercat lliure, sobre un total de 73 habitatges (18 propietat de PUMSA i 55 de propietat municipal). Tot i que no es disposa de dades concretes els 28 habitatge que semblaria que encara gestiona l'Ajuntament de Mataró directament es destinarien al lloguer social.

Segons la seva destinació

Pel que fa a la seva destinació aquests habitatges es classifiquen en 3 tipus, que es donen en els 3 tipus d'habitatges en funció del seu origen i gestió:

- **Habitatges de lloguer assequible.** Són aquells habitatges destinats a les persones sense capacitat d'accés al mercat lliure i que compleixen els requisits d'HPO. S'inclouen dins d'aquest bloc: els habitatges d'HPO en règim general promoguts per PUMSA que no s'han destinat a lloguer social. Els habitatges de la borsa de lloguer no destinats a lloguer social i els habitatges adquirits per l'ajuntament que es classifiquen com a lliures.

A finals de 2016 PUMSA gestionava 164 habitatges, que es troben inclosos en tots els tipus d'habitatges gestionats:

- Habitatges amb protecció oficial: 136 habitatges (77%)
- Habitatges inclosos a la borsa de lloguer: 20 habitatges (59%)
- Habitatges lliures: 8 habitatges (18%)

- **Habitatges de lloguer social.** Habitatges amb rendes adaptades als ingressos de la unitat de convivència. Benestar social valora i prioritza les unitats de convivència en situació de vulnerabilitat econòmica o risc d'exclusió social a partir d'una sèrie de criteris:
 - *Urgència:* desnonament imminent, execució hipotecària.
 - *Situació en relació a l'habitatge:* amuntegament per acolliment temporal de família extensa, allotjament provisional en pensió o centre d'acollida.
 - *Necessitat de protecció:* menors, discapacitats, incapacitats, persones grans fràgils, etc.,
 - *Capacitat de sosteniment de l'habitatge:* la família disposa d'ingressos inferiors al Salari Mínim Interprofessional (SMI) però pot fer-se càrrec de les despeses del sosteniment de l'habitatge.
 - *Tipologia de família:* monoparental, nombrosa, nuclear, unipersonal, etc.,
 - *Situació de salut:* malalties cròniques, dependències, etc.

Posteriorment, Benestar Social fa el seguiment per vetllar pel compliment dels acords de pagament i manteniment de l'habitatge.

Arrel de la situació d'emergència dels darrers anys el parc de protecció oficial de lloguer s'ha anat transformant progressivament passant de l'habitatge assequible a habitatge social (aquell en què les persones residents paguen en funció de la seva renda i el preu del lloguer és compensat per l'Ajuntament). Aquesta situació s'ha donat en major o menor intensitat a tots els blocs excepte a:

- Carrer Carlemany 6: habitatges amb serveis per a gent gran
- Carrer Núñez Balboa 14: habitatges per a discapacitats físics. Existeix un conveni amb la Fundació Agim que es la responsable d'assessorar en les persones que han d'accedir als habitatges (sembla que compleixin requisits d'HPO).

Actualment 41 d'aquests habitatges (23%) són ja habitatges de lloguer social. La velocitat d'aquest canvi i el fet de tractar-se d'unitats de convivència amb situacions de major vulnerabilitat està fent que es generin conflictes a les comunitats de veïns i veïnes de

manera més freqüent, cal destacar que els habitatges públics promoguts per PUMSA comptaven amb espais d'ús comunitari. Aquesta situació està fent necessari generar noves eines per al seguiment i acompanyament d'aquestes comunitats. Tot i que no es realitza un acompanyament específic a l'accés als habitatges, PUMSA fa anys que no desnona a cap dels residents dels seus habitatges i s'estableixen mecanismes d'acord ad hoc. A principis de 2017 s'ha acordat que un 10% de les noves adjudicacions d'habitatges gestionats per PUMSA es destinaran al lloguer assequible no al lloguer social.

A finals de 2016 PUMSA gestionava 87 habitatges de lloguer social i es trobaven inclosos en tots els tipus d'habitatges gestionats:

- *Habitatges amb protecció oficial:* inclou 41 habitatges de lloguer social (23%)
- Habitatges inclosos a la borsa de lloguer: inclou 14 habitatges de lloguer social (41%)
- *Habitatges lliures:* inclou 33 habitatges de lloguer social (69%)

La situació als habitatges de la Generalitat de Catalunya

Entre 2014 i 2015 també es va donar un procés de trasllat de part d'aquest parc des del lloguer assequible cap al lloguer social. A finals de 2015 comptava amb 79 habitatges de lloguer assequible (dels quals 7 estaven buits i 14 ocupats), mentre que 15 es destinaven al lloguer social (16%).

La situació als habitatges propietat de l'Ajuntament de Mataró

Tal i com s'ha assenyalat la major part del parc de propietat municipal es destina al lloguer social: 36 habitatges, un 65,4% del seu parc.

- **Habitatges per a reubicats.** Habitatges destinats a persones afectades urbanísticament. Actualment PUMSA gestiona 5 habitatges per a reubicats, bàsicament en el parc de propietat d l'Ajuntament de Mataró, tot i que també existeix un reubicat als blocs d'HPO promoguts per PUMSA.
- **Habitatges cedits a entitats socials.** A finals de 2015, 11 habitatges de titularitat pública (10 de l'Ajuntament i 1 de PUMSA) havien estat cedits a entitats socials del municipi. No obstant, aquests habitatges no es consideren habitatges d'inclusió.
- **Habitatges d'inclusió.** Actualment Mataró compta amb 1 habitatge inclòs a la Xarxa d'habitatges d'inclusió. Es tracta d'un habitatge, propietat de l'Agència de l'habitatge de Catalunya i cedit a una unitat de convivència que actualment es gestionat per l'Ajuntament de Mataró.

Finalment, cal destacar la presència d'habitatges ocupats, tant en el parc que gestiona PUMSA com en el parc de propietat de la Generalitat de Catalunya. A finals de l'any 2015 la Generalitat tenia 15 habitatges ocupats del seu parc d'HPO, mentre que a finals de 2016, 3 dels habitatges públics lliures gestionats per PUMSA estaven ocupats.

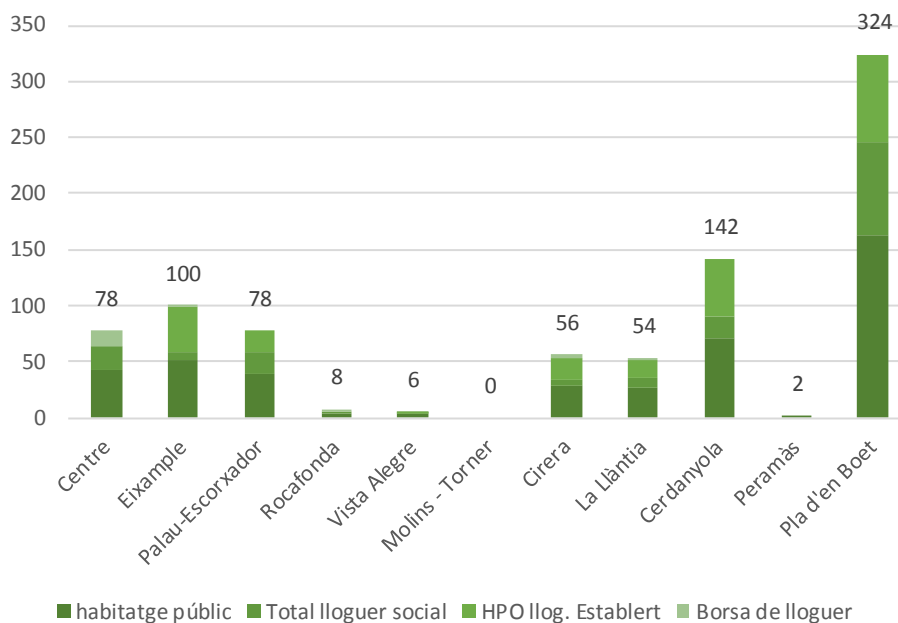
Figura 72: Propietat del parc d'habitatge de lloguer gestionat per l'administració pública, 2015

any	Ajuntament		PUMSA		Generalitat		Propietat pública	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Lloguer HPO	0	0	146	161	79	90	225	251
Lloguer social	46	41	42	23	79	68	167	132
Lloguer borsa	12	17	11	14	0	0	23	31
Lloguer mercat	0	0	4	5	0	0	4	5
Reubicats	4	4	3	3	0	0	7	7
Altres destinacions	5	5	0	0	0	0	5	5
total	67	67	206	206	158	158	431	431

Entre 2014 i 2015 el número d'habitatges de lloguer propietat de l'administració pública s'ha mantingut en volum global (431 habitatges), però s'ha produït un traspàs d'habitatges des de models assequibles com l'HPO de lloguer establert i la borsa de lloguer cap al lloguer social.

La distribució territorial d'aquest parc és molt variable amb un clar predomini dels barris de Eixample (12%), Cerdanyola (16%) i Pla d'en Boet (38%). La desigualtat en la distribució per la ciutat s'accentua si tenim en compte la destinació dels habitatges. Així, el Pla d'en Boet aglutina el 50% dels habitatges de lloguer social i el 35% del lloguer a preu establert, però no disposa d'habitatges de la Borsa de lloguer. Al Centre s'ubiquen el 65% dels habitatges de la borsa de lloguer. Finalment el lloguer de preu establert es reparteix té una presència més destacada a diferents barris de la ciutat: 18% a l'Eixample, 22% a Cerdanyola i 35% al Pla d'en Boet.

Figura 73: Distribució per barris del parc públic d'habitatge



Font: elaboració pròpia a partir de les dades del OMHM, dades de la secció d'habitatge.

Aquesta distribució desigual es veu accentuada si considerem el parc d'habitatges de primera residència present a cada districte. En aquest cas pren encara més preponderància el Pla d'en Boet, ja que un 7,2% és habitatge públic de lloguer, seguit del Centre, amb un 2,2%, La Llàntia amb un 1,8% i Palau-Escorxador amb un 1,6%.

Figura 74: Presència d'habitatge públic de lloguer per barris, en relació a l'habitatge principal

Barris	habit. principals	habitatge públic ¹		Total lloguer social ²		HPO llog. Establert ³		Borsa de lloguer ⁴	
		número	%	número	%	número	%	número	%
Centre	1.974	43	2,2%	20	1,0%	0	-	15	0,8%
Eixample	13.727	52	0,4%	6	0,0%	41	0,3%	1	0,0%
Palau-Escorxador	2.502	39	1,6%	20	0,8%	19	0,8%	0	-
Rocafonda	3.911	4	0,1%	2	0,1%	0	-	2	0,1%
Vista Alegre	2.627	3	0,1%	1	0,0%	2	0,1%	0	-
Molins - Torner	2.299	0	-	0	-	0	-	0	-
Cirera	4.145	28	0,7%	6	0,1%	20	0,5%	2	0,0%
La Llàntia	1.504	27	1,8%	9	0,6%	15	1,0%	3	0,2%
Cerdanyola	11.162	71	0,6%	20	0,2%	51	0,5%	0	-
Peramàs	3.234	2	0,1%	0	-	0	-	0	-
Pla d'en Boet	2.252	162	7,2%	83	3,7%	79	3,5%	0	-
Total	49.337	431	0,9%	167	0,3%	227	0,5%	23	0,0%

¹ no correspon a la suma dels altres 3 valors, ja que a la borsa també s'hi inclouen habitatges privats

² habitatges amb seguiment de Benestar social

³ inclou habitatges adjudicats, buits i ocupats

⁴ inclou habitatges del mercat lliure, d'HPO i cedits a entitats socials

no inclou els habitatges propietat de la GdC de lloguer establert que es troben buits i ocupats (+21 habitatges)

Font: elaboració pròpia a partir OMHM, dades de la Secció d'Habitatge i Padró continu habitants

Segons el sistema d'adjudicació

L'adjudicació d'aquests habitatges es dona bàsicament a través de 5 mecanismes:

- **Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció oficial de Mataró.** És el registre administratiu públic de la Generalitat on han d'estar inscrites totes les unitats de convivència que volen optar a un habitatge públic i /o gestionat per PUMSA, la inscripció es realitza a través de l'Oficina Local d'habitatge. A finals de 2015, les persones inscrites RSHPO a Mataró era de 1.231, un 27,96% més que al 2014. Aquest augment és molt superior al del conjunt de Catalunya que va ser del 8,45%.

Fins l'any 2016 Mataró comptava amb una Llista única de petició d'habitatge assequible, on calia inscriure's per optar a un habitatge gestionat per Promocions Urbanístiques de Mataró, SA (PUMSA). Aquesta llista permetia disposar de coneixement en relació a les persones demandants d'habitatge al municipi de manera directa. L'any 2016 l'Ajuntament va crear el seu propi RSHPO i es va constituir el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Mataró que forma part del RSHPO de Catalunya, això ha permès centralitzar les peticions d'inscripció i ha fet innecessari mantenir la Llista única.

En qualsevol cas cal destacar que a finals de 2015 a la Llista Única hi havia 5.120 persones inscrites, mentre al 2010 n'hi havia 2.578, pràcticament la meitat. També han variat els interessos de les persones inscrites pel que fa al règim de tinença. Mentre l'any 2010 apostaven en un 21,3% dels casos per la compra, i en un 68,35% pel lloguer, al 2015 el 74,11 sol·licitaven lloguer, i les unitats de convivència que sol·licitaven compra s'havia reduït a 6,85%.

Tot i aquest important volum de sol·licituds, des del 2015 únicament s'han adjudicat 42 habitatges (si es tenen en compte les realitzades al primer trimestre de 2017)

Figura 75: Adjudicacions habitatge PUMSA. 2015 - 2016 - 1er trimestre 2017

Titularitat habitatges	2015	2016	1er trim. 2017	Totals
PUMSA	29	7	4	42

Font: Benestar Social

Amb la creació del Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial de Mataró es persegueix accomplir múltiples funcions:

- Proporcionar informació relativa a les necessitats d'habitatge assequible dels veïns i veïnes de Mataró
- Disposar d'informació en relació al sexes, edat, procedència i característiques de les llars demandants
- Proporcionar informació relativa als habitatges de protecció oficial de la ciutat
- Promoure la transparència en la gestió del parc públic
- Constituir la base operativa per a l'adjudicació d'HPO.

- **Mesa de Valoració per a situacions d'Emergències Econòmiques i Socials de Catalunya.** Mataró no en disposa de pròpia, i accedeix a la Mesa de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. Les unitats de convivència amb problemàtiques per fer front al pagament de l'habitatge són derivades a Benestar Social que és qui els adreça a la Mesa en cas que les unitats de convivència compleixin els requisits establerts al Reglament de la pròpia Mesa, i sempre que no es disposi d'una solució residencial més adequada. Les unitats de convivència també poden sol·licitar elles mateixes l'accés a la Mesa.

Actualment l'AHC no disposa de prou habitatges per adjudicar a la Mesa d'emergències, triga uns 5 mesos per oferir l'habitatge. Donada aquesta situació ofereix la possibilitat que els ajuntaments captin habitatge lliure i l'AHC paga un 60% i l'Ajuntament (i/o les persones residents) paguen el 40% restant. Per part de diferents agents es destaca que actualment la Mesa està adjudicant habitatges, que són ocupats abans que la unitat de convivència adjudicatària hi hagi pogut accedir (al 2017 ja consten 3 habitatges d'administracions públiques al Registre d'ocupacions municipals gestionat per la Policia Local).

Davant d'aquesta situació l'AHC està iniciant processos de desnonament d'aquests habitatges.

La Mesa ha viscut un important creixement del nombre de sol·licituds d'habitatge, que ha passat de les 22 del 2015, a les 82 del 2016 i les 42 del 2017 (dades fins a finals d'abril).

Figura 76: Adjudicacions habitatge Mesa de valoració. 2015 - 2016 - 1er trimestre 2017

Titularitat habitatges	2015	2016	1er trim. 2017	Totals
PUMSA	29	7	4	42

Font: Benestar Social

- **Ajuntament de Mataró.** L'Ajuntament cedeix habitatges de la seva propietat a entitats del tercer sector d'acció social que treballen a Mataró per al desenvolupament de projectes socials que complementen la tasca que es desenvolupa des de Benestar social. Aquestes cessions es gestionen per part de la Secció de Patrimoni, i a partir de l'informe favorable de Benestar Social i prèvia sol·licitud de la cessió per part de la pròpia entitat beneficiària.
- **Aplicació de la Llei d'Urbanisme.** El Reglament de la Llei d'Urbanisme i el Decret 80/2009 d'habitatges per a afectats urbanístics (HAUS) regulen l'accés a habitatges de real·lotjament per a afectats urbanístics. Al 2015, 206 i primer trimestre de 2017 no s'ha adjudicat cap habitatge per a persones afectades per processos urbanístics.

2.6.2. Altres recursos residencials utilitzats per l'administració local

A banda dels habitatges de titularitat de l'Ajuntament de Mataró o de PUMSA, l'administració local utilitza altres recursos en situacions d'emergència per garantir que les persones en procés de pèrdua de l'habitatge o en altres situacions d'emergència disposen d'alguns recursos residencials temporals fins que poden accedir a un recurs estable.

Servei d'acolliment residencial d'urgència

Mataró compta amb un Centre d'Acollida amb 21 places, amb atenció 24 hores els 365 dies de l'any. L'objectiu d'aquest servei és oferir un espai residencial a les persones i unitats de convivència que necessiten un recurs residencial de manera urgent. Es tracta d'un espai d'estada temporal, gestionat per la Creu Roja i responsabilitat de Benestar Social, que també ofereix serveis de bugaderia i higiene personal a persones sense sostre. En aquests moments la demanda és molt elevada però permet cobrir les necessitats d'allotjament d'urgència del municipi sense recórrer a l'allotjament en pensions. L'estada màxima prevista en aquest centre és de 3 mesos, prorrogable a 3 mesos més. El nombre

d'usuàries d'aquest serveis s'ha reduït als darrers anys, tot i l'augment del nombre d'estades, que l'any 2015 va correspondre a la utilització completa del centre durant 364 dies, és a dir, el centre va acollir tantes estades com la seva capacitat permet.

La valoració que es fa d'aquest servei per part de Benestar Social és molt positiva, ja que permet assegurar un espai més adequat mentre s'intenta trobar una solució a la situació d'emergència que viuen les persones que s'hi allotgen. No obstant, per part d'algunes plataformes ciutadanes no es considera un recurs adequat per a famílies. Aquest fet n'ha reduït la demanda, ja que algunes unitats de convivència prefereixen cercar solucions residencials temporals en l'entorn familiar.

Allotjament en serveis d'hosteleria

L'Ajuntament de Mataró ofereix l'allotjament provisional en serveis d'Hosteleria a aquelles unitats de convivència en situació d'emergència social per manca d'allotjament, en cas de no disposar d'habitatges o d'espai al Centre d'Acollida Municipal.

2.6.3. Habitatges privats inclosos en programes públics

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

- **Habitatges de protecció oficial promoguts per agents privats.** Es tracta d'habitatges de protecció oficial de venda. No se'n coneix el volum.
- **Habitatges privats de lloguer inclosos a la Borsa d'habitatge.** Es tracta d'habitatges de la Xarxa de Mediació de la Generalitat que es troben integrats dins la Borsa de Lloguer de PUMSA. L'objectiu és oferir habitatge per sota del preu de mercat a diferents col·lectius. Actualment s'integren a la Borsa tant habitatges de titularitat privada com habitatges de titularitat pública. Aquest recurs està previst únicament per habitatges de propietat privada de manera que actualment s'està en procés de traspàs a altres mecanismes de gestió dels habitatges públics inclosos

Figura 77: Habitatges gestionats per la borsa de lloguer

any	Habitatges gestionats						Contractes signats	
	Total		Particulars		Públics		particulars	
	número	%	número	%	número	%	número	variació
2007	86		77		9		33	
2008	115	134%	92	119%	23	256%	45	36%
2009	146	127%	120	130%	26	113%	49	9%
2010	150	103%	121	101%	29	112%	44	-10%
2011	143	95%	107	88%	36	124%	28	-36%
2012	139	97%	88	82%	51	142%	17	-39%
2013	117	84%	81	92%	36	71%	25	47%
2014	111	95%	72	89%	39	108%	28	12%
2015	104	94%	66	92%	38	97%	15	-46%

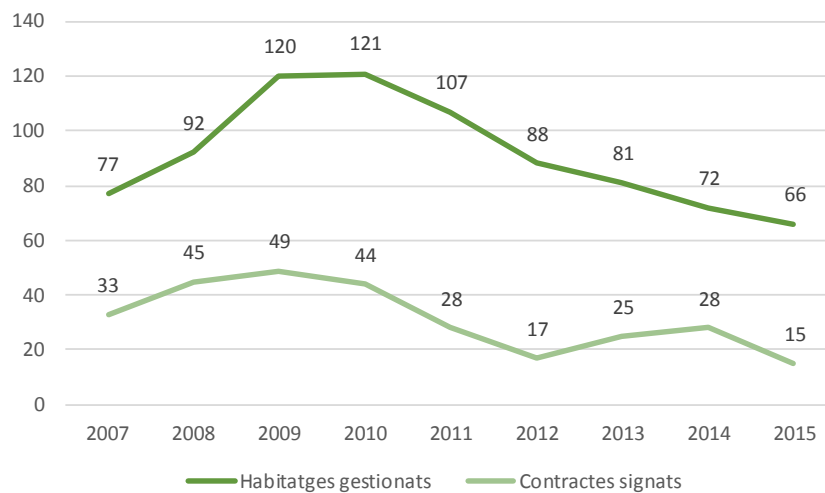
Font: elaboració pròpia a partir OMHM, dades de la Secció d'Habitatge

Font: elaboració pròpia a partir OMHM, dades de la Secció d'Habitatge

Des de 2010, el número d'habitatges gestionats per la Borsa de lloguer s'ha anat reduint, des dels 150 fins als 104 a finals de 2015. Aquesta davallada és més important si tenim en compte els habitatges de particulars que s'han reduït a la meitat, passant de 121 a 59 a finals de 2016. Aquesta davallada s'ha degut a la reducció dels nous contractes signats anualment sumada a la retirada d'habitatges una vegada finalitzava el termini del contracte i s'agreuja els propers anys amb la retirada de tot el parc públic, una vegada finalitzin els contractes de lloguer actuals.

- **Habitatges cedits per entitats financeres.** Els pactes establerts entre l'Ajuntament de Mataró i les entitats financeres del territori ha permès que aquestes cedeixin a l'Ajuntament 41 habitatges (dades a finals 2015). Aquesta habitatges es destinen al lloguer social i són gestionats per les pròpies entitats financeres.

Figura 78: Adjudicacions habitatge entitats financeres. 2015-1er trimestre 2017



Font: Benestar Social

Des de l'any 2011 s'ha produït una important caiguda dels habitatges privats inclosos a programes públics, que no s'ha pogut aturar ni amb la cessió d'habitatges provinents d'entitats financeres.

2.6.4. Habitatges privats no inclosos en programes públics

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

- **Habitatges privats de lloguer de pròrroga forçosa:** es desconeix el seu abast. D'acord amb l'Enquesta de Condicions de Vida i Hàbits de la població l'any 2006 existien 257.610 habitatges d'aquest tipus a l'Àrea metropolitana de Barcelona i representaven un 40% del parc de lloguer. Si referenciem aquestes

dades a Mataró l'any 2006 podria tenir uns 2.840¹⁰ habitatges de lloguer de pròrroga forçosa i, per tant, possiblement encara representen la part més important d'habitatge assequible existent a la ciutat.

- **Habitatges de lloguer social gestionats per entitats financeres.** Inclou els habitatges de clients d'entitats financeres que no han pogut fer front als pagaments de la hipoteca i que el banc s'ha quedat a través de la dació en pagament i en fa un lloguer social als propis clients. Tot i que se'n desconeix el volum total, en entrevistes recents amb algunes entitats financeres s'han aportat les dades següents:
 - Banc de Sabadell - Sogeviso (a 26/04/2017): informa que comptava amb 113 habitatges en lloguer social a Mataró, realitzats directament entre l'entitat financera i les persones llogateres.
 - Caixa Banc – Building Center (a 19/05/2017): informa que comptava amb més d 100 habitatges en lloguer social a Mataró, realitzats directament entre l'entitat financera i les persones llogateres.

¹⁰ Si fem una progressió aritmètica entre els habitatges de lloguer l'any 2001 i 2011, l'any 2006 Mataró podria comptar amb uns 7.100 habitatges de lloguer, el 40% dels quals serien a l'entorn dels 2.800.

2.7. FUNCIONAMENT MUNICIPAL VINCULAT AMB L'HABITATGE

L'organigrama municipal en relació a l'habitatge depèn de dues regidories, per una banda la Regidoria de Benestar Social, Convivència i Política Social d'Habitatge, a través de l'Àrea d'Acció Social. I per altra banda, la Regidoria d'Urbanisme, Medi Ambient, Sostenibilitat i Habitatge, a través de l'Àrea de Serveis Territorials i Sostenibilitat i el Servei d'Urbanisme, Patrimoni i Habitatge.

La Secció d'Habitatge és l'encarregada de centralitzar les polítiques relacionades amb l'habitatge i per fer-ho treballa amb el Servei de Benestar Social i amb PUMSA. Per altra banda, també es coordina amb altres serveis del propi Ajuntament, amb la Diputació de Barcelona i la Generalitat de Catalunya.

2.8. INICIATIVES MUNICIPALS EXISTENTS

Actualment la ciutat de Mataró disposa de diversitat de plans i programes de suport a l'habitatge. D'acord amb l'informe de l'Observatori Municipal de l'Habitatge de Mataró aquests es poden classificar en 4 grans blocs:

- Suport a l'accés a l'habitatge
- Mesures entorn al risc de pèrdua de l'habitatge
- Prevenció, manteniment, rehabilitació i convivència
- Planificació urbanística

Les actuacions que es desenvolupen es poden estructurar d'acord amb el següents blocs.

Quadre 1 Tipus d'actuacions desenvolupades

BLOC A - SUPORT A L'ACCÉS A L'HABITATGE
Tipus d'actuacions
Ampliació del parc assequible
Captació d'habitatge per lloguer assequible
Altres recursos residencials
Adjudicació d'habitatge assequible
Gestió del parc de lloguer assequible
Bon ús del parc: habitatges buits, infrahabitatge, desocupació
Tractament de les Ocupacions
BLOC B - Mesures entorn al risc de pèrdua de l'habitatge
Tipus d'actuacions
Ajuts al pagament de l'habitatge
Mediació per deutes d'habitatge
Altres mecanismes de suport al pagament de l'habitatge
BLOC C - Prevenció, manteniment, rehabilitació i convivència
Tipus d'actuacions
Ajuts a la rehabilitació
Altres mecanismes de suport a la rehabilitació
Suport a la convivència
Bon ús del parc: inhabilitat

Font: elaboració pròpia

2.8.1. Suport a l'accés a l'habitatge

En aquest bloc s'inclouen totes les actuacions desenvolupades per l'Ajuntament de Mataró destinades a facilitar l'accés a habitatge assequible per part de les persones demandants. Les actuacions que s'estan desenvolupant es poden estructurar en 6 blocs:

- Ampliació del parc públic de lloguer assequible
- Captació d'habitatge per al lloguer assequible

- Altres recursos residencials
- Adjudicació d'habitatge assequible
- Gestió del parc de lloguer assequible
- Bon ús del parc

Ampliació del parc assequible

Per ampliar el parc assequible actual s'estan desenvolupant dues actuacions:

- Promoció d'habitatges de protecció oficial.

Responsable PUMSA i operadores privades.

Tradicionalment a Mataró s'han promogut habitatges de lloguer per part de PUMSA i habitatges destinats a la venda per part de promotores privades. Des del 2011 no s'ha promogut nou parc públic i també es troba aturada l'activitat privada. No obstant PUMSA disposa de gran quantitat de sòls preparats per a la seva promoció i està en procés d'anàlisi de diferents mecanismes per fer viable el desenvolupament d'aquestes promocions.

- Compra d'habitatges d'entitats financeres per tanteig i retracte.

Responsable: Secció d'Habitatge.

Inici: 2016

L'Ajuntament de Mataró habilita un pressupost anual de 150.000 € per a l'adquisició d'habitatges buits d'entitats financeres. Això va permetre adquirir 4 habitatges l'any 2016. S'ha accedit als ajuts de la Diputació de Barcelona per a la compra d'habitatges (30.000 € 2016, sol·licitats per al 2017). El cost dels habitatges comprats se situa en uns 35.000 €+ 5.000€ rehabilitació i únicament s'adquireixen habitatges que no tenen pagaments pendents. Actualment triguen una mitja de 4 mesos des de l'adquisició a l'entrada persones llogateres.

Captació d'habitatge per al lloguer assequible

Per captar habitatge privat i poder-lo oferir com a lloguer assequible actualment existeixen quatre mecanismes bàsics i un cinquè que es troba en estudi:

- Mobilització d'habitatge buit propietat d'entitats financeres

Responsable: Agència de l'habitatge de Catalunya, originàriament Secció d'Habitatge Arrel de l'aprovació del Decret llei 1/2015, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, s'inicià la captació d'habitatges provinents d'entitats financeres que la realitzava el propi Ajuntament de Mataró.

Cal destacar que dels 3.792 habitatges buits detectats al 2015 (7,62% del total d'habitatges de la ciutat), 574 corresponen a entitats financeres un 15,14%. Fins a finals de 2015 únicament s'havien cedit 41 habitatges.

Actualment, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya està centralitzant la captació d'habitatge buit. D'aquest fet se'n fa una lectura negativa des del municipi ja que s'ha reduït el número d'habitatges captats i les condicions en què es capten són pitjors, ja que l'Ajuntament exigia que els habitatges es trobessin rehabilitats, mentre que actualment s'estan cedint en mal estat. Per altra banda, es destaca que actualment hi ha importants problemes d'ocupació en el parc captat i rehabilitat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, que ja està iniciant processos de desnonament.

- Borsa de lloguer

Responsable: PUMSA

La Borsa de lloguer es troba integrada dins la Borsa de Lloguer Social de la Generalitat de Catalunya i per tant, té les seves mateixes característiques. La Generalitat ha traspassat la seva gestió a l'Ajuntament de Mataró, qui alhora ha encarregat la gestió a PUMSA. La Secció d'Habitatge, fa el seguiment de la gestió. Actualment s'està reduint el número d'habitatges inclosos a la Borsa propietat de particulars, això sembla que es deu a la necessitat de les mateixes persones propietàries d'habitatge. Actualment el preu màxim al qual s'introdueix un habitatge a la borsa és de 450 €.

- Incentius fiscals per a la cessió habitatge a la Borsa de lloguer

Responsable: Secció d'Habitatge

Per tal de millorar la captació d'habitatge l'Ajuntament de Mataró està estudiant la incorporació d'una sèrie d'incentius fiscals que complementen els serveis oferts per la Generalitat de Catalunya vinculats a la Borsa de lloguer:

- Subvenció 100% del l'Impost de Béns Immobles
- Subvenció 100% de l'Impost de Construccions, Instal·lacions i Obres i de les taxes d'obres

- Posada al mercat d'habitatges desocupats de particulars

Responsable: Secció d'Habitatge

Actualment es troba en estudi la possibilitat d'establir un conveni amb Hàbitat 3 per millorar la captació d'habitatge privat desocupat.

Gestió del parc de lloguer

La gestió del parc assequible la porten a terme diferents agents en funció de la propietat i origen dels immobles:

- Gestió del parc públic de lloguer

Responsables: PUMSA, Secció d'Habitatge i Agència de l'Habitatge de Catalunya.
(veure capítol anterior).

- Habitatges d'entitats financeres destinats al lloguer social

Responsable: Gestió directa, entitats financeres

Existeix un acord de col·laboració entre diferents entitats financeres i l'Ajuntament de Mataró per tal que aquestes destinin habitatges al lloguer social. En aquests casos Benestar Social fa una proposta de la unitat de convivència a qui llogar l'habitatge i és la pròpia entitat financera qui realitza i gestiona el contracte. Fins al 2015 s'havien establert 41 contractes de lloguer sota aquest mecanisme. Amb la captació directa per part de l'AHC dels habitatges provinents d'entitats financeres s'ha congelat el número d'habitatges que s'han llogat a través d'aquest mecanisme.

- Gestió de conflictes als habitatges gestionats per PUMSA

Responsable: Servei de Mediació

Inici: 2016

Es tracta d'una nova línia d'intervenció per a la mediació en les comunitats d'habitatges gestionats per PUMSA. Pretén implicar tant als veïns i veïnes com als serveis municipals que hi intervenen. Aquest servei complementa la primera atenció que es dóna des de PUMSA en casos de conflicte. Per la seva banda, en casos d'impagament, es fa una primera atenció des de PUMSA on s'intenten establir acords de fraccionament i en cas necessari es compta amb el suport de Benestar Social, a través del referent social de la persona llogatera.

Bon ús del parc: habitatges buits, infrahabitatge, desocupació

L'actuació municipal en aquest camp inclou actuacions molt diverses que volen evitar l'ús anòmal del parc regulat per la llei 18/2007 del Dret a l'habitatge de Catalunya.

- Cens d'habitatges buits

Responsables: Secció d'Habitatge

Mataró va ser una de les primeres ciutats catalanes en abordar la realització d'un cens d'habitatges buits, aquest es realitza a partir del creuament de les dades de l'IBI i de la companyia d'aigües i abasta a tota la ciutat. Es disposa de dades des de l'any 2013.

- Plans d'inspecció per a la detecció d'habitatges buits

Responsables: Secció d'Habitatge

A l'abril de 2017 s'ha aprovat el primer Pla d'inspeccions d'habitatges buits de la ciutat, al desembre de 2016 s'havia aprovat l'Ordenança per poder realitzar el Pla d'inspeccions). L'objectiu és inspeccionar 381 habitatges que permetrà iniciar el procés sancionadors relatiu als habitatges desocupats permanentment propietat d'entitats financeres.

- Disciplina d'habitatge derivada de l'aplicació de la llei 18/2007

Responsables: Secció d'Habitatge

L'objectiu d'aquesta actuació és evitar els usos anòmals dels habitatges establerts a la llei 18/2007: habitatges desocupats permanentment (previst únicament per a les propietats d'entitats financeres), infrahabitatges i habitatges sobreocupats. Aquesta actuació s'està iniciant. Es troba ja activat el vinculat a desocupació permanent i s'està treballant en els altres. Es considera un important salt qualitatiu a l'iniciar-se la via de la disciplina en matèria d'habitatge, ja que fins ara només es feia disciplina en cas d'afectacions a via pública i per denúncies o deteccions de la policia.

Cal destacar que des del Col·legi d'advocats s'assenyala que en molts casos l'existència d'habitatges buits es deu a la manca de condicions dels propis habitatges i, per tant, a la necessitat d'habilitar ajuts a la rehabilitació per a facilitar-ne l'ús.

Tractament de les Ocupacions

Actualment, el tractament de les ocupacions il·legals es considera un tema clau per part de les responsables municipals, especialment des de Benestar Social, per les implicacions que té en relació amb la feina d'acompanyament i inserció que es realitza des d'aquest àrea. Les principals actuacions que es desenvolupen són les següents:

- Registre d'habitatges ocupats

Responsable: Policia local

La policia local centralitza la informació disponible en relació a les ocupacions existents a la ciutat. Actualment està en procés d'elaboració d'un nou registre de les ocupacions que faciliti el seguiment dels casos. El registre es construeix a partir de diferents fonts:

- Persones que acudeixen a Benestar social
- Notificació de l'Agència de l'Habitatge d'habitatges ocupats de la seva titularitat
- Sol·licituds d'empadronament o d'aigua de persones ocupants
- Denúncies a la policia local
- Informació als diferents canals de comunicació amb l'Ajuntament: 092, whatsapp a l'alcalde, mails als regidors, bústia ciutadana, facebook municipal, etc.

La major part de noves ocupacions a la ciutat es produeixen en habitatges particulars, ja que des de Benestar Social es destaca que la major part d'habitatges buits d'entitats financeres ja es troben ocupats.

- Informació a les comunitats amb habitatges ocupats

Responsable: Policia local

L'actuació de la Policia local en el cas de les ocupacions es fonamenta en els problemes que es genera per a la convivència i la seguretat. En aquest sentit, des de la pròpia policia es destaca que en els casos en què es produeix denúncia i es fa seguiment de les ocupacions això es deu a les molèsties que s'ocasionen i, per tant, es fa formació a les comunitats en diferents aspectes:

- Evitar noves ocupacions: a partir de la notificació immediata de la comunitat en el cas que les persones ocupants abandonin de manera definitiva l'immoble, per evitar que es produeixi una nova ocupació.

- En cas de punxada als subministraments: es fa formació per evitar problemes de seguretat i que l'actuació de la pròpia comunitat pugui ser constitutiva de delictes en el cas que actuïn per revertir una punxada. Es comunica a la comunitat el protocol a seguir. En aquest sentit es destaca que la resposta per part de les persones ocupants és molt millor, ja que es desvincula la reversió de la punxada a l'animadversió de la pròpia comunitat.

- Mediació a les comunitats amb habitatges ocupats

Responsable: Servei de Mediació Ciutadana

Realitza tasques de mediació en algunes comunitats on hi ha habitatges ocupats, per evitar possibles conflictes entre la comunitat i les persones ocupants, sempre que així ho acordin les parts.

- Tractament de les ocupacions de persones vulnerables

Responsable: Benestar Social

Actualment l'Ajuntament de Mataró no realitza processos de mediació per a la regularització de persones vulnerables als mateixos habitatges que han ocupat. En el cas que es detecten unitats de convivència vulnerables que han de ser ateses per Benestar Social, aquestes són adreçades a aquest servei per tal que s'iniciï un procés d'acompanyament que permeti accedir a un habitatge.

2.8.2. Mesures entorn al risc de pèrdua de l'habitatge

En aquest bloc s'inclouen totes les actuacions desenvolupades per l'Ajuntament de Mataró destinades a evitar la pèrdua de l'habitatge. Les actuacions es poden estructurar en 3 blocs:

- Ajuts al pagament de l'habitatge
- Mediació per deutes de l'habitatge
- Altres mecanismes de suport al pagament de l'habitatge

Ajuts al pagament de l'habitatge

En aquest bloc s'inclouen totes les ajudes a les quals poden accedir actualment els veïns i veïnes de Mataró per al pagament de l'habitatge, provinents de les diferents administracions públiques.

- Tramitació d'ajuts al pagament del lloguer ofert per la Generalitat i l'Estat

Responsables: PUMSA

La tramitació dels ajuts al lloguer facilitat per la Generalitat i l'Estat es dona a través de l'Oficina de l'habitatge gestionada per PUMSA, amb la supervisió de la Secció d'Habitatge.

Aquests ajuts van augmentar de forma molt ràpida entre 2005 i 2010, data a partir de la qual van patir una important davallada fins a l'any 2015, en què van tornar a pujar fins a apropar-se als valors anteriors, 1.201 ajudes amb un increment del 116% en relació a l'any 2014, principalment gràcies a l'inici de les ajudes rebudes del MIFO (estats). Cal destacar que aquesta forta reducció de les demandes es va donar després que durant tres anys es deneguessin més de 250 sol·licituds per manca de fons. Aquesta situació es repetí l'any 2013 tot i les poques demandes i sembla que s'ha resolt, ja que 2015 tot i que les sol·licituds s'han duplicat, totes aquelles informades favorablement han estat concedides.

Figura 79: Ajuts al pagament de lloguer (ajuts Generalitat i Estat)

any	Lloguer just (renovacions i específics)	MIFO (nous)	total sol·licituds		favorables		no favorables		denegades falta pressupost		total compleixen condicions	
	número	número	número	% variació	número	%	número	%	número	%	número	% variació
2005	198		198		185	93%	13	7%			185	
2006	661		661	334%	575	87%	36	5%	50	8%	625	338%
2007	922		922	139%	782	85%	46	5%	94	10%	876	140%
2008	1.229		1.229	133%	893	73%	36	3%	300	24%	1.193	136%
2009	1.309		1.309	107%	985	75%	58	4%	266	20%	1.251	105%
2010	1.404		1.404	107%	1.060	75%	94	7%	250	18%	1.310	105%
2011	918		918	65%	730	80%	188	20%			730	56%
2012	667		667	73%	460	69%	207	31%			460	63%
2013	1.143		1.143	171%	349	31%	582	51%	212	19%	561	122%
2014	627		627	55%	560	89%	67	11%			560	100%
2015	644	664	1.308	209%	1.201	92%	107	8%			1.201	214%
2016	593	1.087	1.680	128%	1.493	89%	187	11%			1.493	124%

Font: OMHM, elaboració a partir de dades de la Secció d'habitatge. Ajuntament de Mataró

- Tramitació d'ajuts econòmics d'especial urgència per al pagament del lloguer o les quotes hipoteca oferts per la Generalitat i l'Estat

Responsable: PUMSA

Són prestacions que s'atorguen a persones que han generat deutes per rebuts impagats de quotes hipotecàries, rebuts de lloguer o a persones que han perdut l'habitatge com a conseqüència d'un procés de desnonament o d'execució hipotecària, o altres processos reconeguts i validats d'intermediació en què s'hagi perdut l'habitatge, com en els casos de dació en pagament, que quedin degudament acreditats. Aquests ajuts són finançats per la Generalitat de Catalunya i gestionats per PUMSA. Durant el 2015 es van tramitar 39 sol·licituds.

Figura 80: Ajuts especial urgència

Any	Sol·licituds tramitades
2012	14
2013	81
2014	262
2015	39
2016	79

Font: PUMSA

- Prestacions econòmiques d'urgència social relacionades amb l'habitatge

Responsable: Benestar Social

Es tracta d'ajuts oferts per Benestar Social per facilitar el manteniment de l'habitatge a unitats de convivència amb dificultats per fer front al pagament del lloguer, la hipoteca o amb necessitat de cerca d'algun tipus d'allotjament alternatiu. El número d'ajuts oferts s'ha reduït de manera progressiva passant dels 286 l'any 2012 als 95 l'any 2015 (s'han reduït un 66%). Benestar social també ofereix ajuts al pagament de subministraments, que també s'han reduït progressivament.

Des de Benestar social es fa una lectura preocupant de la reducció del número d'ajuts concedits, ja que per una banda es vincula a una voluntat, d'algunes persones vulnerables, d'accedir a un habitatge social i evitar buscar solucions de mediació amb la propietat o d'ajuts al pagament d'un lloguer que els representa un esforç molt elevat. En aquest sentit es vincula aquesta situació a l'augment de les ocupacions com a forma d'accedir a l'habitatge, per part d'unitats de convivència que des de Benestar Social es considera que haurien de seguir processos d'acompanyament per garantir la seva permanència a l'habitatge.

Figura 81: Prestacions econòmiques d'urgència social. 2014 – 1r trimestre 2017

	2014	2015	2016	2017 1r trim	Totals
Ajut per lloguers	18	13	13	1	45
Allotjaments d'urgència	7	12	20	2	41
Accés nou habitatge	16	6	5	1	28
Sumatori	41	31	38	4	114
Import	15.857 €	10.194 €	16.345 €	2.200 €	44.596 €

Font: Benestar Social

Figura 82: Prestacions econòmiques d'urgència social. 2014 – 2016, per barris

Barri	2014		2015		2016		habit. principals
	núm.	%	núm.	%	núm.	%	
Centre	2	0,1%	2	0,1%	2	0,1%	1.974
Eixample	9	0,1%	3	0,0%	7	0,1%	13.727
Palau-Escorxador	1	0,0%	3	0,1%	10	0,4%	2.502
Rocafonda	6	0,2%	4	0,1%	4	0,1%	3.911
Vista Alegre	-	-	-	-	-	-	2.627
Molins - Torner	0	0,0%	2	0,1%	1	0,0%	2.299
Cirera	2	0,0%	1	0,0%	0	0,0%	4.145
La Llàntia	1	0,1%	3	0,2%	0	0,0%	1.504
Cerdanyola	14	0,1%	10	0,1%	7	0,1%	11.162
Peramàs	0	0,0%	0	0,0%	1	0,0%	3.234
Pla d'en Boet	6	0,3%	3	0,1%	6	0,3%	2.252
Total	41	0,1%	31	0,1%	38	0,1%	49.337

Font: Benestar Social

- Fons social d'AMSA

Responsable: Benestar Social

Aigües de Mataró, SA (AMSA) i l'Ajuntament tenen subscrit un contracte- programa relatiu al subministrament d'aigua que inclou la creació d'un fons social de 65.000 €, gestionat per Benestar social per ajudar al pagament dels subministraments. S'estableix un límit de 200€ i 3 rebuts anuals per llar beneficiària.

El nombre de beneficiaris del fons social d'AMSA es va incrementar sensiblement a partir del 2013, tant pel que es refereix al nombre d'abonats com als rebuts subvencionats. Malgrat això, la relació entre import i abonats, que va passar del 64'97 al 2012 al 89'33 al 2015, al 2016 recupera una proporció propera a la del 2012, de 64'74.

Figura 83:Fons social d'AMSA

	2012	2013	2014	2015
Rebuts subvencionats	323	1247	1217	1067
Import	20.984,41 €	51.562,82 €	62.084,79 €	47.968,75 €
Abonats	323	573	695	741
Import / abonats	64,97 €	89,99 €	89,33 €	64,74 €
Beneficiaris		2158	2503	2617
Menors		732	811	859
Import / beneficiaris		23,89 €	24,80 €	18,33 €

Font: OMHM, elaboració a partir de dades del Servei de Benestar Social

Mediació per deutes d'habitatge

En aquest bloc s'inclou l'actuació del Servei de Mediació Ciutadana en relació amb l'habitatge. Es tracta d'un servei que funciona des de l'any 2002, integrat per 7 persones mediadores i que es troba externalitzat. El treball més especialitzat en el camp de l'habitatge s'inicià al 2012, amb l'establiment d'un protocol de treball intern on participen Benestar social - Secció d'Habitatge – Servei de Mediació juntament amb la PAH i la Cambra de la Propietat. El mateix any es creà la *Comissió Especial Mixta per prevenir els desnonaments de l'habitatge a famílies en situació d'insolvència*. Actualment el servei compta amb 2 advocades especialistes en habitatge. L'objectiu del servei és oferir suport per evitar els desnonaments. En alguns casos aquest suport implica només l'assessorament ja que és dona eines per a què la pròpia unitat de convivència pugui negociar la seva situació, mentre en altres casos cal un acompanyament i portar a terme la negociació.

Les principals actuacions que realitza en relació amb l'habitatge són:

- Servei d'intermediació per impagaments hipotecaris entre particulars i entitats financeres.

El servei d'intermediació hipotecària s'ofereix directament des del Servei de Mediació de Mataró, sense intervenció del servei d'Ofideute, el que facilita una atenció més directa.

- Servei de mediació per impagaments d'arrendaments entre particulars

Tot i que les intermediacions hipotecàries encara són molt superiors a les vinculades al lloguer cal destacar que aquestes darreres han anat augmentant de manera progressiva des del seu inici l'any 2012 (+211%). En qualsevol cas disten molt de l'estadística de

llançaments practicats pels jutjats de primera instància i instrucció del partit Judicial de Mataró d'acord amb la qual a l'entorn d'un 70% dels llançaments es deuen a procediments vinculats a l'impagament del lloguer, mentre que només es deuen al lloguer un 35% dels expedients de mediació iniciats. Cal assenyala que aquesta tasca, en petita mesura (tot i que no es disposa de dades quantitatives) també la desenvolupa el Col·legi d'Advocats de Mataró a través del seu Servei de Mediació¹¹). El propi Col·legi destaca el poc interès, en molt casos, manifestat per la propietat en portar a terme aquests processos per la manca de garanties que les unitats de convivència podran seguir pagant els lloguers.

- Servei de mediació per impagaments d'arrendaments entre particulars i persones jurídiques (EEFF, societats mercantils, etc).

Es recomana sempre l'establiment d'un procés de mediació que permeti regularitzar la situació dels residents i evitar l'acumulació de deute. En aquest sentit no s'opta per promoure l'acolliment a les moratòries de desnonaments previstes a partir del Real Decret llei 6/2012 de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos.

Actualment s'ha sol·licitat una CHASE (Comissió d'Habitatge i assistència per a situacions d'emergència social) a Mataró. En el moment en què es concedeixi caldrà replantejar el funcionament del servei de mediació en els àmbits competència de la CHASE. Des del Col·legi d'Advocats es destaca que el propi Col·legi haurà de formar part de la Comissió en el moment que es creï, cosa que permetrà entre d'altres funcions, la coordinació de tots els procediments de mediació entorn a l'habitatge que actualment es porten a terme. L'accés al Servei de Mediació es dóna majoritàriament derivada de Benestar Social, tot i que també acudeixen persones propietàries amb problemes d'impagament per part de les llogateres i persones derivades d'administradors de finques.

El resum de les dades de les mediacions realitzades en el camp de l'habitatge són les següents:

Figura 84: Mediacions i intermediacions realitzades pel Servei de Mediació Ciutadana

	2012	2013	2014	2015
Hipotecari				
<i>Iniciats</i>	130	196	205	161
<i>Resolts</i>	46	91	127	115
<i>Pendants</i>	84	105	78	46
Lloguer				
<i>Iniciats</i>	18	25	30	56
<i>Resolts</i>	10	22	23	47
<i>Pendants</i>	8	3	7	9
Total				
<i>Iniciats</i>	148	221	235	217
<i>Resolts</i>	56	113	150	162
<i>Pendants</i>	92	108	85	55

Font: OMHM, elaboració a partir de dades del Servei de Mediació de l'Ajuntament de Mataró

¹¹ Es descriu al punt següent, 2.8 Altres iniciatives existents.

La distribució d'aquestes mediacions es dona de manera molt concentrada a la ciutat, especialment als barris de Palau-Escorxador, Rocafonda o Cerdanyola, on representa més d'un 3,23% del parc principal.

Figura 85: Casos d'intermediació hipotecaria i mediació de lloguer 2012 - 2015

Barris	habitatge públic		parc habitatge principal	
	número	%	número	%
Centre	6	0,7%	1.974	0,30%
Eixample	80	9,7%	13.727	0,58%
Palau-Escorxador	76	9,3%	2.502	3,04%
Rocafonda	120	14,6%	3.911	3,07%
Vista Alegre	19	2,3%	2.627	0,72%
Molins - Torner	33	4,0%	2.299	1,44%
Cirera	38	4,6%	4.145	0,92%
La Llàntia	18	2,2%	1.504	1,20%
Cerdanyola	360	43,8%	11.162	3,23%
Peramàs	36	4,4%	3.234	1,11%
Pla d'en Boet	35	4,3%	2.252	1,55%
Total	821	100,0%	49.337	1,66%

Font: elaboració pròpia a partir OMHM, dades del Servei de Mediació de l'Ajuntament de Mataró.

Altres mecanismes de suport al pagament de l'habitatge

A banda dels mecanismes ja comentats, l'Ajuntament de Mataró desenvolupa una sèrie d'iniciatives per donar suport al pagament de l'habitatge.

- Programa d'auditories i intervenció als habitatges en situació de pobresa energètica

Responsables: Benestar Social i la Diputació de Barcelona

Programa que actualment realitzen de manera conjunta l'Ajuntament de Mataró i la Diputació de Barcelona. El programa s'inicià al municipi per part de l'Ajuntament i actualment l'Ajuntament complementa el programa de la Diputació amb l'aportació de fons per a la realització d'una major intervenció als habitatges on es detecten més problemàtiques. Al 2017 es portaran a terme 59 auditories energètiques (49 finançades per la Diputació de Barcelona i 10 finançades per l'Ajuntament de Mataró) i la corresponent intervenció als habitatges amb necessitats de millora, amb aportació fonamentalment per part de l'Ajuntament.

- Banc de l'energia

Responsables: Servei de Desenvolupament Sostenible

És un fons econòmic on es destinen els recursos per donar resposta a situacions de pobresa energètica, s'acompanya d'altres accions amb l'objectiu de fomentar la cultura de l'estalvi i l'eficiència energètica i també d'obtenir recursos pel propi banc. Totes les accions estan recollides en el Pla d'estalvi i eficiència energètica (2015-2016).

- Ajornament dels talls de subministraments: ENDESA, Gas Natural Fenosa

Responsables: Oficina Social d'Atenció Integral (OSAI), Benestar Social

Tant Endesa com Gas Natural Fenosa han posat un correu a disposició de Benestar Social per sol·licitar, amb una valoració social i econòmica prèvia, que el tall no es faci efectiu mentre es valora la prestació econòmica d'urgència o un altre tipus d'ajut. Aquest servei està evitant els talls de subministraments, especialment a l'hivern, però no l'acumulació de deutes, de manera que una vegada passat el període de treva la unitat de convivència afectada té un important deute difícil d'assumir, fins i tot, amb els ajuts municipals. Es destaca que les unitats de convivència més vulnerables resideixen en habitatges sense bones condicions tèrmiques ni amb adequats equips d'esclafament, el que redunda en una important despesa.

2.8.3. Previsió, manteniment, rehabilitació i convivència

En aquest bloc s'inclouen totes les actuacions desenvolupades per l'Ajuntament de Mataró relacionades amb el parc construït, ja sigui el seu manteniment i millora física o la convivència a les escales. Les actuacions es poden estructurar en 4 blocs:

- Ajuts a la rehabilitació
- Altres mecanismes de suport a la rehabilitació
- Suport a la convivència
- Bon ús del parc: inhabilitat

Ajuts a la rehabilitació

Des de l'Ajuntament de Mataró s'estan oferint i gestionant molts ajuts per a la millora del parc construït, ja sigui amb fons propis o amb fons d'altres administracions.

- Tramitació d'ajuts a la rehabilitació i a la instal·lació d'ascensors oferts per la Generalitat

Responsable: PUMSA

Després d'un fort increment en els ajuts concedits entre 2006 i 2010, s'ha donat una forta caiguda els anys de la crisi. Aquesta baixa demanda pot ser deguda tant a les condicions imposades en relació al tipus de rehabilitació, com a la necessitat d'avançament de la inversió per part de les comunitats. En aquets sentit cal destacar que l'Ajuntament de Mataró havia establert un sistema per oferir avançament que als darrers anys no ha funcionat, però que es preveu reactivar.

Figura 86: Ajuts a la rehabilitació i a la instal·lació d'ascensors

	Ajuts rehabilitació	Ajuts Ascensors	Total
2005	0	0	0
2006	4	10	14
2007	14	11	25
2008	11	16	27
2009	33	18	51
2010	37	16	53
2011	2	2	4
2012	0	0	0
2013	0	0	0
2014	4	5	9
2015	1	5	6

Font: OMHM, elaboració a partir dades Secció d'habitatge. Ajuntament de Mataró

- Rehabilitació i millora de l'accessibilitat als barris de Rocafonda i El Palau, Llei de Barris

Responsables: Secció d'Habitatge

Pressupost: 460.000€

Ajuts vinculats a la continuïtat de la Llei de Barris, l'any 2017 serà el darrer en què existirà finançament extern per al seu desenvolupament. El finançament correspondrà en un 50% a l'Ajuntament i en l'altre 50% a la Generalitat. Els ajuts municipals es donen en part abans de l'inici de les obres per tal de facilitar a les unitats de convivència amb menys recursos l'accés als ajuts.

- Avançaments retornables per el manteniment, rehabilitació o accessibilitat als barris Rocafonda i El Palau

Responsable: Secció d'Habitatge

Pressupost: 20.000€

Es tracta d'avançaments a la subvenció que el propi ajuntament realitza per a la rehabilitació. Aquesta avançaments cal retornar-los amb interessos, però aquest interès està subvencionat. L'objectiu és que en propers anys aquests avançaments estiguin oberts a tots els barris de la ciutat, no únicament a aquells on s'ha desenvolupat una intervenció vinculada a la Llei de barris.

- Programa d'arranjaments habitatges per a majors 65 anys

Responsables: Benestar social i Diputació de Barcelona

Programa de la Diputació de Barcelona per a la millora de l'accessibilitat d'habitatges de gent gran. Permet la intervenció en la millora de banys, cuines i millores generals de mobilitat al domicili. Benestar social estableix les persones que han de ser receptors d'aquest ajut. El pressupost destinat ha augmentat any a any.

Figura 87: Programa d'arranjaments

	2013	2014	2015	Total
Habitatges	23	33	29	85
Imports	23.979	25.000	40.473	89.452

Font: OMHM. Ajuntament de Mataró

- Programa d'ajudes tècniques (per a l'accessibilitat)

Responsable: Benestar Social

Programa municipal per a l'adaptació d'habitatges. Facilita la instal·lació de cadires de bany, alçadors de WC i altres ajudes tècniques per facilitar el manteniment al seu habitatge a persones amb problemes de mobilitat.

Figura 88: Programa d'ajudes tècniques

		2013	2014	2015	Total
Habitatges		101	45	69	215
	<i>cadires bany</i>	11	5	26	42
	<i>alçadors WC</i>	15	2	3	20
	<i>altres</i>	75	38	40	153
Imports		12.510	9.759	1.828	24.097

Font: OMHM. Ajuntament de Mataró

Altres mecanismes de suport a la rehabilitació

A banda dels ajuts a la rehabilitació oferts i gestionats per les diferents àrees de l'Ajuntament de Mataró, també es desenvolupen diferents actuacions que han de facilitar especialment la identificació del parc residencial amb mancances i ampliar la capacitat d'intervenció amb el suport d'agents privats.

- Estudis per a la ubicació d'ascensors a comunitats amb problemes d'accessibilitat

Responsable: Secció d'Habitatge

L'Ajuntament de Mataró realitza estudis i projectes per facilitar la instal·lació d'ascensors. El requisit és la possibilitat que els ascensors permetin entrar una cadira de rodes, encara que no compleixin els requisits legals. Es col·loquen a l'interior de la parcel·la privada, excepte en casos molt específics en què no hi ha altra solució i no causarà afectació important a l'espai públic (4-5 casos)

- Identificació d'habitatges amb necessitats de rehabilitació (rehabilitació detectada no satisfeta) als entorns Llei de Barris

Responsable: Programa de Suport a les Comunitats de Veïns i Veïnes (PSCVV)

Treball de camp realitzat per identificar les necessitats de rehabilitació no satisfetes. Ha permès identificar 49 edificis amb necessitats de rehabilitació i on la comunitat manifestava l'interès per rehabilitar, a l'interior de l'àmbit de la Llei de Barris. S'han

detectat com a principals impediments per a la rehabilitació els requeriments exigits i el cost econòmic.

- Permuta d'habitatges privats no accessibles per habitatges públics accessibles

Responsable: Secció d'habitatge

L'objectiu del programa és captar habitatges de majors dimensions amb problemes d'accessibilitat i cedir habitatges de petites dimensions més adequats a la gent gran. Es tracta d'un programa incipient del qual ja s'han aconseguit les primeres permutes.

Suport a la convivència

Dins d'aquest bloc s'inclouen totes les actuacions vinculades a l'atenció a les comunitats per evitar el conflicte i promoure la bona convivència.

- Projecte d'Intervenció i Assessorament a les comunitats de veïns i veïnes

Responsable: Programa de Suport a les Comunitats de Veïns i Veïnes (PSCVV)

Projecte iniciat l'any 2012 a l'àmbit del Pla integral de Rocafonda - Palau - Escorxador, arrel del desenvolupament del pla d'Intervenció integral. L'any 2015 s'amplia també al barri de Cerdanyola. Atén una gran diversitat de problemàtiques: convivència, estructura, salut pública, endeutament, ocupació, ...

- Prevenció i mediació en conflictes a les comunitats

Responsable: Servei de Mediació

La tasca del servei de mediació se centra en la prevenció de possibles conflictes a les comunitats. Desenvolupa tres tipus d'accions bàsiques: identificació de possibles conflictes a la comunitat, establiment d'acords bàsics i assistència a reunions de la pròpia comunitat en cas necessari. No es fa suport a la constitució de comunitats. Les principals problemàtiques detectades se centren en: complicacions en l'organització de les comunitats de copropietaris, el deteriorament de les relacions personals, la presa de decisions sobre elements comuns (com ascensors, antenes, o la reparació d'una façana, la manca de manteniment d'infraestructures de la finca, etc) i molt específicament l'impagament de quotes de la comunitat. Aquest darrer representa 39 dels 93 casos atesos per Servei de Mediació, un 42% dels casos, i també es destaca com un element conflictiu i en augment per part del Col·legi d'Advocats de Mataró.

Un cas específic d'atenció és el relatiu a la Mediació amb les comunitats amb expedients disciplinaris oberts per obres no executades.

Bon ús del parc: inhabilitat

Inclou les actuacions d'inspecció i sanció relacionades amb l'estat de conservació del parc. Aquesta línia disciplinària ja fa temps que es desenvolupa ja que en moltes ocasions té afectacions sobre la via pública.

- Inspeccions relatives a l'habitabilitat i l'accessibilitat dels habitatges

Responsable: Secció d'habitatge

Es realitzen inspeccions als habitatges relacionades amb peticions de reagrupament i renovació. Permet tenir un coneixement directa de l'estat dels habitatges. Permetria impulsar processos de rehabilitació.

- Disciplina vinculada al mal estat de l'habitatge

Responsable: Servei de Llicències i Disciplina d'Obres i Activitats

L'Ajuntament de Mataró té establert el procediment sancionador vinculat a la perillositat exterior dels habitatges, pels seus possible efectes sobre la via pública. No obstant, no es realitzen inspeccions vinculades amb la manca d'habitabilitat dels habitatges.

2.9. ALTRES INICIATIVES EXISTENTS

(Per elaborar aquest capítol s'han realitzat entrevistes amb els agents no municipals inclosos a la Comissió especial mixta per prevenir i evitar el desnonament de l'habitatge a famílies en situació d'insolvència sobrevinguda)

A banda de les actuacions que està portant a terme l'Ajuntament de Mataró, al municipi es donen tot un seguit d'actuacions relacionades amb l'habitatge per part d'altres agents. A continuació fem un recull dels principals agents amb qui s'han realitzat entrevistes i les actuacions que porten a terme.

Col·legi d'Advocats de Mataró

Realitza diferents tasques vinculades amb l'habitatge.

- *Servei d'Orientació Jurídica (SOJ)*: es tracta d'un servei finançat pel Departament de Justícia de la Generalitat de Catalunya i prestat pel Col·legi d'Advocats de Mataró. Facilita orientació jurídica gratuïta i està obert a tota la ciutadania. Entre d'altres, ofereix orientació en temes d'habitatge. És un servei gratuït al que s'hi pot adreçar qualsevol persona resident al partit judicial amb problemes jurídics vinculats a l'habitatge, bé per iniciativa pròpia, bé per derivació des dels diferents serveis municipals. No es disposa de dades desagregades de les atencions que es realitzen en el camp de l'habitatge.
- *Servei d'Orientació en mediació (SOM)*: el Col·legi d'Advocats de Mataró també disposa d'aquest servei per oferir, entre d'altres, mediació en casos relacionats amb l'habitatge. La mediació d'ofici es realitza en coordinació amb el Centre de Mediació de Dret Privat de la Generalitat de Catalunya. S'ha de destacar que el Col·legi d'Advocats ofereix un servei integral al ciutadà amb manca de recursos, amb possibilitat de designar per un mateix conflicte un mediador i un advocat d'ofici.

Tot i que no es disposa d'informació directa de les mediacions realitzades en casos d'habitatge habitualment es plantegen problemàtiques relacionades amb impagaments de lloguer i/o quotes comunitàries. En el moment actual, al no existir una regulació més concreta sobre mediació en temes relacionats amb arrendaments urbans i propietat horitzontal, no hi ha gaire predisposició a la utilització d'aquest procediment, excepte en els casos que s'hagi pactat prèviament la submissió a mediació.

A nivell qualitatiu es fa referència, també, a què hi ha persones propietàries que, enfront a iniciatives de mediació en temes d'impagament de lloguer, no volen formalitzar un expedient per intentar acords malgrat que, per mitjà dels serveis socials, l'Ajuntament faci oferiment de pagament dels lloguers endarrerits. Això ve motivat perquè l'ajut dels serveis socials només suposa una solució puntual, continuant el petit propietari sense garantia de

pagament de lloguers futurs. Davant la possibilitat d'un nou impagament i cronificació de la situació, el propietari pot prioritzar el desnonament per tal d'evitar nous procediments i majors despeses.

Pel que fa a la intermediació hipotecària, el Col·legi d'Advocats presta també un servei d'atenció als justiciables de tot el partit judicial de Mataró, mitjançant conveni SIDH (Servei d'Intermediació en Deutes de l'Habitatge) concertat amb la Diputació de Barcelona.

- *Protocol enfront als desnonaments:* l'Ajuntament de Mataró, el Col·legi d'Advocats i el Jutjat de Mataró, han consensuat un protocol en casos de desnonament on s'estableix que l'advocat ha de notificar al Jutjat, si s'escau, que la unitat de convivència desnonada pot trobar-se en una situació d'especial vulnerabilitat. En aquest cas, el Jutjat, al rebre la demanda o la contestació, notifica a l'Ajuntament de Mataró la situació de precarietat econòmica. Aquest protocol està pensat per facilitar la tasca de Benestar Social, que és notificat directament de la situació i pot iniciar el treball d'assistència, ja sigui amb la tramitació d'un ajut econòmic o amb tasques dirigides al reallotjament.

Cal d'estacar que l'establiment de mecanismes de coordinació entre totes les institucions, com el referit, es considera un element essencial per part del Col·legi d'Advocats.

Delegació del Maresme del Col·legi d'Aparelladors de Barcelona

La seva tasca principal correspon en donar servei als prop de 600 aparelladors, arquitectes tècnic i enginyers d'edificació del Maresme.

A partir dels visats que han realitzat els darrers anys detecten un creixement del 5-10% del sector de la construcció. Pel que fa als habitatges es detecta un repunt de la construcció d'edificis plurifamiliars d'obra nova, principalment de petites promotores que construeixen habitatges destinats tant a la venda com al lloguer, que correspondrien principalment a l'edificació de solars o substitució d'edificis existents a l'eixample. I també destaquen que han augmentat les rehabilitacions integrals principalment al centre. Tot i això constaten que aquest tipus d'obra es veu limitat per les dificultats que comporta complir la normativa vigent en el cas de voler generar nous habitatges, com per exemple la necessitat de disposar d'aparcament, la dificultat de rehabilitar edificacions protegides o la impossibilitat d'ampliar edificis amb volum disconforme.

Per altra banda, l'any 2009, van elaborar un estudi per tal de conèixer la viabilitat d'instal·lar ascensors en edificis plurifamiliars. Ja que es detectava que l'accessibilitat era una problemàtica molt estesa i hi havia un potencial important de millorar les condicions dels habitatges facilitant la realització d'obres per col·locar ascensors. Es tracta d'un estudi intern que no s'ha fet públic.

Cambra de la Propietat Urbana de Mataró i el Maresme

La seva tasca se centra en la representació i defensa de les persones propietàries, amb especial atenció a les petites propietats, que són de manera quasi exclusiva les afiliades a la Cambra.

Les actuacions que desenvolupa que poden tenir una major incidència en la política d'habitatge municipal i a l'establiment de sinèrgies entre l'administració local i la cambra són les següents:

- *Assessorament tècnic:* La Cambra de la Propietat ofereix un assessorament tècnic integral en tots aquells aspectes vinculats a la propietat: arquitectònic, econòmic, legal i laboral.
- *Serveis bàsics a les persones sòcies (administració de finques i administració de lloguers).* La Cambra de la Propietat Urbana de Mataró i el Maresme gestiona 280 comunitats i 700 lloguers, bàsicament a Mataró. Aquesta àmplia presència al municipi permet que pugui esdevenir un bon difusor de les iniciatives municipals si aquestes ajuden a donar resposta a les necessitats de les petites propietats a qui representen. En aquest sentit cal destacar la predisposició de la Cambra enfront al lloguer, com opció preeminent per a la propietat.
- *Desenvolupament de processos de conciliació:* Desenvolupa processos de conciliació entre: propietat i persones llogateres; comunitat i propietat; dues comunitats; dues propietats.
- *Programa reformar i llogar.* (Actualment aquest programa no està actiu, tot i que s'està en converses amb CaixaBank per disposar de finançament per poder tornar a engegar-lo). Aquest programa partia de la diagnosi, que es manté actualment, que si a la ciutat de Mataró existeixen molts habitatges buits, això es deu al mal estat d'aquets habitatges, no a la voluntat de la propietat de tenir-los sense ús. En aquesta visió la Cambra de la propietat coincideix amb el Col·legi d'Advocats de Mataró.

El programa es basava en la disponibilitat de finançament per part de la Cambra de propietat que avançava a les persones propietàries els fons necessaris per portar a terme la rehabilitació del seu habitatge en cas que aquest es destinés al lloguer. En aquest cas, la propietat podia realitzar les obres i retornava els diners avançats a partir de les quotes de lloguer. Es preveia que no fos necessari el traspàs de tot el lloguer sinó únicament de la part necessària per retornar els diners avançats en el període del contracte. Aquest programa es va tancar degut a dos fets clau, l'escurçament dels contractes de lloguer i la baixada dels preus de lloguer.

Tot i que actualment s'està intentant reactivar a partir de finançament privat, per part de la Cambra de la Propietat es considera més adequat establir un programa d'aquest tipus des de l'administració pública, amb el suport de la pròpia Cambra. En aquest sentit consideren essencial augmentar el pressupost municipal destinat a la rehabilitació.

- *Propietat tranquil·la:* Aquest programa permet disposar d'una assegurança que permet cobrir els desperfectes a l'immoble llogat, ja que la Cambra de la

propietat disposa d'una corredoria d'assegurances pròpia que ofereix serveis a les diferents Cambres de la propietat catalanes. L'assegurança cobreix:

- Contingent i contingut
 - Serveis de comunicació i reparació de sinistres 24h
 - Responsabilitat civil.
 - Actes vandàlics ocasionats per les persones llogateres (fins a 6.000 euros, franquícia 300 euros).
- *Lloguer garantit:* Aquest programa permet disposar d'una assegurança que garanteix a la propietat el cobrament de les rendes. Les condicions de l'assegurança són les següents:
 - Cobertura de rendes impagades fins a un màxim de 12 mesos
 - Cobertura de despeses jurídiques per desnonament (advocat i procurador amb un màxim de 3.000 €)
 - Cobertura per danys en el continent del pis per fets malintencionats de les persones llogateres (fins a 3.000 euros, franquícia 300 euros).
 - Defensa jurídica

Càritas interparroquial de Mataró

La seva tasca se centra en l'acompanyament a persones, tant que s'adrecen a Càritas a iniciativa pròpia, com adreçades des de Benestar Social, ja que per les seva situació legal no poden ser ateses des dels serveis municipals.

Les principals actuacions que realitzen vinculades a l'habitatge són:

- *Acompanyament a les famílies.* Actualment Càritas a Mataró està atenent a que es troben en les següents condicions residencials:
 - al carrer 12 persones
 - en barraques 7 persones
 - en garatges 7 persones
 - en un llit llogat 26 persones (no disposen d'habitació pròpia)
 - en habitacions rellogades 146 famílies
 - acollides en cases de familiars 98 famílies
 - en habitatges ocupats 50 famílies (es destaca que en molts casos són les antigues persones llogateres d'habitatges embargats i que no saben a qui pagar el lloguer).
 - en habitatges de lloguer social 251 famílies
- *Tutela d'habitatges compartits.* Actualment Càritas interparroquial a Mataró compta amb 2 habitatges llogats al mercat lliure. Des de Càritas es considera que els habitatges de lloguer socials han facilitat la pujada de preus del lloguer i aposten per una anàlisi aprofundida dels habitatges buits per tal de potenciar-ne la seva activació a preus adequats.

Creu Roja Mataró

La seva tasca se centra en l'acompanyament a persones, tant que s'adrecen a la Creu Roja a iniciativa pròpia, com adreçades des de Benestar Social.

Les principals actuacions que realitzen vinculades a l'habitatge són:

- *Acompanyament a les famílies.* Al llarg del 2016 la Creu Roja va atendre 177 homes i 171 dones (corresponen a la persona titular de l'ajuda tramitada). La majoria d'ajudes corresponen al pagament del lloguer o subministraments.
- *Gestió del Centre Municipal d'Acollida.* Destaquen que entre el 2008 i el 2010 es modifica el perfil de persones que acullen, comencen a arribar famílies i no únicament persones soles com passava anteriorment. La tasca del centre no és únicament oferir un sostre a les persones que acullen, sinó que ofereixen un acompanyament global per millorar la situació de les persones ateses en tots els aspectes, no únicament l'habitatge.
- *Centre de promoció social.* És el centre on es desenvolupa el projecte Club Social Andana, orientat a facilitar l'adquisició d'hàbits, procediments, capacitats i actituds positives a persones en situació d'exclusió social severa, per millorar la seva qualitat de vida i les seves relacions socials i personals. El projecte ofereix també servei de menjador, dutxes i bugaderia.
- *Projecte Betània.* És un projecte format per Càritas, les Conferències Sant Vicenç de Paül, l'Associació Jaume Pineda i el COPAM. Juntament amb la Creu Roja, gestiona 3 habitatges cedits per l'Ajuntament, són habitatges destinats a persones sense sostre que compten amb suport socioeducatiu.
- *Orientació jurídica.* A persones amb problemàtiques d'habitatge i també a persones que estan ocupant un habitatge sense títol habilitant de la propietat, en aquests casos també els deriven als serveis socials municipals.
- *Campanya a Mataró comptem tots.* Orientada a visibilitat les persones sense llar, entre altres actuacions es va realitzar un recompte de persones al carrer el Maig de 2017, on es van comptar 40 persones, destaquen que moltes de les persones sense llar feia menys d'un any que es trobaven vivint al carrer.

Conferències Sant Vicenç de Paül

La seva tasca se centra en l'acompanyament a persones, tant aquelles que s'adrecen a les Conferències Sant Vicenç de Paül a iniciativa pròpia, com adreçades des de Benestar Social o altres entitats socials. Les principals actuacions que realitzen vinculades a l'habitatge són ajudes al pagament de subministraments.

Per altra banda col·laboren amb altres entitats de Mataró, presents a la Taula de Promoció Social, en diferents projectes vinculats amb l'habitatge, els principals són el Centre Andana i el Projecte Betània.

Salesians Sant Jordi

La seva tasca principal està vinculada amb l'educació, la formació i l'acompanyament de persones, especialment infants i joves. En aquest sentit, una de les seves línies de treball és la inserció laboral, mitjançant cursos professionalitzadors en col·laboració amb el projecte *Incorpora* de l'Obra Social La Caixa.

Un dels cursos que ofereixen és de manteniment d'habitatges, on es forma les persones estudiants amb els oficis bàsics vinculats al manteniment i rehabilitació d'habitatges. Aquest curs el van realitzar entre el 2008 i el 2012 dos grups de 16 persones cada any, i es va reprendre el curs 2016-2017 amb un grup de 8 persones.

Les persones que han passat pel curs passen a formar part d'una borsa de l'entitat Salesians Sant Jordi, que els hi permet oferir un servei de "brigades" capacitades per rehabilitar habitatges o altres espais, afavorint la inserció laboral d'aquestes persones. Les "brigades", com les anomenen, estan formades per una de les persones professionals que imparteixen els cursos i que en aquest cas fan de cap d'obra. A dia d'avui, aquestes "brigades" s'han encarregat del manteniment puntual de diferents espais d'entitats socials vinculades al pacte del tercer sector i d'alguns equipaments municipals. Actualment estan treballant per poder oferir aquest servei en habitatges socials municipals.

Plataforma d'Afectats per la Hipoteca Mataró

A principis de l'any 2012 es crea la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca de Mataró, sota el paraigua de la Federació d'Associacions de Veïns de Mataró. Els primers anys la seva tasca principal va consistir en acompanyar a persones en risc de perdre l'habitatge a causa d'impagament de la hipoteca. Però actualment la majoria de les persones que s'acosten a les assemblees de la PAH són persones que estan en risc de perdre l'habitatge per impagament del lloguer i en canvi els afectats per impagaments de la hipoteca representen únicament el 2%.

Detecten que la tasca que realitzen actualment, acompanyar a persones que no poden pagar el lloguer, és més complexa per diversos motius:

- Per una banda la pèrdua de l'habitatge acostuma a ser més ràpida i aquest fet dificulta el procés d'apoderament i la implicació a l'assemblea.
- És complicat fer una tasca de prevenció per evitar el desnonament, ja que és difícil intermediar amb la propietat per aconseguir rebaixes del lloguer i a la vegada poques persones disposen d'ajudes al lloguer que els hi permetin mantenir l'habitatge.
- L'accés a la mesa d'emergència és fa un cop s'ha produït el desnonament i per tant les persones desnonades no disposen d'habitatge durant un període aproximat de 5 mesos, fins que no se'ls hi adjudica el nou habitatge.
- L'atenció des de serveis socials es centra en les persones en situació més vulnerable i les persones que encara no es troben en aquesta situació no poden accedir a les ajudes que els hi permetrien no empitjorar la seva situació.

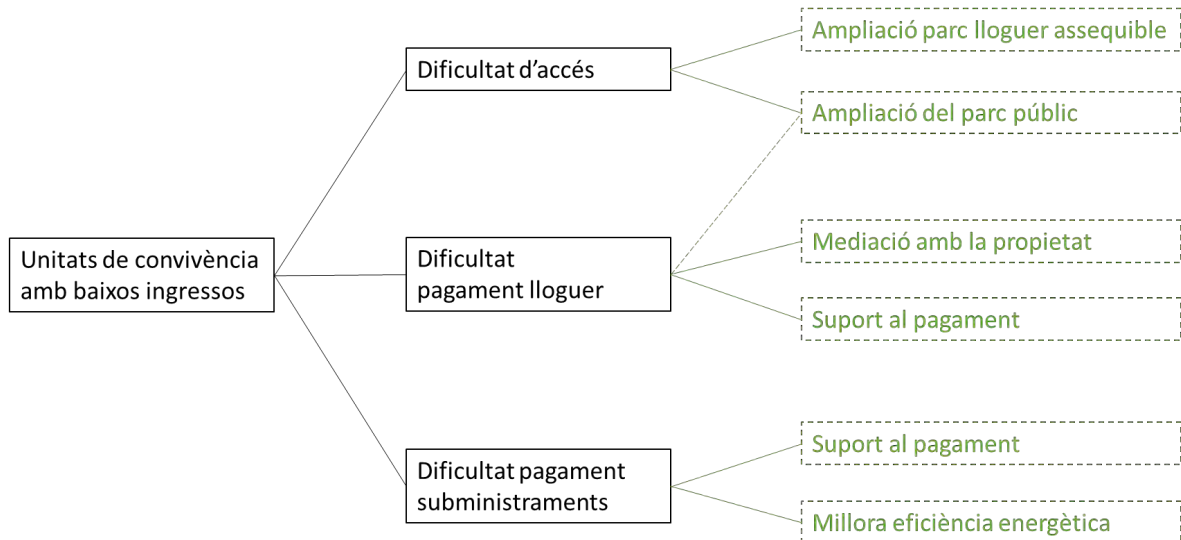
3. DIAGNOSI

El Pla Estratègic Mataró 20/22 inclou com a projecte essencial l'estratègia integral centrada en l'habitatge amb l'eix en la rehabilitació de les comunitats centrada en l'habitatge.

Necessitat d'utilitzar aquesta eina per reforçar les polítiques d'habitatge.

3.1. PROBLEMÀTIQUES I NECESSITATS RELACIONADES AMB L'ACCÉS A L'HABITATGE O EL RISC DE PÈRDUA

Les problemàtiques de pagament es donen vinculades a dos aspectes essencials, les dificultats vinculades al pagament de l'habitatge i als subministraments. A aquestes cal afegir un vector clau, la manca de parc públic.



Dificultats de pagament de l'habitatge

- Augment del nombre de desnonaments deguts al lloguer.
- Poques eines legals per fer efectiva la mediació en casos d'impagament de lloguer.
- Frenada dels desnonaments deguts a hipoteques gràcies als canvis legislatius que impedeixen el desnonament i faciliten la negociació.
- Important augment dels ajuts al lloguer vinculats al finançament del Ministeri de Foment.
- Important augment de les unitats de convivència que accedeixen a la Mesa de Valoració per a Emergències Econòmiques i Socials.

- Reducció de les sol·licituds d'ajuts d'especial urgència concedits tant per la Generalitat de Catalunya com pel propi Ajuntament de Mataró, perquè no compleixen les expectatives d'algunes persones que podrien accedir-hi.
- Dificultat creixent de la tasca que realitza Benestar social amb algunes persones usuàries ja que no tenen interès a realitzar un acompanyament continuat.
- Diferències en relació a l'enfocament de l'atenció entre l'Ajuntament i les plataformes d'afectats, que dificulten la tasca dels serveis municipals.

Dificultats de pagament dels subministraments

- Transformació del perfil de les persones sol·licitants d'ajudes per fer front als problemes de pagament de subministraments, es redueixen les sol·licituds de persones amb menys recursos (fet que es vincula als ajornament de talls de subministraments) i augmenten les sol·licituds de persones que compleixen els requisits, però no tenen uns ingressos tan baixos.
- Programa d'auditories energètiques i arranjaments de millora de l'eficiència. Es detecten problemàtiques més greus vinculades a les instal·lacions de tot l'edifici.
- Important Fons Social d'Aigües de Mataró per fer front als problemes de pagament de subministraments (65.000 €).
- Disponibilitat de fons vinculats al "Banc de l'Energia"

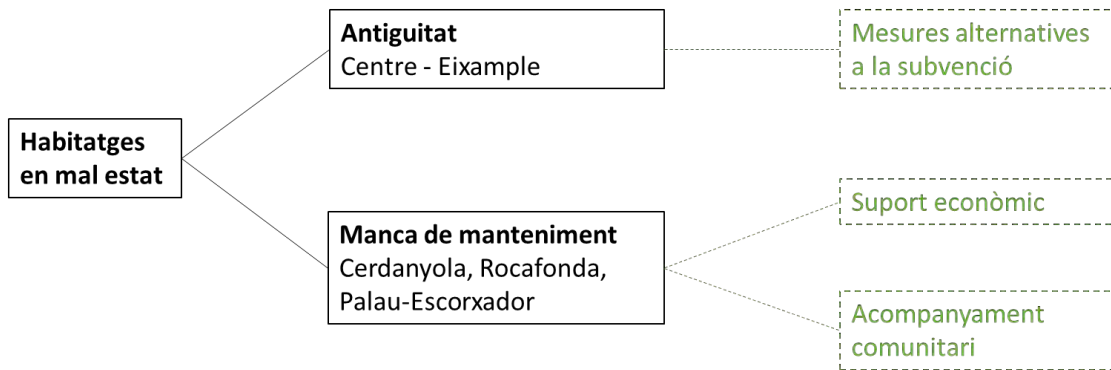
Manca de parc públic suficient

- Mataró no disposa de suficient habitatge públic per donar resposta a les necessitats de la seva població.
- El compliment de l'objectiu de solidaritat urbana (15% dels habitatges principals destinats a polítiques socials l'any 2027) implicaria disposar de 8.500 habitatges.
- Necessitat d'accedir al mercat per captar habitatges per a la Mesa de Valoració (60 x 40).
- Serveis socials tenien detectada una necessitat de 495 habitatges l'any 2015, per donar resposta a les necessitats socials
- Als darrers anys s'ha transformat part del parc de lloguer assequible cap al lloguer social. Aquest fet ha generat concentració de problemàtiques.
- Manca de capacitat econòmica per part del propi Ajuntament per desenvolupar noves promocions d'habitatge amb protecció oficial.
- Interès per part de nous agents de promoure habitatge amb protecció oficial al municipi.

- Voluntat municipal de facilitar el desenvolupament de les promocions per part de nous agents, però mantenint la titularitat del sòl.
- Necessitat que el nou habitatge amb protecció oficial abandoni models de venda per promoure nous models de tinença més accessible i que permetin generar un parc d'habitatge assequible estable a la ciutat.

3.2. PROBLEMÀTIQUES I NECESSITATS VINCULADES A L'ESTAT I ACCESSIBILITAT DELS HABITATGES

El mal estat de conservació dels habitatges del municipi s'associa a 2 situacions bàsiques: l'antiguitat del parc, que afecta especialment als habitatges del Casc Antic i l'Eixample, i la manca de manteniment, que afecta als habitatges especialment de Cerdanyola, Rocafonda i Palau i Escorxador.



Mal estat vinculat a l'antiguitat del parc

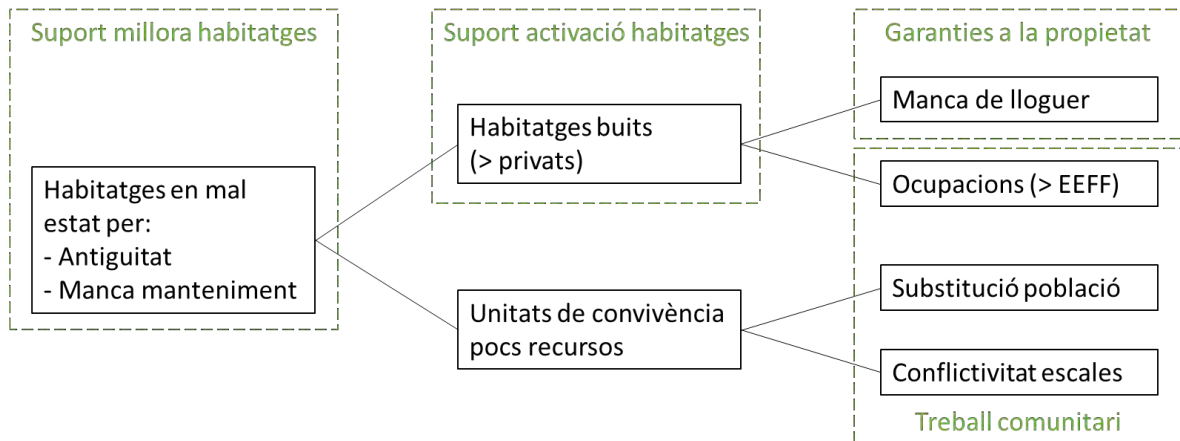
- Afecta a edificis puntuals del Casc Antic i l'Eixample.
- Habitualment són edificis amb pocs immobles el que en facilita la millora, però fa necessari un elevat volum d'intervencions.
- En molts casos implica que l'habitatge estigui buit.
- Habitatges de grans dimensions que dificulten la transformació en habitatge assequible.
- El planejament en dificulta la millora en alguns casos d'edificis amb volum disconforme.
- Són entorns atractius per a la població del municipi, amb preus alts i on es pot desencadenar un procés de gentrificació.

Mal estat vinculat a la manca de manteniment

- Afecta a edificis plurifamiliars dels anys 60 – 70, especialment als barris de Rocafonda, Palau – Escorxador i Cerdanyola.

- Complementàriament es detecta una important manca d'ascensors en habitatges de nombroses plantes.
- S'identifiquen edificis amb un elevat número d'immobles que en dificulta la intervenció, però pot permetre importants millores amb poques actuacions.
- Afecta tant a habitatges en ús com desocupats.
- Els habitatges buits poden activar-se com a habitatge assequible.
- A Rocafonda i Palau - Escorxador s'ha desenvolupat la llei de barris, combinada amb ajuts municipals específics i avançaments de subvencions. Existeix una Oficina de Barri que ha gestionat aquests projectes que es consideren positius.
- Barris amb experiència de treball conjunt amb el servei de mediació vinculada tant a la mediació comunitària com a dificultats de pagament.
- Barris amb la menor capacitat adquisitiva de la població i amb major presència de població estrangera.
- La presència, en una comunitat, d'habitatges ocupats sense títol habilitant i habitatges propietat d'entitats financeres que no es fan càrrec de la seva propietat, dificulta el procés de rehabilitació.

3.3. NECESSITATS D'OPTIMITZACIÓ DEL PARC I DE CREACIÓ D'HABITATGE DE LLOGUER



La presència d'habitatge en mal estat té efectes en la presència d'habitatges buits, que ahora redunda en un major presència d'habitatge ocupat i en una menor disponibilitat d'habitatges de lloguer. Així doncs l'activació d'habitatge buit és una línia prioritària per fer front a les dues problemàtiques.

L'habitatge buit i el parc de lloguer

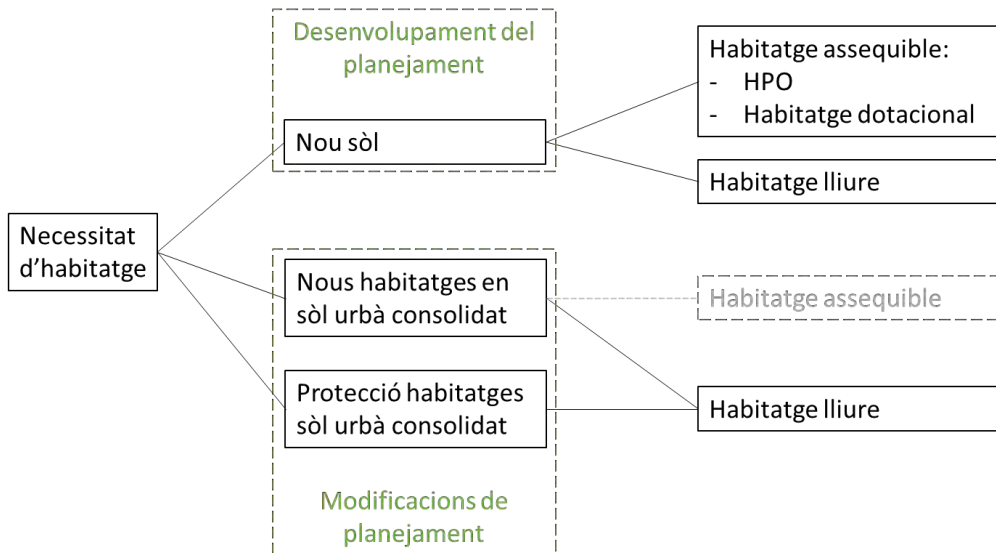
- Es dona a tots els barris de la ciutat, però amb major presència percentual (en relació al parc d'habitatges principals) a Rocafonda (9,2%), Centre (9,1%) i Eixample (7,9%).
- En un 75% en mans de particulars.
- Majoritàriament vinculat a habitatges en mal estat.
- Important tasca de detecció per part de l'Ajuntament que permet iniciar accions proactives de captació i sanció.
- Baixa capacitat de captació d'aquest habitatge per part de la Borsa de Lloguer, que des del 2010 redueix el número d'habitatges disponibles (104 habitatges l'any 2015).
- La captació pública dels habitatges de les entitats financeres la negocia l'Ajuntament, però els habitatges es cedeixen a l'Agència de l'Habitatge. No permet cobrir les necessitats de la Mesa d'emergències.
- Percentatge de lloguer del 19% dels habitatges principals l'any 2011 (en la mitja catalana).
- Preus en augment des del 2015. Actualment el preu mig se situa entre 560 €/mes (preu mig d'acord amb les fiances dipositades a l'Incasol al 4rt trimestre de 2016) i 675 €/mes (oferta immobiliària).
- Baixa oferta d'habitatge de lloguer, que no permet respondre a les necessitats de la població
- Irrupció de l'habitatge de lloguer turístic, que pot esdevenir competència al lloguer per a habitatge habitual. Actualment l'oferta d'habitatge d'ús turístic ja equival a un 60% de l'oferta de lloguer habitual.
- Interès de la Cambra de la Propietat Urbana per promoure el lloguer.
- Dificultat per part de la població jove de trobar habitatges, tant per a joves del municipis com estudiants de la Universitat.

Les ocupacions sense títol habilitant

- Es dona a tots els barris de la ciutat, però amb major presència percentual (en relació al parc d'habitatges principals) a Palau-Escorxador (1,76%), Centre (1,32%) i Cerdanyola (1,11%)
- Al 2016, un 89% propietat d'entitats financeres.
- Problemes per controlar les ocupacions al parc públic, especialment titularitat de l'Agència de l'habitatge de Catalunya.
- Actuació pública vinculada als problemes de convivència derivats de les ocupacions.

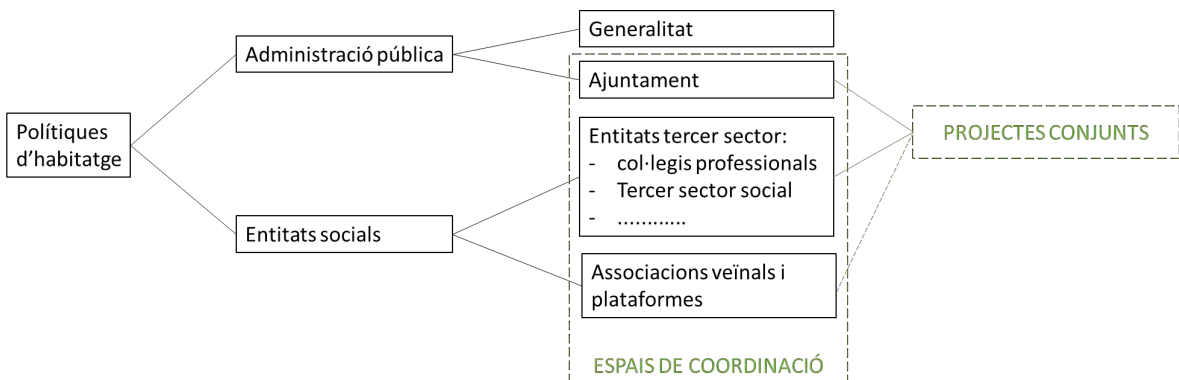
- Important tasca municipal de control i gestió: Registre d'habitatges Ocupats de la Policia Local i Comissió Municipal per a la Gestió del Risc per a la Seguretat i la Convivència derivat de l'Ocupació d'Habitatges.

3.4. EL PLANEJAMENT I LA CAPACITAT DE GENERAR HABITATGE ASSEQUIBLE



- Mataró disposa de sòl per generar habitatge de protecció oficial ja sigui en solars on ja és possible edificar o en sòls on falta completar el planejament i/o la gestió.
- PUMSA disposa de solars per a l'edificació d'habitatge lliure que pot permetre disposar de fons per a política d'habitatge
- Mataró disposa de sòl per desenvolupar habitatge dotacional.
- S'ha reactivat la construcció d'habitatges d'obra nova i també la rehabilitació.

3.5. ELS AGENTS MUNICIPALS I LA CAPACITAT DE RELACIÓ AMB ALTRES AGENTS DEL MUNICIPI



- Mataró compta amb una Oficina Local d'habitatge que gestiona els serveis i ajuts finançats per la Generalitat.
- Bona coordinació entre els diferents serveis municipals i regidories amb responsabilitats en temes d'habitatge
- Mataró disposa de diferents entitats amb seu al municipi i voluntat de consolidar projectes conjunts amb l'Ajuntament i d'impulsar-ne de nous, relacionats especialment amb:
 - Activació d'habitatge buit
 - Potenciació del mercat de lloguer
 - Millora del parc construït
 - Generació d'habitatge assequible
- Mataró disposa de diferents espais de coordinació amb les entitats socials del municipi:
 - Comissió Especial Mixta per prevenir els desnonaments de l'habitatge a famílies en situació d'insolvència.
 - Comissió Municipal per a la Gestió del Risc per a la Seguretat i la Convivència derivat de l'Ocupació d'Habitatges.

4. ENCAIX ESTRATÈGIC

4.1. REPTES

Atendre tant les persones en situació de vulnerabilitat residencial severa com a la població sense capacitat d'accedir al mercat lliure.

La forta crisi econòmica viscuda els darrers anys ha tingut un fort impacte en la capacitat de la població de fer front al pagament del seu habitatge. Aquesta situació ha fet necessari reforçar la política d'habitatge per atendre l'emergència.

Actualment, els efectes de la crisi econòmica se superposen a una incipient recuperació que està impulsant a l'alça el preu de l'habitatge, dificultant l'accés i el manteniment de l'habitatge a nous col·lectius que no s'havien vist afectats per la crisi econòmica. Així doncs, una vegada consolidat el treball en el camp de l'emergència, es fa necessari, tant reforçar l'atenció als col·lectius més vulnerables, com donar resposta a les necessitats de les persones que, tot i disposar d'uns ingressos superiors, tampoc poden accedir al mercat lliure i necessiten del suport públic per accedir a un habitatge, o mantenir l'habitatge en el qual ja resideixen.

Mobilitzar habitatge privat cap al lloguer assequible

La demanda d'habitatge assequible, especialment de lloguer, és molt superior a la capacitat del parc públic existent de donar-hi resposta. Per aquest motiu és imprescindible ampliar el parc d'habitatge assequible fomentant la incorporació d'habitatges privats a l'oferta de lloguer assequible. Tenint en compte que l'oportunitat que suposava l'existència d'un estoc d'habitatge buit en mans d'entitats financeres es va diluint ja que s'ha reactivat la seva comercialització.

La mobilització d'habitatge privat permetrà disposar d'habitatge assequible en un termini molt inferior a la promoció, així com, incorporar habitatge assequible i social, destinat a polítiques socials, en zones on es disposa d'escàs habitatge amb protecció oficial i de reserves de sòl per a nova promoció. L'esforç ja realitzat des de l'Ajuntament de Mataró, per a la identificació de l'habitatge buit, situa a la ciutat en una bona situació per abordar aquest repte, que s'haurà de centrar en el parc privat.

Promoure nou habitatge assequible de lloguer i incentivar models alternatius de tinença, accés i ús de l'habitatge

La necessitat d'ampliar el parc d'habitatge assequible també planteja el repte de recuperar la promoció d'habitatges de nova construcció i a la vegada donar resposta a la demanda de noves tipologies d'habitatge que s'adaptin millor a les expectatives de les persones que hi viuran i trenquin amb la rigidesa del model actual basat principalment en la compra.

El foment del lloguer, ja sigui per mitjà de la promoció directa o d'altres models, com el dret de superfície, les cooperatives en cessió d'ús o la masoveria urbana, han de permetre promoure habitatges assequibles de forma permanent en el temps, que facilitin la inversió sense perdre sòl públic i que fomentin la implicació de les persones usuàries. Uns models que es podran fomentar des de les promocions públiques o a partir del suport a iniciatives privades.

Millorar la gestió del parc públic

En els darrers anys s'ha transformat el perfil de les persones que resideixen en habitatges municipals, cap a col·lectius amb menys recursos econòmiques i amb major vulnerabilitat, fet que introdueix major complexitat a la gestió, tant pel que fa als aspectes econòmics com de convivència a la comunitat o de manteniment dels habitatges.

Per tal de garantir la viabilitat de l'ampliació del parc a llarg termini i la utilització eficient dels recursos municipals és imprescindible optimitzar la gestió del parc públic. És necessari disposar d'una gestió que abordi la dimensió social, econòmica, jurídica i comunitària, amb un major seguiment i atenció a les necessitats de les persones allotjades, major control de la morositat i el compliment dels compromisos i reforç de l'acompanyament i suport a les comunitats on s'ubiquen els habitatges públics.

Fomentar la rehabilitació, especialment en entorns vulnerables, per revertir la segregació socio-espacial

La manca de capacitat d'inversió privada en obres de manteniment i rehabilitació, especialment en els barris on es concentren majors problemàtiques socials i econòmiques, ha accelerat el deteriorament del parc d'habitatge privat, empitjorant les condicions de vida de la població i incrementant la segregació i les desigualtats entre barris del municipi.

El foment de la rehabilitació en aquests barris, requereix d'una intervenció municipal que faciliti el procés de rehabilitació a les comunitats més vulnerables, tant pel que fa als recursos econòmics, com a l'acompanyament, la mediació i el suport en la gestió.

Garantir la funció social de l'habitatge i evitar-ne els usos anòmals

El bon ús del parc d'habitatge, tant públic com privat, és clau per garantir el dret a l'habitatge de la població. L'administració ha de vetllar pel seu compliment, evitant i revertint usos anòmals com la desocupació permanent, l'infrahabitatge, la sobreocupació o l'habitatge d'ús turístic no regulat. Aquests fenòmens, actualment poden tenir major incidència a causa de la conjuntura econòmica, que ha fet que se sumin els efectes de la crisi pel que fa a l'emergència habitacional, amb els efectes de la reactivació del mercat immobiliari que dificulten l'accés a l'habitatge a nous col·lectius.

Per aquest motiu, és necessari reforçar els mecanismes vinculats a la disciplina que permetin garantir la funció social de l'habitatge.

Mecanismes

Més enllà dels reptes es plantegen dos mecanismes clau de la política d'habitatge del municipi.

Establint models de governança que reforcin el lideratge municipal i la implicació d'altres agents locals

La política d'habitatge és per definició transversal i involucra diversitat d'agents, tant de l'administració com de l'àmbit privat. Aquesta diversitat sovint es tradueix en actuacions aïllades que s'implementen sense una estratègia conjunta.

Repensar el model de governança, ha de permetre millorar la coordinació entre agents i sobretot fer efectiu el lideratge local de la política d'habitatge, implicant i corresponsabilitzant la ciutadania i les entitats locals.

Millorant l'atenció a la ciutadania en relació a l'habitatge

Per últim, un dels elements centrals de la política d'habitatge és l'atenció a la ciutadania, ja que ha de permetre fer arribar les polítiques que es realitzen a la població que necessita suport en relació amb l'habitatge. Alhora, és una eina per conscienciar la ciutadania entorn dels seus drets i deures en relació a l'habitatge.

Per tal de realitzar una bona atenció és clau que la ciutadania disposi de la informació de forma accessible, conegui els recursos que té al seu abast i pugui realitzar els tràmits de forma senzilla i centralitzada.

4.2. MISSIÓ

Treballar per garantir el dret a l'habitatge de la ciutadania de Mataró, fent de l'habitatge un element cohesionador i integrador, amb lideratge local però conjuntament amb els agents del territori.

4.3. OBJECTIUS GENERALS

1. Disposar d'habitatge assequible adequat a la capacitat econòmica de la població
2. Evitar la pèrdua de l'habitatge habitual i fer front a la pobresa energètica
3. Millorar l'estat dels habitatges i l'acompanyament municipal en la seva millora
4. Protegir l'ús residencial i el bon ús del parc d'habitatges
5. Revertir la segregació socioespacial i fomentar la bona convivència
6. Reforçar el paper municipal en la política d'habitatge i la coordinació amb altres agents

4.4. ESTRATÈGIES

1. Disposar d'habitatge assequible adequat a la capacitat econòmica de la població
 - a. Diversificant els mecanismes de generació d'habitatge assequible per atendre a diversitat de col·lectius
 - b. Fomentant l'activació del parc vacant cap al lloguer assequible
 - c. Millorant la gestió del parc vinculat a polítiques públiques
2. Evitar la pèrdua de l'habitatge habitual i fer front a la pobresa energètica
 - a. Articulant l'actuació dels diferents serveis municipals
 - b. Reforçant la difusió dels ajuts i els serveis disponibles
 - c. Reforçant l'assessorament, l'acompanyament i la mediació
 - d. Potenciant la coordinació amb agents externs
 - e. Habilitant recursos temporals d'emergència
 - f. Reforçant els programes de suport al pagament de serveis
 - g. Millorant l'eficiència energètica dels habitatges
3. Millorar l'estat dels habitatges i l'acompanyament municipal en la seva millora
 - a. Establint mecanismes de suport alternatius a la subvenció
 - b. Reforçant els ajuts per les persones amb menys recursos
 - c. Oferint suport i acompanyament a les comunitats de propietaris/es
 - d. Difonent els serveis existents
4. Protegir l'ús residencial i fomentar la bona convivència
 - a. Impulsant l'aplicació de la disciplina d'habitatge en cas d'usos anòmals
 - b. Reforçant els mecanismes de mediació a les comunitats veïnals
 - c. Reforçant les actuacions vinculades amb les ocupacions
 - d. Actuant per evitar que l'habitatge se substitueixi per altres usos
5. Reforçar el paper municipal en la política d'habitatge i la coordinació amb altres agents
 - a. Reforçant l'atenció a la ciutadania i la comunicació dels serveis existents
 - b. Millorant la coordinació entre els agents municipals i les entitats locals

5. EIXOS I LÍNIES D'ACTUACIÓ

Els grans objectius que aborda aquest Pla Local d'Habitatge, i les estratègies que s'han definit per tal d'assolir-los s'han traduït en una sèries d'eixos i línies d'actuació que agrupen el conjunt d'actuacions previstes.

- A. Ampliar i gestionar el parc d'habitatge assequible
 - A1. Ampliació del parc públic
 - A2. Mobilització d'habitatge privat per destinar-lo al lloguer assequible
 - A3. Gestió del parc destinat a polítiques socials

- B. Atendre i prevenir la pèrdua de l'habitatge
 - B1. Prevenció de la pèrdua de l'habitatge
 - B2. Prevenció de la pobresa energètica
 - B3. Atenció a l'emergència

- C. Fomentar el manteniment i la rehabilitació
 - C1. Suport a la rehabilitació per facilitar la cohesió
 - C2. Impuls a la millora del parc d'habitatges

- D. Controlar el bon ús del parc privat
 - D1. Intervenció en els habitatges amb usos anòmals
 - D2. Manteniment de l'ús d'habitatge

- E. Impulsar l'atenció a la ciutadania i la concertació
 - E1. Informació i atenció a la ciutadania
 - E2. Concertació i transversalitat

5.1. EIX A. AMPLIAR I GESTIONAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE

Objectiu: Disposar d'habitatge assequible adequat a la capacitat econòmica de la població

Ampliar el parc d'habitatge assequible actual, per atendre les necessitats de la població, tant pel que fa al seu volum com a la seva capacitat econòmica, és un objectiu clau que requerirà de la diversificació de les actuacions a desenvolupar per poder donar-hi resposta.

Així doncs, les necessitats d'habitatge assequible i social de la població de Mataró fan necessari reforçar tots els mecanismes que permetin ampliar el parc d'habitatge destinat a polítiques socials. Tenint en compte que es preveu una durada per aquest Pla de 6 anys, es considera que la demanda d'habitatge superarà abastament la capacitat de generació d'habitatge assequible del municipi, ja que actualment Mataró té registrada una important demanda d'habitatge assequible, que no es preveu que es redueixi als propers anys:

- Necessitats d'habitatge identificades per BS al 2017: 180 llars
- Persones inscrites al Registre de sol·licitants d'HPO, tancament 2017: 1.803 unitats de convivència
- Sol·licituds d'accés a la Mesa de Valoració de l'AHC al 2017: 116 llars

Per altra banda, per donar compliment a l'objectiu de solidaritat urbana previst a la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge, Mataró hauria de disposar, l'any 2029¹², de 8.500 habitatges destinats a polítiques socials¹³.

El Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge (actualment en redacció) xifra en 3.291 els habitatges destinats a polítiques socials actuals, una xifra que es reduirà considerablement per l'extinció progressiva dels contractes de pròrroga forçosa i la finalització de la qualificació com a habitatge protegit, d'alguns dels habitatges de venda existents. El propi PTSHC estima en 2.770 els habitatges destinats a polítiques socials que restaran l'any 2020. Tenint en compte aquesta previsió, el Pla estableix que l'any 2024 s'haurien d'haver generat 3.271 nous habitatges destinats a polítiques socials, una xifra inabastable en un període de 6 anys que demostra la necessitat de reforçar, ampliar i diversificar les actuacions que permetin ampliar el parc assequible.

Col·lectius atesos

Els darrers anys, la situació d'emergència habitacional ha obligat a destinar grans esforços municipals a donar resposta a persones que havien perdut l'habitatge. Aquesta tendència, que també ha comportat el canvi de destinació d'habitatges públics del lloguer assequible al lloguer social, ha reduït els recursos destinats a col·lectius que tot i no trobar-se en situacions

¹² El Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya preveu allargar el termini previst a la Llei 18/2007 per complir l'objectiu de solidaritat urbana fins a l'any 2029

¹³ Que correspon a un 15% del parc d'habitatges principals de la ciutat.

d'emergència no disposen de recursos econòmics suficients per accedir a un habitatge del mercat lliure.

En aquest sentit és cabdal tenir en compte que la recuperació del mercat immobiliari i principalment l'augment dels lloguers, implicarà un augment del nombre de persones que no poden accedir a un habitatge del mercat lliure i necessiten algun tipus de suport.

Així doncs, un objectiu clau d'aquest Pla és fer compatible l'atenció tant als col·lectius en situació de major vulnerabilitat, les unitats de convivència que perden el seu habitatge o es troben en risc de perdre'l, com a les persones que tot i disposar d'uns majors ingressos no poden accedir a un habitatge lliure.

Règims de tinença

PUMSA i l'Ajuntament disposa de sòls destinats a habitatge de protecció oficial que estan disponibles per ser desenvolupats en els propers anys. Durant els darrers anys no s'han pogut desenvolupar a causa de la crisi econòmica i de la manca de pressupost.

Per promoure aquests sòls de manera que s'ampliï el parc d'habitatge assequible de forma estable i permanent en el temps, prioritzant aquells règims de tinença que garanteixen el manteniment del patrimoni públic, com són el lloguer, el dret de superfície i la cessió d'ús.

Diversificació d'agents

Els habitatges públics de Mataró corresponen principalment a habitatges de titularitat municipal i promocions desenvolupades per PUMSA (264 habitatges) i a habitatges propietat de la Generalitat de Catalunya (158 habitatges). Des de la crisi econòmica la promoció de nous habitatges públics ha estat paralitzada.

Actualment, la necessitat d'ampliar el parc d'habitatge assequible en els propers anys i la limitació de la possibilitat d'endeutament municipal a curt termini, fa necessari reforçar la promoció d'habitatge de protecció oficial a partir d'altres agents durant els primers anys de vigència del Pla. A la vegada, la promoció per part de diferents agents també permetrà diversificar la tipologia d'habitatges construïts i els models d'accés, adequant-se a les diferents necessitats de la població.

Es preveu, que els agents encarregats de realitzar noves promocions d'habitatge assequible, siguin els següents:

- Promoció directa per part de PUMSA
- Col·laboració amb altres ens públics, com l'Impsol o Incasol
- Promoció d'habitatges de protecció oficial, sobre sòls de titularitat privada
- Promoció i gestió per part de promotores privades, en sòl públic en dret de superfície
- Promoció i gestió per part de cooperatives en cessió d'ús

La promoció directa per part de PUMSA es contempla com una possibilitat a mig termini, en el cas que es disposi del finançament necessari, fet que també requerirà comptar amb els recursos de gestió suficients.

La ubicació

Disposar d'habitatges assequibles distribuïts per tota la ciutat facilita que la població pugui viure al seu barri d'origen, potencia l'equilibri social i evita la concentració de persones amb problemàtiques residencials en una mateixa àrea.

Actualment, gran part dels habitatges de protecció oficial existents se situen al Pla d'en Boet i les reserves de sòl per habitatge de protecció oficial es troben més o menys repartides al voltant de l'Eixample, tot i que gran part dels sòls també es concentra a la zona propera al Pla d'en Boet. El centre, els Molins i la part central de l'Eixample són barris on no hi ha cap sòl previst per al desenvolupament d'habitatges amb algun tipus de protecció.

Per afavorir la distribució dels nous habitatges assequibles es diversificaran els mecanismes d'ampliació del parc assequible actual, amb la potenciació d'alternatives a la promoció, com són l'adquisició i la captació d'habitatges privats, que permetran generar habitatge assequible en zones on no hi ha reserves de sòl per a habitatge protegit.

La gestió

En els darrers anys, gran part del parc públic s'ha traslladat del lloguer assequible al lloguer social, un fet que ha afegit nous elements de complexitat a la seva gestió. Per una banda, han augmentat els impagaments, al donar resposta a uns col·lectius més vulnerables i amb menys recursos econòmics, així com la necessitat d'un major seguiment. Per altra banda s'ha fet necessari aplicar noves eines d'acompanyament a les comunitats per resoldre conflictes de convivència.

Les dificultats actuals de gestió del parc es veuran accentuades quan el nombre d'habitatges a gestionar s'ampliï, per aquest motiu és imprescindible treballar per disposar d'una gestió eficient que sigui sostenible en el temps i que respongui als diferents col·lectius demandants d'habitatge i a la diversitat de tipologies d'habitatge assequible necessàries.

Línies d'actuació

Per assolir l'objectiu de *disposar d'habitatge assequible adequat a la capacitat econòmica de la població*, es plantegen les següents línies d'actuació, vinculades a les estratègies previstes per al desenvolupament d'aquest Pla:

- A1. Ampliació del parc públic
- A2. Mobilització d'habitatge privat per destinar-lo a lloguer assequible
- A3. Gestió del parc destinat a polítiques socials

Actuacions:

- > A1.1 Impuls de noves promocions de lloguer assequible en sòl públic
- > A1.2 Suport a models alternatius d'accés a l'habitatge
- > A1.3 Adquisició d'habitatges per sota de preu de mercat
- > A1.4 Constitució i gestió del patrimoni públic de sòl i habitatge
- > A2.1 Programa de mobilització d'habitatge desocupat per a la inclusió a la borsa de lloguer
- > A3.1 Impuls d'una estratègia integrada d'optimització del parc públic

5.1.1. Ampliació del parc públic

Estratègia: Diversificant els mecanismes de generació d'habitatge assequible per atendre a diversitat de col·lectius

L'ampliació del parc públic d'habitatge es planteja a partir de diferents mecanismes, el principal dels quals serà l'impuls de noves promocions de lloguer en sòl públic.

Actualment PUMSA disposa de sòl destinat a habitatge de protecció oficial que no s'ha pogut desenvolupar ja que no ha disposat del finançament necessari per realitzar la promoció i durant els darrers anys tampoc s'ha comptat amb el suport de l'Estat o la Generalitat per desenvolupar les promocions previstes. Per aquest motiu es considera necessari facilitar la incorporació de nous agents que s'encarreguin de promoure habitatges de lloguer a curt termini.

Aquesta intervenció de nous agents en cap cas es planteja a partir de la venda d'aquells actius definits com a estratègics per la política d'habitatge, sinó que es preveu, majoritàriament, la cessió en dret de superfície d'aquets sòls a diferents promotors per garantir el manteniment de la titularitat pública del sòl de forma indefinida i, per tant, evitar la pèrdua de patrimoni públic. A mig o llarg termini també es planteja que PUMSA realitzi directament noves promocions en sòls públics, principalment en relació a l'habitatge dotacional.

La cessió de sòl públic en dret de superfície també es destinarà a cooperatives d'habitatge en cessió d'ús, amb l'objectiu de diversificar els models de tinença i fomentar el mercat social d'habitatge. Per tal de fomentar el cooperativisme d'habitatge en cessió d'ús es crearà la Taula de l'habitatge cooperatiu, on s'integraran els diferents agents dels municipi interessats en promoure aquest model.

Per complementar la construcció de nou habitatge, també es preveu l'adquisició d'habitatge privat. Es preveu adquirir habitatges mitjançant dos mecanismes bàsics: el tanteig i retracte, especialment en el marc d'allò contemplat en el Decret Llei 1/2015 de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents d'execució hipotecària; i una oferta pública de compra que permetrà comprar directament al mercat aquells habitatges que tinguin un cost assequible pel municipi. Es preveu que l'adquisició d'habitatges es concentri durant els primers anys de vigència del Pla, ja que si es manté la tendència a l'alça del preu dels habitatges de venda, possiblement d'aquí uns anys ja no serà viable la compra d'habitatges privats.

Per últim també es preveu la constitució i gestió del patrimoni públic de sòl i habitatge, un fons que integri el sòl, immobles, habitatges i recursos econòmics de propietat municipal obtinguts de les cessions d'aprofitament en la gestió urbanística i d'altres actuacions com les sancions urbanístiques. La constitució del patrimoni municipal de sòl i habitatge, és d'obligat compliment per tots els municipis que obtinguin cessions d'aprofitament de la gestió urbanística, i ha de ser un fons separat de la resta de béns municipals. Els recursos del fons serviran per finançar les actuacions vinculades amb la política d'habitatge.

Actuacions:

- > A1.1 Impuls de noves promocions de lloguer assequible en sòl públic
- > A1.2 Suport a models alternatius d'accés a l'habitatge
- > A1.3 Adquisició d'habitatges per sota de preu de mercat
- > A1.4 Constitució i gestió del patrimoni públic de sòl i habitatge

Serveis existents:

- Tramitacions de figures de planejament i gestió urbanística (Servei d'urbanisme)
- Informes figures de planejament (Servei d'urbanisme)
- Informar de llicències d'obres i activitats i de terrasses (Servei d'urbanisme)
- Emissió de certificats de compatibilitat urbanística (Servei Llicències i Disciplina Obres i Activitats)

Actuació - A1.1 Impuls de noves promocions de lloguer assequible en sòl públic

Eix estratègic: A - Ampliar i gestionar el parc d'habitatge assequible

Línia d'actuació: A1. Ampliació del parc públic

Finalitat

Ampliar el parc d'habitatge de lloguer assequible per respondre a les necessitats dels diferents col·lectius demandants d'habitatge al municipi.

Contingut

Actualment, PUMSA disposa de sòl per a la promoció d'habitatge assequible de manera prou distribuïda al conjunt de la ciutat. Això permetrà impulsar la promoció d'habitatges de lloguer en sòls propietat de PUMSA, a partir d'una diversificació dels agents promotors.

Entre les opcions de promoció es valora la promoció directa així com la concertació amb operadors públics o privats, per mitjà de la figurar del dret de superfície.

També s'exploraran les fórmules per generar habitatge d'emergència per mitjà de habitatges temporals i movibles per prefabricats i movibles. (B.3.1)

La diversitat de solars disponibles ha de permetre potenciar el lloguer als barris centrals, alhora que es preveu el dret de superfície, a part dels sòls dels barris perifèrics.

Responsables

Principal: PUMSA

Suport: Secció d'Habitatge i Servei d'Urbanisme

Actuacions vinculades

- > A1.4 Constitució i gestió del patrimoni públic de sòl i habitatge
- > A3.1 Impuls d'una estratègia integrada d'optimització del parc públic

Actuació - A1.2 Suport a models alternatius d'accés a l'habitatge

Eix estratègic: A - Ampliar i gestionar el parc d'habitatge assequible

Línia d'actuació: A1. Ampliació del parc públic

Finalitat

Promoure nous habitatges que permetin models alternatius de gestió i convivència.

Contingut

L'ampliació del parc assequible ha de permetre donar resposta a nous col·lectius, alhora que ha de facilitar l'assaig de nous models de promoció i convivència que posteriorment puguin ser aplicats a la resta del parc públic.

En aquest sentit, s'impulsaran fórmules d'habitatge col·laboratiu i en particular l'habitatge cooperatiu en cessió. Per iniciar aquest procés s'impulsarà la creació d'una Taula d'habitatge cooperatiu formada per agents interessats en promoure habitatges en aquest règim de tinença i persones expertes en la temàtica.

Posteriorment es plantejarà l'adjudicació d'un solar públic en dret de superfície, adreçat a una cooperativa en cessió d'ús, mitjançant un concurs públic. Es destinaran, prioritàriament, solars qualificats d'HPO, així com altres solars municipals sense protecció. En el desenvolupament de l'actuació està previst prioritzar el component social de les promocions i el retorn comunitari a la ciutat.

Responsables

Secció d'habitatge, Servei d'urbanisme, Promoció econòmica, Direcció d'Ocupació

Actuacions vinculades

- > A1.1 Impuls de noves promocions de lloguer assequible en sòl públic
- > A1.4 Constitució i gestió del patrimoni públic de sòl i habitatge
- > E2.2 Reformulació dels espais de treball amb agents locals i la ciutadania

Actuació - A1.3 Adquisició d'habitatges per sota de preu de mercat

Eix estratègic: A - Ampliar i gestionar el parc d'habitatge assequible

Línia d'actuació: A1. Ampliació del parc públic

Finalitat

Ampliar el parc d'habitatge assequible de titularitat municipal de manera més ràpida i econòmica que la que permet la promoció de nou habitatge.

Contingut

Actualment, l'Ajuntament de Mataró està adquirint habitatges d'entitats financeres a través del tanteig i retracte, previst en el Decret Llei 1/2015 de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents d'execució hipotecària. Per ampliar el parc de manera més ràpida i econòmica que aquella que permet la promoció de nou habitatge es preveu mantenir aquest model, mentre el preu d'adquisició es mantingui per sota dels costos de promoció.

Per complementar aquest mecanisme, es preveu l'adquisició d'habitatges privats a partir d'una oferta pública de compra. Així com estudiar l'ampliació dels supòsits que permeten el tanteig i retracte, a partir de la delimitació d'àrees de conservació i rehabilitació, tal i com recullen la Llei del dret a l'habitatge i Llei d'urbanisme.

Aquesta actuació es preveu que tingui especial rellevància durant els primers anys de desenvolupament d'aquest PLH, mentre els preus de compra es mantenen a uns nivells relativament assumibles, i s'activen els mecanismes per recuperar la promoció d'habitatge amb protecció oficial, tant a través d'operadors públics, com privats i socials.

Responsables

Secció d'habitatge, Servei d'urbanisme

Actuacions vinculades

- > A1.4 Constitució i gestió del patrimoni públic de sòl i habitatge
- > A2.1 Programa de mobilització d'habitatge desocupat per a la inclusió a la borsa de lloguer
- > A3.1 Impuls d'una estratègia integrada d'optimització del parc públic

Actuació - A1.4 Constitució i gestió del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge

Eix estratègic: A - Ampliar i gestionar el parc d'habitatge assequible

Línia d'actuació: A1. Ampliació del parc públic

Finalitat

Constituir un fons patrimonial independent que permeti finançar la política d'habitatge.

Contingut

La constitució i gestió del Patrimoni Municipal del Sòl i Habitatge (PMSH) és obligatòria per a tots els municipis que obtinguin cessions d'aprofitament en la gestió urbanística. Es tracta d'un fons patrimonial, separat de la resta de béns municipals, que agrupa el sòl, immobles, habitatges i recursos econòmics de propietat municipal obtinguts de les cessions d'aprofitament en la gestió urbanística.

L'actuació proposada consisteix en constituir el PMSH i la posterior gestió. Els recursos del fons es podran destinar a la política d'habitatge.

Responsables

Secció d'habitatge i Servei de gestió econòmica

Actuacions vinculades

- > A1.1 Impuls de noves promocions de lloguer assequible en sòl públic
- > A1.2 Suport a models alternatius d'accés a l'habitatge
- > A1.3 Adquisició d'habitatges per sota de preu de mercat
- > A3.1 Impuls d'una estratègia integrada d'optimització del parc públic

5.1.2. Mobilització d'habitatge privat per destinar-lo al lloguer assequible

Estratègia: Fomentant l'activació del parc vacant cap al lloguer assequible

L'ampliació del parc d'habitatge social i assequible per donar resposta a les necessitats de la població de Mataró, fa necessari complementar l'ampliació del parc públic, amb altres mesures que permetin disposar d'habitatge de lloguer per sota el preu de mercat.

L'existència d'habitatges buits al municipi representa un estoc d'habitatge disponible que es podria mobilitzar cap al lloguer assequible mitjançant l'oferiment d'incentius públics principalment destinats a persones propietàries particulars. El treball pel que fa a la identificació d'aquest parc als darrers anys, situa al municipi en unes condicions òptimes per abordar nous mecanismes que en permetin l'activació i prioritàriament, la captació amb destí a habitatge assequible.

Es prioritzarà la mobilització de l'habitatge desocupat propietat de persones particulars tenint en compte que l'estoc d'habitatge d'entitats financeres, té un pes percentualment petit en el conjunt de l'habitatge buit identificat al municipi, i que la seva captació està donant pocs resultats a nivell municipal. Per aconseguir l'ampliació necessària a través d'aquest mecanisme, caldrà implantar nous incentius, ja que la recent reactivació del sector immobiliari ha fet augmentar les expectatives de rendibilitat i està impulsant la comercialització i absorció per part del mercat d'aquests estocs.

Els incentius proposats es basaran en la millora de les garanties per a la propietat, com la garantia del cobrament i la contractació d'assegurances. A més, es detecta que una de les principals causes per la qual un habitatge es manté desocupat és per la necessitat de realitzar-hi obres d'adequació. Per aquest motiu es planteja la possibilitat que la propietat cedeixi l'habitatge en mal estat a l'Ajuntament, que s'encarregarà de realitzar o finançar les obres i deduirà el cost dels arranjaments del cànon de cessió.

Aquest mecanisme planteja dues avantatges principals a més de la creació de lloguer assequible, per una banda l'activació d'habitatges buits i el seu manteniment, que repercuteix en la millora del parc d'habitatge del municipi, i per altra banda permet generar habitatge assequible repartit per tot el municipi, evitant la concentració d'aquest tipus d'habitatge en zones concretes.

Actuacions:

- > A2.1 Captació d'habitatge desocupat

Serveis existents:

- Gestió de la Borsa d'habitatge (PUMSA).
- Tramitació de subvencions de l'IBI per habitatges inclosos en la borsa de lloguer social (Secció d'Habitatge).

Actuació – A2.1 Captació d'habitatge desocupat

Eix estratègic: A - Ampliar i gestionar el parc d'habitatge assequible

Línia d'actuació: A2. Mobilització d'habitatge privat per destinar-lo al lloguer assequible

Finalitat

Ampliar el parc d'habitatge assequible a partir de la reconversió de parc privat cap a aquest destí.

Contingut

Per tal de potenciar la captació d'habitatges privats, es proposa establir un programa que reforci els incentius actuals de la Borsa. Actualment, els avantatges per la propietat són els que ofereix la Generalitat vinculats a la Borsa de mediació per al lloguer social i la subvenció de l'IBI per part de l'Ajuntament:

- Servei gratuït de gestió en l'arrendament i posterior seguiment de relació contractual
- Tramitació de les diferents assegurances gratuïtes: Defensa jurídica (per activar-la en cas d'impagaments), Multirisc (durant el període contractual) i Assegurança de cobrament de les rendes (màxim de sis), mitjançant el sistema Avalloguer, regulat per el decret 75/2014.
- Control del bon ús de l'habitatge
- Assessorament i suport
- Possibilitat de la subvenció de l'IBI a través de l'Ajuntament de Mataró.

Per tal de millorar els incentius i potenciar la captació, es proposa ampliar les garanties al pagament del lloguer i les bonificacions fiscals per taxes municipals.

En els casos que l'habitatge estigui en mal estat, aquests incentius es podran complementar amb el finançament de les obres d'adequació per part de l'Ajuntament. Es planteja aquesta mesura, ja que es detecta que una de les principals causes per la qual un habitatge de propietat particular es manté desocupat és perquè la propietat no disposa dels recursos per realitzar les obres d'adequació necessàries. En aquests casos el mecanisme proposat és que la propietat cedeixi l'habitatge a l'Ajuntament, que s'encarregarà de realitzar les obres i deduirà el cost dels arranjaments del cànon de cessió. La realització de les obres per part de l'Ajuntament permetrà afavorir la contractació d'empreses locals i de l'economia social i la possibilitat d'establir convenis amb entitats que realitzin plans d'ocupació.

Els habitatges captats podran tenir dos destins diferents:

- *Borsa de mediació per al lloguer social.* PUMSA realitzarà la intermediació entre propietat i persones llogateres. Els habitatges s'adjudicaran a les persones inscrites al Registre de Sol·licitants d'habitatges amb Protecció Oficial que encaixin amb l'habitatge captat.
- *Habitatge cedit a l'Ajuntament.* L'Ajuntament pagarà un cànon a la propietat a canvi de la cessió i serà el responsable de llogar l'habitatge. Els habitatges es destinaran a lloguer social i s'adjudicaran a persones en situació d'emergència derivades des de Benestar social. L'Ajuntament es podrà beneficiar del finançament ofert per part de la Generalitat a partir del programa 60/40 i del Fons

social d'habitatge per subvencionar la diferència entre cost del cànon i renda del lloguer.

Principalment es captaran habitatges buits, exceptuant aquells casos que provinguin de la intermediació per dificultats en el pagament del lloguer, en que es podrà introduir l'habitatge a la borsa i mantenir les persones llogateres adequant el contracte a les noves condicions.

La masoveria urbana

La masoveria urbana és un model alternatiu d'accés a l'habitatge, que permet que la propietat d'un habitatge en mal estat en cedeix-hi l'ús, a canvi que les persones que hi viuran n'assumeixin les obres d'adequació.

Per tal de reforçar la capacitat de captació d'habitatge privat per destinar-lo al lloguer assequible, s'estudiarà la possibilitat d'impulsar aquest model des de l'Ajuntament, com a mecanisme per fomentar l'activació i la rehabilitació d'habitatges buits i la creació d'habitatge assequible. Aquest model permetrà ampliar el camp de la captació d'habitatge assequible, ja que permetrà mobilitzar habitatges en mal estat que requereixen d'una inversió per a la seva posada en ús i seran les pròpies persones masoveres qui assumiran el cost de les obres. Permetent reduir la inversió de la propietat o l'Ajuntament i alhora oferir un preu més assequible a les persones residents, que podran assumir una part o la totalitat del lloguer en concepte de tasques de rehabilitació. A més, el model afavoreix l'apoderament personal i la implicació de les persones usuàries en l'habitatge on viuen.

Per impulsar aquest model caldrà definir el rol que vol desenvolupar l'Ajuntament i les eines que s'impulsaran a partir dels següents criteris:

- Gestió entre privats: l'administració realitza tasques de difusió i ofereix eines per facilitar que es realitzin contractes de masoveria, com per exemple: assessorament tècnic i jurídic, ajuts o bonificacions per incentivar que persones propietàries destinin el seu habitatge a un contracte de masoveria, mediació entre les parts per facilitar els acords, formació a les persones masoveres i creació d'una borsa per posar en contacte persones masoveres amb propietàries.
- Gestió mixta: una entitat, normalment del Tercer sector, s'encarrega de gestionar els contractes de masoveria amb la col·laboració de l'administració. La propietat cedeix l'habitatge i no es preocupa de fer el seguiment del contracte.
- Gestió pública: l'administració arrenda mitjançant un contracte de masoveria habitatges de la seva propietat o habitatges que li han cedit.

Aquesta actuació que es podrà dirigir específicament a les persones joves, ja que és un model d'habitatge especialment adequat per a aquest col·lectiu.

Responsables

Secció d'habitatge, PUMSA

Support: Benestar social

Actuacions vinculades

- > A1.3 Adquisició d'habitatges per sota de preu de mercat

- > A3.1 Impuls d'una estratègia integrada d'optimització del parc públic
- > B1.1 Servei d'intermediació per evitar la pèrdua de l'habitatge
- > D1.3 Seguiment i activació dels habitatges desocupats

5.1.3. Gestió del parc destinat a polítiques socials

Estratègia: Millorant la gestió del parc vinculat a polítiques públiques

L'ampliació del parc destinat a polítiques socials requereix d'una gestió optimitzada que permeti utilitzar els recursos disponibles de la forma més eficient possible, que faci possible un significatiu augment del parc a gestionar.

El parc que caldrà gestionar des de l'administració pública correspondrà: als habitatges de propietat municipal; als habitatges de propietat privada inclosos a la Borsa de Lloguer assequible; i els habitatges, també de propietat privada, cedits a l'Ajuntament. Actualment el primer tipus és gestionat per PUMSA, que en molts casos n'és la titular. El segon tipus també és gestionat per PUMSA, però a través de l'encomana de gestió vinculada als programes oferts per l'Agència de l'habitatge de Catalunya. Pel que fa al tercer tipus està en procés de creació i, per tant, encara no està definida la seva estructura d gestió, tot i que ja es preveu que sigui PUMSA la responsable.

Per tal d'establir una gestió més adequada, es preveu que es prioritzi el destí a lloguer social dels habitatges de titularitat pública o cedits a l'administració, mentre es mantingui el destí a lloguer assequible d'aquells habitatges inclosos a la Borsa de lloguer assequible. També es preveu que bona part dels nous habitatges amb protecció oficial que es promoguin a partir d'aquest PLH siguin de lloguer assequible, especialment aquells promoguts per promotores privades o socials.

La millora de la gestió consistirà principalment en el reforç del seguiment i acompanyament municipal dels habitatges destinats a lloguer social, ja que és on es concentren la majoria de problemàtiques relacionades amb impagaments i conflictivitat en la comunitat. Per aquest motiu s'implementaran noves eines per facilitar el seguiment i l'acompanyament que redundin en una reducció dels impagaments i en una bona convivència. En aquests sentit es preveu impulsar la implantació del contracte social, i es reforçarà la coordinació i implicació dels diferents agents municipals: PUMSA, secció d'habitatge, servei de benestar social, servei d'igualtat i ciutadania i policia local.

Actuacions:

- > A3.1 Impuls d'una estratègia integrada d'optimització del parc públic

Serveis existents:

- Rehabilitació, manteniment i lloguer del parc d'habitatge municipal i de PUMSA (PUMSA)

Actuació – A3.1 Impuls d'una estratègia integrada d'optimització del parc públic

Eix estratègic: A - Ampliar i gestionar el parc d'habitatge assequible

Línia d'actuació: A3. Gestió del parc destinat a polítiques socials

Finalitat

Millorar la gestió del parc públic adaptant-la a la realitat de la gestió d'habitatges adreçats a col·lectius més vulnerables i amb menor capacitat econòmica.

Contingut

Per permetre l'accés a un habitatge adequat als col·lectius amb menor capacitat econòmica, l'Ajuntament de Mataró ofereix un lloguer social a aquestes unitats de convivència, de manera que paguen per l'habitatge en funció dels seus ingressos i no d'acord amb el preu públic establert per a l'habitatge amb protecció oficial.

La millora dels mecanismes de gestió dels diferents habitatges destinats a polítiques socials requereix, especialment, del reforç del seguiment i acompanyament municipal dels habitatges destinats a lloguer social. Per aconseguir-ho, s'implantarà un servei de prevenció, intervenció i mediació en habitatges, que doni servei tant als habitatges del parc públic, com als habitatges cedits a l'Ajuntament i destinats al lloguer social. El servei seria el responsable de realitzar l'acompanyament i seguiment socioeducatiu de les unitats de convivència que accedeixen als habitatges, així com de garantir la bona convivència amb la comunitat.

També es proposa crear la figura d'un contracte social, una eina per treballar la morositat i la conflictivitat al parc públic de lloguer. Es planteja com un contracte, a banda del contracte d'arrendament, que vinculi la subvenció al pagament de l'habitatge al compliment d'una sèrie de condicions bàsiques.

Responsables

Principals: PUMSA, Benestar Social, Igualtat i ciutadania.

Suport: Secció d'Habitatge

Actuacions vinculades

- > A1.1 Impuls de noves promocions de lloguer assequible en sòl públic
- > A1.3 Adquisició d'habitatges per sota de preu de mercat
- > A1.4 Constitució i gestió del patrimoni públic de sòl i habitatge

5.2. EIX B. ATENDRE I PREVENIR LA PÈRDUA DE L'HABITATGE

Objectiu: Evitar la pèrdua de l'habitatge habitual i fer front a la pobresa energètica

Les grans dificultats viscudes els darrers anys degudes a la pèrdua de l'habitatge per part de població que disposava d'un habitatge estable ha fet necessari canviar l'enfocament de les polítiques anteriors i atorgar un paper clau a la prevenció i l'atenció de les situacions de risc de pèrdua de l'habitatge.

La situació actual de pujada de preus de l'habitatge, especialment vinculada als lloguers, que s'està donant a tot l'entorn metropolità i als municipis propers, està afectant també a Mataró. Així doncs, es preveu que en l'escenari del Pla les dificultats per al manteniment de l'habitatge segueixin i l'actuació en el camp de la prevenció per evitar que aquesta pressió generi l'expulsió dels veïns i veïnes del seu habitatge sigui clau. A més, cal tenir en compte dos fenòmens que agreugen la situació: per una banda la finalització de molts contractes socials, que les entitats financeres havien subscrit amb clients/es que no podien fer front al pagament de la hipoteca, i que actualment no s'estan renovant i per altra l'elevat nombre de persones que es troben ocupant de forma irregular i per tant amb un elevat risc de perdre l'habitatge on viuen, en molts casos en una situació de vulnerabilitat severa.

Per altra banda, actualment, les dificultats per fer front als costos de l'habitatge, no se situen únicament en l'àmbit del pagament del lloguer o la hipoteca, sinó que tenen una especial rellevància en les dificultats per pagar els subministraments bàsics i per tant, l'actuació municipal es desenvoluparà en les dues línies.

Les dificultats per al pagament de l'habitatge

L'atenció a les dificultats de pagament que poden conduir a la pèrdua de l'habitatge seran un tema d'especial rellevància per fer possible el manteniment de la població al municipi. Amb aquesta voluntat l'Ajuntament de Mataró reforçarà els mecanismes existents per evitar la pèrdua de l'habitatge, així com l'atenció a les unitats de convivència que finalment han perdut l'habitatge.

En el camp de la prevenció, serà essencial facilitar l'accés de les persones als serveis municipals, ja que la detecció ràpida de la problemàtica o de la possible dificultat per fer front als pagaments, especialment en el cas del lloguer, facilitarà l'activació de les eines municipals per evitar la pèrdua de l'habitatge.

Per aconseguir aquest resultat, caldrà articular protocols d'intervenció que potenciïn el tractament integral i preventiu enfront al risc de pèrdua i permetin coordinar l'actuació entre els diferents serveis municipals implicats: Benestar social, Mediació¹⁴ i l'Oficina de l'Habitatge, així com el foment de la coordinació externa amb els serveis judicials i entitats del tercer sector.

¹⁴ Inclòs al Servei d'Igualtat i Ciutadania.

En aquesta lògica es reforçarà el paper de l'Oficina de l'Habitatge com a porta d'accés als serveis municipals vinculats a l'habitatge, a partir d'on serà possible accedir a l'ampli ventall de serveis oferts per l'Ajuntament, juntament amb altres administracions, per evitar la pèrdua de l'habitatge. Des de l'Oficina de l'Habitatge serà possible activar ajuts estables al pagament del lloguer, derivar a serveis socials per accedir a prestacions d'urgència, facilitar l'accés a la mediació, o acompanyar en l'accés a un nou habitatge més adequat a la capacitat econòmica de la unitat de convivència.

Per altra banda, es reforçarà la capacitat d'atendre a les persones que es troben en procés de pèrdua de l'habitatge, per donar suport en la recerca d'una alternativa, ja sigui definitiva, a partir de l'accés a un habitatge adequat a la seva situació, o provisional, ja sigui el centre d'emergències municipal o altres recursos pont. Cal destacar que l'Ajuntament de Mataró no té capacitat per donar resposta a totes les necessitats detectades, per tant, a banda de la necessitat de recórrer de manera prioritària als serveis de prevenció, caldrà la implicació de la Generalitat de Catalunya, així com la de les pròpies famílies afectades per cercar recursos alternatius.

Les dificultats per al pagament dels subministraments

Les dificultats de pagament dels subministraments bàsics, han esdevingut una problemàtica clau per a les famílies, que en alguns casos està conduint a la pobresa energètica. Per fer-hi front l'Ajuntament de Mataró compta amb diferents programes que faciliten el pagament i que se centren en tres línies clau que es vol reforçar. En primer lloc caldrà evitar els talls de subministraments. En segon lloc es fa necessari disposar de recursos per facilitar el pagaments dels subministraments a les unitats de convivència que no poden afrontar-los. Finalment, es fa especialment necessari abordar una acció preventiva, vinculada a l'estalvi i a la millora de l'eficiència energètica, per evitar el creixement del deute de les unitats de convivència afectades.

Línies d'actuació:

Per assolir l'objectiu d'*evitar la pèrdua de l'habitatge habitual i fer front a la pobresa energètica*, es plantegen les següents línies d'actuació, vinculades a les estratègies previstes per al desenvolupament d'aquest Pla:

- B1. Prevenció de la pèrdua de l'habitatge
- B2. Prevenció de la pobresa energètica
- B3. Atenció a l'emergència

Actuacions:

- > B1.1 Servei d'intermediació per evitar la pèrdua de l'habitatge
- > B1.2 Suport al pagament de l'habitatge
- > B2.1 Reforç dels programes de suport al pagament dels subministraments
- > B2.2 Millora de l'eficiència energètica dels habitatges i prevenció de la pobresa energètica
- > B3.1 Atenció a la pèrdua de l'habitatge i allotjament d'emergència

5.2.1. Prevenció de la pèrdua de l'habitatge

Estratègies: Articulant l'actuació dels diferents serveis municipals

Reforçant la difusió dels ajuts i el serveis disponibles

Reforçant l'assessorament, l'acompanyament i la mediació

Potenciant la coordinació amb agents externs

El creixement dels darrers anys de les problemàtiques entorn a la pèrdua de l'habitatge, han fet necessari potenciar i, en alguns casos generar, diferents serveis per facilitar el manteniment de l'habitatge. Per poder seguir fent front a la situació actual, i millorar la capacitat de resposta municipal serà necessari realitzar una acció en diferents fronts, sota l'eix de la prevenció, que permetin: apropar a la ciutadania els serveis municipals, conscienciar de la necessitat de fer front als pagaments buscant el suport necessari, protocol·litzar i millorar l'articulació dels serveis municipals, reforçar els ajuts i serveis existents i reforçar la relació amb els agents externs.

La informació

Cal informar dels serveis que ofereix el municipi en relació a la prevenció de la pèrdua de l'habitatge, de manera que les unitats de convivència puguin tenir-hi accés, fins i tot abans d'haver iniciat l'impagament de l'habitatge, ja que és aquest el millor moment per activar mecanismes correctius que facin possible evitar l'inici de l'impagament. En aquest sentit és clau conscienciar a la ciutadania de la necessitat de mantenir els pagaments de l'habitatge sempre que sigui possible, i activar mecanismes d'ajut prèviament a iniciar l'impagament.

Mataró compta amb diferents oficines que poden oferir aquesta informació a la ciutadania, però que cal coordinar per facilitar que la informació sigui unívoca i permeti establir un canal d'atenció ben articulat. En aquest sentit, caldrà disposar d'uns materials sintètics, que es puguin oferir als diferents punts informatius del municipi i que situïn l'Oficina de l'Habitatge com a porta d'accés a aquests serveis.

L'articulació i protocol·lització interna

Per millorar l'efectivitat de la tasca que ja s'està realitzant des dels diferents serveis municipals (especialment Benestar Social, l'Oficina de l'Habitatge i Mediació¹⁵), caldrà articular protocols d'intervenció que potenciïn el tractament integral i preventiu enfront el risc de pèrdua i que permetin una actuació transversal coordinada dels diferents agents municipals. En aquest sentit l'Oficina Local d'Habitatge haurà d'esdevenir la porta d'entrada als serveis municipals, amb una bona coordinació amb la resta de serveis implicats, que permeti reforçar les dues línies d'actuació bàsiques: la concessió d'ajuts al pagament i la mediació.

Aquesta protocol·lització haurà de garantir el seguiment dels diferents casos a través dels diferents serveis municipals que li poden donar suport. Així doncs caldrà establir un espai de coordinació estable entre l'Oficina de l'Habitatge, Benestar Social i Mediació que permeti fer un seguiment dels casos per conèixer en quin punt del procés està i valorar la necessitat d'activar noves eines.

¹⁵ Inclòs al Servei d'Igualtat i Ciutadania.

La relació amb els agents externs

Per amplificar l'actuació municipal, caldrà coordinar aquesta amb l'acció d'agents externs. Caldrà reforçar la relació amb les entitats veïnals i de defensa de l'habitatge per traslladar la informació en relació als serveis municipals existents i la importància de la prevenció i que puguin adreçar a la ciutadania als serveis municipals tant aviat com sigui possible. En aquests sentit caldrà valorar la possibilitat d'establir canals de difusió i formació adreçats a les pròpies entitats o al conjunt de la ciutadania en coordinació amb aquests agents.

Alhora, serà necessari reforçar la coordinació externa amb els serveis judicials per tal de disposar de la informació existents en relació a als desnonaments previstos, amb la major antelació possible i poder, per tant, evitar la pèrdua de l'habitatge, o en cas que no sigui possible, disposar del màxim temps per buscar alternatives en funció de les característiques de la unitat familiar.

Actuacions:

- > B1.1 Servei d'intermediació per evitar la pèrdua de l'habitatge
- > B1.2 Suport al pagament de l'habitatge

Serveis existents:

- Tramitació dels ajuts al pagament del lloguer i prestacions d'especial urgència. (Oficina Local d'Habitatge – PUMSA)
- Prestacions econòmiques d'urgència social en concepte de deute, accés i manteniment de l'habitatge (Servei de Benestar Social)
- Intervenció a través de la mediació en la resolució de conflictes (Servei d'Igualtat i Ciutadania)
- Registre de sol·licitants d'habitatge públic (Oficina Local d'Habitatge – PUMSA)

Actuació – B1.1 Servei d'intermediació per evitar la pèrdua de l'habitatge

Eix estratègic: B – Prevenir i atendre la pèrdua de l'habitatge

Línia d'actuació: B1 – Prevenció de la pèrdua de l'habitatge

Finalitat

Millorar la capacitat de mediació de l'Ajuntament de Mataró per possibilitar el manteniment de l'habitatge de les persones llogateres amb dificultats per fer front, especialment, a les rendes de lloguer previstes.

Contingut

Per millorar la capacitat de resoldre de manera favorable processos de mediació per al manteniment de l'habitatge en el camp del lloguer, es fa necessari per una banda, iniciar el procés de mediació abans que s'acumulin deutes de pagament (o tant aviat com sigui possible) i disposar de millors eines per a la negociació a l'abast de l'equip de mediació.

En aquest sentit caldrà portar a terme 2 accions bàsiques:

Difusió del servei municipal

L'inici de la mediació prèviament a l'inici de l'acumulació de deute, o amb una petita acumulació, facilita tirar endavant el procés de mediació, ja que la propietat encara no ha iniciat tràmits de desnonament i per tant, no ha de tirar enrere un procés ja iniciat, sense garanties d'una resolució adequada. Per fer possible que la ciutadania acudeixi al servei en aquests estadis inicials serà necessari millorar la difusió dels serveis oferts pel Servei de Mediació Ciutadana entorn a la mediació, tant en el camp del lloguer com de la hipoteca, posant especial èmfasi en la necessitat d'iniciar aquesta mediació l'abans possible. Aquesta difusió anirà adreçada a dos col·lectius bàsics:

- ciutadania que es pot veure afectada per aquesta situació i entitats socials que poden assessorar a la ciutadania.
- persones propietàries que tenen habitatges llogats i entitats que assessoren aquestes persones.

Noves eines per a la negociació

Caldrà reforçar la coordinació amb la resta de serveis i programes que ja es realitzen, especialment en relació a:

- *Millora de la capacitat d'oferir ajuts al pagament del lloguer*, així com prestacions econòmiques d'urgència. En aquest cas, l'activació ràpida d'aquests ajuts serà clau. Un dels principals esculls en aquest àmbit és la reticència d'algunes persones llogateres a pagar un habitatge que els significa un important esforç, enfront de l'ocupació, prèvia a sol·licitar un habitatge de lloguer social.

En aquest cas, caldrà una actuació de conscienciació a la ciutadania dels avantatges d'assumir un lloguer adequat a la seva capacitat econòmica, posant de manifest que l'Ajuntament de Mataró no compta amb els recursos econòmics necessaris per oferir un habitatge social a totes les persones afectades per dificultats en el pagament del seu habitatge. Per fer-ho serà necessari treballar amb les plataformes d'afectats disposades

- *Incorporació de l'habitatge a la Borsa de lloguer*. La incorporació de l'habitatge de lloguer a la Borsa permet a la propietat disposar de majors garanties de pagament que al mercat lliure.

- *Cessió de l'habitatge a l'Ajuntament.* L'Ajuntament de Mataró activarà un programa per a la captació d'habitatges que siguin cedits al Consistori. A partir d'aquest mecanisme es podria garantir el pagament del lloguer a la propietat i establir acords entre l'Ajuntament i les persones llogateres del preu del lloguer a assumir en funció dels seus ingressos.
- *Impuls d'un acord de masoveria urbana.* En el cas que l'habitatge no es trobi en unes condicions adequades per al seu ús, es podrà plantejar a la propietat l'establiment d'un acord de masoveria urbana que complementi el lloguer que pot assumir la unitat de convivència resident.

Per portar a terme aquesta actuació serà convenient constituir un grup de treball en el qual s'integri l'Oficina de l'habitatge, que gestiona el servei de la Borsa de l'Habitatge, Benestar social, que ofereix l'acompanyament social a la unitat de convivència afectada, i el Servei de Mediació Ciutadana, que portarà a terme el procés de negociació.

Responsables

Principal: Servei de Mediació Ciutadana

Support: Benestar Social, Oficina Local d'Habitatge – PUMSA i Secció d'Habitatge

Actuacions vinculades

- > B1.2 Suport al pagament de l'habitatge
- > B3.1 Atenció a la pèrdua de l'habitatge i allotjament d'emergència
- > E1.2 Estratègia de comunicació en relació a l'habitatge

Actuació – B1.2 Suport al pagament de l'habitatge

Eix estratègic: B – Prevenir i atendre la pèrdua de l'habitatge

Línia d'actuació: B1 – Prevenció de la pèrdua de l'habitatge

Finalitat

Oferir més ajuts al pagament de l'habitatge a les unitats de convivència que no poden assumir un lloguer del mercat lliure.

Contingut

El suport al pagament del lloguer passa, tant pels ajuts estables que s'ofereixen per part de la Generalitat de Catalunya i el Ministerio de Fomento i que són gestionats per l'Oficina Local d'Habitatge, com per les prestacions d'especial urgència que són finançades pel propi Ajuntament i gestionades per Benestar Social.

En els cas dels ajuts estables al pagament del lloguer, caldrà garantir la capacitat de gestió de l'OLH i desenvolupar campanyes informatives per donar a conèixer aquests ajuts, especialment entre els col·lectius menys vulnerables que fins ara no han hagut de recórrer a aquests ajuts, i que el fort increment dels preus de lloguer del darrer any poden haver-los situat en un escenari de risc d'impagament.

Pel que fa a les prestacions d'urgència municipals, tal i com s'ha assenyalat a l'actuació *B1.1 Servei d'intermediació per evitar la pèrdua de l'habitatge*, un dels principals esculls en aquest àmbit és la reticència d'algunes persones llogateres a pagar un habitatge que els significa un important esforç, enfront de l'ocupació, prèvia a sol·licitar un habitatge de lloguer social. Per tant es treballarà en la línia de la conscienciació.

Responsables

Principals: Oficina Local d'Habitatge –PUMSA i Benestar Social

Suport: Secció d'Habitatge

Actuacions vinculades

- > B1.1 Servei d'intermediació per evitar la pèrdua de l'habitatge
- > B3.1 Atenció a la pèrdua de l'habitatge i allotjament d'emergència
- > E1.2 Estratègia de comunicació en relació a l'habitatge

5.2.2. Prevenció de la pobresa energètica

Estratègies: Reforçant la difusió dels ajuts i el serveis disponibles
 Reforçant els programes de suport al pagament de serveis
 Millorant l'eficiència energètica dels habitatges

El treball entorn a la pobresa energètica requereix de la intervenció a diferents escales, en primer lloc per donar a conèixer la problemàtica i els drets de la ciutadania en relació a l'accés als subministraments bàsics, en segon lloc per articular mecanismes d'ajut i disposar dels fons necessaris per fer-hi front i finalment per intentar abordar actuacions que permetin reduir la factura i el consum de les llars i per tant, permetin reduir la problemàtica.

La informació i l'assessorament

La pobresa energètica i els serveis existents per fer-hi front, així com els dret energètics de la ciutadania, encara són una realitat poc coneguda que cal difondre. Alhora, hi ha un important desconeixement en relació a les implicacions econòmiques que té evitar el tall dels subministraments, pel que fa a l'acumulació de deute que impliquen. Així doncs, caldrà donar a conèixer aquesta realitat i establir un canal d'informació i assessorament municipal que canalitzi l'atenció en aquest camp i pugui després adreçar a les unitats de convivència afectades als diferents serveis municipals existents.

Per altra banda, caldrà impulsar la realització de tallers i assessoraments en grup que permetin conèixer aspectes essencials de la problemàtica i intervenir-hi per part de les pròpies unitats de convivència, com són la interpretació de les pròpies factures, el coneixement i aplicació de mesures d'estalvi, o les actuacions encaminades a l'eficiència energètica.

La disposició de fons per facilitar el pagament

Mataró compta amb una empresa d'aigües municipal: Aigües de Mataró S.A. (AMSA). Aquest fet li ha permès dotar-se d'un fons social per fer front al pagament de rebuts i articular una sèrie d'accions vinculades amb el Banc de l'energia per abordar, tant la problemàtica de la pobresa energètica com de l'eficiència energètica. L'elevat cost dels subministraments per a persones amb baixos recursos, fa necessari reforçar aquestes actuacions per disposar dels fons necessaris per evitar l'impagament de les unitats de convivència afectades. Així doncs, caldrà reforçar els fons provinents del propi municipi, alhora que es treballa amb la resta de companyies subministradores per evitar els talls i l'acumulació de deute.

Reducció de la factura i el consum

Per fer front veritablement als problemes de pagament serà imprescindible reduir el cost de la factura energètica que arriba a les llars. Per aconseguir-ho es reforçarà la capacitat d'incidència de dues mesures ja existents al municipi: la reducció de la factura i la reducció del consum. Actualment aquestes accions es realitzen a través d'auditories energètiques, realitzades conjuntament amb la Diputació de Barcelona que caldrà reforçar i estendre, tant a través de l'augment del seu número, com a través de la realització de tallers amb el mateix contingut adreçat a persones que puguin, elles mateixes, o amb suport municipal, realitzar els canvis necessaris al contracte o incorporar els elements d'estalvi necessaris.

Actuacions:

- > B2.1 Suport al pagament dels subministraments
- > B2.2 Millora de l'eficiència energètica dels habitatges i prevenció de la pobresa energètica

Serveis existents:

- Inspeccions per combatre la pobresa energètica (Secció d'Habitatge)
- Prestacions econòmiques d'urgència social en concepte de subministraments de la llar. (Servei de Benestar Social)
- Fons social (Aigües de Mataró S.A.)
- Tarifa social (Aigües de Mataró S.A.)

Actuació – B2.1 Suport al pagament dels subministraments

Eix estratègic: B – Prevenir i atendre la pèrdua de l'habitatge

Línia d'actuació: B2 – Prevenció de la pobresa energètica

Finalitat

Reduir el consum energètic a les llars i oferir suport municipal per pal·liar la pobresa energètica.

Contingut

Actualment Mataró compta amb diferents programes per facilitar el pagament de subministraments que es volen reforçar amb 5 objectius bàsics: facilitar-ne l'accés, millorar la difusió, reforçar els ajuts existents, augmentar el compromís de les companyies subministradores i conscienciar la ciutadania en relació a la necessitat de mantenir-se al dia del pagament per no acumular deutes.

Facilitació de l'accés

S'estudiarà la possibilitat de crear un Punt d'Assessorament Energètic vinculat a l'Oficina Local d'habitatge per facilitar l'accés de la ciutadania a aquest servei i vincular-lo a la resta de serveis oferts per l'OLH.

Millorar la difusió

Es preveu engegar una campanya de difusió entorn als drets energètics i als serveis que ofereix l'Ajuntament de Mataró per reduir el consum i pal·liar la pobresa energètica. Alhora serà necessari donar a conèixer les implicacions de l'acumulació de deute, ja que la possibilitat de no patir talls en els subministraments, ha allunyat a les persones afectades de la comprensió del problema i es produeix una forta acumulació de deute, que aquestes unitats de convivència difícilment podran assumir, fins i tot comptant amb el suport municipal per al pagament de part d'aquest deute. Aquesta campanya s'haurà de coordinar amb les tasques que es porten a terme per part del Servei de Desenvolupament Sostenible.

Reforç dels ajuts existents

Mataró compta amb dos importants recursos econòmics per atendre situacions de pobresa energètica: el Banc d'energia i el Fons social d'Aigües de Mataró, a més d'altres prestacions econòmiques per al pagament de despeses relacionades amb l'habitatge. Caldrà reforçar els recursos dels quals disposen els dos serveis per poder fer front a les necessitats de les llars en situació de pobresa energètica.

Treball amb les empreses subministradores

Caldrà mantenir el treball amb les empreses subministradores per evitar els talls i ampliar els bons socials existents, per reduir l'acumulació de deute de les famílies.

El Pla d'Estalvi i Eficiència Energètica (P3E) 2015 – 2016 preveu la creació d'una taula de pobresa energètica que permetria disposar d'un espai de treball conjunt entre l'Ajuntament, les entitats socials que treballen entorn a la pobresa energètica i les empreses subministradores. Aquesta Taula podria integrar-se al Consell de l'Habitatge de Mataró¹⁶.

Responsables

¹⁶ Veure actuació E2.1 Reformulació dels espais de treballs amb agents locals i ciutadania.

Principals: Servei de Desenvolupament Sostenible, Oficina Local d'Habitatge – PUMSA i Benestar Social

Support: Secció d'Habitatge i Aigües de Mataró (AMSA)

Actuacions vinculades

- > B1.1 Servei d'intermediació per evitar la pèrdua de l'habitatge
- > B2.2 Millora de l'eficiència energètica dels habitatges i prevenció de la pobresa energètica
- > C2.1 Incentiu a la millora de l'eficiència energètica
- > E1.2 Estratègia de comunicació en relació a l'habitatge

Actuació – B2.2 Millora de l'eficiència energètica dels habitatges i prevenció de la pobresa energètica

Eix estratègic: B – Prevenir i atendre la pèrdua de l'habitatge

Línia d'actuació: B2 – Prevenció de la pobresa energètica

Finalitat

Assessorar a la ciutadania, i en especial a les unitats de convivència en situació o risc de pobresa energètica, en relació a la cultura de l'estalvi i l'eficiència energètica.

Reduir el consum energètic de les llars en situació de pobresa energètica.

Contingut

Actualment l'Ajuntament de Mataró, juntament amb la Diputació de Barcelona estan realitzant auditories energètiques i facilitant la introducció de petites millores per a la reducció del consum en llars en situació de pobresa energètica. Caldrà ampliar l'abast d'aquestes actuacions per arribar a llars en situació de menor vulnerabilitat per impulsar l'estalvi energètic al conjunt de la ciutadania, tal i com ja preveu el Pla d'estalvi i eficiència energètica (P3E) 2015 – 2016. En aquest sentit es preveu:

- L'atenció per a l'optimització de les tarifes contractades al consum real. Des dels serveis municipals es facilitarà l'anàlisi de les factures i els tràmits necessaris per sol·licitar el canvi tarifari.
- La realització d'auditories energètiques a les llars en situació o risc de pobresa energètica i instal·lació d'elements de baix cost per a millorar l'eficiència.
- Realització de tallers per a la formació a la població en hàbits de consum conscient.

En el moment en que es constitueixi la Taula de pobresa energètica, aquesta podrà col·laborar en el desenvolupament d'aquestes actuacions.

Responsables

Principals: Oficina Local d'Habitatge – PUMSA i Benestar Social

Support: Secció d'Habitatge i Servei de Desenvolupament Sostenible.

Actuacions vinculades

- > B2.1 Reforç dels programes de suport al pagament de subministraments
- > C2.1 Incentius a la millora de l'eficiència energètica
- > E1.2 Estratègia de comunicació en relació a l'habitatge

5.2.3. Atenció a l'emergència

Estratègies: Articulant l'actuació dels diferents serveis municipals
 Potenciant la coordinació amb agents externs
 Habilitant recursos temporals d'emergència

Tot i els esforços realitzats per evitar els desnonaments, al 2017 es van enviar 116 sol·licituds a la Mesa d'emergències socials. Així doncs, l'acompanyament en el procés de pèrdua i en la recerca d'un nou habitatge segueix sent la línia d'actuació prioritària. Per altra banda, la impossibilitat de disposar d'habitatges adequats a les necessitats de les diferents unitats de convivència en el moment en què es produeix el desnonament, fa necessari disposar de recursos d'emergència que permetin donar una resposta immediata a les unitats de convivència afectades.

Acompanyament al procés de pèrdua de l'habitatge

En aquells casos en que l'acompanyament i les mesures per evitar la pèrdua de l'habitatge, no hagin permès que la unitat de convivència pugui romandre al seu habitatge serà necessari activar un acompanyament específic en el procés de pèrdua per facilitar una sortida adequada de l'immoble i que la unitat de convivència afectada pugui comptar amb acompanyament per accedir a un recurs residencial i evitar trobar-se sense un sostre on allotjar-se.

Durant aquets procés serà clau que la unitat de convivència pugui assimilar la seva situació per iniciar una recerca activa d'una alternativa a la seva situació, en la qual serà acompanyada, tant en l'accés a un recurs d'emergència, com en la recerca d'un recurs estable per part de Benestar Social i l'Oficina de l'habitatge.

Finalment, serà necessari mantenir el funcionament de la Comissió especial mixta, integrant-la en el Consell Municipal de l'habitatge¹⁷, per prevenir els desnonaments on estan representats tant agents i entitats socials, com l'administració, per tal de treballar en la recerca de solucions, sempre des de la consciència que l'Administració local no podrà aportar solucions per a totes les unitats de convivència afectades i per tant, serà clau el treball de les pròpies famílies, així com la col·laboració de la Generalitat de Catalunya i les pròpies entitats.

Recerca d'allotjaments alternatius

En el cas que es confirmi la pèrdua de l'habitatge per part de la unitat de convivència caldrà activar els diferents mecanismes disponibles per a què la unitat de convivència pugui accedir a un nou recurs residencial. Per tal de reforçar els mecanismes dels quals disposa Mataró, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya hauria d'augmentar la seva capacitat de donar resposta a aquestes situacions ja sigui amb la dotació de nous habitatges, l'activació dels habitatges que actualment estan sense ús (especialment a causa de l'increment de les ocupacions que s'han donat en aquest parc), o la millora del funcionament del programa 60/40, que facilita l'accés a habitatges del mercat pels quals l'AHC aporta un 60% del cost, però dels quals l'Ajuntament n'ha d'aconseguir la captació.

Activació de recursos d'emergència

¹⁷ Veure actuació E2.1 Reformulació dels espais de treballs amb agents locals i ciutadania.

La dificultat actual d'accedir a allotjaments alternatius estables fa necessari activar nous mecanismes per captar habitatge assequible al municipi (línia d'actuació *A2. Captació d'habitatge privat per destinar-lo al lloguer assequible*) i disposar de recursos d'emergència per possibilitar l'allotjament de les unitats de convivència fins el moment en què puguin disposar d'un allotjament estable.

Mataró compta amb dos recursos bàsics per atendre situacions urgents de manca d'habitatge que caldrà seguir millorant: el Centre d'acollida municipal, que té una ocupació quasi total tots els dies de l'any; i els recursos residencials que les entitats del tercer sector ofereixen, principalment destinats a persones que no disposen de permís de residència. En cas que no es disposi de places cal cercar altres recursos d'emergència per part de les pròpies unitats de convivència afectades, que podran comptar amb l'acompanyament de Benestar Social. Per reforçar els mecanismes actuals caldrà reforçar tant els existents com buscar noves alternatives.

Actuacions:

- > B3.1 Atenció a la pèrdua de l'habitatge i allotjament d'emergència

Serveis existents:

- Comissió especial mixta per prevenir els desnonaments (*espai de coordinació*)
- Tramitació de sol·licituds a la Mesa d'emergències de la Generalitat de Catalunya. (Servei de Benestar Social)
- Centre d'acollida municipal (Servei de Benestar Social)
- Pisos amb suport socioeducatiu (Servei de Benestar Social)

Actuació – B3.1 Atenció a la pèrdua de l'habitatge i allotjament d'emergència

Eix estratègic: B – Prevenir i atendre la pèrdua de l'habitatge

Línia d'actuació: B3 – Atenció a la pèrdua de l'habitatge

Finalitat

Acompanyar a les unitats de convivència en procés de pèrdua del seu habitatge i en la recerca d'un allotjament d'emergència.

Contingut

Per fer front a l'emergència caldrà desenvolupar una actuació coordinada que permeti acompanyar a la unitat de convivència en el procés de pèrdua, i alhora els faciliti l'accés a un recurs residencial, ja sigui temporal o permanent.

Acompanyament

Es basarà en tres elements clau:

- la disponibilitat de la informació en relació a la data de desnonament amb la màxima antelació possible per treballar amb les unitats de convivència afectades. Per aconseguir-ho serà necessària la interlocució amb els serveis judicials i les plataformes de persones afectades. En aquest sentit serà essencial optimitzar el funcionament de la Comissió mixta de desnonaments.
- l'acompanyament a la família, que es farà a través de Benestar social, per facilitar la recerca d'una solució satisfactòria a la seva situació. Alhora caldrà mantenir la coordinació entre Benestar Social, l'Oficina de l'Habitatge i Mediació per acompanyar a la unitat de convivència i facilitar la recerca d'alternatives
- l'activació de prestacions econòmiques que permetin l'accés a un nou habitatge o en cas necessari l'accés a un recurs d'emergència.

Allotjaments alternatius.

Per a la recerca de recursos residencials alternatius es treballarà en 3 línies bàsiques:

- acompanyar a la unitat de convivència per trobar un habitatge adequat a les seves característiques i la seva capacitat adquisitiva al mercat privat;
- buscar un habitatge, ja sigui públic o inclòs a la borsa de lloguer adequat;
- adreçar a la UC a la Mesa d'emergències socials de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. En qualsevol cas, Aquesta sempre serà la darrera opció

Activació de recursos d'emergència

Per possibilitar la disposició de més recursos d'emergència es plantegen 3 línies bàsiques d'actuació:

- Ampliar el servei ofert pel Centre d'acollida municipal. Caldrà avaluar-ne la seva ampliació alhora que es fa un treball conjunt amb les entitats socials i les unitats de convivència que es considera necessari allotjar per revaloritzar aquest servei, sempre entès com un recurs temporal a l'espera d'una solució definitiva, ja provingui de la pròpia administració o de la unitat de convivència afectada.

- Promoure d'allotjaments temporals. S'estudiarà la creació d'allotjaments temporals a partir de mòduls prefabricats i mòbils, en solars d'equipaments o espais infraedificats. Es pensa com un nou model d'allotjament destinat a un ús temporal que en permeti una construcció ràpida, sostenible i de qualitat i pugui donar servei a col·lectius vulnerables. Es preveu que tant la seva promoció, com la seva gestió pugui ser adjudicada a una entitat del tercer sector.
- Estudiar la possibilitat d'oferir facilitats i suport per compartir habitatge, ja sigui en habitatges socials com a partir del lloguer d'habitacions privades.

Responsables

Principals: Benestar Social, Oficina Local d'habitatge – PUMSA i Mediació Ciutadana.

Suport: Secció d'Habitatge.

Actuacions vinculades

- > A1.1 Impuls de noves promocions de lloguer assequible en sòl públic
- > A1.3 Adquisició d'habitatges per sota de preu de mercat
- > A3.1 Impuls d'una estratègia integrada d'optimització del parc públic
- > B1.1 Servei d'intermediació per evitar la pèrdua de l'habitatge
- > B1.2 Suport al pagament de l'habitatge
- > E1.1 Reforç de l'Oficina local d'habitatge com a finestreta única
- > E2.2 Reformulació dels espais de treball amb agents locals i ciutadania

5.3. EIX C. FOMENTAR EL MANTENIMENT I LA REHABILITACIÓ

Objectiu: Millorar l'estat dels habitatges i l'acompanyament municipal en la seva millora

La millora del parc construït ha de permetre millorar les condicions de conservació, habitabilitat i accessibilitat dels habitatges i edificis, millorant aspectes com la qualitat de vida o la salut de les persones que hi resideixen. Alhora permetrà donar valor a les edificacions existents, així com facilitar-ne l'actualització per adaptar-les a les noves necessitats i models de convivència, així com apostar per una transició energètica que generi habitatges més sostenibles.

A Mataró la problemàtica vinculada al mal estat dels habitatges presenta una situació dual. Per una banda afecta edificis, especialment en entorns vulnerables, a causa de la manca de manteniment i per altra, afecta a edificis del nucli antic a causa de la seva antiguitat. Les problemàtiques existents en aquests entorns, i especialment els col·lectius als quals afecten, són molt diferents i, per tant, necessiten de mecanismes d'intervenció diversos que puguin fer compatible la necessitat de millora i l'acompanyament a les comunitats en aquest procés d'enfortiment de la pròpia comunitat, amb el pressupost disponible.

Comunitats vulnerables

En els darrers anys s'ha reduït la capacitat de moltes comunitats de mantenir en bon estat els seus edificis. Aquesta problemàtica que s'ha vist accentuada a causa dels efectes de la crisi econòmica, que ha estat més evident als barris de Cerdanyola, Rocafonda i el Palau-Escorxador, precisament les zones de la ciutat on les necessitats de millora ja eren anteriorment, més evidents i urgents. La situació actual, de mal estat de conservació dels habitatges, afecta negativament tant les persones que hi resideixen com al barri on se situen, ja que contribueix a la degradació de l'entorn, i per tant, a la segregació i l'augment de les desigualtats.

Els edificis amb necessitats més urgents d'intervenció sovint corresponen a comunitats vulnerables on coincideixen la manca de recursos econòmics amb altres problemàtiques relacionades amb la convivència i la gestió de la comunitat. En aquests casos, la política tradicional de rehabilitació, basada en l'atorgament de subvencions, no facilita la intervenció, ja que fa necessari que la propietat avanci la inversió i que tingui capacitat per gestionar el procés de reforma.

Per aquest motiu, la llei de barris de Rocafonda i el Palau, ja va implementar nous mecanismes de foment de la rehabilitació, basant-se en el suport a les comunitats i els avançaments i reforç dels ajuts existents. Així doncs, per poder abordar una millora real d'aquestes comunitats, la intervenció haurà d'incorporar mecanismes actius de suport per part de l'administració, com l'acompanyament a les comunitats, l'establiment de convenis que permetin millorar el finançament i ampliar els temps disponibles per portar a terme la intervenció, i aplicació intensa de la Llei 8/3013 de Rehabilitació, regeneració i renovació urbanes. El Pla Mataró 20/22, amb la seva Estratègia integral centrada en l'habitatge, permetrà reforçar aquesta línia d'intervenció i visualitzar-la com una actuació clau per una ciutat més cohesionada i equitativa.

La millora del centre

Mataró compta amb un centre històric valorat per la seva ciutadania i en un estat de conservació en general adequat. No obstant, l'amplia presència de cases de cos d'excessives dimensions per justificar-ne el destí a un únic habitatge familiar genera que en alguns casos aquests habitatges s'abandonin a l'espera d'una inversió que en permeti la transformació en un habitatge plurifamiliar. El Pla Estratègic d'Impuls al Centre ha d'afrontar el repte de recuperar aquestes edificacions, facilitant que s'hi puguin instal·lar noves famílies, però evitant que es produeixi un procés de gentrificació.

Accessibilitat

L'accessibilitat és una de les principals problemàtiques del parc d'habitatge de Mataró, únicament el 49% dels immobles disposa d'ascensor i el 29% és accessible. La problemàtica es concentra principalment als edificis de 6 plantes o menys. Les conseqüències de la manca d'accessibilitat dels habitatges s'agreujaran si tenim en compte la tendència a l'envelliment de la població i per tant l'augment de les persones amb mobilitat reduïda.

Així doncs, caldrà abordar una actuació decidida que facilita la introducció d'ascensors i la millora de l'accessibilitat, tant als edificis com a l'interior dels habitatges. Per fer-ho, serà necessari facilitar l'acompanyament a les comunitats per possibilitar l'establiment dels acords necessaris per a la instal·lació d'ascensors, i buscar mecanismes que facilitin el finançament de les actuacions, més enllà de les subvencions disponibles.

Estat interior dels habitatges

Sovint la necessitat d'intervenció en els edificis va més enllà de les obres de rehabilitació de la façana i els elements comunitaris, requerint actuacions a l'interior de l'habitatge. Gent gran o amb mobilitat reduïda que necessita adequar el seu habitatge, habitatges que necessiten intervencions de manteniment o habitatges que a causa d'un mal ús s'han degradat i necessiten una intervenció integral per ser habitables.

Actualment, existeixen ajuts per l'adequació dels habitatges finançats per la Diputació que permeten fer les intervencions bàsiques per adaptar l'habitatge a les necessitats de la gent gran. Pel que fa al mal estat dels habitatges la principal línia d'actuació és la disciplina, que insta a la propietat a realitzar les actuacions necessàries perquè l'habitatge compleixi les condicions d'habitabilitat. Paral·lelament l'eix *A2 Mobilització d'habitatge privat per destinar-lo al lloguer assequible*, planteja la possibilitat de donar suport municipal a l'adequació dels habitatges per destinar-los a lloguer assequible.

Transició energètica

El 63% dels immobles de Mataró són anteriors a l'any 1980, fet que indica que gran part del parc no s'adequa a les exigències actuals en relació a l'eficiència energètica.

La millora de l'eficiència energètica dels edificis residencials i la implementació de sistemes de generació d'energia renovable, és un element clau per fomentar ciutats més sostenibles i amb menor impacte ecològic, ja que actualment un percentatge molt elevat de l'energia consumida a les ciutats correspon als habitatges. A més, disposar d'habitatges més eficients també redueix el risc de patir pobresa energètica, ja que es redueix l'energia necessària per gaudir d'un habitatge confortable, fet que significa un important estalvi econòmic.

Per aconseguir-ho, serà necessari difondre els beneficis de la millora energètica dels habitatges, per fer possible que les comunitats que abordin una intervenció, tinguin en

compte aquests paràmetres. També caldrà abordar la millora fiscal, o la reducció d'impostos per a la construcció, en aquelles intervencions que plantegin una millora energètica dels edificis.

Motor econòmic i ocupació digna

L'impuls a la rehabilitació és una oportunitat per generar ocupació digna, vinculada al territori i a l'abast de persones que es troben excloses d'altres àmbits del mercat laboral. Alhora pot permetre reactivar el sector de la construcció, orientant-lo cap a la millora del parc construït i la millora energètica de les edificacions existents.

Per aconseguir-ho caldrà implicar empreses locals del món de la construcció, així com entitats del tercer sector, que juntament amb l'administració apostin per fomentar una ocupació de qualitat i de l'economia local, que pugui intervenir, tant en les actuacions en el propi patrimoni públic, com en aquelles actuacions vinculades als ajuts públics.

Patrimoni arquitectònic

Alhora, serà fonamental establir una estratègia per vetllar per la qualitat i manteniment del patrimoni arquitectònic, especialment dels edificis amb valor històric però també de les construccions més recents, que permeti promoure una ciutat de qualitat, atractiva tant pel seu veïnat com per les persones visitants, tal com recull l'eix 3 del pla Estratègic Mataró 2020.

Línies d'actuació:

Per assolir l'objectiu de *millorar l'estat dels habitatges i l'acompanyament municipal en la seva millora*, es plantegen les següents línies d'actuació, vinculades a les estratègies previstes per al desenvolupament d'aquest Pla:

- C1. Suport a la rehabilitació per facilitar la cohesió
- C2. Impuls a la millora del parc d'habitatges

Actuacions:

- > C1.1 Programa de suport municipal a la rehabilitació
- > C1.2 Rehabilitació d'àrees d'intervenció prioritària

- > C2.1 Incentiu a la millora de l'eficiència energètica
- > C2.2 Enfocament de la rehabilitació del Centre

5.3.1. Suport a la rehabilitació per facilitar la cohesió

Estratègia: Establint mecanismes de suport alternatius a la subvenció
Reforçant els ajuts per les persones amb menys recursos
Ofertint suport i acompanyament a les comunitats de propietaris/es

La política de rehabilitació municipal ha de permetre reduir la segregació socioespacial de la ciutat i encarar el repte d'assolir la igualtat d'oportunitats a partir d'una actuació redistributiva que afavoreixi els entorns i les comunitats més vulnerables i faciliti la cohesió social i territorial. Per aconseguir-ho cal reformular la política municipal, desvinculant-la dels ajuts oferts per la Generalitat de Catalunya, ja que aquests ajuts subvencionen part del cost de les obres, però s'atorguen sense discriminar el nivell d'ingressos de les persones beneficiades. Aquest mecanisme no facilita que les comunitats més vulnerables, que tenen menys capacitat de gestió interna i de recursos per afrontar tant la rehabilitació, com la redacció del propi projecte, puguin accedir-hi.

Així doncs, cal plantejar una estratègia que permeti focalitzar el suport municipal a les comunitats on es concentren majors problemàtiques, destinant els recursos municipals principalment als edificis que necessiten una intervenció urgent o es troben en pitjor estat. Alhora, haurà de prioritzar aquelles comunitats integrades per persones amb menys recursos i que no poden, per elles mateixes, fer front als costos de la intervenció.

La nova estratègia s'articula a partir del suport i acompanyament a les comunitats de propietaris i propietàries prèviament a l'inici de la rehabilitació i durant tot el procés d'execució. Aquest suport haurà de facilitar: la presa d'acords, la constitució de la comunitat, el desenvolupament del projecte i el seguiment de les obres. L'eina clau serà la mediació comunitària, que utilitzarà el procés d'intervenció física a l'edifici, per fomentar la bona convivència i la coresponsabilitat dels membres de la comunitat en el manteniment del propi edifici on viuen.

El suport econòmic de l'administració s'haurà d'adaptar a les necessitats de la comunitat i també de les diferents unitats de convivència que la integren, facilitant que les persones amb menys recursos disposin d'un suport major, que aquelles altres que poden fer front al costos de la intervenció sense necessitat de suport econòmic. Així doncs, caldrà disposar de diferents recursos que s'aplicaran en funció dels diferents casos: ajuts municipals destinats a les persones amb menys recursos, avançaments de les subvencions d'altres administracions, bonificacions de les taxes municipals, etc.

Paral·lelament, caldrà treballar en projectes que facilitin la intervenció en aquells entorns on es concentren les problemàtiques de mal estat de manera coordinada. Es treballarà en la línia ja assajada a la Llei de Barris de Rocafonda, ja sigui amb la signatura de convenis amb les comunitats afectades, o amb la implementació d'eines urbanístiques com la delimitació d'Àrees de Conservació i Rehabilitació (ACR)¹⁸ o altres figures d'intervenció prioritària previstes per la normativa estatal o autonòmica. Mecanismes que també han de servir per atraure recursos d'altres administracions. En tots aquests casos, es preveu que sigui el propi

¹⁸ Figura reconeguda a la Llei 8/3013 de Rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.

Ajuntament qui lideri el procés, exercint d'administració actuant i gestionant directament la intervenció.

Actuacions:

- > C1.1 Programa de suport municipal a la rehabilitació
- > C1.2 Rehabilitació d'àrees d'intervenció prioritària

Serveis existents:

- Tramitació de subvencions de les ICIO per obres de rehabilitació (Secció d'Habitatge)
- Informació i assessorament d'ajuts a la rehabilitació (Secció d'Habitatge)
- Tramitació dels ajuts a la rehabilitació d'habitatges (PUMSA)
- Programa d'arranjaments habitatges per a majors 65 anys (Servei de benestar social)
- Seguiment dels projectes socials i urbanístics Servei d'Igualtat i Ciutadania
- Execució d'obres per urgència (Servei Llicències i Disciplina Obres i Activitats)
- Foment de l'economia social i solidària "Fem economia Social i Solidària" (Direcció d'Ocupació i Promoció Econòmica)

Actuació – C1.1 Programa de suport municipal a la rehabilitació

Eix estratègic: C – Fomentar el manteniment i la rehabilitació

Línia d'actuació: C1 – Suport a la rehabilitació d'edificis i habitatges d'interès social o territorial

Finalitat

Facilitar la millora dels edificis als entorns amb majors problemàtiques i amb les unitats de convivència amb menor capacitat econòmica, a partir d'un reforç de les eines d'acompanyament, mediació i finançament.

Contingut

L'actuació municipal entorn al foment de la rehabilitació d'edificis privats se centrarà en aquelles zones de la ciutat que es troben en una situació d'especial vulnerabilitat, prioritzant les actuacions destinades a revertir problemes estructurals i d'habitabilitat, la instal·lació d'ascensors i la millora de l'eficiència energètica. Es preveu iniciar el programa amb aquells edificis que tenen una ordre d'execució per mal estat i la comunitat no té capacitat per resoldre la problemàtica.

La principal actuació prevista és de suport a les comunitats en tot el procés de rehabilitació, que consistirà en: detecció de les necessitats i avaluació de riscos, assessorament i mediació amb la comunitat de propietaris/es per arribar a acords, suport en la constitució de la comunitat, tramitació dels ajuts supramunicipals a la rehabilitació, ajuts municipals per finançar les obres, avançaments reintegrables de la derrama de persones propietàries amb dificultats de pagament i subvencions de l'impost municipal a la construcció (ICIO). També s'estudiarà la possibilitat d'arribar a acords amb empreses instal·ladores per evitar els avançaments per part de la propietat.

L'actuació preveu oferir suport municipal a la rehabilitació en les següents línies:

- Suport a la realització d'informes tècnics i proves diagnòstiques
- Rehabilitació d'edificis
- Rehabilitació d'interior d'habitatges
- Rehabilitació per a la mobilització d'habitatges buits
- Actuacions excepcionals (fonamentalment convenis)

En aquells casos que sigui necessària una intervenció pública més intensa s'estudiarà la possibilitat de signar un conveni de rehabilitació que permeti a l'Ajuntament gestionar tot el procés i adaptar la intervenció a la capacitat econòmica de les persones propietàries. L'acord amb la comunitat establirà les contraprestacions econòmiques i els terminis de pagament, també podrà fixar mecanismes que evitin l'expulsió del veïnat, com el manteniment de les rendes de lloguer.

Per al desenvolupament d'aquesta actuació serà necessària una actuació coordinada entre la Secció d'Habitatge, l'Oficina d'Habitatge i el Programa de suport a les comunitats, tant en la definició de l'actuació, com en la seva execució i seguiment. Per aconseguir-ho es proposa la creació d'un *Grup de treball per la promoció de la rehabilitació de comunitats vulnerables*,

que aglutini aquests agents i permeti reenfocar la intervenció en el camp de la rehabilitació a nivell municipal (veure actuació *E2.1 Reformulació dels espais de treball transversals interns*)

Responsables

Principals: Secció d'habitatge, Programa de suport a les comunitats i OLH – PUMSA.

Suport: Servei de Benestar social.

Actuacions vinculades

- > C1.2 Rehabilitació d'àrees d'intervenció prioritària
- > C2.1 Incentiu a la millora de l'eficiència energètica
- > D1.1 Disciplina relativa al mal estat i l'infrahabitatge
- > D1.2 Suport a les comunitats veïnals

Actuació – C1.2 Rehabilitació d'àrees d'intervenció prioritària

Eix estratègic: C – Fomentar el manteniment i la rehabilitació

Línia d'actuació: C1 – Suport a la rehabilitació d'edificis i habitatges d'interès social o territorial

Finalitat

Facilitar la millora dels entorns amb majors problemàtiques a partir de la delimitació d'àrees d'intervenció prioritària on l'Ajuntament de Mataró pren la iniciativa de la millora i redacta els projectes, gestiona la intervenció i acompanya a les comunitats implicades.

Contingut

Per fer possible la millora de determinats entorns del municipi serà necessària una intervenció pública decidida, que aporti el finançament, la capacitat de gestió i l'acompanyament necessaris.

Amb aquesta finalitat s'estudiarà la possibilitat de delimitar una Àrea de Conservació i Rehabilitació (ACR). Una figura reconeguda a la Llei 8/3013 de Rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, que permetria a l'Ajuntament exercir d'administració actuant i liderar el procés de rehabilitació de diferents edificis d'un mateix àmbit, amb necessitats de millora. Aquesta figura permetria actuar en aquestes zones de forma integral, vetllant per millorar la qualitat de vida de la població, reduint la desigualtat respecte altres zones de la ciutat i fomentant l'arrelament del veïnat.

Per valorar-ne l'adequació es preveu iniciar l'actuació amb una anàlisi de l'estat actual del parc, així com de la situació de les comunitats de persones propietàries, en aquells barris on es concentren majors problemàtiques, per tal de definir àrees de rehabilitació prioritària.

Amb aquesta anàlisi, es detectaran les àrees que concentren més patologies en l'edificació privada amb comunitats que tenen moltes dificultats per tirar endavant obres de rehabilitació, a causa de la suma de diferents factors, com els nivells de renda de la propietat, l'envelliment dels residents, els problemes de convivència, la presència d'habitatges buits d'entitats financeres, etc.

També s'estudiarà la possibilitat d'utilitzar altres figures d'intervenció, com aquelles recollides al Plan Estatal de vivienda, més enllà de les Àrees de Conservació i Rehabilitació (ACR) i que permetin atreure recursos econòmics enfocats a la rehabilitació.

Com en l'actuació C1.1 Programa de suport municipal a la rehabilitació, es proposa la creació d'un Grup de treball per la promoció de la rehabilitació de comunitats vulnerables¹⁹, format per la Secció d'Habitatge, l'Oficina d'Habitatge i el Programa de suport a les comunitats, que juntament amb el Servei d'Urbanisme seran els encarregats de promoure aquesta actuació.

Responsables

Principals: Secció d'Habitatge, Programa de suport a les comunitats, OLH – PUMSA i Servei d'Urbanisme

Suport: i Benestar social

Actuacions vinculades

¹⁹ veure actuació E2.1 Reformulació dels espais de treball transversals interns

- > C1.1 Programa de suport municipal a la rehabilitació
- > C2.1 Incentiu a la millora de l'eficiència energètica
- > D1.1 Disciplina relativa al mal estat i l'infrahabitatge
- > D1.2 Suport a les comunitats veïnals

5.3.2. Impuls a la millora del parc d'habitatges

Estratègia: Oferint suport i acompanyament a les comunitats de propietaris/es
Difonent els serveis existents

Per fer possible la millora general del parc construït, així com difondre la cultura del manteniment de l'habitatge, serà necessari impulsar la rehabilitació a partir de mecanismes que requereixen d'una menor dotació econòmica per part del municipi, però que puguin estimular a les comunitats amb més recursos i ja organitzades a la pròpia millora dels seus immobles. Aquesta millora s'haurà de centrar en la millora de l'accessibilitat, la preservació del patrimoni arquitectònic i la millora de l'eficiència energètica i per tant, la reducció del consum energètic dels habitatges.

Aquestes actuacions es portaran a terme a partir d'un model d'intervenció clarament diferenciat d'aquell previst pels entorns i comunitats més vulnerables, en les quals s'ofereixin les eines i la informació i assessorament per a què les pròpies comunitats puguin desenvolupar les intervencions de millora. En aquest sentit es potenciarà: la informació i la formació; l'assessorament i tramitació d'ajuts a les comunitats que vulguin iniciar processos de millora; les desgravacions o reduccions d'impostos per potenciar actuacions estratègiques; i l'aplicació de la disciplina de l'habitatge per evitar la degradació. Per altra banda, s'impulsaran aquelles actuacions que es prevegin al Pla Estratègic d'Impuls del Centre.

Formació i informació

En aquest camp es plantejaran dos tipus d'accions. En primer lloc es reforçarà la difusió dels serveis i ajuts municipals, autonòmics i estatals que poden facilitar la millora de l'habitatge. En segon lloc caldrà desenvolupar una acció formativa i divulgativa que promogui la cultura del manteniment i de l'acció preventiva, que serà clau, en una ciutat en procés d'envelliment com Mataró, especialment en el camp de l'accessibilitat.

Assessorament i tramitació d'ajuts

L'Oficina Local d'Habitatge seguirà desenvolupant la seva tasca d'assessorament i tramitació dels ajuts oferts per la Generalitat, tant aquells destinats a la rehabilitació, com aquells destinats a la instal·lació d'ascensors. No es preveu oferir subvencions municipals de forma universal, ja que es prioritzarà dedicar els recursos municipals a aquells casos en que la propietat no disposa de capacitat econòmica per realitzar la intervenció. Per fer possible la instal·lació d'ascensors, es plantejarà la possibilitat d'oferir un assessorament bàsic a la comunitat per facilitar l'establiment d'acords.

Per altra banda, se seguiran tramitant, per part de Benestar social, els ajuts destinats a l'arranjament d'habitatges per majors de 65 anys i oferts per la Diputació de Barcelona.

Bonificacions fiscals o reduccions d'impostos

Per incentivar el procés de rehabilitació, l'Ajuntament de Mataró estudiarà l'establiment de bonificacions o reduccions d'impostos en aquells casos en què es vulgui desenvolupar una actuació que es consideri estratègica, com la instal·lació d'ascensors o la millora de l'eficiència energètica de les edificacions, actuacions que poden beneficiar gran part del parc construït de Mataró contribuint a fer una ciutat més sostenible i humana.

Aplicació de processos de disciplina

La disciplina vinculada al camp de l'habitatge, ha de permetre garantir el deure urbanístic de conservació en condicions d'ús dels habitatges, alhora que permetrà l'emissió d'ordres d'execució en cas que la propietat no executi les obres de millora necessàries, per tal que l'administració pugui adoptar mesures d'execució forçosa o d'imposició de multes coercitives.

Implantació del Pla Estratègic d'Impuls del Centre

També es preveu facilitar les intervencions al nucli antic, on existeixen alguns edificis antics en mal estat i la seva millora és un element clau per millorar la qualitat del conjunt històric. En aquest cas les actuacions es desenvoluparan en el marc del Pla estratègic d'impuls del Centre, que té l'objectiu d'impulsar l'àmbit com a motor d'activitat cultural, de comerç i turística posant en valor el seu llegat històric i patrimonial.

Actuacions:

- > C2.1 Incentiu a la millora de l'eficiència energètica
- > C2.1 Enfocament de la rehabilitació del Centre

Serveis existents:

- Tramitació de subvencions de les ICIO per obres de rehabilitació (Secció d'Habitatge)
- Informació i assessorament d'ajuts a la rehabilitació (Secció d'Habitatge)
- Tramitació dels ajuts a la rehabilitació d'habitatges (PUMSA)
- Programa d'arranjaments habitatges per a majors 65 anys (Servei de benestar social)
- Seguiment dels projectes socials i urbanístics Servei d'Igualtat i Ciutadania
- Execució d'obres per urgència (Servei Llicències i Disciplina Obres i Activitats)

Actuació – C2.1 Incentiu a la millora de l'eficiència energètica

Eix estratègic: C – Fomentar el manteniment i la rehabilitació

Línia d'actuació: C2 – Impuls a la millora del parc d'habitatges

Finalitat

Potenciar la rehabilitació energètica de les edificacions, tant de manera autònoma com vinculada a la millora general dels edificis.

Contingut

L'impuls de la millora de l'eficiència energètica es farà a partir de tres accions coordinades: en primer lloc la conscienciació de la necessitat de millora; en segon lloc l'oferiment d'incentius; i finalment l'assessorament en relació als ajuts i incentius existents.

Formació i assessorament

Per fer possible que les comunitats veïnals augmentin la despesa prevista per a una rehabilitació o emprenguin una rehabilitació no prevista per millorar les condicions energètiques dels habitatges, serà necessari desenvolupar una important esforç de formació i conscienciació. Per aconseguir-ho es desenvoluparà una campanya informativa, que es podrà vincular a aquella relativa als drets energètics i la pobresa energètica.

Incentius

Es proposa establir bonificacions fiscals destinades a incentivar la realització d'obres de rehabilitació d'habitatges amb l'objectiu de millorar-ne l'eficiència energètica. Actualment ja existeix una subvenció del ICIO per aquests casos, que es podria complementar amb una bonificació de l'IBI.

Assessorament

L'Oficina Local d'Habitatge ofereix assessorament i tramita els ajuts a la rehabilitació oferts per la Generalitat de Catalunya. Caldrà donar a conèixer aquests ajuts i els condicionants pel que fa a la millora energètica dels habitatges que preveuen.

Responsables

Principals: Secció d'habitatge i Oficina local d'habitatge

Suport: Servei d'urbanisme, Benestar social

Actuacions vinculades

- > C1.1 Programa municipal de suport a la rehabilitació
- > C1.2 Rehabilitació d'àrees d'intervenció prioritària
- > C2.2 Facilitar la rehabilitació al centre

Actuació – C2.2 Facilitar la rehabilitació al centre

Eix estratègic: C – Fomentar el manteniment i la rehabilitació

Línia d'actuació: C2 – Impuls a la millora del parc d'habitatges

Finalitat

Establir alguns elements clau en relació a l'habitatge que el Pla d'Impuls al Centre haurà de tenir en compte per possibilitar que la millora del nucli històric afavoreixi la millora del parc d'habitatges i el seu ús per part de la població del municipi.

Contingut

El Pla d'Impuls del Centre (PIC) preveu reforçar l'atractiu del nucli històric, potenciant i embellint el seu patrimoni històric i arquitectònic, amb l'objectiu de millorar la qualitat de vida de la població i també de promoure l'atracció de visitants.

En el marc del Pla d'Impuls del Centre es podran preveure actuacions que facilitin la rehabilitació dels edificis d'habitatges situats al centre, amb mesures que fomentin la preservació del patrimoni arquitectònic, alhora que la facin compatible amb la viabilitat econòmica de les actuacions i l'adequació dels edificis a les necessitats de les persones residents.

El Pla d'Impuls del Centre haurà de tenir en compte les dificultats detectades per millorar el teixit residencial actual, especialment en relació amb la intervenció en relació amb els volums disconformes, de manera que es facin compatibles les millores en l'edificació, per adequar-la a les necessitats actuals, amb la preservació del patrimoni. En aquest sentit seran especialment important les millores relatives a l'accessibilitat, en un teixit amb una presència molt minsa d'ascensors.

Per altra banda, caldrà estudiar la dimensió dels habitatges existents i la seva adequació als models residencials actuals, per avaluar la necessitat de permetre'n la subdivisió, en alguns casos, per afavorir-ne la millora i el seu destí a un lloguer assequible per a rendes mitges. En aquest sentit, caldrà impulsar actuacions de millora que puguin afavorir tant l'activació dels habitatges buits com la seva assequibilitat. Per últim, serà adient avaluar la potencialitat de models com la masoveria urbana o les cooperatives de cessió d'ús, per recuperar aquests habitatges o edificis, fomentant l'economia social i solidària.

Responsables

Secció d'habitatge, Servei d'urbanisme

Actuacions vinculades

- > A2.1 Captació d'habitatge desocupat
- > C2.1 Incentius a la millora de l'eficiència energètica

5.4. EIX D. CONTROLAR EL BON ÚS DEL PARC PRIVAT

Objectiu: Protegir l'ús residencial i el bon ús del parc d'habitatges

Els habitatges compleixen una funció social bàsica: oferir un lloc de residència adequat a les persones que hi viuen. L'administració, tal i com estableix la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge, ha de garantir el manteniment d'aquesta funció i actuar en situacions anòmales. Amb aquesta actuació ha de garantir: el destí dels habitatges a l'ús que els és propi; el manteniment d'unes condicions d'habitabilitat adequades; i l'equilibri al conjunt de la ciutat, i als seus barris, entre lloc de residència i desenvolupament d'altres activitats.

Amb aquesta vocació, una línia estratègica de la política d'habitatge municipal ha de ser protegir el bon ús del parc d'habitatges, així com el manteniment del propi ús residencial. Per aconseguir-ho, a banda de les mesures de prevenció, foment i assistència previstes, també caldrà preveure actuacions sancionadores, que reforcin l'actuació municipal de prevenció i manteniment del bon ús dels habitatges, així com revertir situacions anòmales que ja s'estan produint.

Tot i que els usos anòmals, i la competència d'usos es donen a tota la ciutat, en alguns casos poden contribuir a l'augment de la segregació espacial entre el centre de Mataró i alguns dels seus barris, i per tant, els seus efectes es poden considerar més greus. És en aquestes situacions en les quals es fa més necessari activar mesures sancionadores que complementin l'activitat preventiva i de foment. Aquest és el cas, per exemple, de la presència d'habitatges buits o en mal estat, que poden produir la degradació de l'entorn i afectar la convivència, la presència d'ocupacions sense títol habilitant associada en alguns casos a conflictes a la comunitat, o l'atracció comercial i turística de les zones centrals pot afavorir la transformació dels habitatges a usos més rendibles com els habitatges turístics o activitats terciàries i reduir el parc residencial del municipi, especialment el mercat de lloguer i produir l'expulsió de determinats col·lectius, com la gent jove o gent amb menys recursos de la ciutat i especialment dels seus espais centrals.

Així doncs, les actuacions per garantir el bon ús dels habitatges es consideren necessàries, ja que milloren la qualitat de vida de les persones i de l'entorn i poden ajudar a resoldre i preveure problemes de convivència, alhora que poden facilitar el manteniment de la població resident, afavorint una ciutat més equilibrada i amb menys desigualtats territorials.

L'habitatge buit

L'habitatge buit ja es detectava com una problemàtica important l'any 2013, quan es començà a analitzar per part del propi Ajuntament de Mataró. L'any 2015, la xifra arribava als 3.382 habitatges vacants, dels quals un 75% eren propietat de persones particulars. Els barris que concentraven més percentatge d'habitatges buits eren Rocafonda, el Centre, l'Eixample i Cerdanyola.

Tot i que la incipient recuperació del mercat immobiliari pot haver incentivat l'activació d'alguns d'aquests habitatges, la intervenció pública per revertir aquest ús anòmal serà

fonamental els propers anys, tant per oferir nous habitatges, especialment de lloguer al conjunt del municipi, com per incentivar que es destinin al lloguer assequible.

El mal estat dels habitatges

El mal estat²⁰ o la sobreocupació²¹ d'alguns habitatges que es troben en ús és un factor molt important de segregació d'un entorn, ja que, únicament aquells col·lectius sense capacitat per accedir a habitatges en millors condicions, estaran disposats a residir-hi. En aquests casos, l'administració ha d'exercir una actuació clara de sanció quan aquest mal estat dels habitatges implica uns guanys per a la persona propietària. Per contra, haurà d'exercir una actuació de suport en la millora (veure línia d'actuació C1 *Suport a la rehabilitació per facilitar la cohesió*) en els casos en els quals la pròpia persona propietària no té la capacitat per millorar el seu propi habitatge.

La sanció dels habitatges en mal estat, també serà una acció clau en els casos d'habitatges buits, que per tant, no estan complint la seva funció social, i en els quals la propietat no està posant les mesures adequades per garantir-ne el seu bon estat i en conseqüència se n'impossibilita o dificulta la seva mobilització.

Ocupacions sense títol habilitant

Les ocupacions d'habitatges sense títol habilitant són un fenomen que ha crescut els darrers anys, arribant als 475 habitatges inclosos al Registre d'habitatges ocupats de la Policia Local, amb 136 noves ocupacions identificades al llarg de l'any 2016 . Una situació preocupant que té relació amb la dificultat d'algunes unitats de convivència per accedir a un habitatge, la presència d'habitatges buits²², i l'existència de persones que utilitzen la situació de vulnerabilitat per lucrar-se facilitant l'ocupació a d'altres persones.

L'actuació pública en relació a aquesta realitat té diferents vessants, partint de la premissa que l'ocupació és un conflicte entre privats que es resol a través de la justícia, i en el qual intervé l'administració pública en els casos que l'ocupació genera conflictes comunitaris.

En els casos que l'ocupació es produeix per part d'unitats de convivència vulnerables, aquestes persones requeriran del suport públic per poder accedir a un habitatge digne, un suport que pot ser complex en aquells casos que les persones no vulguin assumir el cost de l'habitatge i el compromís necessari per accedir als recursos públics.

En el cas que es generin conflictes comunitaris, i la propietat de l'habitatge no assumeixi la responsabilitat d'iniciar el procés judicial, es requerirà l'actuació pública, tant a nivell comunitari, com per revertir la situació. En aquest cas s'instarà a la propietat a iniciar el procés de desallotjament, alhora que, en els casos que sigui convenient, s'iniciaran expedients per mal estat de l'habitatge.

²⁰ Infrahabitatges: immobles que s'utilitzen com habitatge tot i no complir els requisits urbanístics o físics i que per les seves característiques no podran ser mai un habitatge.

Inhabilitat: habitatges que no compleixen les condicions d'habitabilitat mínimes i que requereixen

²¹ Sobreocupació: habitatges on resideixen més persones que les que permet l'espai.

²² En molts casos d'ocupacions, propietat d'entitats financeres que no fan una gestió adequada de les seves propietats.

Per últim, en aquells casos en què l'ocupació va lligada a altres conductes delictives, serà necessària la intervenció policial.

Transformació d'habitatges

En algunes zones l'existència d'usos i activitats més rendibles que el de residència permanent poden afavorir la transformació dels habitatges. Aquest fenomen, si es produeix de forma puntual no representa una problemàtica, però si incrementa i es concentra en una mateixa zona pot posar en risc l'equilibri entre usos i el manteniment de l'habitatge en els entorns més afectats del municipi. A més, la reducció de l'oferta d'habitatges i l'augment de les expectatives de rendibilitat dels immobles, també podria potenciar l'increment del preu de l'habitatge desplaçant la població amb menys recursos.

El fenomen de l'habitatge turístic comença a ser una realitat al municipi de Mataró, actualment existeixen 37 habitatges amb llicència i l'oferta el juny de 2017 en portals d'internet, superava els 60 apartaments. Així doncs, serà necessari regular aquesta activitat i fer-ne un seguiment, tant del ritme de creixement, com dels possibles efectes sobre el mercat de lloguer estable, per evitar-ne un creixement desmesurat i que el converteixi en una problemàtica, com ha succeït en d'altres municipis de l'entorn.

Línies d'actuació:

Per assolir l'objectiu de *protegir l'ús residencial i el bon ús del parc d'habitatges*, es plantegen les següents línies d'actuació, vinculades a les estratègies previstes per al desenvolupament d'aquest Pla:

- D1. Intervenció en els habitatges amb usos anòmals
- D2. Manteniment de l'ús d'habitatge

Actuacions:

- > D1.1 Disciplina relativa al mal estat i l'infrahabitatge
- > D1.2 Programa de suport a les comunitats de veïns i veïnes
- > D1.3 Seguiment i activació dels habitatges desocupats
- > D1.4 Tractament de les ocupacions del parc privat

- > D2.1 Protecció i recuperació de l'habitatge al Centre
- > D2.2 Seguiment i regulació de l'habitatge d'ús turístic

5.4.1. Intervenció en els habitatges amb usos anòmals

Estratègia: Impulsant l'aplicació de la disciplina d'habitatge en cas d'usos anòmals
Reforçant els mecanismes de mediació a les comunitats veïnals
Reforçant les actuacions vinculades amb les ocupacions

La intervenció pública en el cas d'usos anòmals, ha de permetre revertir la situació identificada i posar les eines per millorar la convivència a la comunitat, en el cas que la situació prèvia hagués generat problemes de convivència. Així doncs, prèviament a l'activació d'una altra mesura, caldrà facilitar l'acompanyament per part del Servei d'Acompanyament a la comunitat afectada, i comunicar a la propietat la infracció en la qual està incorrent la seva finca.

Una vegada realitzats aquests passos i ofertes les mesures correctores i d'impuls a l'abast del municipi per revertir la situació, s'iniciaran els tràmits disciplinaris corresponents. Tot i que la llei 18/2007 del dret a l'habitatge disposa d'un ampli ventall de mecanismes sancionadors per revertir l'ús anòmal, cal destacar que la major part de les situacions detectades coincideixen en un aspecte clau, el mal estat de l'habitatge, que genera tant problemes a la comunitat, com a les persones que hi resideixen.

Així doncs, l'actuació sancionadora, que s'iniciarà a partir de diferents situacions de conflicte, en molts casos tindrà un denominador comú com és el mal estat de l'habitatge i, per tant, l'emissió d'ordres de conservació per resoldre la situació. Aquest mecanisme serà comú, tant als habitatges en els quals la principal problemàtica detectada és justament el mal estat, especialment en el cas de lloguers a persones vulnerables, com en d'altres casos. Per exemple:

- *Habitatge buits*, en molts casos, la propietat ha desatès el seu deure de manteniment i, per tant, més enllà de les problemàtiques derivades de la presència d'un habitatge buit s'hi superposen les problemàtiques vinculades al mal estat.
- *Habitatges ocupats*, habitualment els habitatges ocupats, són habitatges amb un estat de conservació inadequat, als quals s'afegeixen problemes de seguretat derivats de la manipulació dels subministraments bàsics.

Únicament en el cas que l'actuació a partir de l'ordre d'execució, o dels mecanismes d'impuls previstos, no aconsegueixi revertir la situació s'activaran els processos propis de la llei 18/2007 per a la sanció de l'habitatge buit, o s'instarà al desnonament a la propietat.

Actuacions:

- > D1.1 Disciplina relativa al mal estat i l'infrahabitatge
- > D1.2 Programa de suport a les comunitats de veïns i veïnes
- > D1.3 Seguiment i activació dels habitatges desocupats
- > D1.4 Tractament de les ocupacions del parc privat

Serveis existents:

Actuacions vinculades a l'habitabilitat:

- Inspeccions per a l'habitabilitat i accessibilitat (Secció d'habitatge)
- Inspeccions d'habitabilitat per a reagrupament familiar (Secció d'habitatge)
- Certificats d'habitabilitat (Secció d'habitatge)
- Tramitació de cèdules d'habitabilitat (PUMSA)
- Execució d'obres per urgència (Servei de Llicències i Disciplina Obres i Activitats)

Actuacions vinculades a conflictes de convivència

- Formació adreçada a comunitats de veïns/es en els àmbits de la seguretat, la prevenció i la gestió administrativa (Servei d'Igualtat i Ciutadania)
- Orientació i acompanyament a les comunitats de veïns/es (Servei d'Igualtat i Ciutadania)
- Intervenció a través de la mediació en la resolució de conflictes (Servei d'Igualtat i Ciutadania)
- Seguiment dels projectes socials i urbanístics (Servei d'Igualtat i Ciutadania)
- Mediació en conflictes privats (Servei de Policia Local)

Actuacions vinculades a habitatges desocupats

- Aplicació de l'ordenança de verificació d'habitatges desocupats (Secció d'habitatge)
- Inspeccions en matèria d'habitatge desocupat (Servei Llicències i Disciplina Obres i Activitats)

Actuacions vinculades a habitatges ocupats

- Desplegament del protocol municipal en matèria d'ocupacions d'habitatges (Servei de Policia Local)
- Comissió Municipal per a la Gestió del Risc per a la Seguretat i la Convivència (*espai de coordinació*)

Actuació – D1.1 Disciplina relativa al mal estat i l'infrahabitatge

Eix estratègic: D – Control del bon ús del parc privat

Línia d'actuació: D1 – Intervenció en els habitatges amb usos anòmals

Finalitat

Millorar l'estat de conservació del parc d'habitatges del municipi per millorar les condicions de vida de les persones residents i evitar situacions de perill o risc per a les persones

Evitar la comercialització d'habitatges que no reuneixen unes condicions d'habitabilitat adequades, així com altres abusos que pugui exercir la propietat sobre les persones residents.

Contingut

Actualment, des de la Secció d'Habitatge, ja es realitzen inspeccions per comprovar que els habitatges compleixen les condicions d'habitabilitat i en cas de no complir-se s'inicien les mesures necessàries per revertir la situació. S'actua principalment en aquelles situacions que poden suposar un perill o risc per les persones i en els casos que es detecta la comercialització d'un habitatge que no reuneix les condicions d'habitabilitat.

Es proposa reforçar l'actuació ampliant el nombre d'inspeccions i els supòsits en els quals es desenvolupen, establint nous protocols que permetin actuar mitjançant la disciplina per mal estat per facilitar l'abordatge d'altres problemàtiques com la desocupació permanent o l'ocupació, en els casos en que genera problemes de convivència.

Un dels elements claus de l'actuació serà la coordinació entre agents municipals, facilitant el traspàs d'informació entre serveis per agilitzar els tràmits i comunicant els casos a Benestar social i Mediació en cas que sigui necessària la seva intervenció. En aquest sentit, en aquells casos que els expedients per mal estat vagin dirigits a una comunitat de propietaris/es que no té capacitat de desenvolupar les obres requerides s'activaran les mesures previstes al bloc *C1. Suport a la rehabilitació per facilitar la cohesió*.

Responsables

Serveis tècnics, Secció d'habitatge

Actuacions vinculades

- > C1.1 Programa de suport municipal a la rehabilitació
- > C1.2 Rehabilitació d'àrees d'intervenció prioritària
- > D1.2 Suport a les comunitats veïnals
- > D1.3 Seguiment i activació dels habitatges desocupats
- > D1.4 Tractament de les ocupacions del parc privat

Actuació – D1.2 Suport a les comunitats veïnals

Eix estratègic: D – Control del bon ús del parc privat

Línia d'actuació: D1 – Intervenció en els habitatges amb usos anòmals

Finalitat

Acompanyar a les comunitats veïnals en els processos de constitució i funcionament, això com facilitar la prevenció i resolució de conflictes i acompanyar en els processos de millora dels immobles.

Contingut

L'acompanyament i mediació en comunitats de veïnals és una tasca clau per prevenir i reduir la conflictivitat a l'interior dels edificis i millorar la convivència entre el veïnat. Aquest PLH atorga una especial importància al treball comunitari com a pas previ necessari per abordar les actuacions vinculades amb la millora del parc edificat. Per tant, i tal i com ja preveu el Pla d'Inclusió de Mataró, serà imprescindible reforçar aquesta línia d'actuació a partir de tres elements bàsics:

- impulsar la utilització del servei de mediació per la resolució de conflictes de convivència,
- ampliar el programa de suport a les comunitats per prevenir conflictes en els edificis i en la convivència,
- realitzar sessions informatives d'assessorament a les comunitats i gestories de finques.

El treball comunitari haurà de permetre afrontar les actuacions previstes al bloc *C1. Suport a la rehabilitació per facilitar la cohesió*, de manera que la definició de les accions necessàries per fer possible les actuacions haurà de ser definida de manera conjunta. Amb aquesta finalitat es preveurà la creació del *Grup de treball per la promoció de la rehabilitació de comunitats vulnerables*, integrat pel Programa de suport a les comunitats de veïns i veïnes, la Secció d'Habitatge i l'Oficina Local d'Habitatge.

Responsables

Servei d'Igualtat i Ciutadania: Programa de suport a les comunitats de veïns i veïnes.

Actuacions vinculades

- > B2.4 Millores de l'eficiència energètica dels habitatges i prevenció de la pobresa energètica
- > C1.1 Programa de suport municipal a la rehabilitació
- > C1.2 Rehabilitació d'àrees d'intervenció prioritària
- > D1.3 Seguiment i activació dels habitatges desocupats
- > D1.4 Tractament de les ocupacions del parc privat

Actuació – D1.3 Seguiment i activació dels habitatges desocupats

Eix estratègic: D – Control del bon ús del parc privat

Línia d'actuació: D1 – Intervenció en els habitatges amb usos anòmals

Finalitat

Reduir el nombre d'habitatges buits al municipi.

Contingut

L'Ajuntament de Mataró ja realitza diferents tasques de detecció d'habitatges vacants regulades a l'ordenança de verificació d'habitatges desocupats, que inclouen accions de detecció, de sol·licitud d'informació i d'inspecció.

Es reforçaran les eines de detecció d'habitatges buits i s'ampliaran l'activitat sancionadora a nous supòsits per facilitar l'activació dels habitatges buits, donat que la disciplina vinculada a la situació anòmala de desocupació permanent implica una tramitació complicada i poc efectiva. En aquest sentit es preveu actuar a través dels següents mecanismes:

- en aquells casos que els habitatges buits no compleixin les condicions d'habitabilitat es podran obrir ordres d'execució, que n'incentivin la rehabilitació i la posterior activació.
- en els casos que un gran tenidor no hagi inscrit l'habitatge al registre d'habitatges buits habilitat per la Generalitat amb aquesta finalitat, es podrà iniciar un expedient sancionador.

La normativa de referència és la Llei pel Dret a l'habitatge 18/2007, l'article 41 en relació a habitatges buits i infrahabitatge i els articles 123 i 124 que tipifiquen les infraccions.

Responsables

Secció d'habitatge

Actuacions vinculades

- > D1.1 Disciplina relativa al mal estat i l'infrahabitatge

Actuació – D1.4 Tractament de les ocupacions del parc privat

Eix estratègic: D – Control del bon ús del parc privat

Línia d'actuació: D1 – Intervenció en els habitatges amb usos anòmals

Finalitat

Reduir la conflictivitat generada en casos d'ocupacions sense títol habilitant.

Contingut

Caldrà mantenir la intervenció pública en els casos d'ocupacions sense títol habilitant que generin problemes de convivència i/o de seguretat. La principal actuació proposada és l'avaluació del protocol actual enfront a les ocupacions i dels mecanismes per evitar possibles reocupacions dels habitatges. Es preveu acompanyar la mesura amb el reforç de la mediació en comunitats amb habitatges ocupats que generin problemes de convivència.

Per últim, en els casos que l'habitatge no compleixi els requisits d'habitabilitat o suposi un risc per les persones que hi viuen i el veïnat, es preveu iniciar expedients per mal estat de l'habitatge instant a la propietat a intervenir. En les situacions més greus es podria procedir al desallotjament de l'habitatge i posterior precinte.

Responsables

Polícia local, Servei d'Igualtat i ciutadania

Support: Benestar social

Actuacions vinculades

- > D1.1 Disciplina relativa al mal estat i l'infrahabitatge
- > D1.2 Suport a les comunitats veïnals
- > E2.2 Reformulació dels espais de treball amb agents locals i ciutadania

5.4.2. Manteniment de l'ús d'habitatge

Estratègia: Actuant per evitar que l'habitatge se substitueixi per altres usos

El centre urbà de Mataró és un entorn especialment apreciat per les persones del municipi, així com per persones d'altres municipis que el veuen com un entorn atractiu on instal·lar-se. Paral·lelament, Mataró està impulsant la seva potencialitat turística, com a municipi amb un atractiu per ell mateix i proper a Barcelona. La superposició d'aquests dos efectes pot conduir a la gentrificació d'aquest centre, i per tant, es fa necessari impulsar mesures des de diferents àmbits per aconseguir que la millora del Centre no redundi en una accentuació del desequilibri entre barris i en una expulsió de la població local cap a barris menys centrals.

Per abordar la millora del Centre, des de l'Ajuntament es vol elaborar un Pla d'Impuls del Centre, que abasti les dimensions patrimonial, urbanística, econòmica, ambiental i de mobilitat entre altres. També caldrà avaluar la dimensió residencial, per protegir l'habitatge habitual, enfront d'altres usos terciaris o turístics que puguin expulsar a les persones residents, ja sigui per l'increment dels preus de l'habitatge (especialment del lloguer), com per l'interès en generar altres usos més rendibles.

Així doncs, el Pla del Centre haurà de tenir en compte aquestes problemàtiques que es poden derivar d'una intensificació de l'atractiu del Centre vers activitats no residencials. En aquest sentit, ja sigui a través d'aquest Pla d'Impuls o d'accions paral·leles, caldrà treballar en diferents línies: impulsar mesures que permetin afavorir el respecte a l'índex de preus de lloguer del parc privat²³; la preservació de l'ús d'habitatge a les plantes pis; evitar la transformació dels usos de les plantes baixes cap a usos turístics; facilitar la millora del teixit residencial a través de petites intervencions, sense fer necessari una intervenció integral; o regular i fer un seguiment de l'activitat turística per evitar que un increment accelerat dels habitatges d'ús turístic pugui tenir repercussions negatives en l'habitatge de lloguer per ús habitual. En aquest sentit, serà molt important fer seguiment tant dels preus de l'habitatge com del nombre d'habitatges destinats al lloguer habitual, enfront als habitatges destinats al lloguer turístic, per evitar que un element tant necessari i escàs com és la disponibilitat d'habitatge de lloguer per a habitatge habitual es redueixi.

Actuacions:

- > D2.1 Protecció i recuperació de l'habitatge al Centre
- > D2.2 Seguiment i regulació de l'habitatge d'ús turístic

Serveis existents:

- Observatori Municipal de l'Habitatge (Secció d'Habitatge)
- Tramitació dels ajuts a la rehabilitació d'habitatges (PUMSA)
- Informar de llicències d'obres i activitats i de terrasses (Servei d'Urbanisme)
- Informació, tramitació i assessorament de llicències d'obres (Servei Llicències i Disciplina Obres i Activitats)

- Mataró 2022 (Servei d'Estratègia i Avaluació)

Actuació – D2.1 Protecció i recuperació de l'habitatge al Centre

Eix estratègic: D – Control del bon ús del parc privat

Línia d'actuació: D2 – Manteniment de l'ús d'habitatge

Finalitat

Protegir l'ús d'habitatge al centre

Contingut

Es realitzarà un seguiment de l'evolució de l'ús residencial al centre, especialment de l'habitatge de lloguer, tenint en compte el volum, l'oferta i els preus. Un dels principals aspectes a analitzar serà l'evolució del nombre d'habitatges al centre, tenint en compte els canvis d'ús d'habitatge a usos terciaris. Una tasca que es podrà desenvolupar a partir de les llicències tramitades per canvi d'ús, però s'haurà de complementar amb altres dades estadístiques com el padró d'habitants i els consums de subministraments. També pot ser necessari realitzar comprovacions a partir del treball de camp o inspeccions a l'interior dels habitatges.

En cas que el fenomen de la substitució d'habitatges es detecti com un problema que pot afectar l'equilibri d'usos i tenir com a conseqüència l'expulsió del veïnat, es podrien engegar mesures de protecció de l'ús d'habitatge. Un dels mecanismes podria consistir en limitar els usos terciaris a les plantes pis a partir d'una modificació de planejament, fet que permetria incentivar la ubicació de comerços, oficines i altres usos terciaris, en plantes baixes i evitar la substitució d'habitatges habituals. Aquesta modificació s'hauria d'acompanyar de tasques de control de la seva correcta aplicació.

Responsables

Servei d'urbanisme, Promoció econòmica

Actuacions vinculades

- > C2.1 Incentius a la millora de l'eficiència energètica
- > C2.2 Enfocament de la rehabilitació al Centre
- > D1.1 Disciplina relativa al mal estat i l'infrahabitatge
- > D1.3 Seguiment i activació dels habitatges desocupats
- > D2.2 Seguiment i regulació de l'habitatge d'ús turístic

Actuació – D2.2 Seguiment i regulació de l'habitatge d'ús turístic

Eix estratègic: D – Control del bon ús del parc privat

Línia d'actuació: D2 – Manteniment de l'ús d'habitatge

Finalitat

Controlar la substitució de l'habitatge habitual i la concentració d'habitatges d'ús turístic

Contingut

L'impuls de l'atractiu turístic del municipi pot afavorir l'aparició d'habitatges d'ús turístic, una tipologia d'habitatge regulada pel Decret 159/2012 d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic, que estableix que són habitatges que es lloguen sencers per temporades inferiors a 31 dies. La major rendibilitat d'aquesta tipologia de lloguer pot incentivar la substitució d'habitatges de lloguer habitual, provocant la reducció del parc d'habitatge destinat a la població resident a Mataró. A més, la ubicació dels habitatges d'ús turístic i la seva concentració en una zona, poden generar conflictes de convivència.

Per tal de prevenir possibles efectes negatius de l'aparició d'aquesta tipologia d'habitatge, es farà un seguiment de la seva evolució i s'avaluarà la necessitat de regular l'activitat. El seguiment consistirà en l'anàlisi del nombre de llicències per habitatge d'ús turístic tramitades i l'estudi de l'oferta en portals d'internet, per contemplar l'oferta no regulada al municipi. L'anàlisi tindrà en compte el percentatge d'habitatges d'ús turístic respecte la població per barris i d'aquesta manera es podran detectar àmbits on es tendeixen a concentrar excessivament.

En el cas que es detecti que en algunes zones la concentració d'habitatges d'ús turístic pot generar efectes negatius, pel municipi i la població, es podrà redactar un Pla especial urbanístic de regulació. El pla podrà establir diferents regulacions per zones i criteris que tinguin en compte la ubicació, l'ús previ de l'immoble, el nombre d'habitatges d'ús turístic de l'àmbit, la tipologia d'edifici on es situa, la proximitat amb altres usos, etc.

És important tenir en compte que la regulació de l'activitat s'hauria d'anticipar a la problemàtica, ja que si el pla s'aprova un cop la concentració d'habitatges d'ús turístic ha generat efectes negatius, difícilment es podran derogar les llicències atorgades. En canvi, el pla pot definir el nombre màxim d'habitatges d'ús turístic permesos tenint en compte criteris que preservin l'equilibri d'usos.

Si es detecta un augment de l'activitat també serà necessari realitzar actuacions de control per tal d'evitar l'aparició d'habitatges d'ús turístic sense llicència i definir mesures per actuar en cas que es generin situacions de conflicte amb el veïnat.

Paral·lelament, també serà important avaluar l'aparició del lloguer d'habitacions per temporades, una activitat que actualment no està regulada però que pot tenir conseqüències similars als habitatges d'ús turístic.

Responsables

Servei d'urbanisme, Llicències, Secció d'habitatge

Actuacions vinculades

> D2.1 Protecció i recuperació de l'habitatge al centre

5.5. Eix E. IMPULSAR L'ATENCIÓ A LA CIUTADANIA I LA CONCERTACIÓ

Objectiu: Reforçar el paper municipal en la política d'habitatge, així com la coordinació amb altres agents

La política d'habitatge intervé en molt diversos camps de l'actuació municipal i involucra diferents agents tant de l'administració municipal i supramunicipal, com agents privats i entitats socials. L'habitatge té múltiples dimensions que fan que hi intervinguin aspectes relacionats amb l'urbanisme, l'arquitectura, la sostenibilitat, l'atenció social, l'economia, etc. Aquesta realitat afavoreix la fragmentació de les actuacions i la intervenció aïllada per problemàtiques concretes.

Una funció bàsica d'un Pla d'Habitatge és estructurar una política d'habitatge integral que doni coherència al conjunt d'actuacions que es realitzen des de l'Ajuntament, amb una visió global, que dibuixi les estratègies a seguir a nivell de ciutat. Per fer-ho serà necessari reforçar el paper municipal en la política d'habitatge, i amb ell el lideratge de l'Ajuntament, però alhora millorar la coordinació amb altres agents per fer possible una millor concertació amb les actuacions que porten a terme d'altres agents presents a la ciutat.

Per aconseguir aquesta acció global de la política d'habitatge cal treballar en tres línies bàsiques. En primer lloc, serà necessari conèixer la realitat del municipi per poder donar una resposta a les problemàtiques identificades. En segon lloc, caldrà difondre tant entre la ciutadania, com entre els agents externs, i els propis membres de l'organització municipal la política d'habitatge que es vol desenvolupar, els serveis que s'ofereixen i les seves relacions amb les accions que es porten a terme des d'altres departaments municipals. En tercer lloc és bàsic atendre a la ciutadania de la manera més propera i eficient possible, per garantir que accedeixen als serveis dels quals l'administració disposa. Finalment es farà necessari articular espais de treball conjunt tant amb diferents departaments municipals, com amb la ciutadania i els agents externs per compartir la política municipal i les necessitats, d'ajust i millora, així com l'impuls de noves iniciatives.

Conèixer

Des de l'any 2014 Mataró compta amb l'Observatori Municipal de l'Habitatge, que va néixer amb la voluntat d'esdevenir un sistema estable i permanent d'informació a nivell local. Alhora Mataró també realitza periòdicament estudis que complementen la informació sistemàtica que ofereix l'Observatori. La Secció d'Habitatge, com a element central de la política d'habitatge municipal, ha d'aglutinar aquesta informació i complementar-la amb el seguiment de les actuacions d'aquest pla, per poder redefinir les línies d'actuació prioritàries previstes i identificar els espais d'oportunitats no identificats.

Difondre

La comunicació de les actuacions que es desenvolupen des de l'Ajuntament en matèria d'habitatge és una eina fonamental per reforçar-ne el lideratge i visualitzar l'estratègia que s'està desenvolupant des de l'ens local. Aquesta comunicació, però, ha d'abastar tant a la ciutadania, per a que accedeixin als serveis que s'ofereixen; com als agents externs i entitats socials, per buscar ponts que permetin generar noves actuacions que amplifiquin els resultats

de les accions municipals; com entre els altres Departaments municipals que treballen amb temes vinculats a l'habitatge, per poder identificar espais de desconexió que caldria millorar, possibilitats de nous serveis, serveis existents que es poden difondre des d'altres espais, entre d'altres.

Atendre

Una de les potes principals de la política d'habitatge és l'atenció a la ciutadania. Mataró compta amb diferents espais d'atenció a la ciutadania que poden oferir assessorament en matèria d'habitatge, però entre ells destaca l'Oficina d'Habitatge, gestionada per PUMSA, però íntimament relacionada amb la Secció d'Habitatge²⁴, que ha permès ampliar el seu servei per ser la porta d'accés a tots els serveis municipals en matèria d'habitatge, i que haurà d'actuar de manera coordinada amb la resta de serveis municipals, per agilitzar els tràmits.

Articular espais de treball

El camp de l'habitatge hi intervenen fonamentalment gran diversitat d'agents, tant interns com externs que cal articular per millorar l'efectivitat i la capacitat de resposta de la política d'habitatge municipal. Per fer-ho serà necessari, tant articular espais de relació interns, com millorar els espais de concertació externs.

Línies d'actuació:

Per assolir l'objectiu de *reforçar el paper municipal en la política d'habitatge i la coordinació amb altres agents*, es plantegen les següents línies d'actuació, vinculades a les estratègies previstes per al desenvolupament d'aquest Pla:

- E1. Informació i atenció a la ciutadania
- E2. Concertació i transversalitat

Actuacions:

- > E1.1 Reforç de l'Oficina local d'habitatge com a finestra única
- > E1.2 Estratègia de comunicació en relació a l'habitatge
- > E1.3 Observatori de l'habitatge de Mataró

- > E2.1 Reformulació dels espais de treball transversals interns
- > E2.2 Reformulació dels espais de treball amb agents locals i ciutadania

²⁴ Departament municipal que centralitza les actuacions relacionades amb l'habitatge i depèn de les regidories de Benestar social, convivència i política social d'habitatge i d'Urbanisme, Medi ambient, sostenibilitat i habitatge.

5.5.1. Informació i atenció a la ciutadania

Estratègia: Reforçant l'atenció a la ciutadania i la comunicació dels serveis existents.

Actualment l'Ajuntament de Mataró ja disposa de tres recursos fonamentals per estructurar una acció global de la política d'habitatge. Per una banda disposa de la Secció d'habitatge, un equip destinat exclusivament a gestionar actuacions en relació amb l'habitatge i que centralitza la política municipal en relació a la matèria. També disposa de l'Oficina Local d'Habitatge, gestionada per PUMSA, que és el punt d'atenció on es centralitzen les consultes i tràmits en matèria d'habitatge. I per últim, compta amb l'Observatori Municipal d'Habitatge, que aglutina la informació sobre la situació de l'habitatge al municipi.

L'estratègia proposada per aquest pla consisteix en reforçar aquests tres recursos, com a mesura que ha de permetre potenciar el lideratge municipal de la política d'habitatge, basant-se principalment en la integració de totes les actuacions que es desenvolupen a nivell municipal per tal de reforçar-ne la visió global.

Així doncs, el reforç de l'Observatori Municipal d'Habitatge ha de permetre millorar el coneixement de la realitat del municipi i avaluar l'assoliment dels objectius de la política d'habitatge. La capacitat de la secció d'habitatge per centralitzar la política d'habitatge municipal, ha de permetre difondre les actuacions que es realitzen amb una visió global que les potenciï. I per últim, el reforç de l'atenció que s'ofereix des de l'Oficina Local d'habitatge, ha de permetre que tota la població pugui accedir de la manera més propera i eficient possible als serveis oferts.

Actuacions:

- > E1.1 Reforç de l'Oficina local d'habitatge com a finestra única
- > E1.2 Estratègia de comunicació en relació a l'habitatge
- > E1.3 Observatori de l'habitatge de Mataró

Serveis existents:

- Informació i assessorament a la ciutadania en matèria d'habitatge i polítiques d'habitatge (Secció d'habitatge)
- Oficina Municipal d'Atenció al Consumidor (Servei de salut i consum)
- Observatoris i estudis socioeconòmics (Servei d'Estratègia i Avaluació)

Actuació – E1.1 Reforç de l'Oficina local d'habitatge com a finestreta única

Eix estratègic: E – Impulsar l'atenció a la ciutadania i la concertació

Línia d'actuació: E1 – Informació i atenció a la ciutadania

Finalitat

Centralitzar l'atenció en relació a l'habitatge en un únic punt d'atenció.

Contingut

Actualment l'Oficina Local d'Habitatge de Mataró ofereix informació, assessorament i tramita ajuts en relació a l'habitatge. Els principals serveis oferts són informació en relació a l'accés a un habitatge protegit, tramitació d'ajuts al lloguer oferts per la Generalitat o el Ministeri, gestió de la borsa de lloguer social i tramitació de cèdules d'habitabilitat.

Es preveu reforçar els serveis oferts ampliant els camps d'assessorament, principalment en relació a les actuacions plantejades pel pla, entenent que l'Oficina és la porta d'entrada per on arriben les demandes i des d'allà es deriva a les persones al servei corresponent. Per aquest motiu serà fonamental que l'Oficina disposi de la informació actualitzada de totes les actuacions que es realitzen a nivell municipal en relació a l'habitatge i tingui contacte directe amb els altres serveis per oferir una atenció coordinada, principalment amb Benestar social, el servei de mediació d'Igualtat i ciutadania i la secció d'habitatge.

Alguns dels principals elements a reforçar seran:

- Ampliar la capacitat de gestió dels ajuts al lloguer.
- Reforçar l'assessorament entorn la tramitació dels ajuts a la rehabilitació, en coordinació amb el Programa de suport a les comunitats.
- Reforçar la gestió de la Borsa de lloguer en relació al nou programa d'incentius.
- Estudi de la possibilitat de crear un punt d'assessorament energètic, amb un paper clau en l'assessorament i la divulgació, que canalitzi l'atenció en aquest camp incloent la informació dels ajuts disponibles i els incentius per realitzar obres de millora de l'eficiència energètica.

Per últim s'estudiarà la possibilitat d'ampliar l'horari d'atenció a les tardes, per tal de facilitar l'accés a la ciutadania. I la coordinació amb el Punt d'informació jove, com a canal per fer arribar els serveis disponibles a les persones joves.

Responsables

Secció d'habitatge i PUMSA

Actuacions vinculades

- > A2.1 Captació d'habitatge desocupat
- > B1.1 Servei d'intermediació per evitar la pèrdua de l'habitatge
- > B2.2 Millora de l'eficiència energètica dels habitatges i prevenció de la pobresa energètica
- > E1.2 Estratègia de comunicació en relació a l'habitatge
- > C1.1 Programa de suport municipal a la rehabilitació

- > E1.2 Estratègia de comunicació en relació a l'habitatge

Actuació – E1.2 Estratègia de comunicació en relació a l'habitatge

Eix estratègic: E – Impulsar l'atenció a la ciutadania i la concertació

Línia d'actuació: E1 – Informació i atenció a la ciutadania

Finalitat

Difondre les actuacions que es realitzen des de l'Ajuntament i reforçar el lideratge municipal en relació a la política d'habitatge.

Contingut

Un dels aspectes principals perquè la política d'habitatge tingui èxit és la capacitat de comunicar les actuacions que es realitzen, tant perquè la població conegui els serveis i ajuts que té al seu abast com per interpel·lar a la ciutadania, entitats i agents privats perquè es coresponsabilitzin en el foment del dret a l'habitatge.

La diversitat d'actuacions que es realitzen des del municipi i que aquest pla proposa ampliar i reforçar, fa necessari dissenyar una estratègia de comunicació que tingui en compte l'estratègia global de la política d'habitatge i a la vegada potenciï aquelles actuacions clau on és més necessària la difusió a la ciutadania.

En aquest sentit es planteja el desenvolupament de campanyes comunicatives en relació a la posada en marxa d'un nou servei. Prioritzant aquells casos on es desenvolupa una tasca de prevenció i és important que la informació arribi a temps, com per exemple en la mediació per evitar la pèrdua de l'habitatge. O les actuacions on s'interpel·la a la propietat dels habitatges com el programa de captació o l'oferta de compra.

Paral·lelament, per tal de facilitar la coordinació de la política d'habitatge a nivell intern de l'Ajuntament, caldrà analitzar els canals de comunicació entre diferents serveis, detectant i solucionant possibles desconexions, per tal de facilitar que totes les actuacions en matèria d'habitatge segueixin una estratègia conjunta.

Responsables

Secció d'habitatge

Actuacions vinculades

- > A2.1 Captació d'habitatge desocupat
- > B1.1 Servei d'intermediació per evitar la pèrdua de l'habitatge
- > B1.2 Suport al pagament de l'habitatge
- > B2.2 Millora de l'eficiència energètica dels habitatges i prevenció de la pobresa energètica
- > E1.1 Reforç de l'Oficina local d'habitatge com a finestreta única

Actuació – E1.3 Observatori de l'Habitatge de Mataró

Eix estratègic: E – Impulsar l'atenció a la ciutadania i la concertació

Línia d'actuació: E1 – Informació i atenció a la ciutadania

Finalitat

Conèixer la situació de l'habitatge al municipi i l'evolució de les polítiques d'habitatge locals.

Contingut

La informació recollida per l'Observatori Municipal de l'Habitatge permet disposar d'unes dades molt útils per conèixer la situació i evolució de l'habitatge a Mataró. Disposar d'aquesta informació de forma centralitzada i actualitzada permet analitzar la situació any a any, contrastant les mesures dutes a terme amb els objectius assolits i tenir en compte els nous reptes que es plantegen a nivell local. Un coneixement bàsic alhora de repensar la política d'habitatge, que permetrà adaptar o redefinir les actuacions a realitzar en el futur segons les noves casuístiques que es plantegin, fomentant una política d'habitatge en evolució que s'adapti a les necessitats de cada moment.

Per aquest motiu l'Observatori Municipal de l'Habitatge es planteja com una eina a reforçar, que ha de permetre avaluar les polítiques dutes a terme i fer el seguiment del pla. En aquest sentit, s'hauran de definir els indicadors de seguiment bàsics que permetin avaluar els nivells d'assoliment dels objectius previstos en aquest Pla, així com de les actuacions previstes.

Responsables

Secció d'habitatge

Actuacions vinculades

- > E1.2 Estratègia de comunicació en relació a l'habitatge

5.5.2. Concertació i transversalitat

Estratègia: Millorant la coordinació entre els agents municipals i les entitats locals.

La implicació dels diferents agents que actuen en el camp de l'habitatge a nivell local, tant propis de l'Ajuntament com externs, és un aspecte fonamental per tal de potenciar les actuacions dutes a terme i fer-les més efectives. Per fer-ho serà necessari repensar i reforçar els espais de relació interns i articular nous espais de participació i concertació amb agents externs.

Pel que fa la coordinació entre els diferents serveis de l'Ajuntament, és imprescindible disposar d'espais de relació on fer el seguiment de forma conjunta de les actuacions que s'estan desenvolupant. A més, en relació a les actuacions proposades per aquest pla, s'hauran de crear diferents grups que treballin de forma conjunta específicament per una actuació en concret on el paper de més d'un agent municipal és clau.

Paral·lelament, un dels aspectes a reforçar és la participació de les entitats i agents locals que treballen en el camp de l'habitatge al municipi. Actualment ja existeixen dues comissions que aglutinen diferents entitats locals vinculades al camp de l'emergència, però es detecta la necessitat d'ampliar els camps d'actuació i flexibilitzar els espais de trobada per poder incloure més agents en funció de les temàtiques a tractar.

Actuacions:

- > E2.1 Reformulació dels espais de treball transversals interns
- > E2.2 Reformulació dels espais de treball amb agents locals i ciutadania

Serveis existents:

- Comissió d'Habitatge
- Comissió especial mixta per prevenir els desnonaments
- Comissió Municipal per a la Gestió del Risc per a la Seguretat i la Convivència

Actuació – E2.1 Reformulació dels espais de treball transversals interns

Eix estratègic: E – Impulsar l'atenció a la ciutadania i la concertació

Línia d'actuació: E2 – Concertació i transversalitat

Finalitat

Millorar la coordinació entre serveis municipals.

Contingut

Es proposa el manteniment de la Comissió d'Habitatge i generar tres nous espais de coordinació estable a nivell intern:

- *Comissió d'Habitatge.* Haurà de mantenir el seu funcionament, amb una periodicitat mínima mensual, com espais de seguiment de les principals accions que es porten a terme entorn a l'habitatge a nivell municipal.
- *Grup de treball entorn al risc de pèrdua de l'habitatge.* Inclourà a Benestar Social, l'Oficina de l'Habitatge i el Servei de Mediació (integrat al Servei d'Igualtat i Ciutadania). Aquest grup, que s'haurà de reunir, com a mínim amb una periodicitat quinzenal, haurà de permetre fer seguiment de les unitats de convivència que accedeixen a l'Oficina de l'Habitatge o als serveis de Benestar Social i necessiten acompanyament per evitar la pèrdua de l'habitatge o per accedir a un nou habitatge després d'un procés de pèrdua.
- *Grup de treball per la promoció de la rehabilitació de comunitats vulnerables,* integrat pel Programa de suport a les comunitats de veïns i veïnes, la Secció d'Habitatge i l'Oficina Local d'Habitatge.
- *Grup de treball entorn al bon estat del parc d'habitatges.* Inclourà a la Secció d'Habitatge i el Servei d'Urbanisme (departament de llicències). Aquest grup s'haurà de reunir, com a mínim, amb una periodicitat mensual, haurà de permetre fer seguiment de les situacions de mal ús del parc, per garantir que s'iniciïn els expedients corresponents i se'n fa un seguiment que condueixi a la finalització de la situació anòmala, s'ofereixen els incentius necessaris per resoldre la situació, i en cas possible es reconduïx la situació cap al lloguer assequible.

Responsables

Secció d'habitatge

Actuacions vinculades

- > A3.1 Impuls d'una estratègia integrada d'optimització del parc públic
- > B1.1 Servei d'intermediació per evitar la pèrdua de l'habitatge
- > B3.1 Atenció a la pèrdua de l'habitatge i allotjament d'emergència
- > C1.1 Programa de suport municipal a la rehabilitació
- > C1.2 Rehabilitació d'àrees d'intervenció prioritària
- > C2.2 Enfocament de la rehabilitació al Centre
- > D1.1 Disciplina relativa al mal estat i l'infrahabitatge
- > D1.3 Seguiment i activació dels habitatges desocupats
- > D1.4 Tractament de les ocupacions del parc privat
- > E1.2 Estratègia de comunicació en relació a l'habitatge

Actuació – E2.2 Reformulació dels espais de treball amb agents locals i ciutadania

Eix estratègic: E – Impulsar l'atenció a la ciutadania i la concertació

Línia d'actuació: E2 – Concertació i transversalitat

Finalitat

Millorar la coordinació amb agents locals i ciutadania i reforçar la seva participació en la política municipal d'habitatge.

Contingut

Es planteja la creació d'un Consell Municipal d'Habitatge que aglutini totes les entitats i agents que treballen en el camp de l'habitatge al municipi, que integri els diferents espais de concertació actuals i permeti la creació de nous espais per donar resposta als nous reptes que hagi d'abordar la ciutat. En aquest sentit es preveu el manteniment de les dues Comissions actualment existents vinculades al treball en el camp de l'emergència i la creació d'un nou espai de treball vinculat a la promoció de l'habitatge cooperatiu:

- *Comissió especial mixta per prevenir els desnonaments.* Se'n preveu el seu manteniment com a principal espai de treball entorn a l'emergència habitacional al municipi.
- *Comissió Municipal per a la Gestió del Risc per a la Seguretat i la Convivència.* Aquesta comissió que treballa principalment entorn a les ocupacions, haurà de treballar per ampliar el seu objecte a la millora del parc construït en els entorns més vulnerables.
- *Taula d'Habitatge Cooperatiu.* Es preveu el seu impuls per agrupar els agents del municipi interessats en promoure l'habitatge cooperatiu de cessió d'ús, així com altres models de tinença que vagin més enllà de la compra i el lloguer.

Responsables

Secció d'habitatge

Actuacions vinculades

- > A1.1 Promoció de lloguer assequible en sòl públic
- > A1.2 Suport a models alternatius d'accés a l'habitatge
- > A2.1 Captació d'habitatge desocupat
- > B2.2 Millora de l'eficiència energètica dels habitatges i prevenció de la pobresa energètica
- > B3.1 Atenció a la pèrdua de l'habitatge i allotjament d'emergència
- > D1.1 Disciplina relativa al mal estat i l'infrahabitatge
- > D1.4 Tractament de les ocupacions del parc privat
- > E1.2 Estratègia de comunicació en relació a l'habitatge

5.6. QUADRES EIXOS I LÍNIES ESTRATÈGIQUES I ACTUACIONS PREVISTES

A. AMPLIAR I GESTIONAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE	A1. Ampliació del parc públic	A1.1.	Promoció de lloguer assequible en sòl públic
		A1.2.	Suport a models alternatius d'accés a l'habitatge
		A1.3.	Adquisició d'habitatges per sota de preu de mercat
		A1.4.	Constitució i gestió del patrimoni públic de sòl i habitatge
	A2. Mobilització d'habitatge privat cap al lloguer assequible	A2.1.	Captació d'habitatge desocupat
A3. Gestió del parc destinat a polítiques socials	A3.1.	Impuls d'una estratègia integrada d'optimització del parc públic	
B. ATENDRE I PREVENIR LA PÈRDUA DE L'HABITATGE	B1. Prevenció de la pèrdua de l'habitatge	B1.1.	Servei d'intermediació per evitar la pèrdua de l'habitatge
		B1.2.	Reforç del suport al pagament de l'habitatge
	B2. Prevenció de la pobresa energètica	B2.1.	Reforç del suport al pagament de subministraments
		B2.2.	Millora de l'eficiència energètica dels habitatges i prevenció de la pobresa energètica
	A3. Atenció a l'emergència	B3.1.	Atenció a la pèrdua de l'habitatge i allotjament d'emergència
C. FOMENTAR EL MANTENIMENT I LA REHABILITACIÓ	C1. Suport a la rehabilitació per facilitar la cohesió	C1.1.	Programa de suport municipal a la rehabilitació
		C1.2.	Rehabilitació d'àrees d'intervenció prioritària
	C2. Impuls a la millora del parc d'habitatges	C2.1.	Incentius a la millora de l'eficiència energètica
		C2.2.	Enfocament de la rehabilitació al Centre
D. CONTROLAR EL BON ÚS DEL PARC DEL PARC PRIVAT	D1. Intervenció en els habitatges amb usos anòmals	D1.1.	Disciplina relativa al mal estat i l'infrahabitatge
		D1.2.	Suport a les comunitats veïnals
		D1.3.	Seguiment i activació dels habitatges desocupats
		D1.4.	Tractament de les ocupacions del parc privat
	D2. Manteniment de l'ús d'habitatge	D2.1.	Protecció i recuperació de l'habitatge al Centre
		D2.2.	Seguiment i regulació de l'habitatge d'ús turístic
E. IMPULSAR LA INFORMACIÓ A LA CIUTADANIA I LA CONCERTACIÓ	E1. Informació i atenció de a la ciutadania	E1.1.	Reforç de l'Oficina local d'habitatge com a finestra única
		E1.2.	Estratègia de comunicació en relació a l'habitatge
		E1.3.	Observatori de l'Habitatge de Mataró
	E2. Concertació i transversalitat	E2.1.	Reformulació dels espais de treball interns
		E2.2.	Reformulació dels espais de treball amb agents locals i ciutadania

5.7. OBJECTIUS QUANTITATIUS

A. AMPLIAR I GESTIONAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE	2015/2016/2017	2018 - 2020	2021 - 2023	TOTAL	DATA	
Promoció d'habitatge assequible	0	151	190	341		habitatges
<i>Habitatges de lloguer i dret de superfície</i>	0	131	190	321		habitatges
<i>Promoció d'habitatges cooperatius de cessió d'ús</i>	0	20		20		habitatges
Adquisició d'habitatges	4	15	5	20		habitatges
Constitució del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge	-				2018	data d'assoliment
Captació d'habitatge privat destinat a la borsa o a la cessió	15	45	65	110		habitatges
Reducció de la morositat en el parc públic*		30%	20%	20%		
Establiment del contracte social	-				2019	data d'assoliment
<i>*percentatge al final del període</i>						
B. ATENDRE I PREVENIR LA PÈRDUA DE L'HABITATGE						
Unitats de convivència que reben ajuts al pagament del lloguer	1.692	1.900	2.100	4.000		unitats de convivència
Unitats de convivència amb tarifa social AMSA	741	2.100	3.000	5.100		unitats de convivència
C. FOMENTAR EL MANTENIMENT I LA REHABILITACIÓ						
Ajuts a la rehabilitació concedits	1	65	95	160		edificis
Ajuts a la instal·lació d'ascensors concedits	5	30	45	75		edificis
Comunitats amb acompanyament per a la millora de l'edifici		30	45	75		comunitats
Definició d'àrees de conservació i rehabilitació (ACR)	-				2020	data d'assoliment
Habitatges beneficiats per ajuts a l'arranjament interior	29	90	110	200		habitatges
Introducció de bonificacions per a la millora energètica	-				2019	data d'assoliment
D. CONTROLAR EL BON ÚS DEL PARC DEL PARC PRIVAT						
Ordres d'execució emeses						ordres d'execució
Comunitats amb acompanyament del programa de suport a les comunitats	271	400	500	900		comunitats
Regulació de l'habitatge d'ús turístic	-				2019	data d'assoliment
E. IMPULSAR LA INFORMACIÓ A LA CIUTADANIA I LA CONCERTACIÓ						
Creació del Consell de l'Habitatge de Mataró	-				2018	data d'assoliment
Finestreta única d'atenció a l'habitatge					2019	data d'assoliment
Constitució de la Taula de l'habitatge cooperatiu	-				2018	data d'assoliment

6. Índex de figures

Figura 1: Estimació de recursos necessaris segons el PTSH	8
Figura 2: Evolució interanual de la població (%)	16
Figura 3: Creixement de la població de Mataró per nacionalitat.....	16
Figura 4: Aportació al creixement de la població per nacionalitat. Mataró 2011 - 2015.....	17
Figura 5: Creixement natural	17
Figura 6: Moviment migratori	18
Figura 7: Canvis de domicili i residència.....	18
Figura 8: Mitjana d'edat	19
Figura 9: Piràmide d'edats	20
Figura 10: Estructura per edat i sexe de la població de nacionalitat espanyola i estrangera.....	21
Figura 11: Tipus d'intercanvis de població.....	23
Figura 12: Edat mitjana per barris	24
Figura 13: Pes de la població d'origen estranger per barris	26
Figura 14: Percentatge de població d'origen estranger per barris	27
Figura 15: Població estrangera segons nacionalitat.....	27
Figura 16: Estructura d'edats per barris.....	30
Figura 17: Llars segons mida	32
Figura 18: Llars segons mida per barris.....	33
Figura 19: Llars segons nombre de persones per barris	33
Figura 20: Població de Mataró al 2023 segons escenari	34
Figura 21: Evolució de l'atur registrat.....	35
Figura 22: Ingressos per càpita per codis postals. 2013.....	36
Figura 23: Execucions hipotecàries ingressades per partit judicial.....	37
Figura 24: Llançaments jutjats 1a instància i instrucció PJ de Mataró (%).....	38
Figura 25: Mediació. Sol·licituds d'intermediació	38
Figura 26: Llançaments	38
Figura 27: Famílies ateses pel servei de Benestar Social amb necessitat d'habitatge	39
Figura 28: Tipus de famílies ateses pel servei de Benestar Social amb necessitat d'habitatge....	40
Figura 29: Tipus de famílies ateses pel servei de Benestar Social amb necessitat d'habitatge (%)	40
Figura 30: Necessitats d'habitatge per barris 2014 - 2016.....	41
Figura 31: Taxa de necessitat d'habitatge per barris (2014 – 2016)	42
Figura 32: Construcció d'habitatges	43
Figura 33: Evolució del nombre d'habitatges iniciats i acabats. Mataró. 2005 – 2015.....	45
Figura 34: Evolució del nombre d'habitatges iniciats. Mataró. 2005 - 2015	45
Figura 35: Sol·licituds de llicència d'habitatge	46
Figura 36: Sol·licituds de rehabilitació	46
Figura 37: Taxa de transaccions per cada 1000 habitants	47
Figura 38: Preu total (milers d'euros)	47
Figura 39: Preu mitjà habitatge de compra	48
Figura 40: Variació relativa anual del nombre de contractes i preus mitjans (%) de lloguer.....	49
Figura 41: Habitatges en oferta segons rang de preu	51
Figura 42: Oferta d'habitatges en propietat per barris (2016).....	51
Figura 43: Oferta d'habitatges en lloguer per barris.....	52
Figura 44: Índex d'esforç econòmic.....	54

Figura 45: Distribució d'habitatges per districte i tipus. 2016	55
Figura 46: Edificis destinats principalment a habitatge. Per nombre de plantes sobre rasant.2011	56
Figura 47: Immobles en edificis destinats principalment a habitatge. Per any de construcció. 2011	56
Figura 48: Edificis destinats principalment a habitatge. Per estat de conservació	66
Figura 49: Edificis destinats principalment a habitatge. Per estat de conservació i nombre d'immobles, 2011.....	67
Figura 50: Immobles en edificis destinats principalment a habitatge. Per estat de conservació i any de construcció, 2011	67
Figura 51: Immobles en edificis destinats principalment a habitatge. Per nombre de plantes sobre rasant i instal·lacions	68
Figura 52: Finques segons viabilitat d'instal·lar ascensors.....	69
Figura 53: Edificis segons propietat	69
Figura 54: Habitatges principals per règim de tinença. Censos 2001 a 2011	71
Figura 55: Evolució dels immobles inclosos al registre d'habitatges ocupats amb ús anterior d'habitatge	71
Figura 56: Propietat dels immobles inclosos al registre d'habitatges ocupats amb ús anterior d'habitatge	72
Figura 57: Ubicació dels habitatges inclosos al registre d'habitatges ocupats amb ús previ d'habitatge	72
Figura 58: Ubicació dels habitatges inclosos al registre d'habitatges ocupats amb ús previ d'habitatge, segons propietat	73
Figura 59: Habitatges familiars per tipus. Censos 1981 a 2011.....	74
Figura 60: Estimació d'habitatge buit per tipus de propietat.....	74
Figura 61: Estimació habitatge buit per barris.....	75
Figura 62: Habitatges inscrits al registre d'habitatges buits o sense títol habilitant de la Generalitat de Catalunya.	75
Figura 63: Anuncis d'habitatge d'ús turístic en portals d'internet.....	76
Figura 64:Potencial de sòl residencial i habitatges	78
Figura 65: Àmbits que es preveu es puguin desenvolupar en el període d'aplicació del PLH	80
Figura 66: Habitatge amb protecció oficial que es preveu que es pugui desenvolupar	81
Figura 67:Potencial en sòl urbà consolidat	84
Figura 68: Solars titularitat de PUMSA per habitatge lliure	85
Figura 69: Sòls públics pendents d'urbanitzar per habitatge lliure.....	85
Figura 70: Sòls públics pendents d'urbanitzar per habitatge amb protecció oficial.....	86
Figura 71:Habitatges dotacionals	86
Figura 72: Propietat del parc d'habitatge de lloguer gestionat per l'administració pública, 2015	92
Figura 73: Distribució per barris del parc públic d'habitatge	92
Figura 74: Presència d'habitatge públic de lloguer per barris, en relació a l'habitatge principal..	93
Figura 75:Adjudicacions habitatge PUMSA. 2015 - 2016 - 1er trimestre 2017.....	94
Figura 76: Adjudicacions habitatge Mesa de valoració. 2015 - 2016 - 1er trimestre 2017	95
Figura 77: Habitatges gestionats per la borsa de lloguer	96
Figura 78: Adjudicacions habitatge entitats financeres. 2015-1er trimestre 2017	97
Figura 79: Ajuts al pagament de lloguer (ajuts Generalitat i Estat)	106
Figura 80: Ajuts especial urgència.....	106
Figura 81: Prestacions econòmiques d'urgència social. 2014 – 1r trimestre 2017	107

Figura 82: Prestacions econòmiques d'urgència social. 2014 – 2016, per barris.....	107
Figura 83:Fons social d'AMSA.....	108
Figura 84: Mediacions i intermediacions realitzades pel Servei de Mediació Ciutadana	109
Figura 85: Casos d'intermediació hipotecaria i mediació de lloguer 2012 - 2015.....	110
Figura 86: Ajuts a la rehabilitació i a la instal·lació d'ascensors	112
Figura 87: Programa d'arranjaments	113
Figura 88: Programa d'ajudes tècniques	113