

Codi Segur de Verificació: d9dadaa8-477c-4780-83db-6f39926ea5a9  
Origen: Administració  
Identificador documento original: ES\_L01081477\_2021\_1546937  
Data d'impressió: 02/06/2021 13:33:24  
Pàgina 1 de 18

**SIGNATURES**  
1.- CPISR-1 C Maria Carme Ribas Blasco (Responsable de l'Oficina Local d'Habitatge), 20/05/2021 13:19  
2.- MARIA RULL BERTRAN (SIG) (Cap del Departament d'Urbanisme), 20/05/2021 13:21

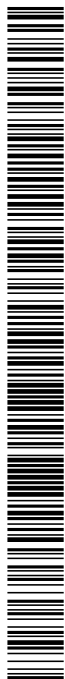


# MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

## Declaració d'Olesa de Montserrat com a àrea amb mercat d'habitatge tens

**Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge**

Maig 2021





## Índex

1. Antecedents .....	1
2. Marc jurídic .....	1
3. Argumentació per a formular l'àrea amb mercat d'habitatge tens: .....	2
o Introducció	
o Demanda d'habitatge (RSHPO)	
o Parc d'habitatge de lloguer	
4. Argumentació de la necessitat de mantenir la declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens: .....	8
o Justificació	
o Durada	
o Disposicions addicionals primera i segona de la Llei 11/2020	
5. Actuacions per atenuar la situació de mercat d'habitatge tens .....	11



## 1. ANTECEDENTS

La Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge, limita els preus d'arrendament d'habitatges en unes àrees determinades.

La disposició transitòria segona de la llei esmentada al paràgraf anterior declara de forma transitòria com a àrees amb mercat d'habitatge tens els municipis en què les rendes de lloguer han sofert un increment de més d'un vint per cent en el període comprès entre els anys 2014 i 2019, pertanyents a l'Àrea Metropolitana de Barcelona o amb una població de més de vint mil habitants.

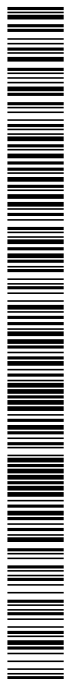
Aquesta disposició transitòria segona de la Llei 11/2020 inclou el municipi d'Olesa de Montserrat entre els municipis declarats amb mercat d'habitatge tens, la qual cosa implica que els efectes s'hi aplicaran durant un any, a comptar de l'entrada en vigor de la llei, el 22 de setembre de 2020.

## 2. MARC JURÍDIC

L'article 2 de la Llei 11/2020 regula els requisits per a la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens. Les condicions de situació de risc de no disposar de la dotació suficient d'habitatges de lloguer a un preu assequible que permeti d'accedir-hi a tota la població són les següents:

- a) Que la mitjana del preu dels lloguers d'habitatge hi experimenti un creixement sostingut clarament superior al de la mitjana del territori de Catalunya.
- b) Que la càrrega del cost del lloguer de l'habitatge en el pressupost personal o familiar hi superi de mitjana el trenta per cent dels ingressos habituals de les llars, o que la mitjana del preu dels lloguers d'habitatge hi superi el trenta per cent de la renda mitjana de les persones menors de trenta-cinc anys.
- c) Que el preu dels lloguers d'habitatge hagi experimentat, en els cinc anys anteriors al moment de la declaració, un creixement interanual acumulat d'almenys tres punts percentuals per damunt de la taxa interanual de l'índex de preus al consum de Catalunya.

L'article 3 de la Llei 11/2020 estableix el procediment per a la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens i l'article 4 recull el contingut que ha de tenir aquesta declaració així com el període de vigència.





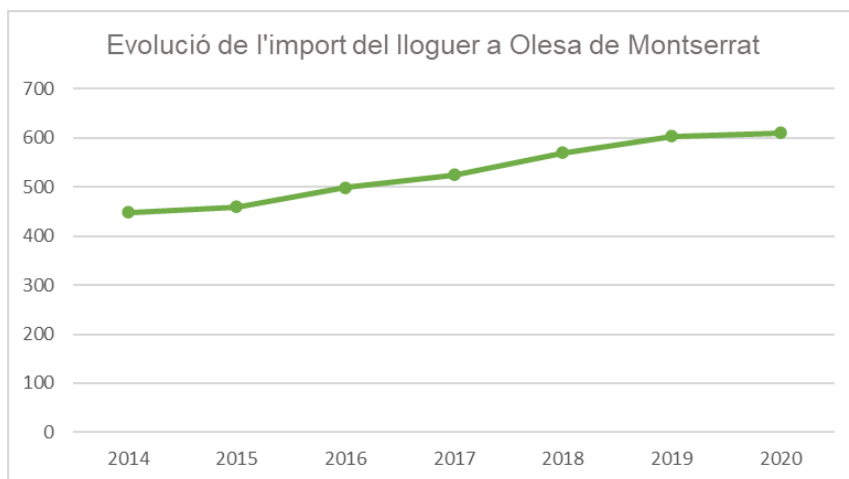
Per a formular la declaració d'una àrea amb mercat d'habitatge tens, cal:

- Una memòria explicativa dels motius que aconsellen formular-la, de les circumstàncies que la justifiquen i dels fets que n'acrediten la conveniència, així com dels motius que en justifiquen la durada concreta.
- Un informe preceptiu de l'ajuntament.
- L'observança dels tràmits de consulta, audiència i informació pública previstos per als procediments d'elaboració de disposicions de caràcter general.
- Una relació de les actuacions que es duren a terme a fi d'atenuar o capgirar la situació de mercat tens, durant el període de vigència de la citada declaració, en l'exercici de les competències pròpies i en col·laboració amb altres administracions, en el marc dels instruments locals, supralocals i generals de planificació i programació d'habitatge.

### 3. ARGUMENTACIÓ PER A FORMULAR L'ÀREA AMB MERCAT D'HABITATGE TENS

#### Introducció

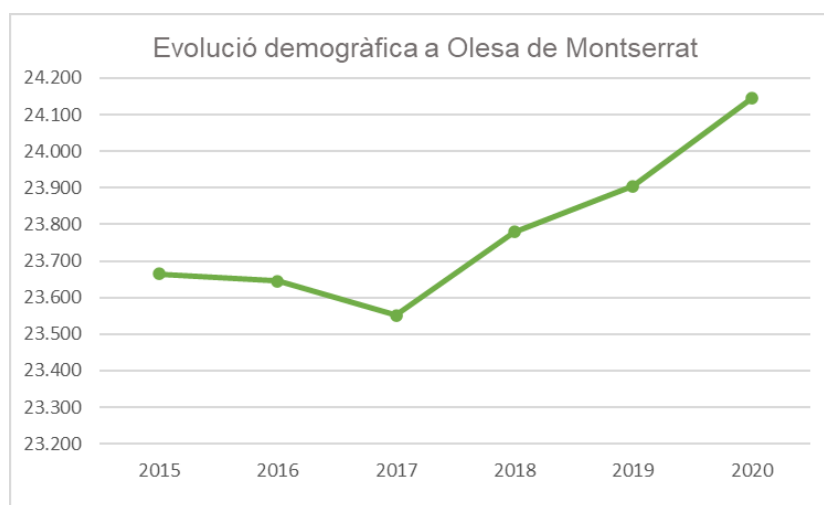
Olesa de Montserrat ha experimentat un augment sostingut dels preus dels lloguers d'habitatge des de l'any 2014 (+31,96% entre 2014 i 2020), després que disminuís durant els anys de 2011 a 2013 atesa la crisi econòmica anterior.



Font: Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL



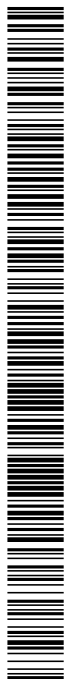
Aquesta tendència a l'alça també s'ha produït en l'àmbit demogràfic. Olesa de Montserrat ha mantingut una variació interanual de població positiva cada any entre 2013 i 2020 després d'anys d'un cert estancament.



Font: Ajuntament Olesa de Montserrat, a partir del padró municipal

El nombre de contractes de lloguer ha disminuït un 32,24% des de l'any 2013 fins a l'actualitat. El creixement demogràfic lleu però sostingut i la disminució constant del nombre de contractes de lloguer preveu un augment de la demanda d'habitatge i que aquesta comporti alhora un increment dels preus de les rendes de lloguer.

La disminució del nombre de contractes de lloguer juntament amb la demanda registrada els darrers anys a través del Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial així com l'augment recent de desnonaments per diferents motius en un futur proper, fa pensar que la demanda d'habitatge de lloguer no només assequible sinó social anirà en augment de manera imminent. En treball transversal amb els Serveis Socials bàsics, la preocupació de necessitat de recursos residencials per a famílies és constant.

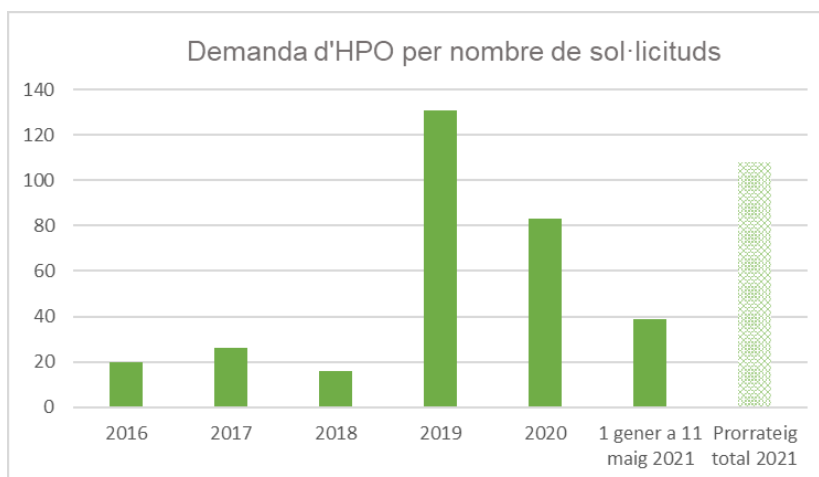




## Demanda d'habitatge (RSHPO)

Des de l'any 2010, l'Oficina Local d'Habitatge de l'Ajuntament d'Olesa de Montserrat gestiona, en Conveni amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, el programa informàtic de gestió del Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial (RSHPO).

Malgrat la difusió d'aquest Registre que s'ha anat fent al llarg dels anys, no va ser fins l'any 2019 en què, atesa la informació d'adquisició per part de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya de 49 habitatges per dret de tanteig al municipi d'Olesa de Montserrat per adjudicar entre vilatans per impuls del RSHPO, que l'interès per a estar-ne inscrit va anar en augment de manera significativa.



Font: Aplicació informàtica "Registre sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial" de l'Agència de l'Habitatge

Atès l'escreix de sol·licituds de l'any 2019 respecte de l'any 2018, el nombre de sol·licituds d'inscripcions l'any 2020 va disminuir, però el prorrataig que es pot fer en relació al volum de sol·licituds ja registrades enguany indicaria que a finals de 2021 tornarien a incrementar les sol·licituds al RSHPO.

Ahora, en un futur proper, es preveu la construcció d'habitatges de lloguer assequible en Conveni amb l'INCASÒL, fet que podria comportar una nova onada de sol·licituds d'inscripció a aquest Registre de sol·licitants d'HPO.

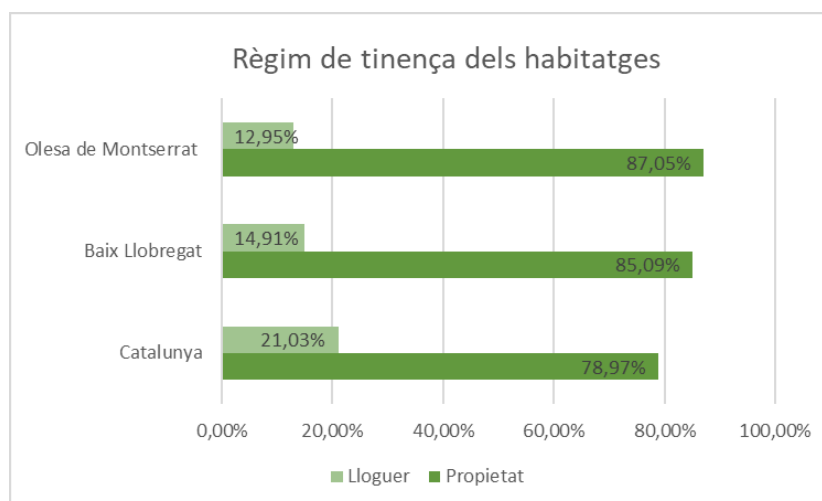


Des de 2015, al municipi hi ha hagut algunes desenes de famílies que s'han vist en la necessitat de presentar una sol·licitud a la Mesa de valoració de situacions d'emergències econòmiques i socials de Catalunya. Els motius inicials van ser execucions hipotecàries i problemes de manca d'ingressos suficients per al pagament del

lloguer de l'habitatge, seguit amb el pas del temps per ocupacions d'habitatges sense títol habilitant. Ara, des de 2019, cada any hi ha més famílies del municipi que sol·liciten accedir a la Mesa d'emergències per desnonaments judicials per expiració del termini legal del contracte d'arrendament. Són famílies que malgrat disposar d'ingressos, un cop finalitza el termini legal del seu contracte d'arrendament de l'habitatge habitual i davant la voluntat de la propietat de l'habitatge de no renovar el contracte, atesa la manca d'habitatge de lloguer assequible al municipi, les famílies es veuen abocades a presentar -com a últim recurs- una sol·licitud a la Mesa d'emergències. Aquestes famílies, ni amb els ajuts d'urgència especial per atendre situacions de pèrdua de l'habitatge habitual i permanent, ni amb ajuts econòmics municipals, poden aconseguir un habitatge de lloguer assequible al mercat lliure.

### Parc d'habitatge de lloguer

El parc d'habitatge de lloguer d'Olesa de Montserrat, d'acord amb el règim de tinença dels habitatges, és petit, del 12,95%, inferior al de la mitjana de la comarca i força més respecte del conjunt de Catalunya, situat en el 21,03%.



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





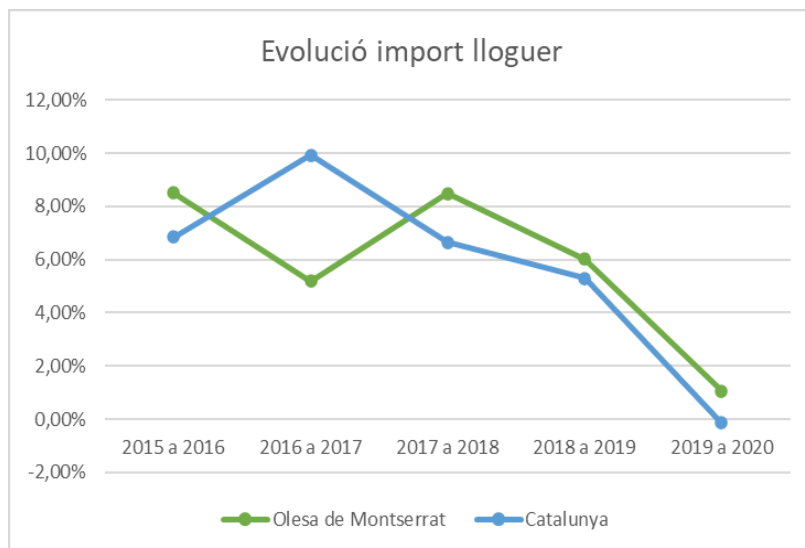
Al poc nombre d'habitatges en règim de lloguer al municipi, cal afegir-hi els elevats imports de les rendes de lloguer al mercat lliure. Des de l'inici de la crisi de 2008, els imports de lloguer van anar disminuint paulatinament fins l'any 2015, en què tornen a augmentar any rere any, si bé el darrer en un tant per cent inferior als darrers cinc anys.

**Evolució anual del mercat de lloguer a Catalunya per àmbits geogràfics**  
**Mitjana anual del lloguer contractual (EUROS/mes)**

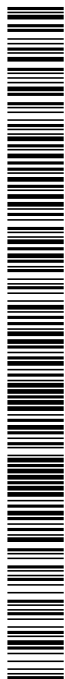
	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008
<b>Comarques</b>													
Olesa de Montserrat	610,33	603,87	569,60	525,08	499,18	460,04	447,96	466,48	500,03	529,96	560,81	576,55	624,02
<b>Catalunya</b>	<b>734,33</b>	<b>735,36</b>	<b>698,36</b>	<b>654,83</b>	<b>595,66</b>	<b>557,50</b>	<b>539,54</b>	<b>542,18</b>	<b>571,22</b>	<b>599,16</b>	<b>614,55</b>	<b>650,33</b>	<b>677,99</b>

Font: Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL.

En contrast amb la mitjana anual del lloguer contractual a Catalunya, en percentatges, l'evolució de les rendes de lloguer a Olesa de Montserrat és superior a partir de 2017.



Font: Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL.







Aquesta realitat, l'augment de la demanda i l'escassa oferta de lloguer, ha comportat un augment dels imports de les rendes de lloguer significativa els darrers anys. Tenint en compte la mitjana de 610,33€ de la renda de lloguer al municipi de 2020 (font: Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL) conjuntament amb la renda per habitant de 15.360€ corresponent a 2020 (font: Programa HERMES de la Diputació de Barcelona) condueix a una dificultat extrema la cerca d'habitatge de lloguer assequible per a les famílies residents al municipi.

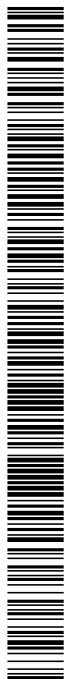
A pesar de disposar de dades relatives a l'oferta de lloguer, la demanda d'habitatge assequible, l'evolució de les sol·licituds adreçades a la Mesa d'emergències, i els propers desnonaments judicials previstos, és molt difícil acotar el nombre de llars que tindran problemes vinculats a l'accés a l'habitatge però és clar que va en augment de manera alarmant.

La Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial regula i defineix, en la seva disposició final segona, els municipis que es consideren àrees de demanda residencial forta i acreditada, als efectes del tanteig i retracte regulat pel Decret llei 1/2015 i de l'aplicació de l'impost sobre els habitatges buits creat per la Llei 14/2015, entre els quals hi consta el municipi d'Olesa de Montserrat.

Olesa de Montserrat disposa actualment d'aproximadament un 1,5% d'habitatges públics destinats a polítiques socials, entre habitatges de propietat municipal i habitatges gestionats per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. Apart, al municipi hi ha habitatges del parc privat que podrien considerar-se de preu assequible així com alguns contractes de lloguer residuals de pròrroga forçosa o renda antiga, però aquesta assequibilitat no la podem considerar duradora i tampoc és efectivament quantificable.

El Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya, pendent d'aprovació, identifica els municipis que conformen les àrees de demanda forta i acreditada subjectes a l'objectiu de solidaritat urbana (15% del parc d'habitatges principals destinat a polítiques socials) i inclou el municipi d'Olesa de Montserrat com a municipi d'àrea de demanda forta i acreditada subjecte al mandat de solidaritat urbana.

Cal, consegüentment, incidir en accions encaminades a promoure nous habitatges protegits, en l'adquisició d'habitatges per diferents mecanismes així com la mobilització d'habitatges existents, entre d'altres.





La declaració (o manteniment de la mateixa com ja consta a la Llei 11/2020) d'Olesa de Montserrat com a àrea amb mercat d'habitatge tens seria una altra acció per anar aconseguint l'objectiu de l'increment d'habitatge assequible i social al municipi, una acció ja iniciada amb la incorporació del municipi a la disposició transitòria segona de la Llei 11/2020.

#### 4. ARGUMENTACIÓ DE LA NECESSITAT DE MANTENIR LA DECLARACIÓ D'ÀREA AMB MERCAT TENS D'HABITATGE

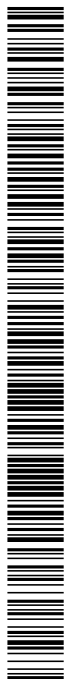
##### Justificació

La disposició transitòria segona de la Llei 11/2020, del 18 de setembre, declara de forma transitòria com a àrees amb mercat d'habitatge tens els municipis en què les rendes de lloguer han sofert un increment de més d'un vint per cent en el període comprès entre els anys 2014 i 2019, pertanyents a l'Àrea Metropolitana de Barcelona o amb una població de més de vint mil habitants.

L'article 2 de la llei esmentada al paràgraf anterior regula els requisits per a la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens. La situació de risc de no disposar de la dotació suficient d'habitatges de lloguer a un preu assequible que permeti d'accedir-hi a tota la població pot venir determinada pel compliment de qualsevol de les següents condicions:

- a) Que la mitjana del preu dels lloguers d'habitatge hi experimenti un creixement sostingut clarament superior al de la mitjana del territori de Catalunya.
- b) Que la càrrega del cost del lloguer de l'habitatge en el pressupost personal o familiar hi superi de mitjana el trenta per cent dels ingressos habituals de les llars, o que la mitjana del preu dels lloguers d'habitatge hi superi el trenta per cent de la renda mitjana de les persones menors de trenta-cinc anys.
- c) Que el preu dels lloguers d'habitatge hagi experimentat, en els cinc anys anteriors al moment de la declaració, un creixement interanual acumulat d'almenys tres punts percentuals per damunt de la taxa interanual de l'índex de preus al consum de Catalunya.

En relació amb la condició a), Olesa de Montserrat ha experimentat un creixement de l'import de les rendes de lloguer considerable entre els anys 2015 i 2019 si bé l'any 2020 ha augmentat de manera poc significativa. En comparació amb l'evolució anual del mercat de lloguer a Catalunya, no existeix un creixement sostingut clarament superior al de la mitjana de Catalunya.





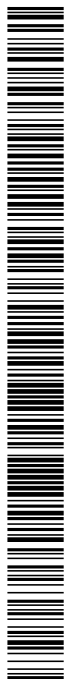
Pel que fa a la condició b), diferents consideracions.

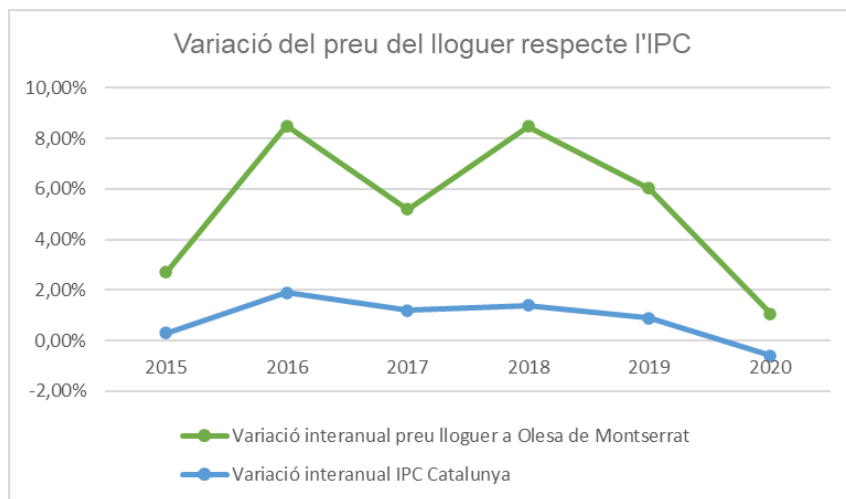
La renda neta mitjana per persona corresponent a 2018 (darrera dada disponible) comporta un esforç per pagar el lloguer mitjà anual del mateix any en un 53,23%, i tenint en compte la mitjana entre 2015 i 2018, se situaria al 59,77%. No obstant, si es parteix de la renda neta mitjana per llar, l'esforç per pagar el lloguer suposa un 19,53% de mitjana, i baixa al 18,59% en la mitjana entre els anys 2015 i 2018.

Olesa de Montserrat compleix amb la condició c): que el preu dels lloguers d'habitatge hagi experimentat, en els cinc anys anteriors al moment de la declaració, un creixement interanual acumulat d'almenys tres punts percentuals per damunt de la taxa interanual de l'índex de preus al consum de Catalunya.

La comparativa entre la variació interanual del preu del lloguer d'habitatge a Olesa de Montserrat i la variació interanual de l'índex de preus al consum de Catalunya demostra que el creixement interanual acumulat en els últims cinc anys del primer se situa 31,96 punts percentuals per sobre del segon, de tal forma que supera els tres punts percentuals que requereix el punt c) de l'article 2 de la Llei 11/2020.

Any	Índex general de preus al consum (IPC)	Variació interanual IPC Catalunya	Variació interanual preu lloguer a Olesa de Montserrat
2015	99,9	0,30%	2,70%
2016	100	1,90%	8,50%
2017	102,2	1,20%	5,19%
2018	104,1	1,40%	8,48%
2019	105	0,90%	6,02%
2020	104,5	-0,60%	1,07%
<i>Variació 2015-2020</i>		<i>5,10%</i>	<i>31,96%</i>



Ajuntament  
d'Olesa de Montserrat

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Registre de fiances de l'Incasòl i l'Idescat

## Durada

La durada que es proposa és de 5 anys, a comptar des de la finalització de l'any de declaració d'Olesa de Montserrat com a àrea amb mercat d'habitatge tens d'acord amb la disposició transitòria segona de la Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge.

## Disposicions addicionals primera i segona de la Llei 11/2020

A la declaració de la totalitat del terme municipal d'Olesa de Montserrat per una durada de 5 anys com a àrea amb mercat d'habitatge tens, també se sol·licita l'aplicació de les disposicions transitòries primera i segona de la Llei 11/2020:

- Minorar en un 5% el límit màxim establert per aquesta llei per a la determinació de la renda dels contractes d'arrendament d'habitatges.

Aquesta mesura es proposa pel reduït nombre d'habitatges de lloguer al municipi, que se situa en un 12,05% en front del 21,03% respecte del conjunt de Catalunya.

Olesa de Montserrat ha experimentat un augment sostingut dels preus dels lloguers d'habitatge des de l'any 2014 (+31,96% entre 2014 i 2020).



El nombre de contractes de lloguer formalitzats ha anat disminuint des de 2017 fins al nivell registrat l'any 2011.

L'atur al municipi, l'abril de 2021 ascendeix al 13,95%, amb una variació del +5,05% entre els anys 2017-2021 (font: Programa HERMES de la Diputació de Barcelona).

**Evolució anual del mercat de lloguer a Catalunya per municipis**  
**Nombre de contractes**

Municipi	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Olesa de Montserrat	307	350	365	353	333	338	421	406	336	311	225

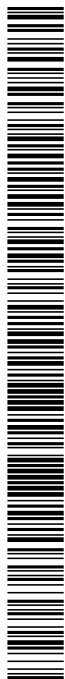
Font: Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL.

## 5. ACTUACIONS PER ATENUAR LA SITUACIÓ DE MERCAT TENS D'HABITATGE

L'Ajuntament d'Olesa de Montserrat preveu dur a terme en un futur proper diferents accions de planificació i programació d'habitatge, algunes de les quals ja iniciades, amb l'objectiu d'atenuar la situació de mercat d'habitatge tens.

Aquestes actuacions, que es preveuen en l'exercici de les competències pròpies i en col·laboració amb altres administracions, es relacionen a continuació:

- a) Promoció d'habitatge assequible.
- b) Ampliació del parc d'habitatge assequible. Adquisicions d'habitatge i Convenis.
- c) Ampliació del parc d'habitatge assequible. Actuacions de rehabilitació.
- d) Redacció/actualització del Pla Local d'Habitatge.
- e) Informació i assessorament a la ciutadania.
- f) Actuacions a futur.





### a) Promoció d'habitatge assequible.

Un dels motius destacats que han afectat el preu de les rendes de lloguer és el desequilibri existent entre l'oferta i la demanda d'habitatge, que al nostre municipi ha anat creixent els darrers anys, en especial des de 2019. Consegüentment, un dels objectius a mig llarg termini és la construcció d'habitatge assequible al municipi.

Les accions encaminades a assolir aquest objectiu són les següents:

- Cessió de sòl per a la construcció d'habitatges de lloguer assequible

En data 28 de setembre de 2006, el secretari general del Departament de Medi Ambient i Habitatge (actualment, Departament de Territori i Sostenibilitat), en representació de l'Institut Català del Sòl, i l'Ajuntament de Olesa de Montserrat, van signar un conveni per a la construcció d'habitatges amb protecció oficial i un local al sector del carrer Indústria del municipi, conveni que no va prosperar per diferents circumstàncies del moment.

No obstant, aquest ajuntament, amb la voluntat d'incidir en el mercat de l'habitatge i facilitar-ne l'accés als ciutadans del seu municipi, van acordar inicialment amb el Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya una addenda modificativa del Conveni de col·laboració formalitzat el 2006 però, per compliment de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic, és necessari un nou conveni, que en l'actualitat està redactat i pendent d'aprovació.

Així, l'Ajuntament de Olesa de Montserrat, l'Institut Català del Sòl i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya tenen la voluntat de desenvolupar una promoció de 33 habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer en tres parcel·les al sector del carrer Indústria d'Olesa de Montserrat.

- Cessió de solars

L'Ajuntament d'Olesa de Montserrat vol promoure habitatge protegit i allotjaments dotacionals en sòl municipal, a través d'operadors públics o bé d'entitats o cooperatives del tercer sector.

Dins del Catàleg de la Xarxa de Governos Locals 2020 de la Diputació de Barcelona, va sol·licitar el recurs -en relació amb la provisió d'habitatge assequible i de qualitat- del recurs Estratègies sectorials d'habitatge per a la promoció d'habitatges, sota el títol d'Estratègies per a la promoció d'habitatges en solars municipals.



L'objectiu principal d'aquesta sol·licitud, acceptada per part de la Diputació de Barcelona i ara en desenvolupament, és, sota el marc jurídic actual i atesa la demanda del municipi, conèixer per a cada solar quina seria l'opció òptima de desenvolupament urbanístic, i projectar en el futur proper la construcció de diferents tipologies d'habitatge per aconseguir més habitatge assequible i social alhora que promoure la implantació de models alternatius d'accés a l'habitatge.

En finalitzar aquesta assistència de la Diputació de Barcelona, l'Ajuntament definirà cronològicament el desenvolupament dels diferents sectors, prioritzant aquells que la seva execució pugui revertir en els sectors més desafavorits pel que fa a necessitat d'habitatge social de lloguer.

### **b) Ampliació del parc d'habitatge assequible. Adquisicions d'habitatge i Convenis.**

Amb l'objectiu d'aconseguir un cert equilibri entre l'oferta i la demanda d'habitatges de lloguer, i considerant l'augment del parc de lloguer al municipi com un dels objectius primordials a aconseguir a mig termini, l'Ajuntament d'Olesa de Montserrat decideix activar dues accions:

- Dret de tanteig i retracte

En el marc del Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, i amb l'objectiu d'incrementar el parc d'habitatge social, l'Ajuntament d'Olesa de Montserrat exercirà aquest dret en aquelles situacions que consideri oportunes.

- Convenis amb entitats del tercer sector

L'Ajuntament està en converses ja avançades amb una entitat del tercer sector per aportar pressupost municipal per a ampliar el parc d'habitatges de lloguer, de tal forma que els Serveis Socials bàsics puguin incidir en indicar a l'entitat gestora d'habitatges al municipi quines són les famílies amb necessitats d'un recurs residencial de lloguer social a aconseguir.

### **c) Ampliació del parc d'habitatge assequible. Actuacions de rehabilitació.**

Apart de l'opció directa de construir habitatges amb protecció oficial, per a l'augment de l'oferta d'habitatge de lloguer, cal incidir en el mercat privat. Per fer-ho, una possibilitat és donar suport a propietaris d'habitatges perquè els posin en lloguer, i aquesta possibilitat es desenvolupa en dues vessants:





- Captació d'habitatge privat. Bases d'ajuts a propietaris d'habitatges desocupats

La Junta de Govern Local d'Olesa de Montserrat, en sessió ordinària de 27 d'abril de 2021, va aprovar les Bases reguladores de les subvencions per a la cessió d'habitatges a la Borsa d'habitatges de lloguer social. L'objectiu d'aquestes bases és potenciar la incorporació al mercat de lloguer d'habitatges desocupats del parc privat amb la finalitat última d'incrementar l'oferta d'habitatges de lloguer al municipi donada la demanda actual.

Aquestes Bases es van publicar al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona l'11 de maig passat i ara resten a exposició pública. Transcorreguts els terminis d'anuncis i publicacions, es preveu l'obertura d'una convocatòria de subvencions per a l'annualitat 2021 consignada al pressupost municipal d'enguany.

Acumulatiu als ajuts d'aquestes Bases reguladores, l'article 5.7 de l'Ordenança fiscal número 1 relativa a l'impost sobre béns immobles, s'estableix que "gauran d'una bonificació del 95% de la quota íntegra de l'impost els béns immobles d'ús residencial destinats al lloguer d'habitatge amb renda limitada d'acord amb la normativa autonòmica d'aplicació en matèria d'habitatge. A aquests efectes els immobles residencials que podran gaudir de dita bonificació seran els habitatges que formin part del programa de mediació per al lloguer social d'habitatges."

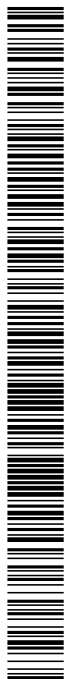
- Ajuts a la rehabilitació d'habitatges

Apart de l'acció de foment a la rehabilitació per a l'aportació d'habitatges de lloguer a la Borsa d'habitatges de lloguer social municipal, per ampliar el ventall de possibilitats d'incrementar l'oferta d'habitatges de lloguer, i després de converses amb la Direcció de Qualitat de l'Edificació i Rehabilitació de l'Habitatge, aquest ajuntament està redactant unes Bases reguladores per atorgar subvencions, complementàries a les anuals que publica l'Agència de l'Habitatge, per ampliar el parc vacant i amb condicions de millora de l'habitabilitat.

#### **d) Redacció/actualització del Pla Local d'Habitatge.**

Des de fa uns anys era voluntat d'aquest Ajuntament actualitzar el Pla Local d'Habitatge. No obstant, atesa la redacció del nou Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM), es va considerar necessari posposar l'actualització del PLH a l'aprovació del POUM.

El Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) del municipi d'Olesa de Montserrat va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona el 9 de juny de 1993, i és vigent des de la data de la seva publicació, al DOGC de 23 de juliol de 1993, amb les successives modificacions puntuals i plans derivats, així com la resta d'instruments de planejament i gestió urbanística aprovats al llarg dels anys, des de 1993 fins a data d'avui.







El 12 de novembre de 2018, per acord plenari, es va aprovar inicialment el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Olesa de Montserrat, obrint un termini d'exposició pública de 45 dies, a fi que es procedís a la presentació dels suggeriments i/o al·legacions que es creguessin oportunes.

Properament, el Ple de l'Ajuntament aprovarà el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Olesa de Montserrat i elevarà l'expedient diligenciat a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, per tal que es procedeixi a la seva aprovació definitiva.

Atès que l'aprovació provisional del POUM serà aprovada, en sessió plenària, properament, es podrà iniciar la redacció del Pla Local d'Habitatge i tenir-lo vigent durant els propers anys, paral·lelament a la declaració del municipi com a àrea amb mercat d'habitatge tens, per vincular-hi les accions encaminades a la promoció d'habitatge protegit en règim de lloguer.

Entre d'altres, es podria incorporar al Pla polítiques en matèria d'habitatge que puguin contribuir a la moderació de les rendes del lloguer, definir el desenvolupament dels sectors de planejament previstos per donar resposta a les necessitats d'augment de l'oferta d'habitatge al municipi i a les necessitats específiques d'habitatge assequible, o acotar els terminis previstos per al desenvolupament dels plans urbanístics.

#### **e) Informació i assessorament a la ciutadania.**

D'entre les tasques com a servei públic d'un ajuntament com a Administració local cal destacar la proximitat a la ciutadania i, per tant, actuar al municipi com a finestreta única, en aquest cas, en matèria d'habitatge.

L'Oficina Local d'Habitatge ja duu a terme aquesta tasca des de la seva creació l'any 2006, i s'hi afegixen algunes accions de més relleu en els darrers temps.

- Informació i assessorament sobre el compliment de la Llei 11/2020

Un dels tràmits que, amb molta diferència, es tramita a l'OLH són els ajuts per al pagament del lloguer, en totes les vessants que ofereix anualment l'Agència de l'Habitatge i que l'OLH duu a terme per encàrrec de gestió.

En l'atenció a la ciutadania en aquest tràmit, així com en les consultes d'assessorament genèric en matèria d'arrendaments urbans i casuístiques diverses relatives a contractes de lloguer, s'informa les persones llogateres sobre la Llei 11/2020.

Paral·lelament, des de fa un temps, s'està programant una reunió que s'ha anat ajornant per incorporar-hi altres temes vinculats, amb gestories, immobiliàries i administracions de finques per conscienciar i col·laborar conjuntament en l'aplicació d'aquesta llei.

- Suport a Comunitats de Propietaris per a la millora i manteniment del parc residencial i l'eliminació de barreres arquitectòniques



Al municipi hi ha dos barris, antigament gestionats per ADIGSA, amb edificis de planta baixa i cinc plantes pis, als que tant persones grans com famílies amb menors els és difícil d'accedir-hi o mantenir-s'hi ateses les barreres arquitectòniques existents.

L'objectiu és actuar en les comunitats de propietaris d'aquests barris (i per extensió, també a altres edificis d'habitatges del municipi), amb població envellida atès que van adquirir la propietat dels seus habitatges en molts casos als anys cinquanta i hi han envellit, per millorar els habitatges i fer-los accessibles.

D'una banda, amb un conveni inicialment parlat i en tràmit amb la Direcció de Qualitat de l'Edificació i Rehabilitació de l'Habitatge, i, d'una altra banda, amb l'aportació de pressupost municipal per adjudicar subvencions complementàries per tal d'afavorir la millora d'aquests barris.

#### **f) Actuacions a futur.**

Els departaments d'Urbanisme i de Serveis jurídics de l'Ajuntament han tingut una reestructuració recent, fet pel que no s'han pogut iniciar actuacions que seria d'interès municipal poder executar properament, algunes de les quals directament vinculades a la possibilitat de millorar/potenciar la disponibilitat d'habitatge de lloguer assequible al municipi:

- Actuacions per declarar situacions d'ús anòmal de l'habitatge per desocupació permanent
- Assegurar l'adequada conservació del parc d'habitatges per part de la propietat i el compliment de la seva funció social
- Possibilitat d'allotjament en plantes baixes d'ús no residencial en desús per a persones grans i/o amb mobilitat reduïda en alguns sectors del municipi
- Disciplina en els casos d'infrahabitatges

#### **DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT**

