



Ajuntament de  
Vilassar de Mar

# Pla local d'habitatge

Document per exposició pública

Maig 2024

**HABITATGE**  
**URBANISME**  
**ACTIVITATS**



Diputació  
Barcelona

### EQUIP REDACTOR

---



#### **Celobert Arquitectura, Enginyeria i Urbanisme Sccl**

Núria Colomé Montull, arquitecta-urbanista (Direcció)

Paula Martí Comas, arquitecta-urbanista

Helena Trias Prats, arquitecta

Montserrat Mercadé Marimon, geògrafa

Òscar López (llicenciat en economia)

Pablo Feu (llicenciat en dret)

### ENS DESTINATARI

---

#### **Ajuntament de Vilassar de Mar**

Laura Martínez, alcaldia

Núria Pera, Regidoria d'urbanisme i habitatge

Camino Calvo, Regidoria Serveis Socials

Núria Arasa, Regidoria d'habitatge

Marc Oliva, Conseller Delegat empresa municipal

Rafel López, Cap de l'àrea de Serveis Personals

Masep Tarrés, Cap de Serveis socials

Marianna Llauró, Treballadora social

Estel Illas, Tècnica d'habitatge

Estel Batayé, Tècnica de Participació

Esteve Prejano, Cap dels Serveis Territorials

Mariona Collet, Arquitecte municipal

Eli Roca, tècnica empresa municipal

### CONTRACTACIÓ I GESTIÓ

---

#### **Oficina d'Habitatge**

Ània Pluma. Responsable de planificació i programació de polítiques locals d'habitatge

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

C/ Comte d'Urgell, 187

Edifici el Rellotge, 2a planta

08036 Barcelona

Tel. 934 022 724

<https://www.diba.cat/web/hua>



# ÍNDEX

<b>Introducció</b>	<b>5</b>
<b>Anàlisi</b>	<b>11</b>
<b>1 PLANS SECTORIALS I ESTRATÈGICS RELATIUS A L'HABITATGE</b>	<b>12</b>
1.1 PLA TERRITORIAL SECTORIAL D'HABITATGE DE CATALUNYA	12
1.1.1 OBJECTIUS DEL PSHC	12
1.1.2 PROPOSTES DEL PSHC	13
1.2 PLANS MUNICIPALS	14
1.2.1 PLA D'ACTUACIÓ MUNICIPAL 2019 – 2023	14
1.2.2 PLA LOCAL DE JOVENTUT 2021 – 2026	14
1.2.3 PLA D'IGUALTAT DE GÈNERE 2022-2025	14
1.2.4 PLA LOCAL DE SALUT 2022-2026	15
<b>2 EMMARCAMENT TERRITORIAL I SITUACIÓ DE L'HABITATGE</b>	<b>16</b>
2.1 ESTRUCTURA URBANA	16
<b>3 LES PERSONES</b>	<b>17</b>
3.1 DINÀMICA DEMOGRÀFICA I RESIDENCIAL	17
3.1.1 LES COMPONENTS DE CREIXEMENT	18
3.1.2 ESTRUCTURA D'EDATS	19
3.1.3 LA POBLACIÓ DE NACIONALITAT ESPANYOLA I NACIONALITAT ESTRANGERA	21
3.2 LES LLARS	22
3.2.1 NOMBRE DE PERSONES PER LLAR	24
3.3 ESTIMACIONS DE POBLACIÓ I LLARS	27
3.3.1 ESTIMACIONS DE POBLACIÓ	27
3.3.2 ESTIMACIONS DE LLARS	27
3.4 SITUACIÓ SOCIOECONÒMICA	28
3.4.1 EVOLUCIÓ DE L'ATUR	28
3.4.2 PERSONES BENEFICIÀRIES DE PRESTACIONS PER DESOCUPACIÓ	30
3.4.3 RENDA BRUTA FAMILIAR DISPONIBLE	31
3.4.4 DISTRIBUCIÓ DE LA RENDA DE LES LLARS	32
3.4.5 EL LLINDAR D'ESFORÇ RECOMANAT EN EL LLOGUER	33
3.5 PROBLEMÀTIQUES D'ACCÉS I MANTENIMENT DE L'HABITATGE	34
3.5.1 DIFICULTATS D'ACCÉS A L'HABITATGE	35
3.5.2 DIFICULTATS DE PAGAMENT DE L'HABITATGE	36
3.5.3 POBRESA ENERGÈTICA	36
3.5.4 HABITATGE INSEGUR	37
3.5.5 HABITATGE INADEQUAT	39
3.5.6 SENSE HABITATGE	39
3.5.7 SENSELLARISME	40
3.6 ESTIMACIÓ DE NECESSITATS	40
<b>4 EL PARC D'HABITATGES</b>	<b>42</b>
4.1 CARACTERÍSTIQUES GENERALS DEL TEIXIT RESIDENCIAL	42
4.1.1 NOMBRE D'IMMOBLES DELS EDIFICIS AMB HABITATGES	42
4.1.2 ANTIGUITAT	44

4.1.3	SUPERFÍCIE DELS HABITATGES, EDIFICIS I PARCEL·LES .....	48
<b>4.2</b>	<b>QUALITAT DEL PARC .....</b>	<b>50</b>
4.2.1	ESTAT DE CONSERVACIÓ DELS HABITATGES .....	50
4.2.2	ACCESSIBILITAT DELS HABITATGES .....	52
<b>4.3</b>	<b>EFICIÈNCIA ENERGÈTICA DEL PARC D'HABITATGE .....</b>	<b>55</b>
<b>4.4</b>	<b>BARRAQUISME, INFRAHABITATGE I INSALUBRITAT EN L'HABITATGE .....</b>	<b>58</b>
<b>4.5</b>	<b>L'ÚS DEL PARC .....</b>	<b>59</b>
4.5.1	TIPUS D'HABITATGES: PRINCIPALS, SECUNDARIS I VACANTS.....	59
4.5.2	TIPUS DE PROPIETAT .....	59
4.5.3	HABITATGES BUITS .....	60
4.5.4	EL RÈGIM DE TINENÇA DE L'HABITATGE PRINCIPAL.....	61
4.5.5	ELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC .....	62
4.5.6	ALTRES RECURSOS RESIDENCIALS DEL MUNICIPI.....	63
<b>5</b>	<b>LA DINÀMICA DE CONSTRUCCIÓ I REHABILITACIÓ .....</b>	<b>64</b>
<b>5.1</b>	<b>HABITATGES D'OBRA NOVA .....</b>	<b>64</b>
<b>5.2</b>	<b>LLICÈNCIES DE REHABILITACIÓ DEL PARC D'HABITATGE .....</b>	<b>65</b>
5.2.1	LLICÈNCIES D'OBRES MAJORS.....	66
5.2.2	LLICÈNCIES D'OBRES MENORS .....	66
<b>6</b>	<b>EL MERCAT DE L'HABITATGE.....</b>	<b>68</b>
<b>6.1</b>	<b>ELS HABITATGES DE VENDA.....</b>	<b>68</b>
6.1.1	TRANSACCIONS REGISTRADES .....	68
6.1.2	PREU DE COMPRAVENDA DELS HABITATGES .....	69
6.1.3	L'OFERTA DE MERCAT PRIVAT DE COMPRA .....	71
<b>6.2</b>	<b>ELS HABITATGES DE LLOGUER.....</b>	<b>73</b>
6.2.1	EVOLUCIÓ NOMBRE DE CONTRACTES I RENDES DE LLOGUER REGISTRADES .....	73
6.2.2	PREU DE LLOGUER DELS HABITATGES .....	74
6.2.3	L'OFERTA DE MERCAT PRIVAT DE LLOGUER.....	75
<b>7</b>	<b>EL PLANEJAMENT .....</b>	<b>76</b>
<b>7.1</b>	<b>PLANEJAMENT TERRITORIAL .....</b>	<b>76</b>
7.1.1	PLA TERRITORIAL METROPOLITÀ DE BARCELONA.....	76
7.1.2	PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DEL SISTEMA COSTANER .....	77
7.1.3	PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DE LES ÀREES RESIDENCIALS ESTRATÈGIQUES DEL MARESME .....	78
7.1.4	PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DE REVISIÓ DE SÒLS NO SOSTENIBLES DEL LITORAL ENTRE MALGRAT DE MAR I ALCANAR 78	78
<b>7.2</b>	<b>PLANEJAMENT MUNICIPAL .....</b>	<b>79</b>
7.2.1	PLANEJAMENT VIGENT .....	79
7.2.2	PREVISIONS DE DESENVOLUPAMENT EN EL TERMINI DEL PLH .....	81
7.2.3	ALLOTJAMENT DOTACIONAL EN SÒL PRIVAT.....	81
7.2.4	POTENCIAL DE PLANEJAMENT A LLARG TERMINI .....	82
7.2.5	RESUM ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT .....	84
<b>7.3</b>	<b>ALTRES TEMES VINCULATS AL PLANEJAMENT .....</b>	<b>84</b>
7.3.1	PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC .....	84
7.3.2	PLA ESPECIAL DE MASIES, CASES RURALS I ALTRES EDIFICACIONS EN SÒL NO URBANITZABLE .....	85
<b>8</b>	<b>ELS RECURSOS RESIDENCIALS .....</b>	<b>86</b>
<b>8.1</b>	<b>HABITATGES DE PROPIETAT PÚBLICA.....</b>	<b>86</b>
8.1.1	AJUNTAMENT DE VILASSAR DE MAR .....	87
8.1.2	AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA (AHC) .....	87



8.2	HABITATGES ASSEQUIBLES DE PROPIETAT PRIVADA.....	87
8.2.1	HABITATGES INCLOSOS EN PROGRAMES DE CAPTACIÓ D'HABITATGE PRIVAT.....	87
8.2.2	HABITATGES PRIVATS AMB PROTECCIÓ OFICIAL VIGENT.....	87
8.2.3	HABITATGES DE LLOGUER DE PRÒRROGA FORÇOSA.....	88
8.3	ALTRES RECURSOS RESIDENCIALS UTILITZATS PER L'ADMINISTRACIÓ.....	88
8.4	POTENCIAL DE GENERACIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE.....	88
8.5	COMPLIMENT DELS OBJECTIUS DEL PSHC.....	89
<b>9</b>	<b>ORGANIGRAMA I PRESSUPOST MUNICIPAL.....</b>	<b>91</b>
9.1	ORGANIGRAMA MUNICIPAL.....	91
9.2	PRESSUPOST MUNICIPAL.....	92
9.2.1	PRESSUPOST MUNICIPAL GENERAL.....	92
9.2.2	PRESSUPOST MUNICIPAL DESTINAT A LES POLÍTIQUES D'HABITATGE.....	93
<b>10</b>	<b>POLÍTIQUES D'HABITATGE ACTUALS.....</b>	<b>94</b>
10.1	SERVEI MUNICIPAL D'HABITATGE.....	95
10.2	OFICINA LOCAL D'HABITATGE.....	96
10.3	SERVEIS SOCIALS.....	98
10.4	SERVEI D'URBANISME.....	100
10.5	ALTRES SERVEIS MUNICIPALS.....	101
10.6	EMPRESA MUNICIPAL VILASSAR SOCIETAT DE PROMOCIONS URBANES.....	103
10.7	ORGANISMES SUPRALOCALS.....	103
10.7.1	OFICINA COMARCAL D'HABITATGE DEL MARESME.....	103
10.7.2	DIPUTACIÓ DE BARCELONA.....	104
10.7.3	SERVEI D'ORIENTACIÓ JURÍDICA.....	104
10.7.4	GENERALITAT DE CATALUNYA.....	104
10.8	AGENTS EXTERNS.....	104
10.8.1	ENTITATS SOCIALS.....	104
10.8.2	ENTITATS SOCIALS DE DEFENSA DEL DRET A L'HABITATGE.....	105
	<b>Diagnosi.....</b>	<b>106</b>
1	DEBILITATS, AMENACES, FORTALESES I OPORTUNITATS.....	107
2	SÍNTESI DE LA DIAGNOSI.....	114
	<b>Propostes.....</b>	<b>117</b>
1	ESTRATÈGIA.....	118
1.1	OBJECTIUS.....	118
1.2	ESTRATÈGIES.....	118
1.3	ÀMBITS D'ACTUACIÓ.....	120
2	ACTUACIONS.....	121
2.1	PROMOCIÓ D'HABITATGE I ALLOTJAMENT ASSEQUIBLE.....	121
2.2	MOBILITZAR HABITATGE EXISTENT CAP AL LLOGUER ASSEQUIBLE.....	135
2.3	GESTIÓ DEL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE.....	145
2.4	FACILITAR L'ACCÉS I PREVENCIÓ DE L'EMERGÈNCIA.....	156
2.5	MILLORA DEL PARC D'HABITATGE.....	166
3	PLA D'EXECUCIÓ.....	175
3.1	OBJECTIUS QUANTIFICABLES.....	175
3.1.1	OBJECTIUS PER ÀMBITS.....	175

3.1.2	COMPLIMENT DELS REQUERIMENTS ESTABLERTS PEL PTSHC .....	177
3.1.3	RESPOSTA A LES NECESSITATS D'HABITATGE .....	178
<b>3.2</b>	<b>CALENDARI .....</b>	<b>181</b>
<b>3.3</b>	<b>PRESSUPOST I FINANÇAMENT .....</b>	<b>182</b>
3.3.1	FONTS DE FINANÇAMENT.....	182
3.3.2	PRESSUPOST PREVIST PEL DESENVOLUPAMENT DEL PLH .....	184
<b>4</b>	<b>GESTIÓ, SEGUIMENT I AVALUACIÓ .....</b>	<b>187</b>
<b>4.1</b>	<b>GESTIÓ.....</b>	<b>187</b>
4.1.1	EQUIPS I CÀRRECS REFERENTS.....	187
4.1.2	AGENTS EXTERNS.....	188
4.1.3	ESPAIS DE COORDINACIÓ.....	188
4.1.4	REFORÇ DELS EQUIPS.....	188
<b>4.2</b>	<b>SEGUIMENT I AVALUACIÓ DEL PLA.....</b>	<b>189</b>
	<b>Índex de taules, gràfics i plànols .....</b>	<b>191</b>

## Annex 1. Plànols

## Annex 2. Memòria Procés de participació ciutadana

# Introducció



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

### Antecedents

Vilassar de Mar aborda la redacció del seu primer Pla local d'habitatge amb la voluntat d'establir una política municipal que abordi la problemàtica de l'habitatge de forma transversal. Aquests darrers anys han implicat un fort canvi, tant en les necessitats i problemàtiques vinculades a l'habitatge, com en els instruments disponibles per fer-hi front, i en la legislació d'habitatge existent.

### Procés de redacció

L'elaboració de l'anàlisi i la diagnosi s'ha desenvolupat a partir de les següents tasques:

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

Posteriorment s'han desenvolupat les propostes a partir de les següents tasques:

1. Treball intern de l'equip redactor
2. Sessions de treball amb l'equip motor i el personal tècnic municipal
3. Incorporació de les aportacions de l'equip municipal i la ciutadania en el pla d'acció.

A continuació es detallen les principals sessions desenvolupades en tot el procés:

- *Entrevistes a responsables de serveis municipals:*
  - Serveis Territorials, 12 de gener de 2023
  - Empresa municipal, 12 de gener de 2023
  - Oficina Local d'Habitatge, 12 de gener de 2023
  - Serveis Socials, 12 de gener de 2023
  - Servei d'habitatge, 12 de gener de 2023
  - Policia local, 1 de febrer de 2023
  - Servei de joventut, 1 de febrer de 2023
- *Entrevistes a col·lectius i entitats:*
  - Agents immobiliaris i promotors i col·legis professionals, 1 de febrer de 2023
  - Entitats socials, 1 de febrer de 2023
- *Entrevista amb responsables de la Secretaria d'habitatge de la Generalitat*
  - Reunió, 24 de novembre de 2023
- *Sessions de treball conjunt amb l'equip motor del Pla i amb persones representants de diferents departaments amb qui s'ha realitzat entrevistes.*
  - Sessió inicial, 8 de novembre de 2022
  - Sessió d'anàlisi, 19 de gener de 2023
  - Sessió de diagnosi, 6 de març de 2023
  - Sessió d'objectius i estratègies, 22 de setembre de 2023

- Sessió de definició esquema d'actuacions, 27 d'octubre de 2023
  - Sessió de propostes amb equips tècnics, 15 de desembre de 2023
  - Sessió de definició del pla d'execució, 1 de març de 2024
  - Sessió de tancament de propostes, 12 d'abril de 2024
- *Sessions de treball amb les persones representants dels grups polítics municipals.*
- Sessió de diagnosi Taula d'habitatge, 6 de març de 2023
  - Sessió de propostes amb equip de govern, 15 de desembre de 2023
  - Sessió de propostes Taula d'habitatge, 15 de gener de 2024

### Participació ciutadana

El procés de participació ciutadana ha comptat amb les següents actuacions que es detallen en l'Annex 2:

- Enquesta ciutadana, març - abril de 2023
- Taller de diagnosi, 22 de novembre de 2023
- Taller de propostes, 21 de març de 2024

### Marc legal

El marc legal de la política municipal d'habitatge és ampli i ha estat molt canviant durant els darrers anys, fruit d'un ampli esforç tant per part de les entitats socials, com de les administracions, per fer possible l'adaptació normativa a la necessitat d'atendre l'emergència habitacional viscuda i que continuem vivint. Alhora aquest marc normatiu ha topat amb una forta oposició per part d'alguns sectors socials, fet que ha conduït a la suspensió cautelar de diferents preceptes. No obstant, actualment la normativa descrita és tota ella vigent.

En qualsevol cas convé destacar que les principals lleis que determinen el marc legal actual són:

### Normativa Catalunya

- General:
- Llei 18/2007 de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
  - Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme.
  - Llei 1/2023, del 15 de febrer, de modificació de la Llei 18/2007.
  - Llei 3/2023, del 16 de març, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic per al 2023.
  - Instrucció 1/2023, d'actualització dels mòduls d'habitatges amb protecció oficial.
- Mobilització habitatges provinents d'execucions hipotecàries:
- Decret Llei 1/2015 de 24 de març, de mesures extraordinàries urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària.
- Impost sobre habitatges buits:
- Llei 14/2015, de 21 de juliol, de l'impost sobre els habitatges buits, i de modificació de normes tributàries i de la Llei 3/2012.
  - Decret Llei 183/2016, de 16 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament de l'impost sobre els habitatges buits.
- Regulació d'emergència habitacional:
- Llei 24/2015, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.
  - Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures per a la protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.
  - Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures per millorar l'accés a l'habitatge.
- Mesures urgents en matèria de lloguer:

- Llei 11/2020, de 21 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatges.
- Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer.
- Mesures per pal·liar els efectes derivats de la crisi sanitària COVID-19:
  - Decret Llei 37/2020, de 3 de novembre, de reforç de la protecció del dret a l'habitatge davant els efectes de la pandèmia de la Covid-19.
  - Decret Llei 1/2022, d'11 de gener, pel qual s'estableixen mesures extraordinàries per fer front a l'impacte sanitari, econòmic i social de la Covid-19 en l'àmbit de les juntes de propietaris en les comunitats subjectes al règim de propietat horitzontal.
- Fons UE Next Generation:
  - Decret Llei 28/2021, de 21 de desembre, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, per tal d'incorporar la regulació de les instal·lacions per a la millora de l'eficiència energètica o hídrica i dels sistemes d'energies renovables en els edificis sotmesos al règim de propietat horitzontal, i de modificació del Decret Llei 10/2020, de 27 de març, pel qual s'estableixen noves mesures extraordinàries per fer front a l'impacte sanitari, econòmic i social de la COVID-19, en l'àmbit de les persones jurídiques de dret privat subjectes a les disposicions del dret civil català.

#### Normativa estatal

- Ley 23/2023, por el derecho a la vivienda.
- Protecció deutors hipotecaris, Codi de bones pràctiques i segona oportunitat:
  - RDL 6/2012, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.
  - Ley 1/2013, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.
  - Ley 25/2015, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social.
- Protecció consumidors, clàusules sòl i consumidors vulnerables:
  - RDL 1/2017, de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo.
- Mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer:
  - Ley 4/2013, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.
  - RDL 7/2019, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.
- Mesures per pal·liar els efectes derivats de la crisi sanitària COVID-19:
  - RDL 11/2020, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.
  - RDL 37/2020, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes.
  - RDL 26/2020, de medidas de reactivación económica para hacer frente al impacto del COVID-19 en los ámbitos de transportes y vivienda.
  - RDL 16/2021, por el que se adoptan medidas de protección social para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica.
  - RDL 21/2021, por el que se prorrogan las medidas de protección social para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica.

- RDL 6/2022, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania.
- Fons UE Next Generation:
  - RD 853/2021, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.
  - Ley 10/2022, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

### **Marc legal dels plans locals d'habitatge**

Els plans locals d'habitatge es troben definits a la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge. L'article 11 de la mateixa llei estableix que els instruments de planificació i actuació d'habitatge són:

- Pla Territorial Sectorial d'Habitatge i els seus instruments de desenvolupament. Actualment es troba en la fase d'aprovació inicial.
- Programes supramunicipals d'habitatge. Vilassar no es troba inclòs en cap àmbit que compti amb un programa supramunicipal d'habitatge.
- Plans locals d'habitatge.

Els plans locals d'habitatge es troben regulats a l'article 14 de la mateixa llei, on s'estableix:

1. *Els ajuntaments amb plans locals d'habitatge aprovats o amb un programa d'actuació urbanística municipal amb un contingut equiparable han de tenir un tracte preferent a l'hora de concertar polítiques d'habitatge amb l'Administració de la Generalitat quan comportin que aquesta aportï recursos econòmics.*
2. *Els plans locals d'habitatge determinen les propostes i els compromisos municipals en política d'habitatge i són la proposta marc per a concertar polítiques d'habitatge amb l'Administració de la Generalitat.*
3. *Els plans locals d'habitatge han de contenir els apartats següents:*
  - a) *L'anàlisi i la diagnosi de la situació de l'habitatge al municipi.*
  - b) *Els objectius, els programes i les estratègies d'actuació.*
  - c) *L'avaluació economicofinancera de les actuacions.*
4. *Els plans locals d'habitatge tenen una vigència de sis anys, sens perjudici que es pugui ampliar l'anàlisi i plantejar actuacions amb un termini més llarg. Un cop transcorreguts els sis anys, el pla s'ha de revisar.*
5. *La tramitació i l'aprovació dels plans locals d'habitatge s'han d'ajustar al que la legislació de règim local estableix respecte al règim de funcionament i d'adopció d'acords. La tramitació ha d'incloure un període d'exposició pública i mecanismes de participació ciutadana. L'aprovació correspon al ple de l'ajuntament.*

### **Els objectius de desenvolupament sostenible (ODS)**

L'Agenda 2030 per al Desenvolupament Sostenible 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, resilents 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.

Per tant, les actuacions que s'estableixin en aquest PLH, seran un dels mecanismes per avançar cap a una ciutat inclusiva i sostenible.

### Vigència i revisió del PLH

D'acord amb allò establert a la Llei del dret a l'Habitatge, Llei 18/2007, la vigència del pla serà de sis anys, de 2024 fins a 2029, un cop transcorregut aquest termini caldrà elaborar un nou Pla.

Tot i això, prèviament a la data de finalització del termini, pot ser necessari la seva revisió, alguns dels motius poden ser: una modificació significativa de lleis; l'aprovació d'un nou planejament amb importants implicacions en la capacitat de generació d'habitatge protegit i allotjaments dotacionals; un desajust molt significatiu entre allò previst al pla i allò que s'ha pogut desenvolupar; o un canvi en l'orientació de les polítiques d'habitatge que es volen impulsar que inviabilitzi el seguiment del pla aprovat. En qualsevol cas, es recomana que la revisió no es realitzi fins transcorreguts com a mínim tres anys de la seva aprovació.



# Anàlisi



# 1 PLANS SECTORIALS I ESTRATÈGICS RELATIUS A L'HABITATGE

Actualment, Vilassar de Mar compta amb diferents plans estratègics que defineixen el marc de la política d'habitatge al municipi. Aquesta secció fa un repàs d'aquests plans i dels principals compromisos que recullen en l'àmbit de l'habitatge.

- Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya (PTSHC)
- Plans estratègics municipals:
  - Pla d'actuació municipal 2019 – 2023
  - Pla local de joventut 2021 – 2026
  - Pla d'Igualtat de Gènere 2022-2025

## 1.1 PLA TERRITORIAL SECTORIAL D'HABITATGE DE CATALUNYA

El Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya (PTSHC) és un instrument de planificació i programació a llarg termini de les polítiques d'habitatge en l'àmbit de Catalunya i actualment es troba en fase de tramitació<sup>1</sup>.

### 1.1.1 OBJECTIUS DEL PTSHC

L'objectiu principal del Pla es garantir que totes les noves llars que es formaran durant els 20 anys posteriors a la seva entrada en vigor<sup>2</sup> podran accedir a un habitatge digne i adequat. A banda d'aquest s'estableixen 3 objectius estratègics:

- 1. Ampliar el parc d'habitatge de lloguer social fins que representi com a mínim el 9% del parc d'habitatge principal.**<sup>3</sup>
- 2. Promoure un ús més eficient i social del parc d'habitatges existents.** Mitjançant:
  - a. L'adquisició de la propietat d'habitatges provinents de bancs i grans tenidors per a destinar-los a lloguer social.
  - b. La mobilització del parc buit cap al lloguer social mitjançant mesures com, per exemple, la mediació.
  - c. L'adquisició d'habitatges en el parc existent també per destinar-los a lloguer social, amb instruments com la delimitació d'àrees de tanteig i retracte.
- 3. Ampliar l'oferta de lloguer.** De manera que el 55% de la demanda exclosa resideixi en habitatges de lloguer.

<sup>1</sup> En la redacció del PLH s'ha utilitzat el document aprovat provisionalment el 8 de febrer de 2024.

<sup>2</sup> El Pla Territorial Sectorial d'Habitatge es formula amb un horitzó temporal de 20 anys a comptar a partir de la seva entrada en vigor. El dimensionament de les actuacions recollides al PTSHC comprenen únicament les actuacions previstes durant els primers 15 anys de vigència del Pla. El volum de demanda exclosa del darrer quinquenni es quantificarà al final del primer quinquenni del Pla.

<sup>3</sup> En el cas dels municipis amb demanda forta i acreditada com Vilassar de Mar, s'augmenta fins al 10,3% l'habitatge de lloguer social del parc principal, mentre que pel conjunt de Catalunya se situa en el 9%.

### 1.1.2 PROPOSTES DEL PTSHC

Vilassar de Mar es delimita com una **àrea de demanda forta i acreditada** de tipus 1 i, per tant, haurà de complir amb 3 elements bàsics:

- Objectiu de Solidaritat Urbana.<sup>4</sup>
- Disposició del 10,3% del parc principal amb destí a lloguer social.
- Ampliació de les reserves mínimes per a habitatge amb protecció oficial al planejament.

#### Objectiu de Solidaritat Urbana

El compliment de l'Objectiu de Solidaritat Urbana (OSU) es fixa per a l'any 2039, i es determina també el manteniment del compliment de l'OSU fins al darrer quinquenni del pla l'any 2044.

**Taula 1.1. Objectius quinquennals pel compliment del mandat de solidaritat urbana dels municipis de demanda forta i acreditada tipus 1, Vilassar de Mar**

Període	Estimació de llars	Habitatges destinats a polítiques socials existents*	Nous habitatges destinats a polítiques socials quinquenni	Ràtio d'habitatges destinats a polítiques socials
Situació actual	8.733	495		5,7%
2029, final 1r Q	9.102	468	218	7,5%
2034, final 2n Q	9.594	435	418	11,2%
2039, final 3r Q	10.036	402	468	15,0%
2044, final 4rt Q	10.409	377	81	15,0%

Nota: \* 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.

Font: Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya (PTSHC).

Al capítol 8.5 *Compliment de l'Objectiu de Solidaritat Urbana* es detallen el nombre d'habitatges destinats a polítiques socials a generar en el termini del PLH segons les estimacions de llars i d'habitatges existents.

#### Disposició d'un 10,3% d'habitatge de lloguer

El PTSHC estableix que l'any 2044 els municipis de demanda residencial forta i acreditada hauran de comptar amb un 10,3% del parc d'habitatges principals destinats a lloguer social.

El propi PTSHC considera habitatges destinats a lloguer social per al compliment d'aquest objectiu els següents habitatges: habitatges dotacionals; habitatges protegits de lloguer; habitatges d'inclusió; habitatges de la xarxa de mediació; altres habitatges de lloguer de preu assequible impulsats directament o indirectament pel sector públic. Així doncs no s'inclouen els habitatges de lloguer de pròrroga forçosa, que actualment s'estima que representen el major volum d'habitatge assequible del municipi, amb uns 157 habitatges (veure capítol 8.2.3 *Habitatges de lloguer amb pròrroga forçosa*).

#### Ampliació de les reserves d'habitatge protegit al planejament

El PTSHC estableix que els municipis de demanda residencial forta i acreditada tipus 1, com Vilassar de Mar, hauran d'augmentar les reserves mínimes d'habitatges amb protecció previstes al planejament, que hauran d'ascendir al 40% en cas dels sòl urbà no consolidat (sempre que sigui viable econòmicament) i al 50% en el sòl urbanitzable.

<sup>4</sup> D'acord amb l'article 73 de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge, els municipis inclosos en àrees declarades pel Pla Territorial Sectorial d'Habitatge com a àmbits de demanda residencial forta i acreditada han de disposar, en el termini de quinze anys, d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del total d'habitatges principals existents.

## 1.2 PLANS MUNICIPALS

### 1.2.1 PLA D'ACTUACIÓ MUNICIPAL 2019 – 2023

El Pla d'Actuació Municipal 2019 – 2023 (PAM) és el document estratègic que recull les prioritats polítiques del govern municipal i defineix les línies d'actuació per assolir els objectius polítics tenint en compte tots els recursos municipals disponibles.

El Dret a l'habitatge s'inclou dins de l'eix 1 Compromís amb les persones, dins de l'apartat Impuls de la qualitat de vida al municipi. Entre les diferents accions previstes s'inclou la redacció del Pla local d'habitatge.

- Crear el Pla local d'habitatge per coordinar i promoure actuacions i mesures que n'afavoreixin l'accés, com l'Oficina de l'Habitatge, la regulació dels lloguers dels habitatges turístics i l'obligatorietat de destinar un percentatge d'habitatge social a les noves promocions.
- Regulació dels habitatges turístics.
- Treballar per desenvolupar àrees del poble per fer habitatge social de manera que es garanteixi el dret de la ciutadania a accedir a un habitatge assequible.
- Elaborar un conveni amb el Consell Comarcal per apropar l'Oficina d'Habitatge al municipi.
- Assegurar l'oferta d'habitatges d'emergència (pisos pont per violència de gènere, desnonaments, etc.) al municipi.
- Contractar un tècnic/a d'habitatge per tal de desenvolupar les polítiques pertinents.
- Declarar Vilassar de Mar municipi d'àrea d'habitatge tens

### 1.2.2 PLA LOCAL DE JOVENTUT 2021 – 2026

El Pla Local de Joventut 2021-2026 identifica l'accés a l'habitatge com una de les amenaces a les que s'enfronta la població jove del municipi, i destaca la dificultat per a emancipar-se d'una majoria dels i les joves enquestades.

De l'enquesta realitzada a 349 joves, un 24% afirmen haver-se emancipat de la llar familiar, 58% viu amb la seva parella, el 30% comparteix pis amb altres persones i l'11% viu sola. Les persones emancipades tenen una mitjana de 26 anys.

L'habitatge destaca com el segon àmbit prioritari en les propostes del Pla Local de Joventut lligades a l'emancipació, que recull entre d'altres propostes específiques:

- Informació sobre alternatives d'emancipació
- Trobades de joves per conèixer alternatives d'habitatge
- Àgora de joves que busquin pis a Vilassar
- Informació sobre tràmits / burocràcia vinculats a l'habitatge
- Cursos d'economia domèstica
- Disposar de recursos informàtics a Can Jorba

El Pla també recull la voluntat d'impulsar un Pla local d'habitatge com a projecte de treball transversal.

### 1.2.3 PLA D'IGUALTAT DE GÈNERE 2022-2025

El Pla d'Igualtat analitza la situació actual del municipi en relació a la igualtat, avalua el grau d'implementació del Pla d'Igualtat entre homes i dones 2013-2016, i desenvolupa un Pla d'Acció per al període 2022-2026.

Concretament el Pla d'Acció recull els eixos estratègics següents:

- Eix 1: Transversalitat de gènere en l'acció municipal
- Eix 2: Transformació cap a una ciutat feminista
- Eix 3: Participació inclusiva
- Eix 4: Abordatge integral de les violències masclistes

L'Eix 2 recull entre les seves actuacions incloure en els plecs de condicions per a l'adjudicació de noves promocions d'habitatge criteris de gènere que hi permetin l'accés de famílies monoparentals, dones en situació de violència masclista o altres persones en situacions de risc o exclusió social.

#### 1.2.4 PLA LOCAL DE SALUT 2022-2026

El Pla Local de Salut té per objectiu concretar una sèrie d'actuacions dirigides a millorar la salut de les persones a Vilassar de Mar. En l'àmbit de l'habitatge, el Pla Local de Salut recull les actuacions següents:

- (Existent) Arranjaments d'habitatges de persones grans
- (Existent) Oficina Local d'Habitatge com a espai d'informació
- (A millorar) Campanya informativa sobre transició ecològica
- (Nova) Ajuts a l'emancipació de joves fins als 30 anys
- (Nova) Campanyes de salubritat dels habitatges



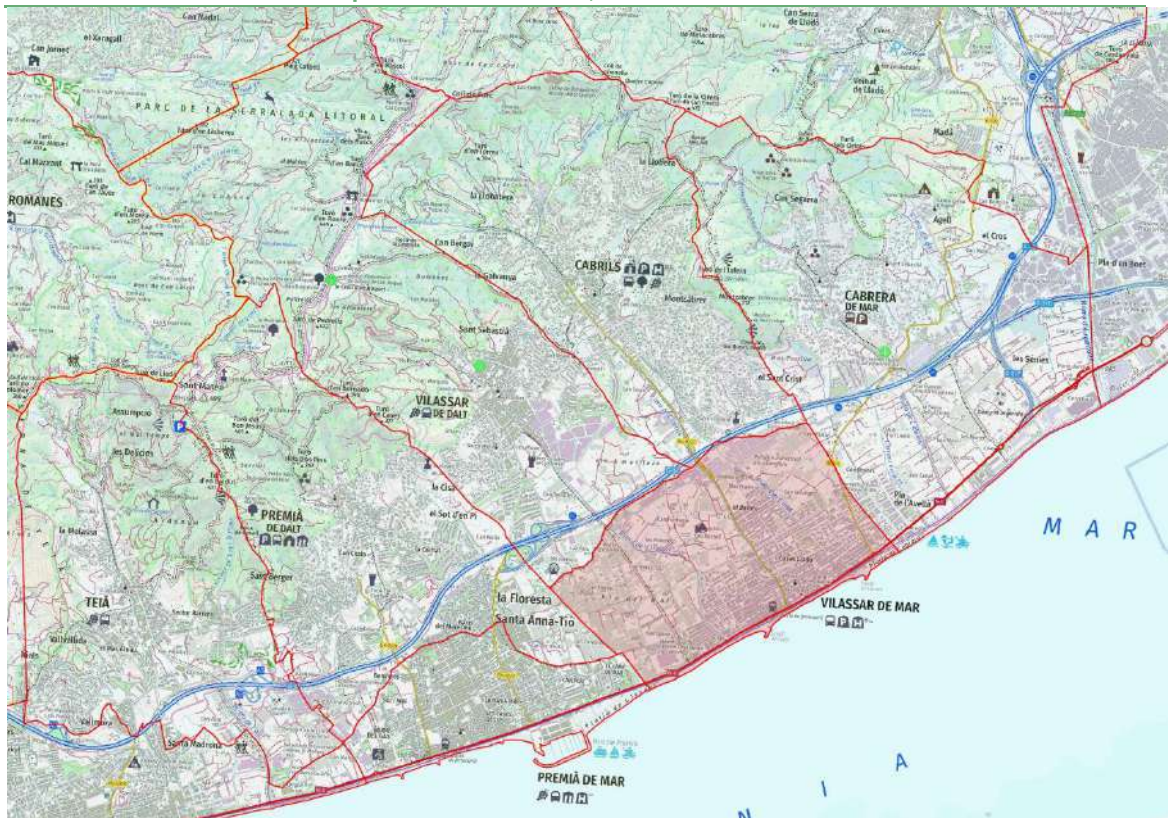
## 2 EMMARCAMENT TERRITORIAL I SITUACIÓ DE L'HABITATGE

### 2.1 ESTRUCTURA URBANA

El municipi de Vilassar de Mar té una extensió de 4 km<sup>2</sup> i està situat a la meitat sud-oest de la comarca del Maresme. Té una població de 21.067 habitants (Idescat, 2022) i una densitat de 5.234 hab/km<sup>2</sup>. El terme municipal comprèn el nucli urbà, zones industrials i espais agrícoles.

Vilassar de Mar es situa entre la Mar Mediterrània i l'autopista C-32 entre Mataró i Barcelona. El municipi limita al sud amb Premià de Mar, a l'oest amb Premià de Dalt i Vilassar de Dalt, i al nord amb Cabrils i Cabrera de Mar.

Plànol 2.1. Situació del municipi de Vilassar de Mar, Maresme



Font: Mapa topogràfic 20.000. Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC).

L'origen del nucli urbà es remunta a finals del segle XV, quan pobladors de Vilassar de Dalt i altres indrets de l'interior de la comarca s'estableixen a la costa per dedicar-se a l'agricultura i la pesca. Durant el segle XVIII, el veïnat de mar, que encara pertany al municipi de Vilassar, experimenta un gran creixement demogràfic. L'any 1784 aquest veïnat format per un miler de persones es separa del nucli original i esdevé un municipi independent. El segle XIX continua i amplia aquesta expansió, amb la indústria tèxtil, la marina i el comerç; i al segle XX la decadència de la marina i l'estancament de la indústria tèxtil es veuen compensades per l'emergència del turisme.

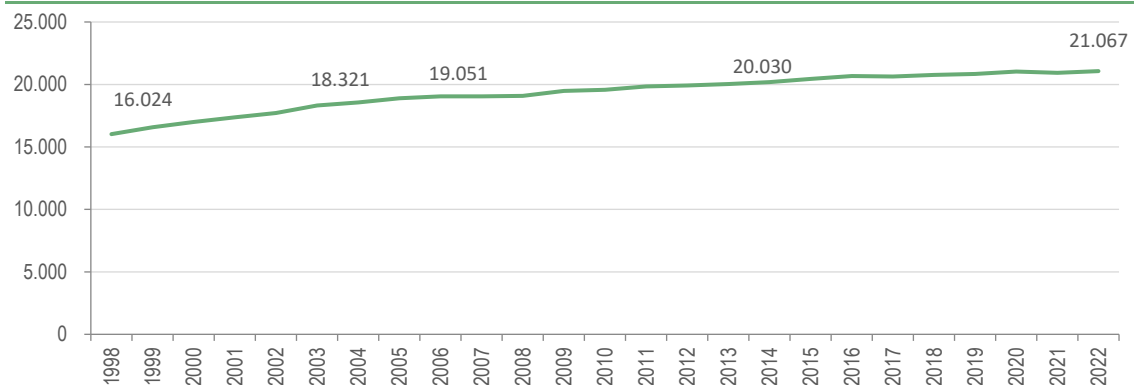
### 3 LES PERSONES

#### 3.1 DINÀMICA DEMOGRÀFICA I RESIDENCIAL

Vilassar de Mar, amb 21.067 habitants el 2022, ha experimentat un creixement relativament notable entre el 1998 i el 2003, del 14%, i un guany entorn els 2.300 habitants.

- De llavors ençà el creixement es desaccelera fins al 2015, tot i que amb molta irregularitat.
- Ha perdut habitants només en dos anys, el 2017 i el 2021, mentre que el 2007 va tenir creixement 0 i el 2008 gairebé.
- La pèrdua d'habitants del 2021 els va situar per dessota els 21 mil habitants, població que recuperen el 2022.

Gràfic 3.1. Evolució de la població, 1998 a 2022



Font: Web de l'Idescat a partir del padró continu de l'INE i elaboració pròpia.

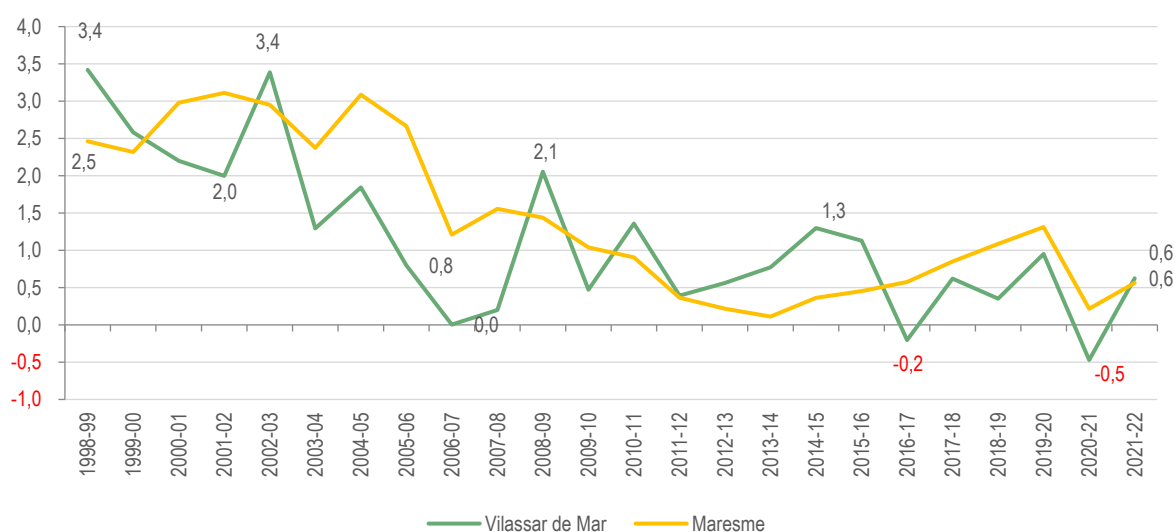
L'índex de creixement de població de Vilassar de Mar ha estat més petit que el del Maresme en molts anys, si bé el municipi ha tingut pics de creixement més amplis.

- La diferència entre ambdós s'amplia en els anys més expansius del Maresme i també entre el 2012 i 2016, període en què el municipi guanya proporcionalment més habitants que la comarca.
- El 2022, ambdós quasi convergeixen: 0,63% a Vilassar de Mar i 0,56% al Maresme.

Un índex de creixement més petit va significar que Vilassar de Mar passés de tenir un pes en la comarca del 4,9% el 1998 al mínim del 4,5% el 2007.

- Del 2010 ençà s'ha estabilitzat entorn el 4,6%, si bé en algun any havia ascendit al 4,7% (2015 i 2016).

Gràfic 3.2. Evolució de l'índex de creixement de població, 1998 a 2022



Font: Web de l'Idescat a partir del padró continu de l'INE i elaboració pròpia.

### 3.1.1 LES COMPONENTS DE CREIXEMENT

Les migracions internes que van tenir un rol important en el guany d'habitants en les dècades dels anys 80 i 90 del segle passat i amb una incidència positiva en el creixement natural, el passen a tenir en l'estancament o pèrdua de població.

Amb tot, entre el 2008 i 2015 tornen a ser clau en el guany d'habitants.

- Augmenten les emigracions fins a superar les immigracions entre els anys 2003 i 2007 i novament del 2016 al 2018.

Les migracions externes aporten població en els anys de saldos negatius en les internes i tot i reduir el saldo, entre el 2008 i 2012 reforcen el baix creixement.

- Malgrat el saldo negatiu dels anys 2013 a 2015, el saldo positiu de les internes compensen amb escriu la pèrdua.

El creixement natural va augmentar fins al 2007 i a partir de llavors es redueix any a any, primer per augmentos més grans en el nombre de defuncions que en els naixements i després per reducció dels naixements mentre les defuncions continuen augmentant.

- Des del 2016 és negatiu, amb l'excepció del 2019.
- Probablement els valors més grans dels anys 2020 i 2021 són a causa de la Covid-19, no només el 2020 sinó també el 2021.



Taula 3.1. Evolució de l'índex de creixement de població, 1998 a 2021

	Natural	Components de creixement		Total
		Intern	Extern	
2005	90	-187	218	121
2006	96	-64	109	141
2007	94	-176	107	25
2008	78	242	78	398
2009	92	97	26	215
2010	71	76	49	196
2011	67	66	25	158
2012	1	160	33	194
2013	53	129	-38	144
2014	36	223	-3	256
2015	15	200	-16	199
2016	-8	-6	14	0
2017	21	63	55	139
2018	-34	-32	157	91
2019	-11	123	70	182
2020	-61	55	126	120
2021	-72	46	15	-11

Font. Idescat a partir del moviment natural de població de l'INE i l'estadística de variació residencial de l'INE i elaboració pròpia.

### 3.1.2 ESTRUCTURA D'EDATS

Les variacions del creixement de població han tingut reflex en la seva piràmide d'edats. Així si l'any 2001 ja es trobava una mica desequilibrada, amb una base d'infants i gent jove ja força més petita en relació amb la població adulta, al 2022 la base s'ha reduït més, alhora que es dona un important aprimament en el grup de persones joves per pèrdua d'efectius i un augment de la població adulta i gran.

- L'estructura d'edats del 2001 conserva encara la figura piramidal, però ha aprimat força la base, ha ampliat la cúspide i presenta cinc grups d'edat, distribuïts entre els joves i adults, de proporcions gairebé iguals.
- L'estructura d'edats del 2022 ha reduït una mica més la base, ha ampliat encara més la cúspide i ha reduït el volum de joves.

Els canvis més significatius entre el 2001 i 2022 són:

- Pèrdua d'efectius en els grups d'edat de 20 a 39 anys, entorn els 1.630.
- Reducció de pes en els de 0 a 9 anys, 15 a 19 i 40 a 44 anys a causa d'uns guanyats més petits que els altres grups d'edat.
- Augments importants en els grups d'edat adults, de 55 a 64 anys i també en els de 45 a 54 i 65 a 74 anys.

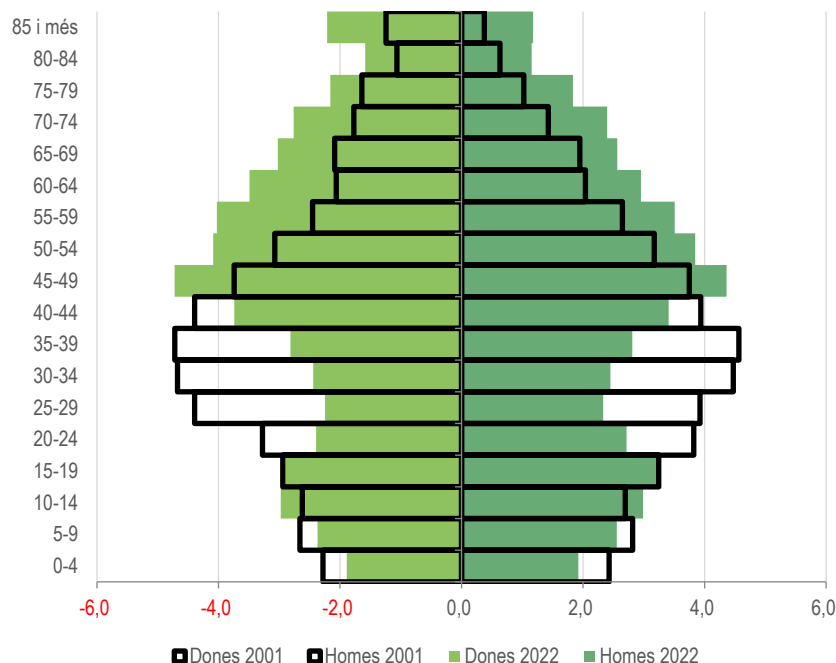
Els canvis per grans grups d'edat són:

- Petita reducció del pes dels menors de 16 anys, tot i guanyar efectius, passant de suposar el 16,9% el 2001 al 15,9% el 2022.
- Reducció més gran en el grup en edat activa, de 16 a 64 anys, a conseqüència de la pèrdua d'efectius en els grups de 20 a 39 anys, i passa del 70,4% el 2001, al 63,2% el 2022, una mica més de 7 punts percentuals menys.
- Important augment de la població de més de 64 anys, que passa del 12,7% al 20,9%, 8,1 punts percentuals més.

Amb aquests canvis, l'edat mitjana de la població de Vilassar de Mar ha passat dels 37,9 anys el 2001 als 43,6 el 2022, 5,7 anys més.

- La població de nacionalitat espanyola és més gran, amb 44,1 anys el 2022 de mitjana, que la de nacionalitat estrangera, amb 37,8 anys.

**Gràfic 3.3. Piràmide d'edats per sexe (%), 2011 i 2022**



Font: Web de l'Idescat a partir del padró continu de l'INE i elaboració pròpia.

La pèrdua de pes en el grup d'edat adulta ha tingut també incidència en l'augment de la dependència global, del 42% el 2001 a quasi el 58,2% el 2022.

- L'augment de la dependència infantil ha estat insignificant, d'una mica més d'1 punt, a causa d'uns guants més discretes en aquests grups d'edat.
- La dependència senil ha experimentat un augment notable de quasi 14 punts percentuals, a conseqüència dels guanys més grans d'aquests grups d'edat.

**Taula 3.2. Índexs de dependència infantil i senil, 2001 i 2022**

	2001	2022	2001-2022
Dependència infantil	23,9	25,2	1,2
Dependència senil	18,1	33,0	14,9
Dependència global	42,0	58,2	16,1
Edat mitjana	37,9	43,6	5,7

Font: Web de l'Idescat a partir del padró continu de l'INE i elaboració pròpia.

D'aquests augments diferents en els extrems en la piràmide d'edats en deriven:

- Notable augment de l'índex d'envelliment: el 2001 hi havia 0,76 persones grans per 1 menor de 16 anys (més població infantil que població gran), i el 2022 la proporció s'inverteix i es passa a una relació d'1,31 persones grans per 1 menor de 16 anys.
- Augmenta també l'índex de sobreenvelliment: del 8,5% de persones de 85 i més grans el 2001 es passa al 16,2%.
- Augment del desequilibri entre sexes, que el 2001 ja hi havia: 0,96 homes per una dona el 2001 a 0,93 el 2022.

Taula 3.3. Índexs d'envelliment, sobreenvelliment i de masculinitat, 2001 i 2022

	2001	2022	2001-2022
Envelliment	75,7	131,2	55,5
Sobreenvelliment	8,5	16,2	7,7
Índex de masculinitat	0,96	0,93	-0,03

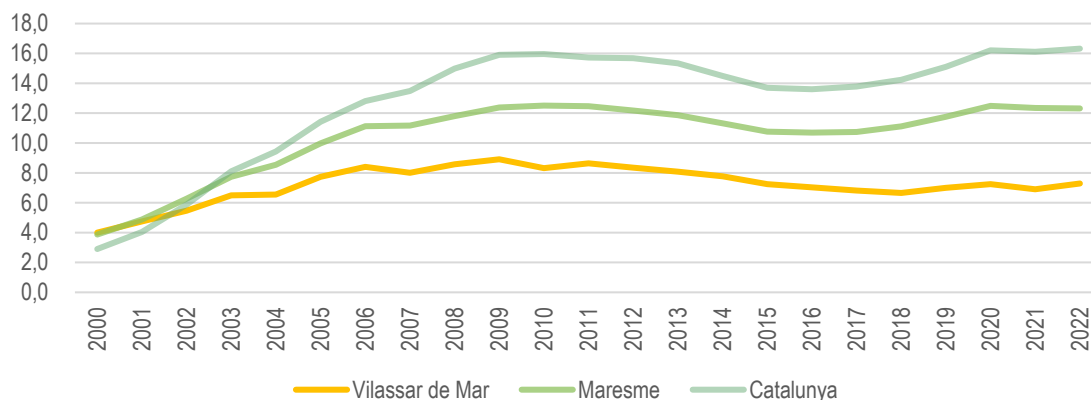
Font: Web de l'Idescat a partir del padró continu de l'INE i elaboració pròpia.

### 3.1.3 LA POBLACIÓ DE NACIONALITAT ESPANYOLA I NACIONALITAT ESTRANGERA

La població de nacionalitat estrangera, té poc pes, del 7,3 el 2022, amb el màxim el 2009 amb el 8,9%.

- El guany més gran es produeix entre el 2001 i el 2006.
- El seu pes es redueix entre el 2010 i 2016, tant per pèrdua d'efectius com per guany en els de nacionalitat espanyola.

Gràfic 3.4. Evolució de la població de nacionalitat estrangera (%), 2000 a 2022



Font: Web de l'Idescat a partir del padró continu de l'INE i elaboració pròpia.

Gairebé el 32% són persones de països de la resta de la Unió Europea, la cinquena part d'Amèrica del Sud i quasi en aquesta proporció d'Àfrica.

Hi ha desequilibri entre sexes:

- Entre els de nacionalitat de països d'Àfrica hi ha més homes que dones.
- En la resta de nacionalitat és a la inversa, però destaquen els de la resta d'Europa, en què hi ha 0,57 homes per una dona i Amèrica del nord i central, amb 0,63.

Taula 3.4. Població per nacionalitat (continents) i índexs de masculinitat, 2022

	Nombre	Nacionalitat estrangera	Total població	Índex masculinitat
Resta UE	487	31,7%	2,3%	0,87
Resta Europa	143	9,3%	0,7%	0,57
Àfrica	298	19,4%	1,4%	1,29
Amèrica del Nord i Central	187	12,2%	0,9%	0,63
Amèrica del Sud	313	20,4%	1,5%	0,75
Àsia i Oceania	107	7,0%	0,5%	0,91
<b>Total estrangers</b>	<b>1.535</b>	<b>100,0%</b>	<b>7,3%</b>	<b>0,84</b>
Espanyola	19.532		92,7%	0,94
<b>Vilassar de Mar</b>	<b>21.067</b>			<b>0,93</b>

Font: Web de l'Idescat a partir del padró continu de l'INE i elaboració pròpia.

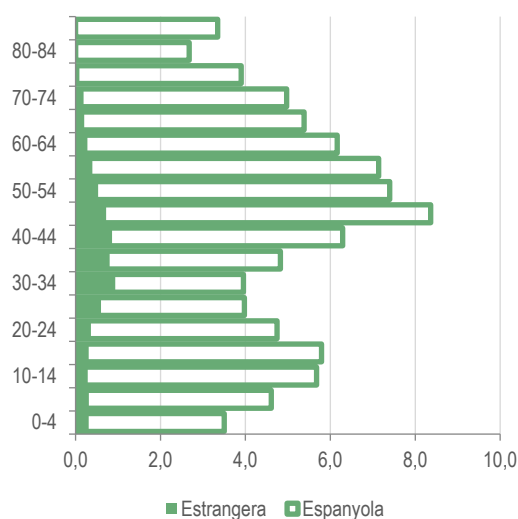
Tot i no tenir una gran incidència en l'estructura d'edats, els seus efectius tenen més pes en els grups d'edat joves:

- El 19% dels de 30 a 34 anys i del 14% en els de 35 a 39 anys i 13% en els de 25 a 29 anys.

El 12,8% de la població de nacionalitat estrangera té entre 30 i 44 anys i un 11% més en té entre els 35 i 39 anys.

- Tot i el pes dels joves, que en edats més madures n'hagin guanyat, pot significar que hi ha una part important que ja està arrelada al municipi. El fet que l'edat mitjana de la població de nacionalitat estrangera hagi passat dels 30,8 anys el 2001 als 37,8 el 2022, 7,1 anys més grans, ho avalaria.

Gràfic 3.5. Piràmide d'edats segons nacionalitat (%), 2022



Font: Web de l'Idescat a partir del padró continu de l'INE i elaboració pròpia.

### 3.2 LES LLARS

Segons el cens de 2021 a Vilassar de Mar hi havia 7.992 llars. Segons el padró municipal d'habitants, el 2022 ha augmentat fins als 8.005 domicilis<sup>5</sup>, un 4,4% més que el volum de llars del 2011, un increment molt més moderat que l'augment de la dècada anterior que va arribar al 24%.

De la comparació de les variacions de població, llars i habitatges dels darrers tres anys censals i el 2022 destaca:

- L'augment més gran de les llars entre els tres anys censals, més en la dècada dels anys 90, igual que l'augment de població i habitatges. Menys persones necessitaven més habitatges hi havia habitatge suficient per a absorbir-ho.
- La gran reducció en els 11 anys posteriors al darrer cens amb dades publicades (2022) en els tres components, més en els habitatges que en la població i llars.

La dimensió mitjana de les llars el 2011 era de 2,57 persones/llar, propera a la mitjana comarcal, de 2,59, i a la catalana, de 2,54.

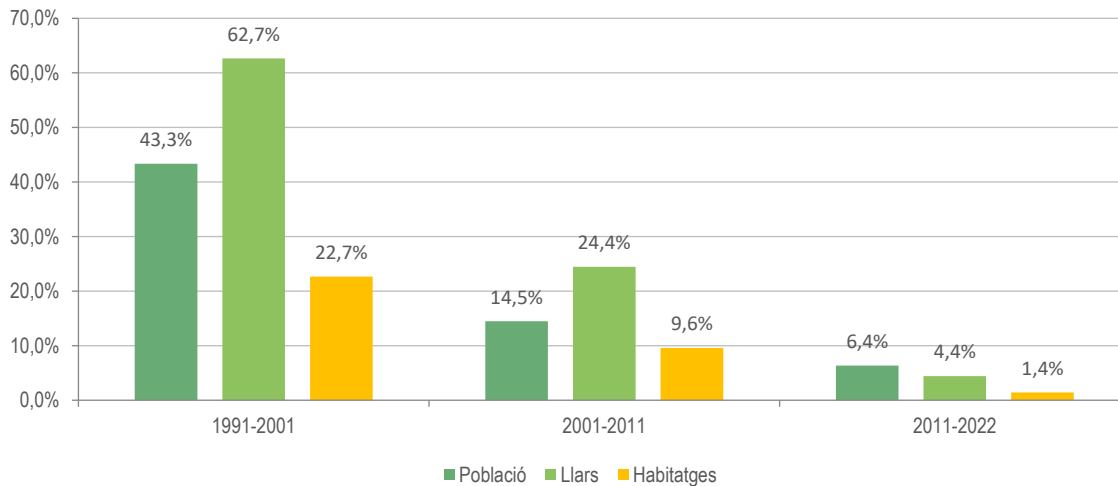
- La dimensió mitjana el 2022 ha augmentat a Vilassar de Mar i passa a 2,64 persones/domicili.

<sup>5</sup> Descomptats els domicilis col·lectius.

**Taula 3.5. Evolució de la població, llars i habitatges. 1991, 2001, 2011 i 2022**

	1991	2001	2011	2022
Població	12.117	17.369	19.881	21.144
Llars	3.787	6.160	7.666	8.005
Habitatges	7.362	9.030	9.895	10.036
Variació total				
	1991-2001	2001-2011	2011-2022	
Població	5.252	2.512	1.263	
Llars	2.373	1.506	339	
Habitatges	1.668	865	141	
Variació relativa				
	1991-2001	2001-2011	2011-2022	
Població	43,3%	14,5%	6,4%	
Llars	62,7%	24,4%	4,4%	
Habitatges	22,7%	9,6%	1,4%	
Variació anual				
	1991-2001	2001-2011	2011-2022	
Població	3,7%	1,4%	0,6%	
Llars	5,0%	2,2%	0,4%	
Habitatges	2,1%	0,9%	0,1%	

Font. Idescat a partir del cens de població i habitatges de l'INE, 2022 Padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Vilassar de Mar i elaboració pròpia.

**Gràfic 3.6. Evolució de la població, llars i habitatges (%). 1991, 2001, 2011 i 2022**

Font. Idescat a partir del cens de població i habitatges de l'INE, 2022 Padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Vilassar de Mar i elaboració pròpia.

### 3.2.1 NOMBRE DE PERSONES PER LLAR

La reducció de les persones per llar fins el 2011 va ser a causa d'un augment de les llars unipersonals i de dues persones i la reducció de les de tres i més persones.

Entre el 1991 i el 2011:

- Les llars unipersonals són les que més han augmentat passant a suposar quasi la quarta part del total.
- Les de dues persones també augmenten tot i que amb menor proporció, mentre que les de 3 i 4 persones, redueixen el seu pes malgrat augmentar en nombre.
- Les de cinc i més persones perden volum.

**Gràfic 3.7. Evolució de les llars segons el nombre de persones (%). 1991, 2001, 2011 i 2022**



Font. Idescat a partir del cens de població i habitatges de l'INE, 2022 Padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Vilassar de Mar i elaboració pròpia.

Entre el 2011 i el 2022:

- Les llars de quatre persones es redueixen un 3,2% i les de dues un 0,6%, mentre que les unipersonals en guanyen poc, reduint el seu pes.
- Les que més en guanyen són les de quatre persones (16,5%), però sobretot les de sis i més persones (98,2%).

En relació amb els domicilis de 6 o més persones:

- Són domicilis amb domini de les persones joves, tot i que únicament en dos, tots són menors de 36 anys.
- L'edat mitjana és de 33,2 anys.
- En el 22% no hi ha menors de 16 anys.
- En el 60,6% dels domicilis no hi ha més grans de 64 anys.
- En el 66% dels domicilis hi ha més dones que homes.
- La meitat són domicilis de 6 persones, dels quals una quarta part no tenen menors de 16 anys, en gairebé dos terços no hi ha persones grans, en el 58% els empadronats són de nacionalitat espanyola, i en el 21,8% quasi tots ho són (4 i 5 persones de nacionalitat espanyola). Únicament en el 4,5% tots són de nacionalitat estrangera.
- El 8,3% tenen 9 o més persones i gairebé totes amb menors de 16 anys. Entre els que tenen més persones (de 10 a 13 persones), dominen els de la mateixa nacionalitat, mentre que en els de 9 persones (dos terços dels domicilis de 9 i més persones), en el 75% hi ha persones de diferents nacionalitats.

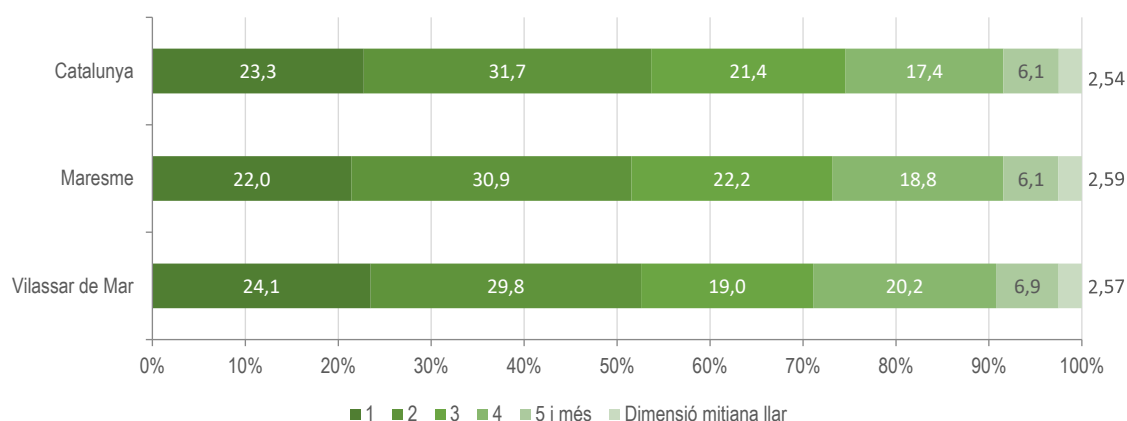
És possible que a causa de la crisi derivada de la Covid-19 l'augment de les llars unipersonals s'hagi frenat i el nombre de les de dues persones s'hagi reduït per la combinació de l'augment de defuncions (augment discret de les unipersonals) i també per l'augment del nombre de domicilis compartits (augment de pes de les de 3 i 6 i més persones).

L'augment de domicilis compartits coincideix amb la informació dels serveis socials en relació l'augment d'habitacions rellogades. Una situació que es dona per una doble necessitat, per una banda la dificultat d'accedir a un habitatge de lloguer a causa del preu elevat i per altra banda la necessitat de persones que han pogut llogar un habitatge però per poder-lo mantenir es veuen obligades a rellogar habitacions.

Respecte al Maresme i Catalunya, l'any 2011:

- Les llars unipersonals tenien més pes a Vilassar de Mar, amb una proporció més propera a Catalunya (23,3%) que a Maresme (22%), i gual que les de 3, de dos a tres punts percentuals més.
- Les de dues i tres persones en tenien menys (entre 1 i 2 punts percentuals menys).

**Gràfic 3.8. Llars segons el nombre de persones (%). 2011**



Font: Idescat a partir del cens de població i habitatges de l'INE, 2022 Padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Vilassar de Mar i elaboració pròpia.

### Domicilis joves

El grau d'emancipació dels joves, de 19 a 35 anys, és molt baix a Vilassar de Mar.

- Els domicilis joves suposaven el 5,8% dels domicilis.

Segons el padró municipal d'habitants del 2022, el 19,7% dels joves estaven emancipats, amb diferències importants segons els grups d'edat.

- El grau d'emancipació en els més joves, de 19 a 24 és molt baix, del 2,8%, els dels de 25 a 29 anys augmenta fins al 17,1% i en els de 30 a 35 anys, fins al 39,5%, percentatge francament baix en aquest darrer grup.

Segons el nombre de persones per domicili, la distribució era bastant similar entre les unipersonals i les de dues persones:

- Les de dues persones suposaven el 31,2% del total.
- Les unipersonals tenien un pes del 29,5%.
- Les de tres persones vorejaven la quarta part.
- Les de quatre i cinc persones, el 15,8% restant.

**Taula 3.6. Domicilis joves per nombre de persones (%), 2022**

	1	2	3	4	5	Total	% emancipació
19-24	7,4	0,7	0,0	0,0	0,0	2,4	2,8
25-29	30,9	18,8	11,1	3,6	23,5	18,9	17,1
30-35	61,8	80,6	88,9	96,4	76,5	78,7	39,5
Total per UC	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	19,7
Total domicilis joves	29,5	31,2	23,4	12,1	3,7	100,0	

Font: Padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Vilassar de Mar i elaboració pròpia.

Notes. Han quedat incloses persones de 36 a 40 anys que conviuen amb persones de 25 a 35 anys. S'han exclòs els domicilis joves de 6 o més persones, ja analitzats.

El 36,4% dels domicilis tenien menors de 16 anys a càrrec, un total de 236 (7,2% dels menors de 16 anys de Vilassar de Mar), i també hi residien 9 persones de 16 a 8 anys.

- Els domicilis de les persones de 30 a 35 anys concentren quasi el 93% dels menors de 16 anys.
- Més de la meitat eren de tres persones i una mica menys d'un terç de quatre persones.
- El 89% dels domicilis de 4 i 5 persones tenien menors d'edat a càrrec.

**Taula 3.7. Domicilis joves amb menors de 16 anys i per nombre de persones (%), 2022**

	2	3	4	5	Total
25-29	20,0	7,5	2,0	13,3	7,1
30-35	80,0	92,5	98,0	86,7	92,9
Total per UC	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Total domicilis joves	6,0	55,4	29,8	8,9	100,0

Font: Padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Vilassar de Mar i elaboració pròpia.

Notes. Han quedat incloses persones de 36 a 40 anys que conviuen amb persones de 25 a 35 anys. S'han exclòs els domicilis joves de 6 o més persones, ja analitzats.

Els pocs domicilis de 4 i 5 persones sense menors a càrrec, difícilment es poden considerar d'emancipació jove, tot i que si poden entrar en la categoria de compartir pis, ja que en quasi tots hi ha persones de nacionalitats diferents.

### Domicilis amb persones grans

Els domicilis amb persones grans (únicament grans o amb altres persones), eren més d'un terç dels domicilis de Vilassar de Mar el 2022.

**Taula 3.8. Domicilis amb persones grans, 2022**

	Domicilis	% domicilis grans	% Total domicilis
Només > 64 anys	1.895	59,8	23,7
Amb altres	1.274	40,2	15,9
Total	3.169	100,0	39,6
Vilassar de Dalt	8.005		100,0

Font: Padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Vilassar de Mar i elaboració pròpia.

Els domicilis en què tots els empadronats són persones grans vorejaven el 60% del total de domicilis amb persones grans.

- Els domicilis unipersonals grans eren una mica més de la meitat dels domicilis grans i menys d'una quarta part dels domicilis de Vilassar de Mar.



**Taula 3.9. Domicilis en què tots són persones grans, 2022**

	Domicilis		Persones	
	Nre	%	Nre	%
1 persona	966	51,0	966	34,0
2 persones	913	48,2	1.826	64,3
3 persones	16	0,8	48	1,7
Total	1.895	100,0	2.840	100,0

Font: Padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Vilassar de Mar i elaboració pròpia.

### 3.3 ESTIMACIONS DE POBLACIÓ I LLARS

#### 3.3.1 ESTIMACIONS DE POBLACIÓ

D'acord amb les projeccions de població elaborades per l'Idescat, Vilassar de Mar podria tenir entre 20.430 habitants i 22.650 segons escenari.

- En l'escenari baix perdria habitants, una mica més de 600, a causa d'un creixement natural negatiu i un saldo migratori migrat.
- En l'escenari mitjà, guanyaria pocs habitants (entorn els 470), però amb un índex de creixement més reduït que el de la darrera dècada.
- Únicament en l'alt el guany seria més ampli, de més de 1.500.

En tots tres escenaris es preveu una reducció de pes dels grups d'edat infantil (0 a 15 anys) i en edat activa (16 a 64 anys) mentre que la gran (65 i més anys) augmenta en cada any.

- En tots tres augmentarà encara més l'índex d'envelliment: 192,2 en el baix, 182,2 en el mitjà i 172,3 en l'alt.

**Taula 3.10. Projeccions de població, 2029**

	Baix	Mitjà	Alt
2022		21.067	
2029	20.430	21.540	22.650
	Variació 2022-2029		
Total	-637	473	1.583
Relativa	-3,0	2,2	7,5
	Increment anual		
2001-2011		1,3	
2011-2021		0,5	
2022-2029	-0,4	0,3	1,0

Font. Idescat i elaboració pròpia.

#### 3.3.2 ESTIMACIONS DE LLARS

Pel que fa a les llars, les estimacions d'evolució s'han realitzat per a aquest Pla local d'habitatge i s'ha aplicat el mètode de dimensió mitjana de la llar d'acord amb quina ha estat la seva evolució i unes hipòtesis de disminució o augment.

- Segons el cens del 2011 la mitjana era de 2,57 persones / llar i segons el padró del 2022 augmenta fins a 2,64.
- Les projeccions de població apunten a la pèrdua de població en l'escenari baix, un creixement feble en l'escenari mitjà i més ampli en l'alt, més gran que el del període 2011-2021.

- Les projeccions per grans grups d'edat assenyalen a un augment de la població gran i reducció de la resta de grans grups, fins al punt que les llars unipersonals i de dues persones redueixen el seu pes respecte al cens del 2011, malgrat continuar augmentant en nombre.

Tot i la maduració i envelliment de la població que apunten tots tres escenaris, el padró del 2022 evidencia un augment de les llars de 3 persones i les de sis i més. Les dificultats cada cop més grans d'accés i manteniment de l'habitatge fan pensar que aquesta tendència seguirà en el curt termini, perquè es proposa una dimensió mitjana de 2,65 persones per llar el 2029.

El nombre de llars es reduiria en l'escenari baix en quasi 300 unitats, tindria un augment mot discret en el mitjà, entorn les 125 i moderat en l'alt, en unes 545 noves llars.

L'índex de formació de llars seria molt més petit que el de les darreres dècades.

El 2029 podria haver entre 7.710 llars i 8.550 segons escenari.

**Taula 3.11. Estimacions de llars, 2029**

	Baix	Mitjà	Alt
2022		8.005	
2029	7.710	8.130	8.550
Variació 2022-2029			
Total	-295	125	545
Relativa	-3,7	1,6	6,8
Increment anual			
2001-2011		5,0	
2011-2022		2,2	
2022-2029	-0,5	0,2	0,9

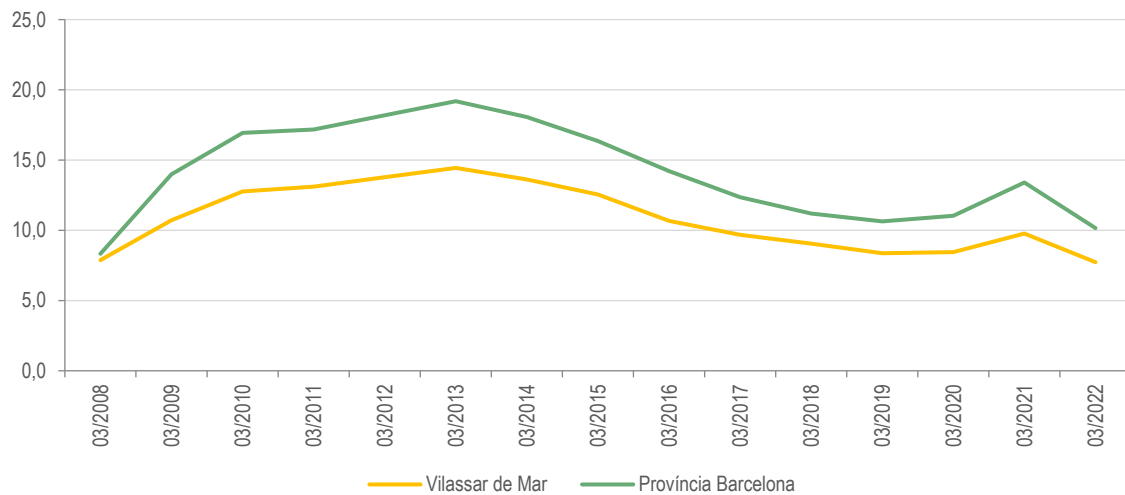
Font. Idescat a partir del cens de població i habitatges de l'INE, 2022 Padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Vilassar de Mar i elaboració pròpia.

## 3.4 SITUACIÓ SOCIOECONÒMICA

### 3.4.1 EVOLUCIÓ DE L'ATUR

La taxa d'atur ha estat més petita a Vilassar de Mar que a la província de Barcelona.

- Del 2009 al 2016 supera el 10% amb el màxim del 14,4%, amb una diferència de quasi 5 punts percentuals respecte a la província de Barcelona.
- Entre el 2010 i el 2015 supera el miler d'inscrits a l'atur.
- **El 2022 té la taxa més baixa de tota la sèrie (7,7%),** inclús respecte al 2008.

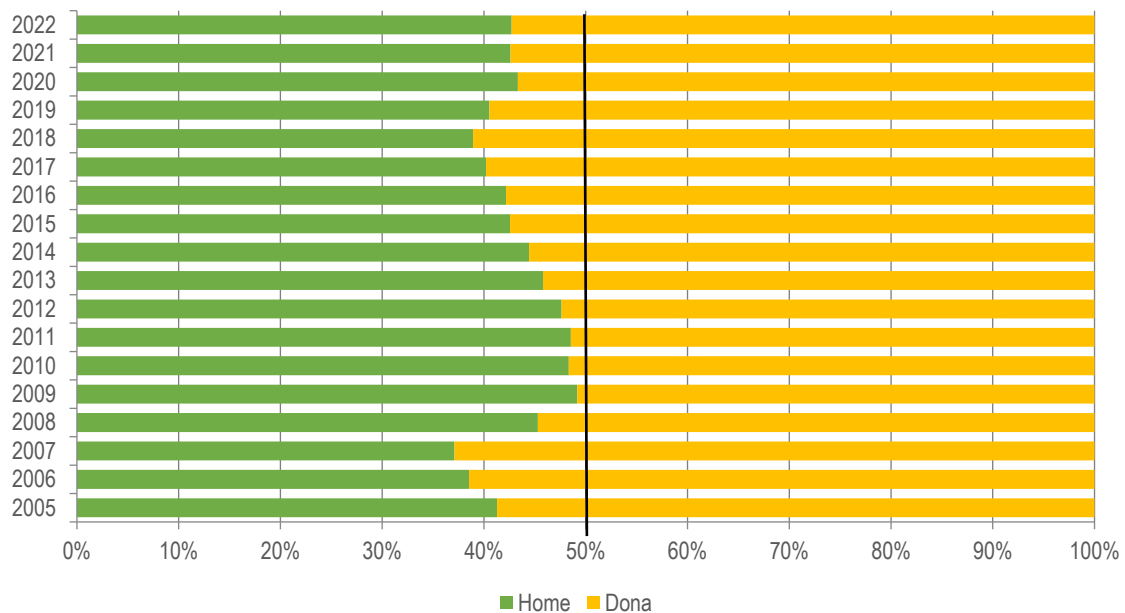
**Gràfic 3.9. Evolució de la taxa d'atur (%), 2008-2022**

Font: Programa Hermes de la Diputació de Barcelona a partir de les dades que provenen del Observatorio de las Ocupaciones-Servio Público de Empleo Estatal de Barcelona i elaboració pròpia.

Nota: mes de març en cada any.

Per sectors d'activitat els serveis són els que més en generen, augmentant el seu pes entre el 2005 (66,3%) i el 2022 (77,9%).

- El pes de la indústria va ser molt important entre el 2005 i el 2012, tot i reduint el nombre des del 2010 (del 20,9 al 14,4% el 2012).

**Gràfic 3.10. Evolució de la taxa d'atur per sexe (%), 2005-2022**

Font: Idescat, a partir de les dades del Departament d'Empresa i Ocupació i elaboració pròpia.

L'atur és sobretot femení.

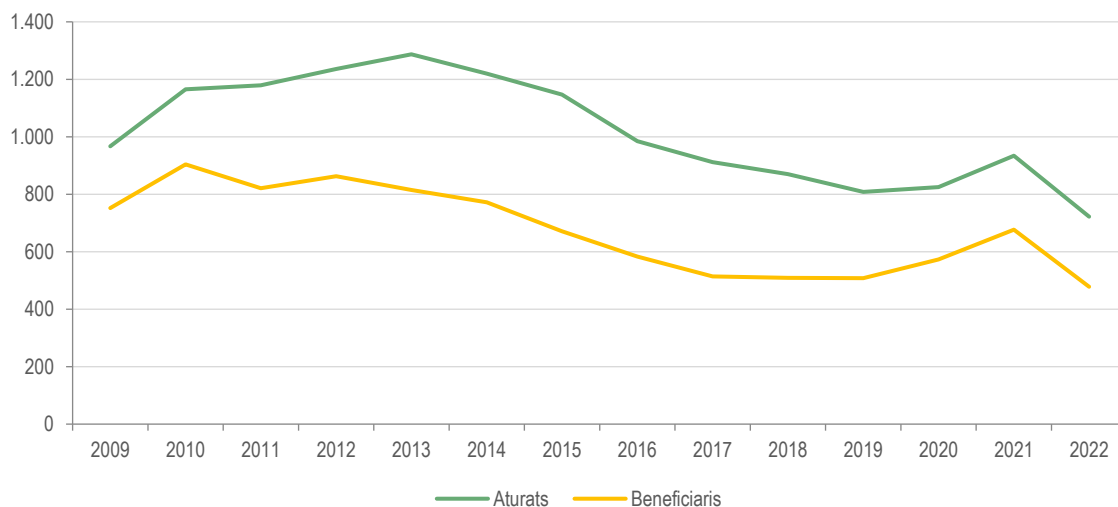
- El percentatge de dones a l'atur ha estat més gran que els dels homes en cada any, inclús en els anys centrals de la crisi, tot i augmentar el percentatge d'homes a l'atur.

### 3.4.2 PERSONES BENEFICIÀRIES DE PRESTACIONS PER DESOCUPACIÓ

Si a l'evolució del nombre de persones aturades s'hi contraposa la del nombre de beneficiàries de prestacions per desocupació, s'observa un grau de cobertura menor i descendent, cosa que podria indicar l'existència d'una bossa d'atur estructural no negligible.

- El març del 2009 un 22,3% de les persones inscrites a l'atur no percebién prestacions per desocupació. El volum dels que no reben prestacions de desocupació augmenta anualment fins al màxim del 43,6% el 2017 a causa d'una disminució més gran del nombre de beneficiàries que d'inscrites a l'atur.
- La proporció de descobertura es redueix entre el 2018 i el 2019, per una reducció més gran d'inscrites a l'atur que de beneficiaris fins al 30,6%.
- El 2020 és una any anòmal a causa del confinament per la pandèmia de la Covid-19, augmentant més el nombre de beneficiàries que inscrites a l'atur<sup>6</sup>, perquè el grau de descobertura es torna a reduir fins al 27,6%. Aquesta situació s'allarga fins al 2022.
- El 2022 es torna a la situació anterior al 2020, amb una reducció més gran de beneficiaris que inscrits a l'atur.

Gràfic 3.11. Evolució del nombre d'inscrits a l'atur i dels beneficiaris, 2005-2022



Nota: mes de març en cada any.

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

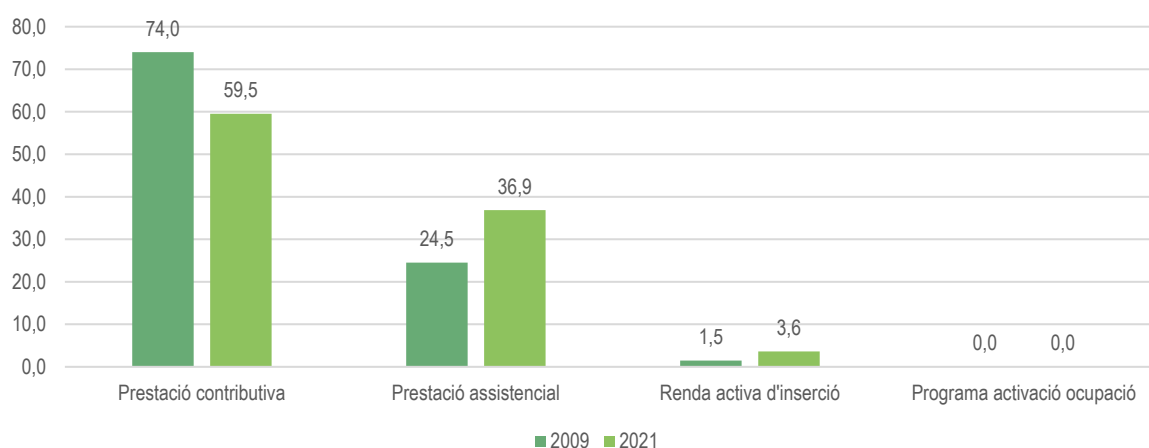
L'evolució dels tipus de prestacions percebudes posa en relleu el progressiu empitjorament de la situació de les persones aturades de llarga durada, si bé l'augment de l'atur dels dos darrers anys introdueixen canvis en l'evolució:

- El 2009 la prestació contributiva suposava el 74% de les prestacions. Però entre 2009 i 2016 aquesta es va reduir progressivament, fins arribar a representar el 53,7% de les prestacions l'any 2016.

<sup>6</sup> Els mesos d'abril a maig es van superar el miler de beneficiaris (abril una mica més de 1.800), xifra no assolida en cap any de la crisi econòmica. A partir del juny es redueixen gradualment i el desembre té una proporció similar a la de gener del mateix any o desembre de l'any anterior.

- El seu pes torna a augmentar anualment a causa d'una reducció més gran dels altres tipus de prestacions 2018.
- El 2019 i 2020, augmenta encara més la proporció, més el 2020, a causa de la inscripció de noves aturades. El 2020 és del 78,3%, la proporció més alta de tota la sèrie.
- La prestació assistencial que el 2009 era del 24,5% augmenta fins al 38% el 2014 i es redueix fins al 20,7% el 2020, mentre que el 2021 torna a augmentar fins al 36,9%.
- La renda activa d'inserció, que el 2009 percebien molt poques persones (1,5%), el 2016 abasta el 8,3%. De llavors ençà es redueix anualment fins al 2020, amb un 1%. El 2021 torna a augmentar fins al 3,6%.
- Malgrat que el 2015 s'afegeix el programa d'activació per a l'ocupació (Reial decret llei 16/2014), aquest beneficia molt poques persones (3,4% el 2015). Per als dos darrers anys no hi ha dades, ja que podria ser que els atorgats estiguessin pendents d'execució a causa del gran trasbals que ha suposat al SEPE la Covid-19 en la prioritització dels ajuts.

**Gràfic 3.12. Tipus de prestacions percebudes (%), 2009 i 2021**



Font: Persones beneficiàries: Programa Hermes de la Diputació de Barcelona a partir de les dades que provenen del Observatori de las Ocupaciones-SerVilassar de Mario Público de Empleo Estatal de Barcelona. Inscrites a l'atur a 31 de març Idescat, a partir de les dades del Departament d'Empresa i Ocupació i elaboració pròpia.  
Nota. Mitjanes anuals.

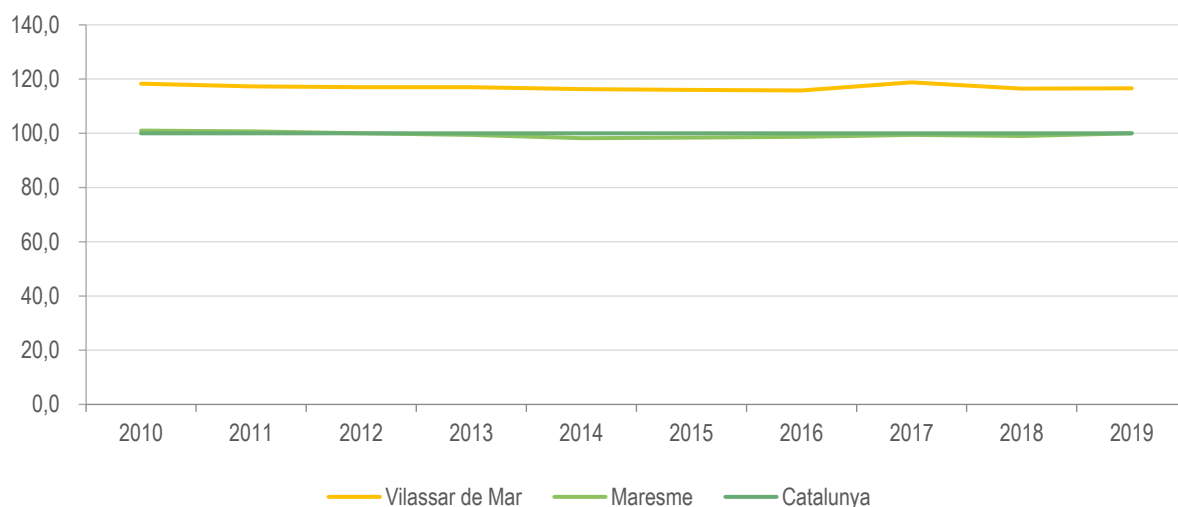
### 3.4.3 RENDA BRUTA FAMILIAR DISPONIBLE

Si es pren Catalunya com índex de referència (índex 100), la població de Vilassar de Mar té una capacitat econòmica més gran que la mitjana catalana i la comarcal.

En tots tres es va reduir, però amb menys durada a Vilassar de Mar (2011 i 2012) que al Maresme (2011 a 2016) i a Catalunya (2011 a 2013).

- El 2019 la RFDB era un 12,3% més gran respecte al 2010 a Vilassar de Mar, un 11,3% a Catalunya mentre que al Maresme un 12,7% més petita.

Gràfic 3.13. Índex de la renda familiar disponible bruta (CAT = 100), 2010-2019



Font: Web de l'IDESCAT.

Nota: Any 2019, valors provisionals

#### 3.4.4 DISTRIBUCIÓ DE LA RENDA DE LES LLARS

El municipi de Vilassar de Mar està dividit en tres districtes censals i 15 seccions.

Les diferències entre seccions censals són molt grans. Prenent Vilassar de Mar com a índex 100:

- Les llars de les seccions censals 03-004 (el Barato) i 03-003 (sector agrícola est) són les de menor capacitat, amb menys de 38,5 i 25,4 pp respecte a Vilassar.
- Contràriament, les llars de les seccions 02-005 (Av. Arquitecte) i 01-001 (Centre) són les de més capacitat amb 29,4 i 16,8 pp més.

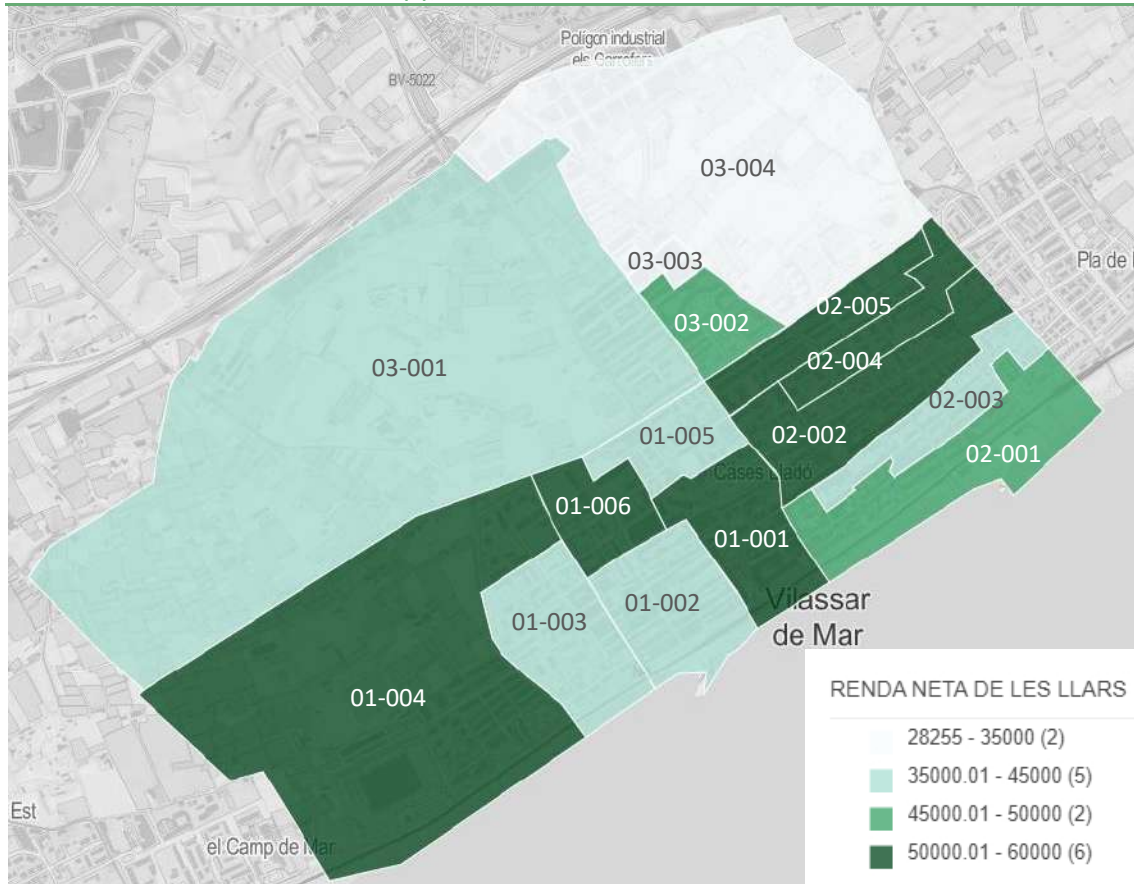
Una mica més de la meitat tenen un índex més gran de 100.

- El que s'acosta a la mitjana municipal té 3,1 punts percentuals més (secció 03-002, Pl. Josep Tarradelles).

La diferència dels que se situen per dessota l'índex de referència amb aquest, també és gran:

- El que s'acosta a la mitjana municipal té 4,5 punts percentuals menys (secció 02-001, Front marítim est).

## Plànol 3.1. Renda neta de les llars (€), 2020



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

Si ens fixem en els llindars de pobresa, l'11,2% de la resideix en unitats de consum amb uns ingressos inferiors a 10.000 €<sup>7</sup>.

Les diferències entre seccions són també molt importants:

- A la secció 03-004 (el Barato) abasta el 25,1% de la població i a la 03-003 (sector agrícola est) una mica més d'una cinquena part.
- En el pol oposat, a la 02-005 (Av. Arquitecte) només afectava el 3,5% de la població.
- Només en cinc de les 15 seccions censals la proporció era més petita del 10%.

Si es mira el llindar de la pobresa extrema, que se situa en uns ingressos inferiors als 5.000 € anuals, al municipi afecta el 2,9% de la població, també les diferències són grans.

- A la secció 03-003 (sector agrícola est) abasta el 5,3% i a la 03-004 (el Barato) el 5,1%.
- Contràriament, a la secció 02-005 (Av. Arquitecte) abasta l'1% i a la 02-004 (C. Narcís Monturiol) l'1,9%.

### 3.4.5 EL LLINDAR D'ESFORÇ RECOMANAT EN EL LLOGUER

En termes generals, es recomana que la part dels ingressos que s'haurien de destinar a la renda del lloguer no superi el 30% d'aquests. Malgrat això, cal tenir en compte que destinar el 30% dels ingressos a l'habitatge pot deixar en una situació de pobresa a llars amb ingressos molt reduïts<sup>8</sup>.

<sup>7</sup>L'INE estableix 3 llindars, < 5.000, < 7.500 i < 10.000 €. Ofereix les dades acumulades.

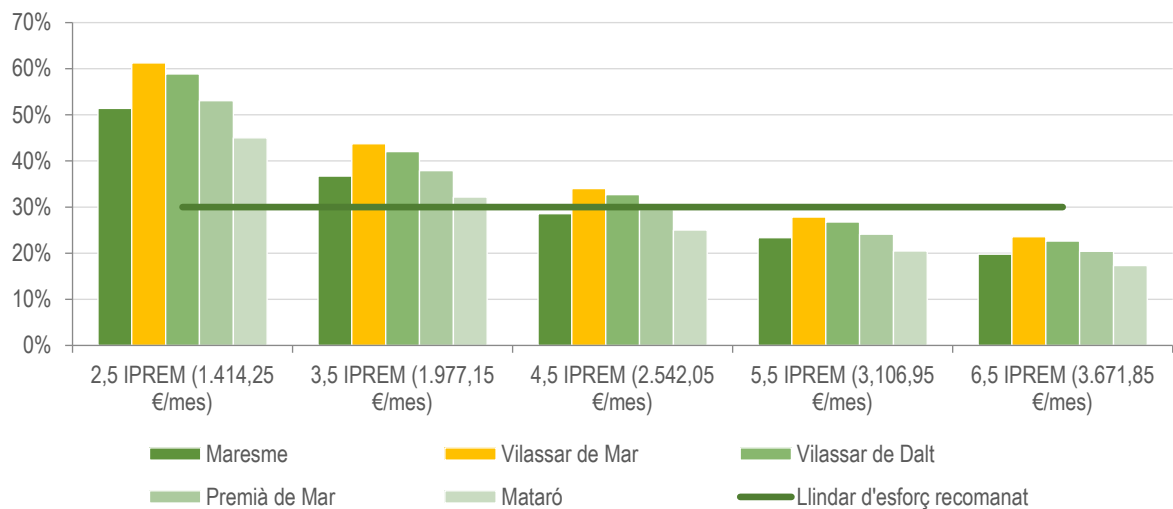
<sup>8</sup>Segons la Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge per a les persones que es troben en situació de risc d'exclusió social, en el cas d'un lloguer social la renda no podrà superar el 10%, 12% i 18% dels

L'any 2021, la renda mitjana de lloguer era de 864,9 € (vegeu punt 6.2), mentre l'IPREM<sup>9</sup> en aquell any era de 564,90€ mensuals.

Així doncs, el 2021, l'esforç econòmic de les famílies per al pagament del lloguer a Vilassar de Mar és més gran al recomanat en els trams de 2,5 vegades l'IPREM a 4,5 vegades.

- En el tram de 2,5 vegades l'IPREM (1.412,25 € mensuals o 16.947 € anuals), l'esforç és d'una mica menys de dos terços dels ingressos.
- Només a Vilassar de Dalt es dona la mateixa situació, si bé amb un percentatge una mica més petit en cada tram.

**Gràfic 3.14. L'indiar de l'esforç econòmic recomanat en el lloguer (%), 2021**



Font. Valors IPREM pàgina web IPREM. Renda mitjana mensual de lloguer web del Departament de territori i Sostenibilitat a partir de dades d'INCASÒL i elaboració pròpia.

### 3.5 PROBLEMÀTIQUES D'ACCÉS I MANTENIMENT DE L'HABITATGE

Les problemàtiques en relació a l'habitatge que s'identifiquen a Vilassar de Mar són diverses i es poden dividir en quatre tipus:

- **Dificultats d'accés:** per donar-hi resposta caldrà ampliar el parc d'habitatge assequible.
- **Dificultats de pagament:** per donar resposta a curt termini cal mantenir i/o ampliar els ajuts existents i per donar una resposta més estable es requereix ampliar el parc d'habitatge assequible i social.
- **Pobresa energètica:** es pot donar resposta amb assessorament energètic, millores en l'eficiència energètica de l'habitatge i ajuts al pagament de subministraments.
- **Exclusió residencial:** en general són situacions que requereixen d'acompanyament social i recursos residencials, tant habitatges com allotjaments d'urgència o destinats a col·lectius específics. Segons la classificació ETHOS hi ha 4 situacions que impliquen exclusió residencial.<sup>10</sup>

ingressos ponderats de la unitat familiar, en funció de trams d'ingressos (per sota del 0,89, el 0,95 o iguals o superiors al 0,95 de l'IRSC, respectivament).

<sup>9</sup>Indicador públic de renda a efectes múltiples. Índex emprat com a referència per a la concessió d'ajuts, subvencions o el subsidi de l'atur. Va ser aprovat el 2004 pel govern d'Espanya (RDL 3/2004, de 25 de juny) per a substituir el salari mínim interprofessional com a referència als ajuts.

<sup>10</sup>D'acord amb la classificació ETHOS (European Typology of Homelessness and Housing Exclusion) les persones en situació d'exclusió residencial es poden agrupar en 4 grans situacions:

- Sense sostre: viure a l'espai públic o intempèrie; i pernoctar en un alberg, però passar la resta del dia a l'espai públic.



- Habitatge insegur
- Habitatge inadequat
- Sense habitatge
- Sensellarisme

El 2021 els Serveis Socials van atendre 1.685 llars (un 0,8% més que l'any anterior), de les quals en 110 va ser per problemes vinculats amb l'habitatge, un 13,4% més que el 2020.

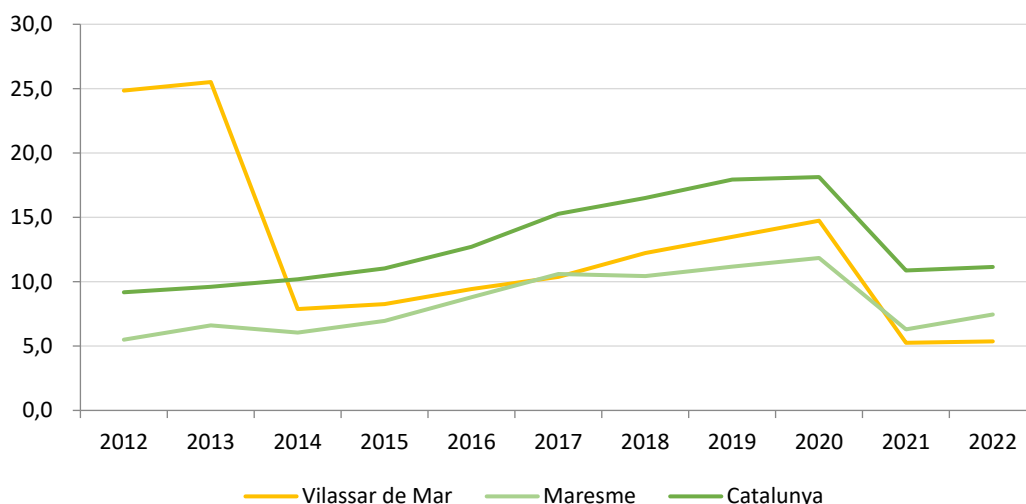
### 3.5.1 DIFICULTATS D'ACCÉS A L'HABITATGE

Per identificar les unitats de convivència amb majors dificultats per accedir a l'habitatge, s'ha analitzat la demanda registrada al Registre de sol·licitants de l'Agència d'Habitatge de Catalunya amb la inscripció vigent.

El nombre d'inscripcions vigents en els anys 2012 i 2013 tenien una proporció molt gran (24,9 ‰ habitants i 25,5 ‰ respectivament), es redueixen en un 27% el 2014.

- Del 2015 al 2020 augmenten gradualment fins al 14,7‰ habitants, situant-se a partir d'aquell any per damunt del Maresme.
- El 2021 es redueix<sup>11</sup> molt el nombre d'inscripcions vigents, més a Vilassar de Mar (-64,5%) que al Maresme (-46,7%) i al Catalunya (-40,1%), tot i que en tots tres augmenten les sol·licituds.
- El 2022, augmenta en els tres àmbits, però l'increment és tant petit en tots tres, que la diferència amb l'any anterior és quasi imperceptible.

**Gràfic 3.15. Evolució de les inscripcions vigents al registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció (‰ habitants), 2012 a 2022**



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

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

<sup>11</sup> S'estima que aquesta reducció dràstica del nombre d'inscripcions vigents és a causa del canvi de normativa que estableix el Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, en que es requereix que es renovin totes les inscripcions anteriors al 30 de desembre de 2019 en el termini d'un any.

Això no obstant, el 2022 constaven 421 sol·licituds al RSHPO tramitades des de L'oficina local d'habitatge, quantitat que expressa millor les dificultats d'accés a l'habitatge.

Respecte a les característiques de les persones inscrites, destaca:

- El 87,3% eren de Vilassar de Mar i el 78,2% hi viu.
- Una mica més de la meitat tenien entre 35 i 64 anys.
- Una mica més de la meitat eren unitats de convivència unipersonals.
- El 94,6% sol·licitaven habitatge de lloguer i un 41,8% de lloguer amb opció de compra.
- El 21,8% té uns ingressos anuals entre els 5.000 i 10.000 € i un 16,6% els tenen < de 2.000 € i també entre els 15.000 i 20.000 €.

Les dificultats d'accés a l'habitatge van constituir el gruix principal dels problemes en relació amb l'habitatge amb el 44,5% del total.

### 3.5.2 DIFICULTATS DE PAGAMENT DE L'HABITATGE

Per conèixer les dificultats al pagament de l'habitatge<sup>12</sup> de la població de Vilassar de Mar s'han utilitzat les dades relatives a ajuts al pagament de l'habitatge ofertes per l'Estat i la Generalitat<sup>13</sup>.

- Ajuts al lloguer majors de 35 anys (MITMA)
- Ajuts al lloguer jove (MITMA i AHC).
- Ajuts al pagament del lloguer de persones grans (AHC).
- Ajuts al pagament del lloguer permanents (AHC).
- Ajuts implícits<sup>14</sup> al pagament del lloguer social (parc gestió AHC).

Les dificultats del pagament de l'habitatge van suposar el 38,7% dels problemes en relació amb l'habitatge.

**Taula 3.12. Dificultats de pagament de l'habitatge, 2022**

Sol·licituds Prestació Lloguer Joves (BB+BV)	127	41,5
Sol·licituds Prestació Lloguer Majors 36 anys MITMA	116	37,9
Sol·licituds Prestació Lloguer Majors 65 anys	58	19,0
Sol·licituds Prestació Lloguer Prestacions Permanents BLJ	5	1,6
<b>Total</b>	<b>306</b>	<b>100,0</b>

Font: Memòria de l'OLH i Serveis socials de l'Ajuntament de Vilassar de Mar i elaboració pròpia.

### 3.5.3 POBRESA ENERGÈTICA

La pobresa energètica vinculada a la dificultat de pagar els subministraments és una problemàtica que ha anat en augment els darrers anys i que es preveu que empitjori a causa de l'augment del cost de l'energia.

- El 2022 es van concedir 228 ajuts al pagament dels subministraments amb una despesa de 23.806,17 €.
- Més de la meitat de la despesa es va correspondre amb ajuts al subministrament elèctric.
- Respecte al 2021, el nombre es va reduir en un 16,2%.

<sup>12</sup> Vegeu punt 10 Polítiques d'habitatge actuals del document d'anàlisi.

<sup>13</sup> Els ajuts d'urgència social que ofereix l'Ajuntament s'inclouen en el capítol 3.5.4 Habitatge insegur.

<sup>14</sup> Ajuts que ofereix l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC) als habitatges que gestiona directament. No es sumen en el total de problemàtiques perquè es considera que al viure en un habitatge públic ja tenen resolta la necessitat de suport per part de l'administració.

Els Serveis Socials tramiten els Informes d'exclusió residencial (RER) que sol·liciten les empreses subministradores en cas d'impagaments previ a efectuar el tall del subministrament.

- L'any 2021 es van sol·licitar **817 informes de vulnerabilitat** per a l'aplicació del DL 24/2015, el 48% dels quals pel subministrament elèctric, dels quals es van informar favorablement 306, el 37,5% dels sol·licitats.
- Les causes per les que no es van informar favorablement van ser diverses: no complir amb els requisits, els Serveis Socials no poden acreditar la situació de vulnerabilitat, no estar empadronat, entre els més destacats.

#### 3.5.4 HABITATGE INSEGUR

Es considera un habitatge insegur viure en un pis sense títol habilitant, sota l'amenaça de desnonament o sota l'amenaça de violència per part de la pròpia família o parella.

El dimensionat d'aquesta problemàtica es dona a partir de la identificació de les situacions fruit de processos de desnonament o d'ocupació sense títol habilitant, així com de l'acompanyament i mediació prestada per l'ajuntament per donar resposta a aquesta situació i la tramitació d'ajuts d'urgència. En aquest sentit s'han identificat les següents llars en aquesta situació.

- Sol·licituds de Prestació Urgent (AHC).
- Ajuts econòmics al pagament de l'habitatge municipals (Serveis socials, Ajuntament).
- Situacions de violència masclista.
- Llars ateses pel Servei de mediació en deutes d'habitatge (hipoteques i lloguers).
- Consultes vinculades al lloguer a l'OMIC.
- Consultes vinculades a l'habitatge al SOJ.
- Llars ateses per serveis socials amb processos judicials de desnonaments oberts.
- Llars en situació d'ocupació sense títol habilitant.

#### Sol·licituds de Prestació Urgent (AHC) i ajuts municipals

En total s'han tramitat 75 sol·licituds d'ajuts urgents al pagament de l'habitatge, que representen gairebé la meitat de les situacions que generen inseguretat en la tinença de l'habitatge.

**Taula 3.13. Pagaments urgents de l'habitatge**

	Núm. casos	% hab. insegur
Sol·licituds Prestació Urgent Quotes Hipoteca	1	0,7
Sol·licituds Prestació Urgent Deutes de Lloguer	12	8,2
Sol·licituds Prestació Urgent Desnonament/ Pèrdua Habitatge/ Violència Gènere	5	3,4
Sol·licituds Prestació Urgent Continuitat	1	0,7
Ajuts municipals d'urgència social	55	37,5
<b>Total</b>	<b>74</b>	<b>50,5</b>

Font: OLH, Serveis socials de l'Ajuntament de Vilassar de Mar i elaboració pròpia.

#### Situacions de violència masclista

Al llarg de l'any 2022 es va atendre 1 situació de violència masclista, el mateix nombre que l'any anterior.

- Va suposar el 0,7% de la situació d'habitatge insegur.

**Taula 3.14. Violència masclista, 2022**

	Núm. casos	% hab. insegur
Violència masclista	1	0,7

Font: Serveis socials de l'Ajuntament de Vilassar de Mar i elaboració pròpia.

## Atenció jurídica

### Servei de mediació en deutes d'habitatges SIDH

El 2022 el Servei d'Intermediació en deutes de l'habitatge va obrir 1 expedient a causa de deutes de lloguer, el 0,7% de la situació d'habitatge insegur.

**Taula 3.15. Expedients iniciats pel SIDH, 2012 a 2022**

Estat	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Iniciats	0	0	0	3	2	0	1	4	0	2	1	13
<b>Àmbits d'actuació</b>												
Hipotecari	0	0	0	3	2	0	1	2	0	1	0	9
Consum				0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lloguer					0	0	0	2	0	0	1	3
Ocupacions							0	0	0	1	0	1
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>13</b>

Font: Servei d'Intermediació en deutes hipotecaris de la Diputació de Barcelona.

### Consultes a l'Oficina municipal d'informació al consumidor (OMIC)

El 2022 hi va haver 37 consultes vinculades al lloguer a l'OMIC. Una part d'aquestes consultes estaven vinculades a risc de perdre l'habitatge per no renovació del contracte, augments de la renda o impagaments. Però també hi va haver consultes per altres situacions que no comportaven risc de perdre l'habitatge. Per aquest motiu, pel càlcul de les necessitats d'habitatge s'ha comptabilitat la meitat de les consultes, 19. El 12,4% de les situacions d'habitatge insegur.

**Taula 3.16. Consultes a l'OMIC vinculades al lloguer, 2022**

	Núm. casos	% hab. insegur
OMIC, consultes vinculades a lloguer	37	
Xifra estimada d'habitatge insegur	16	10,9%

Font: Ajuntament de Vilassar de Mar i elaboració pròpia.

### Consultes al Servei d'Orientació Jurídica (SOJ)

El 2022 hi va haver 26 consultes vinculades a l'habitatge al SOJ. Pel càlcul de necessitats es fa la mateixa estimació que en el cas de les consultes de l'OMIC, es considera la meitat de les consultes, 13. El 8,4% de les situacions d'habitatge insegur.

**Taula 3.17. Consultes al SOJ vinculades a l'habitatge, 2022**

	Núm. casos	% hab. insegur
SOJ, consultes vinculades a l'habitatge	26	
Xifra estimada d'habitatge insegur	13	8,5%

Font: Ajuntament de Vilassar de Mar i elaboració pròpia.

### Llars ateses per serveis socials amb processos judicials de desnonaments oberts

El 2022 hi havia 26 processos judicials per desnonaments oberts, el 88% dels quals tenien informe dels jutjats, el que suposava el 17,4% de la situació d'habitatge insegur.

**Taula 3.18. Processos judicials oberts, 2022**

	Núm. casos	% hab. insegur
Processos judicials desnonaments oberts	26	17,7%

Font: Serveis socials de l'Ajuntament de Vilassar de Mar i elaboració pròpia.

### Llars en situació d'ocupació sense títol habilitant

A partir de dades del Padró, de Serveis Socials i de la Policia, s'estima que a Vilassar de Mar hi havia 16 llars en situació d'ocupació sense títol habilitant, el 10,7% de la situació d'habitatge insegur.

**Taula 3.19. Ocupacions sense títol habilitant, 2022**

	Núm. casos	% hab. insegur
Ocupacions	16	10,9%

Font: Policia Local i Serveis socials de l'Ajuntament de Vilassar de Mar i elaboració pròpia.

### 3.5.5 HABITATGE INADEQUAT

Segons la classificació ETHOS, es considera situació d'habitatge inadequat viure en estructures temporals o no convencionals, habitatge no apropiat segons legislació o habitatge massificat.

#### Persones que viuen en estructures temporals o no convencionals (infrahabitatge)

Els Serveis Socials van estimar que el 2022 hi havia 9 llars que viuen en habitatge inadequat, un 40% menys que l'any anterior.

→ Va suposar el 69% de les situacions d'habitatge inadequat.

**Taula 3.20. Persones que viuen en habitatges inadequats, 2022**

	Núm. casos	% hab. inadequat
Persones en habitatge inadequat (infrahabitatge) i Barraquisme	9	69,2%

Font: Serveis socials de l'Ajuntament de Vilassar de Mar i elaboració pròpia.

#### Persones que viuen en habitatges sobreocupats

Els Serveis Socials van estimar que el 2021 hi havia 4 llars que viuen en habitatges sobreocupats, un menys que el 2020.

→ Van suposar el 30,8% de les situacions d'habitatge inadequat.

### 3.5.6 SENSE HABITATGE

Per dimensionar el nombre de llars que no disposen d'habitatge i viuen en altres recursos residencials s'ha tingut en compte el nombre de llars ateses des de Serveis socials amb aquesta situació.

- Llars que han residit en un allotjament temporal
- Llars derivades a la Mesa d'emergència

#### Llars que han residit en un allotjament temporal

El 2021 els Serveis Socials van derivar 7 llars a allotjaments temporals (2 l'any anterior).

- Una mica menys de tres quartes parts de les derivacions van ser en allotjaments temporals, bé municipal bé d'entitats socials, i la resta derivacions a altres recursos d'emergència.

Van suposar el 70% de les llars sense habitatge.

#### Llars derivades a la Mesa d'Emergència

El 2021 van haver 3 sol·licituds per a ser derivat a la Mesa d'Emergències, el mateix nombre que el 2020.

- Dues van rebre informe favorable i una no va ser admesa.
- No es va adjudicar cap habitatge i n'hi havia una llar en espera d'adjudicació d'un habitatge.

Van suposar el 30% de les llars sense habitatge.

#### 3.5.7 SENSELLARISME

Els Serveis Socials han estimat 4 persones sense llar el 2021, el doble que l'any anterior.

### 3.6 ESTIMACIÓ DE NECESSITATS

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

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

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

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

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

Taula 3.21. Necessitats d'habitatge assequible i social segons tipus, 2022

Tipus problemàtica	Nombre	Pes tipus	Pes total
<b>A. Dificultats d'accés</b>	<b>421</b>	<b>100,0%</b>	<b>46,8%</b>
Fins 34 anys	126	30,0%	14,0%
35 -64 anys	218	51,8%	24,2%
> 64 anys	77	18,2%	8,5%
<b>B. Dificultats de pagament</b>	<b>306</b>	<b>100,0%</b>	<b>34,0%</b>
<b>C. Exclusió residencial</b>	<b>174</b>	<b>100,0%</b>	<b>19,3%</b>
Sense habitatge	10	5,8%	1,1%
Habitatge insegur	147	84,4%	16,3%
Habitatge inadequat	13	7,5%	1,4%
Sensellarisme	4	2,3%	0,4%
<b>Total</b>	<b>901</b>		<b>100,0%</b>
<b>Llars 2022</b>	<b>8.005</b>	<b>11,2%</b>	

Font: Memòria de l'OLH, Serveis socials i padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Vilassar de Mar i elaboració pròpia.

Els problemes en relació amb les dificultats d'accés a l'habitatge són el gruix amb el 47% del total, les dificultats de pagament també suposen un bon gruix dels problemes amb el 34%; i en les situacions d'exclusió residencial, el 19% restant, la situació d'habitatge insegur suposa quasi el 85%.

- Entre els primers, les dificultats d'accés de les persones adultes, de 36 a 64 anys són majoritàries amb gairebé el 52%.
- Entre els segons, les dificultats de pagament són majoritàriament de les rendes de lloguer.

L'11,2% de les llars de Vilassar de Mar tenien el 2022 problemes en relació amb l'habitatge.

## 4 EL PARC D'HABITATGES

Aquesta secció s'estructura en dues parts:

- **Anàlisi de les principals dades** que el Cens d'edificis del 2011 proporciona en relació als habitatges. Aquesta informació es complementa amb altres fonts, entre les quals destaca el Cadastre.
- **Anàlisi dels entorns urbans** del municipi.

Actualment Vilassar de Mar compta amb 9.958 immobles d'ús residencial segons dades del Cadastre (2022). El Cens de 2011 n'estima 9.895, que sumats als acabats entre 2012-2021 (141 habitatges) podem estimar en 10.036. La diferència entre aquesta xifra i la provinent del Cadastre es pot atribuir parcialment al fet que les finques sense divisió horitzontal al cadastre es comptabilitzen com a únic immoble i en realitat compten amb varis habitatges que el cens sí que identifica.

### 4.1 CARACTERÍSTIQUES GENERALS DEL TEIXIT RESIDENCIAL

#### 4.1.1 NOMBRE D'IMMOBLES DELS EDIFICIS AMB HABITATGES

Tres quartes parts dels edificis d'habitatges de Vilassar de Mar, un 75,5%, corresponen a habitatges unifamiliars, i només un 8,5% a edificis de més de 10 immobles. El 16% restant correspon a edificis d'entre 2 i 9 immobles. Malgrat la importància relativa dels edificis unifamiliars respecte el total d'edificis d'habitatges, aquests només representen el 23,2% del total d'immobles del municipi.

**Taula 4.1. Edificis amb habitatges. Per nombre d'immobles, 2011**

Nombre d'immobles	Edificis	%
1 immoble	2.339	75,5%
2 a 4 immobles	296	9,6%
5 a 9 immobles	199	6,4%
10 a 19 immobles	159	5,1%
20 a 29 immobles	55	1,8%
30 immobles o més	49	1,6%
<b>Total</b>	<b>3.097</b>	<b>100,00%</b>

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

Pel que fa al nombre d'habitatges segons el nombre de plantes de l'edifici on se situen, observem que la majoria se situen en edificis d'entre 2 i 6 plantes, en un 70,2%; i un 25,2% se situen en edificis de més de 7 plantes.

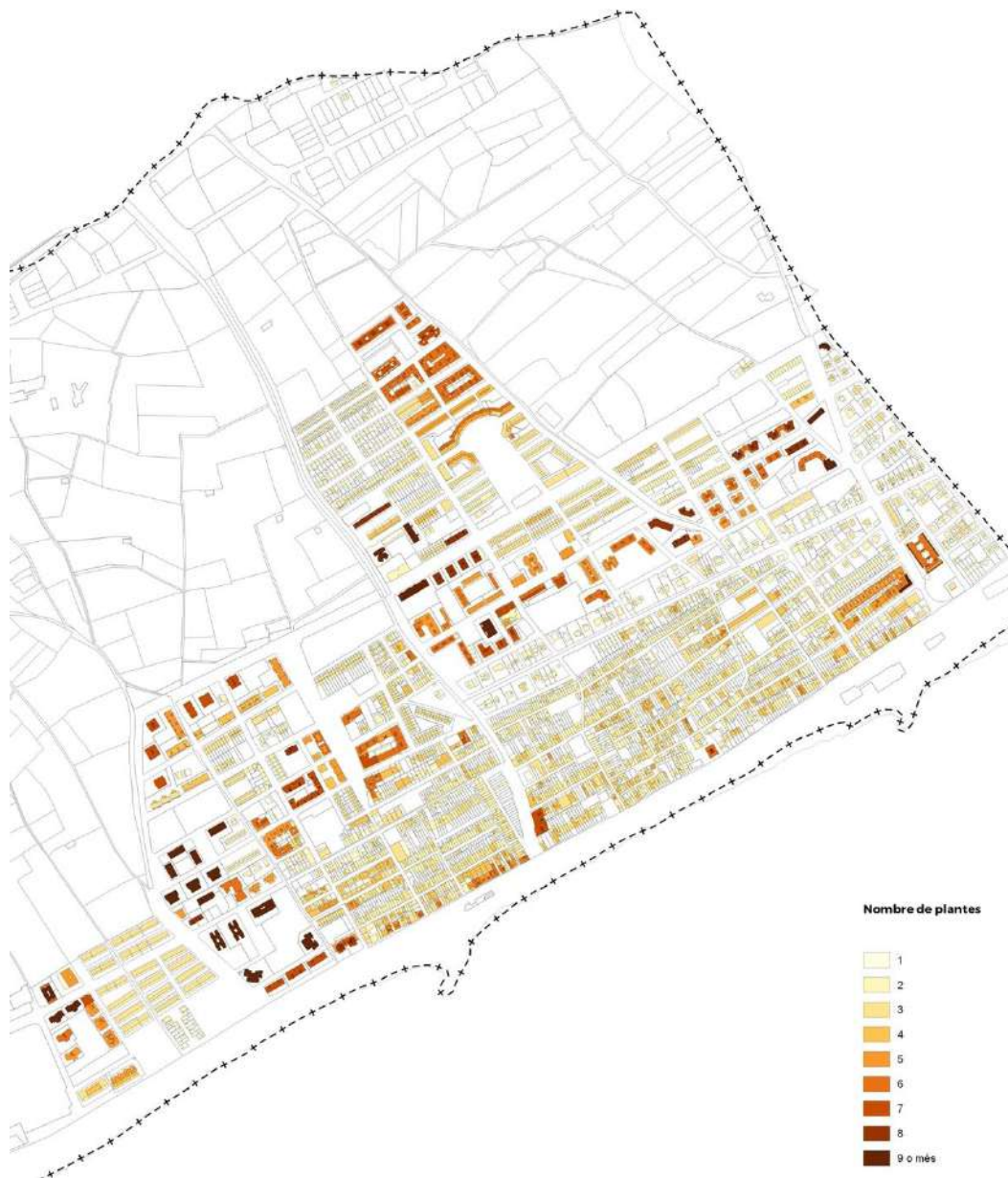
Els edificis de més altura se situen entorn al centre històric, i es corresponen amb els edificis construïts a la dècada dels 70 i 80.



---

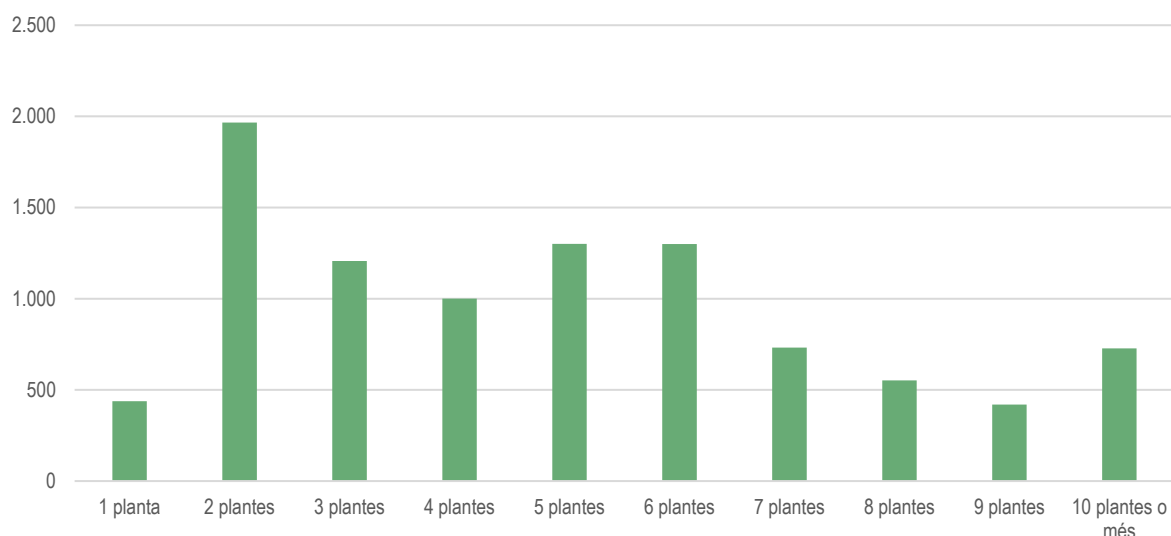
**Plànol 4.1. Nombre de plantes dels edificis, 2022**

---



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

**Gràfic 4.1. Immobles en edificis destinats principalment a habitatge.  
Per nombre de plantes sobre rasant, 2011**



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

**Taula 4.2. Immobles en edificis destinats principalment a habitatge.  
Per nombre de plantes sobre rasant, 2011**

Nombre de plantes	Immobles	%
1 planta	438	4,5%
2 plantes	1.966	20,4%
3 plantes	1.207	12,5%
4 plantes	1.001	10,4%
5 plantes	1.301	13,5%
6 plantes	1.300	13,5%
7 plantes	732	7,6%
8 plantes	552	5,7%
9 plantes	420	4,4%
10 plantes o més	728	7,5%
<b>Total</b>	<b>9.645</b>	<b>100,00%</b>

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

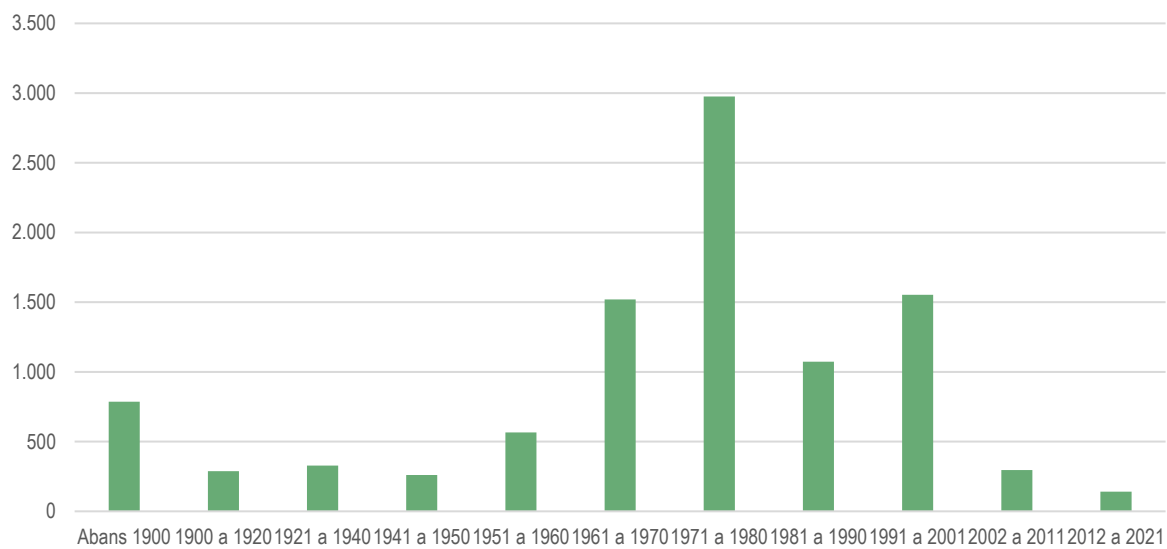
#### 4.1.2 ANTIGUITAT

El parc residencial actual de Vilassar de Mar es va construir fonamentalment en la dècada dels 60 i especialment dels 70, període durant el qual es va construir el 45,9% del parc. A la dècada dels 90 es va experimentar un repunt en la producció d'habitatge, representant el 15,9% del parc actual; mentre que en les dues últimes dècades només s'ha generat el 4,5% del parc.

**Taula 4.3. Immobles en edificis destinats principalment a habitatge. Per any de construcció, 2021**

Any	Habitatges	%
Abans de 1900	786	8,0%
1900 – 1920	288	2,9%
1921 – 1940	328	3,4%
1941 – 1950	260	2,7%
1951 – 1960	566	5,8%
1961 – 1970	1.520	15,5%
1971 – 1980	2.975	30,4%
1981 – 1990	1.073	11,0%
1991 – 2001	1.553	15,9%
2002 – 2011	296	3,0%
2012 – 2021	141	1,4%
<b>Total</b>	<b>9.786</b>	<b>100,0%</b>

Font: Dades fins a 2011: Idescat, a partir del Cens d'edificis de l'INE. Dades 2012 – 2021: Habitatges acabats, Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana a partir dels visats dels col·legis d'aparelladors i arquitectes tècnics de Catalunya.

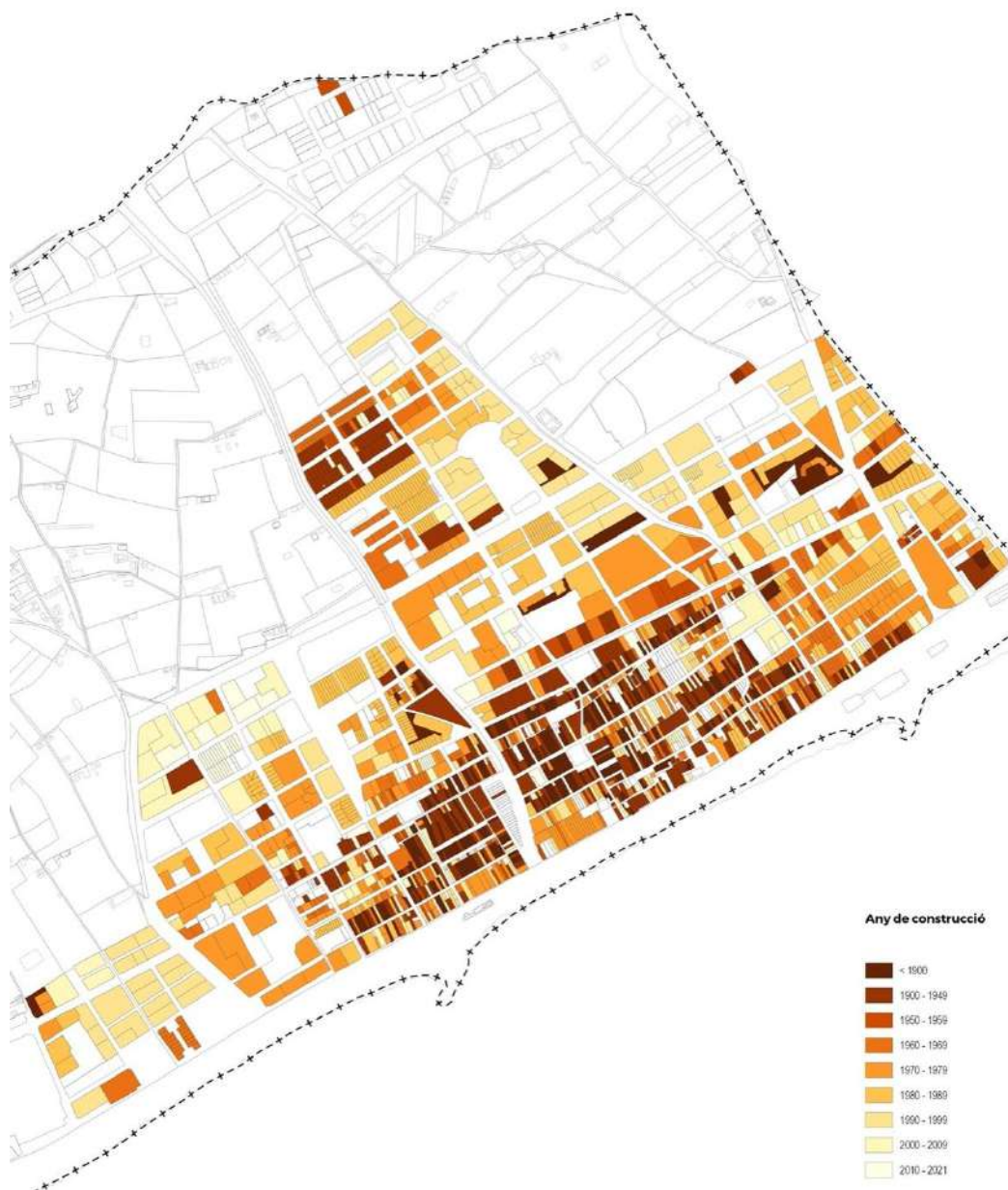
**Gràfic 4.2. Immobles en edificis destinats principalment a habitatge. Per any de construcció, 2021**

Font: Dades fins a 2011: Idescat, a partir del Cens d'edificis de l'INE. Dades 2012 – 2021: Habitatges acabats, Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana a partir dels visats dels col·legis d'aparelladors i arquitectes tècnics de Catalunya.

---

**Plànol 4.2. Antiguitat del parc d'habitatges. Per any de construcció, 2021**

---



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

Els habitatges més antics se situen al centre històric, propers al mar i amb un parcel·lari molt fragmentat, amb edificis passants de carrer a carrer. L'única excepció és el barri del Barato, situat a l'interior del municipi, construït abans als anys 50. Als anys 70 i 80 es construeix una primera corona en forma d'eixample entorn al centre històric, que es va completant i estenent cap al nord i sud-oest a la dècada dels 90 i 2000.

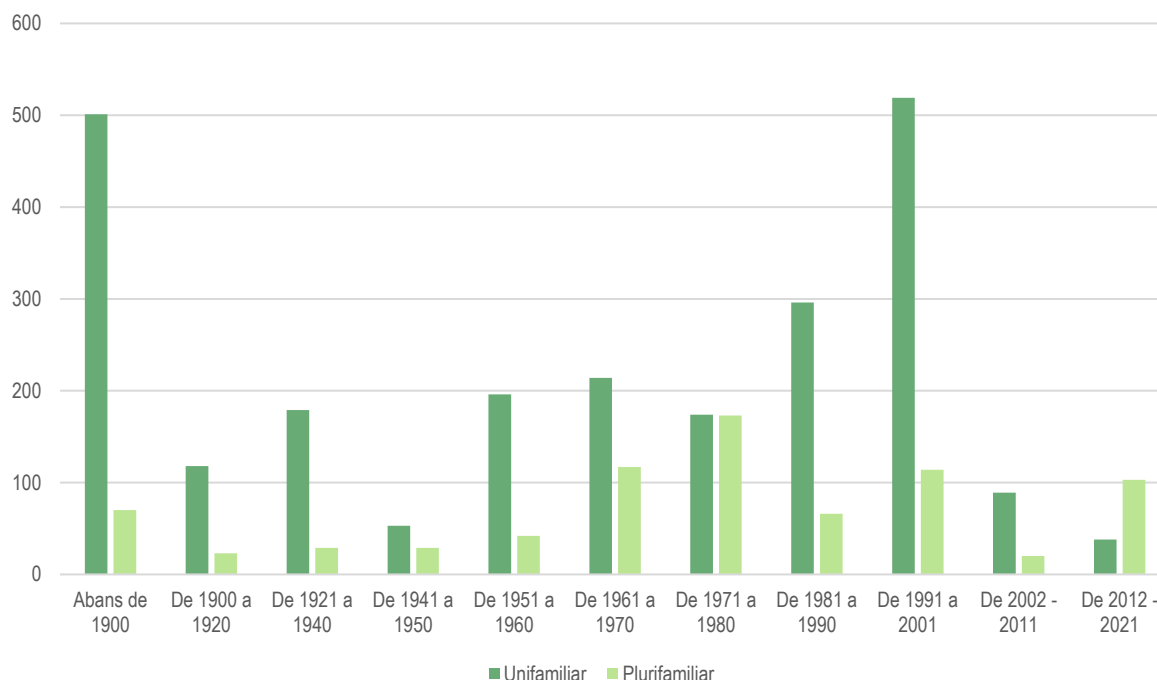
**Taula 4.4. Edificis destinats principalment a habitatge.  
Per any de construcció i nombre d'immobles, 2021**

Any	1 immoble	%	Més d'1 immoble	%
Abans de 1900	501	21,1%	70	8,9%
1900 – 1920	118	5,0%	23	2,9%
1921 – 1940	179	7,5%	29	3,7%
1941 – 1950	53	2,2%	29	3,7%
1951 – 1960	196	8,2%	42	5,3%
1961 – 1970	214	9,0%	117	14,9%
1971 – 1980	174	7,3%	173	22,0%
1981 – 1990	296	12,5%	66	8,4%
1991 – 2001	519	21,8%	114	14,5%
2002 – 2011	89	3,7%	20	2,5%
2012 – 2021	38	1,6%	103	13,1%
<b>Total</b>	<b>2.377</b>	<b>100,0%</b>	<b>786</b>	<b>100,0%</b>

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades d'Idescat, del Cens d'edificis de l'INE. Dades 2012 – 2021: Habitatges acabats, Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana a partir dels visats dels col·legis d'aparelladors i arquitectes tècnics de Catalunya.

La tipologia d'edificis d'habitatge unifamiliar és la més comuna al llarg de la història, si bé els edificis plurifamiliars van tenir un pes considerable especialment a la dècada dels 60s i 70s, quan es va construir quasi la meitat del parc actual.

**Gràfic 4.3. Edificis destinats principalment a habitatge.  
Per any de construcció i nombre d'immobles.**



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Idescat, del Cens d'edificis de l'INE. Dades 2012 – 2021: Habitatges acabats, Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana a partir dels visats dels col·legis d'aparelladors i arquitectes tècnics de Catalunya.

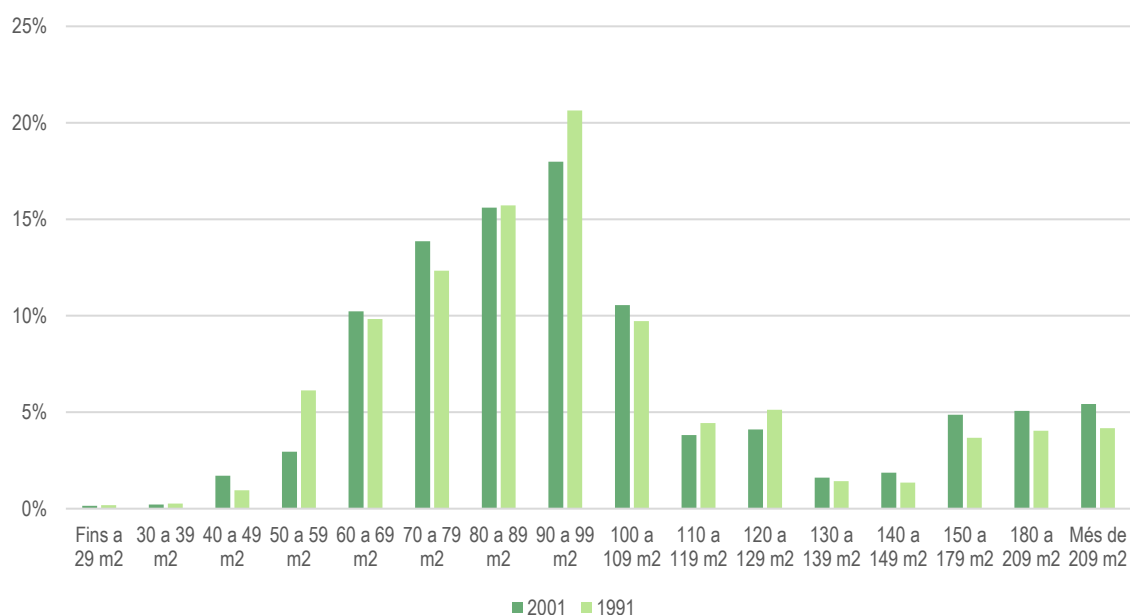
### 4.1.3 SUPERFÍCIE DELS HABITATGES, EDIFICIS I PARCEL·LES

#### Superfície dels habitatges

La majoria dels habitatges principals de Vilassar de Mar tenen una superfície d'entre 70m<sup>2</sup> i 99m<sup>2</sup>. Concretament, l'any 2001 el 47,5% dels habitatges es trobaven en aquest rang de superfície, mentre que el 1991 representaven el 48,7%.

Malgrat això, entre 1991 i 2001 va augmentar el pes relatiu dels habitatges de grans dimensions. Els habitatges majors de 120m<sup>2</sup> van passar de representar el 19,8% al 22,9%. Per la seva banda, els habitatges de menys de 70m<sup>2</sup> van passar del 17,4% al 15,2%.

Gràfic 4.4. Percentatge d'habitatges principals. Per superfície útil, 2001 i 1991

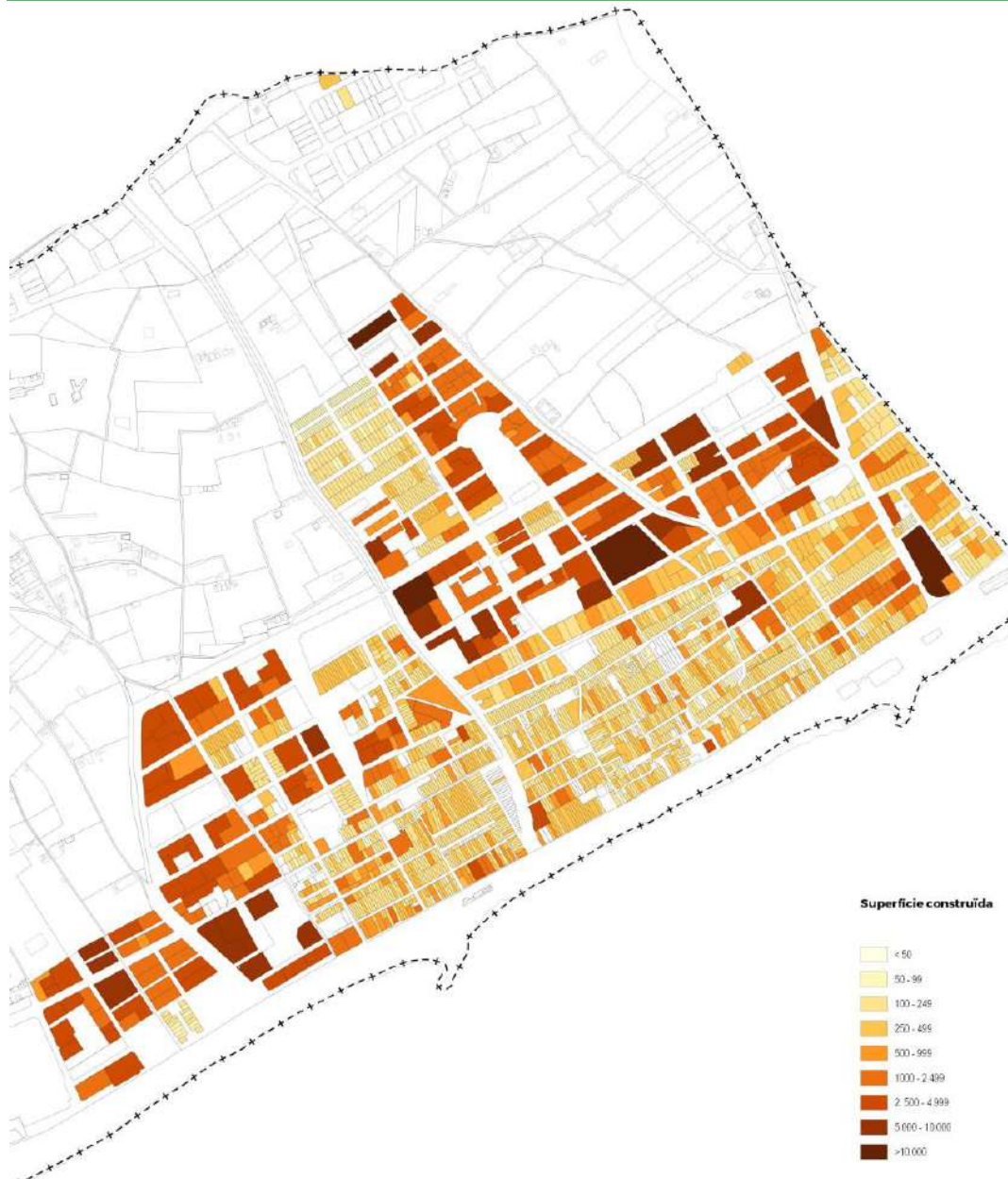


Font: Idescat, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE.

#### Superfície dels edificis i parcel·les

Els edificis de major superfície es concentren al nord i l'oest del municipi, entorn al centre històric, on també es troben les parcel·les de majors dimensions.



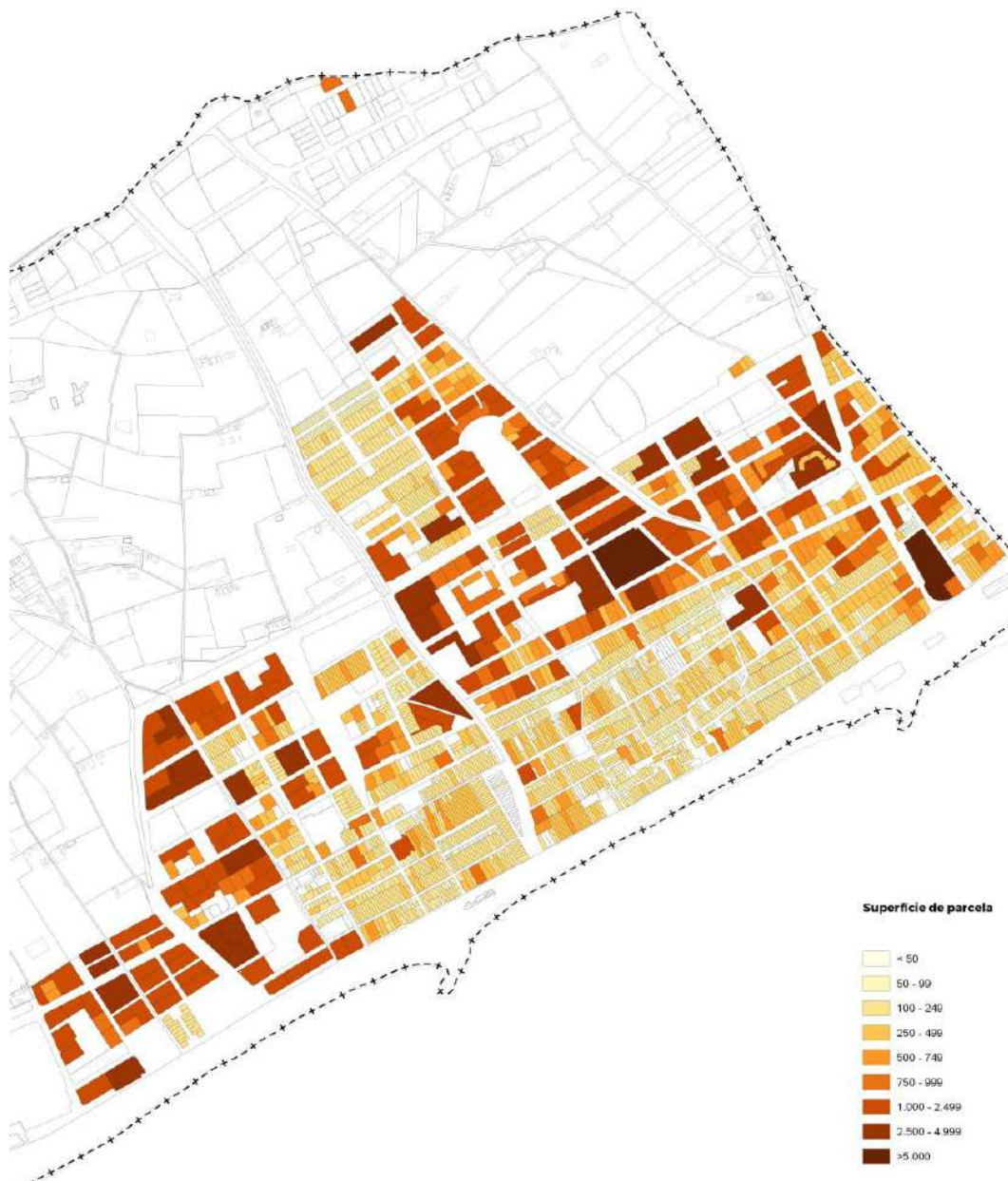
**Plànol 4.3. Superfície construïda dels edificis, 2022**

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

---

**Plànol 4.4. Superfície de parcel·les, 2022**


---



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

## 4.2 QUALITAT DEL PARC

### 4.2.1 ESTAT DE CONSERVACIÓ DELS HABITATGES

Segons el cens de 2011, la majoria dels habitatges de Vilassar de Mar es troben en bon estat, únicament hi ha **154 edificis (5,1%) en un estat ruïnós, dolent o deficient**. Pel que fa a immobles, 184 es troben en estat deficient, 54 en mal estat i 51 en estat ruïnós (3% del total del parc).



**Taula 4.5. Estat de conservació d'immobles i edificis destinats principalment a habitatge, 2011**

Estat	Immobles	%	Edificis	%
Ruïnós	51	0,5%	15	0,5%
Dolent	54	0,6%	39	1,3%
Deficient	184	1,9%	100	3,3%
Bo	9.356	97,0%	2.868	94,9%
<b>Total</b>	<b>9.645</b>	<b>100,0%</b>	<b>3.022</b>	<b>100,0%</b>

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

Pel que fa als immobles en estat deficient la majoria corresponen a edificis construïts abans de 1920 (29,4%) i en menor mesura als immobles de la dècada de 1960 i 1970 (16,3% i 18,7% respectivament).

**Taula 4.6. Immobles en edificis destinats principalment a habitatge en estat ruïnós, dolent o deficient. Per any de construcció, 2011**

Any	Immobles	%
Abans de 1900	85	<b>29,4%</b>
1900 – 1920	14	4,8%
1921 – 1940	13	4,5%
1941 – 1950	26	9,0%
1951 – 1960	22	7,6%
1961 – 1970	47	<b>16,3%</b>
1971 – 1980	54	<b>18,7%</b>
1981 – 1990	11	3,8%
1991 – 2001	17	5,9%
2002 – 2011	0	0,0%
<b>Total</b>	<b>289</b>	<b>100,0%</b>

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

En relació als edificis en estat ruïnós, dolent o deficient, el 81,3% corresponen a habitatges unifamiliars. Pel que fa als edificis plurifamiliars, existeixen 13 edificis d'entre 2 i 4 habitatges i 13 edificis d'entre 5 i 19 immobles en estat deficient.

**Taula 4.7. Edificis destinats principalment a habitatge en estat ruïnós, dolent o deficient. Per estat de conservació i nombre d'immobles. 2011**

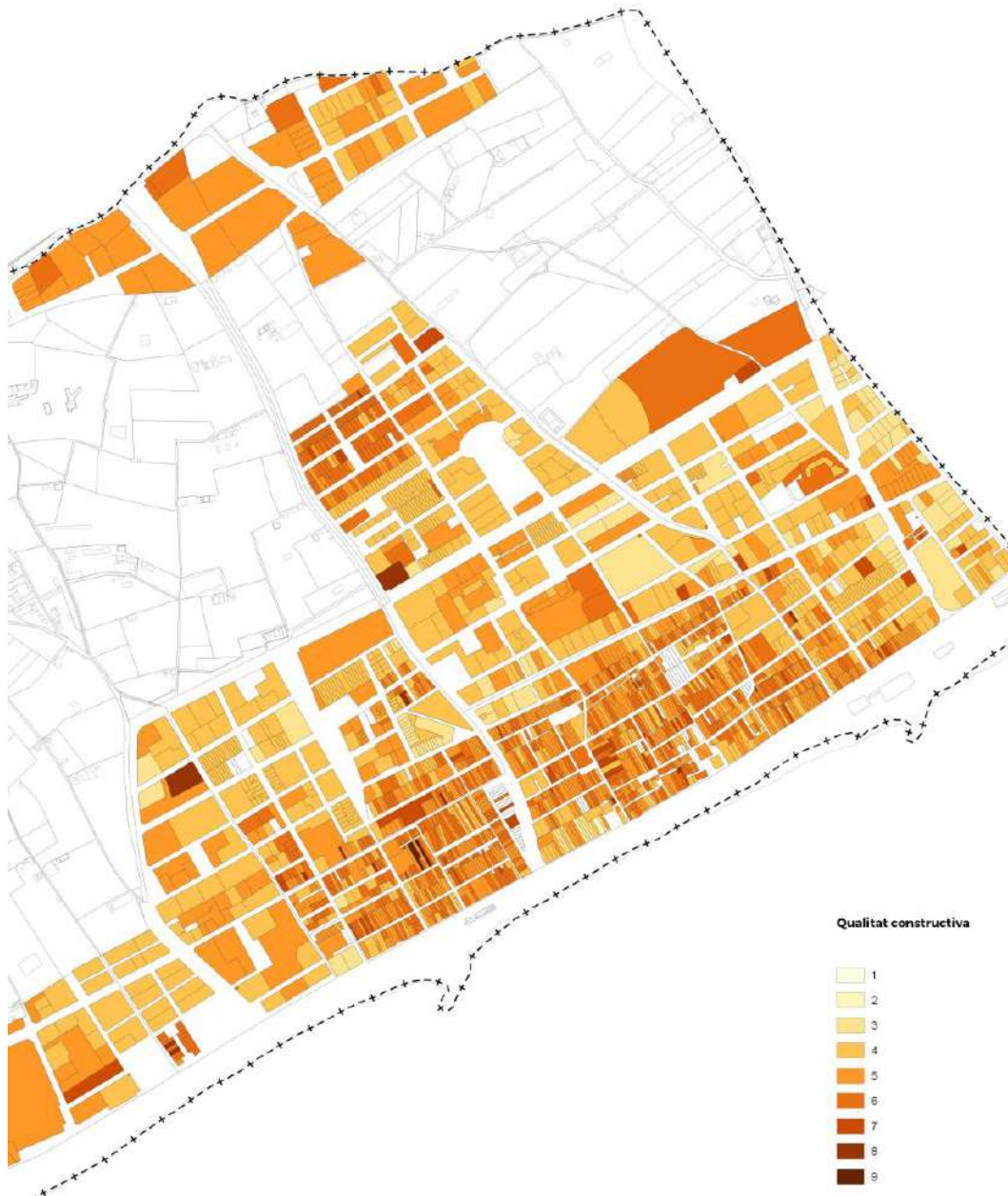
Nombre d'immobles	Edificis	%
1	128	<b>83,1%</b>
2 a 4	13	8,4%
5 a 9	9	5,8%
10 a 19	4	2,6%
20 a 29	0	0,0%
30 a 39	0	0,0%
40 i més	0	0,0%
<b>Total</b>	<b>154</b>	<b>100,0%</b>

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

### Qualitat constructiva dels edificis

A partir de les dades disponibles del registre del Cadastre es pot apreciar una qualitat constructiva força homogènia arreu del municipi, amb algunes excepcions puntuals, i amb una tendència cap a l'empitjorament de la qualitat al centre històric i a la Zona alta, també coneguda com El Barato.

#### Plànol 4.5. Qualitat constructiva del edificis residencials, 2022



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades facilitades pel Cadastre (Tipo 14).

#### 4.2.2 ACCESSIBILITAT DELS HABITATGES

La majoria dels edificis del municipi destinats principalment a habitatge, un 65,3%, no són accessibles segons el cens de 2011. En general la manca d'accessibilitat ve derivada de la inexistència d'ascensor, doncs el 91% dels edificis no disposa d'ascensor.

La problemàtica de la manca d'accessibilitat afecta principalment els edificis de més de 3 plantes sense ascensor, 141 edificis, el 57% dels edificis d'aquesta tipologia. La problemàtica s'agreuja en els edificis de 5 o més plantes on el 26,1% dels edificis no disposa d'ascensor, un total de 63 edificis.

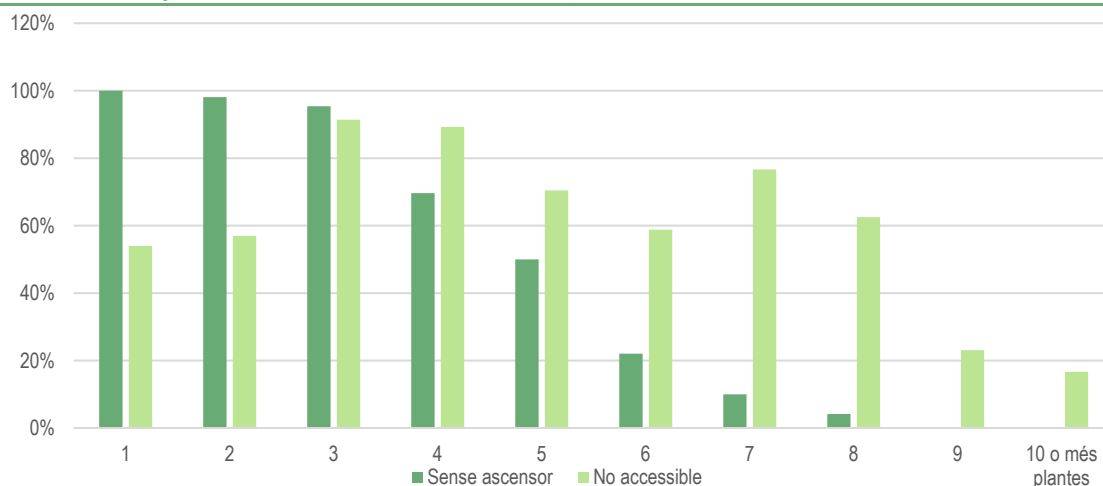
Per altra banda, destaca un percentatge elevat d'edificis de més de 6 plantes no plenament accessibles malgrat disposar en la immensa majoria dels casos d'ascensor.

**Taula 4.8. Edificis destinats principalment a habitatges.  
Per nombre de plantes sobre rasant i instal·lacions, 2011**

Nombre de plantes	No accessible		No ascensor	
	Nombre	%	Nombre	%
1 planta	204	54,0%	378	100,0%
2 plantes	946	57,0%	1.630	98,1%
3 plantes	576	91,4%	601	95,4%
4 plantes	100	89,3%	78	69,6%
5 plantes	62	70,5%	44	50,0%
6 plantes	40	58,8%	15	22,1%
7 plantes	23	76,7%	3	10,0%
8 plantes	15	62,5%	1	4,2%
9 plantes	3	23,1%	0	0,0%
10 plantes o més	3	16,7%	0	0,0%
<b>Total</b>	<b>1.972</b>	<b>65,3%</b>	<b>2.750</b>	<b>91,0%</b>

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

**Gràfic 4.5. Edificis destinats principalment a habitatge.  
per nombre de plantes sobre rasant i instal·lacions, 2011**



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

Pel que fa als immobles, el 61,6% dels immobles en edificis destinats principalment a habitatge no són accessibles, segons el cens de 2011. En molts casos la manca d'accessibilitat ve derivada de la inexistència d'ascensor, que es dona en el 51,2% dels immobles. La problemàtica s'accentua en els edificis amb major nombre de plantes. En total, hi ha 1.545 immobles situats en edificis de més de 3 plantes sense ascensor, que corresponen al 16% del total del parc. Pel que fa els

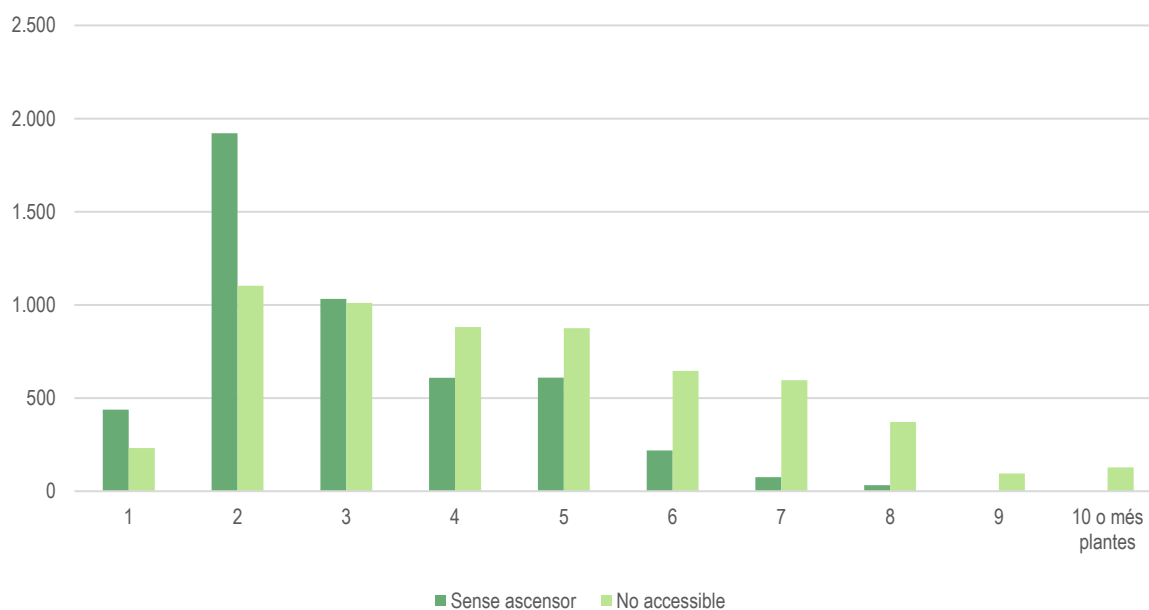
edificis de major altura, hi ha 610 immobles en edificis de 5 plantes (6,3% del parc) i 326 en edificis de 6 plantes o més (3,4% del parc).

**Taula 4.9. Immobles en edificis destinats principalment a habitatges.  
Per nombre de plantes sobre rasant, no accessibles i sense ascensor, 2011**

Nombre de plantes	No accessible		No ascensor	
	Nombre	%	Nombre	%
1	232	53,0%	438	100,0%
2	1.103	56,1%	1.921	97,7%
3	1.011	83,8%	1.032	85,5%
4	881	88,0%	609	60,8%
5	875	67,3%	610	46,9%
6	646	49,7%	219	16,8%
7	596	81,4%	75	10,2%
8	372	67,4%	32	5,8%
9	95	22,6%	—	—
10 o més	128	17,6%	—	—
<b>Total</b>	<b>5.939</b>	<b>61,6%</b>	<b>4.936</b>	<b>51,2%</b>

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

**Gràfic 4.6. Immobles en edificis destinats principalment a habitatge.  
Per nombre de plantes sobre rasant, no accessibles i sense ascensor, 2011**



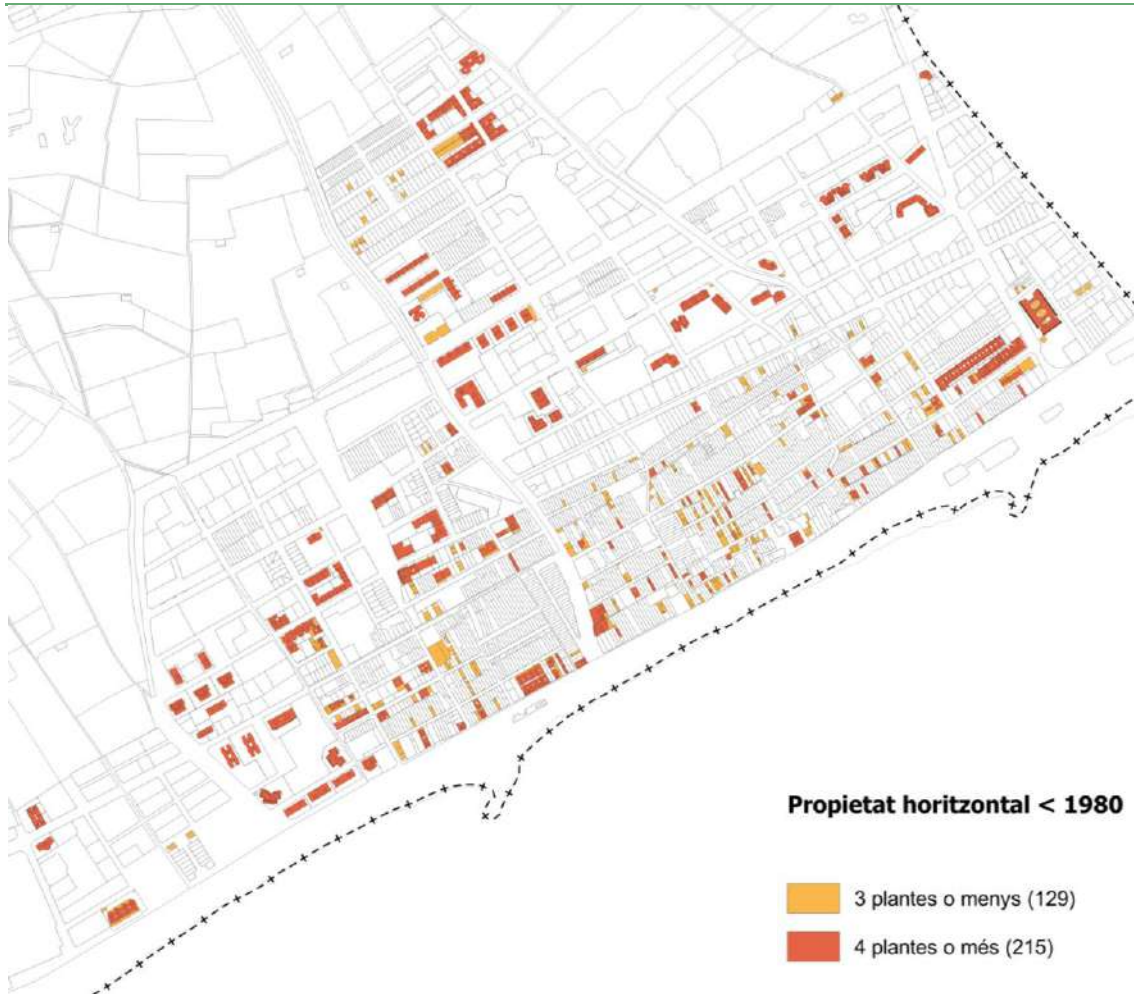
Font: Idescat, a partir del cens d'edificis de l'INE.

Per conèixer la ubicació dels edificis amb problemàtiques d'accessibilitat es pot estimar que la majoria correspondran a edificis anteriors a 1.980<sup>15</sup> ja que són previs a la implementació de normatives d'accessibilitat. En el següent plànol es pot observar la ubicació dels edificis amb

<sup>15</sup> El Pla Metropolità de Rehabilitació 2020-2030 fixa el 1980 com un any clivella tenint en compte que en aquest moment s'aproven les primeres normatives vinculades a l'eficiència energètica i les primeres lleis que regulaven unes exigències mínimes en relació a l'accessibilitat.

aquesta antiguitat, de propietat horitzontal i de 4 plantes o més. En total hi ha 215 edificis ubicats principalment a les zones d'Eixample al voltant del centre històric. Per altra banda, únicament hi ha 27 edificis anteriors a 1980 i de 4 plantes o més de propietat vertical.

**Plànol 4.6. Edificis anteriors a 1980 de propietat horitzontal per nombre de plantes, 2022**



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

### 4.3 EFICIÈNCIA ENERGÈTICA DEL PARC D'HABITATGE

El parc d'habitatges de Vilassar de Mar es va construir principalment abans de 1980, quan va entrar en vigor la primera normativa d'aïllament tèrmic NBE-CT-79. Hi ha 6.723 immobles en edificis destinats principalment a habitatge construïts en aquest període que representen el 68,9 % del parc d'habitatges existents i es caracteritzen per la manca d'aïllament tèrmic i la baixa eficiència energètica de l'envolvent i els sistemes de producció d'energia.

A partir de les dades disponibles del registre de Certificats d'Eficiència Energètica de l'Institut Català de l'Energia (ICAEN) podem establir que un 23,3% dels edificis residencials disposen de certificat energètic i un 33,5% dels habitatges existents al municipi.<sup>16</sup>

<sup>16</sup> El nombre d'edificis i habitatges total s'ha calculat a partir de dades del Cens de l'INE actualitzades a partir de dades del Cadastre per al període 2012-2021.

### Edificis amb certificat energètic

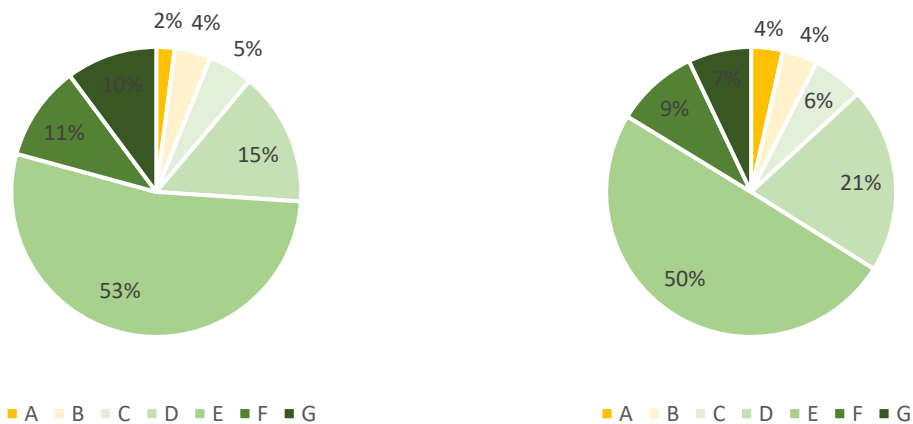
Més del 70% dels edificis amb certificat tenen qualificacions baixes, etiqueta E o inferior, fet que suposa l'existència d'un volum important d'edificacions residencials amb necessitat d'intervenció per a la millora de l'eficiència energètica. Només el 2% dels edificis certificats disposen d'etiqueta A, dels quals 80% són d'obra nova.

**Taula 4.10. Edificis destinats principalment a habitatge segons certificat d'eficiència energètica, 2022**

Etiqueta	Nombre d'edificis			
	Consum energètic	%	Emissions CO <sub>2</sub>	%
A	15	2%	26	4%
B	30	4%	29	4%
C	37	5%	42	6%
D	110	15%	153	21%
E	392	53%	367	50%
F	78	11%	68	9%
G	75	10%	52	7%
<b>Total</b>	<b>737 edificis</b>			

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'ICAEN.

**Gràfic 4.7. Edificis destinats principalment a habitatge segons certificat d'eficiència energètica, 2022: Consum energètic – Emissions CO<sub>2</sub>**



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'ICAEN.



---

**Plànol 4.7. Certificació d'eficiència energètica dels edificis residencials, 2022**

---



Font: Elaboració pròpia a partir del Registre de Certificacions Energètiques d'Edificis de la Generalitat de Catalunya i el Cadastre.

### Habitatges amb certificat energètic

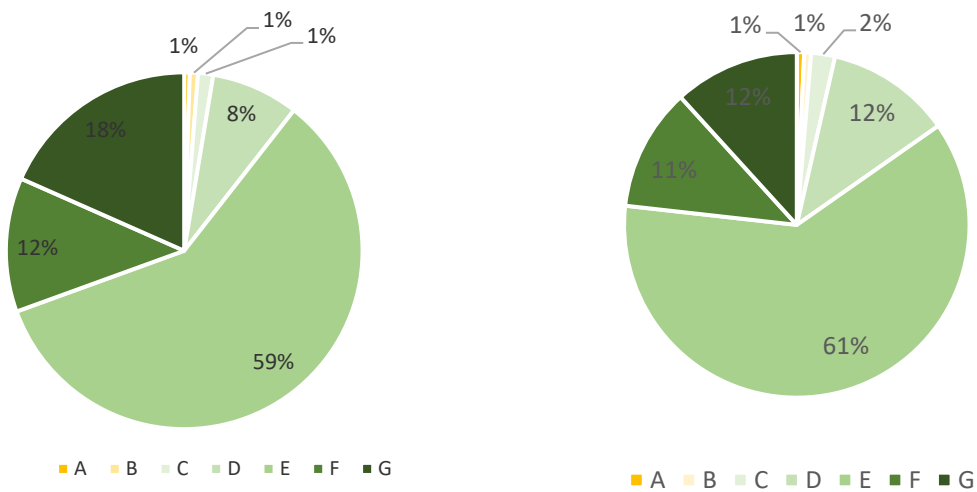
Pel que fa els habitatges, quasi el 90% dels que disposen de certificat tenen etiqueta E o inferior. Únicament l'1% dels immobles certificats disposen d'etiqueta A, dels quals el 70% són d'obra nova.

**Taula 4.11. Immobles segons certificat d'eficiència energètica, 2022**

Etiqueta	Nombre d'immobles			
	Consum energètic	%	Emissions CO <sub>2</sub>	%
A	17	1%	23	1%
B	25	1%	22	1%
C	46	1%	75	2%
D	267	8%	394	12%
E	1.981	59%	2.068	61%
F	409	12%	386	11%
G	618	18%	395	12%
<b>Total</b>	<b>3.363 immobles</b>			

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'ICAEN.

**Gràfic 4.8. Immobles segons certificat d'eficiència energètica**



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'ICAEN.

## 4.4 BARRAQUISME, INFRAHABITATGE I INSALUBRITAT EN L'HABITATGE

Els Serveis Socials municipals identifiquen casos concrets d'infrahabitatge, puntualment en locals en planta baixa, edificacions precàries en sòl agrícola i casos aïllats de barraques.

En terme generals no s'observen problemes estructurals ni una concentració dels mateixos en zones determinades del municipi.



## 4.5 L'ÚS DEL PARC

### 4.5.1 TIPUS D'HABITATGES: PRINCIPALS, SECUNDARIS I VACANTS

Les dades del Cens de 2001 i 2011 apunten a un descens dels habitatges secundaris en benefici dels habitatges principals a Vilassar de Mar.

A partir de de dades de domicilis del padró (2022) s'observa com continua l'augment d'habitatges principals, tot i que a un ritme inferior. S'estima que el 2022 hi havia uns 2.000 habitatges secundaris o buits, un 20% del total, respecte un 22,5% el 2011.

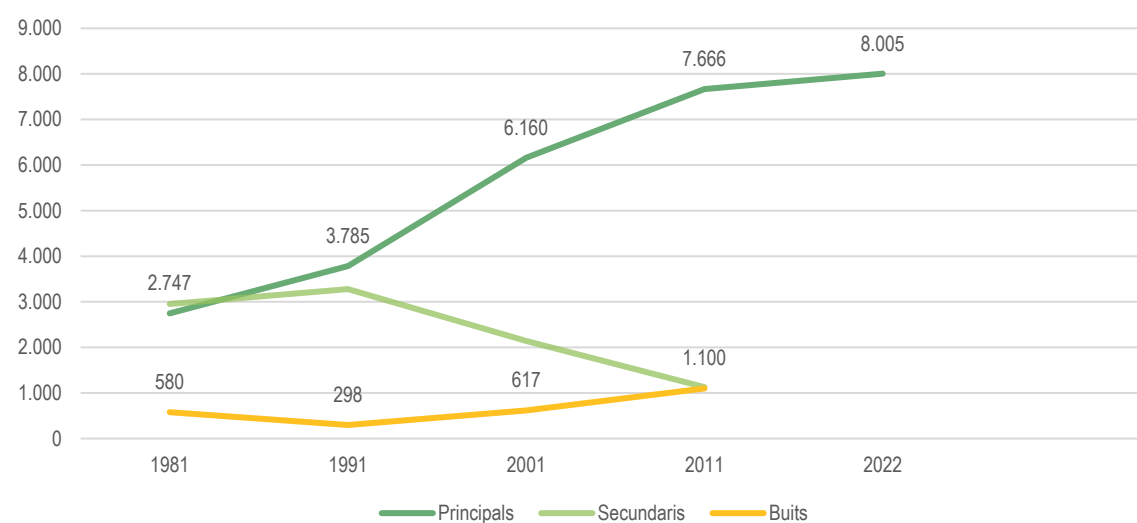
**Taula 4.12. Habitatges en edificis destinats principalment a habitatge.**  
Per tipus. 1981, 1991, 2001, 2011 i 2022.

Any	Principals	%	Secundaris	%	Buits	%	Altres	%	Total
1981	2.747	43,7%	2.953	47,0%	580	9,2%			<b>6.280</b>
1991	3.785	51,4%	3.279	44,5%	298	4,0%	6	0,1%	<b>7.368</b>
2001	6.160	68,2%	2.143	23,7%	617	6,8%	110	1,2%	<b>9.030</b>
2011	7.666	77,5%	1.129	11,4%	1.100	11,1%			<b>9.895</b>
2022*	8.005	79,8%	-	-	-	-	-	-	<b>10.036</b>

Nota: \* Les dades de l'any 2022 d'habitatges principals corresponen al nombre de domicilis amb persones empadronades segons el padró municipal. El total d'habitatges s'ha calculat a partir del cens del 2011 i el nombre d'habitatges nous construïts des de 2012 a 2021 amb dades de la Secretaria d'habitatge de la Generalitat. Es desconeix el nombre d'habitatges secundaris, buits i altres.

Font: Idescat, a partir del cens de població i habitatges de l'INE, padró municipal i Secretaria de l'habitatge (dades 2022).

**Gràfic 4.9. Tipus d'habitatges, 1981-2022**



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

### 4.5.2 TIPUS DE PROPIETAT

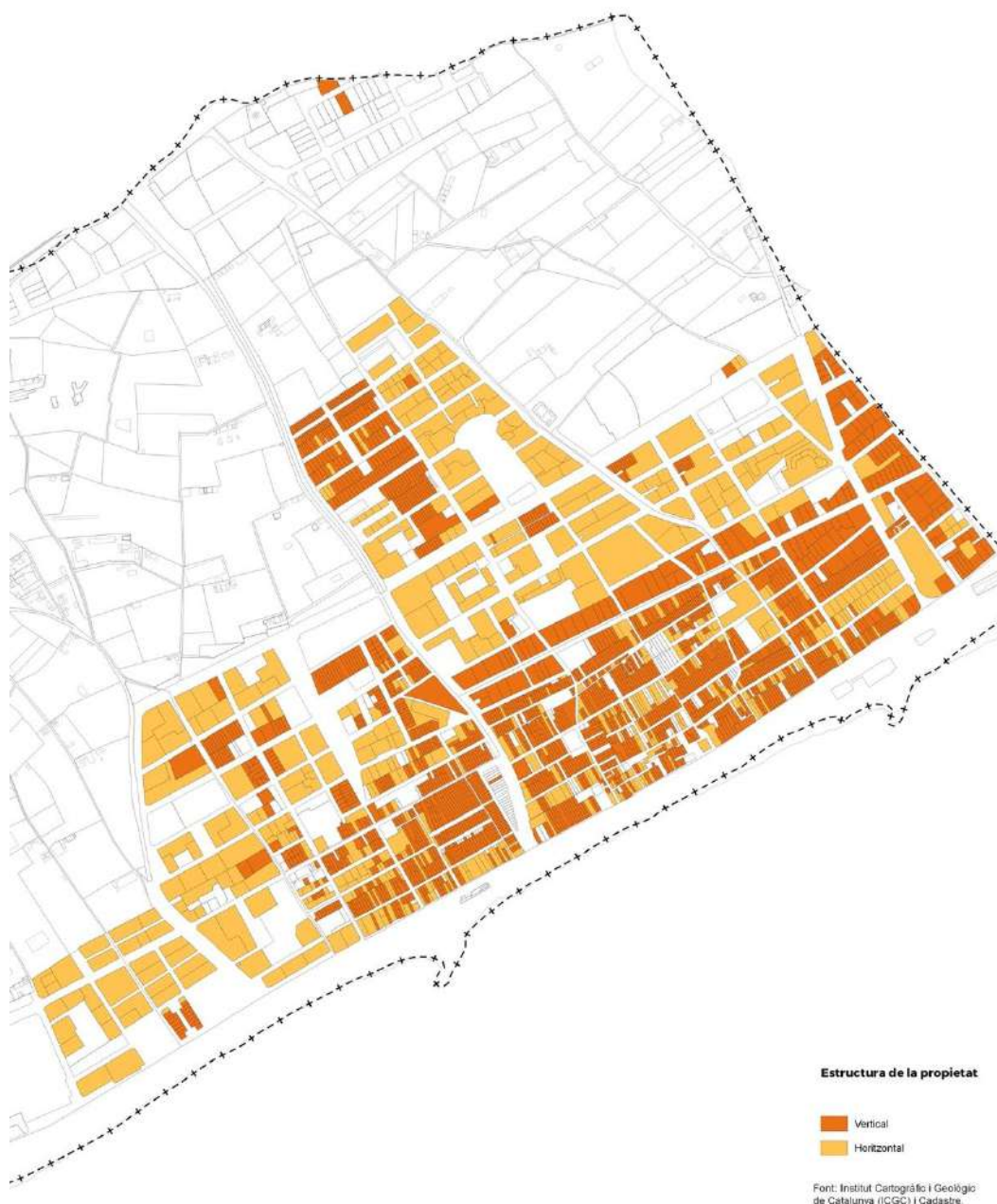
L'estructura de la propietat a Vilassar de Mar és principalment vertical amb 1.672 edificis segons el Cadastre, un 73,5% dels edificis residencials, mentre que la propietat horitzontal representa 603 edificis, un 26,5%.

Els edificis de propietat vertical es concentren al centre històric del municipi i al Barato, mentre que a la zona d'eixample predomina la propietat horitzontal.

---

**Plànol 4.8. Distribució de l'estructura de la propietat, 2022**


---



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

#### 4.5.3 HABITATGES BUITS

La Diputació de Barcelona, en col·laboració amb l'Ajuntament, ha elaborat un Estudi d'habitatges buits que ha permès identificar els habitatges amb indicis de desocupació del municipi.

- S'han detectat 76 habitatges amb consums d'aigua anormalment baixos o amb contractes donats de baixa.
- 1 332 habitatges sense persones empadronades els darrers dos anys.

Per altra banda, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya comptabilitza actualment 7 habitatges buits o ocupats propietat d'entitats financeres o grans tenidors al municipi de Vilassar de Mar.

Per últim, segons les dades del cens de 2021, elaborades a partir dels consums d'electricitat, hi ha 960 habitatges al municipi que estan buits.

**Taula 4.13. Habitatges segons intensitat d'ús. 2021**

	Nombre	%
Buits <sup>17</sup>	960	9%
Molt baix	190	2%
Esporàdic	643	6%
Habitual	8.393	82%
<b>Total</b>	<b>10.186</b>	<b>100%</b>

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

#### 4.5.4 EL RÈGIM DE TINENÇA DE L'HABITATGE PRINCIPAL

Segons el cens de 2011, la propietat era el règim de tinença dominant al municipi i representava el 74,4% del total dels habitatges principals. Pel que fa als habitatges de propietat amb pagaments pendents, representaven un 36,3% del total d'habitatges principals, un percentatge força més elevat que l'any 1991 (19,3%).

Els habitatges de lloguer, l'any 2011, corresponen al 21,1% del parc d'habitatges principals. El pes del lloguer no va créixer significativament entre 1991 i 2011.

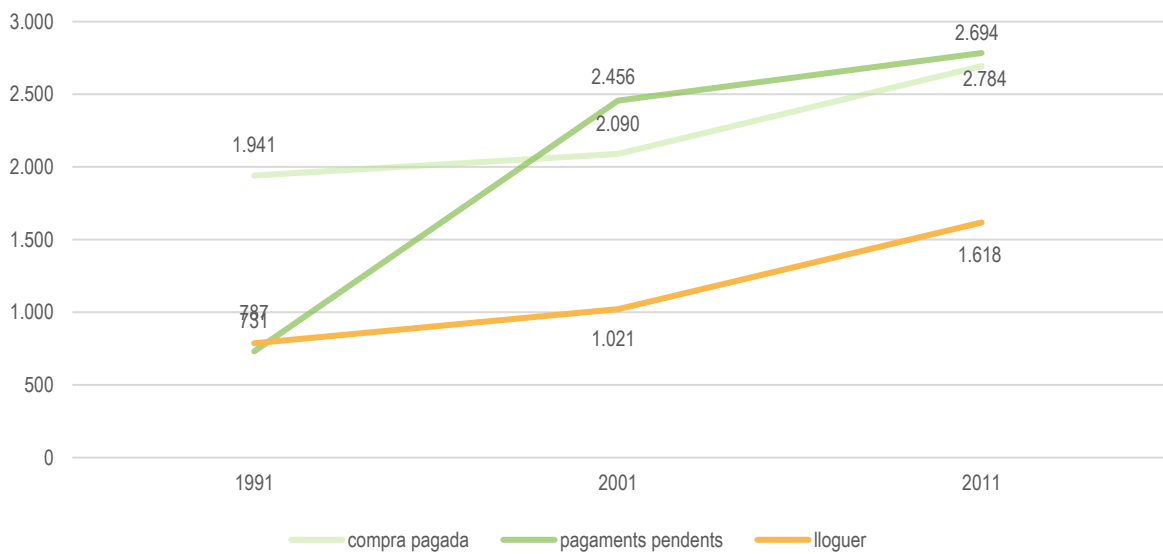
**Taula 4.14. Habitatges principals. Per règim de tinença. 1991, 2001, 2011**

Règim de tinença	1991	%	2001	%	2011	%	
Propietat	Compra pagada	1.941	51,3%	2.090	33,9%	2.694	35,1%
	Pagaments pendents	731	19,3%	2.456	39,9%	2.784	36,3%
	Herència o donació	174	4,6%	335	5,4%	222	2,9%
	<b>Total propietat</b>	<b>2.846</b>	<b>75,2%</b>	<b>4.881</b>	<b>79,2%</b>	<b>5.700</b>	<b>74,4%</b>
Lloguer	787	20,8%	1.021	16,6%	1.618	21,1%	
Cedit	131	3,5%	110	1,8%	83	1,1%	
Altres	21	0,6%	148	2,4%	265	3,5%	
<b>Total</b>	<b>3.785</b>	<b>100,0%</b>	<b>6.160</b>	<b>100,0%</b>	<b>7.666</b>	<b>100,0%</b>	

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

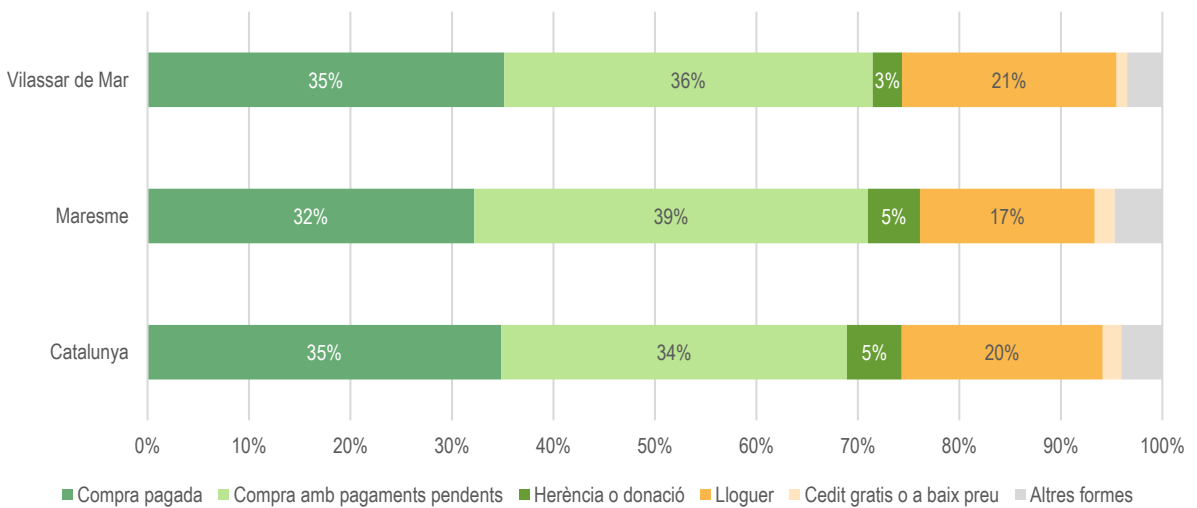
<sup>17</sup> Es considera com a habitatge buit aquell que no disposa de contracte de subministrament elèctric o el consum total del qual registrat l'any precedent ha estat inferior al que un habitatge mitjà del mateix municipi tindria si s'ocupés durant 15 dies tot l'any.

**Gràfic 4.10. Habitatges principals segons el règim de tinença. 1991, 2001, 2011**



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

**Gràfic 4.11. Habitatges principals segons el règim de tinença. 1991, 2001, 2011**



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

**4.5.5 ELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC**

A desembre de 2022, Vilassar de Mar comptava amb **229 HUT amb llicència**, distribuïts homogèniament pel municipi.

El Pla especial urbanístic dels habitatges d'ús turístic (veure capítol 7.3.1) regula l'atorgament de noves llicències.

## 4.5.6 ALTRES RECURSOS RESIDENCIALS DEL MUNICIPI

Vilassar de Mar disposa de diferents recursos residencials temporals al servei de persones visitants o amb necessitats especials: apartaments, pensions, hotels, i residències de gent gran.

**Taula 4.15. Allotjaments temporals a Vilassar de Mar, 2022**

Tipologia	Nom	Adreça	Núm. places
Albergs, hotels i hostals	Can Mora Bed & Breakfast	Carrer Santa Coloma, núm. 65	2
	Hotel Tres Leones	Carrer Sant Pau, núm. 21	6
	Hotel Vilassar	Avinguda Carles III, núm. 15-21	25
Residències gent gran	Vida per l'Avi	Carrer Colom, núm. 11	25
	Llar per l'avi II	Carrer Sant Pau, núm. 12	NS
	Front Blau	Carrer Canonge Almera, núm. 67	NS
	Vida als anys	Carrer Sant Pau, núm. 17	NS
	Fundació Casal de curació	Carrer Maria Vidal, núm. 46-48	NS
	Casa Pairal	Carrer Rosari, núm. 59	60
	La Bona Mar	Carrer Sant Pere, núm. 14-15	23

Font: Elaboració pròpia, a partir de les dades del Registre d'allotjaments turístics i del Departament de Drets Socials de la Generalitat de Catalunya.

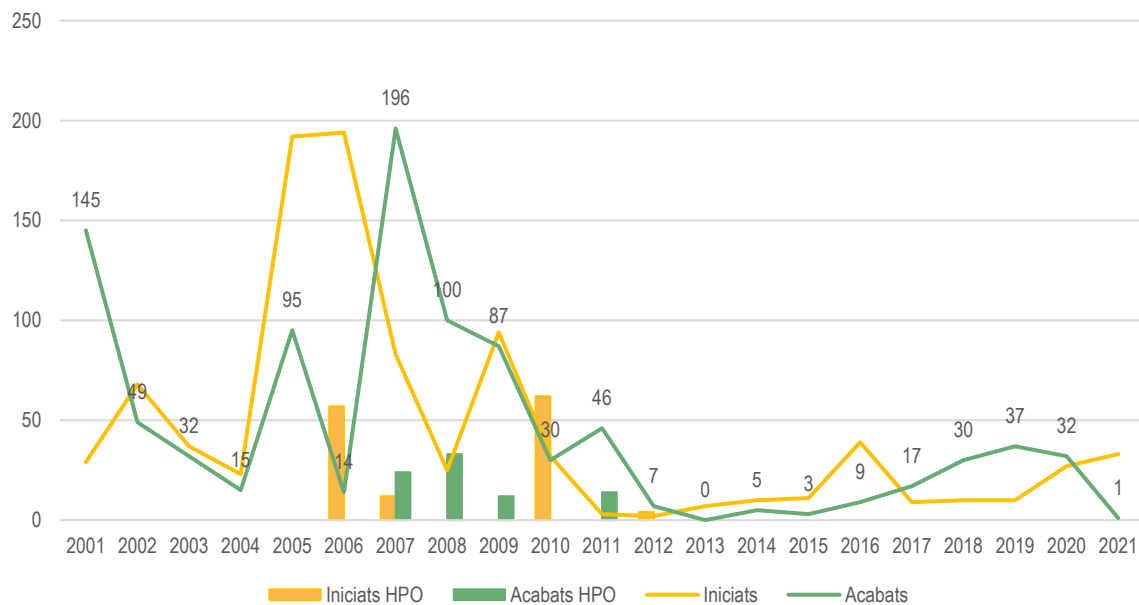
## 5 LA DINÀMICA DE CONSTRUCCIÓ I REHABILITACIÓ

### 5.1 HABITATGES D'OBRA NOVA

El parc residencial actual de Vilassar de Mar es va construir fonamentalment en la dècada dels 60 i especialment dels 70, període durant el qual es va construir el 45,9% del parc. A la dècada dels 90 es va experimentar un repunt en la producció d'habitatge, representant el 15,9% del parc actual.

Durant les últimes dues dècades només s'ha generat el 4,5% del parc i la producció d'habitatge ha tendit a la baixa, amb un pic de producció durant els anys previs a l'esclat de la bombolla immobiliària, a partir de l'any 2008. Entre 2013 i 2021 el nombre d'habitatges iniciats i acabats ha tingut una corba ascendent, però amb un ritme de producció reduït. L'any 2021 registra excepcionalment una caiguda en picat del nombre d'habitatges acabats degut a l'aturada del sector de la construcció a conseqüència de la pandèmia de la Covid-19.

Gràfic 5.1. Evolució de la dinàmica de construcció d'habitatges, 2001 - 2021



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

La producció d'habitatge de protecció oficial va ser significativa entre els anys 2006 i 2011, però els efectes de la crisi econòmica i l'esclat de la bombolla immobiliària van suposar una frenada en sec del sector de la construcció, que ha significat que entre 2012 i 2021 no s'hagi acabat cap nou habitatge protegit a Vilassar de Mar.

**Taula 5.1. Habitatges iniciats i acabats a Vilassar de Mar. Per tipus, 2001 - 2021**

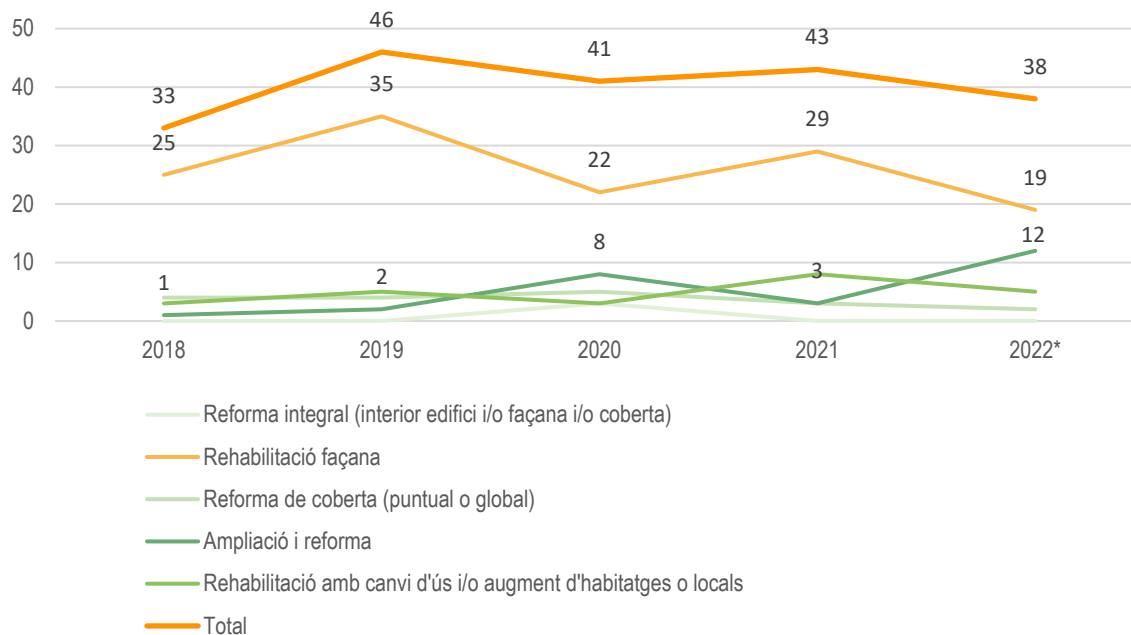
Any	Habitatges iniciats	Habitatges acabats	
		Total	HPO
2001	29	145	
2002	68	49	0
2003	37	32	0
2004	23	15	0
2005	192	95	0
2006	194	14	0
2007	83	196	24
2008	25	100	33
2009	94	87	12
2010	32	30	0
2011	3	46	14
2012	2	7	0
2013	7	0	0
2014	10	5	0
2015	11	3	0
2016	39	9	0
2017	9	17	0
2018	10	30	0
2019	10	37	0
2020	27	32	0
2021	33	1	0
<b>Total</b>	<b>938</b>	<b>950</b>	<b>83</b>

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

## 5.2 L·LICÈNCIES DE REHABILITACIÓ DEL PARC D'HABITATGE

La tramitació de l·licències de rehabilitació s'ha mantingut força estable els darrers 5 anys, al voltant de les 40 l·licències per any, amb un pes important de la rehabilitació de façanes i un repunt l'any 2022 de les obres de rehabilitació i ampliació.

Gràfic 5.2. Evolució de les llicències de rehabilitació tramitades, 2018 – 2022



Nota: Les dades de 2022 són preliminars a l'espera de resoldre algunes sol·licituds de llicència.  
Font: Elaboració pròpia, a partir de les dades de l'Ajuntament de Vilassar de Mar.

A continuació es detallen les llicències tramitades segons si són obres majors o menors.

### 5.2.1 LLICÈNCIES D'OBRES MAJORS

Entre l'any 2018 i el 2022 s'han donat 50 llicències d'obres majors de rehabilitació desglossades en: 26 d'ampliació i reforma i 24 de rehabilitació amb canvi d'ús i/o augment d'habitats o locals.

Taula 5.2. Llicències obres majors, 2018 - 2022

Any	Ampliació i reforma	Rehabilitació amb canvi d'ús i/o augment d'habitats o locals
2018	1	3
2019	2	5
2020	8	3
2021	3	8
2022*	12	5
<b>Total</b>	<b>26</b>	<b>24</b>

Nota: Les dades de 2022 són preliminars a l'espera de resoldre algunes sol·licituds de llicència.  
Font: Elaboració pròpia, a partir de les dades de l'Ajuntament de Vilassar de Mar.

### 5.2.2 LLICÈNCIES D'OBRES MENORS

Entre l'any 2018 i el 2022 s'han donat 151 llicències d'obres menors de rehabilitació desglossades en: 3 de reforma integral, 130 de rehabilitació de façana, i 18 de reforma de coberta. En termes globals s'observa una tendència a la millora de façanes sense incidir en altres elements indispensables per a la millora energètica dels edificis



**Taula 5.3. Llicències obres menors, 2018 - 2022**

Any	Reforma integral (interior edifici i/o façana i/o coberta)	Rehabilitació façana	Reforma de coberta (puntual o global)
2018	0	25	4
2019	0	35	4
2020	3	22	5
2021	0	29	3
2022*	0	19	2
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>130</b>	<b>18</b>

Nota: Les dades de 2022 són preliminars a l'espera de resoldre algunes sol·licituds de llicència.  
 Font: Elaboració pròpia, a partir de les dades de l'Ajuntament de Vilassar de Mar.

## 6 EL MERCAT DE L'HABITATGE

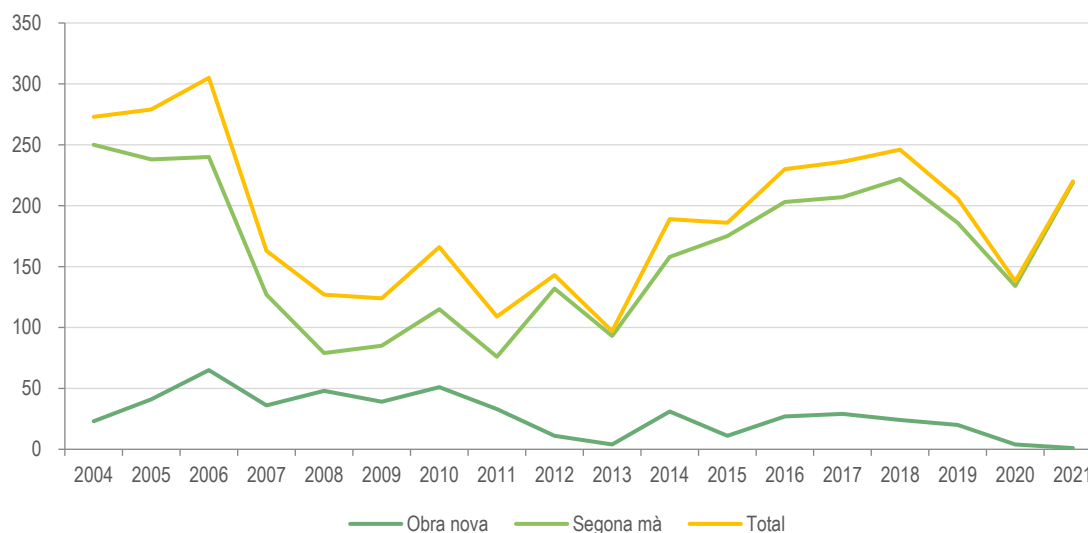
### 6.1 ELS HABITATGES DE VENDA

#### 6.1.1 TRANSACCIONS REGISTRADES

Les transaccions van enregistrar una important reducció amb la crisi del 2008-2009, arribant al mínim de menys d'un centenar el 2013, i si bé es van recuperar a partir del 2014, ja no han assolit el volum del 2006.

- Fins al 2006 les transaccions van estar entorn les 290, destacant el 2006 amb 305 transaccions, el 21% de les quals d'habitatges d'obra nova.
- El 2007 es redueixen a menys de la meitat.
- A partir d'aquell any i fins al 2015, amb força oscil·lacions d'augment i reducció, se situen entorn les 140 (mínim de 97 el 2013 i màxim de 189 el 2014).
- Des del 2015 es recuperen, però en cap any assoleix la magnitud dels tres primers anys de la sèrie, tot i acostar-s'hi puntualment (2019 i 2021).

Gràfic 6.3. Evolució de les transaccions, 2014 - 2021



Font: web del Ministeri de transports, mobilitat i agenda urbana i elaboració pròpia.

L'evolució de les transaccions d'obra nova ha estat molt irregular:

- Se situen entorn el terç en els primers anys de la crisi, del 2008 al 2011 a causa de la gran reducció de les de segona mà.
- Es redueixen per dessota el 10% a partir del 2012, amb l'excepció del 2014 (15,4%) i 2016 i 2017, que van ser entorn el 12%.
- La reducció de les transaccions estan directament relacionades amb la reducció de la construcció de nou habitatge i també en la dificultat de comercialització.

**Gràfic 6.4. Evolució de les transaccions d'obra nova (%), 2014 - 2021**

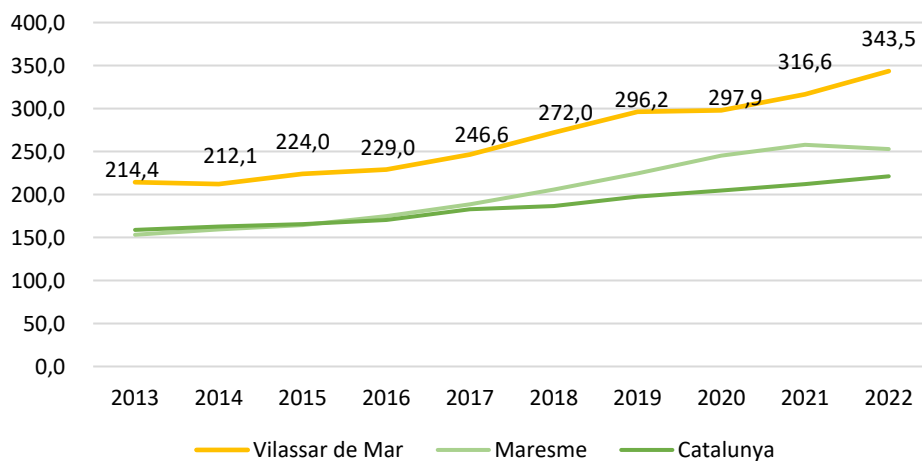
Font: web del Ministeri de transports, mobilitat i agenda urbana i elaboració pròpia.

Les transaccions d'habitatge amb protecció han estat poc nombroses, 20 entre el 2004 i el 2021.

### 6.1.2 PREU DE COMPRAVENDA DELS HABITATGES

El preu mitjà de compravenda és més car a Vilassar de Mar que al Maresme i a Catalunya.

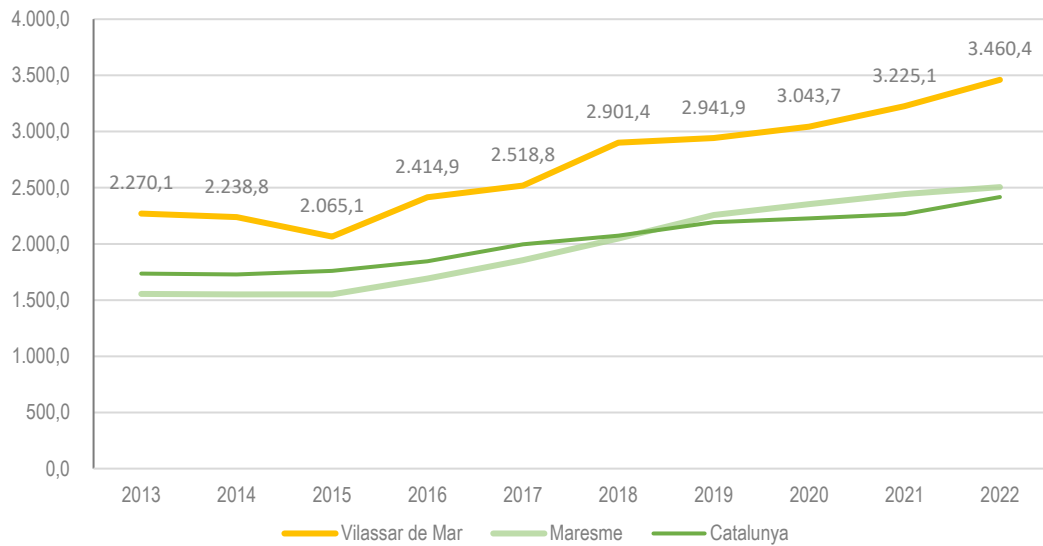
- Entre el 2013 i el 2022 ha incrementat un 60,2% a Vilassar de Mar, més que a Catalunya (39,2%), però menys que al Maresme (65,1%).

**Gràfic 6.5. Evolució del preu de compravenda de l'habitatge (milers d'€), 2013 - 2022**

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del MITMA

El preu per m<sup>2</sup> construït és també més car a Vilassar de Mar, augmentant la diferència amb els anys.

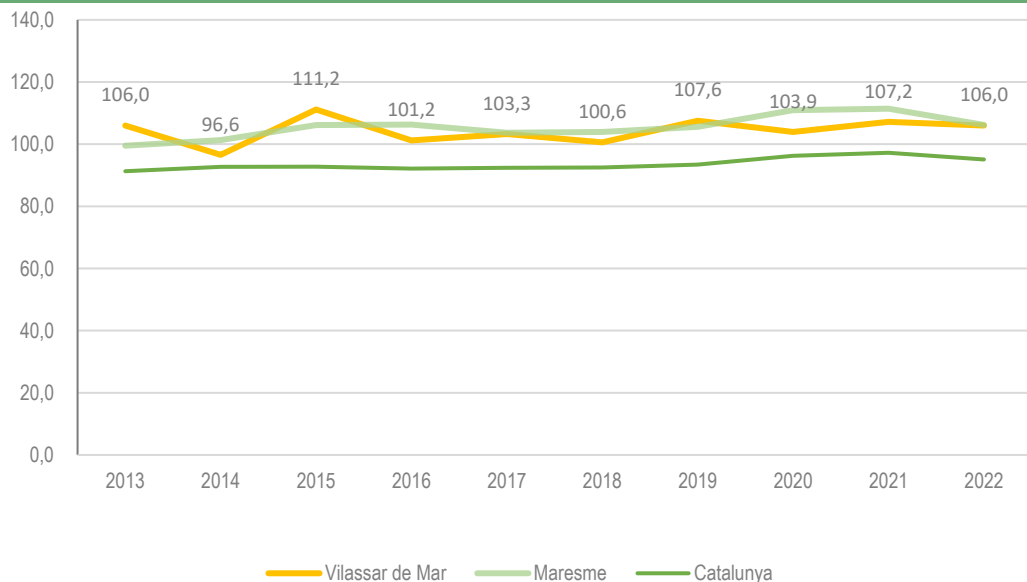
- Amb tot, l'increment més gran entre el 2013 i el 2022 l'experimenta el Maresme, amb el 61,2%, mentre que a Vilassar de Mar és del 52,4% i a Catalunya del 39,2%.

**Gràfic 6.6. Evolució del preu per m<sup>2</sup> construït (milers d'€), 2013 - 2022**

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

La dimensió mitjana dels habitatges de Vilassar de Mar era bastant semblant a la del Maresme, si bé ocasionalment els de la comarca han estat més grans, mentre que era més gran que els de Catalunya.

- A Vilassar de Mar els habitatges de segona mà eren més grans que els d'obra nova, mentre que al Maresme i Catalunya va ser a la inversa.

**Gràfic 6.7. Evolució del preu per m<sup>2</sup> construït (milers d'€), 2013 - 2022**

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

Vilassar de Mar pertany a la zona geogràfica A dels règims general i especial i A2 del preu concertat.

- Tots tres són competius respecte el lliure mercat, inclús el de preu concertat en relació amb el de segona mà de lliure mercat.

**Taula 6.1. Preus màxims dels mòduls d'HPO i preu mitjà de compravenda, 2023**

	€/m <sup>2</sup> útils	
	Compra	Lloguer / cessió ús
Règim general	2.666,02	10,01
Règim especial	2.343,19	8,79
Preu concertat	3.001,68	10,01
	€/m <sup>2</sup> construïts	
Preu mitjà compravenda (2021)	3.460,40	sd
Obra nova	4.649,51	sd
Segona mà	3.407,84	sd

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

### 6.1.3 L'OFERTA DE MERCAT PRIVAT DE COMPRA

Dels portals immobiliaris s'ha obtingut una mostra de 117 habitatges, l'1 % dels habitatges estimats el 2021.

- L'habitatge d'obra nova té poc pes, el 14,5% de la mostra, tot i que el nombre total podria ser més gran, atès que el 82,4 es corresponen a promocions.

Així mateix:

- El 2,5% de l'habitatge en oferta és de grans tenidors. Possiblement, el nombre d'habitatges en oferta propietat de grans tenidors serà més gran, però no es pot saber dels anuncis als portals web.
- El 17,2% publicita rebaixes de preu, d'un mínim de l'1,4% i de 5.000 €, a un màxim del 18,1% i de 100.000 €, un 6,6% i 34.854,8 € de mitjana.
- El 7% de l'habitatge de segona mà s'ha de reformar, un s'ha d'enderrocar i també hi ha 2 habitatges per a acabar.

**Taula 6.2. L'oferta de mercat de compravenda (2022)**

	Oferta 2022		% habitatges 2021
	Nre	Pes	
Compravenda	122		1,2
Obra nova	22	18,0	0,2
Segona mà	100	82,0	1,0

Font: Portals immobiliaris i elaboració pròpia.

El preu mitjà de l'habitatge en oferta venda és el 54,4% més car que el preu mitjà de compravenda.

- El d'obra nova és un 61,3% més car, mentre que el de segona mà, el 56,6%.
- Les dimensions mitjanes de l'habitatge en oferta són força més grans, sobretot les de segona mà a causa de l'oferta d'habitatge unifamiliar.

**Taula 6.3. Oferta del mercat d'habitatges i compravendes registrades**

	Oferta ( 2022)			
	Mostra	m <sup>2</sup> c	Preu (€)	€/m <sup>2</sup> c
Obra nova	17	162,0	440.576,5	3.610,6
Segona mà	100	178,3	496.921,0	3.018,1
Total	117	175,9	488.734,2	3.104,2
Compravendes registrades 2021				
Obra nova	5	105,0	273.067,1	2.848,7
Segona mà	191	107,2	317.291,3	3.231,2
Total	196	107,2	316.585,6	3.225,1
Oferta / Compravendes registrades				
Obra nova	240,0	54,3	61,3	26,7
Segona mà	-47,6	66,3	56,6	-6,6
Total	-40,3	64,1	54,4	-3,7

Font. Secretaria d'Habitatge i portals immobiliaris i elaboració pròpia.

Respecte a l'oferta d'obra nova,

- Una mica menys de dos terços són habitatges en edifici plurifamiliars de dues promocions, una amb habitatges de 99,5 m<sup>2</sup> construïts de mitjana i un preu mitjà de 487.500 € (11,8% de la mostra), i la segona, amb més de la meitat d'habitatges de la mostra, amb una superfície construïda mitjana de 88,9 m<sup>2</sup> i preu de 412.777,8.
- La resta és habitatge unifamiliar, majoritàriament adossat, el més car la promoció de les Pinedes, de quasi 700 mil euros.

**Taula 6.4. Oferta del mercat d'habitatges d'obra nova (maig 2022)**

Tipus	Nre	%	Habitacions	Superfície construïda	Preu (€)	€/m <sup>2</sup> c
Aparellades per acabar	2	11,8	2,0	308,0	210.000,0	678,3
Promoció Cor	2	11,8	2,5	99,5	487.500,0	4.904,0
Promoció les Pinedes	3	17,6	4,7	286,3	690.000,0	2.412,2
Promoció el Viver	9	52,9	2,9	88,9	412.777,8	4.652,4
Xalet	1	5,9	4,0	280,0	309.800,0	1.106,4
Total	17	100,0	3,0	147,3	383.684,1	3.232,0

Font. Portals immobiliaris i elaboració pròpia.

En relació amb l'habitatge de segona mà:

- El 55% és habitatge en edifici plurifamiliar, dels quals els pisos tenen una superfície mitjana propera a la mitjana de compravendes.
- Els pisos no són l'oferta més assequible, són més barats els habitatges entre mitgeres, però d'aquests: un s'ha d'enderrocar, un altre s'ha de reformar i és petit, 78 m<sup>2</sup>c, i un altre pertany a una entitat financera.
- L'oferta d'habitatge unifamiliar aïllat, quasi la quarta part de la mostra, oscil·la entre el preu mínim de 219.000 € i el màxim de 1.690.000 €. Hi ha 7 habitatges d'1 milió i més i 6 entre el 595 i 895 mil euros.

Taula 6.5. Oferta del mercat d'habitatges de segona mà (maig 2022)

Tipus	Nre	%	Habitacions	Superfície construïda	Preu (€)	€/m <sup>2</sup> c	Antiguitat
Adossat	11	11,0	3,8	228,1	658.136,4	2.887,1	1.982,3
Aparellat	6	6,0	4,7	281,2	530.566,7	2.377,3	1.955,3
Dúplex	6	6,0	3,5	132,8	413.833,3	2.997,9	1.992,8
Entre mitgeres	4	4,0	4,5	172,0	318.500,0	2.093,4	1.932,0
Pis	49	49,0	3,2	105,4	346.085,7	3.423,8	1.980,5
Xalet	24	24,0	4,5	290,8	773.083,3	2.569,2	1.969,5
Total	100	100,0	3,7	178,3	496.921,0	3.018,1	1.975,6

Font. Portals immobiliaris i elaboració pròpia.

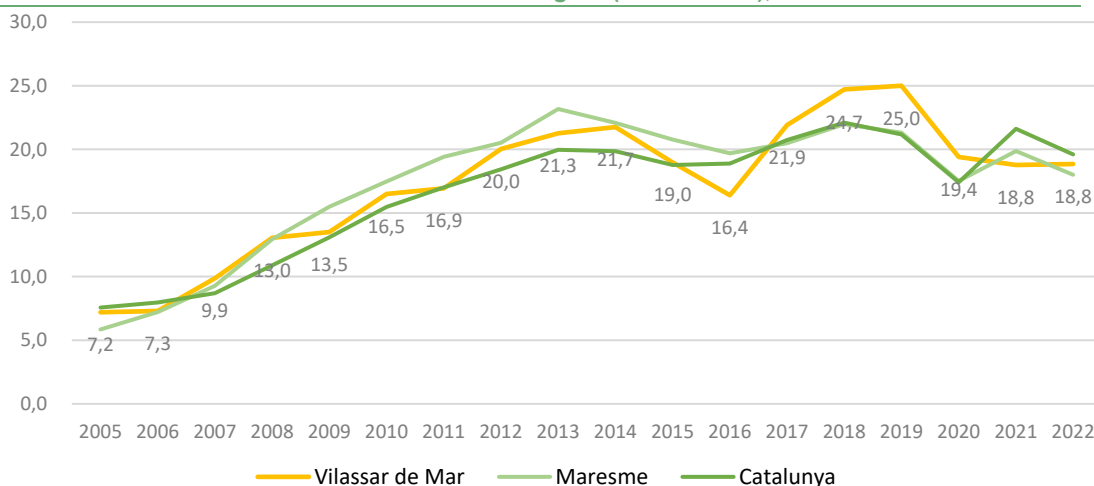
## 6.2 ELS HABITATGES DE LLOGUER

### 6.2.1 EVOLUCIÓ NOMBRE DE CONTRACTES I RENDES DE LLOGUER REGISTRADES

El nombre de contractes per mil habitants a Vilassar de Mar, 18,8‰ habitants el 2022, és similar al del Maresme, de 18,0‰ i Catalunya, 19,6 ‰, situant-se enmig dels dos.

- Van augmentar fins al 2019, tot i una reducció el 2015 i 2016, més gran a Vilassar de Mar que al Maresme i Catalunya.
- La reducció el 2020 és conseqüència del confinament per la pandèmia de la Covid-19. Això no obstant, la reducció continua el 2021 a Vilassar de Mar mentre que al Maresme i Catalunya es recuperen.
- El nombre màxim de contractes de lloguer per 1.000 habitants a Vilassar de Mar va ser el 2019 amb 25‰.

Gràfic 6.8. Evolució del nombre de contractes de lloguer (‰ habitants), 2005 - 2022



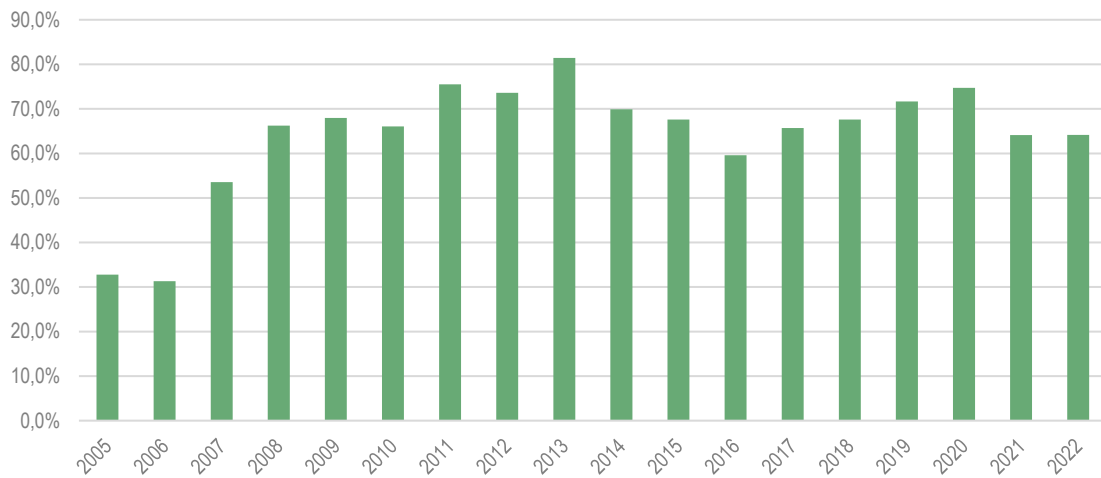
Font: Departament de Territori i Sostenibilitat, a partir de dades de la Secretaria d'habitatge i elaboració pròpia.

La relació del nombre de contractes de lloguer amb el total d'operacions de mercat evidencia la importància d'aquests a partir de la crisi del 2008-2009, tot i que en els anys anteriors ja tenien una bona proporció.

- El 2005 i el 2006 suposaven una mica menys d'un terç, proporció que augmenta fins a més de la meitat el 2007.
- Amb la crisi s'enfilen fins rondar les tres quartes parts, amb el màxim el 2013 amb el 81,5%.

- Tot i reduir-se amb la recuperació, la seva proporció ha seguit sent més gran que abans de la crisi, entre les dues terceres i les tres quatre parts.

**Gràfic 6.9. Pes del lloguer sobre el total d'operacions de mercat (%), 2005 - 2022**



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

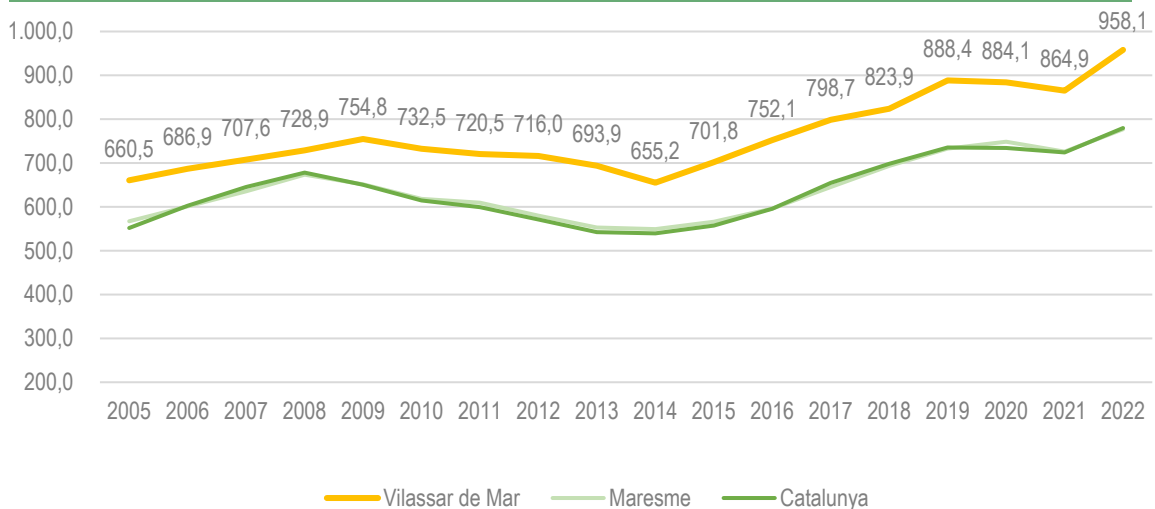
### 6.2.2 PREU DE LLOGUER DELS HABITATGES

La renda de lloguer ha passat dels 660,5 € del 2005 als 958,1 € el 2022, un 45% més cara.

- Fins al 2009 la renda va augmentar anualment, amb increments mitjans del 3,4%.
- En els anys de crisi, entre el 2009 i el 2014 es va reduir anualment, passant dels 754,8 als 655,2 €, amb un decrement del 13,2%
- Del 2015 al 2020 hi ha increments anuals de preu, els més destacats el 2019 (7,8%) i 2014 i 2015, d'entorn el 7%.
- El 2021 hi ha una petita reducció, del 0,5%, però el 2022 augmenta gairebé un 11%, assolint el preu més alt de tota la sèrie.
- El 2007 supera el llindar dels 700, el 2018 els dels 800 €, el 2020 i 2021 ja voreja els 900 €, i el 2022 els supera àmpliament.

El preu és força més car que el del Maresme (17,5%) i Catalunya (17,2%).

**Gràfic 6.10. Evolució de la renda de lloguer (€), 2005 - 2022**



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



### 6.2.3 L'OFERTA DE MERCAT PRIVAT DE LLOGUER

Als portals immobiliaris s'ha trobat 94 anuncis d'habitatges per a llogar, el 0,6% de l'habitatge estimat el 2021.

- El 8,5% d'aquests és lloguer de temporada, uns en temporada baixa, uns altres per un mínim de 4 mesos i un darrer comercialitzat per empresa i indistintament del temps d'estada.

L'habitatge en oferta és majoritàriament en edifici plurifamiliar, amb domini dels pisos amb el 86,4%.

- És una oferta cara, en què la més assequible és la de tipus apartament (1 habitació). Només hi ha un habitatge de menys de 700 € i no n'hi ha cap en el tram de 700-799 €.

En una mica menys d'una quarta part ofereixen rebaixa de preu, d'un mínim de 20 € i 2,4% i un màxim de 500 € i 27,8%, 95,4 € de mitjana i 7,1%.

- El 25% tenen piscina comunitària i una mica més d'un terç inclou una plaça d'aparcament, fets que poden contribuir a l'encariment.

**Taula 6.6. L'oferta de mercat (maig 2022)**

Tipus	Nre	%	Habitacions	Superfície construïda	Preu (€)	€/m <sup>2</sup> c
Apartament	5	8,5	1,0	60,8	869,0	14,3
Dúplex	1	1,7	3,0	80,0	1.250,0	15,6
Pis	51	86,4	2,8	88,4	1.184,8	13,6
Xalet adossat	2	3,4	4,0	240,0	1.875,0	7,8
Total	59	100,0	2,7	91,0	1.182,5	13,5

Font. Portals immobiliaris i elaboració pròpia.

Respecte a les fiances dipositades a l'Incasòl, l'oferta de mercat és quasi un 37% més cara.

**Taula 6.7. Oferta del mercat d'habitatges i compravendes registrades**

Preu mitjà oferta	1.182,5
Preu mitjà fiances	864,9
Diferència	36,7

Font. Secretaria d'Habitatge i portals immobiliaris i elaboració pròpia.

Posteriorment a l'elaboració d'aquest anàlisi, el març de 2024, ha entrat en vigor la regulació dels lloguers prevista a la Llei estatal 12/2023, ja que la declaració de zones de mercat residencial tensionat inclou el municipi de Vilassar de Mar.

## 7 EL PLANEJAMENT

### 7.1 PLANEJAMENT TERRITORIAL

El Pla Territorial General de Catalunya (PTGC) identifica Mataró com una polaritat de reequilibri dins l'àmbit metropolità de Barcelona i estableix una estratègia eminentment residencial per al Maresme, tot mantenint els valors paisatgístics i promovent un turisme de qualitat. Aquestes directrius es concreten al **Pla Territorial Metropolità de Barcelona**, que engloba les comarques de l'Alt Penedès, Baix Llobregat, Barcelonès, Garraf, Maresme, Vallès Occidental i Vallès Oriental.

El planejament de Vilassar de Mar també està condicionat per altres instruments de planejament supralocals:

- Pla Territorial Metropolità de Barcelona
- Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner
- Pla Director Urbanístic de les àrees residencials estratègiques del Maresme
- Pla Director Urbanístic de revisió de sòls no sostenibles del litoral entre Malgrat de mar i Alcanar.

#### 7.1.1 PLA TERRITORIAL METROPOLITÀ DE BARCELONA

El Pla Territorial Metropolità de Barcelona reconeix Vilassar de Mar com un centre urbà i identifica una nova centralitat urbana al nord del municipi i una altra al nord del Pla de l'Avella, al municipi de Cabrera de Mar; ambdues vinculades a la creació d'una nova infraestructura ferroviària per l'interior. També s'identifiquen àrees especialitzades d'equipament, parcs i altres sistemes a l'oest i nord-est del municipi.

Les estratègies de desenvolupament són les següents:

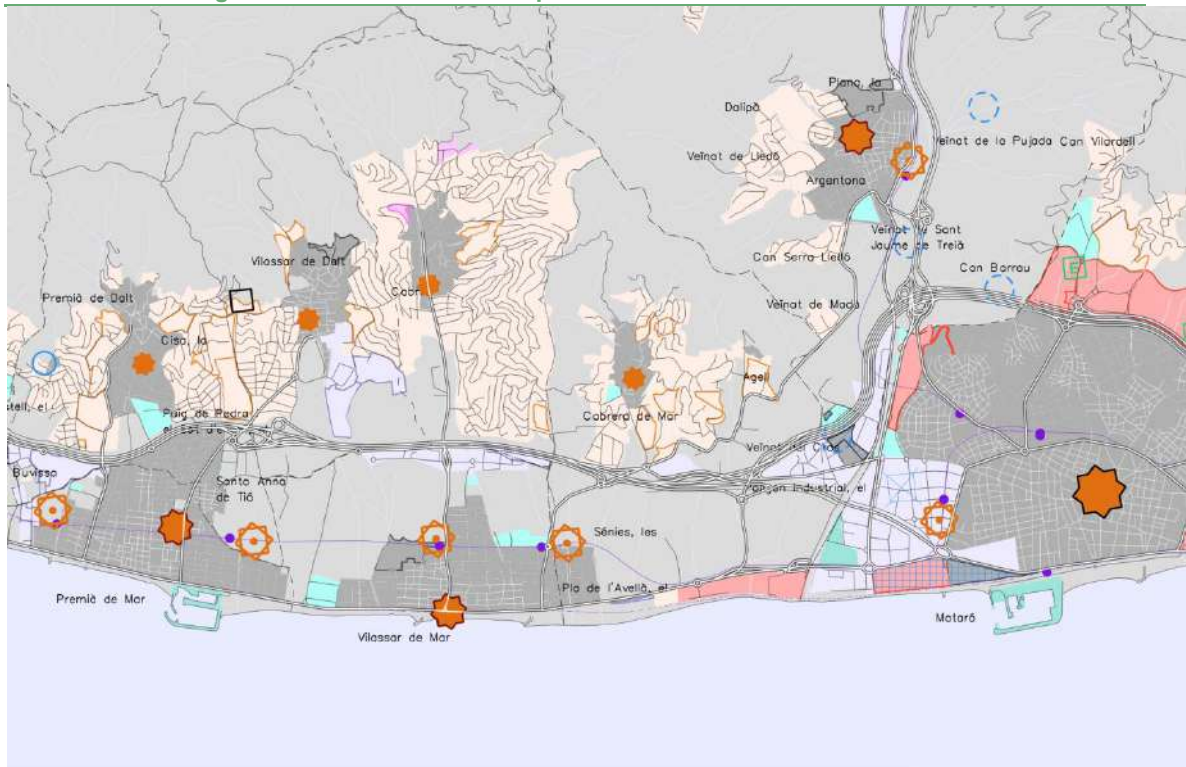
- **Centres Urbans:** estratègia urbana genèrica per a tot el municipi. Preveu la preservació i potenciació del caràcter i les funcions urbanes existents d'acord amb els següents objectius:
  - Manteniment i potenciació de les funcions urbanes establertes.
  - Ampliació del seu abast físic i de les seves 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.
  - 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.
- **Noves centralitats urbanes:** estratègia vinculada a la creació d'una nova infraestructura ferroviària al nord del municipi. Els plans urbanístics hauran de desenvolupar les àrees corresponents d'acord amb els objectius relatius a les àrees estratègiques de transformació i extensió urbana, prestant 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.

- **Àrees especialitzades d'equipament, parcs i altres sistemes:** fan referència als equipaments educatius i esportius de l'Escola Vaixell Burriac i el Cap de futbol municipal Xevi Ramon, per una banda, i el Mercat de Flor i planta ornamental, per l'altra.

El Pla Territorial també estableix la possibilitat de desplegar diversos Plans directors urbanístics a la comarca del Maresme que, de forma coordinada, abordin alguns reptes d'interès per a Vilassar de Mar:

- Continuitat entre els espais naturals existents i la connectivitat ecològica amb el mar.
- Ordenacions d'acabament de les vores urbanes.
- Infraestructures de comunicació.
- Concreció de les noves centralitats urbanes.

### Plànol 7.1. Estratègies del Pla Territorial Metropolità de Barcelona

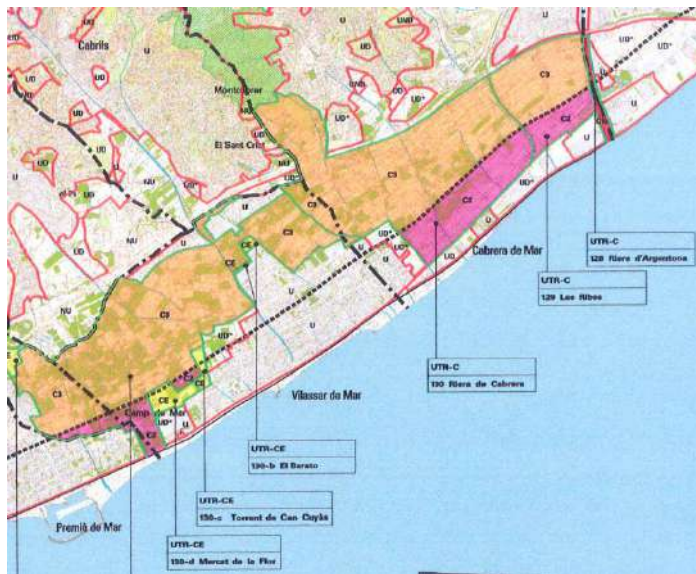


Font: Pla Territorial Metropolità de Barcelona.

#### 7.1.2 PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DEL SISTEMA COSTANER

El Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner delimita uns entorns agrícoles on es podria plantejar un desenvolupament urbanístic, concretament "sòls no urbanitzables o urbanitzables no delimitats que no han de passar necessàriament a sòl no urbanitzable costaner (CE)". Aquests sòls corresponen a l'àmbit Torrent d'en Cuyàs i l'ampliació del Mercat de la Flor.

## Plànol 7.2. Classes de sòl al PDU del Sistema Costaner



### CATEGORIES DE LES CLASSES DE SÒL

<b>CPEN</b>	SÒL NO URBANITZABLE COSTANER PEIN. Clau NU-CPEN. Codi gràfic CPEN
<b>C1</b>	SÒL NO URBANITZABLE COSTANER C1. Clau NU-C1. Codi gràfic C1
<b>C2</b>	SÒL NO URBANITZABLE COSTANER C2. Clau NU-C2. Codi gràfic C2
<b>C3</b>	SÒL NO URBANITZABLE COSTANER C3. Clau NU-C3. Codi gràfic C3
<b>CE</b>	SÒL NO URBANITZABLE O SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT QUE NO HA DE PASAR, NECESSÀRIAMENT, A SÒL NO URBANITZABLE COSTANER. Codi gràfic CE

Font: Pla Director Urbanístic del sistema Costaner.

### 7.1.3 PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DE LES ÀREES RESIDENCIALS ESTRATÈGIQUES DEL MARESME

El PDU de les Àrees Residencials Estratègiques (AREs) del Maresme contempla únicament tres AREs situades als municipis de Pineda, Malgrat de Mar i Argentona. Vilassar de Mar queda, doncs, fora de l'àmbit d'afectació d'aquest PDU.

Malgrat no fer una al·lusió expressa a Vilassar de Mar, aquest PDU sí pretén evitar les extensions urbanes que generin continus de façana litoral entre Mataró-Vilassar de Mar i Vilassar de Mar-Premià de Mar.

### 7.1.4 PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DE REVISIÓ DE SÒLS NO SOSTENIBLES DEL LITORAL ENTRE MALGRAT DE MAR I ALCANAR

El seu objectiu general és l'avaluació d'aspectes bàsics de desenvolupament sostenible dels sòls d'extensió urbana i l'adaptació paisatgística de l'ordenació i l'edificació dels sòls que es desenvolupen en edificació aïllada. Aquest objectiu general es concreta en els cinc objectius específics següents:

1. Adaptar els sòls d'extensió urbana a les estratègies de desenvolupament dels nuclis i a les directrius per als sistemes urbans establertes pel planejament territorial parcial vigent.
2. Adaptar els sòls d'extensió als principis d'urbanisme sostenible de continuïtat, compacitat, complexitat i preservació dels sòls amb pendent igual o superior al 20%.
3. Adaptar la delimitació dels àmbits d'extensió urbana a les proteccions territorials en matèria ambiental.
4. Adaptar la delimitació dels àmbits d'extensió urbana a les determinacions vigents en matèria de riscos naturals i tecnològics.
5. Establir disposicions per tal d'incorporar els objectius de qualitat paisatgística dels Catàlegs del paisatge i les Directrius de paisatge del PTP de Terres de l'Ebre als sòls que es desenvolupen amb el tipus d'ordenació d'edificació aïllada dels municipis inclosos a l'àmbit del PDU.

L'Avenç del PDU estableix que al municipi de Vilassar de Mar no hi ha cap àmbit objecte de revisió degut a que, malgrat disposar d'un planejament general aplicable anterior a la legislació urbanística i planejament territorial vigent, no li resta cap sòl d'extensió per consolidar. El PDU sí que fa una al·lusió directa a evitar les extensions urbanes que generin continus de façana litoral entre Mataró-Vilassar de Mar i Vilassar de Mar-Premià de Mar.

La tramitació del PDU de revisió de sòls no sostenibles del litoral va iniciar-se l'any 2021, quan la Comissió Territorial de Catalunya va acordar suspendre la tramitació de planejament i l'atorgament de llicències en els àmbits inclosos en el plànol de suspensió corresponent; es va aprovar inicialment el mes de juliol de 2022; i a novembre de 2022 ha acabat el període d'informació pública.

## 7.2 PLANEJAMENT MUNICIPAL

### 7.2.1 PLANEJAMENT VIGENT

Vilassar de Mar disposa d'un Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) aprovat l'any 1999.

#### Elements claus identificats al PGOU

El Pla va oferir entorns de creixement a l'interior del municipi, seguint les premisses posteriorment adoptades pels plans directors urbanístics supramunicipals; però també va permetre desenvolupar sectors del litoral.

**Taula 7.1. Classificació del sòl de Vilassar de Mar PGOU 1999**

Classificació del sòl		Superfície (ha)	%	Sostre residencial (m <sup>2</sup> )
Sòl urbà	Sòl Urbà Consolidat (SUC)	135,7	33,75%	1.356.530
	Sòl Urbà No Consolidat (SUNC)	2,2	0,55%	21.907
Sòl Urbanitzable	Sòl Urbanitzable delimitat (SUD)	56,3	14,00%	562.901
	Sòl Urbanitzable no delimitat (SUND)	0,0	0,00%	0
Sòl No urbanitzable (SNU)		207,8	51,70%	2.077.988
<b>Total</b>		<b>401,9</b>	<b>100,00%</b>	<b>4.019.326</b>

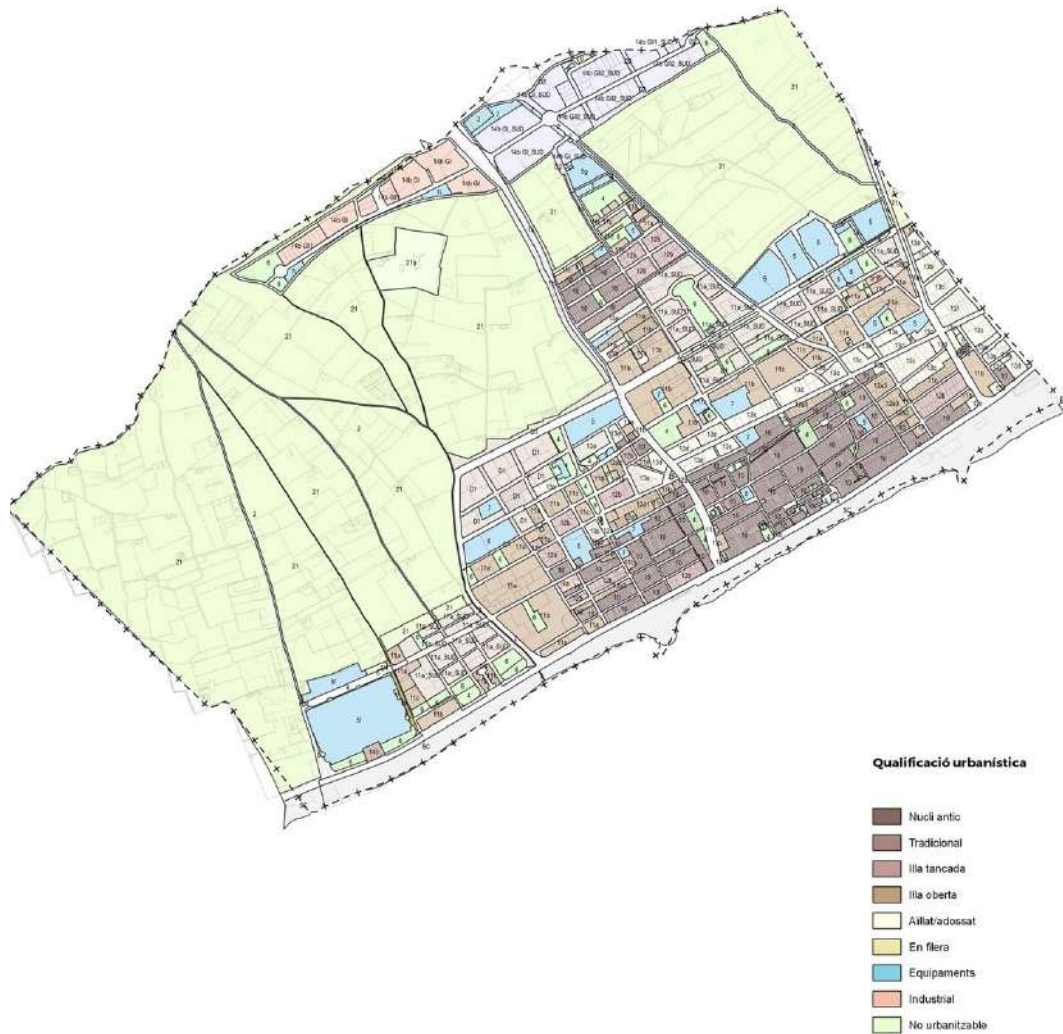
Font: Elaboració pròpia a partir dades del Mapa Urbanístic de Catalunya.



---

**Plànol 7.3. Qualificació del sòl de Vilassar de Mar, PGOU 1999**

---



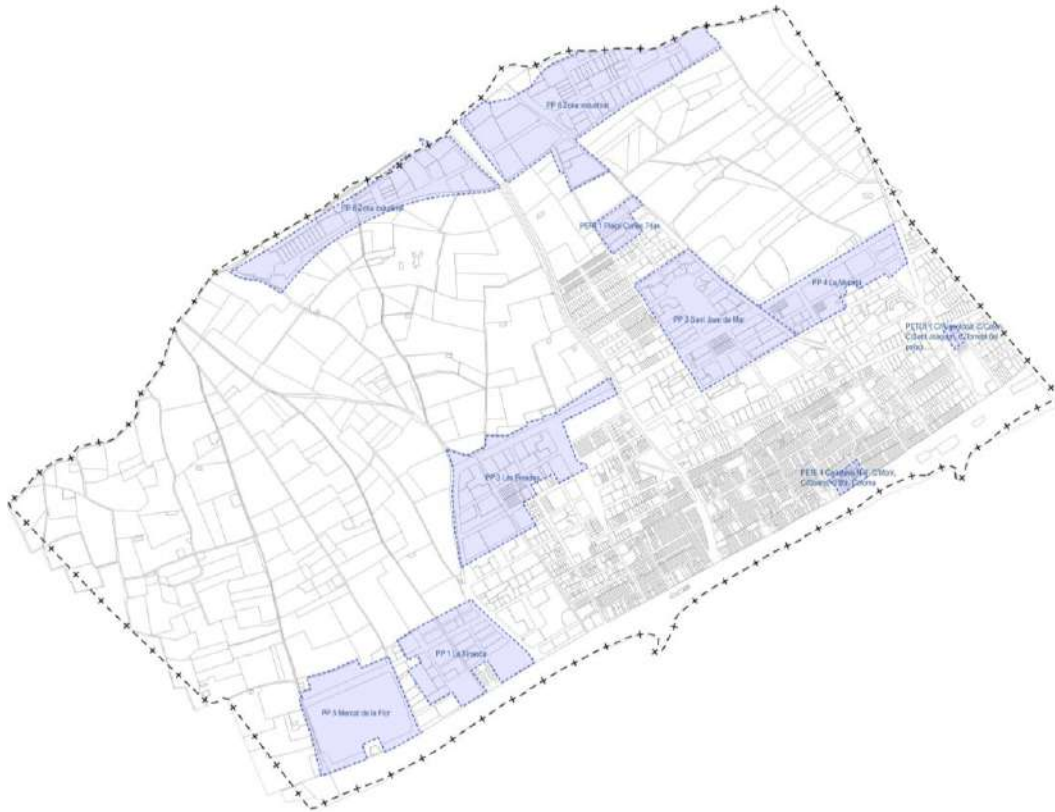
Font: Elaboració pròpia a partir del Mapa Urbanístic de Catalunya.

Actualment els sectors de desenvolupament previstos en el PGOU s'han desenvolupat i no es disposa de sectors pendents de desenvolupar que permetin un gran creixement del municipi.

---

**Plànol 7.4. Sectors de planejament a Vilassar de Mar, PGOU 1999**


---



Font: Elaboració pròpia a partir del Mapa Urbanístic de Catalunya.

### 7.2.2 PREVISIONS DE DESENVOLUPAMENT EN EL TERMINI DEL PLH

Actualment hi ha dues modificacions de planejament en tràmit que podrien permetre generar nou habitatge o allotjaments en el termini del PLH.

#### **Modificació puntual PGOU Carrer Manuel Roca-Ei Barato**

El planejament està aprovat i el projecte de reparcel·lació redactat per a promoure 47 habitatges en aquest sector, amb les tipologies següents:

- 30 habitatges lliures
- 11 HPO de règim general
- 6 HPO de règim concertat

#### **Modificació puntual PGOU La Muralla**

Planejament aprovat per a facilitar la promoció de 48-50 allotjaments dotacionals en sòl municipal. La voluntat municipal és de transferir el sòl en règim de dret de superfície o concessió administrativa per a la promoció d'allotjaments dotacionals.

### 7.2.3 ALLOTJAMENT DOTACIONAL EN SÒL PRIVAT

En el sòl urbà consolidat existeixen dues parcel·les de propietat privada, qualificades d'equipament, que no s'han arribat a desenvolupar i que es considera que es podrien destinar a allotjament dotacional. Per a poder destinar-les a aquest ús caldria desenvolupar una modificació de planejament.

### Àmbit correus: C. Santiago Rusiñol 57

Aquest àmbit, també anomenat de les Antenes, correspon a una parcel·la qualificada d'equipament general (zona 5). També es preveu la possibilitat d'incloure a la modificació una parcel·la municipal qualificada de zona verda que no s'ha urbanitzat i que podria millorar la seva ubicació.

S'estima que aquest àmbit té un potencial de 53 habitatges, dels quals un 45% podrien tenir règim de protecció oficial general o concertada. A continuació s'exposen les dades dels estudis de viabilitat elaborats:

**Taula 7.2. Potencial urbanístic residencial al Solar de Correus**

Potencial d'habitatges	Habitatges	Superfície (m <sup>2</sup> )
Edifici 1 (Front a la z. verda / Correus)	15	
Edifici 2 (Front a la z. Verda)	10	
Edifici 3-A (Enric Granados)	10	
Edifici 3-B (Enric Granados / S.R.)	10	
Edifici 4 (Santiago Rusiñol)	8	
<b>Total</b>	<b>53</b>	
Habitatges Lliures (55%)	29	2.556
Habitatges Concertats (24%)	13	1.124
Habitatges Protegits (21%)	11	980

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de la proposta Les Antenes.

Per tal de compensar l'increment de valor que comporta la permuta i requalificació dels usos permesos, la proposta que està estudiant l'Ajuntament recull també les cessions següents:

- 4 Habitatges de protecció oficial, situats amb front al carrer Enric Granados.
- 4 Places d'aparcament.
- 4 Quartets trasters.
- 1 Local de 336 m<sup>2</sup>, front a la zona verda, destinat a equipaments.
- Construcció de 1.800 m<sup>2</sup> de zona verda.

### Solar del Patronat: C. Maria Vidal 2-4 / Sant Genís 68

Aquesta parcel·la té una superfície de 2.572 m<sup>2</sup> i està qualificada de sòl d'equipament local (7). Es disposa d'un Pla especial, aprovat el 2008 però no executat, que en regula l'edificabilitat, el sostre edificable és de 5.676,84 m<sup>2</sup> i els usos:

- Sanitari assistencial: es concreta el programa en una residència geriàtrica. 4.645 m<sup>2</sup>
- Religios. 379,3m<sup>2</sup>
- Sociocultural. 652,54 m<sup>2</sup>

En el cas que la propietat estigués interessada es podria destinar la parcel·la a allotjaments dotacionals d'iniciativa privada, mitjançant l'aprovació d'un nou Pla especial.

## 7.2.4 POTENCIAL DE PLANEJAMENT A LLARG TERMINI

### Modificació puntual PGOU Can Vives

La modificació de planejament que permetria el desenvolupament d'aquest sector es troba actualment en litigi, i no es preveu el seu desplaçament a curt termini.



L'actual modificació preveu un potencial de 89 habitatges amb les tipologies següents:

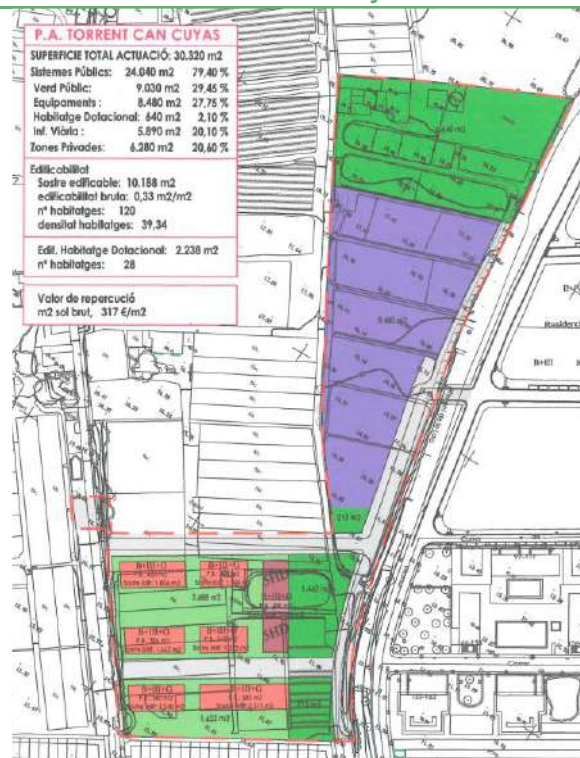
- 19 habitatges lliures
- 26 HPO de règim general
- 44 HPO de règim concertat

### Estudi de l'àmbit Torrent d'en Cuyàs i Mercat de la Flor

Actualment el Pla Director Urbanístic del sistema Costaner (PDUSC) estableix aquest àmbit com a no urbanitzable, però no l'inclou en la seva àrea de màxima protecció i, per tant, seria susceptible d'esdevenir sòl urbanitzable.

Es disposa d'una proposta preliminar de modificació de planejament per a l'àmbit, que podria incloure 300 habitatges i 28 allotjaments dotacionals.

#### Plànol 7.5. Àmbit Torrent d'en Cuyàs



Font: Proposta de modificació Torrent de Can Cuyàs.

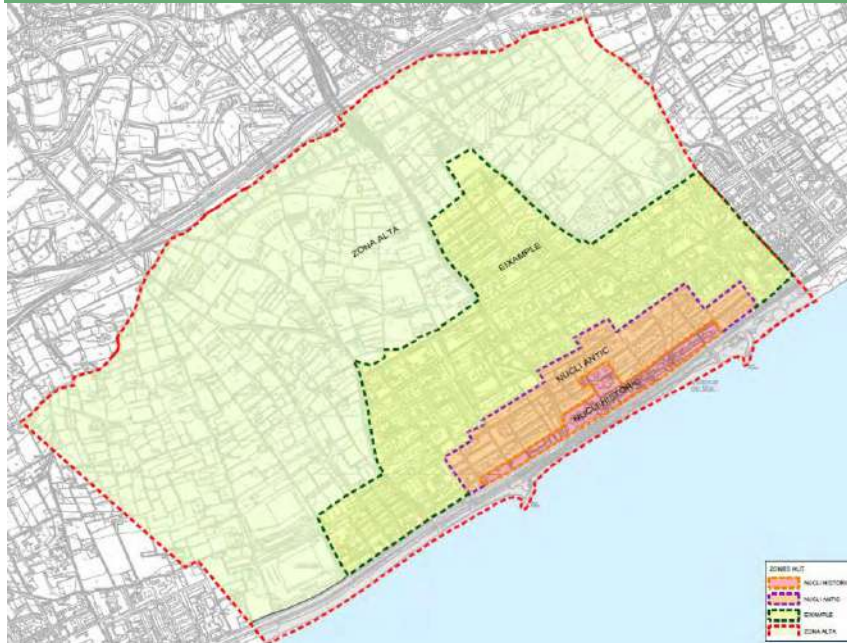
#### Plànol 7.6. Àmbit Mercat de la Flor



Font: Proposta de modificació PP Ampliació mercat de la flor.



### Plànol 7.8. Zones del Pla Especial d'HUTs de Vilassar de Mar



Font: Pla Especial Urbanístic dels Habitatges d'Ús Turístic de Vilassar de Mar, 2021.

#### 7.3.2 PLA ESPECIAL DE MASIES, CASES RURALS I ALTRES EDIFICACIONS EN SÒL NO URBANITZABLE

El 2015 es va aprovar el Pla especial de masies, cases rurals i altres edificacions en sòl no urbanitzable. I el 2023 s'ha aprovat la regulació dels usos en els edificis situats en sòl no urbà.

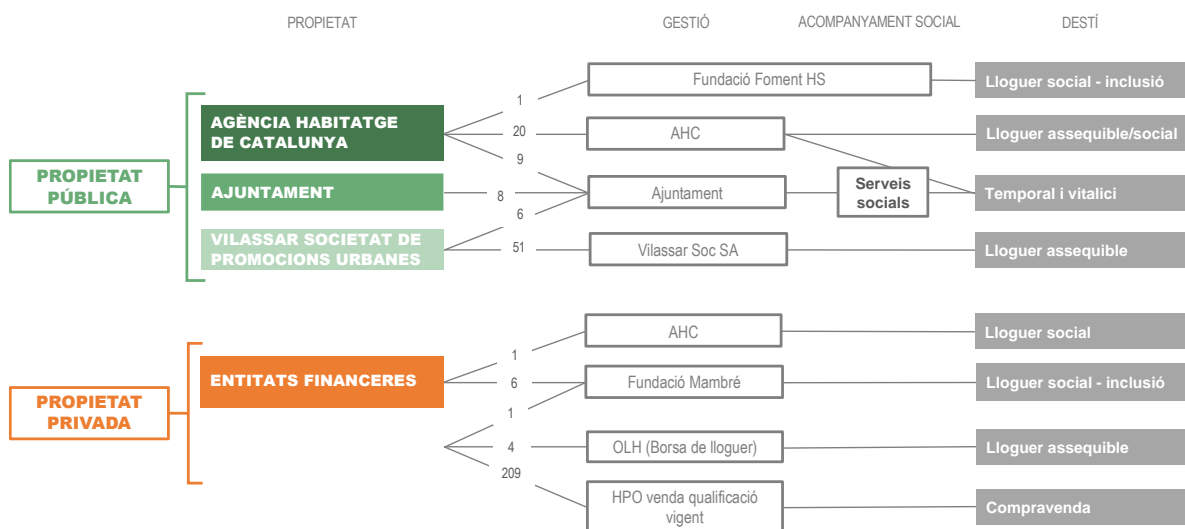
Actualment s'ha iniciat la redacció d'una modificació del Catàleg de masies a petició d'algunes persones propietàries que estan interessades en incorporar les seves finques al catàleg.

## 8 ELS RECURSOS RESIDENCIALS

Els recursos residencials destinats a polítiques socials al municipi es divideixen en diferents modalitats i formes de gestió.

- **Habitatges de propietat pública.** S'hi inclouen els habitatges propietat de l'Ajuntament de Vilassar de Mar, de l'empresa municipal (Vilassar societat de promocions urbanes) i de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.
- **Habitatges assequibles de propietat privada.** S'hi inclouen els habitatges de particulars que s'han introduït a la Borsa de Lloguer, els habitatges de lloguer amb pròrroga forçosa, els habitatges amb protecció oficial de compravenda que encara mantenen la qualificació protegida vigent i els habitatges d'entitats financeres cedits a l'AHC.
- **Habitatges assequibles propietat d'entitats socials.** S'hi inclouen fonamentalment habitatges propietat d'entitats del tercer sector.
- **Altres recursos residencials utilitzats per l'administració local.** S'inclouen aquells recursos que utilitza l'Ajuntament de Vilassar de Mar per donar resposta a les necessitats d'allotjament a les quals no es pot donar resposta a través d'habitatges.

Gràfic 8.1. Classificació dels habitatges assequibles de Vilassar de Mar, 2022



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades facilitades per l'OLH, l'AHC i la Secretaria d'habitatge de la Generalitat de Catalunya.

### 8.1 HABITATGES DE PROPIETAT PÚBLICA

Vilassar de Mar compta amb un parc important d'habitatge públic de lloguer propietat de l'empresa municipal Vilassar Societat de Promocions Urbanes SA i de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. L'Ajuntament també és propietari d'alguns habitatges, que gestiona conjuntament amb habitatges cedits per l'AHC i la Societat municipal.

### 8.1.1 AJUNTAMENT DE VILASSAR DE MAR

L'Ajuntament de Vilassar de Mar gestiona un total de **23 habitatges de lloguer**: 8 habitatges propis més 6 habitatges cedits per l'empresa municipal Vilassar Societat de Promocions Urbanes SA i 9 habitatges cedits per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Paral·lelament, l'empresa municipal Vilassar Societat de Promocions Urbanes SA gestiona **51 habitatges** més de lloguer assequible.

**Taula 8.1. Habitatges de propietat municipal**

Destí	Nombre d'habitatges	Titularitat	Suport gestió
Lloguer Social	7	Ajuntament	Serveis socials
Situacions d'urgència	1	Ajuntament	Serveis socials
Lloguer assequible	57 (6 cedits a l'Ajuntament)	Vilassar Societat de Promocions Urbanes SA	
<b>Total</b>	<b>65</b>		

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades facilitades per l'OLH.

### 8.1.2 AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA (AHC)

Per la seva banda, l'AHC gestiona 20 habitatges propis de lloguer i 1 habitatge cedit per entitats financeres.

L'AHC també ha cedit un habitatge a la **Fundació Foment de l'Habitatge Social**, que el gestiona com a habitatge d'inserció social.

## 8.2 HABITATGES ASSEQUIBLES DE PROPIETAT PRIVADA

Aquests inclouen els habitatges de propietat privada inclosos a la borsa de lloguer assequible o cedits per entitats financeres, els habitatges privats de compravenda amb protecció oficial vigent, així com els habitatges de lloguer de pròrroga forçosa.

### 8.2.1 HABITATGES INCLOSOS EN PROGRAMES DE CAPTACIÓ D'HABITATGE PRIVAT

- **Borsa de lloguer assequible.** L'Oficina Local d'Habitatge gestiona la Borsa de lloguer assequible, que a finals de 2022 gestionava 4 habitatges.
- **Habitatges d'Entitats Financeres cedits.**
  - **AHC** gestiona 1 habitatge cedit per entitats financeres al municipi de Vilassar de Mar.
  - **Fundació privada Mambré** gestiona 7 habitatges d'inserció social al municipi, 6 de cedits per entitats financeres, i 1 de llogat.

### 8.2.2 HABITATGES PRIVATS AMB PROTECCIÓ OFICIAL VIGENT

Actualment hi ha 4 promocions d'habitatge protegit que mantenen la qualificació vigent, amb un total de 209 habitatges. Corresponen a edificis de promoció pública que es van destinar a la compravenda.

En el termini del PLH una part important d'aquests habitatges, 183, perdran la protecció. La resta mantindran la protecció indefinidament. A la mateixa Plaça Carles Trias hi ha una promoció de 32 habitatges protegits que es va desqualificar l'any 2010.

**Taula 8.2. Habitatges assequibles de propietat privada**

Any	Promotor	Adreça	Nombre d'habitatges	Règim de tinença	Any de desqualificació HPO
1997	Incasòl	Carles Trias	183	Compravenda	2027
2009	Vilassar Societat de Promocións Urbanes SA	Torrent de la Santa	12	Compravenda	Sòl qualificat HPO
2011	Vilassar Societat de Promocións Urbanes SA	La Pau	6	Compravenda	Sòl qualificat HPO
2011	Vilassar Societat de Promocións Urbanes SA	Montserrat	8	Compravenda	Sòl qualificat HPO
<b>Total</b>			<b>209</b>		

Font: Elaboració pròpia a partir de dades facilitades per l'Ajuntament de Vilassar de Mar.

### 8.2.3 HABITATGES DE LLOGUER DE PRÒRROGA FORÇOSA

Es desconeix el nombre d'habitatges de lloguer de pròrroga forçosa que existeixen a Vilassar de Mar. Tot i això, el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya fa una estimació del nombre d'habitatges amb aquests contractes de lloguer, ja que computen dins del total d'habitatges destinats a polítiques socials per al compliment de l'objectiu de solidaritat urbana.

Per al càlcul dels habitatges de lloguer de pròrroga forçosa existents s'ha pres el criteri establert pel PTSHC que els estableix en un 1,8% del parc d'habitatge principal. Al municipi de Vilassar de Mar, si tenim en compte els habitatges principals reflectits en el PTSHC (8.733), correspon a uns **157 habitatges**. Alhora també es pren el criteri de la seva reducció en un 50% en els propers 20 anys.

## 8.3 ALTRES RECURSOS RESIDENCIALS UTILITZATS PER L'ADMINISTRACIÓ

Puntualment s'ha utilitzat l'equipament privat Casal de curació per allotjar persones grans sense llar.

## 8.4 POTENCIAL DE GENERACIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE

En el termini de vigència del PLH, s'estima que serà possible impulsar la generació de 91 habitatges i allotjaments dotacionals assequibles.

**Taula 8.3. Potencial de generació d'habitatge assequible a Vilassar de Mar**

Sector	HPO general	HPO concertat	Allotjaments dotacionals	Total
Manuel Roca / El Barato	11	6		17
La Muralla			50	50
Correus C. Santiago Rusiñol 57	11	13		24
PatronatC. Maria Vidal 2-4 / Sant Genís 68				Sense dades
<b>Total</b>	<b>22</b>	<b>19</b>	<b>50</b>	<b>91</b>

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de Serveis Territorials de l'Ajuntament de Vilassar de Mar.

A més, l'impuls de modificacions de planejament podrà repercutir en la generació d'habitatge assequible més enllà de la vigència del PLH.

→ Modificació puntual PGOU Can Vives: 44 HPO concertat + 26 HPO general



- Estudi àmbit Torrent de Can Cuyàs i Mercat de la Flor: PDUSC (sòl actualment no urbanitzable): una part dels 300 habitatges i 28 allotjaments dotacionals del sector seran assequibles.

## 8.5 COMPLIMENT DELS OBJECTIUS DEL PTSHC

El Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya (PTSHC), actualment en fase d'aprovació, planteja dos objectius per dotar d'un parc d'habitatge assequible i social suficient, als municipis delimitats com a àrea de demanda forta i acreditada, com és el cas de Vilassar de Mar.

- Acomplir l'Objectiu de Solidaritat Urbana (OSU), que implica destinar un **mínim del 15% dels habitatges principals del municipi a habitatge vinculat a polítiques socials**.
- Ampliar el parc d'habitatge de **lloguer social fins a què representi com a mínim el 10,3%** del parc principal.

### Compliment de l'Objectiu de solidaritat urbana

Actualment Vilassar de Mar té un parc d'habitatge assequible divers, amb un total de **473 habitatges destinats a polítiques socials**, tal i com recull a la següent taula. Aquesta dada es troba lleugerament per sota l'estimació del PTSHC, que l'estima en 495 habitatges.

**Taula 8.4. Habitatges assequibles destinats a polítiques socials a Vilassar de Mar**

Tipologia	Nombre d'habitatges	Destí
<b>Propietat pública</b>	<b>95</b>	
Ajuntament	8	Lloguer assequible i social
Vilassar Societat de Promocions Urbanes	57	
Agència de l'Habitatge de Catalunya	30	
<b>Propietat privada</b>	<b>221</b>	
Borsa de lloguer assequible	4	Lloguer assequible
Habitatges EEFF cedits lloguer social	7	Lloguer social
Habitatges llogats entitat social	1	Lloguer social
HPO de compravenda	209	
<b>Lloguer pròrroga forçosa*</b>	<b>157</b>	<i>Lloguer sota mercat</i>
<b>Total</b>	<b>473</b>	

Nota: \*D'acord amb les estimacions del PTSHC, els habitatges de lloguer de pròrroga forçosa corresponen a l'1,8% de l'habitatge principal (8.733 habitatges). El nombre d'habitatges propietat d'entitats socials és una estimació a partir de les dades facilitades per l'OLH i les pròpies entitats. Font: Elaboració pròpia a partir de les dades facilitades per l'AHC, el PTSHC i l'Oficina d'Habitatge.

El parc d'habitatges assequibles de Vilassar de Mar es caracteritza per ser principalment de propietat privada (221 habitatges, 47%) o en règim de lloguer de pròrroga forçosa (uns 157 habitatges, 33%), i una part important d'aquests perdrà el règim de contenció de preus durant la vigència del PLH:

- Dels 221 habitatges amb protecció oficial de propietat privada, 183 perdran la seva qualificació d'HPO el 2027.
- Els habitatges de lloguer de pròrroga forçosa finalitzaran els contractes durant els propers anys. El PTSHC estima una reducció del 50% en 20 anys, que equival a un 15% en els 6 anys del PLH (27 habitatges).

El Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya estableix que pel seu compliment, serà necessari **ampliar el parc d'habitatge destinat a polítiques socials en 1.185 habitatges, 218 dels quals en els 6 anys de vigència del PLH**.

Tot i això, si tenim en compte les dades analitzades en el PLH<sup>18</sup>, les xifres pel compliment de l'OSU són superiors: caldria ampliar el parc d'habitatge destinat a polítiques socials en 1.358 habitatges, 347 dels quals en els 6 anys de vigència del PLH.

En el següent quadre es recull els objectius quinquennals del PTSHC per a l'assoliment de l'Objectiu de Solidaritat Urbana en relació a les previsions del Pla local d'habitatge de Vilassar de Mar (2024 – 2029). Cal remarcar que les demandes d'ampliació del parc d'habitatge s'incrementen significativament el segon quinquenni del PTSHC (2029 – 2034), els anys posteriors a la finalització d'aquest pla.

**Taula 8.5. Objectius quinquennals pel compliment del mandat de solidaritat urbana dels municipis de demanda forta i acreditada tipus 1, Vilassar de Mar**

	Pla Territorial Sectorial d'Habitatge				Pla local d'habitatge			
	Estimació habitatges principals	Projecció habitatges assequibles existents	Nous habitatges destinats a polítiques socials	Objectiu PTSHC	Estimació habitatges principals	Projecció habitatges assequibles existents	Habitatges destinats a polítiques socials a promoure	Objectiu PTSHC
Situació actual (2022)	8.733	495		5,7%	8.005	473		5,9%
<b>2029, final 1r Q (termini PLH)</b>	<b>9.102</b>	<b>468</b>	<b>218</b>	<b>7,5%</b>	<b>8.130</b>	<b>263</b>	<b>347</b>	<b>7,5%</b>
2034, final 2n Q	9.594	435	418	11,2%		243	484	11,2%
2039, final 3r Q	10.036	402	468	15,0%		223	451	15,0%
2044, final 4rt Q	10.409	377	81	15,0%		204	76	15,0%

Nota. Els números d'habitatges destinats a polítiques del PLH varien en relació al PTSHC degut a l'ajust al parc assequible real existent al municipi en cada quinquenni. Aquestes necessitats s'hauran d'ajustar en funció del creixement de llars que es produeixi, i que varia ja per al 2029 entre les projeccions establertes pel PTSHC i les realitzades per a l'elaboració d'aquest PLH.

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya (PTSHC) en relació a llars i percentatge d'habitatge destinat a polítiques socials a assolir.

### Destí a lloguer social del 10,3% dels habitatges principals

Pel compliment de l'objectiu de lloguer social, l'any 2044, caldrà crear 576 nous habitatges de lloguer social. El PTSHC no estableix objectius parcials per a l'assoliment del parc de lloguer social previst que calgui assolir en el termini del PLH.

**Taula 8.6. Estat d'assoliment de l'objectiu de lloguer social**

Període	Estimació habitatges principals	Projecció habitatges de lloguer social existents	Nous habitatges de lloguer social	Objectiu
2022	8.005	264		3,3%
2044	10.409	204	576	10,3%

Font: elaboració pròpia a partir del Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya (PTSHC) i els objectius establerts en el PLH.

<sup>18</sup> Les dades analitzades en el PLH que varien de les dades del PTSHC són: el nombre d'habitatges principals actuals, la projecció de llars, els habitatges destinats a polítiques socials actuals i la seva projecció. En la projecció dels habitatges existents destinats a polítiques socials s'ha tingut en compte la pèrdua que es produirà per finalització del termini de qualificació dels habitatges de protecció oficial privats com l'extinció de contractes de pròrroga forçosa.



## 9 ORGANIGRAMA I PRESSUPOST MUNICIPAL

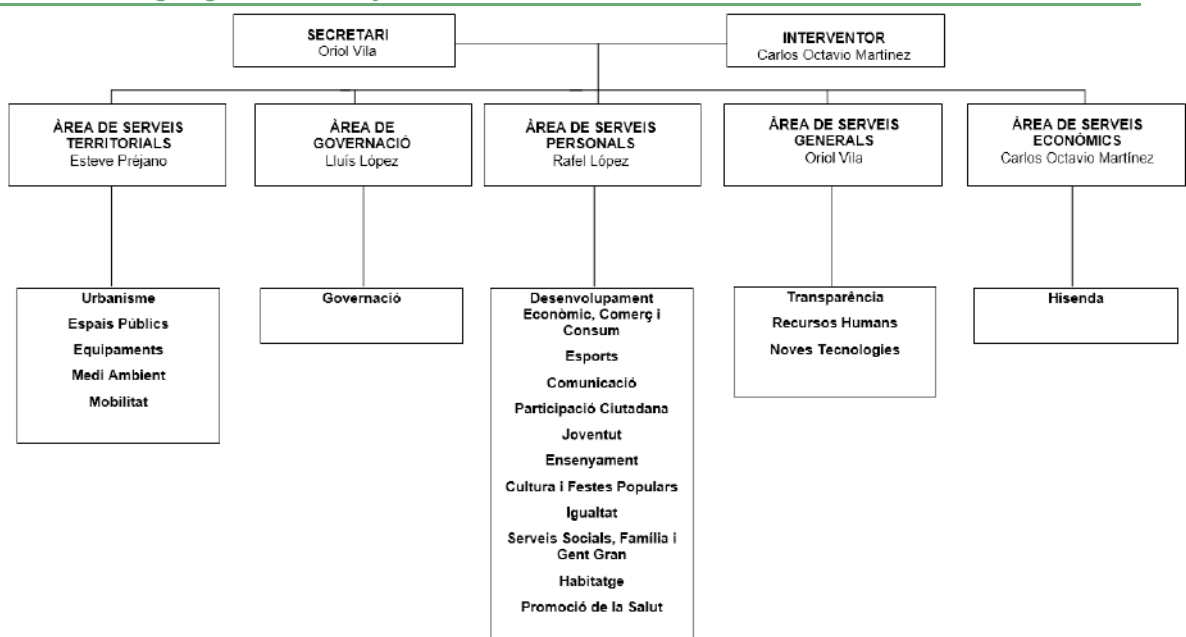
### 9.1 ORGANIGRAMA MUNICIPAL

L'Ajuntament de Vilassar de Mar s'organitza en diferents àrees. Les que tenen relació amb l'habitatge són les següents:

- Àrea de Serveis Personals
- Àrea de Serveis Territorials
- Empresa municipal Vilassar Societat de Promocions Urbanes SA

La Regidoria de Serveis Socials, Família i Gent Gran, Habitatge i Promoció de la Salut és la responsable de promoure les polítiques locals d'habitatge.

Gràfic 9.1. Organigrama tècnic Ajuntament de Vilassar de Mar



Font: Ajuntament de Vilassar de Mar.

#### Àrea de Serveis Personals

L'àrea de serveis personals inclou diferents departaments. Els que tenen més relació amb les polítiques d'habitatge són:

- Habitatge
- Serveis Socials, Família i Gent Gran

#### Àrea de Serveis Territorials

L'àrea de serveis territorials engloba el servei d'Urbanisme.

#### Empresa municipal Vilassar Societat de Promocions Urbanes SA

Societat Municipal de l'Ajuntament de Vilassar de Mar, que té com a objecte la promoció i gestió d'activitats immobiliàries, inclosa la compravenda de terrenys i edificis, i la seva cessió o arrendament.

## 9.2 PRESSUPOST MUNICIPAL

### 9.2.1 PRESSUPOST MUNICIPAL GENERAL

El pressupost per l'exercici 2022, prorrogat pel 2023, ascendeix a un total de 25 milions d'euros, dels quals 2,25 milions (9%) es van destinar a inversions. Així doncs, l'Ajuntament de Vilassar de Mar disposa de capacitat econòmica d'inversió més enllà dels béns i serveis oferts ordinàriament per l'Ajuntament.

**Taula 9.1. Pressupost municipal, 2022 - 2023**

<b>Despeses</b>		
Capítol I	Despeses de personal	7.463.563 €
Capítol II	Despeses de béns corrents serveis	11.276.532 €
Capítol III	Despeses financeres	255.500 €
Capítol IV	Transferències corrents	1.595.197 €
Capítol V	Fons de contingència	0 €
Capítol VI	Inversions reals	2.250.715 €
Capítol VII	Transferències de capital	0 €
Capítol VIII	Actius financers	80.000 €
Capítol IX	Passius financers	2.147.000 €
<b>Total despeses</b>		<b>25.068.508 €</b>
<b>Ingressos</b>		
Capítol I	Impostos directes	11.860.000 €
Capítol II	Impostos indirectes	374.000 €
Capítol III	Taxes, preus públics i altres ingressos	3.807.017 €
Capítol IV	Transferències corrents	6.388.381 €
Capítol V	Ingressos patrimonials	312.500 €
Capítol VII	Transferències de capital	108.000 €
Capítol VIII	Actius financers	80.000 €
Capítol IX	Passius financers	2.138.610 €
<b>Total ingressos</b>		<b>25.068.508 €</b>

Font: elaboració pròpia a partir de dades municipals.

La Llei orgànica 2/2012, de 27 d'abril, d'estabilitat pressupostària i sostenibilitat financera, estableix que les corporacions locals han de mantenir una posició d'equilibri o superàvit pressupostari, i en cap cas poden excedir el 3% del producte interior brut de deute públic. Així mateix, la regla de la despesa estableix que la despesa no podrà variar per sobre la taxa de referència de creixement del producte interior brut de mitjà termini de l'economia espanyola.

El 2021<sup>19</sup> l'endeutament total de l'Ajuntament era de 16,85M€ i en concret el de la societat municipal de 3,75M€. Al tancament de l'exercici 2021 el consistori tenia una capacitat de finançament de 2.803.247,74 euros, però no complia la regla de la despesa. Per altra banda, el percentatge de deute viu era de 64,07%, inferior al límit de deute situat en el 75 %, i l'estalvi net era positiu, del 20,13%, per tant es poden concertar noves operacions de crèdit a llarg termini per al finançament d'inversions.

<sup>19</sup> Font: Informe d'intervenció del càlcul de l'estabilitat pressupostària i la sostenibilitat financera de l'Ajuntament de Vilassar de mar per a l'exercici 2021

### 9.2.2 PRESSUPOST MUNICIPAL DESTINAT A LES POLÍTIQUES D'HABITATGE

A continuació es desglossa el pressupost municipal destinat directament a les actuacions d'habitatge, inclou les partides previstes pel servei d'habitatge i els ajuts i despeses vinculades als habitatges de serveis socials. No inclou el pressupost de l'empresa municipal ni del servei d'urbanisme, tampoc les despeses vinculades als recursos humans.

**Taula 9.2. Pressupost municipal, 2021 - 2022**

<b>Despesa</b>	2021	2022
<b>A) Habitatge</b>		
Oficina Local d'Habitatge	10.000€	10.000€
Habitatges turístics	3.000 €	2.000€
Projectes Habitatge Social	20.000€	20.000€
Lloguer habitatges SA	0€	0€
Subvencions habitatge	0€	15.000€
<b>B) Serveis Socials</b>		
Ajuts per subministraments bàsics (energia, gas, aigua...)	70.000€	70.000€
Ajuts per lloguers	60.000€	60.000€
Ajuts per quotes d'hipoteca	0€	0€
Ajuts per fiances o avals d'habitatge	500€	500€
Ajuts per desnonament o altra causa major	0€	0€
Ajuts per allotjament temporal, puntual i urgent	500€	500€
Ajuts per acondicionament bàsic de l'habitatge	500€	500€
Ajuts per transeünts	500€	500€
Pisos carrer Alsina, 95	0€	0€
Pisos Adigsa	48.000€	48.000€
<b>Total</b>	<b>213.000 €</b>	<b>227.000 €</b>

Font: elaboració pròpia a partir de dades municipals.

## 10 POLÍTIQUES D'HABITATGE ACTUALS

Vilassar de Mar compta amb diferents equips que ofereixen serveis en relació a l'habitatge. Des de l'any 2021 disposa de l'Oficina Local d'Habitatge en conveni de col·laboració amb l'Oficina d'habitatge del Consell Comarcal per poder oferir els seus serveis al propi municipi. També des del 2021 es disposa d'un servei municipal d'habitatge.

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

- **Servei d'habitatge.** Àrea de Serveis Personals.
- **Oficina Local d'habitatge.** Gestionada per l'Oficina d'habitatge del Consell comarcal.
- **Serveis socials.** Àrea de Serveis Personals.
- **Vilassar Societat de Promocions Urbanes SA.** Empresa municipal.
- **Servei d'Urbanisme.** Àrea de Serveis Territorials.

Aquests equips reben suport d'altres serveis municipals:

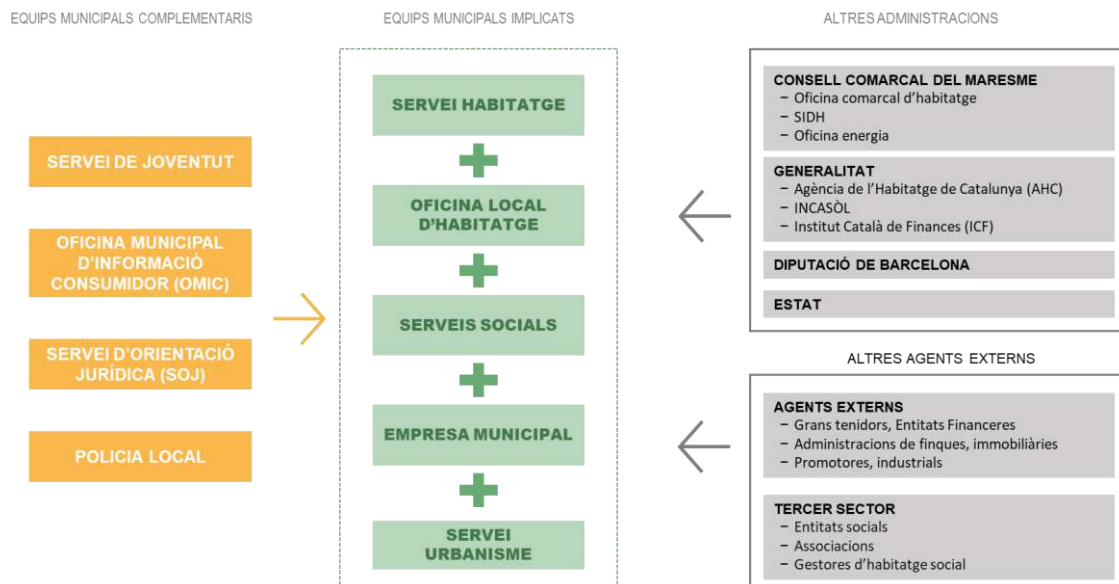
- Servei de joventut
- Oficina municipal d'atenció al consumidor (OMIC)
- Servei d'orientació jurídica (SOJ)
- Policia local

A més, a nivell supramunicipal es compta amb els següents serveis:

- Oficina Comarcal d'Habitatge del Maresme (Mataró)
- Diputació de Barcelona
- Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC)

Per últim es compta amb diferents entitats socials i agents externs.

### Gràfic 10.1. Esquema de l'organigrama dels equips municipals en relació l'habitatge



Font: elaboració pròpia.

### Espais de coordinació

S'ha constituït la Taula d'Habitatge Municipal, en la que participen els diferents grups polítics amb representació al Ple de l'Ajuntament. L'objectiu de la Taula és informar i fer el seguiment de les actuacions en matèria d'habitatge que impulsa l'Ajuntament.

## 10.1 SERVEI MUNICIPAL D'HABITATGE

El Servei Municipal d'Habitatge s'ofereix per part d'una Tècnica d'Habitatge i una persona administrativa, i té com a objectiu planificar i organitzar els serveis i recursos municipals en l'àmbit de l'habitatge. En aquest sentit, la coordinació entre els Serveis Territorials, els Serveis Socials municipals, l'empresa municipal i l'Oficina Local d'Habitatge n'és un dels principals objectius.

La contractació de la Tècnica d'Habitatge es va produir el 2021. Les actuacions que desenvolupa són les següents:

---

### Seguiment de les actuacions vinculades a l'habitatge

---

#### Impuls de projectes estratègics

---

#### Gestió dels habitatges municipals i cedits

---

#### Impuls de la Borsa d'habitatge de lloguer assequible

---

### Seguiment de les actuacions vinculades a l'habitatge

El servei d'habitatge ha permès coordinar i impulsar les actuacions vinculades a l'habitatge que impulsa l'Ajuntament, algunes de les actuacions que desenvolupa són les següents:

- Seguiment del conveni amb l'Oficina d'habitatge del Consell Comarcal.
- Interlocució amb organismes supramunicipals (Agència de l'Habitatge de Catalunya i Diputació de Barcelona) i agents externs (entitats socials, entitats ciutadanes).
- Convocatòria i gestió de la Taula d'habitatge municipal.

### Impuls de projectes estratègics

Des del servei d'habitatge s'impulsa i es fa seguiment de projectes estratègics vinculats a l'habitatge.

- Estudi d'habitatges buits amb la Diputació de Barcelona.
- Impuls de la redacció del Pla Especial d'Habitatges d'Ús Turístic i de l'Ordenança respectiva.
- Seguiment de la redacció del PLH.

### Gestió dels habitatges municipals i cedits

El servei d'habitatge s'encarrega de la gestió immobiliària dels habitatges municipals i dels obtinguts mitjançant una cessió. Aquesta gestió inclou entre d'altres:

- Seguiment del conveni amb l'empresa municipal i l'AHC.
- Gestió dels contractes de cessió dels habitatges a les persones usuàries.
- Seguiment dels pagaments.
- Seguiment de l'estat de conservació i necessitats de manteniment.

### Impuls de la Borsa d'habitatge de lloguer assequible

Per tal d'impulsar la captació a la borsa es disposa de bonificacions fiscals i l'any 2023 s'ha creat un nou ajut municipal per a la rehabilitació d'habitatges que s'inclouin a la borsa.

- **Bonificacions fiscals:**
  - Ordenança fiscal 1 (2016): Bonificació del 50% de l'IBI als habitatges de protecció oficial i equivalents (Borsa) durant els quatre períodes impositius següents a la qualificació definitiva; 30% el cinquè i 10% el sisè.
  - Addicionalment, podran gaudir d'un 10% (no acumulatiu) fins a un màxim de 10 anys a partir de la qualificació definitiva d'HPO les llars amb ingressos inferiors als topalls establerts a l'Ordenança 1.
  
- **Ajuts a la rehabilitació:** La convocatòria es va tancar el febrer de 2023 i contemplava una subvenció a fons perdut del 50% de la despesa fins a un màxim de 3.000 € per habitatge. No hi va haver cap sol·licitud.

## 10.2 OFICINA LOCAL D'HABITATGE

L'Oficina Local d'Habitatge de Vilassar de Mar es gestiona per part d'una tècnica del Consell Comarcal des del 2021. Les tasques que assumeix actualment l'OLH es gestionaven anteriorment des dels Serveis Socials municipals, o per part de l'empresa municipal.

Tots els serveis i tràmits de l'OLH es poden fer físicament a l'oficina (2 dies a la setmana: 9-14h sense cita prèvia), excepte SIDH.

L'OLH ofereix els següents serveis:

---

### Informació i assessorament en matèria d'habitatge

---

#### Registre de persones Sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial (RSHPO)

---

#### Ajuts al pagament de l'habitatge

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

---

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

---

#### Tramitació de cèdules d'habitabilitat

---

#### Borsa d'habitatge de lloguer assequible

---

#### Mesa d'emergències

---

### Informació i assessorament en matèria d'habitatge

Espai de referència en matèria d'habitatge al municipi. Ofereix informació i accés a les diferents actuacions de l'administració local i supralocal vinculades a l'habitatge.

S'estima que l'any 2022 es van realitzar unes 2.080 atencions de forma telefònica, presencial i per correu electrònic.

### Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial

Actualment l'OLH gestiona les inscripcions al registre, anteriorment es feia des de l'empresa municipal.

Tants des de l'Oficina d'habitatge com des dels serveis municipals, s'intenta que totes les persones que necessiten habitatge o pateixen una problemàtica de manteniment del seu habitatge s'inscriguin al RSHPO.

L'any 2022 es van tramitar 421 sol·licituds favorables.

### Ajuts al pagament de l'habitatge

Actualment existeixen diferents línies d'ajut al pagament del lloguer per a aquelles unitats de convivència que tenen dificultats per fer-hi front. Aquests els ofereixen la Generalitat de Catalunya i l'Estat a través del Ministeri Transports, Mobilitat i Agenda Urbana i són gestionats per l'Oficina Local d'Habitatge. L'any 2022 s'han tramitat un total de 306 ajuts al pagament del lloguer i 19 prestacions econòmiques d'especial urgència.

Hi ha una bona coordinació entre la persona referent d'habitatge de serveis socials i la tècnica de l'Oficina d'habitatge, que permet agilitzar la tramitació d'ajuts i oferir un bon seguiment a les persones ateses.

#### → **Ajuts estables al pagament del lloguer de l'AHC i MITMA**

Convocatòria anual d'ajuts al pagament del lloguer. Els fons provenen de la Generalitat i l'Estat, però els ajuts són gestionats per l'Oficina d'Habitatge. Es tracta d'ajuts estables, per atendre les llars que tenen dificultats per fer front a un pagament a preu de mercat. Habitualment els ajuts tenen continuïtat en anys posteriors. Aquests ajuts tenen les següents característiques:

- S'adrecen a llars amb ingressos inferiors a 23.725 € anuals.
- Renda lloguer màxima: 900 €/mes.
- El suport permet que la unitat de convivència pagui un lloguer just, que equival a un 20 - 30% dels seus ingressos.
- Import màxim de l'ajut: 200 €/mes.

L'any 2022 es van tramitar 121 sol·licituds.

#### → **Ajuts al pagament del lloguer a persones grans**

L'any 2020, la Generalitat de Catalunya va habilitar una línia d'ajuts adreçada a persones grans, majors de 65 anys, amb necessitat de suport al pagament del lloguer. L'any 2022 es van tramitar 58 sol·licituds.

#### → **Ajuts al pagament del lloguer a persones joves**

L'any 2022, el Ministeri i posteriorment la Generalitat va habilitar una línia d'ajuts adreçada a persones joves, menors de 36 anys, amb necessitat de suport al pagament del lloguer.

L'any 2022 es van tramitar 127 sol·licituds.

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

Ajuts de pagament del lloguer en situació d'urgència. Aquests ajuts són oferts per la Generalitat de Catalunya, i gestionats per l'Oficina d'Habitatge. Permeten cobrir situacions d'urgència relacionades amb el lloguer i la hipoteca, amb els següents topalls.

- Deute de lloguer: fins a 3.000 € + 2.400 €.
- Risc de desnonaments: fins a 2.400 €.
- Deute de quotes hipotecàries.

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

L'Oficina d'habitatge assessora i tramita els ajuts a la rehabilitació d'edificis i habitatges.

L'any 2022 hi ha hagut una convocatòria d'ajuts vinculats al Programa Next Generation, en aquest cas la tramitació de l'ajut no es pot fer presencialment a l'Oficina, únicament es pot tramitar per via telemàtica.

En relació aquesta convocatòria s'ha fet una jornada informativa amb molta participació (60 persones), així com moltes consultes i acompanyament telefònic. Tot i això únicament s'han comptabilitzat 5 sol·licituds al municipi de Vilassar de Mar. La baixa demanda de l'ajut s'ha donat en altres municipis probablement a causa de la dificultat de la tramitació.

#### Tramitació de cèdules d'habitabilitat

L'Oficina d'habitatge assessora i tramita les cèdules d'habitabilitat de segona ocupació i assessora en el procés de tramitació de les cèdules de primera ocupació.

L'any 2022 s'han tramitat un total de 97 cèdules d'habitabilitat de segona ocupació.

#### Borsa d'habitatge de lloguer assequible

L'Oficina d'habitatge s'encarrega de la captació dels habitatges a la borsa, la intermediació entre la propietat i les persones llogateres i la gestió del contracte. El Consell Comarcal ofereix un ajut de 1.000€ per a despeses de rehabilitació de l'habitatge.

L'any 2022 es va captar 1 nou habitatge.

#### Mesa d'emergències

Suport en la tramitació de la sol·licitud a la Mesa d'emergències conjuntament amb Serveis Socials. La Mesa d'emergències de Vilassar de Mar la gestiona l'Agència de l'habitatge de Catalunya.

### 10.3 SERVEIS SOCIALS

Els Serveis Socials s'organitzen per àmbits, i des del 2018 disposen d'una tècnica encarregada d'Habitatge, que treballa molt de prop amb l'OLH. Quan el municipi no disposava d'Oficina local d'habitatge, els serveis socials s'encarregaven de la tramitació dels ajuts al pagament del lloguer.

L'any 2021, des dels serveis socials es van atendre 3.334 persones (16% de la població) i 1.685 llars (21% del total), de les quals 110 tenien problemàtiques vinculades a l'habitatge.

En l'àmbit de l'habitatge, els serveis socials municipals ofereixen els serveis següents:

---

#### Prevenió de la pèrdua de l'habitatge

---

##### Ajuts municipals al pagament de l'habitatge

---

##### Acompanyament en cas de pèrdua de l'habitatge

- Accés a la Mesa d'emergències.
- Accés als habitatges municipals.
- Habitatge d'urgència municipal.

---

##### Acompanyament als habitatges municipals i cedit

---

##### Prevenió de la pobresa energètica

- Ajuts municipals la pagament de subministraments.
- Informes RER.
- Tallers de pobresa energètica.

---

##### Programa d'arranjaments de la Diputació de Barcelona

---

##### Seguiment de casos d'infrahabitatge o sensellarisme

---



### Prevenició de la pèrdua de l'habitatge

Des de serveis socials s'acompanya a les persones que es troben en risc de perdre l'habitatge mitjançant diferents mecanismes:

- Emissió d'informes de vulnerabilitat.
- Recepció d'informes de fiscalia.
- Acompanyament personalitzat segons necessitats.
- Coordinació amb l'Oficina local d'habitatge.
- Derivació a assessorament jurídic: SIDH, OMIC o SOJ.

L'any 2022 van arribar 23 informes del jutjat de procediments de desnonament. I es van identificar un total de 26 llars en risc de desnonament.

### Ajuts municipals al pagament de l'habitatge i subministraments

L'Ajuntament ofereix ajuts municipals al pagament de l'habitatge en situacions d'urgència. Els ajuts s'adapten a cada situació, amb l'objectiu de prevenir la pèrdua de l'habitatge.

Els ajuts municipals al pagament de l'habitatge es van situar per sobre els 60.000€ els anys 2020 i 2021, i van beneficiar unes 60 llars.

**Taula 10.1. Ajuts municipals al pagament de l'habitatge, 2020 - 2021**

Any	2020	2021
Nombre de llars beneficiades	60	57
Import	69.684 €	61.351 €

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de la Memòria de Serveis Socials 2022.

L'any 2020 també es va haver d'oferir allotjament d'urgència a 3 llars, per valor de 3.647€.

### Acompanyament en cas de pèrdua de l'habitatge

En aquests casos es desenvolupen les següents accions:

- **Accés a la Mesa d'emergències**  
Serveis socials s'encarrega de tramitar la sol·licitud per accedir a la Mesa d'emergències de l'AHC.
- **Accés als habitatges municipals.**  
Serveis socials s'encarrega de gestionar l'adjudicació dels habitatges municipals destinats a lloguer social. Els habitatges es cedeixen per un màxim de 6 mesos renovables i en cada renovació s'ajusta l'import a pagar en funció dels ingressos. A causa de la dificultat de trobar alternatives cada vegada s'allarga més la durada de l'estada a l'habitatge, en alguns casos els habitatges es comparteixen entre persones de diferents unitats de convivència.
- **Habitatge d'urgència municipal.**  
Es disposa d'un habitatge d'urgència que s'utilitza per estades curtes, com a habitatge pont. Aquest recurs ha permès no haver de recórrer a l'allotjament en pensions.

### Acompanyament als habitatges municipals i cedits

L'Ajuntament de Vilassar de Mar gestiona 23 habitatges destinats a lloguer social, la gestió immobiliària dels habitatges es desenvolupa des del servei d'habitatge i serveis socials s'encarrega de l'acompanyament social a les persones usuàries.

L'acompanyament a vegades inclou tasques de mediació, ja que l'Ajuntament no disposa d'un servei especialitzat en aquesta matèria. L'increment dels habitatges compartits ha fet augmentar els conflictes de convivència. Puntualment s'actua en habitatges gestionats per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

### Prevenició de la pobresa energètica

Per tal de prevenir la pobresa energètica es desenvolupen les següents accions:

#### → Ajuts municipals

Els serveis socials tramiten ajuts municipals al pagament de subministraments amb l'objectiu d'evitar talls i l'acumulació de deutes.

El volum d'ajuts municipals al pagament de subministraments s'ha mantingut relativament estable entre 2020 i 2022, malgrat una caiguda sensible de l'import total el 2022.

**Taula 10.2. Ajuts municipals al pagament de subministraments, 2020 - 2022**

Any	2020	2021	2022
Nombre d'ajuts	260	272	228
Import	33.921 €	29.928 €	23.806€

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de la Memòria de Serveis Socials 2022.

#### → Informes RER.

L'any 2021 es van informar favorablement 306 informes d'exclusió residencial (RER) per evitar el tall del subministrament.

#### → Tallers de pobresa energètica.

Es van desenvolupar puntualment tallers amb el suport de Càritas i Creu Roja.

Per altra banda, tenen interès en utilitzar el programa d'Auditories energètiques de la Diputació de Barcelona.

### Programa d'arranjaments de la Diputació de Barcelona

Han sol·licitat l'adhesió al programa per tal de poder oferir l'ajut a les persones que atenen.

### Seguiment de casos d'infrahabitatge o sensellarisme

Des de serveis socials amb el suport de la policia local, fan el seguiment de les persones que viuen en infrahabitatges o persones sensellar. Puntualment es permet l'empadronament a les oficines de Serveis socials per tal de facilitar la tramitació d'ajuts i l'accés a recursos.

L'any 2022 es van identificar 9 llars en situació d' infrahabitatge.

## 10.4 SERVEI D'URBANISME

---

**Desenvolupament de planejament**

---

**Tramitació de llicències d'obres**

---

**Disciplina en relació a l'habitatge**

---

**Bonificacions i exempcions a les ordenances fiscals**

---

### Planejament

La principal tasca vinculada al planejament és la redacció i seguiment de les Modificacions de planejament o la tramitació de Plans especials.

Recentment s'ha aprovat el Pla especial d'habitatges d'ús turístic i la regulació dels usos en els edificis situats en sòl no urbà.

Està previst que es tramiti una modificació del Catàleg de masies, així com les modificacions vinculades a l'obtenció de sòl per allotjament dotacional i habitatge.

### Llicències d'obres

El Servei d'Urbanisme tramita tant les llicències d'obra nova com de rehabilitació al municipi, *veure apartat 5.2 Llicències de rehabilitació del parc d'habitatge*. L'any 2022 s'ha tramitat un total de 38 llicències de rehabilitació.

### Disciplina en relació a l'habitatge

Els darrers anys no s'han iniciat expedients de disciplina vinculats al mal estat dels habitatges o usos anòmals.

### Bonificacions i exempcions fiscals

Les ordenances fiscals preveuen les següents bonificacions vinculades a la construcció o rehabilitació d'habitatges.

- Ordenança fiscal 4 (2020): Bonificació del 20% ICIO per obres i instal·lacions referents a HPO.
- Ordenança fiscal 7 (2023): Exempció de la taxa per la tramitació d'expedients i l'expedició de documents administratius i llicències urbanístiques en cas d'obres destinades a millora i/o arranjamant de façanes.

## 10.5 ALTRES SERVEIS MUNICIPALS

### Servei de joventut

El servei de joventut no desenvolupa actuacions vinculades a l'habitatge, únicament col·labora amb l'OLH en la difusió de convocatòries d'ajuts i deriva a l'OLH les persones joves amb problemàtiques vinculades a l'habitatge.

### Oficina Municipal d'Informació al Consumidor (OMIC)

Ofereix assessorament jurídic a les persones consumidores. Una part de les atencions que desenvolupa estan vinculades a l'habitatge.

L'any 2022 es van atendre 41 casos d'habitatge: 37 casos de lloguer, 2 de compravenda i 2 vinculats a comunitats de propietaris/es.

Les persones amb problemàtiques vinculades a l'habitatge en alguns casos venen derivades de serveis socials.

La majoria de consultes vinculades al lloguer corresponen a habitatges de propietat particular i les consultes que es repeteixen més són: devolució de fiances, increments de rendes i manteniment de l'habitatge.

A partir de les atencions vinculades a l'habitatge és constata l'existència de les següents problemàtiques: preus de lloguer i compra elevats, mal estat d'habitatges de lloguer i desconeixement de les lleis per part d'ambdues parts contractants (excepte si hi ha API).

**Servei d'orientació jurídica (SOJ)**

Servei d'assessorament jurídic, en alguns casos des de serveis socials es deriva a persones amb problemàtiques d'habitatge perquè s'assessorin en relació la seva situació.

**Policia local**

La policia local fa seguiment dels casos d'infrahabitatge, ocupacions, barraquisme i sensellarisme en coordinació amb serveis socials. Puntualment actua en casos de conflictes de convivència en comunitats veïnals.

## 10.6 EMPRESA MUNICIPAL VILASSAR SOCIETAT DE PROMOCIONS URBANES

L'Ajuntament de Vilassar de Mar va constituir l'empresa municipal Vilassar Societat de Promocions Urbanes SA amb l'objectiu de promoure i gestionar habitatge protegit al municipi. Entre els anys 2000 i 2011 va promoure un total de 115 habitatges de compravenda i lloguer.

Actualment disposa de 57 habitatges de protecció oficial de lloguer, 6 dels quals cedits a l'Ajuntament.

L'empresa municipal compta amb una tècnica responsable de la gestió de l'empresa. La tasca principal és la gestió immobiliària dels habitatges: signatura de contractes, el seguiment dels pagaments, els canvis de nom dels subministraments, el dipòsit de fiances a l'Incasòl, entre d'altres tasques de seguiment.

El pressupost el 2021 era el següent:

- Despeses: 827.455,97 €
- Ingressos: 944.382,80 €

L'any 2021 tenia un endeutament de 3,7M€, després d'anys de reducció (l'any 2013 era de 29,9M€).

## 10.7 ORGANISMES SUPRALOCALS

La política d'habitatge a Vilassar de Mar l'impulsa l'Ajuntament mitjançant els serveis d'habitatge, socials i territorials propis, i l'Oficina Local d'Habitatge gestionada pel Consell Comarcal. Addicionalment, la Diputació de Barcelona i la Generalitat de Catalunya (fonamentalment mitjançant l'Agència de l'Habitatge de Catalunya) juguen un rol de suport i implementació d'alguns programes. Complementàriament cal assenyalar el paper de l'Estat a través del Ministeri de Transport, Mobilitat i Agenda Urbana (MITMA) que està tenint un paper rellevant en la gestió dels fons europeus per a la recuperació econòmica i el Pla Estatal d'habitatge 2022 – 2025.

### 10.7.1 OFICINA COMARCAL D'HABITATGE DEL MARESME

L'Oficina comarcal d'habitatge del Maresme gestiona l'OLH de Vilassar de Mar, mitjançant la qual ofereix tots els serveis que ofereix directament l'Oficina comarcal per aquells municipis que no disposen d'OLH pròpia.

#### Servei d'Intermediació en Deutes d'Habitatge (SIDH)

El servei està conveniat amb la Diputació de Barcelona i únicament s'ofereix a l'Oficina d'habitatge comarcal.

El servei desenvolupa assessorament jurídic i intermediació en casos de problemàtiques vinculades amb hipoteques, ocupacions sense títol habilitant i en l'àmbit del lloguer només si prové de lloguer social obligatori.

### 10.7.2 DIPUTACIÓ DE BARCELONA

La Diputació de Barcelona ofereix suport econòmic, tècnic i estratègic per al desenvolupament de polítiques d'habitatge locals. Entre els suports que ha sol·licitat o vol sol·licitar l'Ajuntament de Vilassar de Mar destaquen els següents:

- Ajuts a l'arranjament d'habitatges de persones grans o discapacitades.
- Servei d'auditories energètiques.
- Estudi d'habitatges buits.

### 10.7.3 SERVEI D'ORIENTACIÓ JURÍDICA

El servei d'orientació jurídica (SOJ) és un servei gratuït que ofereix el Col·legi d'advocats, l'objectiu és proporcionar un primer consell orientador sobre el tema plantejat pels usuaris i les usuàries.

### 10.7.4 GENERALITAT DE CATALUNYA

L'actuació de la Generalitat de Catalunya a Vilassar de Mar en relació a les polítiques d'habitatge s'ofereix a través de diferents organismes.

#### Agència de l'Habitatge de Catalunya

- **Ajuts al pagament de l'habitatge.** Finança alguns dels ajuts al pagament del lloguer i els ajuts implícits del pagament d'habitatges assequibles propis.
- **Ajuts a la rehabilitació i millora de l'eficiència energètica** (Fons Next Generation).
- **Programa Reallotgem.cat.** No hi ha cap habitatge a Vilassar de Mar.
- **Gestió d'habitatge propi.** L'AHC gestiona 20 habitatges a Vilassar de Mar i n'ha cedit 9 a l'Ajuntament i 1 a una entitat social.
- **Adquisició i captació d'habitatge.** L'AHC disposa d'un habitatge cedit a Vilassar de Mar.

#### Incasòl

Va promoure habitatge de protecció oficial al municipi l'any 1997.

## 10.8 AGENTS EXTERNES

### 10.8.1 ENTITATS SOCIALS

#### Fundació Mambré

Fundació especialitzada en l'atenció i la integració social de les persones en situació d'exclusió social, i específicament de les persones sense llar.

Mambré gestiona actualment 6 habitatges a Vilassar de Mar cedits gratuïtament a la fundació per 6 anys (fins octubre de 2027) per part de la propietat, Sabadell Real Estate Development. La Fundació fa posteriorment convenis amb les seves entitats membres (Assís Fundació, Arrels i Filles de la Caritat) per cedir-los els habitatges i perquè en facin una gestió cas a cas.

#### Fundació habitatge social

Fundació especialitzada en la gestió d'habitatges i acompanyament social de persones provinents dels serveis socials de Càritas. La Fundació disposa de 460 habitatges (200 de propietat pròpia, i la resta cedits per Càritas, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, la Diputació de Barcelona i particulars), dels quals 1 a Vilassar de Mar propietat de l'AHC. També han comprat habitatges mitjançant tanteig i retracte a altres municipis.

La solució habitacional que ofereixen es planteja per estades temporals d'entre 3-4 anys, i es signen contractes anuals. El lloguer es fixa segons les capacitats econòmiques de la unitat de convivència.

En el cas de Vilassar de Mar, la família que hi viu actualment està a punt per poder aconseguir una solució pròpia pel seu compte. Una treballadora social acompanya la unitat de convivència i està en contacte amb els serveis socials municipals.

#### **Creu Roja**

Ofereix ajudes puntuals al lloguer a famílies que els arriben des de Serveis Socials, per un màxim de 300€/mes durant 3 mesos. S'adrecen a casos no cronificats, que necessiten ajuda puntual.

### *10.8.2 ENTITATS SOCIALS DE DEFENSA DEL DRET A L'HABITATGE*

#### **Xarxa d'habitatges del Baix Maresme**

Col·lectiu auto-organitzat de defensa del dret a l'habitatge al Baix Maresme. S'organitza entorn a una Assemblea, on es debaten tan objectius i accions estratègiques com casos i problemàtiques concretes.

A Vilassar de Mar han estat acompanyant una família que viu en un habitatge de protecció oficial de lloguer.

#### **Sostre Cívic**

La Cooperativa Sostre Cívic acompanya un grup de persones grans (60-65 anys) interessades en desenvolupar un projecte d'habitatge cooperatiu sènior a Vilassar de Mar.

# Diagnosi





## 1 DEBILITATS, AMENACES, FORTALESES I OPORTUNITATS

Per tal d'abordar la diagnosi de la situació de l'habitatge a Vilassar de Mar s'han identificat les principals debilitats, amenaces, fortaleSES i oportunitats (DAFO), que s'han estructurat a partir dels diferents àmbits d'anàlisi ja desenvolupats en el document d'anàlisi: l'emmarcament, les persones, el parc d'habitatges, la dinàmica de construcció i rehabilitació, el mercat, el planejament, els recursos residencials i les iniciatives municipals existents.

Aquesta identificació d'elements clau s'ha realitzat conjuntament amb els responsables polítics i els equips tècnics de l'ajuntament en dues sessions presencials durant el mes de març de 2023.

- 6 de març: Reunió de treball DAFO amb responsables polítics municipals.
  - Javier Cointe – Ciutadans
  - Juan Díaz – Ciutadans
  - Jordi Pallés – JUNTS
  - Josep Sole – ERC – Regidor d'Hisenda
  - Àngel Font – ERC – Regidor d'Urbanisme
  - Francisco Zamora – PSC
  - Eudald Tenies – Babord
  - Núria Arasa – Gent per Vilassar – Regidora d'habitatge i Serveis socials
  - Rafel López – Cap de l'Àrea de serveis personals
  - Estel Illas – Tècnica d'habitatge municipal
  
- 6 de març: Reunió de treball DAFO amb equips tècnics de les àrees d'Urbanisme, Serveis Socials, Participació ciutadana, Acció Comunitària Inclusiva i Policia Local.
  - Mari Carmen López – Promoció econòmica
  - Rosa Carrasco – Servei d'ocupació
  - Tania Flores – Igualtat
  - Diana Gálvez – Serveis comunitaris i gent gran
  - Cristina Lancho – Comunicació
  - Esteve Torrent – Joventut
  - Elisenda Roca – Vilassar promocions Urbanes S.A.
  - Esteve Prejano – Cap de Serveis Territorials
  - Mariona Collet – arquitecta
  - Maria Josep Tarres – Cap de serveis socials
  - Marianna Llauró – treballadora social
  - Rafel López – Cap de l'Àrea de serveis personals
  - Estel Illas – Tècnica d'habitatge municipal
  
- 22 de març: Reunió de treball DAFO amb les tècniques de l'Oficina Local d'Habitatge i l'Oficina d'Habitatge del Consell Comarcal del Maresme.
  - Imma Sanglas, Tècnica de l'Oficina Local d'Habitatge de Vilassar de Mar
  - Anna Clot, Cap de l'Oficina d'Habitatge del Consell Comarcal del Maresme.

En aquest DAFO s'identifiquen en **verd** les aportacions fetes pels equips municipals, mentre es mantenen en negre aquelles aportacions fetes per l'equip redactor.

**DEBILITATS****Persones**

- L'índex de creixement dels darrers anys ha estat molt baix i en alguns anys negatiu. A causa d'un creixement natural negatiu i de la reducció de les aportacions dels fluxos migratoris, tot i que aquests segueixen sent claus en el creixement del municipi.
- Previsió d'un creixement de població feble, vorejant el creixement zero en l'escenari mitjà i moderat en l'alt, entorn l'1%.
- La reducció de l'aportació per fluxos migratoris i la reducció de la natalitat ha conduït a l'acceleració del procés de maduració, envelliment i sobreenvelliment.
- Augment de les llars de 6 i més persones probablement a causa de la necessitat de compartir habitatge pel seu encariment. Són domicilis joves, amb una edat mitjana de 33,2 anys i només en els més grans hi conviuen persones de diferents nacionalitats. La meitat són de 6 persones.
- Predomini de les llars unipersonals (23,7% del total el 2022) per sobre de la mitjana comarcal (22%). Augment de les llars monoparentals.
- Pes important dels domicilis de gent gran (<64 anys) 23,7% del total. L'envelliment de la població repercuteix en una disminució de la mida de les llars, fet que incideix en una caiguda de la densitat de població general al municipi.
- Contràriament, percentatge molt baix de llars joves, 5,8% del total i un baix grau d'emancipació, del 19,7%, fins i tot en els del grup d'edats de 30 a 35 anys, del 39,5%.
- Empitjorament de la situació dels inscrits a l'atur: el 2022 el 62% dels aturats percebien prestacions per desocupació.
- L'11,2% de la població viu en unitats de consum amb ingressos < 10.000 € i el 2,9% amb ingressos < 5.000 €, però hi ha zones de Vilassar de Mar en què la proporció és més gran, amb el cas extrem de la secció 03-004, zona del Barato i agrícola est, en què puja fins al 25% i el 5% respectivament.
- La segregació socioeconòmica de la població també es produeix a escala més petita en determinats conjunts d'edificis (C/ Santa Coloma, C/ Rosario, C/ Sant Mateu).
- El 45% de les problemàtiques d'habitatge corresponen a les dificultats d'accés i el 39% a les dificultats de pagament. Afecten principalment a llars amb ingressos mitjos i baixos, que en moltes ocasions queden excloses de les convocatòries d'ajuts.
- Actualment hi ha 9 llars en situació d'infrahabitatge, 16 ocupacions i 26 en risc de desnonament.
- Augment de les sol·licituds al pagament de lloguer, el 2022 van arribar a les 306.
- Pobresa energètica, s'han atorgat 228 ajuts al pagament de subministraments i s'han tramitat 306 informes RER favorables.

**FORTALESES****Persones**

- Fort sentiment de pertinença al municipi, en general la població està arrelada i té la voluntat de quedar-se a viure-hi.
- Percentatge baix de població estrangera i el procés de maduració de l'estructura d'edats indiquen integració i arrelament.
- La convivència veïnal és bona, ho facilita la poca rotació dels habitatges degut al pes important de la propietat i la integració de la població que arriba de fora el municipi.
- Capacitat econòmica de la població per damunt les mitjanes comarcal i catalana.
- Tendència a la baixa de la taxa d'atur (7,7% el 2022), per sota la mitjana de la província (10,2%).
- La població de rendes mitges-altes disposa d'ingressos suficients per mantenir i millorar el seu habitatge.
- El percentatge de població amb problemàtiques vinculades a l'habitatge és relativament baix i el pes de l'exclusió residencial el menor amb un total de 176 llars.

**AMENACES****Persones**

- La bona posició del municipi i connexió amb l'àrea metropolitana atreu població de Barcelona disposada a pagar preus més elevats per l'habitatge, fet que potencia l'encariment del preu de l'habitatge.
- L'encariment de l'habitatge expulsa a població amb ingressos mitjos-baixos cap a altres municipis amb preus més assequibles, cada vegada en zones més allunyades.
- Increment del nombre de llars amb problemàtiques vinculades a l'habitatge a causa de l'augment del preu del lloguer.
- Dificultat de la població jove d'emancipar-se al mateix municipi. Les persones joves sovint es traslladen a Mataró o a Barcelona on és més fàcil trobar habitatge per compartir.
- L'estancament del creixement, la pèrdua de població jove i la dificultat d'atreure nova població incrementarà el procés d'envelliment i l'augment de la dependència.
- L'increment del preu dels subministraments bàsics farà incrementar la pobresa energètica.
- L'augment de les llars grans, 6 i més persones, pot significar l'augment de situacions de precarietat habitacional.
- La important diferència de rendes del barri del Barato respecte la resta del municipi, conjuntament amb altres factors socials i físics, comporta un cert risc d'estigmatització i augment de la segregació si no s'adopten mesures preventives.

**OPORTUNITATS****Persones**

- L'atracció de persones amb interès a viure a Vilassar de Mar pot ajudar a fer créixer la població i frenar el procés de maduració i envelliment.
- Hi ha llars amb problemàtiques d'habitatge que disposen d'ingressos i poden fer front al pagament de l'habitatge si disposen de suport públic per accedir-hi.
- La problemàtica de l'habitatge es considera una prioritat per cada vegada més agents.

**DEBILITATS****El mercat de l'habitatge**

- El preu de mercat se situa per damunt les mitjanes comarcal i catalana.
- **Mercat relativament poc dinàmic en les compravendes**, malgrat que des del 2014 es recuperen en cap any ha assolit el volum dels anys 2004-2006.
- **Mercat reduït d'habitatge de lloguer** amb poques ofertes disponibles i a preus elevats, un 37% per sobre de la mitjana dels contractes de lloguer.
- El nombre de contractes de lloguer s'ha reduït el 2020 i 2021 i tot i que el 2022 augmenta, l'increment és insignificant, de l'1%.
- **Mitjana dels preus de lloguer molt elevada**, 958€ (2022) quasi un 11% més car que l'any anterior (864,9 €).
- **Augment del lloguer d'habitacions** a causa de la dificultat d'accedir a un habitatge i a la vegada de poder pagar els preus elevats del lloguer, una situació que obliga a convida a persones que no ho desitgen.

**AMENACES****El mercat de l'habitatge**

- El **preu mitjà de compravenda ha mantingut una tendència a l'alça** entre 2013 i 2022, a un ritme més accelerat que la mitjana catalana.
- En canvi **la diferència del preu mig de Vilassar respecte la mitjana comarcal s'ha reduït**, a causa d'un **augment de preus generalitzat** a tot el Maresme. Aquest fet dificulta encara més l'accés a un habitatge ja que l'alternativa d'anar a un municipi proper més assequible ja no existeix.
- **Augment accelerat del preu de lloguer el darrer any**, després d'un cert estancament a causa de la pandèmia i la llei de contenció de rendes.
- Les ofertes de **lloguer de temporada** representen el 8,5% de les ofertes. L'increment d'aquesta tipologia de contracte potenciarà l'encariment del preu del lloguer.

**FORTALESES****El mercat de l'habitatge**

- Els contractes de **lloguer** segueixen tenint una **proporció important respecte al total d'operacions** de mercat.
- El nombre de contractes de lloguer ha viscut un creixement important des de 2005.

**OPORTUNITATS****El mercat de l'habitatge**

- Interès en **potenciar l'ús de l'habitatge com a residència permanent**, a partir del Pla Especial Urbanístic que regula els Huts, que es podria complementar amb altres mesures que potenciïn els habitatges principals.

**DEBILITATS****El parc d'habitatges**

- **Parc majoritàriament unifamiliar i de dimensions mitjanes i grans** que dificulta l'accés a rendes mitges i baixes.
- Comunitats amb molts espais comuns i serveis que repercuteixen en un **preu de les quotes de comunitat elevats**.
- **Manca d'accessibilitat**. Afecta principalment als edificis de més de 3 plantes sense ascensor, 141 edificis amb 1.545 immobles, un 16% del total. **Incidència especialment negativa en les persones grans**.
- La instal·lació d'ascensors genera en molts casos un **augment dels preus dels habitatges i acaba expulsant a les llars amb rendes més baixes**.
- **Baixa eficiència energètica**. Parc construït fonamentalment abans de 1981 en una època amb baixes exigències de qualitat energètica, 69% dels habitatges.
- Gairebé el 90% dels habitatges amb certificat energètic (33,5%) tenen etiqueta E o inferior.
- **Infrahabitatge**. Hi ha persones treballadores de les explotacions agrícoles (**principalment persones adultes soles i joves estrangers, alguns extutelats**) que viuen en construccions sense condicions d'habitabilitat en les mateixes finques o en autocaravanes. Hi ha una petita zona de barraquisme a les afores del nucli urbà.
- **S'ha normalitzat el lloguer d'habitacions per part de les persones propietàries o inquilines que també viuen al pis**.
- **Derivació d'habitatges cap a l'ús turístic**, actualment 229 llicències d'Habitatges d'ús turístic.
- **Pes important de les segones residències i habitatges buits o infrautilitzats**.

**La dinàmica de construcció i rehabilitació**

- **Ritme molt reduït de producció d'habitatge d'obra nova**.
- **Aturada de la construcció d'habitatge protegit** els darrers 11 anys.

**FORTALESES****El parc d'habitatges**

- **Parc en bon estat de manteniment i conservació**. Segons el cens del 2011 únicament el 3% del parc d'habitatge no es troba en bon estat.
- **Augment dels habitatges principals respecte els habitatges buits o secundaris**, gairebé el 80% del parc el 2022.
- La regulació dels habitatges d'ús turístic ha permès frenar el creixement de les llicències de HUTs i limitar l'impacte d'aquest ús.
- **Augment dels habitatges en règim de lloguer**.
- Es detecta **poc habitatge ocupat sense títol habilitant** i en general no genera problemes amb l'entorn.
- **S'ha reduït l'ús residencial en locals comercials**.

**La dinàmica de construcció i rehabilitació**

- Lleuger **repunt de la construcció d'obra nova** des de 2016.
- **Dinàmica de rehabilitació constant**, principalment de façanes, entre 20-35 per any i de cobertes, entre 2-5 per any.

**AMENACES****El parc d'habitatges**

- La rehabilitació es produeix però **no en termes de millora en l'eficiència energètica**. No s'està accedint als ajuts Next Generation. Únicament 5 sol·licituds 2022.
- Els **problemes d'accessibilitat**, si no es corregeixen, poden dificultar el **procés d'envelliment de la població**. En alguns casos aquest fet pot accelerar el procés de substitució de població amb risc d'afectar la convivència veïnal.
- La rehabilitació al nucli antic en molts casos va vinculada a obres de rehabilitació integral promogudes per persones amb nivells econòmics elevats.
- **Augment del pes de llars que viuen en règim de propietat però que tenen pagaments pendents** (malgrat una moderació del creixement entre 2001 i 2011).
- **Risc que tot i la regulació d'habitatges d'ús turístic es deriven habitatges cap al lloguer temporal o d'habitacions per ús turístic**.

**La dinàmica de construcció i rehabilitació**

- La baixa activitat de construcció i rehabilitació contribueix a un **envelliment progressiu del parc**.
- La reducció del nombre de persones per llar fruit de canvis socials i culturals, sumada a un estancament en el nombre d'habitatges, pot implicar una **frenada en el creixement de la població del municipi**, com ja s'està observant.
- **Augment de les rehabilitacions integrals**, 17 l'any 2022.

**OPORTUNITATS****El parc d'habitatges**

- Encara hi ha un **marge important de creixement dels habitatges principals**(buits i secundaris representen entorn al 20% del parc).
- L'existència de **fons europeus** (Next Generation) **per impulsar la millora energètica dels habitatges** pot facilitar tant la inversió, com la presa de consciència de la ciutadania. Caldrà incrementar l'esforç de difusió i suport a la tramitació.

**La dinàmica de construcció i rehabilitació**

- La població té **consciència de la necessitat de mantenir els seus habitatges**. Impulsar la rehabilitació serà clau els propers anys, tant per millorar l'eficiència energètica dels habitatges com per conservar en bon estat un parc cada vegada més envellit.

**DEBILITATS****El planejament**

- El **Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) és força antic**, es va aprovar el 1999 (**antiguitat real: 1987**).
- Es disposa de poc sòl urbanitzable ja que la major part del terme municipal correspon a sòl agrícola i sòl urbà consolidat. Fet que genera que hi hagi **poques reserves per a nou habitatge protegit**.
- **Diversos àmbits de desenvolupament es troben en sòl privat i/o depenen d'acords amb la propietat i modificacions de planejament** per al seu impuls.
  - Solars privats qualificats d'equipament: Correus/Santiago Rusiñol (29, lliures 24 protegits) i Patronat.
  - Can Vives, sector aturat a causa d'un litigi obert amb l'antiga propietat (19 lliures, 44 preu concertat, 26 règim general).
- Les **reserves d'aparcament** encareixen el cost de les obres d'habitatge.

**FORTALESES****El planejament**

- Existeixen dos sectors amb planejament aprovat que permetran generar habitatge lliure, HPO i allotjaments dotacionals durant els propers anys:
  - **Carrer Manuel Roca – El barato**. Promoció privada amb un potencial de 47 habitatges (30 lliures, 11 HPO general i 6 HPO concertat).
  - **La Muralla**. Sòl municipal amb un potencial de 48-50 allotjaments dotacionals. **Es planteja destinar-ne una part o la totalitat a gent gran, i vincular-ho amb la cessió dels seus habitatges de propietat a la Borsa**.
- S'ha aprovat definitivament el **Pla especial urbanístic d'habitatges d'ús turístic** (febrer 2023).
- Actualment s'està redactant una modificació del **Pla especial de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable**. Així com la tramitació del Pla d'usos en sòl no urbanitzable.

**AMENACES****El planejament**

- El **poc sòl disponible** per nous habitatges **dificultarà el creixement de la població**, fet que pot agreujar el procés d'envelliment.
- El **desenvolupament de nous sectors** de planejament, si no es vincula a amplies **reserves d'habitatge protegit i mesures complementàries per generar habitatge assequible**, no servirà per facilitar l'accés a l'habitatge de la població.
- La **densificació en sòl urbà consolidat o l'impuls de nou sòl urbanitzable** pot repercutir en un augment de la densitat de població que afecti el caràcter actual del municipi.

**OPORTUNITATS****El planejament**

- El Pla Director Urbanístic del sistema costaner (PDUSC) identifica l'àmbit **Torrent d'en Cuyàs** i l'ampliació del Mercat de la Flor com una zona no urbanitzable que no queda inclosa en l'àmbit de màxima protecció i seria susceptible d'esdevenir sòl urbanitzable.
- La delimitació de nous sectors urbanitzables no aprovats actualment permetrà **ampliar el potencial de reserves per habitatge protegit** així com fomentar el destí per habitatge de lloguer, tenint en compte la problemàtica actual de dificultat d'accés a l'habitatge.
- El **Pla Territorial sectorial d'Habitatge**, en redacció, preveu l'ampliació de les reserves per a habitatge protegit en els municipis de demanda residencial forta i acreditada com Vilassar de Mar. Això implica que el 50% del sostre residencial en sòl urbanitzable s'haurà de destinar a HPO i un 40% en sòl urbà (sempre que sigui econòmicament viable).
- La **revisió del planejament en sòl urbà consolidat** podria ser una via per generar nou habitatge assequible i adequar la normativa a les necessitats actuals.

**DEBILITATS****Els recursos residencials**

- El **parc d'habitatge municipal s'ha mantingut estable des de 2007**, quan es va fer una promoció d'habitatge dotacional, ja que les següents promocions que es van desenvolupar des de l'empresa municipal es van destinar a l'habitatge de venda. I **des de llavors no s'ha fet cap nova promoció i s'ha comprat un únic habitatge**.
- L'Agència de l'habitatge de Catalunya només disposa de 30 habitatges de propietat i 1 habitatge cedit propietat d'entitats financeres.
- La **Borsa de lloguer** assequible gestionada des del l'Oficina d'habitatge del Consell Comarcal compta **únicament amb 4 habitatges** al municipi.
- No es gestiona el **Patrimoni de sòl i habitatge municipal**.

**AMENACES****Els recursos residencials**

- **La majoria dels habitatges** de protecció oficial del municipi en règim de propietat (183 habitatges), perdran la qualificació el 2027 i deixaran de formar part del parc d'habitatge assequible del municipi.
- **Dificultat de complir l'Objectiu de Solidaritat Urbana** establert al Pla territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya ja que caldrà un important esforç de captació d'habitatge existent. Caldrà obtenir 347 habitatges destinats a polítiques socials en el termini del PLH i un total de 1.358 pel 2044.
- **Poca rotació del parc d'habitatge municipal** a causa de la dificultat de trobar habitatge alternatiu. **El model inicial d'estades temporals no s'està podent implementar i s'hauria de reformular.**
- **Manca de suport en mediació (integradora o educadora social)** pel parc de gestió municipal.
- **Capacitat limitada de gestió social** del parc de Vilassar Societat de Promocions Urbanes SA, basada en un protocol intern de com actuar en cas d'impagaments. La gestió social és molt complexa i actualment només s'aborda cas a cas amb els serveis socials municipals.

**FORTALESES****Els recursos residencials**

- **Vilassar Societat de Promocions Urbanes SA gestiona un parc de lloguer significatiu:** 51 habitatges i 6 cedits a l'Ajuntament.
- **L'ajuntament gestiona 23 habitatges destinats a lloguer social** temporal per a donar resposta a situacions d'emergència i exclusió residencial amb el seguiment de serveis socials (8 habitatges propietat de l'Ajuntament, 6 de l'empresa municipal i 9 de l'Agència de l'habitatge de Catalunya).
- **Una part dels habitatges de protecció oficial promoguts tenen qualificació permanent** i per tant es mantindran assequibles en el futur, 26 habitatges HPO de venda.
- La **Fundació Mambré gestiona 7 habitatges cedits**, 6 d'entitats financeres i 1 d'un particular. I la **Fundació Foment de l'habitatge social** gestiona 1 habitatge cedit propietat de l'Agència de l'habitatge de Catalunya, destinat a la inserció social.
- L'Ajuntament ha col·laborat puntualment amb el **Casal de curació**, centre sociosanitari per gent gran privat, que permet allotjar persones grans en situació d'exclusió residencial.

**OPORTUNITATS****Els recursos residencials**

- **Disponibilitat d'ampliar el parc d'habitatge assequible** a curt termini amb 17 habitatges protegits privats (Manuel Roca) i 48-50 allotjaments dotacionals en sòl municipal (la Muralla).
- Possibilitat de desenvolupar **promocions d'allotjament dotacional en sòl d'equipament privat**.
- Hi ha interès en seguir ampliant el parc a partir del **tanteig i retracte**.
- L'Ajuntament i l'empresa municipal tenen **capacitat de gestió del parc públic**.

**DEBILITATS****Iniciatives municipals existents**

- L'Ajuntament té **poca trajectòria desenvolupant polítiques d'habitatge**. Des del 1993 al 2012 es van impulsar diferents promocions des de l'empresa municipal, però des de llavors no hi ha hagut una política activa vinculada a l'habitatge.
- L'Ajuntament ha disposat històricament d'una **capacitat econòmica i de recursos humans limitada** per a impulsar actuacions d'habitatge.
- L'atenció de l'**OLH** s'ofereix únicament **2 dies a la setmana**.

**AMENACES****Iniciatives municipals existents**

- La gestió de les polítiques d'habitatge per part de **diferents serveis implica un important esforç de coordinació**. Els equips directament implicats són:
  - Tècnica d'habitatge, Àrea de Serveis Personals de l'Ajuntament.
  - Oficina Local d'Habitatge, tècnica de l'Oficina d'habitatge del Consell Comarcal.
  - Vilassar Societat de Promocions Urbanes.
  - Serveis socials bàsics, Àrea de Serveis Personals de l'Ajuntament.
  - Urbanisme, Àrea de Serveis Territorials.
  - SIDH, OH comarcal – Diba.
  - OMIC, Àrea de Serveis Personals de l'Ajuntament.
  - SOJ, Àrea de Serveis Personals de l'Ajuntament.
- L'Ajuntament no disposa d'un **pressupost estable** en polítiques d'habitatge.

**FORTALESES****Iniciatives municipals existents**

- Des de 2021 es disposa d'una **tècnica d'habitatge municipal i d'Oficina local d'habitatge** pròpia mitjançant un conveni amb el Consell Comarcal. L'**OLH té capacitat de gestionar ajuts de l'AHC**. El 2023 es va incorporar una **administrativa de suport a la tècnica municipal**.
- Hi ha una **bona coordinació entre serveis socials i l'Oficina d'habitatge**, el fet que comparteixin espai facilita l'enllaç i la derivació de les usuàries.
- **Disposar d'una tècnica d'habitatge ha permès centralitzar les diferents gestions** vinculades a l'habitatge, especialment la gestió dels habitatges del consistori i l'impuls d'iniciatives vinculades a l'habitatge. Està previst ampliar l'equip amb una tècnica administrativa.
- **L'atenció presencial a l'OLH sense cita prèvia** es valora positivament.
- **Serveis socials disposa d'una tècnica referent en habitatge**.
- S'ha promogut una nova convocatòria **d'ajuts a la rehabilitació d'habitatges que s'incorporin a la borsa de lloguer**.
- S'ha iniciat un **estudi d'habitatges buits** amb el suport de la Diputació de Barcelona.
- S'ha aprovat el **PEHUT** i s'està redactant l'ordenança.
- S'ha aprovat el **Pla d'usos en sòl no urbà** i s'està tramitant una modificació del catàleg.
- S'ha participat al **Programa d'arranjaments** de la Diputació de Barcelona.
- Es contemplen diferents **bonificacions fiscals**:
  - 20% de l'ICIO a promocions d'habitatge protegit.
  - 50% de l'IBI als habitatges de protecció oficial i equiparables (Borsa) durant els quatre períodes impositius següents a la qualificació definitiva; 30% el cinquè i 10% el sisè (i fins a un màxim de 10 anys en alguns casos).
  - Exempció de la taxa per la tramitació d'expedients i l'expedició de documents administratius i llicències urbanístiques en cas d'obres destinades a millora i/o arranjament de façanes.
- Es disposa **d'ajuts municipals al pagament de l'habitatge i dels subministraments** que complementen els ajuts supramunicipals.
- El **Servei d'Intermediació en Deutes de l'Habitatge (SIDH)**, l'**Oficina Municipal d'Informació a les Persones Consumidores (OMIC)** i el **Servei d'Orientació Jurídica (SOJ)** ofereixen **assessorament jurídic**.
- Es disposa d'una **Taula d'habitatge municipal** formada per representants polítics del consistori. **Es planteja la necessitat d'incorporar també els equips tècnics**.

**OPORTUNITATS****Iniciatives municipals existents**

- La **política d'habitatge municipal** cada vegada **es considera una prioritat major**.
- Es disposa de recursos humans per a impulsar noves accions per a millorar la situació de l'habitatge la municipi. I la disponibilitat d'una **tècnica d'habitatge permetrà liderar la política d'habitatge municipal**.
- Existeixen **ajuts supramunicipals** que poden facilitar l'ampliació del parc i el desenvolupament de noves iniciatives.
- Hi ha voluntat d'acollir-se al programa **d'auditories energètiques** de la Diputació de Barcelona.
- Existeixen diferents **entitats socials** que treballen entorn l'habitatge i es podrien fer més partícips de la política d'habitatge municipal.



## 2 SÍNTESI DE LA DIAGNOSI

### Població

L'evolució i les projeccions de població a Vilassar de Mar apunten a un cert **estancament demogràfic** fruit de la reducció de les aportacions dels fluxos migratoris al municipi i un creixement natural negatiu. Aquesta tendència reflecteix la **dificultat de la població jove d'emancipar-se** al municipi i l'**envelliment progressiu de la població** (el 23,7% de les llars tenen com a mínim una persona de 64 anys o més d'edat). També n'és una derivada el percentatge relativament baix de població estrangera, que per altra banda mostra un procés de maduració significatiu que indica el seu arrelament a Vilassar de Mar.

Al **predomini de les llars unipersonals** (23,7% el 2022) cal contraposar-hi l'augment de les llars de 6 i més persones, probablement a causa de l'augment de les unitats familiars que es veuen obligades a compartir habitatge. Aquesta polarització en la mida de les llars també s'observa a nivell econòmic. Així, malgrat que la **capacitat econòmica mitja del municipi es troba molt per sobre les mitjanes catalana i comarcal**, fet que contribueix a un mercat d'habitatge amb preus elevats, s'observa una segregació socioespacial a alguns barris (El Barato) així com en conjunts d'edificis repartits pel municipi.

Els preus elevats de l'habitatge, tant en compravenda com en lloguer, **genera unes necessitats d'habitatge elevades en l'àmbit de l'accés** (421 casos el 2022) i el **manteniment** de l'habitatge (361 casos). En canvi, la població amb problemàtiques vinculades a l'exclusió residencial és relativament baixa (176 casos).

### Estat del parc

El parc d'habitatges de Vilassar de Mar és majoritàriament **unifamiliar i de dimensions mitjanes i grans**. Aquestes tipologies tenen uns preus de compra, lloguer i quotes de les comunitats relativament elevats, fet que dificulta l'accés i manteniment de l'habitatge.

La major part del parc existent es va construir a la dècada dels 60 i especialment dels 70, amb uns **estàndards d'eficiència energètica inferiors als actuals**. Malgrat el **bon manteniment i conservació** de les edificacions, moltes d'aquestes **tampoc compleixen criteris d'accessibilitat universal**, fet que és especialment preocupant en un context d'envelliment de la població.

Els serveis municipals identifiquen **casos puntuals d'infrahabitatge**, associats en molts casos a edificacions a les afores del nucli urbà. Es registren poques ocupacions i d'aquestes només una minoria ha generat problemes de convivència significatius. L'estudi d'habitatges buits en procés d'elaboració apunta a un nombre reduït d'habitatges desocupats permanentment. Malgrat l'**augment del nombre d'habitatges principals** constatat amb dades del padró, un 20% dels habitatges de Vilassar tindrien un ús d'habitatge secundari, d'ús turístic o per a usos no residencials.

### Planejament i dinàmica de construcció

Vilassar de Mar disposa d'un **Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) força antic** (redactat el 1987, aprovat definitivament el 1999) i que ha esgotat la major part del sòl urbanitzable i de reserva d'habitatge protegit. Durant els últims anys s'ha registrat un **ritme molt reduït de construcció d'obra nova** i no s'ha dut a terme cap promoció d'habitatge de protecció oficial des de l'any 2011.

A curt termini el municipi disposa de **poques oportunitats per generar nou habitatge protegit**, fet que dificultarà l'assoliment de l'Objectiu de Solidaritat Urbana (OSU) establert pel Pla Territorial



Sectorial d'Habitatge de Catalunya (en fase d'aprovació) i que preveu un 15% d'habitatges destinats a polítiques socials per al 2039. La modificació del planejament podria augmentar el sòl urbanitzable dins dels entorns definits pel Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner, i/o facilitant nous desenvolupaments en sòl urbà consolidat; però aquests canvis podrien entrar en conflicte amb el model de poble de baixa densitat que ha prevalgut durant els últims anys.

En l'àmbit del parc existent, s'estan duent a terme obres de rehabilitació de façanes i elements comuns però **poques rehabilitacions integrals**, tot i que van a l'alça els darrers anys. La regulació mitjançant **Pla especial d'habitatges d'ús turístic** i la modificació del Pla especial de masies i cases rurals, sumat al nou Pla d'usos, podrien incidir positivament en la generació de nous habitatges principals, malgrat que es constata paral·lelament un **augment dels lloguers de temporada**.

### Recursos residencials

Vilassar de Mar disposa d'un **parc d'habitatge destinat a polítiques socials relativament petit, d'uns 473 habitatges (5,9% del parc)**. D'aquests, 23 els gestiona l'Ajuntament i 51 l'empresa municipal, 21 l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, 7 la Fundació Mambré i 1 la Fundació Foment de l'Habitatge Social. A més, l'Oficina Local d'Habitatge gestiona 4 habitatges de la Borsa de lloguer; i hi ha 209 habitatges de protecció oficial de compravenda amb qualificació vigent. S'estima també que hi podria haver entorn a 157 habitatges de lloguer de pròrroga forçosa.

Per poder complir l'OSU el PTSHC estableix que caldrà ampliar **el parc d'habitatge destinat a polítiques socials en 1.185 habitatges, 218 dels quals en els 6 anys de vigència del PLH**. Davant la previsió de la desqualificació de 183 habitatges de protecció oficial de compravenda el 2027 i la desaparició progressiva d'habitatges de lloguer de pròrroga forçosa, el volum d'habitatges a generar s'amplia. A curt termini, l'Ajuntament podrà impulsar la construcció d'una promoció d'allotjaments dotacionals en sòl municipal.

### Governança

Vilassar de Mar disposa dels següents serveis en l'àmbit de l'habitatge:

- Tècnica d'habitatge, Àrea de Serveis Personals de l'Ajuntament.
- Oficina Local d'Habitatge, tècnica de l'Oficina d'habitatge del Consell Comarcal.
- Vilassar Societat de Promocions Urbanes.
- Serveis socials bàsics, Àrea de Serveis Personals de l'Ajuntament.
- Urbanisme, Àrea de Serveis Territorials.
- SIDH, OH comarcal – Diba.
- OMIC, Àrea de Serveis Personals de l'Ajuntament.
- SOJ, Àrea de Serveis Personals de l'Ajuntament.

La **coordinació entre serveis** es produeix adequadament entorn a programes específics, però no es disposa d'una estratègia compartida ni d'un espai d'interrelació conjunt. Aquest PLH haurà d'abordar aquestes mancances.

La **capacitat de gestió social d'habitatge de l'Ajuntament és limitada**, en aquest sentit es considera imprescindible incorporar perfils de mediació i reestructurar alguns dels serveis existents. Així mateix, el fet de no disposar d'un únic equip d'habitatge que concentri les diferents persones treballadores en aquest àmbit pot dificultar l'impuls de nous programes.



# Propostes



## 1 ESTRATÈGIA

### 1.1 OBJECTIUS

#### Atendre els diferents col·lectius amb dificultats per accedir i pagar l'habitatge

L'augment del preu de l'habitatge, especialment del lloguer, a Vilassar de Mar i també als municipis de l'entorn, ha fet augmentar el número de llars que queden excloses del mercat privat. Per aquest motiu caldrà reforçar l'atenció a la població amb mecanismes que puguin donar resposta a les diferents problemàtiques: dificultats d'accés, de pagament i exclusió residencial.

#### Ampliar el parc d'habitatge assequible

El parc d'habitatge assequible de Vilassar de Mar és insuficient i no s'adequa a les necessitats de la població. A més, el 44% del parc d'habitatge actual destinat a polítiques socials ho deixarà de ser en el termini del PLH (es desqualificaran 183 habitatges protegits i finalitzaran uns 27 contractes de pròrroga forçosa). Així doncs serà clau ampliar el parc d'habitatge assequible, prioritzant tipologies de lloguer o cessió d'ús que es mantinguin en el temps, i avançar en l'Objectiu de Solidaritat Urbana establert en el PTSHC i en donar resposta a les necessitats d'habitatge detectades.

#### Potenciar la rehabilitació energètica del parc d'habitatge

Els edificis residencials de Vilassar de Mar en general es troben en bon estat, però tenen mancances molt importants en relació l'eficiència energètica. La seva millora és clau per caminar cap a la descarbonització i la neutralitat d'emissions de CO<sub>2</sub>, així com millorar el confort dels habitatges i reduir la vulnerabilitat energètica en un context dels preus de subministraments a l'alça.

#### Impulsar la política d'habitatge municipal

Les problemàtiques vinculades a l'habitatge cada vegada són majors i fan necessari l'impuls d'una estratègia transversal, que permeti desenvolupar actuacions que millorin la situació de l'habitatge al municipi de forma global i a llarg termini. En aquest sentit serà clau reforçar el lideratge tant tècnic com polític que faci possible aquest impuls.

### 1.2 ESTRATÈGIES

#### Desenvolupament dels sòls disponibles per habitatge assequible i allotjaments

Activar els sòls disponibles és una de les actuacions claus que permetrà ampliar el parc d'habitatge assequible a curt termini.

#### Modificació del planejament i creació de noves reserves d'habitatge protegit i allotjaments

Les reserves per habitatge protegit previstes en el planejament vigent gairebé s'han esgotat, per això serà clau cercar mecanismes que permetin generar noves reserves, tant d'habitatge protegit com d'allotjaments dotacionals a mig i llarg termini.

#### Mobilització d'habitatges existents cap al lloguer assequible

Complementàriament a la promoció de nous habitatges i allotjaments, la possibilitat de mobilitzar habitatges existents permetrà ampliar el parc d'habitatge de lloguer assequible a curt termini. A més, en el cas de Vilassar de Mar, que té possibilitats de creixement molt limitades, la captació d'habitatges existents serà clau i a la vegada permetrà generar un parc d'habitatge assequible de forma distribuïda per tot el municipi.

### **Reforç dels recursos destinats a l'emergència i l'exclusió residencial**

Les llars en una situació de major vulnerabilitat han augmentat els darrers anys i es preveu que ho segueixin fent, l'exclusió del mercat d'habitatge, tant al propi municipi com a l'entorn, impossibiliten la cerca de solucions pel seu compte i fan necessari ampliar el número de llars que disposen de suport públic. Per aquest motiu caldrà ampliar els recursos disponibles enfocats a l'atenció de les llars en situació d'exclusió residencial.

### **Ampliació de la difusió dels ajuts i acompanyament en processos de rehabilitació**

Actualment es disposa de diferents programes d'ajuts supramunicipals pel foment de la rehabilitació, però la seva aplicació s'ha vist molt limitada per les dificultats de tramitació i gestió del procés. En aquest sentit es considera clau ampliar l'assessorament i l'acompanyament a les persones propietàries i comunitats per tal d'incentivar i facilitar que es duguin a terme intervencions de millora energètica.

### **Col·laboració amb agents del territori**

La col·laboració amb entitats i agents locals ha de permetre sumar recursos i reforçar les iniciatives que s'impulsin per a millorar la situació de l'habitatge al municipi.

### 1.3 ÀMBITS D'ACTUACIÓ

Les actuacions proposades s'agrupen en 5 àmbits com es pot observar en la següent taula:

Actuacions previstes	
Àmbit d'actuació	Actuació
<b>1. Promoció d'habitatge i allotjament assequible</b>	1.1. Promoció en el sòl disponible
	1.2. Obtenció del sòl per allotjament dotacional
	1.3. Desenvolupament de Can Vives
	1.4. Revisió del PGO per ampliar les reserves d'HPO i allotjaments
	1.5. Compliment de les determinacions del PTSHC
	1.6. Gestió del Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge (PPSH)
<b>2. Mobilitzar habitatge existent cap al lloguer assequible</b>	2.1. Adquisició d'habitatge sota preu de mercat
	2.2. Captació d'habitatge
	2.3. Foment de l'habitatge de lloguer
<b>3. Gestió del parc d'habitatge assequible</b>	3.1. Definició de l'estratègia de gestió de l'habitatge municipal
	3.2. Reforç de la gestió social de l'habitatge municipal
	3.3. Coordinació amb entitats socials que gestionen habitatge
	3.4. Coordinació amb l'Agència de l'habitatge de Catalunya
<b>4. Facilitar l'accés i prevenció de l'emergència</b>	4.1. Atenció per evitar la pèrdua de l'habitatge
	4.2. Atenció en situacions de vulnerabilitat energètica
	4.3. Programa d'habitatge compartit
	4.4. Seguiment de les situacions de precarietat residencial
<b>5. Millora del parc d'habitatge</b>	5.1. Impuls de la rehabilitació
	5.2. Suport a les comunitats de propietaris/àries
	5.3. Ajuts municipals a la rehabilitació
	5.4. Impuls a les energies renovables en el parc residencial

## 2 ACTUACIONS

### 2.1 PROMOCIÓ D'HABITATGE I ALLOTJAMENT ASSEQUIBLE

Una de les vies per ampliar el parc d'habitatge assequible del municipi serà la promoció de nous habitatges protegits i allotjaments dotacionals. Dins d'aquest àmbit d'actuació es plantegen diferents mecanismes que incorporen una mirada a curt, mig i llarg termini:

#### **Curt termini**

*Actuació 1.1 Promoció en el sòl disponible.*

Permetrà donar resposta a una part de les necessitats d'habitatge, tant de dificultats d'accés com d'exclusió residencial, en el termini del PLH.

*Actuació 1.6 Gestió del Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge (PPSH)*

Facilitarà la gestió del patrimoni municipal i l'impuls de noves actuacions d'ampliació del parc.

#### **Mig termini**

*Actuació 1.2 Obtenció de sòl per allotjament dotacional*

*Actuació 1.3. Desenvolupament de Can Vives.*

Permetrà generar nous allotjaments dotacionals no previstos en el planejament i desencallar el desenvolupament de Can Vives, l'últim sector previst en el PGO. Es preveu que es pugui iniciar la promoció d'aquests habitatges en el termini del PLH.

#### **Llarg termini**

*Actuació 1.4 Revisió del PGO per ampliar les reserves HPO i allotjaments*

*Actuació 1.5 Compliment de les determinacions del PTSHC*

Aquestes actuacions es plantegen amb una mirada a futur, tenint en compte el poc potencial de creixement de Vilassar caldrà cercar mecanismes alternatius, que permetin assolir el compliment de l'Objectiu de Solidaritat Urbana i disposar d'un parc d'habitatge assequible que doni resposta al conjunt de necessitats de la població. Es plantegen dos mecanismes complementaris: per una banda la creació de noves reserves HPO i dotacionals, a partir de la revisió del planejament; i per altra banda la col·laboració amb altres organismes públics a partir del suport de la Generalitat i el Consell Comarcal.

#### **Actuacions**

- 1.1. Promoció en el sòl disponible (nova)
- 1.2. Obtenció de sòl per allotjament dotacional (nova)
- 1.3. Desenvolupament de Can Vives (reforç)
- 1.4. Revisió del PGO per ampliar les reserves HPO i allotjaments (nova)
- 1.5. Compliment de les determinacions del PTSHC (nova)
- 1.6. Gestió del Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge (PPSH) (reforç)

<b>ACTUACIÓ</b>	<b>1.1 Promoció en el sòl disponible</b>
ÀMBIT	1 – Promoció d'habitatge i allotjament assequible

FINALITAT
Impuls de la generació d'habitatge assequible en sòl disponible a curt termini, tant privat com públic.
CONTINGUT

Actualment Vilassar de Mar disposa de dos sòls on es preveu que es pugui iniciar la promoció d'habitatges amb protecció oficial i d'allotjaments dotacionals, tant públics com privats, a curt termini. Es descriuen a continuació:

#### Seguiment de la promoció en sòl privat

Actualment està en marxa el desenvolupament d'un sector de propietat privada a la zona nord del municipi:

- **Modificació puntual PGOU Carrer Manuel Roca – El Barato.** El planejament està aprovat i el projecte de reparcel·lació aprovat inicialment, amb un potencial de 47 habitatges: 30 habitatges lliures, 11 HPO de règim general i 6 HPO de règim concertat. Es cediran 3 habitatges HPO a l'Ajuntament.

Es preveu que des dels serveis territorials es faci el seguiment del desenvolupament del projecte de reparcel·lació i urbanització, de l'inici de la construcció i finalment de la cessió dels habitatges a l'Ajuntament.

#### Promoció en sòl municipal disponible

L'Ajuntament compta amb un solar destinat a allotjaments dotacionals que està disponible per iniciar la promoció.

- **Modificació puntual PGOU La Muralla:** El planejament està aprovat i preveu la promoció de 50 allotjaments dotacionals en sòl municipal. La voluntat de l'Ajuntament és transferir el sòl a una entitat externa per a que desenvolupi la promoció.

Per tal d'iniciar el procés de promoció caldrà definir els següents criteris:

- **Cerca d'agents que puguin promoure el projecte:** es prioritzarà que siguin sense ànim de lucre i amb un interès social.
  - *Cooperatives d'habitatge en cessió d'ús.*<sup>20</sup> És un model en què les persones usuàries són sòcies de la cooperativa i financen la promoció a canvi de la cessió de l'ús de l'habitatge pel mateix període del dret de superfície. Caldrà estudiar si encaixa aquest projecte i l'interès de la població de Vilassar en aquest model, es coneix que hi ha persones interessades en promoure un cohabitatge sènior.
  - *Entitats socials.* S'identificaran possibles entitats socials interessades en promoure habitatge o allotjaments a Vilassar de Mar i es contactarà per conèixer els seus interessos i encaix amb el sòl disponible.
  - *Promotores privades.* S'explorarà l'interès i encaix d'altres agents privats, en el cas que sigui necessari ampliar el tipus d'operador.
- **Cànon:** es recomana que el cànon establert per la cessió del sòl sigui gratuït, per tal de generar habitatges el més assequibles possible. Tot i això, en els casos en què l'adjudicatària tingui un interès lucratiu i/o els habitatges es destinen a un col·lectiu amb

<sup>20</sup> Aquest model s'estableix mitjançant un contracte pel qual la cooperativa cedeix l'ús d'un habitatge a la persona usuària per un període de temps llarg o indefinit, per un preu establert. Les cooperatives de cessió d'ús no tenen, d'acord amb la Llei de cooperatives, finalitats lucratives, ja que les constitueixen les persones residents, de manera que el preu de l'habitatge s'ajustarà a l'establert per la pròpia cooperativa.



major capacitat econòmica es podrà valorar l'establiment d'una contraprestació econòmica o la cessió d'una part de l'edifici (habitatge o locals), sempre que es garanteixi la viabilitat econòmica de la promoció.

- **Mecanisme de transmissió del sòl.** Es preveu transmetre el sòl mitjançant una concessió administrativa, ja que és el mecanisme més habitual per a la transmissió d'un sòl de domini públic (sòl d'equipament). Caldrà estudiar les diferents opcions que preveu el marc legal vigent per tal de trobar el millor encaix amb el projecte a desenvolupar.
- **Adjudicació:** la cessió del sòl es realitzarà mitjançant concurs públic. Caldrà establir les característiques que haurà de complir la promoció i les persones a les quals s'adreçaran els habitatges, així com les característiques de l'entitat adjudicatària.
- **Establiment dels col·lectius destinataris.** Caldrà valorar a quins col·lectius es vol destinar la promoció, una de les opcions és el destí d'un 50% dels allotjaments per gent gran i 50% a persones joves, també es podran incloure altres col·lectius com per exemple persones amb diversitat funcional, per tal de donar una resposta més adequada a les necessitats del municipi.

Es podrà sol·licitar suport a l'espai Promovem de la Diputació de Barcelona, permetrà disposar d'un acompanyament tècnic durant el procés i el coneixement d'experiències similars en altres municipis.

COST I FINANÇAMENT						
Municipal	→ Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals.					
Diputació de Barcelona	→ Espai promovem. Suport jurídic i tècnic per al desenvolupament d'actuacions d'habitatge d'obra nova i gran rehabilitació. → Estudis d'actuacions d'habitatge i rehabilitació. Estudis de viabilitat d'obra nova en sòls municipals.					
Generalitat	→ Next Generation. Promoció de lloguer social en edificis energèticament eficients en sòl públic. Es preveu un ajut d'entre 450 i 700 €/m2. Actualment no disponible. → Convocatòries d'ajuts i finançament a la promoció d'HPO i allotjaments.					
RESPONSABLES DE GESTIÓ						
Principal	→ Urbanisme, per l'adjudicació del sòl i seguiment de la promoció. → Equip habitatge, seguiment un cop finalitzada la promoció.					
Suport	→ Serveis socials per la definició dels col·lectius.					
CALENDARI						
1	2	3	4	5	6	
						→ Seguiment de la promoció del Barato.
						→ Cerca de promotors pel projecte de la Muralla i definició de criteris.
						→ Cessió del sòl de la Muralla i inici de la promoció.
						→ Seguiment de la promoció de la Muralla.
INDICADORS DE SEGUIMENT						
Procés	→ Contactades promotores privades, socials, cooperatives d'habitatge (sí/no). → S'ha cedit el sòl de la muralla a un operador extern (sí/no).					
Resultat	→ Nombre d'habitatges protegits i allotjaments promoguts.					

<b>ACTUACIÓ</b>	<b>1.2 Obtenció de sòl per allotjament dotacional</b>
<b>ÀMBIT</b>	1 – Promoció d'habitatge i allotjament assequible

<b>FINALITAT</b>
Generar habitatge assequible de forma distribuïda al municipi en sòl privat.
<b>CONTINGUT</b>

El decret Llei 17/2019, defineix els allotjaments dotacionals i els integra en el sistema urbanístic d'equipaments comunitaris i substitueix la qualificació com a habitatge dotacional existent fins aleshores. La dotació d'allotjaments permet diversificar els recursos residencials dirigits a respondre les necessitats de col·lectius vulnerables, i fer-ho principalment en entorns on no es disposa d'habitatge protegit ni de reserves de sòl on desenvolupar-ne. Els equipaments comunitaris d'allotjament dotacional es poden promoure en règim de lloguer, sotmesos al règim jurídic dels habitatges amb protecció oficial, i es poden acollir a les mesures de finançament d'actuacions protegides en matèria d'habitatge. Es poden promoure en dues modalitats:

- Iniciativa pública
- Iniciativa privada

L'Ajuntament de Vilassar té interès en facilitar que el solar de Correus, de propietat privada, es pugui destinar a l'allotjament dotacional, així com en altres solars o immobles on la propietat estigui interessada en promoure allotjaments dotacionals d'iniciativa privada.

#### Solar correus: c. Santiago Rusiñol, 57: 53 habitatges

El solar de correus està qualificat d'equipament general (zona 5) de titularitat pública. Caldrà avaluar la viabilitat i l'interès municipal de fer la promoció com allotjaments dotacionals públics a través de l'expropiació o cessió onerosa, o la redacció d'una modificació urbanística pel desenvolupament com a allotjament d'iniciativa privada. Es desenvoluparan els següents passos:

- **Definició dels usos per a allotjament o altres equipaments municipals.** Caldrà definir l'ús del solar, una de les vies és la redacció d'un Pla d'equipaments municipals que analitzi els equipaments existents i les necessitats no cobertes, així com avaluï possibles ubicacions per a nous equipaments.
- **Estudi previ, per establir el destí, mecanisme de desenvolupament i viabilitat econòmica de l'operació.** Es desenvoluparà un estudi que permeti analitzar:
  - La viabilitat econòmica de la promoció.
  - Mecanismes per la mobilització del sòl: expropiació o cessió onerosa a canvi d'un dret de superfície o de concessió administrativa a favor del cedent per construir i explotar els equipaments comunitaris d'allotjament dotacional (article 4 DLL 17/2019 i article 18.3 LL 18/2007).
  - Els possibles col·lectius als quals es podria destinar.
  - Els agents que podrien desenvolupar-la i interès de la propietat de desenvolupar la promoció.
  - També s'avaluarà la possibilitat d'incorporar una parcel·la municipal qualificada de zona verda, sense urbanitzar, que es troba entre edificis al carrer Santiago Rusiñol per millorar la seva ubicació.

En el cas que es consideri necessari es podrà contractar un equip extern que elabori l'estudi.

En el cas que es vulgui traslladar la zona verda del carrer Rusiñol o si es vol destinar el sòl a allotjament dotacional d'iniciativa privada caldrà tramitar una modificació de planejament.

**Procediment en sòls d'equipament d'iniciativa privada**

En sòls qualificats d'equipament, en que el planejament no exigeixi la titularitat pública, la propietat podrà promoure allotjaments dotacionals d'iniciativa privada. Es preveu desenvolupar les següents accions, en aquells casos en que es vulgui incentivar que la propietat desenvolupi una promoció d'aquest tipus:

- **Acord amb la propietat per la promoció d'allotjament dotacional.** Caldrà establir un acord amb la propietat del sòl que determini els principals criteris de la promoció. Es podrà oferir suport en l'estudi de viabilitat econòmica per tal de valorar les opcions amb un major interès pel municipi, encaix de l'edifici, sostre previst, usos, etc.
- **Tramitació d'un Pla especial urbanístic que defineixi les condicions dels allotjaments d'iniciativa privada.** Caldrà que el pla justifiqui l'interès públic o social i la idoneïtat de la localització i, amb caràcter normatiu, contingui els aspectes essencials de l'allotjament concertats amb l'Administració (article 11,5ter DLL 17/2019):
  - Els aspectes essencials de l'allotjament com les condicions de l'edificació. Aquestes s'hauran d'ajustar a les de l'entorn.
  - Les característiques fonamentals de l'allotjament, incloent-hi els serveis comuns o assistencials de què ha de disposar.
  - Nombre d'unitats d'allotjaments dotacionals.
  - Col·lectius concrets a què es destina l'allotjament.
  - Barem de preus que les persones usuàries han de satisfer com a màxim.
  - Els criteris de selecció de les persones usuàries.
  - El règim d'ús temporal o rotatori de l'allotjament.

COST I FINANÇAMENT						
Municipal	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals.</li> <li>→ Partida específica en el cas que s'opti per la contractació d'un equip extern. Estudi viabilitat 10.000€ i modificació de planejament 15.000€.</li> </ul>					
Diputació de Barcelona	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Diagnosi i estratègies (DIES) d'urbanisme i regeneració urbana. Problemàtiques urbanístiques, sobre qüestions de planejament, gestió, etc.</li> <li>→ Equipaments: planificacions i projectes d'edificis sostenibles. Pla director d'equipaments, analitza la xarxa d'equipaments i serveis municipals i n'elabora directrius i estratègies de millora.</li> </ul>					
RESPONSABLES DE GESTIÓ						
Principal	→ Urbanisme.					
Suport	→ Àrea de serveis personals, pel desenvolupament del Pla d'equipaments.					
CALENDARI						
1	2	3	4	5	6	
						→ Pla Especial Urbanístic en solars d'equipament privat a destinar a allotjaments.
						→ Redacció d'un Pla d'equipaments o definició del destí del solar de Correus.
						→ Estudi previ del solar de Correus.
						→ Modificació del planejament i/o expropiació del solar de Correus.

INDICADORS DE SEGUIMENT	
Procés	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Pla Especial Urbanístic en solars d'equipament privat tramitat. (sí/no).</li> <li>→ Redactat un Pla d'equipaments (sí/no).</li> <li>→ Analitzada la viabilitat del desenvolupament del solar de Correus (sí/no).</li> <li>→ Aprovació d'una modificació de planejament al solar de Correus (sí/no).</li> </ul>
Resultat	→ Número d'allotjaments dotacionals promoguts.

<b>ACTUACIÓ</b>	<b>1.3 Desenvolupament de Can Vives</b>
-----------------	---

<b>ÀMBIT</b>	1 – Promoció d’habitatge i allotjament assequible
--------------	---

<b>FINALITAT</b>
------------------

Facilitar que es desenvolupi el sector de Can Vives i la construcció d’habitatge protegit.
--

<b>CONTINGUT</b>
------------------

El sector de Can Vives, situat a l’extrem nord del municipi, és l’últim sector pendent de desenvolupar previst en el planejament vigent. Preveu un potencial de 89 habitatges amb les tipologies següents:

- 19 habitatges lliures
- 26 HPO de règim general
- 44 HPO de règim concertat

El desenvolupament d’aquest sector es troba actualment en litigi i per aquest motiu ha quedat paralitzat. Dels 70 HPO previstos, 22 habitatges són en sòl privat i 48 en sòl de l’empresa municipal.

Per tal de facilitar que el sector es desenvolupi i es puguin construir els habitatges previstos es preveu negociar amb la propietat per desencallar el desenvolupament.

**Mecanismes de desenvolupament del sector**

La modificació puntual del sector, aprovada el 2009, preveia que l’empresa municipal s’encarregués de la gestió de la reparcel·lació i la urbanització. Caldrà definir el rol de l’empresa municipal i establir qui assumirà la gestió del desenvolupament, l’empresa municipal, l’Ajuntament o si s’escau la propietat privada.

Posteriorment caldrà definir els mecanismes de promoció del sòl municipal, veure actuació 1.1 *Promoció en sòl disponible*.

<b>COST I FINANÇAMENT</b>
---------------------------

Municipal	→ Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals. → Partida específica en el cas que s’opti per la contractació d’un equip extern que doni suport en el desenvolupament del sector, 20.000€.
-----------	--

Diputació de Barcelona	→ Diagnosi i estratègies (DIES) d’urbanisme i regeneració urbana.
------------------------	---

<b>RESPONSABLES DE GESTIÓ</b>
-------------------------------

Principal	→ Urbanisme.
-----------	--------------

Suport	→ Equip habitatge. → Empresa municipal.
--------	--

<b>CALENDARI</b>
------------------

1	2	3	4	5	6	
						→ Negociació amb la propietat
						→ Tramitació de la reparcel·lació.
						→ Inici de la urbanització.
						→ Inici de la construcció.

INDICADORS DE SEGUIMENT	
Procés	<ul style="list-style-type: none"><li>→ S'ha arribat a un acord amb la propietat (sí/no)</li><li>→ S'ha iniciat el desenvolupament (sí/no)</li></ul>
Resultat	<ul style="list-style-type: none"><li>→ Número d'habitatges que han iniciat la construcció segons qualificació i règim de tinença.</li></ul>

<b>ACTUACIÓ</b>	<b>1.4 Revisió del PGO per ampliar les reserves HPO i allotjaments</b>
<b>ÀMBIT</b>	1 – Promoció d'habitatge i allotjament assequible

<b>FINALITAT</b>
Disposar de nous sòls per generar habitatge assequible al municipi.
<b>CONTINGUT</b>

El Pla General d'ordenació de Vilassar de Mar es va aprovar el 1999, però la seva redacció és de l'any 1986, per tant és molt antic i ha quedat desactualitzat. Aquest fet genera diferents problemàtiques, per una banda la dificultat en l'aplicació de la normativa urbanística amb relació a diferents aspectes i, per altra banda, el fet que no dona resposta a les necessitats actuals i els reptes de futur del municipi.

Actualment l'Ajuntament té previst la redacció d'un nou Planejament general (POUM), amb relació a l'habitatge es plantegen diferents qüestions a treballar i definir en el marc del procés de redacció del POUM.

#### Definir l'actuació en sòl urbà consolidat

Vilassar de Mar té gairebé el sòl urbà i urbanitzable colmatat i poques opcions per a créixer, per tant la intervenció en el sòl urbà consolidat serà clau els propers anys. Tenint en compte les necessitats de generar nou habitatge assequible es planteja el següent:

- Definir el destí del sòl d'equipament actual i identificar oportunitats de qualificar noves reserves d'equipament en edificis o solars existents amb altres qualificacions. Es valorarà la possibilitat de destinar sòl d'equipament a allotjament dotacional, en alguns casos serà compatible amb altres usos d'equipament en planta baixa. També es podrà estudiar la possibilitat d'incrementar l'edificabilitat d'equipaments existents per generar allotjaments dotacionals.
- Generar reserves per habitatge protegit en sòl consolidat, s'estudiarà el potencial de diferents mecanismes:
  - Increment de densitat amb destí HPO en casos específics, per exemple: subdivisió d'habitatges unifamiliars, transformació d'edificis amb altres usos o amb volum disconforme, transformació de locals en carrers no comercials.
  - Destí d'un percentatge de l'edifici a HPO en noves promocions o grans rehabilitacions.
  - Actuacions de millora urbana que permetin generar nous edificis d'HPO.
- Revisió de les reserves d'aparcament: s'estudiarà la possibilitat de preveure exempcions en alguns casos concrets per facilitar la creació d'habitatge protegit.
- Revisió de les afectacions urbanístiques d'habitatges per reduir l'impacte i evitar la degradació del parc d'habitatge.

#### Establir nous sectors de desenvolupament si s'escau

El Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner (2005) delimita uns entorns agrícoles on es podria plantejar un desenvolupament urbanístic, corresponen a l'àmbit Torrent d'en Cuyàs i l'ampliació del Mercat de la Flor, la resta del sòl no urbanitzable queda protegit i per tant no s'hi poden preveure nous sectors.

L'Ajuntament l'any 2006-2007 va elaborar una proposta de desenvolupament d'aquests sectors on es preveia el següent potencial d'habitatge:

- Mercat de la Flor: 180 habitatges
- Torrent Can Cuyas: 120 habitatges i 28 dotacionals.

Caldrà valorar l'interès municipal en aquests nous sectors tenint en compte:

- El futur del mercat de la Flor i possibles transformacions de l'entorn.
- El valor del sòl agrícola a nivell ecològic, econòmic i de model del municipi.
- Interès en generar nou habitatge assequible i de lloguer.
- Cerca de models que permetin fer compatible la implantació de nous habitatges i el manteniment dels usos agrícoles i els valors ecològics.

COST I FINANÇAMENT						
Municipal	→ El cost de la redacció del POUM no s'inclou en el pressupost del PLH.					
Diputació de Barcelona	→ Finançament per a la redacció de planejament urbanístic.					
Generalitat	→ Suport econòmic en el cas que es desenvolupin convocatòries per la subvenció de redacció de POUM.					
RESPONSABLES DE GESTIÓ						
Principal	→ Urbanisme					
Suport						
CALENDARI						
1	2	3	4	5	6	
						→ Cerca de finançament per la redacció del POUM.
						→ Contractació d'equip extern.
						→ Inici redacció de l'avanç del POUM i continuació del procés fins a l'aprovació definitiva.
INDICADORS DE SEGUIMENT						
Procés	→ Es disposa de finançament supramunicipal per la redacció del POUM (sí/no). → S'ha contractat un equip extern per la redacció del POUM (sí/no). → Incorporació de criteris en relació l'habitatge (sí/no).					
Resultat	→ Aprovació definitiva del POUM. → Potencial de nou habitatge protegit i allotjaments dotacionals.					



<b>ACTUACIÓ</b>	<b>1.5 Compliment de les determinacions del PTSHC</b>
<b>ÀMBIT</b>	1 – Promoció d'habitatge i allotjament assequible

<b>FINALITAT</b>
Cercar mecanismes per complir els objectius que estableix el PTSHC.
<b>CONTINGUT</b>

Es preveu que el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya s'aprovi definitivament el juliol de 2024 i entri en vigor. El Pla defineix els següents objectius de compliment per Vilassar de Mar:

- Objectiu de solidaritat urbana (OSU): 15% dels habitatges principals destinats a polítiques socials l'any 2044.
  - Creació de 218 nous habitatges en el termini del PLH (2029).
  - Creació de 1.185 nous habitatges pel 2044.
- Ampliar el parc d'habitatge de lloguer social fins que representi com a mínim el 10,3% del parc d'habitatge principal l'any 2044.
  - Creació de 576 nous habitatges de lloguer social pel 2044.

Tot i que amb les actuacions previstes en el PLH es preveu complir l'objectiu quinquennal de l'OSU per l'any 2029 (termini del PLH), a partir de l'anàlisi realitzat es conclou que Vilassar de Mar tindrà grans dificultats per a poder complir l'objectiu de l'OSU i de lloguer social previst per l'any 2044. Els motius principals són els següents:

- Manca de sòl per a noves reserves d'HPO i allotjaments dotacionals.
- Preu elevat del mercat lliure de compravenda que dificulta l'adquisició o captació d'habitatges existents.
- Capacitat tècnica i econòmica limitada per a desenvolupar actuacions d'ampliació del parc d'habitatge directament per part de l'Ajuntament i l'empresa municipal.

Per això es fa necessari la cerca de mecanismes amb suport extern que facilitin el compliment de l'OSU més enllà del termini del PLH, es plantegen les següents vies de treball:

- **Suport per part d'organismes supramunicipals** per captar o adquirir habitatges, solars o altres immobles susceptibles de transformar-se en habitatge o allotjaments.
- **Col·laboració amb municipis de l'entorn pel compliment de l'OSU.** La Generalitat ha plantejat a l'Ajuntament la possibilitat de mancomunar el compliment de l'OSU amb municipis limítrofs que disposin de sòl com una via per al compliment de l'objectiu. Per a poder arribar a acords en aquesta línia serà clau la implicació d'organismes supramunicipals, la Generalitat i el Consell Comarcal, que puguin liderar el procés i facilitar el desenvolupament de propostes concretes que puguin ser d'interès per tots els municipis implicats.

Aquestes línies de treball se sumaran a les diferents actuacions previstes en el PLH que tenen l'objectiu d'ampliar el parc d'habitatge destinat a polítiques socials. Es preveu que s'iniciïn els treballs en el termini del PLH però que els objectius s'assoleixin a mig termini, amb l'horitzó del compliment de l'OSU l'any 2044.

COST I FINANÇAMENT						
Municipal	→ Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals.					
Consell Comarcal	→ Col·laboració en el procés per mancomunar l'OSU.					
Diputació de Barcelona	→ Estratègies sectorials d'habitatge.					
Generalitat	→ Lideratge del procés per mancomunar l'OSU.					
RESPONSABLES DE GESTIÓ						
Principal	→ Urbanisme → Habitatge					
Suport	→ Generalitat → Consell Comarcal					
CALENDARI						
1	2	3	4	5	6	
						→ Treball amb la Generalitat i el Consell Comarcal per cercar línies de col·laboració.
						→ Participació conjuntament amb municipis de l'entorn per arribar a acords.
INDICADORS DE SEGUIMENT						
Procés	→ S'han iniciat converses amb la Generalitat i el Consell Comarcal per cercar línies de col·laboració (sí/no).					
Resultat	→ Número d'habitatges destinats a polítiques socials prevists d'obtenir gràcies a la col·laboració supramunicipal.					

<b>ACTUACIÓ</b>	<b>1.6 Gestió del Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge (PPSH)</b>
<b>ÀMBIT</b>	1 – Promoció d'habitatge i allotjament assequible

<b>FINALITAT</b>
Complir amb el deure de disposar d'un inventari actualitzat del patrimoni públic de sòl i habitatge.
<b>CONTINGUT</b>

La constitució i gestió del Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge (PPSH) és obligatòria per a tots els municipis que obtinguin cessions d'aprofitament en la gestió urbanística. En el cas de Vilassar de Mar, serà necessari actualitzar el PPSH a curt termini, per a inscriure els habitatges provinents de la Modificació puntual PGOU Carrer Manuel Roca-El Barato. I a mig o llarg termini per a la Modificació puntual PGOU Can Vives o altres desenvolupaments que es puguin realitzar.

D'acord amb les modificacions del text refós de la Llei d'urbanisme introduïdes pel DL 17/2019 (article 10), s'haurà d'inventariar separatament els béns a incloure al PPSH de la resta de béns i drets patrimonials municipals. L'inventari i el balanç de situació del PPSH s'haurà d'actualitzar periòdicament. No es podrà alienar cap bé o dret del PPSH.

→ **Béns i recursos econòmics que integren el PPSH**

- Els terrenys obtinguts per cessió o per expropiacions urbanístiques per qualsevol instrument d'execució de planejament urbanístic o exercici dels drets de tanteig i retracte.
- Béns immobles de caràcter patrimonial adquirits amb recursos derivats de la gestió, alienació o permuta de béns integrats al PPSH.
- Altres béns immobles adquirits que l'Ajuntament acordi incorporar-hi.
- Els crèdits que tinguin com a garantia hipotecària els béns que en formen part.
- Els ingressos obtinguts com a conseqüència de la gestió o alienació del patrimoni propi, o de la substitució de qualsevol cessió urbanística pel seu equivalent en metàl·lic.
- Els ingressos obtinguts en concepte de sancions urbanístiques.
- Els ingressos derivats de la transmissió dels béns inclosos en el Registre municipal de solars sense edificar.

→ **Gestió**

L'any 2016 es va aprovar la constitució del PPSH de Vilassar de Mar, però des de llavors no s'han realitzat tasques d'actualització. Caldrà designar una persona tècnica responsable de mantenir-lo actualitzat.

Per més informació es pot consultar la Guia Patrimoni públic de sòl i habitatge, Inventari i gestió (Diputació de Barcelona, 2021).

<b>COST I FINANÇAMENT</b>	
Municipal	→ Despesa internalitzable: la actualització i gestió del PPSH es podrà desenvolupar pels equips municipals.
Diputació de Barcelona	

RESPONSABLES DE GESTIÓ						
Principal	→ Patrimoni → Urbanisme					
Suport	→ Empresa municipal → Equip habitatge					
CALENDARI						
1	2	3	4	5	6	
						→ Actualització del PPSH.
						→ Gestió continuada en el temps.
INDICADORS DE SEGUIMENT						
Procés						
Resultat	→ Es disposa del Patrimoni públic de sòl i habitatge actualitzat (sí/no).					

## 2.2 MOBILITZAR HABITATGE EXISTENT CAP AL LLOGUER ASSEQUIBLE

El potencial de creixement del parc d'habitatge assequible del municipi, a partir de la promoció de nous habitatges, és molt limitat. Per aquest motiu es preveu complementar amb la mobilització d'habitatges existents cap al lloguer assequible i social.

El conjunt d'actuacions previst en aquest àmbit d'actuació ha de permetre ampliar el parc d'habitatge de gestió pública per a donar una millor resposta a les llars amb dificultats d'accés i en situació d'exclusió residencial.

S'identifiquen els següents avantatges respecte la promoció:

- Distribució dels recursos residencials.
- Disponibilitat a curt termini i amb una menor gestió.
- Ampliació del parc assequible més enllà de les reserves previstes en el planejament.

Així doncs, es preveuen tres actuacions complementàries amb diferents nivells d'implicació per l'Ajuntament:

- **Adquisició d'habitatge sota preu de mercat** (actuació 2.1): requereix d'una important inversió en relació el pressupost municipal, però depèn únicament de la voluntat del propi Ajuntament.
- **Captació d'habitatge** (actuació 2.2): la captació a la Borsa està estancada i per tant revertir aquesta tendència suposa un repte i fa necessari ampliar els incentius a la propietat.
- **Foment del lloguer** (actuació 2.3): els darrers anys l'Ajuntament ha fet diferents passes per reduir l'impacte dels habitatges d'ús turístic i dels habitatges buits al municipi. Es preveu continuar en aquesta línia, implementant diferents mesures que incentivin que la propietat destini els habitatges a l'ús principal i preferentment de lloguer.

### Actuacions

2.1. Adquisició d'habitatge sota preu de mercat (reforç)

2.2. Captació d'habitatge (reforç)

2.3. Foment de l'habitatge de lloguer (reforç)

<b>ACTUACIÓ</b>	<b>2.1 Adquisició d'habitatge sota preu de mercat</b>
ÀMBIT	2 – Mobilitzar habitatge existent cap al lloguer assequible

<b>FINALITAT</b>
Ampliar el parc d'habitatge assequible de propietat pública a partir del parc d'habitatge existent.
<b>CONTINGUT</b>

El dret de tanteig i retracte<sup>21</sup> ha estat un dels mecanismes més utilitzats per les administracions per ampliar el parc assequible dels seus municipis. Tot i que Vilassar de Mar en els últims anys ha augmentat el seu patrimoni públic, aquesta eina s'ha emprat únicament en un cas. Concretament, això s'explica a partir del fet que el dret de tanteig i retracte s'aplica sobre el parc d'habitatges vacants procedent d'execucions hipotecàries o en transmissions d'habitatges protegits i al municipi aquests dos fenòmens són escassos.

L'adquisició d'habitatge requereix d'una inversió important per part de l'Ajuntament, per aquest motiu únicament s'executarà en el cas que les necessitats pressupostàries del consistori ho permetin, es disposi de suport supramunicipal i/o hi hagi oportunitats d'adquisició d'habitatge sota preu de mercat.

#### Finançament per l'adquisició

- **Pressupost municipal.** Es valorarà en funció de les necessitats pressupostàries del consistori.
- **Sol·licitar suport supramunicipal.** Es podrà comptar amb els següents recursos:
  - **Ajuts a l'adquisició de la Diputació de Barcelona.** 50.000 €/habitatge  
La Diputació de Barcelona compta amb una línia d'ajuts econòmics per l'adquisició d'habitatges mitjançant el dret de tanteig i retracte i l'adquisició a preu per sota de mercat<sup>22</sup>.
  - **Accés al finançament de l'ICF a l'adquisició temporal d'habitatges per a lloguer social.** 90.000 €/habitatge.  
L'ICF ofereix una línia de préstecs bonificats per a l'adquisició amb l'exercici del dret de tanteig i retracte per destinar a lloguer social (requalificats com HPO). L'ICF finançarà el 100% de l'import a pagar per la compra de l'habitatge i les obres de rehabilitació. Termini fins a 25 anys amb 1 any de carència. Interès fix del 1,25%.

#### Mecanismes d'adquisició

En el cas que es disposi de pressupost s'estudiarà la possibilitat d'utilitzar altres mecanismes per l'adquisició d'habitatge, més enllà dels dos supòsits en els quals actualment es pot aplicar el dret de tanteig i retracte.

- **Oferta pública de compra:** permet l'adquisició directament al mercat privat d'aquells habitatges que compleixin els requisits establerts. L'oferta haurà d'assenyalar l'import a destinar, les característiques dels habitatges i la ubicació dins del municipi. També es justificarà la oportunitat social.  
Exemple: l'Ajuntament de Vilassar de Dalt, el 2023, aprova unes bases per a l'adquisició d'habitatges amb un total de 300.000 € a partir d'un concurs públic. Les característiques que havien de reunir els habitatges eren les següents: immobles ubicats al municipi, superfície

<sup>21</sup> D'acord amb la Llei 1/2015, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària.

<sup>22</sup> Preu de compra inferior a 1.874,55€/m<sup>2</sup> (2023), 80% del mòdul establert per al règim especial d'HPO.

construïda major de 40 m2 o superfície útil major de 30 m2, disposar de cèdula d'habitabilitat i certificat energètic vigent i un preu màxim per habitatge (170.000 €).

- **Coordinació amb promotores socials per impulsar l'adquisició:** el dret de tanteig i retracte exercit per l'Ajuntament pot anar destinat a compte propi o a favor de promotores socials. Es podrà arribar a acords per facilitar que les promotores socials puguin contribuir a generar habitatge assequible mitjançant la compra d'habitatge privat, a través del tanteig i retracte en els supòsits vigents o en el cas que es declari una àrea al municipi.

COST I FINANÇAMENT						
Municipal	→ En funció de les necessitats pressupostàries.					
Diputació de Barcelona	→ Subvencions als ajuntaments per a l'adquisició d'habitatges destinats a polítiques socials. Import màxim de 50.000 € (1 habitatge) – 100.000 € (2 o més habitatges).					
Generalitat	→ Finançament a través de l'Institut Català de Finances (ICF). Línia de préstecs bonificats per l'adquisició temporal. 90.000 €/ habitatge					
RESPONSABLES DE GESTIÓ						
Principal	→ Equip habitatge. → Serveis Territorials.					
Suport	→ Entitats socials interessades en adquirir habitatge					
CALENDARI						
1	2	3	4	5	6	
						→ Adquisició per tanteig i retracte, segons oportunitat i pressupost disponible.
						→ Establiment d'una oferta de compra venda si es disposa de pressupost.
INDICADORS DE SEGUIMENT						
Procés	→ Formulació d'una oferta d'adquisició pública (sí/no). → Coordinació amb promotores socials (sí/no).					
Resultat	→ Nombre d'habitatges adquirits.					

<b>ACTUACIÓ</b>	<b>2.2 Captació d'habitatge</b>
<b>ÀMBIT</b>	2 – Mobilitzar habitatge existent cap al lloguer assequible

<b>FINALITAT</b>
Ampliar el parc d'habitatge assequible a partir de la captació d'habitatge existent.
<b>CONTINGUT</b>

La necessitat d'ampliar el parc d'habitatge assequible al municipi i fer-ho de manera distribuïda i ràpida, fa necessari ampliar els mecanismes per captar habitatge amb destí a habitatge assequible. Alhora, aquesta actuació facilita la co-responsabilització de les persones propietàries de més d'un habitatge, que poden disposar de garanties per activar el seu habitatge i que el seu destí sigui el lloguer assequible.

Per fer possible augmentar la captació d'habitatge privat amb destí al lloguer assequible es plantegen les següents accions.

#### Fase 1: Reforç de la Borsa de lloguer<sup>23</sup>

La Borsa disposa únicament de 4 habitatges al municipi i la captació està estancada, per això es planteja el desenvolupament de les següents accions:

- **Reforç de la captació a partir del registre d'habitatges buits.** A partir de la creació del registre d'habitatges buits (Actuació 2.2) es podrà potenciar que la propietat d'habitatges buits inclogui el seu habitatge a la borsa de lloguer.
- **Finançament de la rehabilitació.** Impuls d'un ajut específic de 3.000€ a fons perdut i fins a 15.000-20.000 € retornables, per facilitar les millores necessàries a l'habitatge, que estarà condicionat al manteniment de l'habitatge a la Borsa un mínim de 5 anys. Ha de permetre captar aquells habitatges que pel seu estat de manteniment no poden ser llogats a través del mercat i es mantenen buits i en procés de degradació.

#### Fase 2: Programa de cessió<sup>24</sup>

En el cas que es consideri que el reforç de la Borsa no dona uns resultats suficients, s'avaluarà la possibilitat d'implementar un programa de cessió directa d'habitatges a l'Ajuntament. En aquest cas l'Ajuntament llogarà l'habitatge a la propietat i en garantirà el pagament i retorn en bon estat. Les garanties per la propietat són les següents:

- **Gestió per part de l'Ajuntament de la rehabilitació i el lloguer:** L'Ajuntament assumeix la cessió de l'immoble i porta a terme el conjunt de la intervenció, finançant-la i subvencionant-ne una part. La despesa no coberta per l'ajut serà assumida per la propietat, reduint els ingressos mensuals fins a que sigui coberta el conjunt de la intervenció. Es podrà optar als ajuts a la rehabilitació d'habitatges cedits de la Diputació de Barcelona, 25.000€/habitatge. Cessió per 4 anys, prorrogables 4 anys més.
- **Garantia de retornar l'habitatge en bon estat i no impagaments:** el fons de garantia o assegurança permetran la cobertura dels possibles desperfectes per l'ús dels habitatges i el pagament de la mensualitat acordada (a través d'una assegurança de pagament o un fons municipal).

<sup>23</sup> La regulació dels lloguers, que estableix la llei 12/2023, pot dificultar la captació sota preu de mercat a la borsa, caldrà avaluar l'evolució del marc jurídic per cercar els millors mecanismes per incentivar la captació.

<sup>24</sup> Els contractes amb les persones usuàries podran ser contractes de cessió d'ús emparats en el codi civil, fet que facilitarà la captació ja que es considera que queden exclosos de la regulació dels lloguers establerta en la llei 12/2023.



**Altres mecanismes**

Paral·lelament es podran impulsar els següents mecanismes:

- **Programa Reallotgem de la Generalitat.** Actualment Vilassar de Mar no disposa de cap habitatge dins del programa Reallotgem. L'OLH serà l'encarregada de captar habitatges quan hi hagi persones sol·licitants de la Mesa pendents d'adjudicació. Es preveu desenvolupar una campanya específica de comunicació.

*Funcionament:* l'Agència de l'Habitatge de Catalunya lloga habitatges directament a la propietat, avança 18 mesos del pagament de lloguer i posteriorment els cedeix a sol·licitants de la Mesa d'emergències. Permet mantenir al seu habitatge una unitat de convivència que anava a ser desnonada, si la propietat hi accedeix.

La renda que pot cobrar la propietat s'ha d'ajustar als límits establerts per la Llei 11/2020, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatges. I l'administració que hagi fet la captació percebrà 450€ per habitatge i 250€ per allotjament.

També es podran sol·licitar les subvencions de la Generalitat per al pagament del cost del lloguer dels habitatges obtinguts del mercat privat per destinar-los a les persones en situació d'emergència econòmica i social, i risc d'exclusió residencial.

- **Bloc Cooperatiu.** És una cooperativa de llogateres de Mataró creada el 2021 per transformar el mercat de lloguer i millorar l'accés a l'habitatge al municipi. La cooperativa posa en contacte a demandants d'habitatge de lloguer amb la propietat d'habitatges desocupats que busquin mobilitzar els seus habitatges amb garanties. Aquesta captació es fa a través d'incentius a canvi de l'establiment d'un preu pactat per sota del preu de mercat. A l'actualitat disposen de 61 habitatges i tot i que la iniciativa té un caràcter local, es podria ampliar a altres municipis del Maresme. S'estudiarà la possibilitat de col·laborar per augmentar el parc d'habitatge assequible a Vilassar i diversificar les fórmules residencials.

COST I FINANÇAMENT	
Municipal	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals.</li> <li>→ Partides específiques amb relació als nous incentius municipals de la Borsa:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>— Campanya de difusió: 2.000 €</li> <li>— Ajut a la rehabilitació: 15.000-20.000 €/habitatge.</li> </ul> </li> <li>→ Partida específica en relació al programa de cessió i/o la col·laboració amb Bloc cooperatiu.</li> </ul>
Diputació de Barcelona	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Suport als serveis locals d'habitatge. Projectes que contribueixin a facilitar l'augment de la confiança i l'interès de les persones propietàries per l'opció del lloguer assequible.</li> <li>→ Rehabilitació d'habitatges municipals o cedits. Suport econòmic 25.000€/hab.</li> </ul>
Generalitat	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Agència de l'Habitatge de Catalunya. Programa Reallotgem.cat i subvencions al pagament del lloguer per a la captació d'habitatge buit privat per al destí a l'emergència residencial i programa de la Borsa.</li> </ul>
RESPONSABLES DE GESTIÓ	
Principal	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Equip habitatge (tècnic/a municipal i OLH).</li> </ul>
Suport	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Serveis territorials pel seguiment dels projectes de rehabilitació.</li> </ul>

CALENDARI						
1	2	3	4	5	6	
						→ Reforç de la captació a partir del registre d'habitatges buits.
						→ Implementació de nous incentius a la Borsa de Lloguer.
						→ Impuls d'un programa de cessió municipal.
						→ Impuls del programa Reallotgem.
						→ Estudi de la possible col·laboració amb el Bloc Cooperatiu de Mataró.
INDICADORS DE SEGUIMENT						
Procés	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Realitzada campanya de comunicació (sí/no).</li> <li>→ S'ha ampliat els incentius de la Borsa (sí/no).</li> <li>→ S'ha valorat l'impuls d'un programa de cessió (sí/no).</li> <li>→ S'ha estudiat la col·laboració amb el Bloc Cooperatiu de Mataró. (sí/no)</li> </ul>					
Resultat	→ Nombre d'habitatges captats pels diferents programes (Borsa, Cessió, Reallotgem)					

<b>ACTUACIÓ</b>	<b>2.3 Foment de l'habitatge de lloguer</b>
<b>ÀMBIT</b>	2 – Mobilitzar habitatge existent cap al lloguer assequible

<b>FINALITAT</b>
Regular i fer seguiment de l'ús turístic i temporal i fomentar el lloguer permanent.
<b>CONTINGUT</b>

El mercat de lloguer al municipi presenta diversos aspectes negatius: preus molt elevats, manca d'oferta, derivació d'habitatges cap a l'ús turístic i increment de les ofertes de lloguer de temporada, que actualment representen el 8,5% de les ofertes. Una situació que dificulta l'accés a l'habitatge a gran part de la població de Vilassar de Mar.

Per donar resposta a aquesta problemàtica, l'any 2023, es va aprovar el Pla Especial Urbanístic dels habitatges d'ús turístic (PEUHUT) que regula aquest ús i en limita el seu creixement. Per tal de continuar implementant mesures que contribueixin a augmentar el parc de lloguer permanent i assequible es preveu treballar en les següents línies:

- Ús turístic
- Lloguer de temporada
- Regulació lloguers
- Habitatge buit
- Foment del lloguer

### Ús turístic

#### Modificació de planejament

Caldrà redactar una modificació de planejament per adaptar-se al Decret llei 3/2023 de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic.

El Decret estableix que en els municipis amb el mercat d'habitatge tensionat, com Vilassar de Mar, la destinació dels habitatges a l'ús turístic ha d'estar subjecte al règim de llicència urbanística amb una durada de 5 anys prorrogables si es compleix la normativa.

Per aquest motiu l'Ajuntament haurà d'aprovar una modificació de planejament que reguli els HUTs d'acord amb el Decret, caldrà justificar la suficiència de sòl qualificat per a l'ús d'habitatge destinat al domicili habitual i permanent de la població resident.

Aquesta regulació es podrà basar en el que estableix el PEUHUT amb la novetat que les llicències no tindran caràcter permanent, això suposarà (segons dades del PEUHUT):

- Reducció de 42 HUTs al Nucli històric
- Reducció de 62 HUTs al Nucli antic
- Possible increment de 128 HUTs a l'Eixample (caldrà valorar si s'escau mantenir aquest potencial o es redueix per reduir-ne l'impacte)
- Possible increment de 3 HUTs a la zona alta

#### Seguiment

Caldrà impulsar diferents accions per fer seguiment i avaluar l'impacte de la regulació i l'assoliment dels objectius:

- **Sistema de seguiment de les altes i baixes.** Caldrà establir uns mecanismes de seguiment dels processos d'altres i baixes que es donen als habitatges d'ús turístic per avaluar si s'estan complint els objectius de reequilibri que el Pla Especial plantejava o avaluar la necessitat d'establir modificacions. Aquest seguiment s'haurà de realitzar de manera coordinada entre el Servei d'activitats econòmiques de l'Àrea de Serveis Territorials i l'equip d'habitatge.

- **Inspecció municipal per identificar possibles irregularitats.** Caldrà impulsar la inspecció d'aquells habitatges que no compten amb llicència d'ús turístic i dels quals es puguin tenir denúncies o indicis d'aquest ús.

#### **Regulació de les llars compartides<sup>25</sup>**

El Decret 75/2020, de turisme de Catalunya, regula les llars compartides que corresponen a habitatges on la persona que hi resideix de forma permanent lloga habitacions amb destí turístic i conviu amb els hostes. Aquest ús no es considera una problemàtica estesa al municipi, però caldrà fer-ne seguiment, ja que la limitació dels HUTs podria potenciar el creixement d'aquesta modalitat. En el cas que es consideri convenient es podrà regular amb la tramitació d'un Pla especial.

- **Sistema de seguiment de les altes i baixes.** Es preveu un seguiment entre el Servei d'activitats econòmiques de l'Àrea de Serveis Territorials i l'equip d'habitatge del moviment d'altes i baixes de llars compartides que possibiliti el control municipal i l'impuls del reequilibri en cas necessari.

#### **Lloguer de temporada**

L'increment dels lloguers de temporada, entre 32 dies i 11 mesos, té un impacte directe en la reducció dels habitatges de lloguer permanent i l'increment dels preus. Aquesta modalitat pot augmentar en el moment en que entri en vigor la regulació dels lloguers ja que en queda exempta al no formalitzar-se mitjançant contractes de lloguer LAU (Llei d'arrendaments urbans).

Tant el govern català com estatal han manifestat interès en regular aquesta modalitat de lloguer, tot i això si la regulació supramunicipal no prospera i la problemàtica va en augment es podran cercar mecanismes per regular-ho a nivell municipal<sup>26</sup>. Una de les vies a estudiar és la modificació de planejament per incloure la definició d'habitatge habitual en la normativa urbanística i posteriorment la tramitació d'un Pla d'usos que reguli els lloguers de temporada.

#### **Regulació dels lloguers**

Es preveu que des de l'Ajuntament es faci difusió del que preveu la llei d'habitatge estatal (12/2023) en relació a la regulació dels lloguers, per tal que la població conegui els seus drets i des de l'OMIC s'assessori en cas d'incompliment de la normativa.

#### **Habitatge buit**

Les ordenances fiscals del municipi preveuen un recàrrec del 50% de la quota de l'IBI als habitatges d'ús residencial que es troben desocupats amb caràcter permanent, que no s'aplica perquè no es disposa d'un Registre municipal d'habitatges buits. Per altra banda, el juliol del 2022 es va aprovar un Programa d'inspecció d'habitatges buits i el 2023 es va realitzar un estudi amb el suport de la Diputació de Barcelona que va permetre identificar els habitatges amb indicis de desocupació<sup>27</sup>.

Per tal de promoure la mobilització d'aquests habitatges, més enllà del previst en l'actuació 2.2 *Captació d'habitatge*, es preveu:

<sup>25</sup> Article 241 del DECRET 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya.

241.1 Té la consideració de llar compartida l'allotjament turístic que és l'habitatge principal i residència efectiva de la persona titular i que es comparteix com a servei d'allotjament amb terceres persones a canvi de contraprestació econòmica i per a una estada de temporada. La persona titular ha de residir en l'habitatge mentre dura l'estada.

241.2 Es considera estada de temporada tota ocupació de l'habitatge per un període de temps continu igual o inferior a 31 dies.

<sup>26</sup> L'abril de 2024 s'ha aprovat el Decret Llei 6/2024 que regula els lloguers de temporada.

<sup>27</sup> S'han detectat 76 habitatges amb consums d'aigua anormalment baixos o amb contractes donats de baixa. I 332 habitatges sense persones empadronades els darrers dos anys.

- Adaptar l'ordenança fiscal a la darrera modificació de l'article 72.4 TRLHL<sup>28</sup>.
- Declaració de situació anòmala de l'habitatge<sup>29</sup>, es partirà del llistat d'habitatges sense empadronament i/o consums anormals d'aigua (estudi Diputació), amb la comprovació si s'escau mitjançant el procediment previst en el programa d'inspeccions.
  - Requeriment d'informació a la propietat d'habitatges amb indicis de desocupació, sol·licitant que amb el termini d'un mes facilitin a l'Ajuntament informació en relació l'estat d'ocupació de l'habitatge. I informació de les mesures de foment disponibles.
  - Si no s'acull a les mesures de foment o justifica la situació de l'habitatge, s'incoarà l'expedient de declaració de la situació anòmala i s'atorgarà un termini de 15 dies per al·legacions.
  - En el cas que no es pugui constatar l'ocupació efectiva de l'habitatge es dictarà la resolució de declaració de situació anòmala de l'habitatge.
- Incorporació al Registre municipal d'habitatges declarats desocupats permanentment sense causa justificada. Es podran incorporar:
  - Els habitatges inclosos al registre d'habitatges buits de l'AHC.
  - Els habitatges en que s'hagi dictat la declaració de situació anòmala de l'habitatge.
- Aplicació del recàrrec de l'IBI als habitatges inscrits al Registre municipal.
- Actualització periòdica del Registre municipal.

A priori es descarta la tramitació de multes coercitives perquè requereixen una important dedicació de recursos humans, però es podrà valorar en casos concrets que es consideri prioritari activar l'habitatge.

### Foment del lloguer

Actualment les ordenances fiscals ja contemplen una bonificació del 95% de la quota de l'IBI per habitatges destinats a la mediació en el lloguer social, habitatges d'inserció i els habitatges de protecció oficial de lloguer, sotmesos a una renda per sota del preu de mercat. Es preveu ampliar aquests incentius amb:

- **Bonificació de l'IBI.** Es preveu incorporar la bonificació del 50% als habitatges de lloguer un 20% sota preu de mercat (habitatge assequible). I l'aplicació de la bonificació també en habitatges cooperatius en cessió d'ús.
- **Bonificació de l'ICIO.** Es preveu la incorporació d'una bonificació d'habitatges de lloguer i cessió d'ús del 50% en habitatges HPO i del 25% en habitatges un 20% sota preu de mercat, amb un termini obligatori de 15 anys.

També es podrà fer difusió de les reduccions a l'IRPF que preveu la llei 12/2023:

- 90% en nous contractes on es rebaixi el lloguer un 5% respecte el lloguer anterior
- 70% en nous contractes a persones joves (28-35 anys)
- 70% si es lloga a l'administració, a entitats socials o mitjançant programa públic
- 60% en el cas de llogar un habitatge rehabilitat

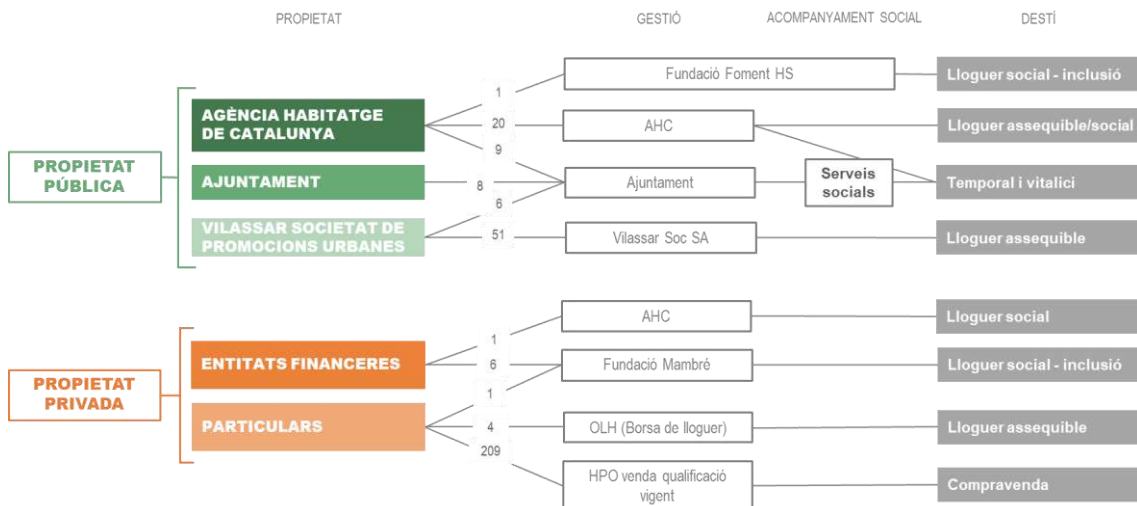
<sup>28</sup> La Llei 12/2023 del Derecho a la Vivienda, que modifica el TRLHL, afegeix que els habitatges per considerar-se immobles desocupats han de pertànyer a titulars de 4 o més immobles d'ús residencial.

<sup>29</sup> L'estudi elaborat per la Diputació de Barcelona inclou en l'Annex 5 un model d'expedient de declaració d'ús anòmal d'habitatge.

COST I FINANÇAMENT						
Municipal	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals.</li> <li>→ Reducció d'ingressos per les bonificacions i increment pel recàrrec als habitatges buits. Es preveu que es compensin.</li> </ul>					
RESPONSABLES DE GESTIÓ						
Principal	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Serveis Territorials</li> <li>→ Equip habitatge</li> </ul>					
Suport	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Serveis jurídics i econòmics.</li> </ul>					
CALENDARI						
1	2	3	4	5	6	
						→ Modificació del planejament per la regulació dels HUTs segons DLL 3/2023.
						→ Establiment d'un sistema de seguiment dels HUTs i llars compartides.
						→ Regulació de les llars compartides i/o el lloguer temporal si s'escau.
						→ Aplicació del recàrrec de l'IBI als habitatges buits.
						→ Implementació de les bonificacions als habitatges de lloguer.
INDICADORS DE SEGUIMENT						
Procés	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ S'ha aprovat una modificació del planejament per la regulació urbanística dels HUTs (sí/no).</li> <li>→ Establiment d'un mecanisme de control i seguiment de llars compartides i HUTS (sí/no).</li> <li>→ S'ha desenvolupat el procediment per implementar el recàrrec de l'IBI als habitatges buits (sí/no).</li> <li>→ S'han modificat les ordenances fiscals (sí/no).</li> </ul>					
Resultat	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Número d'habitatges de lloguer generats amb les diferents mesures (regulació HUTs, activació buits, bonificacions al lloguer).</li> </ul>					

### 2.3 GESTIÓ DEL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE

Vilassar de Mar compta amb un parc d'habitatge assequible i social heterogeni, configurat per diferents tipologies residencials i gestionats per diferents administracions i entitats, com es pot observar en el següent esquema.



L'Ajuntament, a través dels serveis socials i el servei d'habitatge, administra un total de 23 habitatges temporals destinats a l'emergència i la inserció social. L'increment de les situacions d'exclusió residencial ha fet necessària la creació d'aquest parc de gestió pròpia per donar resposta a les llars ateses des de Serveis Socials. Actualment, es fa necessari desenvolupar una estratègia de gestió que optimitzi els recursos disponibles, faciliti la tasca dels equips municipals i possibiliti l'expansió del parc d'habitatge públic. Aquesta estratègia es concreta en 4 actuacions complementàries:

- **Definició de l'estratègia de gestió de l'habitatge municipal** (Actuació 3.1). Es preveu implementar una gestió integrada dels habitatges de l'empresa municipal i de l'Ajuntament. Així com la redacció d'un reglament d'adjudicació que defineixi les diferents tipologies d'habitatge.
- **Reforç de la gestió social de l'habitatge municipal** (Actuació 3.2). Implementar mesures que facilitin la gestió d'aquest parc i la cerca d'ajuts supramunicipals que cobreixin part de les despeses del lloguer i la gestió.
- **Coordinació amb entitats socials que gestionen habitatge** (Actuació 3.3). Reforçar la tasca que desenvolupen entitats socials al propi municipi.
- **Coordinació amb l'Agència de l'habitatge de Catalunya** (Actuació 3.4). Definir una estratègia en relació la gestió del parc d'habitatge de l'AHC i cercar mecanismes per reduir les despeses municipals en la gestió d'aquest parc.

#### Actuacions

- 3.1. Definició de l'estratègia de gestió de l'habitatge municipal (reforç)
- 3.2. Reforç de la gestió social de l'habitatge municipal (reforç)
- 3.3. Coordinació amb entitats socials que gestionen habitatge (reforç)
- 3.4. Coordinació amb l'Agència de l'habitatge de Catalunya (reforç)

<b>ACTUACIÓ</b>	<b>3.1 Definició de l'estratègia de gestió de l'habitatge municipal</b>
<b>ÀMBIT</b>	3 – Gestió del parc d'habitatge assequible

<b>FINALITAT</b>
Millorar i consolidar la gestió immobiliària i social del parc municipal.
<b>CONTINGUT</b>

Actualment, l'Ajuntament de Vilassar compta amb l'empresa municipal Vilassar Societat de Promocions Urbanes SA que s'encarrega de fer la gestió immobiliària dels habitatges de lloguer assequible de la seva propietat (51 habitatges). I per altra banda des de l'Ajuntament es gestionen 23 habitatges (8 municipals, 6 de l'empresa i 9 de l'AHC) que es destinen a emergència, realotjament temporal o inserció social; la gestió immobiliària es fa des del servei d'habitatge i el seguiment i acompanyament social des de serveis socials, que recentment ha contractat a una entitat social per tal de reforçar el seguiment que es realitza.

#### Redacció d'un Reglament de gestió i adjudicació dels habitatges

Actualment no es disposa d'un Reglament de gestió i adjudicació d'habitatges del parc públic, es preveu la seva redacció per tal de facilitar la gestió del parc, tant municipal com de l'empresa, i definir una estratègia de gestió conjunta. Es proposa que el reglament inclogui les següents categories segons el destí dels habitatges: contingent general, contingents especials, inserció i emergència. El reglament haurà d'establir les característiques de les persones destinatàries, el procediment d'adjudicació, el règim de tinença, renda, temporalitat, i possibilitats de pròrroga i/o renovació dels contractes. També es podrà establir quin percentatge del parc es destinarà a cada tipologia.

A continuació es fa una proposta dels criteris a aplicar en les diferents tipologies, s'exclouen els recursos temporals, habitatges o allotjaments que es destinin a una estada curta (màxim 1 any) com a recurs pont fins a un habitatge estable.



	Contingent general	Contingents especials	Inserció	Emergència
Tipus	Habitatge HPO	Habitatge HPO. Allotjament dotacional	Habitatges i allotjaments cedits a entitats socials. Inclosos a la Xarxa d'Inserció de la Generalitat	Habitatges i allotjaments
Col·lectiu	Persones inscrites al RSHPO	Vulnerabilitat econòmica Dones supervivents de violència masclista Persones amb discapacitat Gent gran, jove	Col·lectius que necessiten acompanyament	Persones en situació d'emergència econòmica i social
Ingressos	2,5 a 6,5 IPREM	<2,5 IPREM	En funció programa	2IRSC (persones soles), 2,5 IRSC (unitats), 3IRSC (discapacitat)
Tinença	Lloguer/Dret superfície/Cessió d'ús	Lloguer, Cessió d'ús o Dret d'ús i habitació (amb serveis)	Cessió d'ús	Cessió d'ús + contracte social
Renda	Segons règim HPO	Màxim 30% ingressos	En funció programa	En funció dels ingressos: 10% <0,89IRSC, 12%<0,95IRSC, 18%>0,95IRSC
Temporalitat	7 anys	7 anys	3 anys (fi acompanyament)	3 anys
Adjudicació	Primera adjudicació: concurs. Segones adjudicacions: ordre cronològic RSHPO	Barems en funció programa	A les entitats mitjançant mesa municipal	Mesa d'emergències / Comissió habitatge municipal
Renovació (en funció de la voluntat municipal)	Sí (complint criteris accés i canvi d'habitatge si s'escau)	Sí (complint criteris accés i canvi d'habitatge si s'escau)	A les entitats mitjançant Mesa municipal	Sí (complint criteris accés). Traspàs a contingent general si s'escau

Es podrà sol·licitar suport a la Diputació de Barcelona per la definició dels criteris del Reglament mitjançant el recurs: Estratègies sectorials d'habitatge, estratègies per a la gestió d'habitatges públics.

**Definició del rol de l'empresa municipal i els equips de l'Ajuntament en la gestió del parc**  
Per fer possible la gestió immobiliària, social i comunitària de forma àgil i eficaç, es proposa unificar la gestió de tot el parc (empresa i ajuntament). Es diferenciaran les següents esferes de treball:

- **Gestió immobiliària:** inclourà l'adjudicació i signatura de contractes; el seguiment dels pagaments; i la gestió de les intervencions de manteniment i millora necessàries (a partir d'un pla de manteniment del parc públic municipal).
- **Gestió social:** informes socials per l'adjudicació dels habitatges públics, l'establiment d'un contracte social quan s'escaigui, el seguiment social en habitatges que ho requereixen i la mediació en habitatges compartits.
- **Gestió comunitària:** inclourà la mediació comunitària per tal de prevenir o actuar en cas de conflicte i la promoció d'una convivència positiva a nivell de tot l'edifici.

Caldrà definir la governança d'aquesta gestió i garantir que es treballa de forma coordinada entre els diferents equips, es planteja el següent:

- **Empresa municipal:** gestió immobiliària de tot el parc, de l'empresa i l'ajuntament.
- **Serveis socials:** gestió social de tots els habitatges excepte els destinats al contingent general (habitatge assequible) mentre no es detectin dificultats.

- **Mediació:** equip intern o externalitzat, que actuï en habitatges compartits i en comunitats veïnals amb presència de parc públic.
- **Comissió habitatge:** formada pel servei d'habitatge, l'empresa municipal, serveis socials i l'OLH. Serà l'encarregada d'establir la unitat de convivència adjudicatària dels habitatges que quedin vacants segons el reglament i fer un seguiment global de la situació del parc públic.

Caldrà definir el rol dels Serveis territorials i de la Brigada en relació el manteniment del parc i l'execució d'obres de millora, per establir un funcionament conjunt per tot el parc.

**Críteris en relació la rotació del parc**

L'increment dels preus de l'habitatge de lloguer del mercat i la precarietat econòmica que pateix una part important de la població dificulta que les persones que han accedit a un habitatge públic un cop finalitzat el contracte puguin accedir a un habitatge del mercat. Tot i això, la permanència per períodes llargs o indefinits limita la rotació del parc públic i exclou a persones que també requereixen de suport públic.

Es preveu debatre i definir el model a seguir, es plantegen els següents críteris de partida:

- Facilitar que les unitats de convivència en habitatges d'emergència, inserció o contingents especials puguin derivar-se a habitatges del contingent general si compleixen les condicions, ja que difícilment podran accedir a un habitatge de mercat. En el cas que sigui possible es facilitarà la permanència en el mateix habitatge modificant el règim de tinença.
- Facilitar que unitats de convivència amb persones grans i/o en situació de dependència puguin mantenir-se a l'habitatge de forma indefinida. Canviant d'habitatge si hi ha disponible un habitatge més adequat a les seves necessitats.
- Garantir que en el cas de renovació del contracte la Unitat de convivència manté les condicions establertes. Aquest fet en alguns casos pot desincentivar la millora econòmica de la UC, caldrà preveure mecanismes que hi donin resposta.
- En aquells casos que es decideixi no renovar el contracte acompanyar a la UC en la cerca d'habitatge al mercat.

COST I FINANÇAMENT						
Municipal	→ Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals.					
Diputació	→ Estratègies sectorials d'habitatge, estratègies per a la gestió d'habitatges públics.					
Generalitat						
RESPONSABLES DE GESTIÓ						
Principal	→ Equip habitatge (servei habitatge i empresa municipal). → Serveis socials.					
Suport						
CALENDARI						
1	2	3	4	5	6	
						→ Redacció del Reglament de gestió i adjudicació del parc públic.
						→ Definició de la governança en la gestió del parc públic i implementació.
						→ Gestió permanent en el temps.

INDICADORS DE SEGUIMENT	
Procés	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ S'ha redactat el Reglament de gestió i adjudicació del parc públic (sí/no).</li> <li>→ S'ha optimitzat la gestió del parc municipal (sí/no).</li> </ul>
Resultat	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ S'ha reforçat la gestió del parc d'habitatge municipal (sí/no).</li> <li>→ S'ha diversificat els col·lectius atesos per respondre a les necessitats (sí/no).</li> </ul>

<b>ACTUACIÓ</b>	<b>3.2 Reforç de la gestió social de l'habitatge municipal</b>
<b>ÀMBIT</b>	3 – Gestió del parc d'habitatge assequible

<b>FINALITAT</b>
Facilitar el suport a persones que resideixen al parc públic i requereixen d'acompanyament social.
<b>CONTINGUT</b>

En els darrers anys l'Ajuntament s'ha dotat d'un parc d'habitatge destinat al lloguer social per donar resposta a l'augment de persones en situació d'exclusió social del municipi. Actualment, des de Serveis Socials, amb el suport del servei d'habitatge, es gestionen 23 habitatges destinats a lloguer social. Recentment s'ha contractat un equip extern que realitza tasques de mediació i acompanyament als habitatges de gestió municipal, ja que aquest seguiment tensionava l'equip de Serveis Socials i no es disposa de cap equip municipal que se'n pugui encarregar.

Per tal de reforçar la gestió social dels habitatges municipals es preveu realitzar les següents accions:

#### **Incorporar un perfil de mediació per la gestió social dels habitatges municipals**

Es reforçarà l'acompanyament a les persones habitants dels habitatges municipals destinats a l'emergència, la inserció social i contingents especials. Aquest acompanyament inclourà seguiment presencial als habitatges, especialment en els habitatges compartits. També s'inclourà l'actuació en comunitats on hi hagi habitatge municipal per prevenir o actuar en cas de conflicte.

#### **Fase 1: Avaluació de l'externalització del servei**

S'avaluarà el servei desenvolupat per part de l'entitat externa contractada i la possibilitat d'ampliar el contracte per tal d'incorporar les diferents tasques previstes en aquest PLH, en relació la mediació i l'acompanyament social i comunitari.

#### **Fase 2: Integració del servei a l'estructura municipal**

Si s'escau, es planificarà la incorporació d'un perfil de mediació a l'equip d'habitatge municipal que pugui desenvolupar les tasques previstes.

#### **Implementació del contracte social en habitatges d'emergència**

S'avaluarà l'establiment d'un contracte social que permeti vincular els ajuts al lloguer (relatius als ingressos disponibles de la UC) al compliment d'unes condicions bàsiques de convivència i al seguiment d'un pla de treball definit amb serveis socials.

Aquest contracte social permetria que la renda establerta en el contracte de lloguer dels habitatges municipals fos el preu HPO i s'establís un ajut municipal per cobrir la diferència de renda, entre el preu d'HPO i el preu que assumiran les llars. Aquest ajut municipal es podrà revisar anualment o semestralment per adequar la renda del lloguer a la capacitat econòmica de la unitat de convivència en cada moment.

El contracte social també inclourà el suport previst en relació els subministraments, en el cas que des de l'Ajuntament es prevegi assumir una part de les despeses.

### Xarxa d'Habitatges d'Inserció (XHIS)

La Xarxa d'Habitatges d'Inserció de la Generalitat de Catalunya està integrada per les entitats sense ànim de lucre que gestionen els habitatges d'inserció, que han de tenir com a finalitat social l'atenció a persones amb risc d'exclusió, on les persones que s'hi allotgen disposen d'un habitatge i suport psicosocial. Les entitats del tercer sector es fan càrrec del pagament del lloguer i de les despeses corrents dels pisos (llum, aigua, gas, etc.), així com del seu manteniment i reben suport econòmic de l'Agència de l'habitatge de Catalunya.

Es valorarà la possibilitat de cedir habitatges municipals, o de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, a entitats socials amb aquesta fi.

### Gestió econòmica en habitatges amb una renda inferior a HPO

En el cas que es destinin habitatges propietat de l'empresa municipal a tipologies d'habitatge que no satisfacin una renda equivalent a la prevista per l'habitatge HPO caldrà preveure mecanismes per mantenir els ingressos previstos en el balanç de l'empresa.

- Sol·licitar a l'Agència de l'habitatge de Catalunya, suport econòmic per habitatges de l'empresa municipal que es destinin a inserció social o a sol·licituds de la mesa d'emergències.
- Pagament per part de l'Ajuntament de la diferència entre els ingressos que percebi l'empresa per un habitatge i la quota HPO prevista.
- Sol·licitar els ajuts implícits en els habitatges de l'AHC cedits a l'Ajuntament, sempre que les persones usuàries compleixin els requisits.

COST I FINANÇAMENT						
Municipal	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals.</li> <li>→ Pressupost específic per a l'ampliació de l'equip de mediació.</li> <li>→ Partides específiques quan s'hagi de cobrir la diferència entre la renda que es percebi i la renda HPO prevista en els habitatges de l'empresa. 37.000€/any</li> </ul>					
Generalitat	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC), ajuts per habitatges d'inserció o que es destinin al Fons d'habitatges de lloguer social.</li> </ul>					
RESPONSABLES DE GESTIÓ						
Principal	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Equip habitatge.</li> <li>→ Serveis socials.</li> </ul>					
Suport	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Entitats socials.</li> </ul>					
CALENDARI						
1	2	3	4	5	6	
						→ Avaluació i reforç del servei de mediació (entitat externa).
						→ Incorporació d'un perfil de mediació a l'equip municipal, si s'escau.
						→ Implementació del contracte social en habitatges d'emergència.
						→ Cessió d'habitatges a entitats socials amb destí a la Xarxa d'Habitatges d'Inserció
INDICADORS DE SEGUIMENT						
Procés	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ S'ha avaluat el servei de mediació i reforç del servei (sí/no).</li> <li>→ S'ha incorporat un perfil de mediació a l'estructura municipal (sí/no).</li> <li>→ S'ha implementat el contracte social en habitatges d'emergència (sí/no).</li> </ul>					
Resultat	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Número d'habitatges inclosos a la Xarxa d'Habitatges d'Inserció (XHI).</li> </ul>					

<b>ACTUACIÓ</b>	<b>3.3 Coordinació amb entitats socials que gestionen habitatge</b>
<b>ÀMBIT</b>	3 – Gestió del parc d'habitatge assequible

<b>FINALITAT</b>
Millorar la coordinació entre l'Ajuntament de Vilassar de Mar i les entitats socials que gestionen habitatge al municipi per donar-se suport i optimitzar els recursos.
<b>CONTINGUT</b>

Les entitats socials a Vilassar de Mar desenvolupen una tasca important pel que fa a l'habitatge social: Fundació Mambré gestiona 7 habitatges cedits i la Fundació Foment de l'habitatge social en gestiona 1. No obstant això, no existeixen espais de col·laboració amb aquestes entitats i des de l'Ajuntament es desconeix la tasca que desenvolupen.

#### Definir l'estratègia de col·laboració amb entitats locals

Les entitats socials que gestionen habitatge ofereixen un acompanyament especialitzat a persones amb necessitats especials que complementen l'atenció que es pot oferir des de l'Ajuntament. A Vilassar de Mar, aquestes estan orientades a l'atenció de persones sense llar (Fundació Mambré) i persones provinents dels serveis socials de Càritas (Fundació Habitatge Social).

Es preveu reforçar la col·laboració amb aquestes entitats per tal d'ampliar i diversificar el suport que s'ofereix i donar resposta a necessitats detectades de la població de Vilassar de Mar. Amb aquesta voluntat es preveu estudiar diferents línies de treball:

- **Diversificar els col·lectius destinataris:** s'avaluarà l'interès en que entitats socials puguin atendre a altres col·lectius del municipi que s'hagi identificat que requereixen suport en l'accés a l'habitatge i acompanyament social, com joves extutelades, persones migrades i en situació irregular, persones amb diversitat funcional o llars monomarentals, entre d'altres.
- **Cessió d'habitatges públics:** s'avaluarà la possibilitat de cedir habitatges municipals o instar a l'AHC que en cedeixi. Caldrà definir els criteris de cessió i els objectius prevists.

#### Seguiment de la tasca que desenvolupen les entitats socials

Es preveu l'impuls d'un espai formal i periòdic de coordinació i comunicació entre les diferents entitats que gestionen habitatges o recursos d'allotjament al municipi com la Fundació Foment de l'Habitatge Social i la Fundació Mambré amb la regidoria d'habitatge i l'equip tècnic d'habitatge de l'Ajuntament. La millora de la coordinació permetrà optimitzar i compartir els recursos disponibles enfront de l'increment de les necessitats socials.

COST I FINANÇAMENT						
Municipal	→ Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals.					
RESPONSABLES DE GESTIÓ						
Principal	→ Equip habitatge.					
Suport	→ Serveis socials.					
	→ Entitats socials i Fundacions.					
CALENDARI						
1	2	3	4	5	6	
						→ Creació de l'espai formal de coordinació entre entitats i Ajuntament.
						→ Establiment dels criteris i cessió d'habitatges a les entitats socials.
INDICADORS DE SEGUIMENT						
Procés	→ S'ha creat un espai de coordinació entre les entitats i l'administració (sí/no).					
Resultat	→ Millorada la coordinació entre Entitats socials i Ajuntament (sí/no).					
	→ Número d'habitatges gestionats per les entitats socials.					

<b>ACTUACIÓ</b>	<b>3.4 Coordinació amb l'Agència de l'habitatge de Catalunya</b>
<b>ÀMBIT</b>	3 – Gestió del parc d'habitatge assequible

<b>FINALITAT</b>
Conèixer la gestió del parc públic d'habitatges de l'AHC i definir l'estratègia municipal.
<b>CONTINGUT</b>

L'Agència de l'Habitatge de Catalunya gestiona 20 habitatges propis de lloguer a Vilassar de Mar i 1 cedit per entitats financeres. N'ha cedit 9 a l'Ajuntament i 1 a una entitat social (Fundació Foment de l'Habitatge Social). L'Ajuntament paga el lloguer d'aquests habitatges amb un cost de 64.000€.

De la mateixa manera que en l'actuació 3.4. *Coordinació amb entitats socials que gestionen habitatge* es proposa un seguiment de la tasca que realitzen les entitats socials per millora la coordinació i la informació disponible, es constata la necessitat d'ampliar el coneixement de la situació dels habitatges de l'AHC. Actualment, hi ha una manca de coneixement sobre l'estat de conservació i convivència del parc d'habitatges gestionat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i dels criteris d'adjudicació dels habitatges que queden vacants. A priori cada vegada que queda un habitatge vacant aquest s'ofereix en cessió a l'Ajuntament, però es desconeix l'abast d'aquest criteri.

#### Seguiment dels habitatges gestionats per l'AHC

Per aconseguir un millor coneixement de la gestió del parc propietat de l'AHC s'establirà que una persona de l'equip d'habitatge sigui responsable de la interlocució amb la persona referent de l'AHC. La informació ha obtenir serà:

- Situació d'ocupació dels habitatges i destí.
- Estat de conservació, necessitats de millora detectades, projectes prevists de millora de l'eficiència energètica i/o d'instal·lacions d'energia renovables.
- Adjudicacions realitzades anualment i criteris d'adjudicació: RSHPO, mesa o altres tipologies, població del municipi o d'altres llocs.

Paral·lelament es recollirà informació mitjançant fonts municipal per detectar necessitats de millora, població resident en habitatges de l'AHC i atesa per serveis socials, serveis territorials, policia local, entre d'altres.

#### Valorar el traspàs de nous habitatges per la gestió municipal

A partir de la informació recollida caldrà avaluar l'interès municipal en gestionar habitatges de l'AHC, els criteris per a poder definir l'estratègia podran ser els següents:

- Garantia que els habitatges s'adjudiquen a la població de Vilassar de Mar. Caldrà conèixer els criteris de l'AHC en relació les adjudicacions en el cas que la gestió no es cedeixi a l'Ajuntament.
- Capacitat de gestió municipal. Caldrà valorar si es disposa de recursos humans suficients per a gestionar habitatges de l'AHC o es vol prioritzar el parc municipal.

Paral·lelament s'estudiarà amb la Generalitat la possibilitat que les usuàries dels habitatges cedits a l'Ajuntament percebin un ajut implícit corresponent a la diferència entre el que paguen segons els seus ingressos i el lloguer establert. Això permetria a l'Ajuntament no haver de fer front al pagament del lloguer d'aquests habitatges. Actualment l'Ajuntament percep els ajuts destinats a habitatges de la Xarxa d'inserció.



COST I FINANÇAMENT						
Municipal	→	Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals.				
	→	Pagament lloguer habitatges de l'AHC. 64.000€/any				
Generalitat	→	Agència de l'Habitatge de Catalunya. Cessió d'habitatges.				
RESPONSABLES DE GESTIÓ						
Principal	→	Equip habitatge.				
Suport	→	Agència de l'Habitatge de Catalunya.				
CALENDARI						
1	2	3	4	5	6	
						→ Impuls d'espais de coordinació amb el gestor de zona per part de l'AHC.
						→ Valorar si es vol gestionar més habitatges propietat de l'AHC.
INDICADORS DE SEGUIMENT						
Procés	→	Impulsat un espai de coordinació amb el gestor de zona de l'AHC (sí/no).				
	→	S'ha establert si es vol gestionar més habitatges propietat de l'AHC (sí/no).				
Resultat						

## 2.4 FACILITAR L'ACCÉS I PREVENCIÓ DE L'EMERGÈNCIA

Un dels principals reptes del Pla local d'habitatge és facilitar l'accés i el manteniment de l'habitatge al conjunt de la població de Vilassar de Mar. Ja que són problemàtiques en augment al municipi davant la manca d'oferta d'habitatge de lloguer, l'increment dels preus i les dificultats de pagament de l'habitatge per una part de la població.

En aquest sentit, l'ampliació del parc d'habitatge assequible serà clau, però mentre no es disposa dels recursos residencials suficients per a donar resposta a les situacions d'exclusió residencial és imprescindible reforçar els mecanismes de prevenció per evitar la pèrdua de l'habitatge (Actuació 4.1).

Per altra banda també es preveu reforçar el suport públic per evitar situacions de vulnerabilitat energètica (Actuació 4.2) i l'acompanyament en habitatges compartits (Actuació 4.3) per facilitar la convivència a les llars que tenen la necessitat de compartir habitatge.

Per últim, es detecta un augment de les situacions de precarietat residencial, que tot i que no tenen un volum significatiu requereixen d'una resposta adaptada. En aquest sentit es preveu reforçar la detecció precoç d'aquests casos, fer-ne seguiment i acompanyar en la cerca d'alternatives habitacionals (Actuació 4.3).

### Actuacions

- 4.1. Atenció per evitar la pèrdua de l'habitatge (reforç)
- 4.2. Atenció en situacions de vulnerabilitat energètica (reforç)
- 4.3. Programa d'habitatge compartit (nova)
- 4.4. Seguiment de les situacions de precarietat residencial (reforç)

<b>ACTUACIÓ</b>	<b>4.1 Atenció per evitar la pèrdua de l'habitatge</b>
ÀMBIT	4 – Facilitar l'accés i prevenció de l'emergència

FINALITAT
Facilitar el manteniment de l'habitatge per part d'unitats de convivència amb dificultats de pagament.
CONTINGUT

L'atenció a les persones en risc de perdre l'habitatge es desenvolupa des de l'Oficina Local d'Habitatge i Serveis Socials que treballen de forma coordinada, puntualment es deriven casos que requereixen de suport jurídic al SOJ, al SIDH a l'Oficina d'habitatge comarcal, o a l'OMIC. Es considera que l'acompanyament i l'actuació preventiva enfront a les dificultats de pagament de l'habitatge és essencial per evitar-ne la pèrdua i per aquest motiu es preveu mantenir i reforçar el serveis que s'ofereixen a partir dels següents mecanismes.

#### Difusió dels ajuts i serveis disponibles

Es preveu desenvolupar campanyes de comunicació periòdiques adreçades a diferents col·lectius per informar dels serveis i ajuts existents per atendre l'exclusió residencial. Les campanyes hauran de permetre ampliar el coneixement de la ciutadania, entitats i professionals del camp de l'habitatge, de les eines disponibles per tal que accedeixin als recursos l'abans possible i poder habilitar mecanismes d'ajut i mediació que evitin l'emergència. També serà clau difondre missatges que previnguin la possible estigmatització de l'Oficina d'habitatge per tal que qualsevol persona amb dificultats s'hi dirigeixi.

Cal tenir en compte que un 68% de les persones que han respost l'enquesta indiquen com una problemàtica important o molt important no saber a on recórrer quan tenen algun problema vinculat amb l'habitatge.

#### Ajuts al pagament del lloguer

→ **Supramunicipals:** ajuts estables al pagament del lloguer i prestacions d'urgència que es tramiten des de l'OLH. S'informarà a l'Agència de l'habitatge de Catalunya que les condicions d'accés exclouen una part de la població amb dificultats de pagament, per tal de cercar mecanismes que permetin donar una resposta adequada als municipis amb preus de lloguer molt elevats.

En períodes de tramitació d'ajuts es considera necessari reforçar l'atenció de la recepció de l'equipament, **l'Espai 9 Centre**, que a més de l'OLH acull Serveis Socials, l'Oficina Municipal d'Informació al Consumidor (OMIC), el Servei d'Assessorament Jurídic (SOJ), el Servei d'Acollida i el servei d'atenció psicològica d'Oncolliga.

→ **Municipals:** des de Serveis Socials s'ofereixen ajuts municipals al pagament de l'habitatge en situacions d'urgència (el 2021 es van beneficiar unes 60 llars). Es preveu una partida estimada de 63.000 euros pels següents tipus d'ajuts:

- Pagament de quotes de lloguer o hipoteca en situacions d'urgència.
- Pagament de fiances per facilitar l'accés.
- Ajuts per acondicionament bàsic de l'habitatge.

#### Impuls de la mediació entre propietat i persones usuàries

La mediació es considera un mecanisme clau per tal de prevenir la pèrdua de l'habitatge. Actualment, el Servei d'Intermediació en Deutes d'Habitatge (SIDH) es desenvolupa des de l'Oficina d'Habitatge Comarcal a Mataró i es destina exclusivament a casos en que la propietat és un gran tenidor. També es compta amb el suport jurídic del SOJ i amb l'assessorament en matèria de consum de l'OMIC al propi municipi. Per tal de reforçar el servei de mediació es preveu el següent:

- **Apropament del SIDH:** Caldrà realitzar el seguiment i avaluació dels avantatges i inconvenients que suposa que al servei només es pugui accedir des de l'Oficina Comarcal. Si s'escau, caldrà establir els acords necessaris amb la Diputació de Barcelona per apropar el SIDH al municipi.
- **Suport jurídic en casos de propietat particular:** es considera que una gran part de la població llogatera amb risc de perdre l'habitatge viu en habitatges de propietat particular i poden tenir problemàtiques diverses: dificultats per pagar el lloguer, no renovació del contracte, augment del lloguer, manca de manteniment o incompliment dels deures de la propietat, manca de títol habilitant, etc. Per a poder acompanyar de forma adequada aquests casos es considera clau disposar d'una persona amb coneixements jurídics i capacitat de desenvolupar processos de mediació amb la propietat que permeti cercar alternatives utilitzant els recursos públics (ajuts al pagament, programes de captació, incentius fiscals) per tal que les persones es puguin mantenir a l'habitatge. Aquest nou perfil tècnic es proposa que s'integri a l'equip d'habitatge i treballi de forma coordinada amb serveis socials, l'OMIC, el SOJ i el SIDH.

COST I FINANÇAMENT						
Municipal						<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Despeses internalitzables vinculades a la tasca de serveis municipals (inclou el conveni amb el Consell Comarcal per la gestió de l'OLH).</li> <li>→ Partida específica dels ajuts municipals a pagaments urgents de l'habitatge. Es preveu un import de 63.000 € /any.</li> <li>→ Partida específica d'ampliació de recursos humans, comptabilitzada al pressupost global.</li> </ul>
Consell Comarcal						→ Gestió de l'OLH i el SIDH.
Diputació de Barcelona						→ Servei d'Intermediació en Deutes de l'Habitatge (SIDH).
RESPONSABLES DE GESTIÓ						
Principal						<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Equip habitatge</li> <li>→ Serveis socials</li> </ul>
Suport						<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Agència de l'Habitatge de Catalunya</li> <li>→ SIDH (Diputació de Barcelona)</li> <li>→ OMIC i SOJ</li> </ul>
CALENDARI						
1	2	3	4	5	6	
						→ Treball amb l'AHC per adequar els ajuts supramunicipals.
						→ Campanya de comunicació i difusió de l'OLH.
						→ Reforç de la mediació: mediació en habitatges de petits tenidors.
						→ Seguiment i avaluació del SIDH al Consell Comarcal.
INDICADORS DE SEGUIMENT						
Procés						<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Campanya anual de difusió de l'OLH (sí/no).</li> <li>→ Treball amb l'AHC per adequar els ajuts supramunicipals (sí/no).</li> <li>→ Avaluació sobre el funcionament del SIDH (sí/no).</li> <li>→ Implementació d'un servei de mediació en habitatges de particulars (sí/no).</li> </ul>
Resultat						<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Número d'ajuts supramunicipals tramitats i atorgats.</li> <li>→ Número d'ajuts municipals.</li> <li>→ Número d'expedients del SIDH realitzats i resolucions positives.</li> <li>→ Número d'acompanyaments realitzats des del servei de mediació i resolucions positives.</li> </ul>

<b>ACTUACIÓ</b>	<b>4.2 Atenció en situacions de vulnerabilitat energètica</b>
<b>ÀMBIT</b>	4 – Facilitar l'accés i prevenció de l'emergència

<b>FINALITAT</b>
Garantir l'accés i el manteniment dels subministraments bàsics.
<b>CONTINGUT</b>

La pobresa energètica afecta directament la qualitat de vida de les persones que la pateixen i pot tenir efectes sobre la seva salut, tant física com emocional. Actualment, des de Serveis Socials de l'Ajuntament, s'atenen les situacions relacionades amb la pobresa energètica oferint ajuts municipals al pagament de subministrament (23.806€ el 2022), amb l'objectiu d'evitar talls i acumulació de deutes, a més de la tramitació d'informes RER i la realització de tallers puntuals de sensibilització.

Amb aquesta actuació es preveu reforçar l'atenció a tota la població que es trobi en situació de vulnerabilitat energètica. Es preveu que en els propers anys, en un context en que el cost dels subministraments tendeix a l'alça, la problemàtica augmentarà. Aquest servei estarà vinculat a l'acompanyament a la rehabilitació energètica (A5. Millora del parc d'habitatge).

### Reforç de l'assessorament energètic

Es proposa que des de l'Ajuntament s'ofereixin els següents serveis a tota la població.

#### Es reforçaran o ampliaran les següents accions:

- **Difusió.** Es desenvoluparan campanyes de comunicació per fer arribar la informació energètica a la ciutadania.
- **Formació en hàbits de consum i energètics.** Assessorament i formació periòdica grupal per apoderar les llars en la gestió de l'energia i la reducció del consum energètic. Es donarà continuïtat als tallers formatius realitzats anteriorment de forma puntual amb el suport de Càritas i Creu Roja.
- **Assessorament energètic bàsic.** S'oferirà un assessorament puntual i personalitzat amb relació a les factures i contractes dels subministraments.
- **Programa d'auditories i intervenció en habitatges en situació de pobresa energètica (Diputació).** La Diputació de Barcelona ofereix un programa d'auditories energètiques per a la millora de l'eficiència energètica dels habitatges amb la realització d'una auditoria de l'habitatge i la recomanació d'actuacions a fer a l'habitatge. Serveis Socials s'encarregarà de la seva implantació en habitatges on visquin persones en situació de vulnerabilitat ateses per Serveis socials.

#### Es donarà continuïtat a les següents accions:

- **Elaboració d'informes de vulnerabilitat.** Serveis socials és responsable d'emetre els informes d'exclusió residencial (RER) per evitar els talls energètics en cas d'impagament.
- **Gestió de talls energètics.** La Llei garanteix el subministrament d'energia a les llars amb menors recursos o en situació d'impagament.
- **Tramitació del bo social (elèctric i tèrmic).** Per reduir la factura de les llars amb menors recursos. L'OMIC ofereix suport en la seva tramitació.

Per altra banda, es recomana atorgar **ajuts al pagament** de subministraments de forma puntual i en casos concrets, ja que el marc legal actual garanteix el tall de subministraments i a més es preveu que es pugui condonar els deutes acumulats per llars catalanes amb informe de risc

d'exclusió residencial.<sup>30</sup> Aquesta mesura permetria dirigir els recursos econòmics a actuacions preventives i de reducció del consum, l'any 2024 s'ha previst un pressupost de 40.000€.

### Implementació del servei

Per tal d'implementar aquest nou servei caldrà reforçar els recursos humans, es preveu que una persona tècnica especialitzada pugui desenvolupar les noves accions previstes, amb el suport dels serveis socials per la tramitació d'informes RER i de l'OMIC per assessoraments vinculats als contractes. Aquest nou perfil s'integrarà a l'equip d'habitatge i desenvoluparà l'atenció a l'Oficina d'habitatge.

Es podrà cercar suport extern mitjançant la contractació d'un equip especialitzat o el suport de l'Oficina itinerant d'atenció a la vulnerabilitat energètica del Consell Comarcal.

- El 2019 el Consell Comarcal del Maresme va posar en marxa una oficina itinerant per atendre les situacions de vulnerabilitat energètica en els 25 municipis de menys de 20.000 habitants del Maresme amb un doble objectiu: defensar els drets davant de les companyies elèctriques i impulsar actuacions a les llars. Vilassar queda exclòs perquè disposa d'àrea bàsica de serveis socials, però es valorarà la possibilitat de col·laborar amb l'Oficina Itinerant a partir d'un conveni.

### Coordinació amb l'Oficina de suport a l'abordatge integral de la pobresa energètica

El 2023 la Generalitat de Catalunya ha creat l'Oficina de suport a l'abordatge integral de la pobresa energètica per dissenyar i implementar un sistema de recollida i anàlisi de dades per prevenir i pal·liar la pobresa energètica, conèixer el fenomen i avaluar les polítiques públiques en aquesta matèria en els propers tres anys. Es crearà el Fons d'Atenció Solidària per vincular els ajuts al pagament de subministraments bàsics d'aigua potable, gas i electricitat de llars en situació de vulnerabilitat econòmica. Es proposarà establir la col·laboració amb l'Oficina de suport per tal de coordinar el desenvolupament local.

COST I FINANÇAMENT	
Municipal	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals.</li> <li>→ Ajuts al pagament dels subministraments i partides específiques en el cas que es vulgui externalitzar el servei, 40.000€/any.</li> </ul>
Consell Comarcal	→ Col·laboració amb l'Oficina itinerant si s'escau.
Diputació de Barcelona	→ Programa d'auditories i intervenció en habitatges en situació de pobresa energètica.
Generalitat	→ Oficina de suport a l'abordatge integral de la pobresa energètica.
RESPONSABLES DE GESTIÓ	
Principal	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Equip habitatge.</li> <li>→ Serveis socials.</li> <li>→ OMIC.</li> </ul>
Suport	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Consell Comarcal del Maresme</li> <li>→ Oficina de suport a l'abordatge integral de la pobresa energètica (Generalitat)</li> </ul>

<sup>30</sup> El març del 2021 es va signar un conveni entre la Generalitat de Catalunya i Endesa que ha comportat la condonació de deutes acumulats per llars catalanes amb informe de risc d'exclusió residencial entre 2015 i 2021.

CALENDARI						
1	2	3	4	5	6	
						→ Implementació del servei d'assessorament energètic.
						→ Implementació del Programa d'auditories (Diputació).
						→ Conveni amb l'Oficina del Consell comarcal o cerca de suport extern.
						→ Coordinació amb l'Oficina de la Generalitat.
INDICADORS DE SEGUIMENT						
Procés	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ S'ha implementat el programa d'auditories (Diputació) (sí/no).</li> <li>→ S'ha impulsat el servei d'assessorament energètic (sí/no).</li> <li>→ S'ha valorat la contractació de suport extern o la col·laboració amb l'Oficina Itinerant d'Atenció a la Vulnerabilitat Energètica del CC (sí/no).</li> <li>→ S'ha establert la col·laboració amb l'Oficina de suport a l'abordatge integral de la pobresa energètica (sí/no).</li> </ul>					
Resultat	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Número d'auditories energètiques realitzades.</li> <li>→ Número de persones ateses des del servei d'assessorament energètic.</li> <li>→ Número anual d'informes de vulnerabilitat (RER) tramitats.</li> <li>→ Número i import anual d'ajuts d'urgència al pagament de subministrament.</li> </ul>					

<b>ACTUACIÓ</b>	<b>4.3 Programa d'habitatge compartit</b>
<b>ÀMBIT</b>	4 – Facilitar l'accés i prevenció de l'emergència

<b>FINALITAT</b>
Facilitar l'opció de compartir habitatge per reduir les despeses vinculades a l'habitatge.
<b>CONTINGUT</b>

Moltes de les llars que no poden fer front al pagament d'un habitatge o que prefereixen compartir-lo, es troben en situacions inadequades o irregulars. Des de Serveis Socials es detecta un increment de les llars compartides per motius econòmics i a nivell estadístic es constata un increment de les llars de 6 o més persones (2,7% de les llars). Per altra banda, Vilassar de Mar ha patit un notable augment de l'índex d'envelliment, el municipi té un predomini de les llars unipersonals (23,7%) per sobre de la mitjana comarcal i un pes important dels domicilis de gent gran. Un fet que genera situacions de soledat no volguda sobretot en persones grans.

Aquests factors, juntament amb l'encariment del preu del lloguer, fan que l'opció de compartir habitatge estigui cada vegada més estesa. En aquest sentit es planteja la implementació de mecanismes de suport públic que facilitin el procés de compartir habitatge i garanteixin les millors condicions de convivència.

#### Difusió dels drets i deures de les parts

Per tal de difondre els drets i deures de les parts i els principis per a una bona convivència es redactarà una **Guia per al lloguer d'habitacions**. Servirà com a referència tant per a les persones propietàries com per a les llogateres. Complementàriament es dissenyarà una campanya de difusió per garantir que la informació arribi a ambdues parts.

#### Borsa de lloguer d'habitacions

En una segona fase es planteja la implementació d'una borsa municipal per facilitar el lloguer d'habitacions, es preveu desenvolupar les següents accions:

- **Registre de sol·licitants:** tant de persones que ofereixen habitacions com de persones que en busquen.
- **Intermediació en la signatura de contractes de lloguer d'habitacions.** S'oferirà suport jurídic i acompanyament en el procediment de la signatura de contractes de lloguer d'habitacions per tal de vetllar pel compliment de totes les clàusules legals en el contracte.
- **Acompanyament a la convivència.** Inclourà:
  - Assessorament legal i mediació amb la propietat per fer possible la signatura de contractes d'arrendament o sotsarrendament a les persones residents.
  - Assessorament econòmic del preu de l'arrendament o el sotsarrendament.
  - Realització d'entrevistes per buscar persones amb perfils que puguin encaixar en un procés de convivència.
  - Oferir un seguiment de la convivència.
  - Facilitar sistemes de mediació entre les persones que lloguen l'habitació i les persones llogateres, en cas de conflicte.



### Programes específics

Es podran impulsar programes específics que donin resposta a col·lectius amb necessitats específiques, per exemple donar resposta a situacions de soledat no volguda o situacions de vulnerabilitat econòmica. Es plantegen els següents programes:

- **Programa intergeneracional.** Caldrà identificar persones que podrien estar interessades en compartir els seus habitatges, principalment persones grans que viuen soles.
- **Persones joves.** Les persones joves són qui comparteix habitatge de manera majoritària. Es preveu també l'impuls d'un programa específic per posar en contacte a persones joves que volen compartir.
- **Llars amb un adult i infants.** Les llars monoparentals o parelles separades amb infants tenen especials dificultats per accedir a habitatges adequats a les seves necessitats i compartir habitatge amb unitats similars pot facilitar la convivència.

COST I FINANÇAMENT						
Municipal	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals.</li> <li>→ Partida específica en el cas que s'externalitzi l'elaboració de la guia. 2.000€</li> <li>→ Partida específica d'ampliació de recursos humans, comptabilitzada al pressupost global.</li> </ul>					
RESPONSABLES DE GESTIÓ						
Principal	→ Equip habitatge.					
Suport	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Servei de Joventut.</li> <li>→ Serveis socials.</li> </ul>					
CALENDARI						
1	2	3	4	5	6	
						→ Redacció de la Guia per al lloguer d'habitacions.
						→ Implementació de la Borsa de lloguer d'habitacions.
						→ Implementació de programes específics.
INDICADORS DE SEGUIMENT						
Procés	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ S'ha publicat la Guia pel lloguer d'habitacions (sí/no).</li> <li>→ S'ha implementat la Borsa de lloguer d'habitacions (sí/no).</li> <li>→ S'han implementat programes específics (sí/no).</li> </ul>					
Resultat	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Número de persones ateses al programa per compartir habitatge segons perfil.</li> <li>→ Número d'acompanyaments a la signatura del lloguer realitzats.</li> <li>→ Número d'habitacions llogades mitjançant el suport municipal.</li> </ul>					

<b>ACTUACIÓ</b>	<b>4.4 Seguiment de les situacions de precarietat residencial</b>
<b>ÀMBIT</b>	4 – Facilitar l'accés i prevenció de l'emergència

**FINALITAT**

Conèixer les situacions que requereixen suport per a poder donar-hi una resposta adequada.

**CONTINGUT**

Els darrers anys les situacions d'exclusió residencial a Vilassar de Mar han augmentat a causa de l'increment dels preus del lloguer, tot i que la problemàtica és molt menor que les dificultats d'accés o de pagament, es considera que podria seguir augmentant els propers anys. Per aquest motiu es considera necessari desenvolupar un seguiment de la situació que permeti anticipar-se i cercar mecanismes per donar resposta a problemàtiques que vagin en augment.

**Detecció precoç de les situacions de vulnerabilitat residencial**

Es preveu la redacció d'un **Protocol de derivació** entre els equips municipals i les entitats socials per facilitar un circuit de detecció precoç de les situacions d'exclusió residencial a través de:

- **Coordinació interna:** Entre l'Oficina Local d'Habitatge, Serveis Socials i la Policia Local.
- **Antenes:** Al Centre de dia, el CAP, les escoles i altres serveis municipals.
- **Coordinació amb entitats socials:** entitats que atenen a població amb problemàtiques d'habitatge o població en risc d'exclusió.
- **Coordinació amb organismes supramunicipals.** Jutjats, AHC, SIDH.

**Disposar de la informació actualitzada**

Es preveu la centralització de la informació i l'actualització d'aquesta a la Comissió d'habitatge. S'inclouran les següents problemàtiques:

- **Infrahabitatge.** D'acord amb l'article 3.f. de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge, un infrahabitatge és tot aquell immoble que, tot i que no té cèdula d'habitabilitat ni compleix les condicions per obtenir-la, es destina a habitatge. S'ha detectat de forma puntual l'ús d'algun local o edifici industrial com habitatge i d'edificacions agrícoles per part de persones treballadores del camp.
- **Sobreocupació.** D'acord amb l'article 3.e. de la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge, un habitatge sobreocupat és aquell on s'allotgen un nombre excessiu de persones, en consideració als serveis de l'habitatge i als estàndards de superfície per persona fixats a Catalunya com a condicions d'habitabilitat. L'increment del nombre de llars compartides al municipi pot ser indicatiu de situacions de sobreocupació, caldrà preveure mecanismes en cas que es detectin situacions al municipi i vetllar pel compliment de les condicions del Programa d'habitatge compartit (*Actuació 4.3.*).
- **Ocupació sense títol habilitant.** Es preveu coordinar el seguiment de les ocupacions irregulars a través de la coordinació entre l'equip d'habitatge, la Policia Local i Padró.
- **Habitatge inadequat.** Habitatges que es troben en mal estat amb situació de risc estructural o d'inhabitabilitat. No es coneixen casos al municipi.
- **Barraquisme.** Hi ha una petita zona de barraquisme a les afores del nucli urbà.
- **Sensellarisme.** S'han detectat puntualment persones en situació de carrer.

**Acompanyament**

La identificació de les situacions de vulnerabilitat ha de permetre oferir un acompanyament específic a aquestes llars per millorar la seva situació residencial. Es proposa treballar a partir dels criteris següents:

- Es prioritzaran aquells casos on hi hagi una major situació de vulnerabilitat, per la presència d'infants, persones dependents, malalties, etc.

- S'acompanyarà la cerca d'una alternativa habitacional o el reallotjament en un recurs d'emergència.

En el cas que la propietat sigui responsable de la situació, s'iniciarà un procés de mediació per resoldre la situació, ja sigui amb la realització de millores a l'immoble, o amb la cerca d'habitatges alternatius en el cas de grans tenidors. Es podrà valorar treballar de manera paral·lela en l'obertura d'expedients sancionadors.

COST I FINANÇAMENT						
Municipal	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals.</li> <li>→ Ajuts per allotjament temporal, puntual i urgent, 3.000€/any.</li> </ul>					
RESPONSABLES DE GESTIÓ						
Principal	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Equip habitatge</li> <li>→ Serveis socials</li> </ul>					
Suport	→ Policia Local, entitats socials, equipaments.					
CALENDARI						
1	2	3	4	5	6	
						→ Redacció del Protocol de derivació de detecció precoç.
						→ Informació dels casos a la Comissió d'habitatge i acompanyament a les llars.
INDICADORS DE SEGUIMENT						
Procés	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ S'ha redactat el protocol de derivació (sí/no).</li> <li>→ S'ha implementat un circuit d'identificació i atenció a situacions de precarietat residencial (sí/no).</li> </ul>					
Resultat	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Número de situacions ateses preventivament.</li> <li>→ Número de persones en situació d'exclusió residencial.</li> </ul>					

## 2.5 MILLORA DEL PARC D'HABITATGE

A Vilassar de Mar, l'estat de conservació general dels edificis i habitatges és bo, els habitatges es troben poc envellits i en general la propietat té consciència de la necessitat de desenvolupar intervencions de manteniment. Tot i això, gairebé la meitat del parc residencial es va construir entre els seixanta i setanta i en molts casos amb destí la segona residència d'estiu i per tant amb nivells d'eficiència energètica molt baixos.

Per impulsar la rehabilitació caldrà reforçar els mecanismes de suport a les persones propietàries per facilitar l'accés als ajuts supramunicipals que ofereix l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i els Fons Next Generation, tramitats per l'Oficina Local d'habitatge. A la vegada caldrà realitzar campanyes de difusió que fomentin la rehabilitació energètica, facilitin informació del procés i animin a les persones propietàries a invertir en la millora dels seus habitatges (Actuació 5.1).

Complementàriament es preveu acompanyar a les comunitats de propietaris/es, especialment aquelles amb més dificultats d'organització i amb menys recursos econòmics, que no podrien abordar la intervenció sense aquest suport (Actuació 5.2).

Aquest acompanyament tècnic es reforçarà amb la implementació d'ajuts municipals que puguin complementar els ajuts supralocals i facilitar el desenvolupament d'intervencions de rehabilitació energètica, però també la resolució de patologies i la millora de l'accessibilitat (Actuació 5.3).

Finalment, l'impuls dels sistemes de producció d'energia renovable permetrà al municipi encaminar-se cap a una transició energètica basada en un model democràtic i sostenible (Actuació 5.4).

### Actuacions

- 5.1. Impuls de la rehabilitació (nova)
- 5.2. Suport a les comunitats de propietaris/es (nova)
- 5.3. Ajuts municipals a la rehabilitació (nova)
- 5.4. Impuls a les energies renovables en el parc residencial (nova)

<b>ACTUACIÓ</b>	<b>5.1 Impuls de la rehabilitació</b>
<b>ÀMBIT</b>	5 – Millora del parc d'habitatge

<b>FINALITAT</b>
Promoure la rehabilitació del parc d'habitatge per part de la propietat.
<b>CONTINGUT</b>

Per impulsar la rehabilitació es preveu reforçar l'atenció a la ciutadania que actualment s'ofereix des de l'Oficina d'habitatge en el marc de la tramitació dels ajuts supramunicipals a la rehabilitació. Es planteja que des dels Serveis territorials es lideri l'impuls a la rehabilitació al municipi a partir del suport a les persones propietàries i l'impuls de campanyes de foment de la rehabilitació. Es prioritzarà el foment de la rehabilitació energètica, però també la millora de l'accessibilitat, l'habitabilitat dels habitatges en aquells casos que es requereixi i la retirada de l'amiant.

### Difusió

S'impulsaran diferents mecanismes d'informació per tal de difondre els avantatges de desenvolupar intervencions de rehabilitació i millora energètica.

- **Campanyes de conscienciació.** Es dissenyarà una acció estratègica per difondre exemples de referència, a partir de xerrades, visites, tallers, etc.
- **Difusió dels ajuts municipals i supramunicipals existents.** S'ampliarà la informació disponible a la web de l'Oficina Local d'Habitatge que permeti recollir tota la informació necessària entorn a les convocatòries obertes.
- **Difusió de la normativa específica.** S'ampliarà la informació disponible a la web de l'Oficina Local d'Habitatge que permeti recollir les normatives d'interès en relació a la rehabilitació: instal·lació d'ascensors, aïllant tèrmic per l'exterior, plaques fotovoltaïques, entre d'altres.

### Assessorament i acompanyament a persones propietàries en el procés de rehabilitació

- **Acompanyament a la propietat en la fase inicial del procés, més enllà de la tramitació d'ajuts:** s'oferirà un servei d'informació en relació al procés de rehabilitació des de l'Oficina d'habitatge, per resoldre tots els dubtes i procediments i oferir assessorament en relació als ajuts i possibles intervencions a desenvolupar. Aquest servei el podrà realitzar una persona de l'equip dels Serveis territorials que es desplaça a l'OLH una part de la seva jornada.

### Plataforma digital d'empreses locals

Des de Promoció econòmica, es podrà impulsar una plataforma digital d'anunci i valoració d'empreses locals i comarcals vinculades al sector de la construcció. D'aquesta manera es fomentarà l'ocupació local i es facilitarà l'accés a empreses especialitzades a les persones amb interès d'iniciar intervencions de rehabilitació.

### Col·laboració amb administració de finques

Es treballarà per establir mecanismes de col·laboració amb administradors de finques locals perquè fomentin la rehabilitació en les comunitats que gestionen.

### Retirada de l'amiant

Per tal d'assolir els objectius proposats en el *Pla Nacional per a l'erradicació de l'amiant a Catalunya 2023-2032*, caldrà desenvolupar les següents actuacions:

- **Elaboració de l'inventari de cobertes d'amiant del municipi<sup>31</sup>.** Es preveu la identificació de les cobertes amb presència d'amiant, amb la retirada de l'amiant dels edificis municipals i la posterior definició de mecanismes de suport de la ciutadania.
- **Gestió dels residus d'amiant.** Facilitar el dipòsit responsable de residus domèstics d'amiant en petites quantitats per part dels particulars i la posterior gestió dels residus per evitar l'abocament incontrolat d'aquest material contaminant.
- **Ampliació de la informació.** Obligatorietat de la recollida d'informació sobre la presència d'amiant en els permisos d'obres majors o les llicències d'activitat amb requisit d'informe ambiental.
- **Suport a l'accés dels ajuts** de l'Agència de Residus de Catalunya, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Institut Català d'Energia.

COST I FINANÇAMENT						
Municipal	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals.</li> <li>→ Materials informatius i campanyes de difusió. 2.000€/any</li> <li>→ Externalització plataforma digital. 8.000€</li> </ul>					
Diputació de Barcelona	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Projectes específics per a la dinamització del mercat de treball local. Suport econòmic a projectes que tinguin per objectiu fer front als reptes dels treballs del futur.</li> </ul>					
RESPONSABLES DE GESTIÓ						
Principal	→ Serveis Territorials					
Suport	→ OLH, equip habitatge					
CALENDARI						
1	2	3	4	5	6	
						→ Campanya de difusió i impuls de la rehabilitació.
						→ Ampliació de l'assessorament en rehabilitació a l'OLH.
						→ Creació d'una plataforma digital d'empreses locals de construcció
						→ Col·laboració amb administradors de finques locals.
						→ Actuacions per l'erradicació de l'amiant.
INDICADORS DE SEGUIMENT						
Procés	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ S'han realitzat campanyes de comunicació per impulsar la rehabilitació (sí/no).</li> <li>→ Es disposa d'assessorament de rehabilitació a l'OLH (sí/no).</li> <li>→ S'ha implementat una Plataforma digital d'empreses locals (sí/no).</li> <li>→ Es col·labora amb les administradores de finques locals (sí/no).</li> <li>→ S'han desenvolupat les actuacions previstes per l'erradicació de l'amiant (sí/no).</li> </ul>					
Resultat	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Número d'assessoraments desenvolupats en relació la rehabilitació.</li> <li>→ Número d'habitatges rehabilitats amb suport municipal.</li> </ul>					

<sup>31</sup> Llei 7/2022, de 8 d'abril, de residus i sòls contaminats per a una economia circular. La disposició addicional 14a preveu que en el termini d'un any des de la seva entrada en vigor, és a dir, a l'abril de 2023, els ajuntaments han d'elaborar un cens d'instal·lacions i emplaçaments amb amiant, incloent hi un calendari que en planifiqui la retirada.

<b>ACTUACIÓ</b>	<b>5.2 Suport a les comunitats de propietaris/àries</b>
<b>ÀMBIT</b>	5 – Millora del parc d'habitatge

<b>FINALITAT</b>
Facilitar la millora dels habitatges per part de les comunitats de propietaris/àries amb més dificultats.
<b>CONTINGUT</b>

Es considera que la majoria de persones propietàries i comunitats tindran capacitat de desenvolupar el procés de rehabilitació amb un assessorament puntual que els hi faciliti l'inici del procés i l'accés als ajuts supramunicipals disponibles. Tot i això, algunes comunitats poden necessitar un acompanyament més ampli que garanteixi que la intervenció es desenvolupa, per això es proposa el desenvolupament d'un programa específic de suport a les comunitats en situació més vulnerable.

### Serveis i ajuts

Es preveu que el programa inclogui:

- **Subvenció municipal d'estudis previs per conèixer el cost, el procés i l'estalvi previst de les obres.** La incertesa del cost total de les obres és un impediment perquè les comunitats decideixin iniciar el procés de rehabilitació, ja que requereix pagar els honoraris d'un equip tècnic sense garantir que la intervenció es desenvoluparà. Per aquest motiu s'oferirà suport en la seva redacció, es plantegen els següents instruments:
  - *Programa 5 d'Edificis Next Generation*: ajuda a l'elaboració del llibre de l'edifici existent per a la rehabilitació i la redacció de projectes de rehabilitació – 4.700 € a 12.300 € per habitatge. Es podrà instar a equips tècnics del municipi que permetin a les comunitats pagar els honoraris quan cobrin les subvencions a canvi d'un increment dels honoraris.
  - *Subvenció municipal*: a fons perdut pel pagament dels honoraris dels estudis previs o retornables en el cas de poder-se acollir al Programa 5.
- **Suport a la sol·licitud d'ajuts municipals (actuació 5.3) i supramunicipals.** Es farà un acompanyament exhaustiu per tal de garantir que la comunitat tramita correctament els ajuts disponibles.
  - *Programa 3 d'Edificis Next Generation*.
    - Ajuts a la rehabilitació: reducció consum 30%.
    - Ajuts en funció estalvi energètic: del 40 al 80% de subvenció – 6.300 € a 18.800 € per habitatge.
    - Ajut de fins al 100% a llars vulnerables.
  - *Plan estatal 2022-2026*. Programa 11: Programa de mejora de la accesibilidad (actualment no disponible).
- **Servei de mediació i acompanyament per facilitar l'organització i acord de les comunitats.** En els casos que sigui necessari s'oferirà un acompanyament per facilitar els acords entre les persones propietàries d'una comunitat.
- **Acompanyament durant tot el procés.** Es farà un seguiment i intervenció en cas necessari per tal d'oferir suport en el cas que sorgeixin dificultats amb l'objectiu de garantir que les obres de rehabilitació finalitzen correctament.

### Implementació

En un inici es preveu desenvolupar 2 o 3 acompanyaments anualment, caldrà ajustar el volum en funció de la capacitat dels Serveis territorials per a desenvolupar aquest acompanyament.

Es preveu desenvolupar els següents passos:

- **Convocatòria pública.** Es desenvoluparà una convocatòria pública per tal que les comunitats interessades sol·licitin el recurs. Per tal d'adjudicar el recurs s'establirà un barem que prioritzi les comunitats amb menors recursos i més necessitat d'intervenció.
  - **Identificació de necessitats d'intervenció.** Es preveu que la Comissió d'habitatge realitzi una identificació de finques amb necessitats de rehabilitació i vulnerabilitat residencial per tal d'oferir que es presentin a la convocatòria.
  - **Adjudicació del recurs i inici de l'acompanyament i assessorament.** Es podrà signar un conveni que detalli l'assessorament previst i els compromisos que implica per la comunitat.

COST I FINANÇAMENT						
Municipal	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals. Es podrà valorar l'externalització en el cas que no es compti amb els recursos humans necessaris.</li> <li>→ Ajuts als estudis previs. Es preveu un import de 15.000 €/any.</li> </ul>					
Diputació	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Estratègies sectorials d'habitatge, estratègies per a la rehabilitació d'habitatges públics o privats.</li> </ul>					
Generalitat	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <b>Next Generation. Programa 3</b> (Edificis) i Programa 5 (Llibre de l'edifici)</li> <li>→ <b>Pla Estatal d'Habitatge 2022-2026.</b> Ajuts a l'accessibilitat, pendent convocatòria.</li> <li>→ <b>Institut Català de Finances (ICF).</b> ICF- Habitatge Comunitats</li> </ul>					
RESPONSABLES DE GESTIÓ						
Principal	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Equip habitatge, per l'acompanyament general i la mediació.</li> <li>→ Serveis Territorials, per l'acompanyament en l'àmbit arquitectònic.</li> </ul>					
Suport	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ OLH, per la tramitació d'ajuts.</li> </ul>					
CALENDARI						
1	2	3	4	5	6	
						→ Definició del programa, serveis, criteris d'accés.
						→ Identificació de necessitats d'intervenció.
						→ Convocatòria pública i implementació del programa.
INDICADORS DE SEGUIMENT						
Procés	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ S'ha fet una convocatòria d'acompanyament a la rehabilitació de comunitats (sí/no).</li> <li>→ S'ha implementat el programa amb els serveis i ajuts prevists (sí/no).</li> <li>→ S'han identificat necessitats d'intervenció (sí/no).</li> </ul>					
Resultat	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Número de comunitats i habitatges rehabilitades a partir del programa.</li> </ul>					



<b>ACTUACIÓ</b>	<b>5.3 Ajuts municipals a la rehabilitació</b>
<b>ÀMBIT</b>	5 – Millora del parc d'habitatge

<b>FINALITAT</b>
Facilitar la rehabilitació a partir d'un suport econòmic complementari als ajuts supramunicipals.
<b>CONTINGUT</b>

Els ajuts supramunicipals a la rehabilitació ofereixen un important suport econòmic a les persones propietàries, tot i això en alguns casos són insuficients i per això es preveu que des de l'Ajuntament es puguin complementar, tenint en compte els recursos disponibles. Es preveu implementar les següents mesures:

#### Ajuts específics per a llars amb pocs recursos econòmics

Es preveu la creació d'ajuts municipals específics per a llars on resideixen persones amb pocs recursos econòmics, per tal d'abordar les dificultats que s'enfronten a l'hora de finançar les obres de rehabilitació. Es considera que és una mesura clau per tal de facilitar que comunitats de propietaris/es arribin a acords per iniciar les obres.

- **Ajuts municipals de cohesió.** S'oferirà un ajut per cobrir el 100% de la intervenció a les persones que acreditin la manca de recursos per assumir la despesa. El cost s'inscriurà al registre de la propietat, per tal de recuperar la inversió pública en cas de transmissió de l'habitatge a una persona que no compleixi els mateixos requisits econòmics.
- **Avançament retornable de l'ajut supramunicipal.** S'oferirà un ajut per avançar els fons necessaris per portar a terme la intervenció, prèviament a la recepció de l'ajut. En alguns casos (llars en situació de vulnerabilitat) els ajuts Next Generation permetran finançar el 100% del cost.  
En funció de la capacitat econòmica es definiran els criteris per accedir a aquests ajuts, si es disposa d'una partida suficient es podran ampliar a més casos. Es recomana que les comunitats incloses al programa de suport a les comunitats (actuació 5.2) se'n puguin beneficiar.

#### Revisar les bonificacions fiscals actuals

S'estudiarà la possibilitat d'afavorir la millora energètica per davant de la instal·lació de plaques fotovoltaïques. Actualment, aquesta compta amb un 50% de bonificació en l'IBI per la instal·lació d'energia solar. Es proposa substituir aquesta bonificació per les següents:

- Bonificació 50% IBI. En obres de rehabilitació energètica que assoleixin una reducció del consum d'energia primària no renovable mínim del 30% respecte a la situació de partida, durant 3 anys.
- Bonificació 90% ICIO. En obres de rehabilitació energètica que assoleixin una reducció del consum d'energia primària no renovable mínim del 30% respecte a la situació de partida.

També es revisaran la resta de bonificacions vigents, per tal d'adequar-les a les necessitats actuals. Actualment es preveuen les següents bonificacions:

- Ordenança fiscal 4 (2020): Bonificació del 20% ICIO per obres i instal·lacions referents a HPO.
- Ordenança fiscal 7 (2023): Exempció de la taxa per la tramitació d'expedients i l'expedició de documents administratius i llicències urbanístiques en cas d'obres destinades a millora i/o arranament de façanes.

**Finançament per millorar l'accessibilitat i/o resoldre patologies**

Els ajuts supramunicipals a la rehabilitació actualment estan condicionats a la millora de l'eficiència energètica. Es valorarà l'impuls d'ajuts municipals específics per la millora de l'accessibilitat i l'actuació en cas de patologies.

- **Ajuts municipals a la instal·lació d'ascensors.** Mentre no hi hagi convocatòries supramunicipals per la millora de l'accessibilitat es valorarà la capacitat d'oferir ajuts municipals amb aquesta finalitat.
- **Ajuts municipals per la intervenció en cas de patologies.** Es valorarà la idoneïtat d'oferir ajuts puntuals a comunitats amb dificultats econòmiques per desenvolupar les intervencions necessàries.

COST I FINANÇAMENT						
Municipal	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipal.</li> <li>→ Pressupost específic per als ajuts de cohesió, pels avançaments retornables en el cas que es consideri necessari i per a ajuts específics. Es preveu un import de 75.000 €/any</li> <li>→ Reducció d'ingressos per les bonificacions/subvencions fiscals.</li> </ul>					
Generalitat	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <b>Next Generation. Programa 3</b> (Edificis)</li> <li>→ <b>Pla Estatal d'Habitatge 2022-2026.</b> Ajuts a l'accessibilitat, pendent convocatòria.</li> <li>→ <b>Institut Català de Finances (ICF).</b> ICF- Habitatge Comunitats</li> </ul>					
RESPONSABLES DE GESTIÓ						
Principal	→ Equip habitatge					
Suport	→ Serveis Territorials					
CALENDARI						
1	2	3	4	5	6	
						→ Implementació d'ajuts a la cohesió.
						→ Implementació d'ajuts retornables.
						→ Revisió de les bonificacions fiscals.
						→ Implementació d'ajuts a la instal·lació d'ascensors i per patologies.
INDICADORS DE SEGUIMENT						
Procés	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ S'han revisat les bonificacions fiscals (sí/no).</li> <li>→ S'ha elaborat un inventari de cobertes d'amiant de Vilassar de Mar.</li> <li>→ S'ha dotat d'un espai específic per residus d'amiant a la deixalleria municipal.</li> </ul>					
Resultat	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Nombre d'ajuts a la rehabilitació d'edificis sol·licitats per programa.</li> <li>→ Nombre d'ajuts a la cohesió.</li> <li>→ Nombre d'ajuts retornables.</li> </ul>					

<b>ACTUACIÓ</b>	<b>5.4 Impuls a les energies renovables en el parc residencial</b>
<b>ÀMBIT</b>	5 – Millora del parc d'habitatge

<b>FINALITAT</b>
Fomentar la generació i l'ús d'energies renovables.
<b>CONTINGUT</b>

L'ús de sistemes renovables per a la generació d'energia és clau per fer front al canvi climàtic i reduir la petjada ambiental derivada de l'ús dels habitatges. Des de l'administració municipal es poden impulsar una sèrie d'accions capdavanteres per tal de potenciar l'ús de noves fonts d'energia en el parc residencial: la instal·lació d'aquestes en edificis d'habitatge municipal i el reforç de la comunitat energètica local existent.

Actualment, la instal·lació de panells fotovoltaics en cobertes ha esdevingut un dels mecanismes més utilitzats en el parc residencial, així com la utilització de panells solars tèrmics. Tot i això, es podrà explorar la instal·lació de sistemes de producció d'energia a partir d'altres fonts renovables com la biomassa o la geotèrmia.

#### Instal·lació en edificis d'habitatge municipals

S'estudiarà la possibilitat d'instal·lar un sistema de panells fotovoltaics, i si s'escau també solars, en diferents edificis municipals, que permeti proveir d'energia renovable tant els habitatges municipals com els equipaments propers. En aquest sentit, la situació de l'edifici de Les Pinedes (57 habitatges de l'empresa municipal) pròxima a diferents equipaments amb una gran superfície de coberta (Institut Pere Ribot, Escola els Alocs, Can Jorba) facilita la implementació d'una instal·lació d'aquestes característiques.

Estimació de la potència instal·lable màxima<sup>32</sup> a partir de panells fotovoltaics: 656 kWp, permetria abastir els habitatges municipals, els equipaments, així com altres edificis del municipi.

- Institut Pere Ribot: 298,8 kWp
- Escola els Alocs: 197,2 kWp
- Can Jorba: 35 kWp
- Edifici les Pinedes: 125 kWp

Es podrà sol·licitar suport tècnic a l'Agència Comarcal de l'Energia (ACE) a l'Oficina Comarcal de la Transició Energètica (OCTE) i sol·licitar els ajuts disponibles de l'ICAEN – IDAE, que poden finançar més del 50% de la instal·lació.

#### Suport a la creació d'una comunitat energètica local<sup>33</sup>

Es donarà suport a la iniciativa que ja està en marxa al municipi per la seva consolidació i creixement, es podran desenvolupar les següents accions entre d'altres que s'acordin amb les persones impulsores de la comunitat energètica:

<sup>32</sup> Estimació elaborada a partir de la informació d'aquest web: <https://somcomunitatenergetica.cat/>

<sup>33</sup> Comunitat energètica: és una nova figura en la cadena de valor socioeconòmic del sector energètic i un nou actor en el gran ventall d'escenaris de la transició energètica. És una associació, cooperativa, o qualsevol altra entitat jurídica que estigui controlada per membres locals (ciutadania, teixit productiu, ens locals) sense ànim de lucre i dedicada a activitats en el sector energètic (producció, distribució, agregació, etc.) mitjançant fonts renovables. L'objectiu principal sempre és el benefici local. Llei 24/2013, de 26 de desembre, del Sector elèctric amb la incorporació del DL 15/2018, de 5 d'octubre, de mesures urgents per a la transició energètica i la protecció dels consumidors.

- **Identificació de les necessitats de l'actual comunitat energètica local.** Es preveu la identificació de les principals debilitats i fortaleses del projecte per poder reforçar i donar suport en la seva consolidació i creixement. Un dels mecanismes a estudiar serà la utilització de cobertes d'edificis municipals per la instal·lació de panells solars.
- **Campanya de sensibilització i difusió ciutadana.** Es proposa desenvolupar una campanya específica de difusió de la comunitat local existent dirigida a les comunitats i els administradors de finques.
- **Formació per potenciar l'autoconsum.** Es planificaran una sèrie de formacions periòdiques obertes a la ciutadania i a equips específics seguint la Llei 24/2013 del Sector elèctric que reconeix l'autoconsum com la producció d'energia elèctrica per al consum propi i facilita la implantació d'instal·lacions de producció elèctrica renovable.

Es podrà col·laborar amb l'Ateneu cooperatiu del Maresme i sol·licitar suport a la Diputació de Barcelona.

COST I FINANÇAMENT						
Municipal	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Despeses internalitzables vinculades a la tasca de serveis municipals.</li> <li>→ Partides específiques per la instal·lació d'energia renovable en edificis municipals. Es preveu una inversió de 100.000€ per la instal·lació fotovoltaica a l'edifici les Pinedes.</li> </ul>					
Consell Comarcal	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Agència Comarcal de l'Energia (ACE). Accions en la promoció i divulgació de les energies renovables i eficiència energètica. Informació i elaboració de noves ordenances solars.</li> </ul>					
Diputació de Barcelona	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Comunitats energètiques i mecanismes similars per la transició energètica.</li> </ul>					
Generalitat	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Fons estatals i europeus, segons convocatòries disponibles.</li> <li>→ IDAE-ICAEN. Programa d'ajuts a la rehabilitació energètica (PREE).</li> </ul>					
RESPONSABLES DE GESTIÓ						
Principal	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Serveis territorials</li> </ul>					
Suport	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Equip Habitatge</li> <li>→ Agència de l'energia – Consell Comarcal</li> </ul>					
CALENDARI						
1	2	3	4	5	6	
						→ Identificació d'espais i edificis públics per a la ubicació de plaques solars i cost.
						→ Cerca de finançament i suport supramunicipal.
						→ Suport a la Comunitat Energètica de Vilassar de Mar.
						→ Implantació de panells solars en edificis o altres espais públics.
						→ Campanyes de sensibilització i formació entorn a la comunitat energètica.
INDICADORS DE SEGUIMENT						
Procés	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ S'ha cercat suport tècnic i econòmic supramunicipal (sí/no).</li> <li>→ S'ha identificat i elaborat els projectes per a la instal·lació en edificis municipals (sí/no).</li> <li>→ Realitzada la diagnosi de la comunitat energètica local actual (sí/no).</li> <li>→ Implementació d'una nova comunitat energètica (sí/no).</li> </ul>					
Resultat	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Potència de les instal·lacions solars tèrmiques i fotovoltaïques instal·lades en edificis municipals.</li> <li>→ Potència de les instal·lacions solars tèrmiques i fotovoltaïques instal·lades mitjançant la comunitat energètica.</li> </ul>					

### 3 PLA D'EXECUCIÓ

Per fer possible l'execució del Pla local d'habitatge 2024 – 2029 s'ha identificat aspectes quantificables i avaluables relatius als objectius, el calendari, el pressupost i les fonts de finançament necessàries per abordar cadascuna de les actuacions. Per altra banda s'ha concretat el sistema de governança que farà possible el desenvolupament de manera coordinada de les diferents actuacions previstes.

#### 3.1 OBJECTIUS QUANTIFICABLES

En aquest capítol es descriuen els objectius quantitius que s'estableixen a partir de les actuacions previstes en el PLH. Posteriorment, s'analitza el compliment dels requeriments del PTSHC i la resposta de les necessitats d'habitatge identificades a l'anàlisi a partir dels objectius fixats.

##### 3.1.1 OBJECTIUS PER ÀMBITS

Aquest Pla estableix una sèrie d'objectius quantitius que es classifiquen en els cinc àmbits d'actuació.

#### Objectius quantificables del Pla local d'habitatge 2024 - 2029

##### 1. Promoció d'habitatge i allotjament assequible

Objectius	Anual			Global			Data inici
	Ajuts	Import	Habitatges	Ajuts	Import	Habitatges	
HPO iniciats sòl privat						39	2024
Allotjaments iniciats sòl públic						50	2026
Allotjaments iniciats sòl privat/públic						53	2029
HPO iniciats sòl públic						48	2029
HPO a partir de modificació del planejament							llarg termini

##### 2. Mobilitzar habitatge existent cap al lloguer assequible

Objectius	Anual			Global			Data inici
	Ajuts	Import	Habitatges	Ajuts	Import	Habitatges	
Nombre d'habitatges captats pels diferents programes		40.000 €	4		240.000 €	25	2024
Número d'habitatges generats amb les mesures de foment del lloguer regulat	3		3	18		18	2025

### 3. Gestió dels habitatges assequibles i socials

Objectius	Anual			Global			Data inici
	Ajuts	Import	Habitatges	Ajuts	Import	Habitatges	
Número d'habitatges inclosos a la Xarxa d'Habitatges d'Inserció (XHI)			1			6	2026

### 4. Facilitar l'accés i prevenció de l'emergència

Objectius	Anual			Global			Data inici
	Ajuts	Import	Habitatges	Ajuts	Import	Habitatges	
Número d'ajuts supramunicipals tramitats i atorgats	300			1.800			2024
Número d'ajuts municipals	60	63.000 €		360	378.000 €		2024
Número de mediacions per risc de pèrdua de l'habitatge	60			300			2025
Número d'auditories energètiques realitzades	3			15			2025
Número d'assessoraments energètics	1.000			4.000			2026
Ajuts d'urgència al pagament de subministrament	100	10.000 €		400	60.000 €		2024
Número d'acompanyaments en habitatges compartits	20			40			2028
Número d'habitacions llogades mitjançant el suport municipal	8			16			2028
Número de persones ateses en situació d'exclusió residencial	4	3.000 €		24	18.000 €		2024

### 5. Millora del parc d'habitatge

Objectius	Anual			Global			Data inici
	Ajuts	Import	Habitatges	Ajuts	Import	Habitatges	
Número d'assessoraments desenvolupats en relació la rehabilitació.			15			90	2024
Número d'habitatges rehabilitats a partir del programa de suport a comunitats.			24			24	2027
Número d'ajuts a la cohesió		25.000 €	2		100.000 €	8	2026
Número d'ajuts retornables		25.000 €	2		100.000 €	8	2026
Número d'ajuts municipals a la rehabilitació		25.000 €	2		100.000 €	8	2026
Potència de les instal·lacions fotovoltaïques instal·lades en edificis municipals		50.000 €	62,5kWp		100.000 €	125 kWp	2026

### 3.1.2 COMPLIMENT DELS REQUERIMENTS ESTABLERTS PEL PTSHC

El Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya (PTSHC) estableix els següents requeriments que haurà d'acomplir Vilassar de Mar:

- Assoliment de l'Objectiu de Solidaritat Urbana (OSU), 2039.
- Destí a lloguer social d'un 10,3% del parc d'habitatges principals, 2039.

#### Objectiu de Solidaritat Urbana

El Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya (PTSHC), actualment en tràmit, recull els objectius quinquennals per a l'assoliment de l'Objectiu de Solidaritat Urbana.

El PTSHC estableix que pel 2029 caldria ampliar el parc d'habitatge assequible en 218 nous habitatges, per disposar del 7,5% dels habitatges principals destinats a polítiques socials.

#### Objectius del compliment de Solidaritat Urbana a Vilassar de Mar en el termini del PLH

Pla Territorial Sectorial d'Habitatge				
Període	Estimació habitatges principals	Projecció habitatges assequibles existents	Nous habitatges destinats a polítiques socials quinquenni	Objectiu PTSHC
Situació actual (2022)	8.733	495		5,7%
2029, final 1r Q (termini PLH)	9.102	468	218	7,5%
<b>Total termini PLH</b>			<b>218</b>	

Font: elaboració pròpia a partir del Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya (PTSHC).

Els objectius del PLH inclouen els següents objectius quantitatius en relació l'ampliació del parc d'habitatge destinat a polítiques socials en el termini del PLH (2029):

#### Objectius PLH ampliació parc d'habitatge assequible

Promoció	
HPO iniciats sòl privat	39
Allotjaments iniciats sòl públic	50
Allotjaments iniciats sòl privat/públic	53
HPO iniciats sòl públic	48
Mobilització	
Habitatges captats pels diferents programes (Borsa, Cessió, Reallotgem)	25
Número d'habitatges generats amb les mesures de foment del lloguer regulat	18
<b>Total</b>	<b>233</b>

Font: elaboració pròpia.

Aquests objectius donen resposta al compliment de l'Objectiu de Solidaritat Urbana reflectit en el PTSHC en tràmit.

Tot i això, segons les xifres revisades<sup>34</sup> en aquest PLH, per a poder assolir el 7,5%, caldria obtenir 347 nous habitatges destinats a polítiques socials. Per a poder complir amb aquesta xifra caldrà comptar amb altres organismes públics i agents privats en la generació de nous habitatges destinats a polítiques socials que complementin les actuacions impulsades per l'Ajuntament.

### Destí a lloguer social del 10,3% dels habitatges principals

El PTSHC no estableix objectius quinquennals per a l'assoliment del parc de lloguer social previst i tampoc quantifica el volum de nous habitatges de lloguer necessari per municipi, únicament especifica el percentatge a complir l'any 2044, el 10,3%. Tenint en compte l'estimació d'habitatges principals que fa el PTSHC, per l'any 2044, es calcula que per complir l'objectiu del 10,3% de lloguer social Vilassar hauria de disposar de 1.072 habitatges amb aquest destí l'any 2044.

A partir de les dades analitzades en el PLH es pot calcular la projecció d'habitatge de lloguer social existent pels propers anys, 204 habitatges el 2044, fet que significa que caldrà crear 868 habitatges nous de lloguer social els propers 20 anys.

Tenint en compte la previsió del PLH: la creació de 197<sup>35</sup> nous habitatges de lloguer social, es preveu que l'any 2029 s'assoleixi un 5,3% d'habitatge de lloguer social respecte els habitatges principals.

#### Estat d'assoliment de l'objectiu de lloguer social

Període	Estimació habitatges principals	Projecció habitatges de lloguer social existents	Nous habitatges de lloguer social	Objectiu
2022	8.005	264		3,3%
2029	8.130	237	197	5,3%
2044	10.409	204	671	10,3%

Nota: es grafien en verd les dades calculades a partir de l'anàlisi del PLH i en negre les dades extretes del PTSHC.

Font: elaboració pròpia a partir del Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya (PTSHC) i els objectius establerts en el PLH.

### 3.1.3 RESPOSTA A LES NECESSITATS D'HABITATGE

El PLH preveu donar resposta a una part de la demanda exclosa actual identificada en l'anàlisi del PLH (capítol 3.6 *Estimació de necessitats*), per a poder cobrir totes les necessitats detectades caldrà el suport supramunicipal i d'agents privats. A la següent taula es desglossen els mecanismes prevists:

<sup>34</sup> S'han tingut en compte els següents factors: el nombre d'habitatges principals actuals és menor que l'estimat en el PTSHC i les previsions pel 2029 també són inferiors; el volum d'habitatges assequibles existents comptabilitzats en el PLH és menor que la xifra reflectida en el PTSHC; en la projecció d'habitatges assequibles pel 2029 s'ha tingut en compte les estimacions d'habitatges HPO de compravenda que es desqualificaran en aquest període i deixaran de formar part del parc destinat a polítiques socials.

<sup>35</sup> Es tenen en compte tots els habitatges destinats a polítiques socials excepte els HPO privats que es poden destinar a la venda. Tot i això, hi ha 3 habitatges HPO privats que si que s'han tingut en compte perquè corresponen als 3 habitatges del Carrer Manuel Roca que es cediran a l'Ajuntament.



Taula 15.4. Resposta a les necessitats d'habitatge identificades en el PLH

	Necessitats d'accés a l'habitatge	Necessitats de suport al pagament de l'habitatge	Necessitats per exclusió residencial	Total
<b>Necessitats identificades en el PLH</b>	<b>421</b>	<b>306</b>	<b>174</b>	
HPO iniciats sòl privat	36		3	39
Allotjaments iniciats sòl públic	25		25	50
Allotjaments iniciats sòl privat/públic	53			53
HPO iniciats sòl públic	7		41	48
Habitatges captats pels diferents programes (Borsa, Cessió, Reallotgem)	14		11	25
Número d'habitatges generats amb les mesures de foment del lloguer regulat	18			18
Habitatges inserció			6	6
Número d'ajuts supramunicipals tramitats i atorgats		300		300
Número d'ajuts municipals		20	40	60
Llars que es podran mantenir al seu habitatge			30	30
<i>Altres organismes públics i promotores privades</i>				
Habitatges cedits a organismes públics	30		10	40
Habitatges adquirits per organismes públics	30		10	40
HPO iniciats altres agents	208			208

### Accés a l'habitatge

Per a poder donar resposta a les necessitats d'accés a l'habitatge, més enllà de les actuacions previstes en el PLH, caldrà comptar amb el suport supramunicipal i d'altres agents, s'estima que caldria:

- 40 habitatges cedits a organismes públics mitjançant programes de captació.
- 40 habitatges a adquirir per part d'organismes públics.
- 208 habitatges a promoure per organismes públics o agents privats en sòl que es qualifiqui d'HPO o allotjament dotacional, a partir de la revisió del planejament general.

Per a que això sigui possible caldrà l'impuls per part de l'Ajuntament de les diferents mesures previstes en el PLH i la col·laboració d'agents externs. Cal tenir en compte que la manca de reserves d'habitatge protegit en el planejament vigent i el pressupost limitat de l'Ajuntament fan que sigui necessari preveure mecanismes extraordinaris de suport supramunicipal per tal de donar resposta a la demanda exclosa de Vilassar de Mar.

**Dificultats de pagament de l'habitatge**

Pel que fa a les necessitats de suport al pagament de l'habitatge es preveu que la resposta sigui a través dels ajuts al pagament al lloguer o hipoteca, principalment supramunicipals i també en casos d'urgència ajuts municipals.

**Exclusió residencial**

Per últim, les necessitats per exclusió residencial es preveu que es puguin atendre mitjançant les diferents actuacions previstes en el PLH. A partir de la creació de nous habitatges i allotjaments dotacionals destinats a lloguer social, però també el pagament d'ajuts i la mediació que ha de permetre mantenir l'habitatge a 70 llars en risc de desnonament.

### 3.2 CALENDARI

Les actuacions previstes es realitzaran durant els 6 anys de vigència del Pla, però amb un important esforç de reforç o millora de les existents durant els 2 primers anys i la implementació de noves actuacions a partir del 3r any d'execució del Pla.

En el quadre següent s'inclouen totes les actuacions previstes al Pla local d'habitatge 2024 – 2029 i en quin moment aquestes requeriran d'un treball més intens d'implementació o reformulació (**marcades amb color més intens al quadre**) i quan exigiran un esforç més continu de gestió (**marcades amb color més suau al quadre**).

Calendari d'execució del Pla local d'habitatge 2024 - 2029							Responsable
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	
<b>1. Promoció d'habitatge i allotjament assequible</b>							
1.1. Promoció en el sòl disponible							Urbanisme
1.2. Obtenció de sòl per allotjament dotacional							Urbanisme
1.3. Desenvolupament de Can Vives							Urbanisme
1.4. Revisió del PGO per ampliar les reserves HPO i allotjaments							Urbanisme
1.5. Compliment de les determinacions del PTSHC							Urbanisme i habitatge
1.6. Gestió del Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge (PPSH)							Urbanisme
<b>2. Mobilitzar habitatge existent cap al lloguer assequible</b>							
2.1. Adquisició d'habitatge sota preu de mercat							Habitatge i S. Territorials
2.2. Captació d'habitatge							Habitatge
2.3. Foment de l'habitatge de lloguer							Habitatge i S. Territorials
<b>3. Gestió dels habitatges assequibles i socials</b>							
3.1. Definició de l'estratègia de gestió de l'habitatge municipal							Habitatge i S.Socials
3.2. Reforç de la gestió social de l'habitatge municipal							Habitatge i S.Socials
3.3. Coordinació amb les entitats socials que gestionen habitatge							Habitatge
3.4. Coordinació amb l'Agència de l'habitatge de Catalunya							Habitatge
<b>4. Facilitar l'accés i prevenció de l'emergència</b>							
4.1. Atenció per evitar la pèrdua de l'habitatge							Habitatge
4.2. Atenció en situacions de vulnerabilitat energètica							Comissió d'habitatge
4.3. Programa d'habitatge compartit							Habitatge
4.4. Seguiment de les situacions de precarietat residencial							Habitatge i S.Socials
<b>5. Millora del parc d'habitatge</b>							
5.1 Impuls de la rehabilitació							Habitatge i S. Territorials
5.2 Suport a les comunitats de propietaris/es							Habitatge i S. Territorials
5.3 Ajuts municipals a la rehabilitació							Habitatge
5.4 Impuls a les energies renovables en el parc residencial							S. Territorials

### 3.3 PRESSUPOST I FINANÇAMENT

Les actuacions previstes al Pla local d'habitatge es poden agrupar en 3 blocs en funció del tipus de pressupost:

- **Aquelles amb un cost internalitzable al funcionament dels serveis municipals.** S'inclouen tant aquells serveis ja en funcionament, com aquells que s'engegaran per fer possible el desenvolupament del PLH.
- **Aquelles que requereixen del suport d'un equip extern per al seu desenvolupament.** S'inclouen aquelles actuacions vinculades a estudis o actuacions específiques, que tot i que es podrien desenvolupar amb l'equip municipal, se'n recomana l'externalització per poder desenvolupar-les en els terminis previstos al PLH. En diferents casos es preveu que la Diputació de Barcelona pugui donar suport al desenvolupament d'aquests projectes a partir de l'acompanyament tècnic i el suport a la contractació dels equips externs.
- **Aquelles que requereixen un pressupost específic.** S'inclouen aquelles actuacions en les quals es fa necessari destinar fons a la prestació d'ajuts o a inversions previstes.

Per altra banda, algunes de les actuacions previstes requereixen el reforç dels recursos humans, el cost per la contractació de nou personal tècnic s'ha estimat de forma global a la implementació del PLH.

#### 3.3.1 FONTS DE FINANÇAMENT

Per fer front a aquests costos es comptarà amb pressupost municipal i amb el suport d'organismes supramunicipals que ofereixen suport específic, ja sigui econòmic o tècnic, i finançament. Els principals agents que poden aportar recursos i finançament per al desenvolupament del Pla local d'habitatge són els següents.

#### Diputació de Barcelona

Compta amb diferents línies que poden oferir suport:

##### Urbanisme i habitatge – Àrea d'Urbanisme, Habitatge i Regeneració Urbana

- **Adquisició d'habitatges.** Adquisició d'un habitatge (50.000 euros) o de més habitatges (amb un màxim de 100.000 euros) / Exercici del dret de tanteig i retracte / Compra d'habitatges a preu per sota mercat. <https://catalegdeserveis-cercador.diba.cat/fitxa?id=168451>
- **Estratègies sectorials d'habitatge.** Estratègies per a la mobilització i intervenció d'habitatges privats desocupats i situacions anòmales / Estratègies per a la gestió d'habitatges públics / Estratègies per a la promoció d'habitatges en sòls municipals. <https://catalegdeserveis-cercador.diba.cat/fitxa?id=163130>
- **Estudis d'actuacions d'habitatge i rehabilitació.** Estudis de viabilitat d'obra nova en solars municipals / Estudis de viabilitat de rehabilitació d'habitatges municipals o ceditos. <https://catalegdeserveis-cercador.diba.cat/fitxa?id=168962>
- **Finançament per a la redacció de planejament urbanístic.** Avanç POUM, assoliment Ap. Inicial, assoliment Ap. Definitiva o Ap. Provisional. Màxim de 40.000 euros. <https://catalegdeserveis-cercador.diba.cat/fitxa?id=164707>
- **Reforma, condicionament i rehabilitació d'habitatges municipals o ceditos.** Ajut igual o inferior a 50.000 euros per a actuacions de reforma i/o condicionament d'habitatges de

titularitat municipal i de 25.000 euros per a habitatges cedits. <https://catalegdeserveis-cercador.diba.cat/fitxa?id=132632>

- **Suport als serveis locals d'habitatge.** Projectes dirigits a ampliar l'oferta de lloguer assequible al municipi i/o rehabilitar i millorar energèticament el parc d'habitatges existent al municipi. Per aquells ens locals que tinguin conveni vigent amb l'AHC per a la gestió del programa de mediació per al lloguer social i encàrrec de gestió de l'Oficina Local d'Habitatge i/o conveni d'Oficina de Rehabilitació Municipal/Comarcal, i estiguin adherits a la Xarxa de Serveis Locals d'Habitatge (XSLH) de Diputació de Barcelona. Projectes que contribueixin a facilitar l'augment de la confiança i l'interès de les persones propietàries per l'opció del lloguer assequible. <https://catalegdeserveis-cercador.diba.cat/fitxa?id=146872>
- **Servei d'Intermediació en Deutes de l'Habitatge (SIDH).** <https://catalegdeserveis-cercador.diba.cat/fitxa?id=162586>
- **Programa d'auditories energètiques i intervenció als habitatges en situació de pobresa energètica.** Ofereix servei d'acompanyament a les llars amb dificultats per fer front al pagament dels subministraments bàsics d'energia amb l'objectiu de millorar-ne l'eficiència energètica i reduir-ne els consums i les despeses. [diba.cat/web/benestar/auditories](https://diba.cat/web/benestar/auditories)
- **Espai promovem.** Espai de reflexió, interrelació, creació i transferibilitat de coneixement sobre el procés de promoció d'habitatge social i assequible així com de suport al desenvolupament d'actuacions d'habitatge d'obra nova i gran rehabilitació. [catalegdeserveis-cercador.diba.cat/fitxa?id=168714](https://catalegdeserveis-cercador.diba.cat/fitxa?id=168714)
- **Diagnosi i estratègies (DIES) d'urbanisme i regeneració urbana.** Problemàtiques urbanístiques, sobre qüestions de planejament, gestió, etc. <https://catalegdeserveis-cercador.diba.cat/fitxa?id=172157>

#### Urbanisme i habitatge - Àrea d'Infraestructures i Territori

- **Equipaments: planificació i projectes d'edificis d'equipaments sostenibles.** Estudis de programació: identifica les necessitats del promotor i usuaris, dimensiona i planteja solucions valorades econòmicament / Pla d'Equipament. Cofinançament del 30% (municipis de 20.001 a 50.000 habitants). <https://catalegdeserveis-cercador.diba.cat/fitxa?id=134646>

#### Economia i treball - Àrea de Desenvolupament Econòmic i Turisme

- **Projectes específics per a la dinamització del mercat de treball local.** Suport econòmic a projectes que tinguin per objectiu fer front als reptes dels treballs del futur. <https://catalegdeserveis-cercador.diba.cat/fitxa?id=147201>

#### Serveis Socials - Àrea de Sostenibilitat Social, Cicle de Vida i Comunitat

- **Programa d'arranjament d'habitatges.** Programa destinat a adaptar habitatges on viuen persones grans o amb necessitats especials. <https://www.diba.cat/web/benestar/arranjaments/arranjaments>

#### Generalitat de Catalunya

##### Institut Català de Finances (ICF)

- Línia de finançament al 100% a les promocions amb destí a lloguer o cessió d'ús amb un màxim de 120.000 € per habitatge amb un termini de 30 anys i un interès fix del 4,05% que es reduirà al 3,80% quan les operacions comptin amb garantia pública. Únicament per promocions que disposin de subvencions a la promoció.
- Línia de finançament bonificat per a l'adquisició amb destí al lloguer social. Import màxim 90.000€/habitatge amb un termini de 30 anys i un interès fix del 1,65%.

- Préstecs a comunitats per a finançar les obres de rehabilitació, fins a 20.000€ habitatge, amb un termini de 15 anys i un interès del 2%. No disponible.

#### **Agència Catalana d'Habitatge**

Ajuts gestionats des de l'OLH:

- Ajuts al pagament del lloguer i prestacions d'emergència.
- Ajuts implícits de l'AHC.
- Ajuts de rehabilitació de l'AHC.
- Borsa de lloguer.

En relació el parc d'habitatge de lloguer es disposa dels següents ajuts:

- Subvencions corresponents a la Xarxa d'habitatges d'inserció social
- Subvencions per al pagament del cost del lloguer dels habitatges destinats a les persones en situació d'emergència econòmica i social, i risc d'exclusió residencial.
- Programa Reallotgem per la captació d'habitatges amb destí l'emergència.

#### **Fons europeus *Next Generation***

Ajuts per a la construcció i l'impuls de la rehabilitació i l'eficiència energètica dels edificis i habitatges. Es gestionen a través de la Generalitat de Catalunya amb el desenvolupament de diferents programes:

- **Programa 3 (Edificis).** Programa d'ajuda a les actuacions de rehabilitació a nivell d'edifici.
- **Programa 4 (Habitatges).** Programa d'ajuda a les actuacions de millora de l'eficiència energètica en habitatges.
- **Programa 5 (Llibre de l'edifici).** Programa d'ajuda a l'elaboració del llibre de l'edifici existent per a la rehabilitació i la redacció de projectes de rehabilitació.

#### **Ajuts ICAEN**

- PREE - ICAEN: Programa d'ajuts a la rehabilitació energètica d'edificis

### **3.3.2 PRESSUPOST PREVIST PEL DESENVOLUPAMENT DEL PLH**

A continuació s'incorpora una taula resum del pressupost previst per al desenvolupament d'aquest Pla local d'habitatge que incorpora els ajuts i serveis en ell previstos i les ampliacions dels equips tècnics necessàries per gestionar les actuacions.

Aquest quadre inclou les despeses de personal dels serveis municipals que estan portant a terme les polítiques d'habitatge actualment i el reforç dels recursos humans previst en el PLH. No inclou el cost del personal que desenvolupa actuacions d'habitatge de forma indirecta.

El pressupost pel 2024 correspon a les partides previstes actualment pel consistori en relació a actuacions que ja estan iniciades i que el PLH contempla mantenir i en alguns casos reforçar els següents anys de desenvolupament del pla.

S'han identificat en *cursiva* aquelles actuacions que es preveu desenvolupar íntegrament amb recursos interns i que no contemplen cap partida econòmica específica.

**Pressupost municipal d'execució del Pla local d'habitatge 2024 - 2029**

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total
<b>1. Promoció d'habitatge i allotjament assequible</b>	<b>0 €</b>	<b>20.000 €</b>	<b>10.000 €</b>	<b>15.000 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>45.000 €</b>
<i>1.1. Promoció en el sòl disponible</i>							
1.2. Obtenció de sòl per allotjament dotacional			10.000 €	15.000 €			<b>25.000 €</b>
1.3. Desenvolupament dels sectors pendents		20.000 €					<b>20.000 €</b>
<i>1.4. Revisió del PGO per ampliar les reserves HPO i allotjaments</i>							
<i>1.5. Col·laboració amb municipis de l'entorn pel compliment de l'OSU</i>							
<i>1.6. Gestió del Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge (PPSH)</i>							
<b>2. Mobilitzar habitatge existent cap al lloguer assequible</b>	<b>0 €</b>	<b>40.000 €</b>	<b>40.000 €</b>	<b>40.000 €</b>	<b>60.000 €</b>	<b>60.000 €</b>	<b>240.000 €</b>
<i>2.1. Adquisició d'habitatge sota preu de mercat</i>							
2.2. Captació d'habitatge		40.000 €	40.000 €	40.000 €	60.000 €	60.000 €	<b>240.000 €</b>
<i>2.3. Foment de l'habitatge de lloguer</i>							
<b>3. Gestió dels habitatges assequibles i socials</b>	<b>101.000 €</b>	<b>101.000 €</b>	<b>101.000 €</b>	<b>101.000 €</b>	<b>101.000 €</b>	<b>101.000 €</b>	<b>606.000 €</b>
<i>3.1. Definició de l'estratègia de gestió de l'habitatge municipal</i>							
3.2. Reforç de la gestió social de l'habitatge municipal	37.000 €	37.000 €	37.000 €	37.000 €	37.000 €	37.000 €	<b>222.000 €</b>
<i>3.3. Coordinació amb les entitats socials que gestionen habitatge</i>							
3.4. Coordinació amb l'Agència de l'habitatge de Catalunya	64.000 €	64.000 €	64.000 €	64.000 €	64.000 €	64.000 €	<b>384.000 €</b>

**PROPOSTES**

**PLA LOCAL D'HABITATGE DE VILASSAR DE MAR**

<b>4. Facilitar l'accés i prevenció de l'emergència</b>	<b>106.000 €</b>	<b>106.000 €</b>	<b>106.000 €</b>	<b>106.000 €</b>	<b>108.000 €</b>	<b>106.000 €</b>	<b>638.000 €</b>
4.1. Atenció per evitar la pèrdua de l'habitatge	63.000 €	63.000 €	63.000 €	63.000 €	63.000 €	63.000 €	<b>378.000 €</b>
4.2. Atenció en situacions de vulnerabilitat energètica	40.000 €	40.000 €	40.000 €	40.000 €	40.000 €	40.000 €	<b>240.000 €</b>
4.3. Programa d'habitatge compartit					2.000 €		<b>2.000 €</b>
4.4. Seguiment de les situacions de precarietat residencial	3.000 €	3.000 €	3.000 €	3.000 €	3.000 €	3.000 €	<b>18.000 €</b>
<b>5. Millora del parc d'habitatge</b>	<b>0 €</b>	<b>2.000 €</b>	<b>127.000 €</b>	<b>135.000 €</b>	<b>75.000 €</b>	<b>90.000 €</b>	<b>429.000 €</b>
5.1 Impuls de la rehabilitació		2.000 €	2.000 €	10.000 €			<b>14.000 €</b>
5.2 Suport a les comunitats de propietaris/es						15.000 €	<b>15.000 €</b>
5.3 Ajuts municipals a la rehabilitació			75.000 €	75.000 €	75.000 €	75.000 €	<b>300.000 €</b>
5.4 Impuls de la instal·lació de sistemes de producció d'energia renovable			50.000 €	50.000 €			<b>100.000 €</b>
<b>Recursos humans dels serveis vinculats a la política d'habitatge</b>	<b>313.900 €</b>	<b>313.900 €</b>	<b>313.900 €</b>	<b>313.900 €</b>	<b>313.900 €</b>	<b>313.900 €</b>	<b>1.883.400 €</b>
Cost personal servei habitatge	83.000 €	83.000 €	83.000 €	83.000 €	83.000 €	83.000 €	<b>498.000 €</b>
Cost conveni OLH amb el Consell Comarcal	30.000 €	30.000 €	30.000 €	30.000 €	30.000 €	30.000 €	<b>180.000 €</b>
Cost personal empresa municipal	30.000 €	30.000 €	30.000 €	30.000 €	30.000 €	30.000 €	<b>180.000 €</b>
Cost personal Serveis territorials	70.500 €	70.500 €	70.500 €	70.500 €	70.500 €	70.500 €	<b>423.000 €</b>
Cost personal Serveis socials	92.400 €	92.400 €	92.400 €	92.400 €	92.400 €	92.400 €	<b>554.400 €</b>
Cost entitat externa per la gestió d'habitatges socials	8.000 €	8.000 €	8.000 €	8.000 €	8.000 €	8.000 €	<b>48.000 €</b>
Altres despeses servei habitatge	15.000 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €	<b>90.000 €</b>
Reparacions habitatges empresa municipal	30.000 €	30.000 €	30.000 €	30.000 €	30.000 €	30.000 €	<b>180.000 €</b>
<b>Total</b>	<b>565.900 €</b>	<b>627.900 €</b>	<b>742.900 €</b>	<b>755.900 €</b>	<b>702.900 €</b>	<b>715.900 €</b>	<b>4.111.400 €</b>

Nota: El pressupost no inclou els imports que es deixaran de percebre en relació a bonificacions i subvencions de taxes municipals.  
El cost del personal és calcula a partir d'una estimació aproximada del percentatge de jornada destinat a actuacions vinculades amb les polítiques d'habitatge.

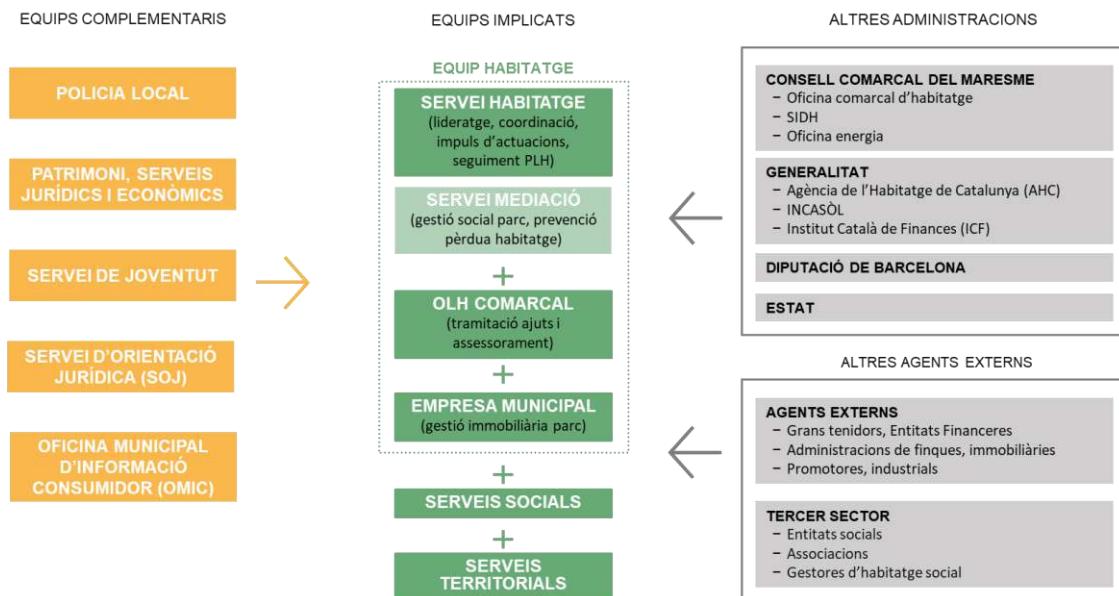


## 4 GESTIÓ, SEGUIMENT I AVALUACIÓ

### 4.1 GESTIÓ

Per fer possible l'execució del Pla local d'habitatge serà necessària la concurrència de diferents equips municipals, així com la coordinació amb els agents locals que treballen entorn a l'habitatge, entitats socials i organismes públics que poden aportar suport tècnic i finançament a la política d'habitatge. A continuació es descriuen els diferents agents que intervindran i el seu rol, així com els espais de coordinació.

#### Esquema de governança previst



Font: elaboració pròpia.

#### 4.1.1 EQUIPS I CÀRRECS REFERENTS

El rol dels diferents equips municipals en l'execució del PLH serà el següent:

- **Coordinació del pla.** Es preveu que la persona que assumeixi el càrrec de tècnica d'habitatge sigui la responsable de l'impuls i gestió global del pla. Haurà de coordinar els diferents serveis implicats i vetllar pel desenvolupament de les actuacions previstes.
- **Responsables de l'execució del pla.** A cada fitxa s'identifiquen els equips responsables de desenvolupar l'actuació, els principals equips són:
  - **Equip habitatge:** es preveu que s'integri en el mateix equip el servei d'habitatge, l'OLH i l'empresa municipal. Es podrà mantenir l'estructura actual però es vetllarà perquè treballin de forma coordinada.
  - **Serveis socials:** serà el responsable de desenvolupar algunes actuacions en relació la gestió del parc i la prevenció de l'emergència conjuntament amb l'equip d'habitatge.
  - **Serveis territorials:** urbanisme s'encarregarà de desenvolupar totes les actuacions relacionades amb el planejament i donarà suport a habitatge en les actuacions vinculades a l'ampliació del parc assequible, la rehabilitació i el manteniment del parc públic.
- **Altres equips municipals.** Puntualment oferiran suport o s'encarregaran d'alguna tasca els següents equips:

- Policia local
- Patrimoni, serveis jurídics i econòmics
- Servei de joventut
- Servei d'Orientació jurídica (SOJ)
- Oficina Municipal d'Atenció al Consumidor (OMIC)

#### 4.1.2 AGENTS EXTERNS

##### Altres administracions

Es preveu la coordinació amb els següents organismes supramunicipals:

- **Consell Comarcal del Maresme:** Oficina d'habitatge, SIDH, Oficina d'energia i Oficina itinerant d'atenció a la vulnerabilitat energètica.
- **Generalitat:** Agència de l'Habitatge de Catalunya, Incasòl, Institut Català de fiances.
- **Diputació de Barcelona:** Àrea d'Urbanisme, Habitatge i Regeneració Urbana; Àrea d'Infraestructures i Territori.

##### Agents externs

Es preveu reforçar principalment la coordinació amb les entitats socials que gestionen habitatge social al municipi. Actualment són Fundació Mambré i Fundació Foment de l'Habitatge Social.

#### 4.1.3 ESPAIS DE COORDINACIÓ

Es preveu generar espais de coordinació estables tant interns, entre equips municipals, com externs, amb agents locals i organismes supramunicipals.

##### Coordinació externa

Actualment es disposa de la Taula d'habitatge formada pels diferents grups polítics amb representació al consistori. Es proposa ampliar l'abast d'aquesta Taula amb la incorporació d'altres agents locals, entitats socials, agents de la propietat, persones professionals del sector, etc. Aquesta Taula es podrà convocar semestralment o anualment.

##### Coordinació interna

Més enllà de la creació de l'equip d'habitatge que integri el servei d'habitatge, l'empresa municipal i l'OLH, es preveu la creació d'una comissió d'habitatge.

- **Integrants:** regidoria d'habitatge i regidoria de serveis socials, equip habitatge (OLH, empresa i tècnic/a) i serveis socials.
- **Objectius:** adjudicació dels recursos residencials municipals, seguiment de l'estat del parc d'habitatge municipal i de les situacions de precarietat residencial.

En el cas que s'hagi de fer seguiment d'aspectes vinculats al manteniment del parc públic es convocarà als serveis territorials.

#### 4.1.4 REFORÇ DELS EQUIPS

Per al desenvolupament de les actuacions previstes caldrà ampliar els recursos humans actuals o externalitzar algunes tasques a equips externs. Aquest reforç anirà en funció de la disponibilitat pressupostària de l'Ajuntament.

##### Habitatge

Està previst contractar una persona tècnica d'habitatge que ocupi la plaça vacant des de setembre de 2023. Aquesta figura serà clau per l'impuls del PLH. Un cop aquesta figura estigui consolidada caldrà avaluar si cal ampliar l'equip per tal de poder desenvolupar correctament totes les actuacions

previstes. Cal tenir en compte que disposar d'un equip d'habitatge robust permetrà descarregar els altres serveis relacionats amb l'habitatge.

### Mediació

Es considera clau disposar d'una persona amb **perfil de mediació** al servei d'habitatge que pugui desenvolupar les següents tasques:

- Acompanyament a les persones usuàries del parc d'habitatge municipal. (Actuació 3.1 i 3.2)
- Mediació comunitària per prevenir o actuar en cas de conflicte en comunitats veïnals. (Actuació 3.1 i 3.2)
- Intermediació amb la propietat particular en casos de risc de pèrdua de l'habitatge. (Actuació 4.1)
- Intermediació en habitatges compartits. (Actuació 4.3)
- Suport a comunitats de propietaris/es per l'arribada d'acords en processos de rehabilitació. (Actuació 5.2)

Actualment no es disposa de cap perfil que pugui desenvolupar aquestes tasques i per tant és imprescindible la seva incorporació per a poder desenvolupar les diferents actuacions previstes. En el cas que no es pugui incorporar aquest perfil a l'equip es podrà valorar l'ampliació de la contractació d'una entitat externa, com s'ha fet actualment per l'acompanyament en habitatges municipals amb un cost aproximat de 8.000€/any.

### Reforç dels equips actuals

Tant els Serveis Socials com els Serveis Territorials no disposen de capacitat per assumir noves tasques o funcions. Caldrà valorar si es pot reforçar els equips o externalitzar alguna de les tasques previstes.

- **Serveis Socials:** l'optimització de la gestió del parc municipal ha de permetre descarregar l'equip d'algunes tasques, però per altra banda es preveu que doni suport a l'equip d'habitatge en gran part de les actuacions.
- **Serveis Territorials:** es preveu que l'equip d'urbanisme disposi de capacitat per desenvolupar les actuacions relacionades amb el planejament, amb el suport extern previst. Però caldrà cercar mecanismes per desenvolupar les tasques vinculades amb l'impuls a la rehabilitació, es preveu que aquestes tasques es puguin liderar des del servei d'habitatge amb el suport dels serveis territorials.

## 4.2 SEGUIMENT I AVALUACIÓ DEL PLA

Es preveu implementar els següents mecanismes de seguiment i avaluació del desenvolupament del PLH.

- **Equips responsables del seguiment i avaluació del pla.** Es preveu establir un doble nivell de seguiment, tècnic i polític.
  - *Seguiment tècnic i de gestió del pla.* El desenvoluparà la persona tècnica d'habitatge. Haurà de fer seguiment del grau d'execució i compliment de les actuacions previstes i de proporcionar, a la direcció política els informes i les propostes necessàries per al correcte desenvolupament de les seves funcions. Complementàriament haurà d'avaluar la capacitat del Pla local d'habitatge aprovat de donar resposta, tant a les problemàtiques ja identificades durant el procés de redacció, com de les noves realitats que sorgeixin al municipi en relació a l'habitatge, per tal de proposar els ajustos o canvis necessaris en l'execució del pla.

- *Supervisió i seguiment polític.* Recaurà en l'alcaldia i/o la regidoria d'habitatge, haurà de permetre prendre les decisions necessàries per facilitar l'execució de les actuacions previstes, i a la vegada establir els ajustos i reprogramacions necessàries.
  - *Taula d'habitatge.* S'informarà a la Taula d'habitatge periòdicament, exposant els nivell d'implementació del pla, els resultats obtinguts i les modificacions en les previsions si s'escau.
- **Eines de seguiment i avaluació.**
- **Eina de seguiment.** Es podrà utilitzar el gestor de projectes elaborat per la Diputació de Barcelona per fer seguiment de les actuacions.
  - **Informes de seguiment.** Es recomana realitzar informes de seguiment amb una periodicitat mínima anual. Permetran avaluar l'avanç en els diferents àmbits d'actuació previstos pel pla.

# Índex de taules, gràfics i plànols



**Índex de taules**

Taula 1.1. Objectius quinquennals pel compliment del mandat de solidaritat urbana dels municipis de demanda forta i acreditada tipus 1, Vilassar de Mar.....	13
Taula 1.2. Línies d'actuació establertes per atendre la demanda exclosa dels municipis de demanda forta i acreditada tipus 1, Vilassar de Mar.....	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
Taula 3.1. Evolució de l'índex de creixement de població, 1998 a 2021.....	19
Taula 3.2. Índexs de dependència infantil i senil, 2001 i 2022.....	20
Taula 3.3. Índexs d'envelliment, sobreenvelliment i de masculinitat, 2001 i 2022.....	21
Taula 3.4. Població per nacionalitat (continents) i índexs de masculinitat, 2022.....	21
Taula 3.5. Evolució de la població, llars i habitatges. 1991, 2001, 2011 i 2022.....	23
Taula 3.6. Domicilis joves per nombre de persones (%), 2022.....	26
Taula 3.7. Domicilis joves amb menors de 16 anys i per nombre de persones (%), 2022.....	26
Taula 3.8. Domicilis amb persones grans, 2022.....	26
Taula 3.9. Domicilis en què tots són persones grans, 2022.....	27
Taula 3.10. Projeccions de població, 2029.....	27
Taula 3.11. Estimacions de llars, 2029.....	28
Taula 3.12. Dificultats de pagament de l'habitatge, 2022.....	36
Taula 3.13. Pagaments urgents de l'habitatge.....	37
Taula 3.14. Violència masclista, 2022.....	37
Taula 3.15. Expedients iniciats pel SIDH, 2012 a 2022.....	38
Taula 3.16. Consultes a l'OMIC vinculades al lloguer, 2022.....	38
Taula 3.17. Consultes al SOJ vinculades a l'habitatge, 2022.....	38
Taula 3.18. Processos judicials oberts, 2022.....	39
Taula 3.19. Ocupacions sense títol habilitant, 2022.....	39
Taula 3.20. Persones que viuen en habitatges inadequats, 2022.....	39
Taula 3.21. Necessitats d'habitatge assequible i social segons tipus, 2022.....	41
Taula 4.1. Edificis amb habitatges. Per nombre d'immobles, 2011.....	42
Taula 4.2. Immobles en edificis destinats principalment a habitatge.....	44
Taula 4.3. Immobles en edificis destinats principalment a habitatge. Per any de construcció, 2021.....	45
Taula 4.4. Edificis destinats principalment a habitatge.....	47
Taula 4.5. Estat de conservació d'immobles i edificis destinats principalment a habitatge, 2011.....	51
Taula 4.6. Immobles en edificis destinats principalment a habitatge en estat ruïnós, dolent o deficient. Per any de construcció, 2011.....	51
Taula 4.7. Edificis destinats principalment a habitatge en estat ruïnós, dolent o deficient.....	51
Taula 4.8. Edificis destinats principalment a habitatges.....	53
Taula 4.9. Immobles en edificis destinats principalment a habitatges.....	54
Taula 4.10. Edificis destinats principalment a habitatge.....	56
Taula 4.11. Immobles segons certificat d'eficiència energètica, 2022.....	58
Taula 4.12. Habitatges en edificis destinats principalment a habitatge.....	59
Taula 4.12. Habitatges segons intensitat d'ús. 2021.....	61
Taula 4.13. Habitatges principals. Per règim de tinença. 1991, 2001, 2011.....	61
Taula 4.14. Allotjaments temporals a Vilassar de Mar, 2022.....	63
Taula 5.1. Habitatges iniciats i acabats a Vilassar de Mar. Per tipus, 2001 - 2021.....	65
Taula 5.2. Llicències obres majors, 2018 - 2022.....	66
Taula 5.3. Llicències obres menors, 2018 - 2022.....	67
Taula 6.1. Preus màxims dels mòduls d'HPO i preu mitjà de compravenda, 2023.....	71
Taula 6.2. L'oferta de mercat de compravenda (2022).....	71
Taula 6.3. Oferta del mercat d'habitatges i compravendes registrades.....	72
Taula 6.4. Oferta del mercat d'habitatges d'obra nova (maig 2022).....	72
Taula 6.5. Oferta del mercat d'habitatges de segona mà (maig 2022).....	73
Taula 6.6. L'oferta de mercat (maig 2022).....	75
Taula 6.7. Oferta del mercat d'habitatges i compravendes registrades.....	75
Taula 7.1. Classificació del sòl de Vilassar de Mar PGOU 1999.....	79
Taula 7.2. Potencial urbanístic residencial al Solar de Correus.....	82
Taula 8.1. Habitatges de propietat municipal.....	87
Taula 8.2. Habitatges assequibles de propietat privada.....	88
Taula 8.3. Potencial de generació d'habitatge assequible a Vilassar de Mar.....	88
Taula 8.4. Habitatges assequibles destinats a polítiques socials a Vilassar de Mar.....	89
Taula 8.5. Objectius quinquennals pel compliment del mandat de solidaritat urbana dels municipis de demanda forta i acreditada tipus 1, Vilassar de Mar.....	90
<b>Taula 8.5. Estat d'assoliment de l'objectiu de lloguer social.....</b>	<b>90</b>
Taula 9.1. Pressupost municipal, 2022 - 2023.....	92
Taula 9.2. Pressupost municipal, 2021 - 2022.....	93

Taula 10.1. Ajuts municipals al pagament de l'habitatge, 2020 - 2021..... 99  
 Taula 10.2. Ajuts municipals al pagament de subministraments, 2020 - 2022 ..... 100

**Índex de gràfics**

Gràfic 3.1. Evolució de la població, 1998 a 2022..... 17  
 Gràfic 3.2. Evolució de l'índex de creixement de població, 1998 a 2022 ..... 18  
 Gràfic 3.3. Piràmide d'edats per sexe (%), 2011 i 2022..... 20  
 Gràfic 3.4. Evolució de la població de nacionalitat estrangera (%), 2000 a 2022..... 21  
 Gràfic 3.5. Piràmide d'edats segons nacionalitat (%), 2022 ..... 22  
 Gràfic 3.6. Evolució de la població, llars i habitatges (%). 1991, 2001, 2011 i 2022 ..... 23  
 Gràfic 3.7. Evolució de les llars segons el nombre de persones (%). 1991, 2001, 2011 i 2022 ..... 24  
 Gràfic 3.8. Llars segons el nombre de persones (%). 2011..... 25  
 Gràfic 3.9. Evolució de la taxa d'atur (%), 2008-2022 ..... 29  
 Gràfic 3.10. Evolució de la taxa d'atur per sexe (%), 2005-2022 ..... 29  
 Gràfic 3.11. Evolució del nombre d'inscrits a l'atur i dels beneficiaris, 2005-2022..... 30  
 Gràfic 3.12. Tipus de prestacions percebudes (%), 2009 i 2021..... 31  
 Gràfic 3.13. Índex de la renda familiar disponible bruta (CAT = 100), 2010-2019 ..... 32  
 Gràfic 3.14. Llidar de l'esforç econòmic recomanat en el lloguer (%), 2021 ..... 34  
 Gràfic 3.15. Evolució de les inscripcions vigents al registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció (‰ habitants), 2012 a 2022 ..... 35  
 Gràfic 4.1. Immobles en edificis destinats principalment a habitatge. .... 44  
 Gràfic 4.2. Immobles en edificis destinats principalment a habitatge. Per any de construcció, 2021 ..... 45  
 Gràfic 4.3. Edificis destinats principalment a habitatge. .... 47  
 Gràfic 4.4. Percentatge d'habitatges principals. Per superfície útil, 2001 i 1991 ..... 48  
 Gràfic 4.5. Edificis destinats principalment a habitatge. .... 53  
 Gràfic 4.6. Immobles en edificis destinats principalment a habitatge. .... 54  
 Gràfic 4.7. Edificis destinats principalment a habitatge segons certificat d'eficiència energètica, 2022: Consum energètic – Emissions CO<sup>2</sup>..... 56  
 Gràfic 4.8. Immobles segons certificat d'eficiència energètica ..... 58  
 Gràfic 4.9. Tipus d'habitatges, 1981-2022 ..... 59  
 Gràfic 4.10. Habitatges principals segons el règim de tinença. 1991, 2001, 2011 ..... 62  
 Gràfic 4.11. Habitatges principals segons el règim de tinença. 1991, 2001, 2011 ..... 62  
 Gràfic 5.1. Evolució de la dinàmica de construcció d'habitatges, 2001 - 2021 ..... 64  
 Gràfic 5.2. Evolució de les llicències de rehabilitació tramitades, 2018 – 2022 ..... 66  
 Gràfic 6.3. Evolució de les transaccions, 2014 - 2021 ..... 68  
 Gràfic 6.4. Evolució de les transaccions d'obra nova (%), 2014 - 2021 ..... 69  
 Gràfic 6.5. Evolució del preu de compravenda de l'habitatge (milers d'€), 2013 - 2022 ..... 69  
 Gràfic 6.6. Evolució del preu per m<sup>2</sup> construït (milers d'€), 2013 - 2022 ..... 70  
 Gràfic 6.7. Evolució del preu per m<sup>2</sup> construït (milers d'€), 2013 - 2022 ..... 70  
 Gràfic 6.8. Evolució del nombre de contractes de lloguer (‰ habitants), 2005 - 2022 ..... 73  
 Gràfic 6.9. Pes del lloguer sobre el total d'operacions de mercat (%), 2005 - 2022..... 74  
 Gràfic 6.10. Evolució de la renda de lloguer (€), 2005 - 2022 ..... 74  
 Gràfic 8.1. Classificació dels habitatges assequibles de Vilassar de Mar, 2022..... 86  
 Gràfic 9.1. Organigrama tècnic Ajuntament de Vilassar de Mar ..... 91  
 Gràfic 10.1. Esquema de l'organigrama dels equips municipals en relació l'habitatge ..... 94

**Índex de plànols a la memòria**

Plànol 2.1. Situació del municipi de Vilassar de Mar, Maresme..... 16  
 Plànol 3.1. Renda neta de les llars (€), 2020 ..... 33  
 Plànol 4.1. Nombre de plantes dels edificis, 2022 ..... 43  
 Plànol 4.2. Antiguitat del parc d'habitatges. Per any de construcció, 2021 ..... 46  
 Plànol 4.3. Superfície construïda dels edificis, 2022 ..... 49  
 Plànol 4.4. Superfície de parcel·les, 2022..... 50  
 Plànol 4.5. Qualitat constructiva del edificis residencials, 2022 ..... 52  
 Plànol 4.6. Edificis anteriors a 1980 de propietat horitzontal per nombre de plantes, 2022..... 55  
 Plànol 4.7. Certificació d'eficiència energètica dels edificis residencials, 2022..... 57  
 Plànol 4.8. Distribució de l'estructura de la propietat, 2022 ..... 60  
 Plànol 7.1. Estratègies del Pla Territorial Metropolità de Barcelona ..... 77  
 Plànol 7.2. Classes de sòl al PDU del Sistema Costaner..... 78  
 Plànol 7.3. Qualificació del sòl de Vilassar de Mar, PGOU 1999 ..... 80  
 Plànol 7.4. Sectors de planejament a Vilassar de Mar, PGOU 1999 ..... 81  
 Plànol 7.5. Àmbit Torrent d'en Cuyàs ..... 83

Plànol 7.6. Àmbit Mercat de la Flor.....	83
Plànol 7.7. Àmbits segons previsió de desenvolupament i propietat .....	84
Plànol 7.8. Zones del Pla Especial d'HUTs de Vilassar de Mar .....	85



# Annex 1

## Plànols



## ÍNDEX

I-1 SITUACIÓ

I-2 ESTRUCTURA

I-3 PLA TERRITORIAL METROPOLITÀ DE BARCELONA

I-4 DISTRICTES I SECCIONS CENSALS

I-5 TIPOLOGIES D'HABITATGES

I-6 RENDA FAMILIAR DISPONIBLE

I-6.1 RENDA MITJANA PER LLAR

I-6.2 RENDA BAIXA

I-7 CARACTERÍSTIQUES DEL PARC D'HABITATGE

I-7.1 ALTURES

I-7.2 ANY DE CONSTRUCCIÓ

I-7.3 SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA

I-7.4 SUPERFÍCIE DE PARCEL·LA

I-7.5 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

I-7.6 QUALITAT CONSTRUCTIVA

I-7.7 EFICIÈNCIA ENERGÈTICA

I-8 PLANEJAMENT

I-8.1 CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA

I-8.2 QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

I-8.3 SECTORS URBANÍSTICS

I-9 RECURSOS RESIDENCIALS

I-9.1 RECURSOS RESIDENCIALS PÚBLICS

I-9.2 RECURSOS RESIDENCIALS PRIVATS

I-9.3 RECURSOS RESIDENCIALS

D-1 ESTAT DEL PARC

D-1.1 EDIFICIS DE PROPIETAT HORIZONTAL

D-1.2 EDIFICIS DE PROPIETAT VERTICAL





Font: Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC).

## PLA LOCAL D'HABITATGE DE VILASSAR DE MAR Fase I L'estat de l'habitatge al municipi: anàlisi i diagnosi

Desembre 2022





Font: Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC) i Cadastre.

Desembre 2022

## PLA LOCAL D'HABITATGE DE VILASSAR DE MAR Fase I L'estat de l'habitatge al municipi: anàlisi i diagnosi



celobert

Escala 1/20.000

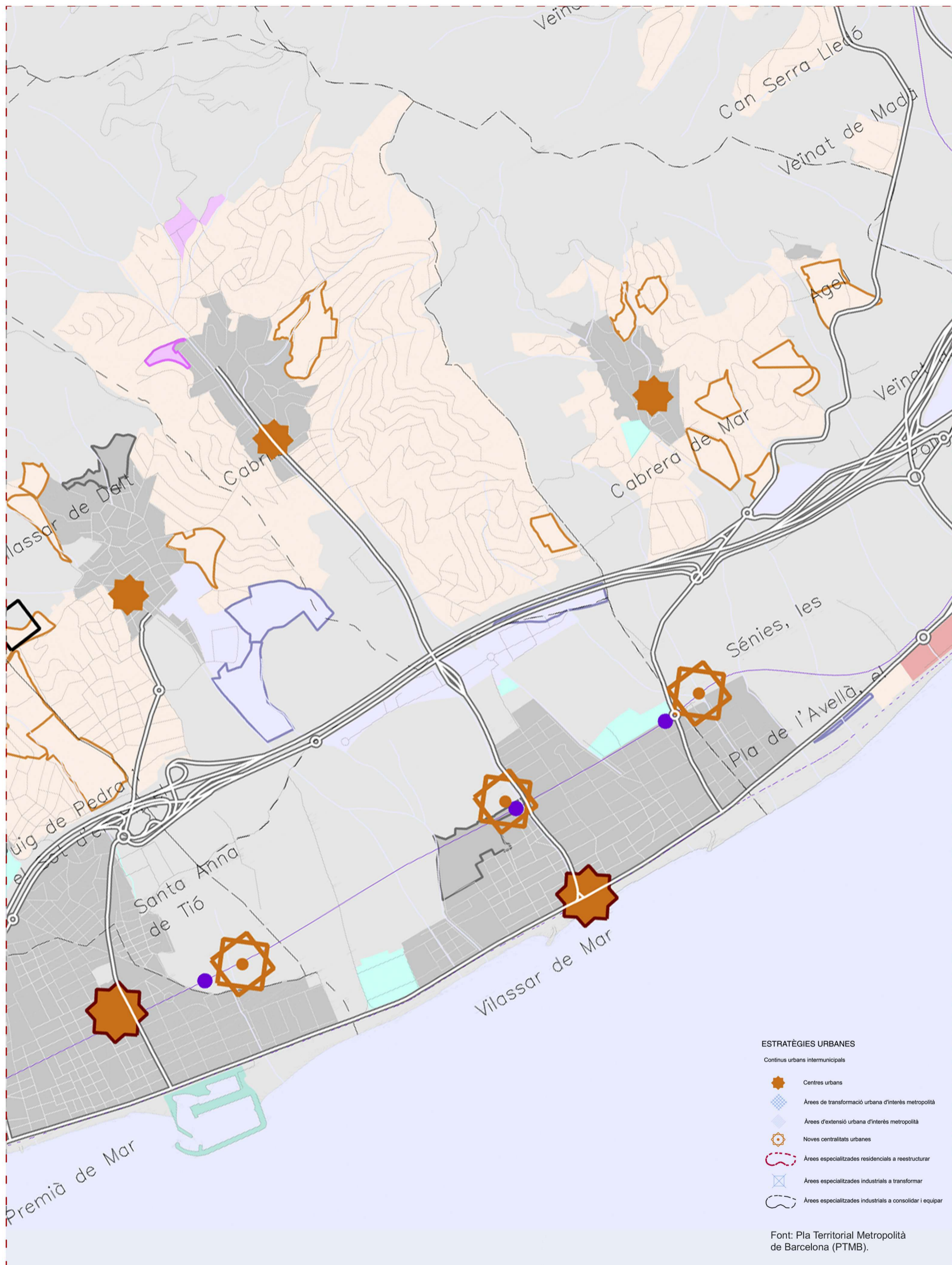
0 200 400 600 m

Estructura

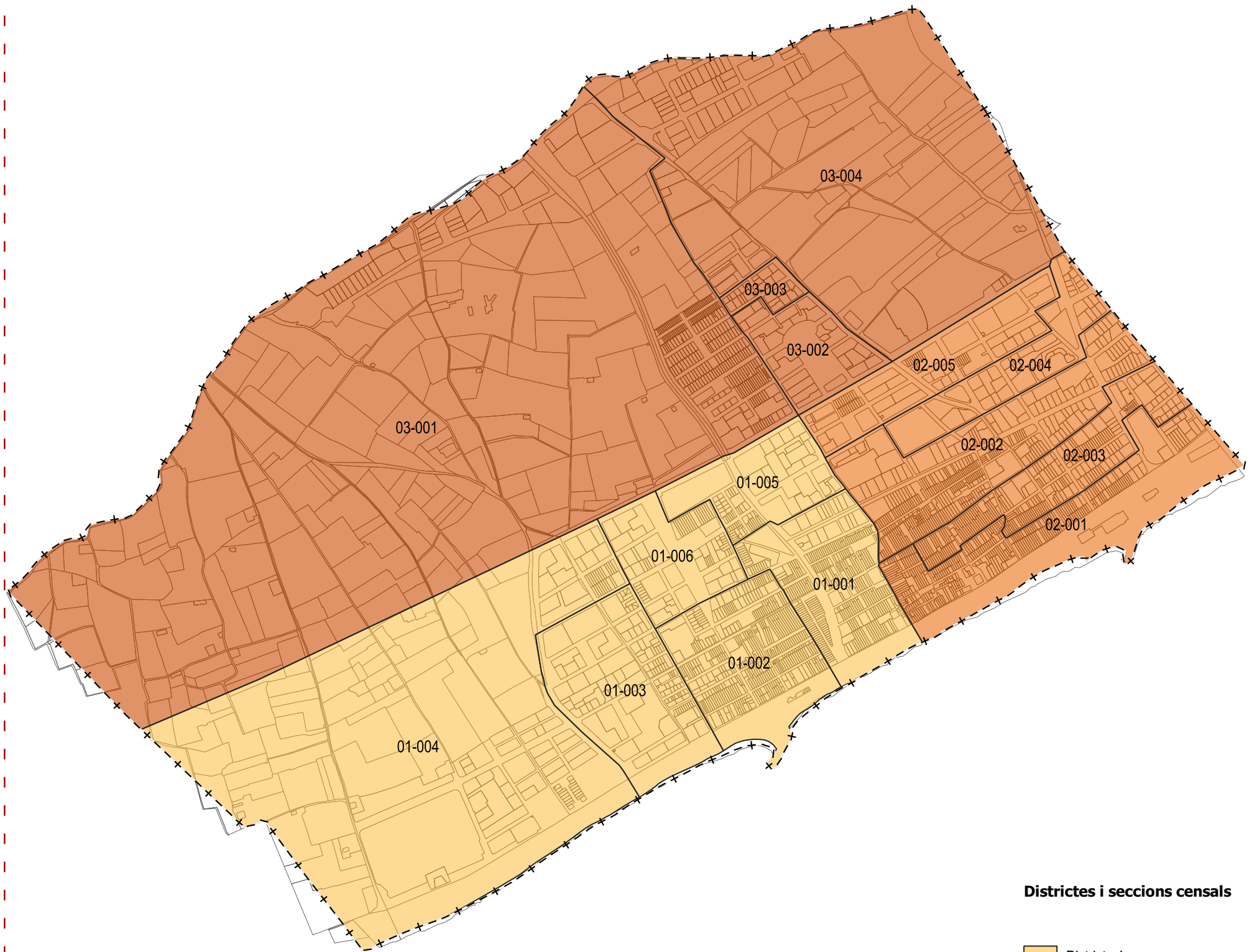


I- 2







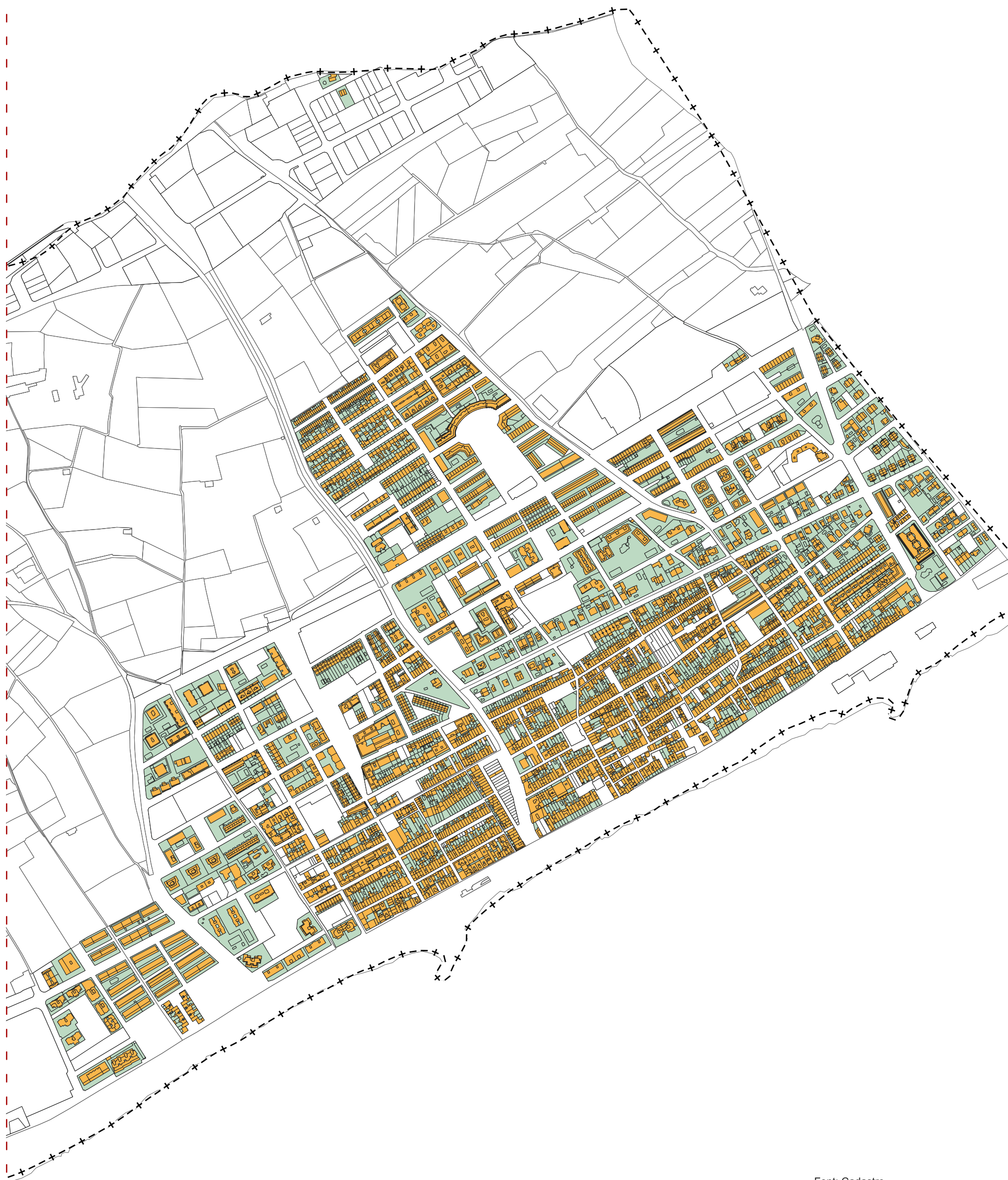


**Districtes i seccions censals**

- Districte 1
- Districte 2
- Districte 3

Font: Cadastre.





Font: Cadastre.

Maig 2023

**PLA LOCAL D'HABITATGE DE VILASSAR DE MAR**  
**Fase I L'estat de l'habitatge al municipi: anàlisi i diagnosi**

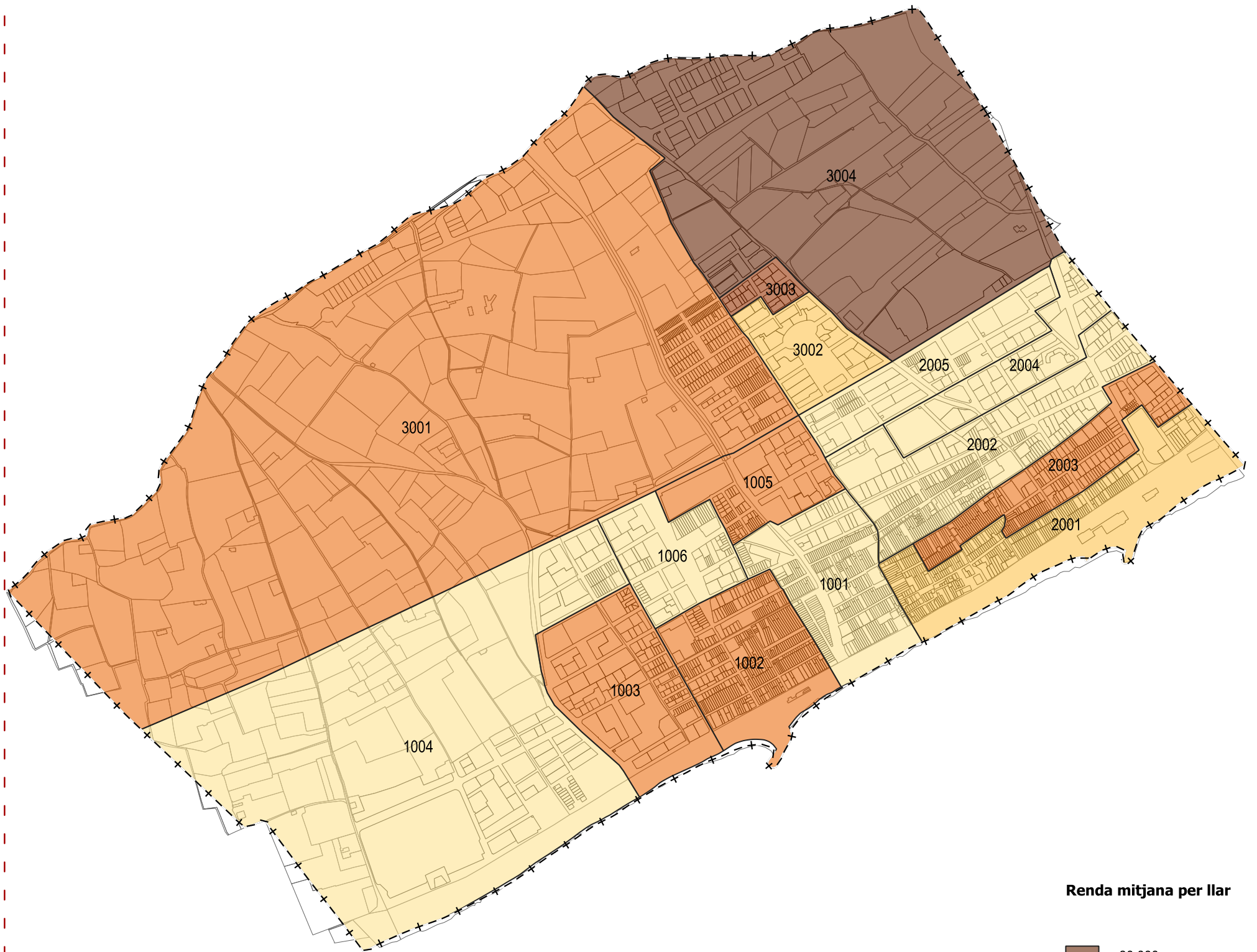


Escala 1/7.500



**Tipologies d'habitatge**





**Renda mitjana per llar**

- < 30.000
- 30.000 - 34.999
- 35.000 - 39.999
- 40.000 - 44.999
- 45.000 - 49.999
- > 50.000

Font: Atlas de distribución de la renta de los hogares 2020 (INE).

**PLA LOCAL D'HABITATGE DE VILASSAR DE MAR**  
**Fase I L'estat de l'habitatge al municipi: anàlisi i diagnosi**

Maig 2023

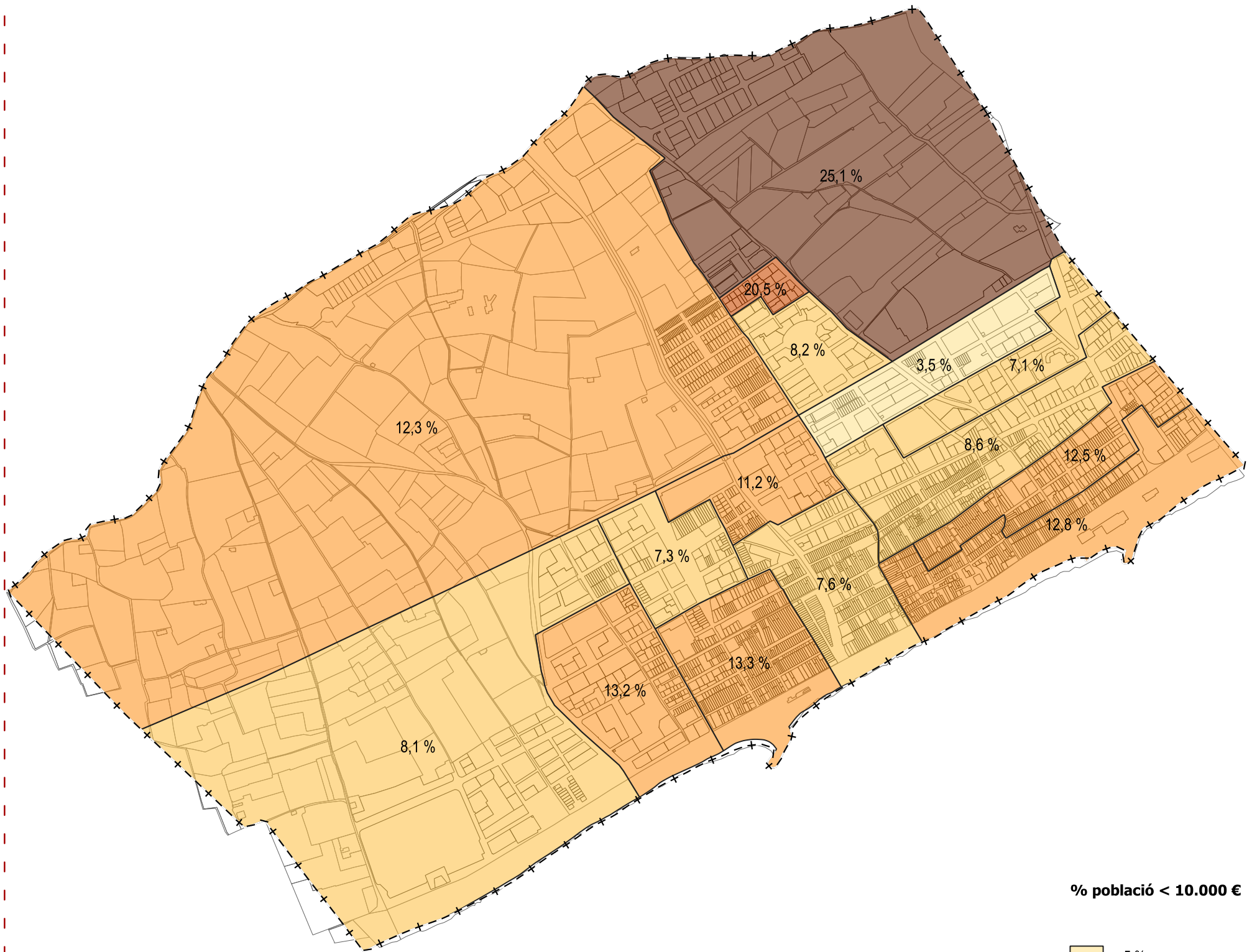


Escala 1/12.000  
 0 100 200 300 m

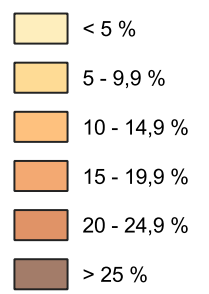
**Renda mitjana per llar**







% població < 10.000 €



Font: Atlas de distribución de la renta de los hogares 2020 (INE).

**PLA LOCAL D'HABITATGE DE VILASSAR DE MAR**  
**Fase I L'estat de l'habitatge al municipi: anàlisi i diagnosi**

Maig 2023

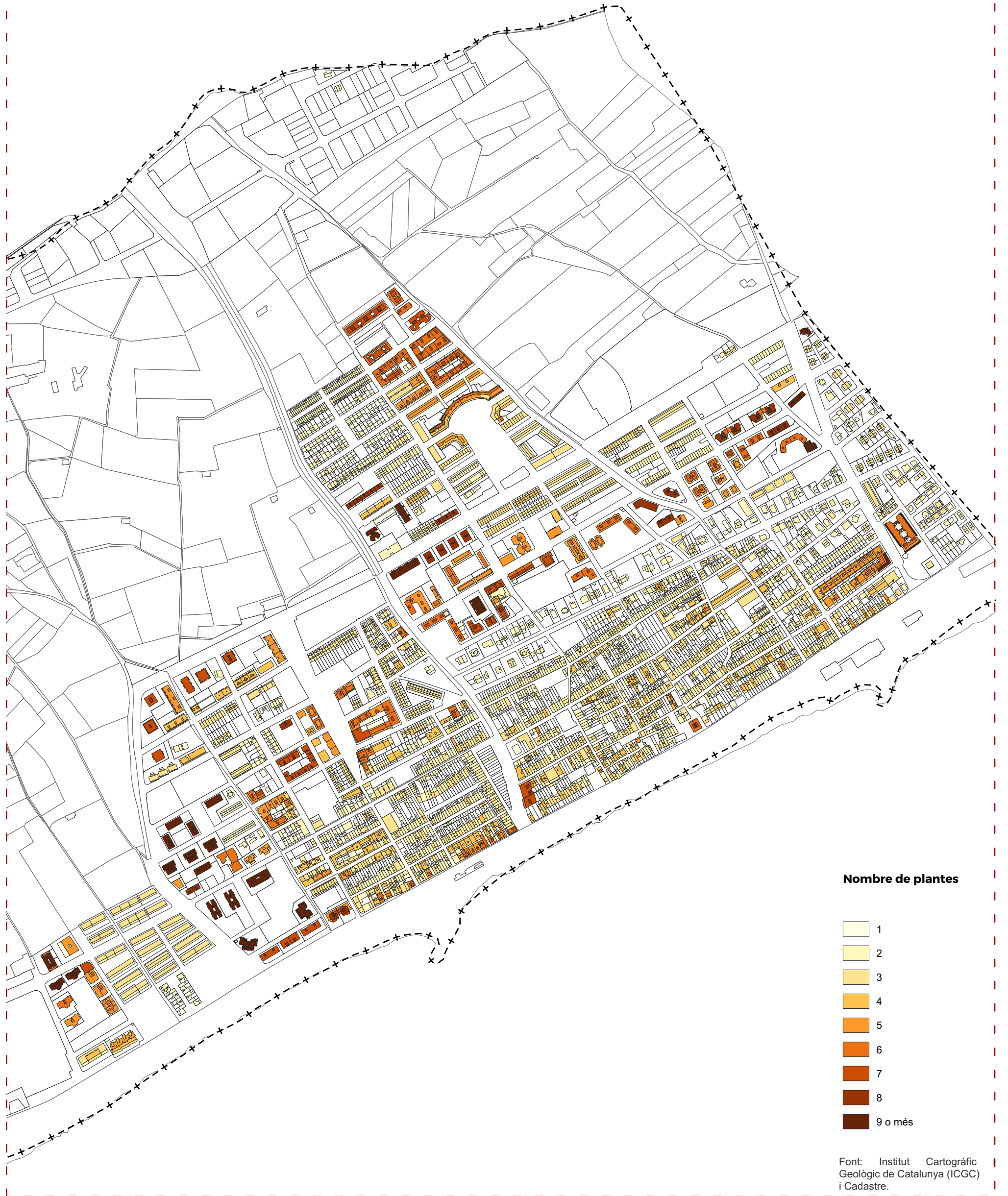


Escala 1/12.000  
 0 100 200 300 m

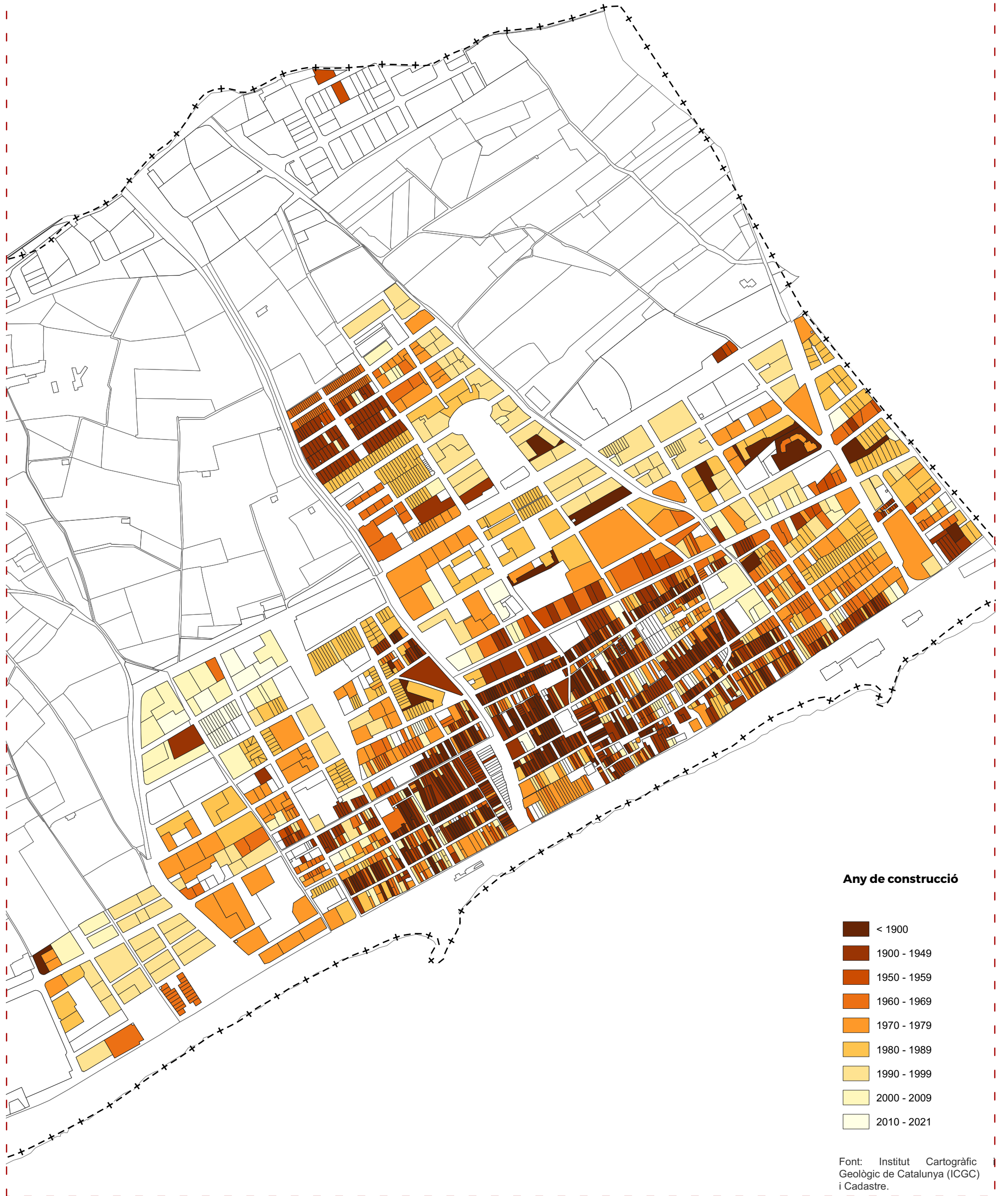
Renda baixa

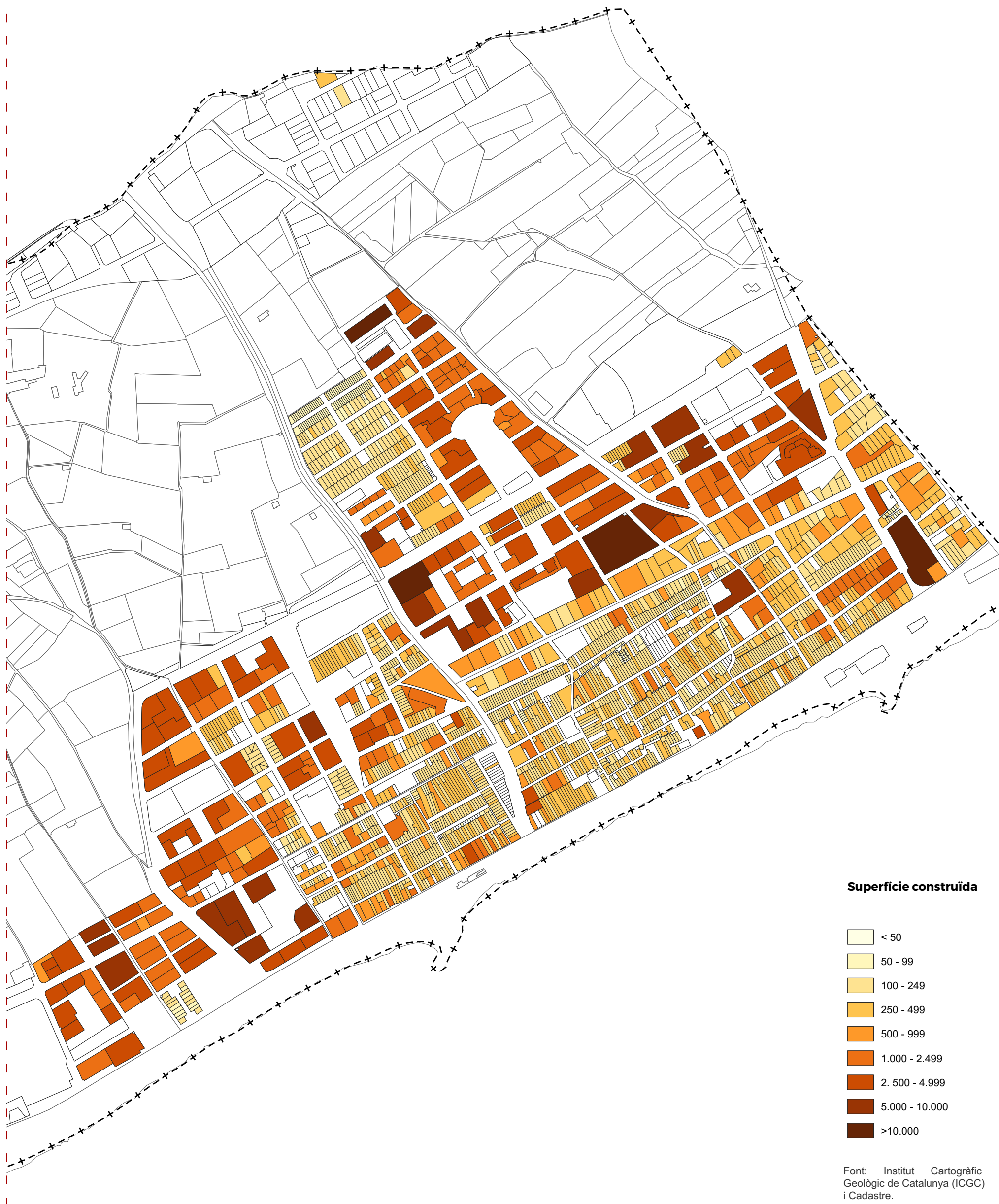


**I- 6.2**





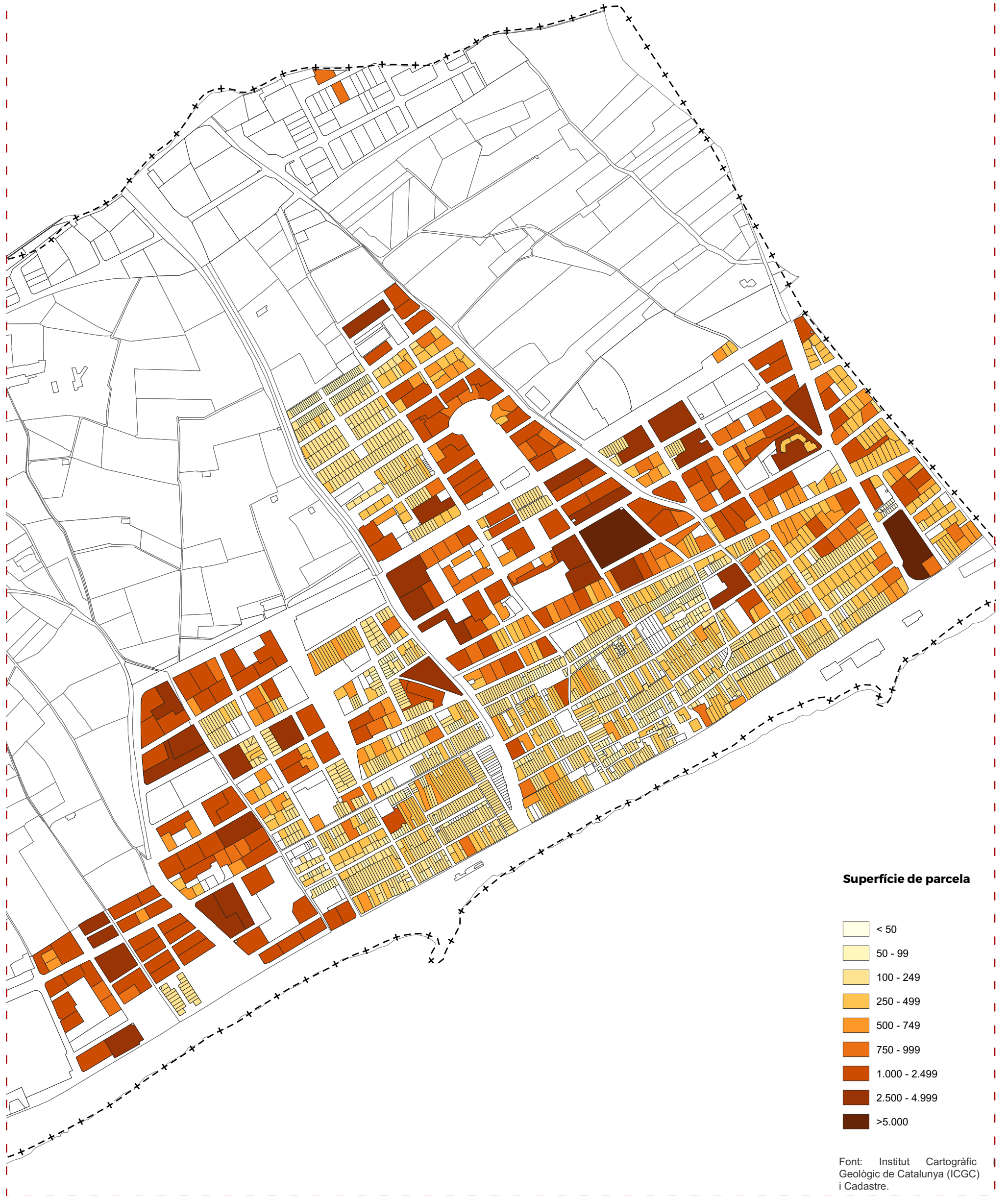




Desembre 2022

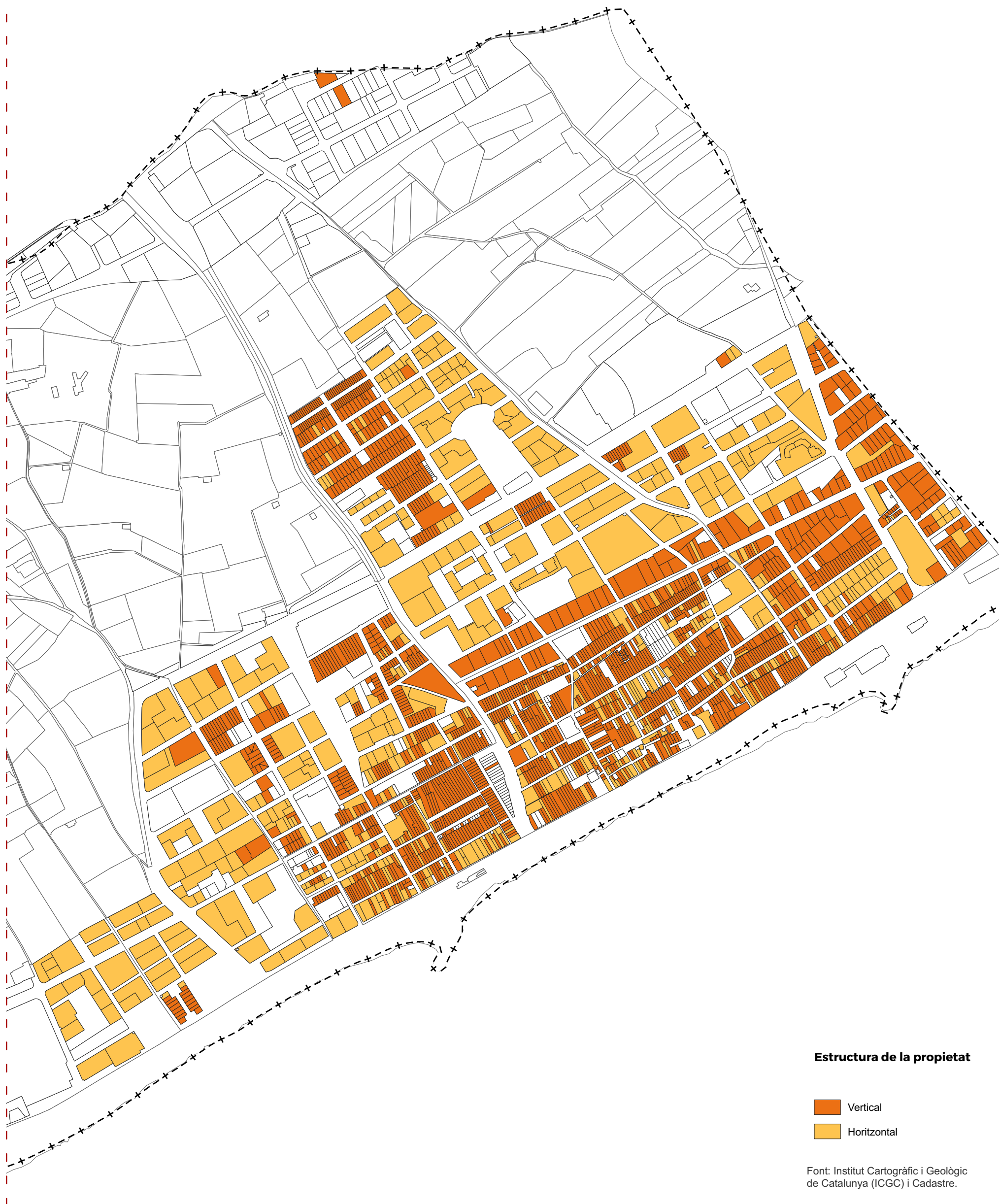
**PLA LOCAL D'HABITATGE DE VILASSAR DE MAR**  
**Fase I L'estat de l'habitatge al municipi: anàlisi i diagnosi**



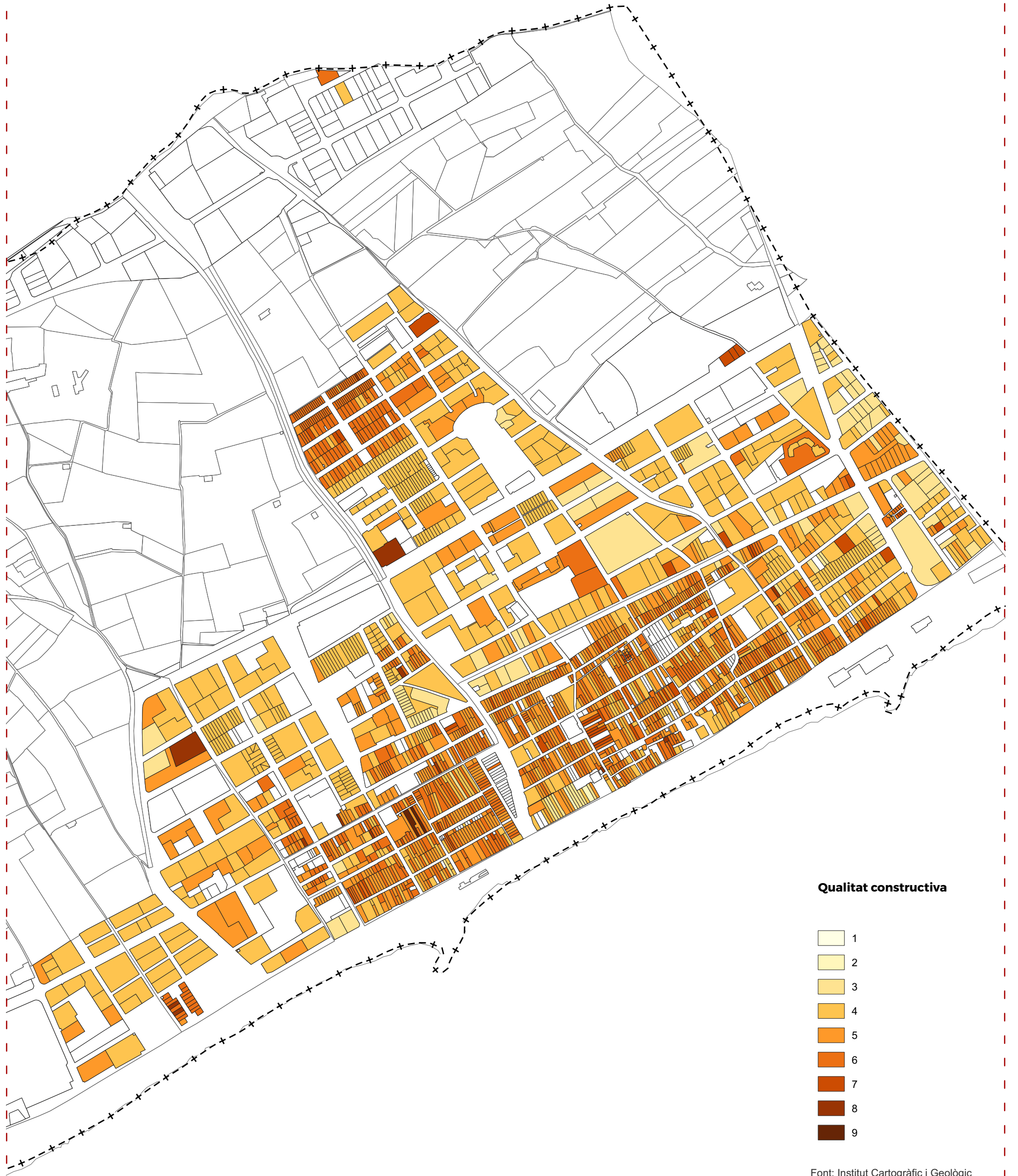


Desembre 2022

**PLA LOCAL D'HABITATGE DE VILASSAR DE MAR**  
**Fase I L'estat de l'habitatge al municipi: anàlisi i diagnosi**







**Qualitat constructiva**

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9

Font: Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC) i Cadastre.

**PLA LOCAL D'HABITATGE DE VILASSAR DE MAR**  
**Fase I L'estat de l'habitatge al municipi: anàlisi i diagnosi**

Desembre 2022



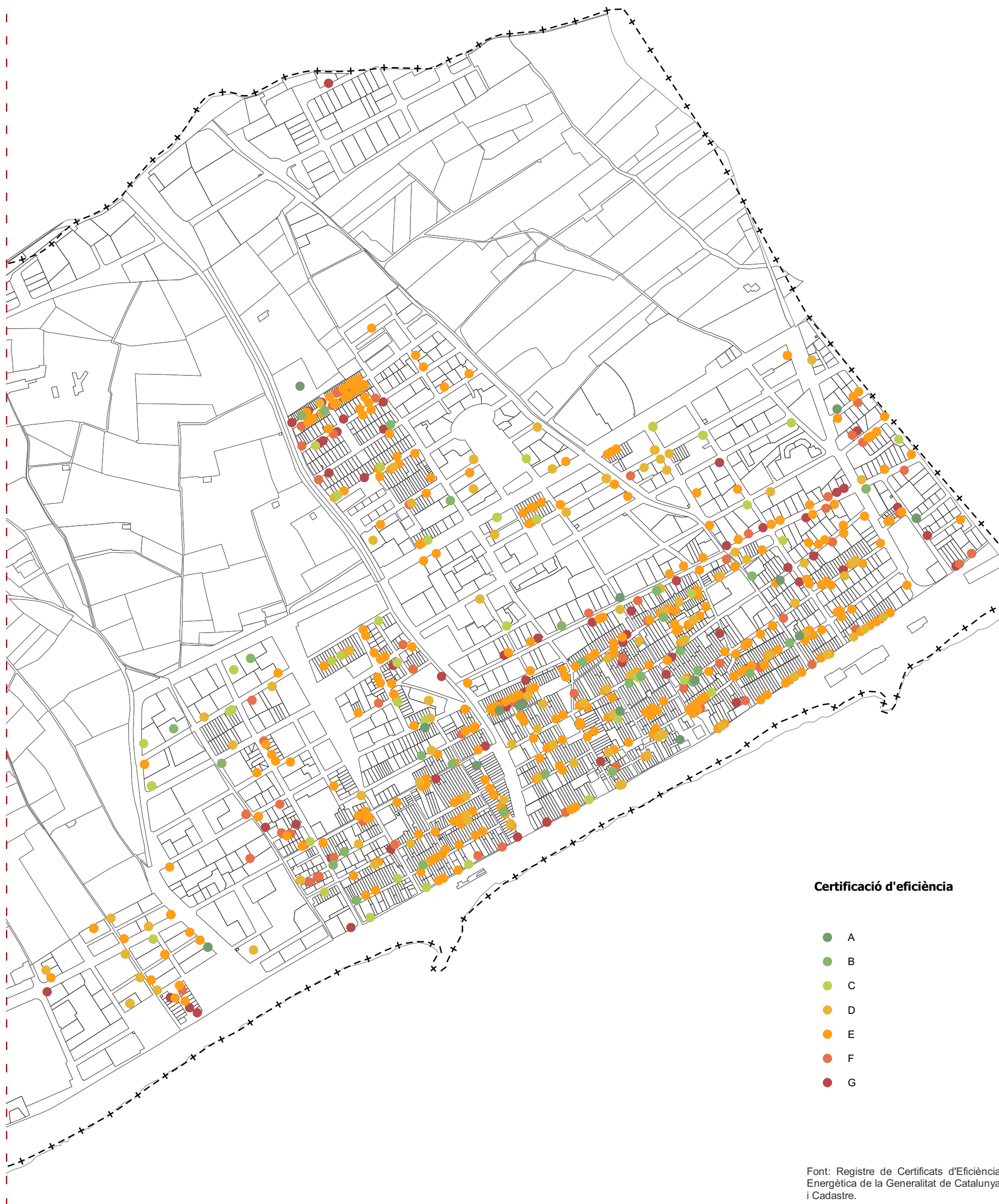
Escala 1/7.500



**Qualitat constructiva**

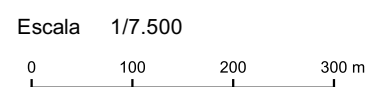






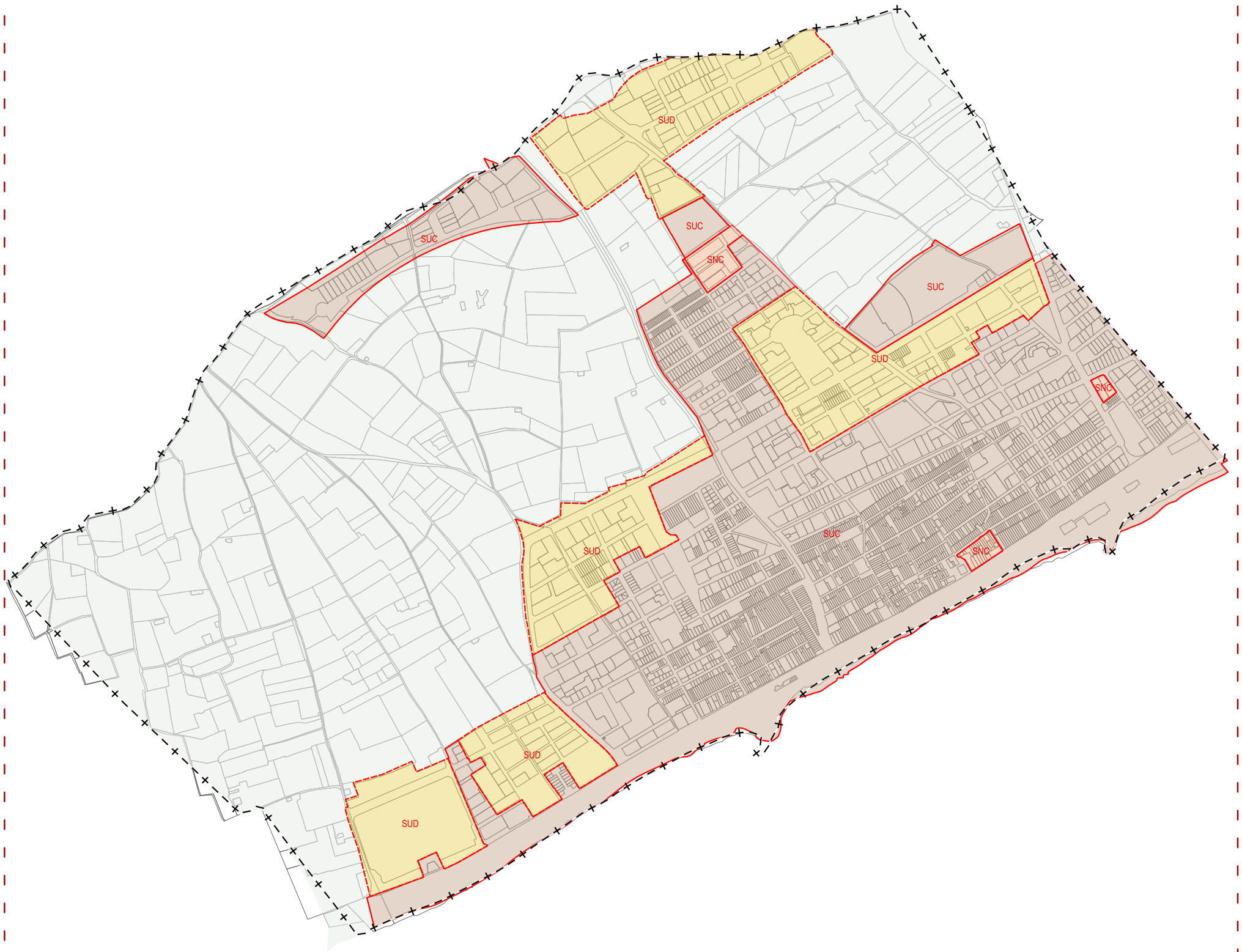
Maig 2023

**PLA LOCAL D'HABITATGE DE VILASSAR DE MAR**  
**Fase I L'estat de l'habitatge al municipi: anàlisi i diagnosi**



**Eficiència energètica**





**Classificació urbanística**

- SUC
- SUNC
- SUD
- SUND
- SNU

Font: Mapa Urbanístic de Catalunya i Cadastre.





**Qualificació urbanística**

- Nucli antic
- Tradicional
- Illa tancada
- Illa oberta
- En filera
- Aïllat/adossat
- Equipament
- Industrial
- No urbanitzable

Font: Mapa Urbanístic de Catalunya i Cadastre.

**PLA LOCAL D'HABITATGE DE VILASSAR DE MAR**  
**Fase I L'estat de l'habitatge al municipi: anàlisi i diagnosi**

Desembre 2022



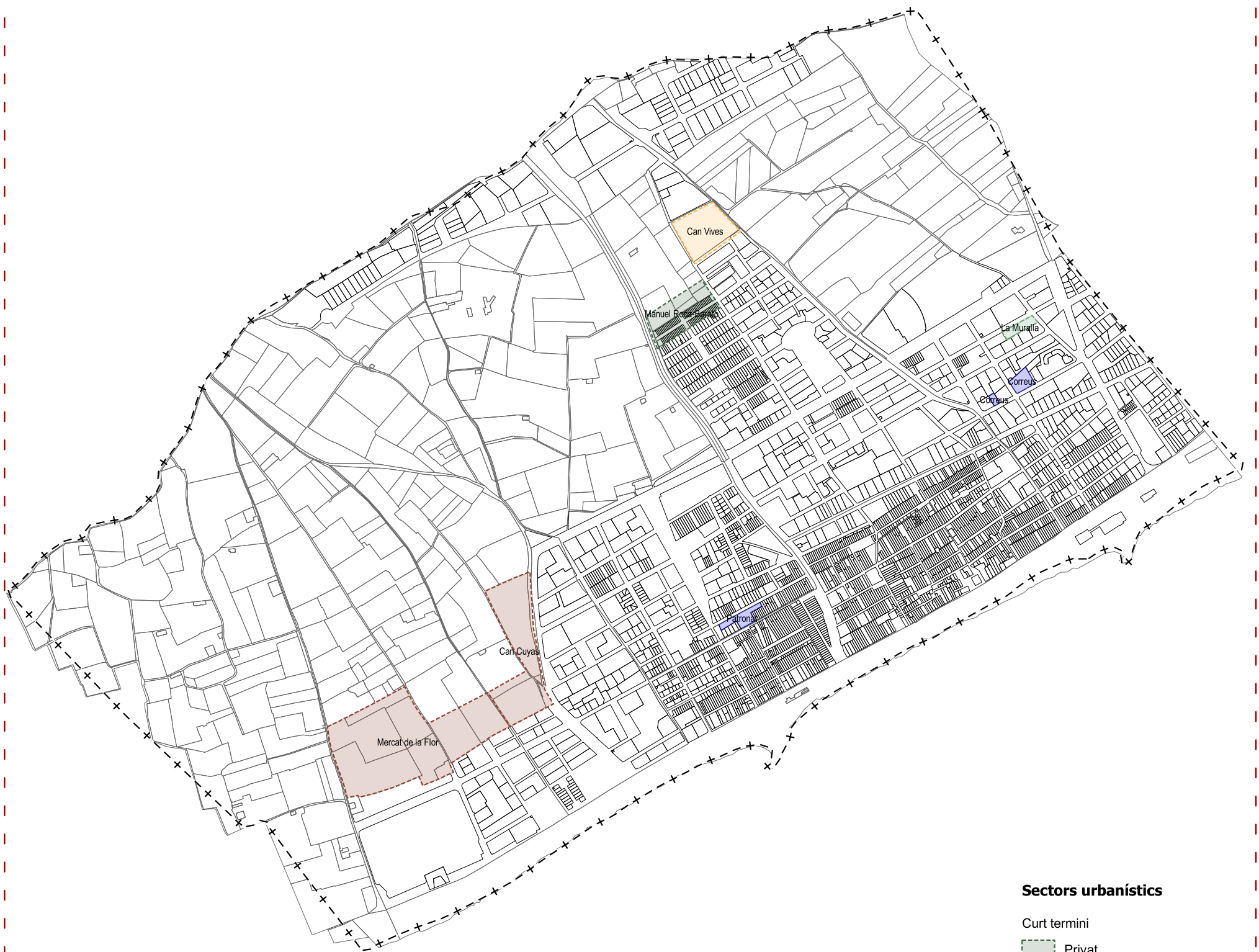
Escala 1/12.000



**Qualificació urbanística**



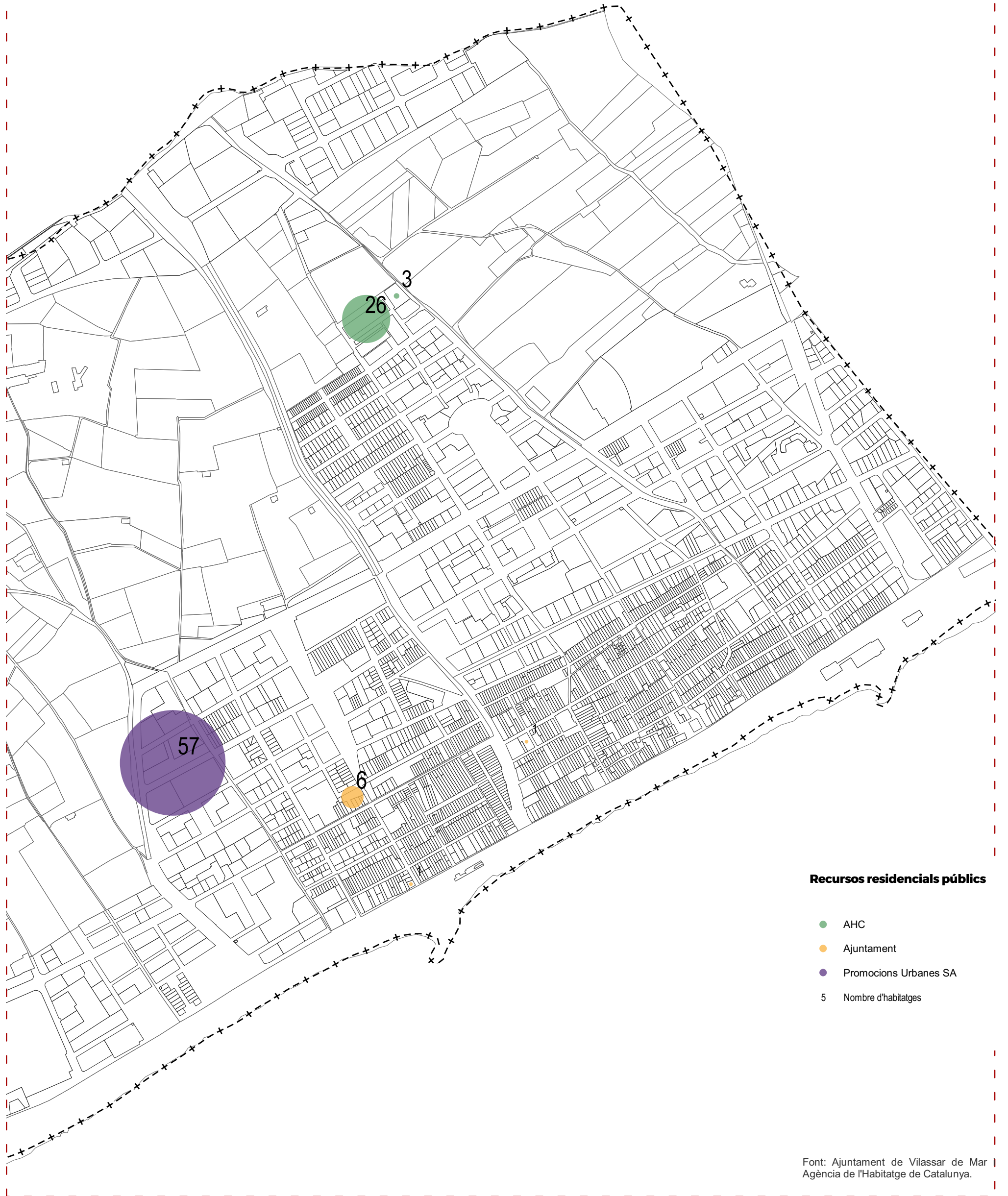




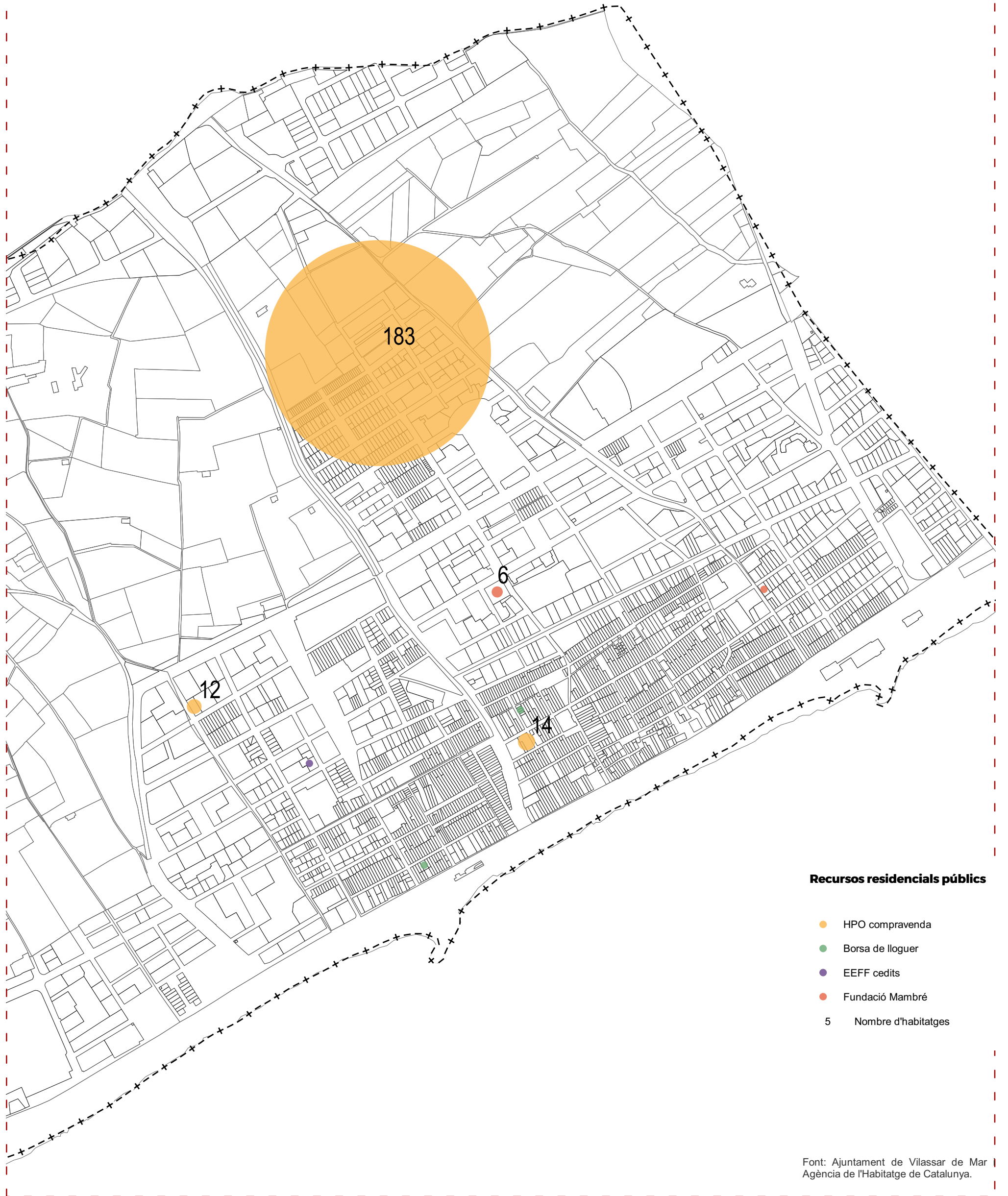
**Sectors urbanístics**

- Curt termini
  - Privat
  - Públic
- Llarg termini
  - Privat
  - Públic
- Sòl equipament privat

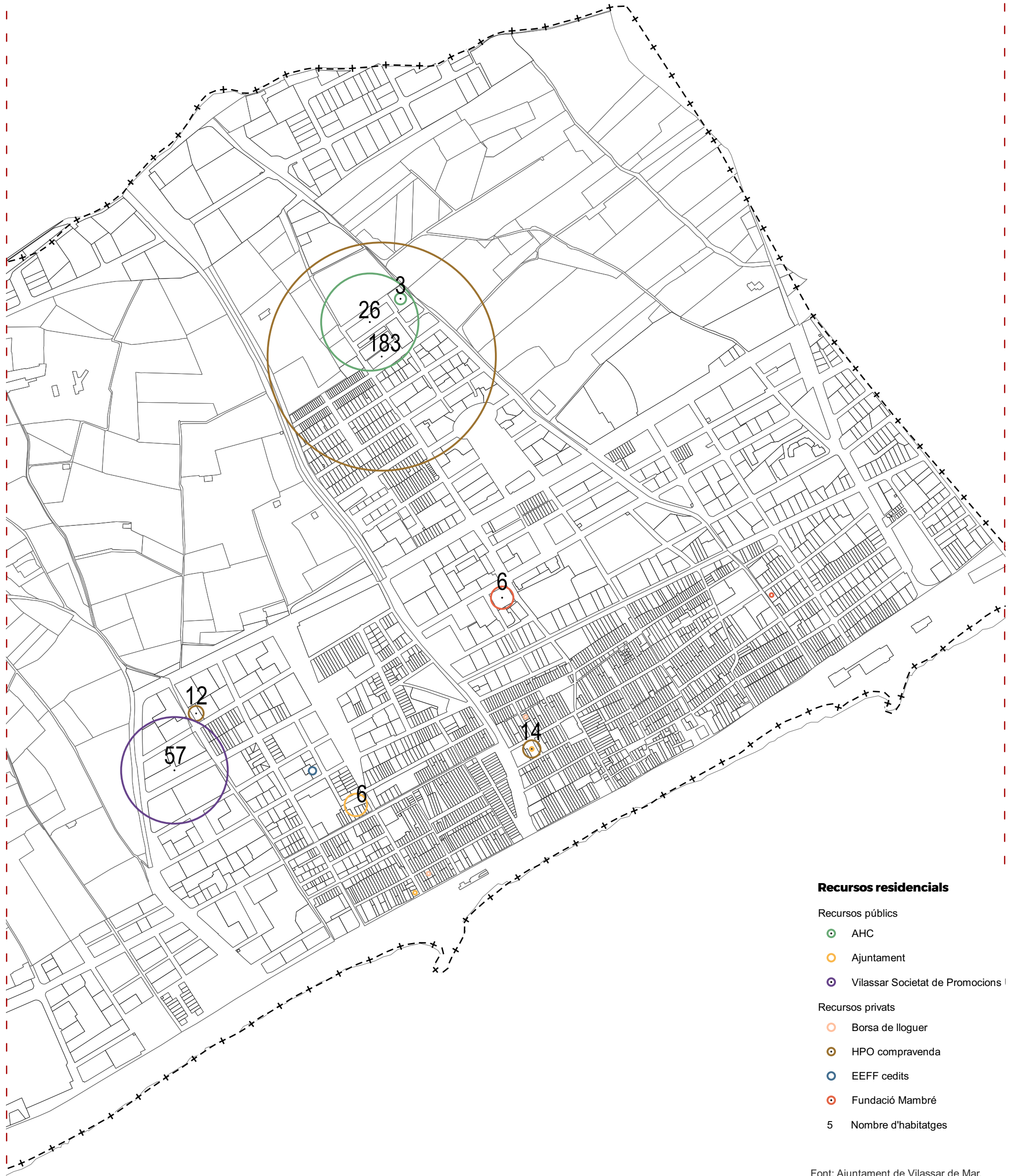
Font: Mapa Urbanístic de Catalunya i Cadastre.

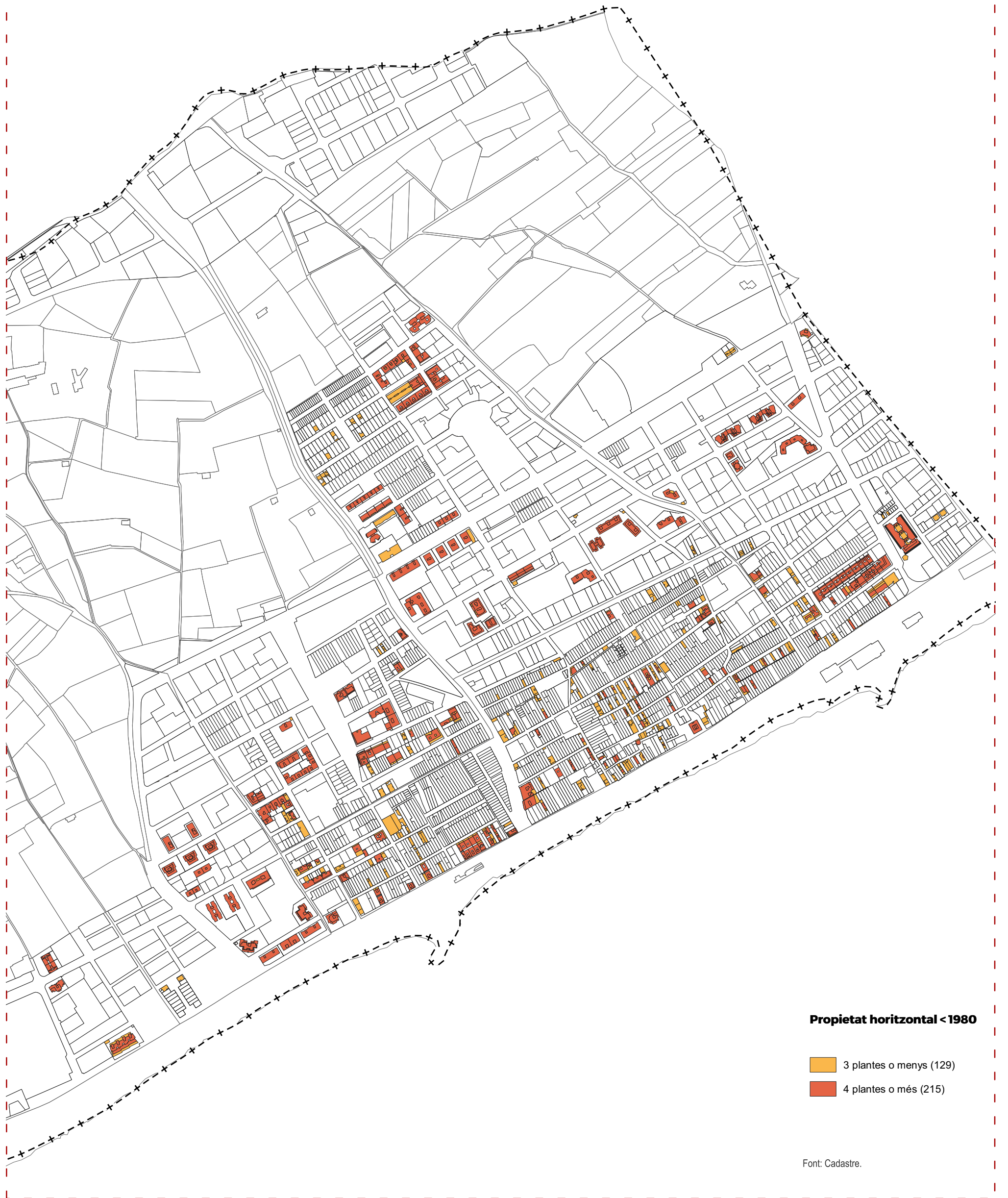








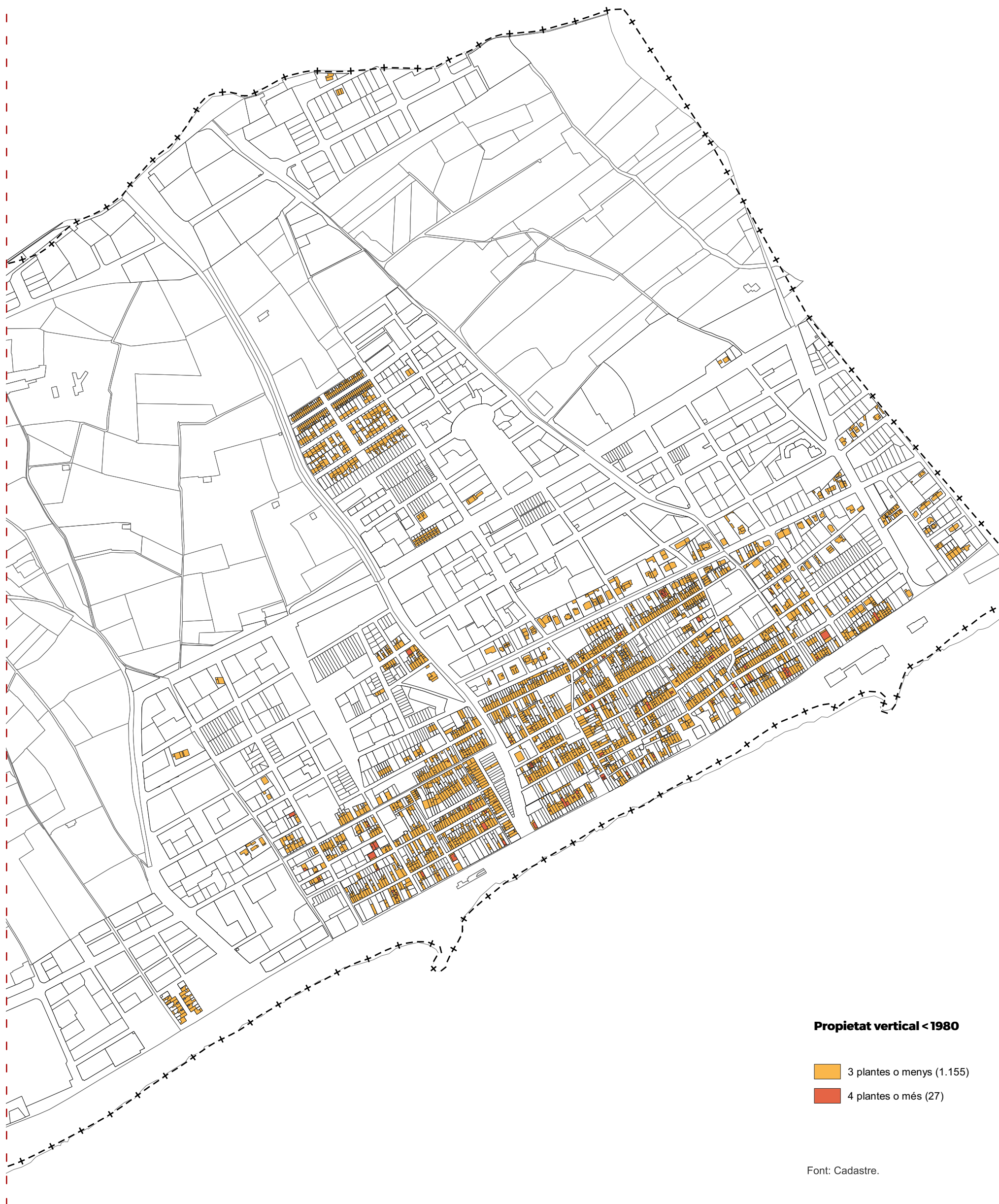




Maig 2023

**PLA LOCAL D'HABITATGE DE VILASSAR DE MAR**  
**Fase I L'estat de l'habitatge al municipi: anàlisi i diagnosi**





Maig 2023

**PLA LOCAL D'HABITATGE DE VILASSAR DE MAR**  
**Fase I L'estat de l'habitatge al municipi: anàlisi i diagnosi**

**Annex 2**  
**Memòria procés**  
**de participació**  
**ciutadana**



## 1 INTRODUCCIÓ

Aquest procés de participació s'emmarca en la redacció del Pla local d'Habitatge de Vilassar de Mar. S'ha desenvolupat en paral·lel al procés de redacció de l'anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge al municipi i al procés de definició del pla d'acció del PLH.

### 1.1 OBJECTIU

Aquest procés es desenvolupa per recollir l'opinió i visió sobre quines actuacions hauria d'impulsar l'Ajuntament de Vilassar de Mar per millorar la situació de l'habitatge al municipi. S'adreça a 2 col·lectius:

- *Participació organitzada*: col·lectius, entitats socials, associacions en relació amb el món de l'habitatge, associacions de veïns i veïnes i, qualsevol col·lectiu vinculat al municipi i que tingui interès en les qüestions a tractar.
- *Participació no organitzada*: veïnat, ciutadania individual que, encara que no pertanyin a una organització, poden donar el seu parer i idees per al futur pla des del seu punt de vista individual.

### 2.1 ESTRUCTURA

El procés de participació desenvolupat ha comptat amb dos instruments participatius:

#### 1. Enquesta

Ha estat disponible de forma telemàtica entre el 20 de març de 2023 i el 30 d'abril de 2023.

*Número de persones participants: 661 persones*

#### 2. Tallers

Van estar oberts a tota la ciutadania i s'hi va convidar específicament a les entitats ciutadanes. Han estat dinamitzats per la cooperativa Celobert, equip redactor del Pla Local d'Habitatge.

##### *Taller. Diagnosi*

Data: 22 de novembre de 2023

*Persones assistents: 21 persones*

##### *Taller. Propostes*

Data: 21 de març de 2024

*Persones assistents: 8 persones*

## 2 ACCIONS DESENVOLUPADES I RESULTATS

### 1.2 ENQUESTA

#### 2.1.1 CONTINGUT

L'enquesta s'elabora amb la voluntat de recollir l'opinió del màxim número de persones possible en relació a **la situació de l'habitatge al municipi i quines haurien de ser les actuacions a portar a terme**. Ha de permetre que la població conegui què és un Pla Local d'Habitatge, per a què ha de servir i identifiqui les seves problemàtiques vinculades a l'habitatge.

Per facilitar que totes les persones interessades puguin respondre-la, s'estructura en dos blocs:

- *Identificació*. Permet conèixer el perfil de la ciutadania enquestada.
- *Preguntes*. Permet recollir l'opinió de la ciutadania en relació a 3 grans aspectes:
  - Quins consideres que són els principals problemes que
  - Personalment, quina és la problemàtica que més t'afecta?
  - Quines creus que haurien de ser les actuacions prioritàries a desenvolupar per l'Ajuntament?

A més a més, es van oferir una gran diversitat d'opcions de resposta en què calia assenyalar si es consideraven:

- Molt importants
- Importants
- Poc importants
- Gens importants

Finalment, es podia completar cada pregunta amb opcions personals no recollides a la pròpia enquesta.

#### 2.1.2 RESULTATS OBTINGUTS

A l'enquesta han participat un total de **661 persones**. Un 67% eren dones, un 91% majors de 30 anys i un 90% resideixen al municipi.

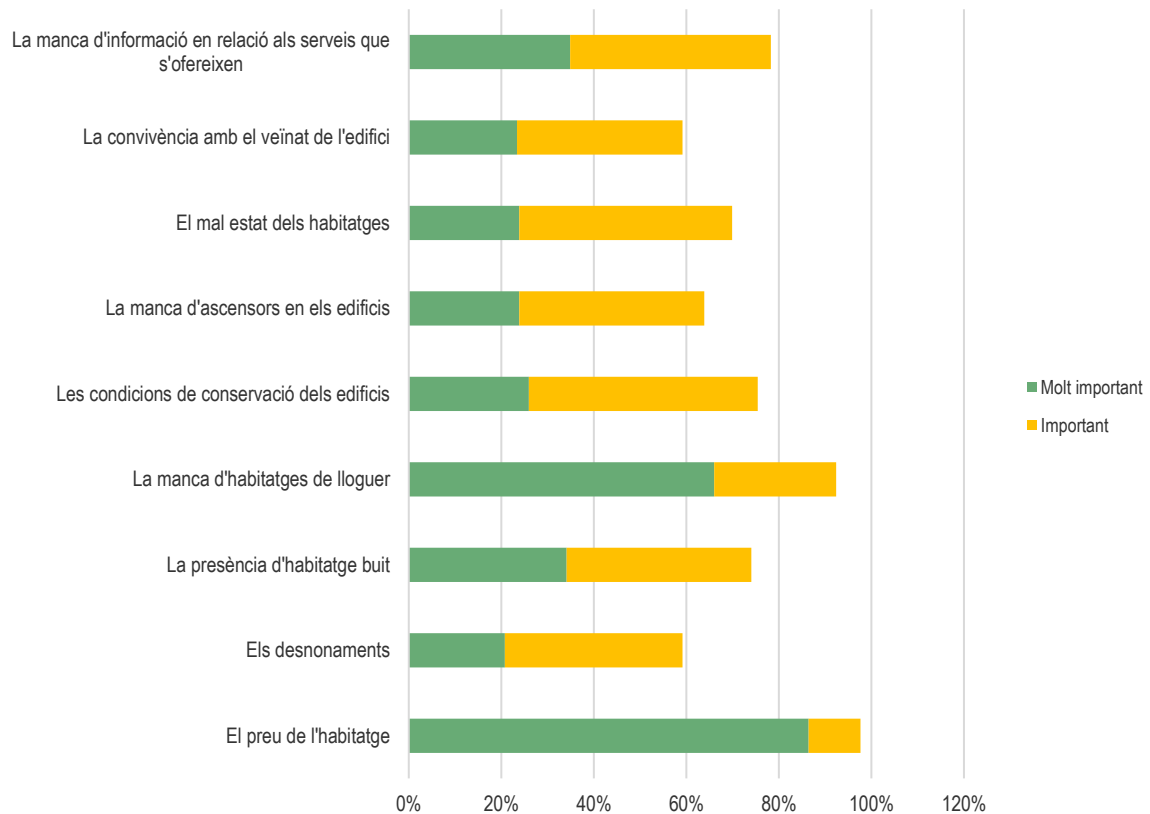
#### Pregunta 1: Quins consideres que són els principals problemes que té Vilassar de Mar pel que fa a l'habitatge?

	Molt important		Important		Poc important		Gens important	
El preu de l'habitatge	516	86%	67	11%	8	1%	6	1%
Els desnonaments	120	21%	222	38%	183	32%	53	9%
La presència d'habitatge buit	200	34%	234	40%	133	23%	19	3%
La manca d'habitatges de lloguer	391	66%	156	26%	37	6%	8	1%
Les condicions de conservació dels edificis	154	26%	294	49%	143	24%	3	1%
La manca d'ascensors en els edificis	141	24%	236	40%	199	34%	14	2%
El mal estat dels habitatges	141	24%	272	46%	166	28%	12	2%
La convivència amb el veïnat de l'edifici	138	23%	211	36%	194	33%	47	8%
La manca d'informació en relació als serveis que s'ofereixen	207	35%	257	43%	117	20%	12	2%

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'enquesta ciutadana.



**% dels que han respost l'enquesta valorant les següents problemàtiques del municipi en relació a l'habitatge com a molt importants o importants**



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'enquesta ciutadana.

Destaca que tant la població jove menor de trenta anys com les persones de més de seixanta-cinc anys que han respost l'enquesta coincideixen que el preu de l'habitatge, la manca d'habitatge de lloguer i la informació facilitada són les principals problemàtiques del municipi, en ordre d'importància. Tanmateix, en altres aspectes hi ha diferències segons grups d'edat: la convivència amb el veïnat de l'edifici entre els joves és la problemàtica que menys persones consideren com a molt important (7%) i en el cas dels majors de seixanta-cinc anys la problemàtica menys important són els desnonaments (25%). No hi ha diferències significatives en la visió entre gèneres.

**Pregunta 2: Quins altres problemes et sembla que té el municipi en relació a l'habitatge?**

- 141 persones apunten **el preu de l'habitatge**.
- 42 persones consideren que **la manca d'habitatge assequible i social**, més en concret, habitatge protegit.
- 41 persones apunten **la manca d'oferta d'habitatge, principalment de lloguer**.
- 35 persones apunten **l'accés dels joves a l'habitatge**.
- 18 persones consideren **l'habitatge turístic i de temporada**.
- També es destaca (de més a menys citat):
  - El preu dels impostos i problemes amb l'administració/burocràtics.
  - El poc manteniment i neteja dels carrers i espais públics.
  - La manca d'aparcament, en especial, el gratuït.
  - El poc sòl disponible per a nous creixements.
  - Les dificultats d'accés i pocs ajuts disponibles .

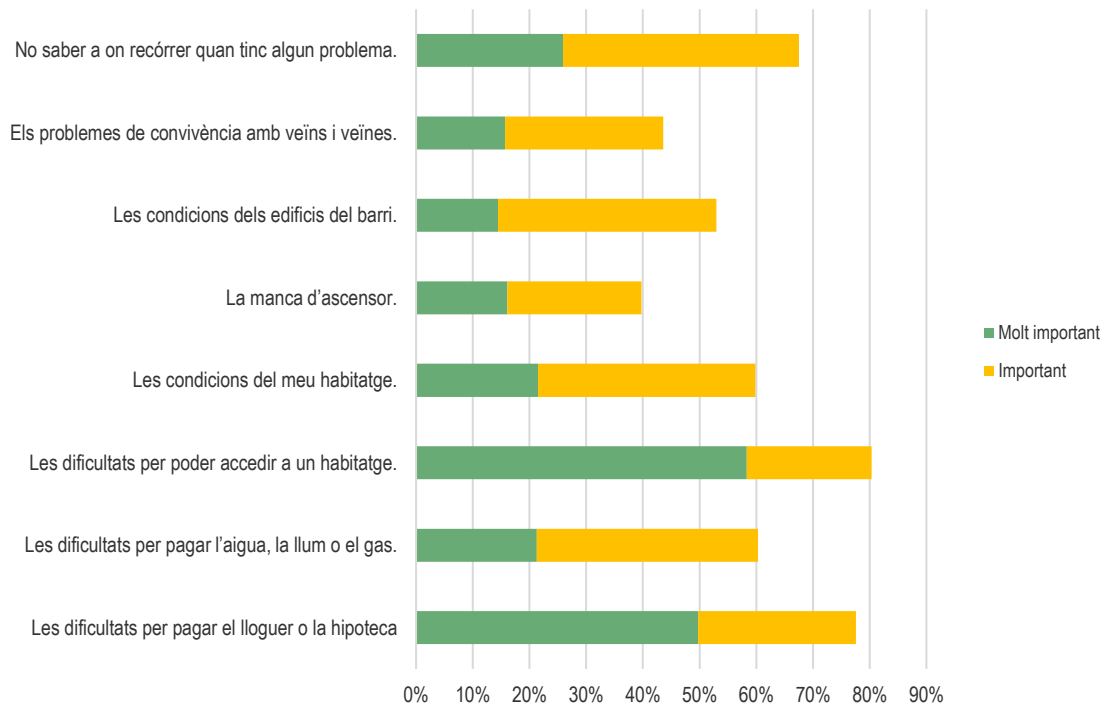
- Problemes de convivència als carrers.
- Poc interès polític i polítiques d'habitatge.
- La densificació al municipi.
- La manca d'ajuts a la gent gran.
- La manca d'informació dels serveis que s'ofereixen.
- Altres respostes més minoritàries: la manca de models alternatius d'accés a l'habitatge, les condicions de conservació dels edificis, la presència de pisos buits, la manca d'ascensors i problemes d'accessibilitat, les poques garanties en el lloguer i protecció als llogaters i llogateres i persones arrendatàries, les normatives i llicències d'obres, les ocupacions.

**Pregunta 3: Personalment, quina és la problemàtica que més t'afecta?**

	Molt important		Important		Poc important		Gens important	
Les dificultats per pagar el lloguer o la hipoteca	275	50%	154	28%	66	12%	58	10%
Les dificultats per pagar l'aigua, la llum o el gas.	118	21%	216	39%	164	30%	56	10%
Les dificultats per poder accedir a un habitatge.	323	58%	122	22%	63	11%	46	8%
Les condicions del meu habitatge.	118	22%	210	38%	163	30%	57	10%
La manca d'ascensor.	88	16%	129	24%	159	29%	170	31%
Les condicions dels edificis del barri.	79	14%	210	38%	190	35%	67	12%
Els problemes de convivència amb veïns i veïnes.	86	16%	153	28%	196	36%	113	21%
No saber a on recórrer quan tinc algun problema.	142	26%	228	42%	123	22%	55	10%

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'enquesta ciutadana.

**% de persones que han respost l'enquesta valorant les següents problemàtiques del municipi en relació a l'habitatge com a les que afecta més personalment**



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'enquesta ciutadana.

Pel que fa als perfils demogràfics, tant a la població jove menor de trenta anys com les persones de més de seixanta-cinc anys que han respost l'enquesta els hi afecta principalment les dificultats per pagar el lloguer o la hipoteca i l'accés a un habitatge. No obstant això, mentre que les dificultats per pagar subministraments afecten al jovent (18 respostes), la preocupació de no saber a on trobar suport es considerat molt important pel 25% de la gent gran participant. Les problemàtiques que més afecten, però que són més minoritàries, són en el cas dels joves, la manca d'ascensor i les condicions dels edificis en els majors de seixanta-cinc anys. Quant a la diferència entre gèneres, també s'observen discrepàncies en les problemàtiques que es consideren menys importants. Les dificultats per pagar els subministraments només afecten de forma important al 13% dels homes que han respost l'enquesta i no trobar canals de suport al 21% de les dones.

**Pregunta 4: Quins altres problemes t'afecten més en relació a l'habitatge?**

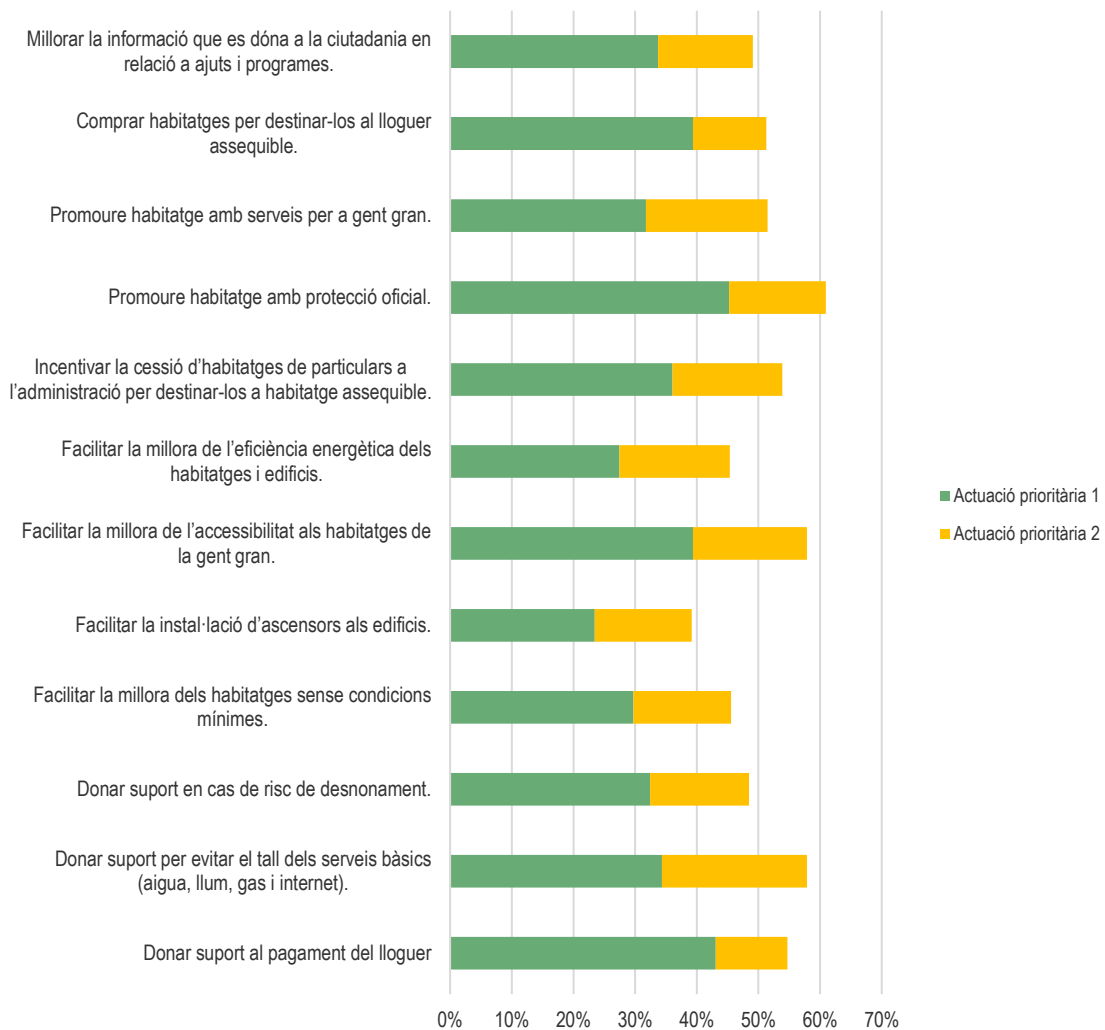
- 42 persones assenyalen **el preu de l'habitatge**.
- 8 persones apunten **la manca d'aparcament, en especial, el gratuït**.
- 8 persones consideren **el poc manteniment i neteja dels carrers i espais públics** i 7, els problemes de convivència als carrers, assenyalant principalment **el soroll**.
- 7 persones apunten **la inseguretad residencial**, és a dir, la poca permanència en el mateix habitatge per les condicions actuals dels lloguers.
- 6 persones apunten **el preu dels impostos** (l'Impost de Béns Immobles, IBI) i les traves administratives o burocràtiques.
- 4 persones assenyalen **la poca oferta disponible**, principalment de lloguer.
- Altres respostes més minoritàries: les ocupacions, les condicions de conservació dels edificis, les poques garanties en el lloguer i protecció als llogaters i llogateres i persones arrendatàries, la manca d'habitatge social i de protecció oficial i, finalment, els pocs ajuts disponibles.

### Pregunta 5: Quines creus que haurien de ser les actuacions prioritàries a desenvolupar per l'Ajuntament?

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'enquesta ciutadana.

	Actuació prioritària 1		Actuació prioritària 2		Actuació prioritària 3		Actuació prioritària 4		Actuació prioritària 5	
Donar suport al pagament del lloguer	155	43%	42	12%	53	15%	36	10%	74	21%
Donar suport per evitar el tall dels serveis bàsics (aigua, llum, gas i internet).	120	34%	82	24%	51	15%	38	11%	58	17%
Donar suport en cas de risc de desnonament.	117	32%	58	16%	70	19%	44	12%	72	20%
Facilitar la millora dels habitatges sense condicions mínimes.	101	30%	54	16%	69	20%	65	19%	51	15%
Facilitar la instal·lació d'ascensors als edificis.	76	23%	51	16%	77	24%	52	16%	68	21%
Facilitar la millora de l'accessibilitat als habitatges de la gent gran.	145	39%	68	18%	45	12%	49	13%	61	17%
Facilitar la millora de l'eficiència energètica dels habitatges i edificis.	101	27%	66	18%	85	23%	67	18%	49	13%
Incentivar la cessió d'habitatges de particulars a l'administració per destinar-los a habitatge assequible.	140	36%	69	18%	54	14%	55	14%	70	18%
Promoure habitatge amb protecció oficial.	190	45%	66	16%	39	9%	39	9%	86	20%
Promoure habitatge amb serveis per a gent gran.	108	32%	67	20%	59	17%	32	9%	74	22%
Comprar habitatges per destinar-los al lloguer assequible.	152	39%	46	12%	60	16%	35	9%	93	24%
Millorar la informació que es dona a la ciutadania en relació a ajuts i programes.	112	34%	51	15%	49	15%	45	14%	75	23%

**% persones han respost l'enquesta valorant les següents actuacions com a prioritàries**



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'enquesta ciutadana.

Respecte a les diferències en funció del grup d'edat, existeixen divergències significatives entre la visió dels joves i de les persones de major edat que han respost l'enquesta. Mentre que les persones d'entre 18 i 29 anys consideren prioritari donar suport al pagament del lloguer, els majors de seixanta-cinc anys aposten per la promoció d'habitatge amb protecció oficial i la millora de l'accessibilitat als habitatges de la gent gran. Facilitar la millora de l'eficiència energètica dels habitatges i edificis i la instal·lació d'ascensors ha estat una resposta minoritària considerada com l'aposta principal, a diferència de les persones més grans que sí que ho consideren rellevant (més d'un 20% ho assenyalen).

Quant a l'anàlisi en funció del gènere, tant dones com homes consideren prioritari la promoció d'habitatge amb protecció oficial i la instal·lació d'ascensors als edificis és l'opció més minoritària per part d'ambdós.

---

**Pregunta 6: Quines altres coses et sembla important que l'Ajuntament potenciï en relació a l'habitatge?**

---

- 18 persones assenyalen la **regulació del preu del lloguer**.
- 16 persones consideren que la **promoció d'habitatge social**.
- 12 persones apunten el suport a l'**accés a l'habitatge de lloguer**.
- 7 persones fan referència específica als **joves**, com a col·lectiu més afectat.
- 7 persones apunten la regularització i control de l'**allotjament turístic i de temporada**.
- 6 persones consideren que la compleció i construcció al nucli, ampliant l'**oferta de sòl disponible**.
- 5 persones apunten la mobilització i expropiació d'habitatges buits.
- 5 persones assenyalen la **reducció dels impostos i l'aplicació d'incentius, flexibilitzant les normatives**.
- Altres més minoritàries com: la millora de les condicions de conservació dels edificis, la millora de l'accessibilitat i facilitar la informació dels serveis disponibles.

## 2.2 SESSIÓ PARTICIPATIVA: DIAGNOSI

Data: 22 de novembre de 2023

Horari: 17:00 a 19:00 hores.

Assistents: 21 persones ( 11 homes i 10 dones). Grup d'opinió de Vilassar de Mar (GOVI), Associació de Persones amb Altres Capacitats (APAC).

### 2.2.1 OBJECTIUS

- Conèixer la diagnosi de la situació de l'habitatge a Vilassar de Mar.
- Identificar noves problemàtiques i propostes per donar-hi resposta.

### 2.2.2 ESTRUCTURA DE LA SESSIÓ

La sessió es va desenvolupar en dos parts:

1. **Presentació** de l'anàlisi i diagnosi per part de l'equip redactor del Pla Local d'Habitatge. La presentació es va fer en 7 blocs:
  - Persones i necessitat d'habitatge
  - Parc d'habitatges
  - Mercat d'habitatges
  - Recursos residencials
  - Planejament
  - Serveis i iniciatives existents
  
2. **Dinàmica** per a la identificació de problemàtiques i propostes per donar resposta a les necessitats identificades.

### 2.2.3 RESUM D'APORTACIONS

A continuació es presenten tres quadres, un per cada un dels blocs que es van treballar, amb les problemàtiques detectades i les possibles propostes per donar-hi resposta.



## Persones i mercat de l'habitatge

Punt febles	Propostes
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Persones joves</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Marxen fora del municipi a buscar habitatge. Preocupa la desafecció del jovent en matèria d'habitatge.</li> <li>— Hi ha problemes d'emancipació. Les persones més grans de 20-30 anys han de compartir habitacions.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Impulsar possibilitats de compra per la gent jove.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Accés a l'habitatge</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Dificultats de les famílies monoparentals i monomarentals.</li> <li>— Habitatges on viuen moltes unitats de convivència, principalment llars migrants. Es té la percepció que es concentra al Barato.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Incloure una línia específica d'anàlisi i proposta de persones amb altres capacitats en les polítiques del municipi.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Mercat de l'habitatge</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Mercat boca-orella no oficial / lloguers en negre</li> <li>— <b>Preus alts.</b> Fenomen de pujada dels lloguers un cop finalitzen (més del doble). La compravenda d'habitatge també té un preu molt alt (no es pot exigir alta eficiència energètica).</li> <li>— Poca oferta i disponibilitat per la compra.</li> <li>— Els impostos, subministraments i IBI són molt elevats.</li> <li>— Existeix la preocupació del lloguer de temporada i d'ús turístic. Aquests últims generen pocs llocs de feina en comparació amb els hotels.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Regulació dels preus de lloguer i compra.</li> <li>▪ Definir quin model d'habitatges turístics es vol al municipi.</li> <li>▪ Definir els criteris d'accés als habitatges nous.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Canvis en la demografia</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Envelliment de la població.</li> <li>— Hi ha pèrdua d'infància local, però venen nous habitants que són famílies joves amb infants.</li> <li>— Demanda de població de Barcelona que encareix els preus. Exclou els habitants de Vilassar amb rendes inferiors.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Definir quin model d'habitatge i ciutat es vol pel municipi per establir les necessitats que tindrà.</li> <li>▪ Contemplar les necessitats de desplaçament a la feina.</li> </ul>
<p>Punt forts</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Població</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>— La seguretat i homogeneïtat que hi ha a Vilassar de Mar representen atractius per població de 35 a 45 anys que venen de fora a criar els fills.</li> </ul> </li> </ul>	

## El parc d'habitatges i el planejament

Punt febles	Propostes
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Densitat i característiques del parc d'habitatges</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>— La densificació d'habitatges requereix més serveis i equipaments.</li> <li>— Al municipi hi ha habitatges de grans dimensions.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Divisió de cases de grans dimensions on viu persones grans (moltes d'elles tenen façanes protegides per patrimoni).</li> <li>▪ Densificació dels edificis unifamiliars.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Planejament</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Planejament molt restrictiu. La reserva d'aparcament en les actuacions limita les possibilitats de la proposta.                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Canvi d'ús de locals a habitatge.</li> <li>○ Si es flexibilitza, mancaran places.</li> </ul> </li> <li>— Cal preservar el sòl agrícola del municipi pel seu valor ecosistèmic. Tot i això hi ha sòl en desús no rendible, també "industrialitzat".</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Revisió de la normativa referent a la reserva d'aparcament. Preveure places als afores del municipi.</li> <li>▪ Revisió de la normativa referent a la protecció patrimonial.</li> <li>▪ Manteniment de la protecció del sòl agrícola.</li> <li>▪ Canvi d'ús de locals en planta baixa a habitatge accessible.</li> <li>▪ Definició del model de futur segons un equilibri entre el turisme, sòl agrícola i residencial.</li> <li>▪ Actualització del POUM sense previsió de creixement. Aprofitament del sòl urbà consolidat.</li> <li>▪ Possibilitat de traslladar Mercat de la Flor, vinculat a la NII.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Acompanyament i seguiment de l'administració</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Dificultat en els tràmits i els ajuts a la rehabilitació.</li> <li>— No hi ha control i seguiment en les llicències i contractes.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Realitzar una anàlisi de l'IBI i imports en comparació a altres municipis.</li> <li>▪ Millorar l'agilitat de l'atorgament de llicències.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Rehabilitació</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Existència d'un Pla Especial de patrimoni no aprovat que limita les actuacions en finques catalogades.</li> <li>— Cost elevat de les millores energètiques.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aprovació del PE de patrimoni.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Habitatges buits</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Activar habitatges buits fruit d'herències.</li> </ul>
Punt forts	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Característiques del teixit social i urbà</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Les dimensions i característiques del municipi fan que sigui fàcil viure a prop de la família.</li> </ul> </li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Rehabilitació d'edificis</b></li> </ul>	

- Hi ha sensibilitat de fer millores i reformes energètiques, sobretot en segones residències que es converteixen en primera.

### Recursos residencials i iniciatives municipals

Punt febles	Propostes
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Comunicació i difusió</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Manca d'informació municipal.</li> <li>— Excés de burocràcia per demanar ajuts a la rehabilitació energètica.</li> </ul> </li> </ul>	<p>Ajuts per eficiència energètica</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ampliació i millora dels ajuts per a la rehabilitació en termes d'eficiència energètica.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Habitatge assequible</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Manca d'habitatge assequible per persones joves.</li> <li>— Dificultat per trobar patrimoni per part de cooperatives.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ampliar el parc d'habitatge assequible, fent promocions de manera urgent.</li> <li>▪ Establir criteris adaptats a persones de rendes mitjanes.</li> <li>▪ Preveure habitatge tutelat inclusiu, per població amb altres capacitats. Constitució d'una Taula d'inclusió.</li> <li>▪ Distribuir la tipologia i destí de l'habitatge assequible, per evitar la segregació.</li> <li>▪ Impuls de polítiques d'habitatge per part de l'administració. Aposta política.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Habitatges amb protecció oficial</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Manca protecció de l'HPO. La majoria dels construïts es van vendre.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Promoure la construcció d'habitatges de venda per unitats de convivència de rendes mitjanes.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Programes i ajuts al pagament de l'habitatge</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Manca d'adequació dels criteris d'atorgament dels ajuts a les característiques del mercat de l'habitatge de Vilassar de Mar.</li> </ul> </li> </ul>	
Punt forts	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Teixit associatiu i social de Vilassar</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>— El municipi compta amb un teixit actiu i cohesionat.</li> </ul> </li> </ul>	

## 3.2 SESSIÓ PARTICIPATIVA: PROPOSTES

Data: 21 de març de 2024

Horari: 17:00 a 19:00 hores.

Assistents: 8 persones ( 3 homes i 5 dones). Persona sòcia d'una cooperativa habitatge sènior del municipi.

### 2.3.1 OBJECTIUS

- Identificar les propostes d'actuació

### 2.3.2 ESTRUCTURA DE LA SESSIÓ

La sessió es va desenvolupar en dos parts:

1. **Presentació** del Pla d'acció per part de l'equip redactor del Pla Local d'Habitatge. La presentació es va fer en 4 blocs:
  - Objectius
  - Mecanismes i estratègies
  - Eixos d'actuació
  - Actuacions
2. **Dinàmica** per a la identificació de propostes per donar resposta a les necessitats identificades.

### 2.3.3 RESUM D'APORTACIONS

A continuació es presenten els quadres per cada un dels blocs que es van treballar amb les actuacions i les propostes de millora.

#### EIX 1 - Promoció d'habitatge i allotjament assequible

Actuacions	Propostes
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Promoció en sòl disponible</b> (3 vots)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Promoure habitatge per a persones amb poder adquisitiu que estan excloses del mercat.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Obtenció de sòl per allotjament dotacional</b></li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Desenvolupament de Can Vives</b> (6 vots)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Té el risc de créixer com a municipi i que els nous habitatges es destinin a gent de fora.</li> <li>— Augmentar l'alçada reguladora.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Revisió del PGO per ampliar les reserves d'HPO i allotjaments</b> (4 vots)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Facilitar la segregació d'habitatges, hi ha grans cases.</li> <li>— Multiplicar l'oferta. Provocarà una reducció de preus generals del mercat.</li> <li>— Hi ha una gran demanda de gent de Barcelona. Cal destinar habitatge a gent del poble.</li> <li>— Preocupa que la tramitació d'un nou POUM signifiqui la suspensió de llicències i això bloquegi la dinàmica constructora.</li> <li>— El nucli de Vilassar té població envellida i menys densitat.</li> </ul>

▪ Compliment de les determinacions del PTSHC	
▪ Gestió del Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge (PPSH)	
▪ Altres	— L'objectiu de l'eix ha de ser mantenir la població a Vilassar.

### EIX 2 – Mobilitzar habitatge existent cap al lloguer assequible

Actuacions	Propostes
▪ Captació d'habitatge	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Actualment es venen habitatges ocupats.</li> <li>— Cal més seguretat jurídica i facilitats a la propietat.</li> <li>— En general, no hi ha voluntat per adquirir habitatge.</li> <li>— L'Ajuntament té dificultats per mantenir el parc públic en bon estat, sobretot els equipaments. L'Espai Cultural Can Bisa està en mal estat i cal la rehabilitació.</li> </ul>
▪ Foment de l'habitatge de lloguer	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Cal aplicar IBI en els habitatges buits.</li> <li>— Beneficiar-se de l'aval de la Generalitat de Catalunya: Avalloguer.</li> <li>— És necessària la perspectiva de la temporalitat i estabilitat en el lloguer lliure. Cal la sensibilització i la formació de les APIS.</li> <li>— Mobilitzar habitatge de grans tenidors.</li> <li>— Augmentar oferta de compra pública (4 vots).</li> <li>— Mesures per habitatge de lloguer per col·lectius no vulnerables.</li> <li>— Habitatges d'ús turístic. No és prioritari pel % que ocupa. Centrar els esforços en altres problemàtiques.</li> <li>— Fomentar lloguer incentivat per gent de Vilassar.</li> </ul>

### EIX 3 – Gestió del parc d'habitatge assequible

Actuacions	Propostes
▪ Definició de l'estratègia de gestió de l'habitatge municipal	— Cal voluntat política. Concretar-ho amb compromís i pressupost.
▪ Reforç de la gestió social de l'habitatge municipal	<ul style="list-style-type: none"> <li>— El debat de la rotació en el parc municipal va més enllà del PLH. Cal reforçar els Serveis Socials.</li> <li>— El municipi té experiència amb el cas de Les Pinedes (es va fer a 5 anys i els habitants es van quedar).</li> <li>— Hi ha poca confiança en les rotacions.</li> </ul>

- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Coordinació amb entitats socials que gestionen habitatge</b></li> </ul> | — Cooperatives d'habitatge persones grans. |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Coordinació amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya</b></li> </ul>    |  |

#### EIX 4 – Facilitar l'accés i prevenció de l'emergència

Actuacions	Propostes
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Atenció per evitar la pèrdua de l'habitatge</b></li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Atenció en situacions de vulnerabilitat energètica</b></li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Programa d'habitatge compartit</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Evitar la perspectiva de la dignitat en la modalitat de pisos compartits.</li> <li>— Programa de gent jove i gent gran molt adequat pel municipi.</li> <li>— Impulsar diferents programes. No només per gent jove.</li> <li>— Reglamentar el compartir habitatge amb un contracte.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Seguiment de les situacions de precarietat residencial</b></li> </ul>	

#### EIX 5 – Millora del parc d'habitatge

Actuacions	Propostes
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Impuls de la rehabilitació</b></li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Suport a les comunitats de propietaris/es</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— La majoria de finques tenen administradors. Cal coordinar l'Ajuntament amb els administradors.</li> <li>— Incloure en els criteris les comunitats petites que necessiten més acompanyament.</li> <li>— Programa específic per persones amb problemàtiques (persones grans).</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Ajuts municipals a la rehabilitació</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Multiplicar els ajuts per a famílies molt concretes.</li> <li>— Preocupa la càrrega sobre l'administració.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Impuls d'energies renovables en el parc residencial</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Impulsar la reutilització de l'aigua en les noves construccions com a requisit.</li> </ul>

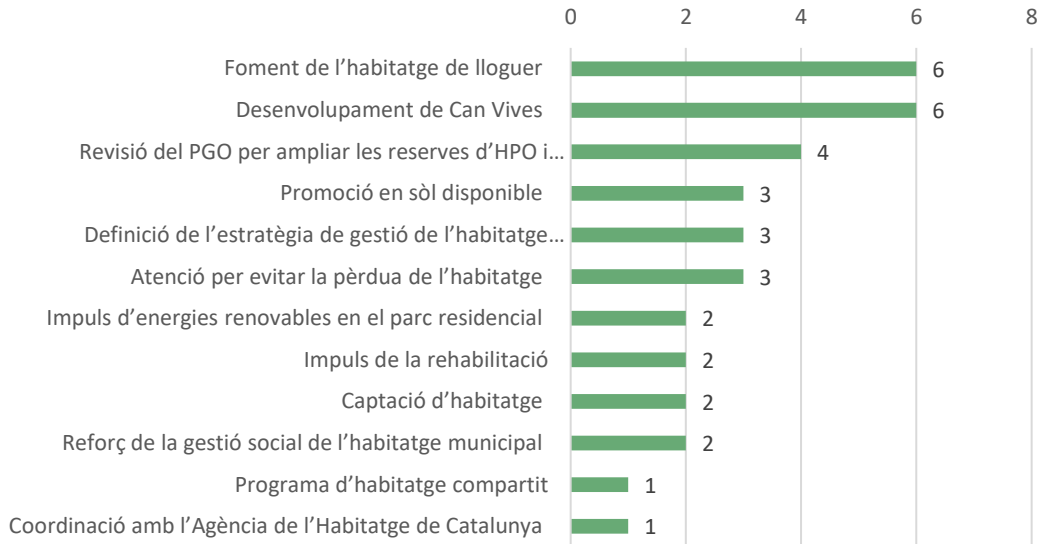
#### Comentaris generals

- Per poder portar a terme les actuacions previstes al PLH es considera imprescindible dotar-lo de pressupost.
- Es percep una manca de recursos humans a l'Ajuntament i una sobrecàrrega tècnica.
- Es considera clau impulsar una política d'habitatge que inclogui a la població general, més enllà de l'atenció als col·lectius amb vulnerabilitat.
- L'Ajuntament té precedents en plans i projectes aprovats i no executats. La ciutadania està desencantada.
  - Ordenança habitatges buits, no es va executar.



- PAE, mínima execució.
- PE de Patrimoni, aturat des de fa 7-10 anys.
- Es comparteixen dues experiències interessants:
  - Montmeló va aprovar un canvi de normativa urbanística per transformar locals comercials en habitatge.
  - Mercat de la Flor. IRTA-Cabrils.

**Priorització de les propostes.**



Font: Elaboració pròpia a partir de les respostes al taller participatiu.

Les persones participants del taller consideren prioritàries les actuacions de foment de l'habitatge de lloguer, el desenvolupament de Can Vives i la revisió del PGO per ampliar les reserves d'HPO i allotjaments.

### 3 RESUM D'ACTUACIONS DEL PLA LOCAL D'HABITATGE

A partir de les actuacions proposades al procés de participació ciutadana (sessions de participació i enquesta) les actuacions que inclou el Pla Local d'Habitatge són les següents:

- Actuacions incorporades o modificades arrel del procés de participació.

Eixos d'actuació – Línies d'actuació - Actuacions previstes		
<b>1. Promoció d'habitatge i allotjament assequible</b>	1.1. Promoció en el sòl disponible.	Interès en diversificar els col·lectius destinataris. Interès en destinar sòl a cooperatives.
	1.2. Obtenció de sòl per allotjament dotacional.	Interès en ampliar els recursos residencials assequibles.
	1.3. Desenvolupament de Can Vives.	Interès en ampliar l'oferta d'habitatge.
	1.4. Revisió del PGO per ampliar les reserves d'HPO i allotjaments.	Interès en ampliar l'oferta d'habitatge protegit i lliure amb preus limitats.
	1.5. Compliment de les determinacions del PTSHC.	
	1.6. Gestió del Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge (PPSH).	
<b>2. Mobilitzar habitatge existent cap al lloguer assequible</b>	2.1. Captació d'habitatge.	
	2.2. Foment de l'habitatge de lloguer.	Preocupació per l'habitatge d'ús turístic i interès en la mobilització d'habitatge buit.
<b>3. Gestió del parc d'habitatge assequible</b>	3.1. Definició de l'estratègia de gestió de l'habitatge municipal.	
	3.2. Reforç de la gestió social de l'habitatge municipal.	
	3.3. Coordinació amb entitats socials que gestionen habitatge.	
	3.4. Coordinació amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.	
<b>4. Facilitar l'accés i prevenció de l'emergència</b>	4.1. Atenció per evitar la pèrdua de l'habitatge.	
	4.2. Atenció en situacions de vulnerabilitat energètica.	
	4.3. Programa d'habitatge compartit.	Interès en regular i tenir suport públic.
	4.4. Seguiment de les situacions de precarietat residencial.	
<b>5. Millora del parc d'habitatge</b>	5.1. Impuls de la rehabilitació.	
	5.2. Suport a les comunitats de propietaris/es.	Hi ha persones i comunitats petites que requereixen suport.
	5.3. Ajuts municipals a la rehabilitació.	Interès en ajuts per a persones en situació de vulnerabilitat.
	5.4. Impuls d'energia renovables en el parc residencial.	

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

C/ Comte d'Urgell, 187

Edifici el Rellotge, 2a planta

08036 Barcelona

Tel. 934 022 724

<https://www.diba.cat/web/hua>



**Diputació  
Barcelona**

Àrea d'Urbanisme, Habitatge  
i Regeneració Urbana