
Pla Local Habitatge 2021-2027

Memòria 2023

RUBÍ

INDEX

1. Els instruments de seguiment del Pla Local de l'Habitatge i el grau d'implementació
 - 1.1. Observatori Local de l'Habitatge
 - 1.2. Portal informatiu sobre el Pla Local de l'Habitatge en la web municipal
 - 1.3. Comissió municipal del Pla Local d'Habitatge
 - 1.4. Mesa per al dret de l'habitatge per reforçar la participació
2. Les actuacions que es troben en marxa del PLH el 2023
3. Les actuacions que s'havien de desenvolupar a la Fase 1 (2021-2023)
4. Les actuacions a desenvolupar a la Fase 2 (2024-2027)

1. Els instruments de seguiment del PLH

El cinquè objectiu del Pla Local de l'Habitatge, d'ara en endavant PLH, "Establir mecanismes de desenvolupament i compliment del Pla Local d'Habitatge", contempla els instruments per garantir la seva execució i conseqüentment el seu seguiment. Entre aquests identifica especialment els quatre següents:

- 1.1 Observatori Local de l'Habitatge
- 1.2 Portal informatiu sobre el PLH en la web municipal
- 1.3 Comissió municipal del PLH
- 1.4 Mesa per al dret de l'habitatge per reforçar la participació

En l'apartat 5.7 del PLH s'inclou un cronograma de les línies estratègiques i actuacions, on es temporalitzen aquestes en quatre apartats: actuacions en marxa; actuacions pel període 2021-2023; actuacions pel període 2024-2027 i avaluació economicofinancera de cadascuna d'elles.

De la mateixa manera en l'apartat 6.2 s'inclou un llistat dels indicadors de seguiment i avaluació del Pla, on cada línia estratègica i actuació té definits quins son els indicadors que han de permetre avaluar el grau d'acompliment.

El 2023 ha sigut l'últim any de la primera Fase d'execució del PLH, que es troba dividit en dues fases (2021-2023 i 2024-2027). De manera que revisarem el grau d'implementació, és a dir la concordança amb el contingut i la temporalitat d'execució.

1.1 Observatori Local de l'Habitatge

En l'actuació 5.3 *Consolidació de l'Observatori Local de l'Habitatge*, la finalitat és generar un espai d'anàlisi i estudi dels diferents fenòmens i temes relacionats amb l'habitatge a Rubí alhora que permeti veure l'evolució en el temps.

L'any 2021 l'Observatori Local de l'Habitatge (OLH), va iniciar el procés de creació del propi observatori en consonància amb les definicions de continguts i funcions que se li atribueixen en el PLH.

Per tot això, es va generar un document de contingut i planificació que serveix de guia per l'Observatori. Més enllà de ser un instrument de seguiment i compliment del PLH, en aquest document es van fixar els següents objectius principals d'aquest Observatori:

- Recopilació i anàlisi de dades i coneixement en matèria d'habitatge
- Generar i promoure la transferència d'informació i coneixement amb altres sectors
- Establir el marc idoni per a la planificació de polítiques públiques
- Crear sinèrgies entre àmbits de coneixement
- Reconèixer factors emergents, per a poder anticipar les accions
- Promoure la innovació en matèria de les polítiques d'habitatge
- Promoure estudis sectorials
- Generar un espai de debat
- Seguiment del PLH

Durant el 2023 s'ha creat l'apartat web de l'Observatori de l'Habitatge, actualment hi ha dos apartats actius (l'Observatori i Normativa vigent d'habitatge) i quatre en construcció (informes, guies ciutadanes d'habitatge, documents d'interès i altres observatoris).

S'han mantingut reunions amb el Servei d'informàtica i amb el Gabinet d'Estudis per a coordinar-nos i poder penjar les dades que anem recopilant a l'espai EDABI. En aquest

moment podem visualitzar els habitatges amb persones empadronades com a ocupants sense títol habilitant (número persones, número menors, número inscripcions, persones per barris, distribució dels habitants mitjançant un mapa...), habitatges sense persones empadronades (per exercici, per zones, per propietari...), el padró històric i dades demogràfiques.

S'han recopilat dades del Servei i de PROURSA, per a poder generar informes interns sobre els diferents instruments de polítiques d'habitatge que es duen a terme al municipi.

1.2 Portal informatiu sobre el Pla Local de l'Habitatge en la web municipal

En l'actuació 5.4 *Reforç del portal informatiu sobre el Pla Local de l'Habitatge en la web municipal*, es va proposar que el contingut de l'apartat d'habitatge de la web municipal s'estructurés per tal que la ciutadania es pogués informar, assessorar i fer el seguiment del PLH.

Per això es van crear 9 apartats diferenciats que comprenen el conjunt d'actuacions que es realitzen en matèria d'habitatge.

El PLH calendaritza la seva implementació en el període 2021-2023, tot i que és una eina que ha d'estar en constant actualització.

El 2021 tant el Servei d'Habitatge com PROURSA van procedir a actualitzar l'espai web d'habitatge. Es va aconseguir disposar de més espai i funcions pels nous continguts i per ampliar els existents, alhora que es va millorar l'accessibilitat, la consulta i la transparència.

El 2023, s'ha seguit vetllant per facilitar l'accessibilitat, la consulta i la transparència. De manera, que quan es generen recursos nous o s'obren, per exemple, convocatòries, es va incorporant tota aquesta informació al web.

1.3 Comissió municipal del Pla Local d'Habitatge

En l'actuació 5.5 *Dinamització de la Comissió municipal del Pla Local de l'Habitatge*, es proposa constituir formalment la Comissió del Pla Local de l'Habitatge, amb l'encàrrec de fer el seguiment del mateix i comprovar el grau d'acompliment dels compromisos que hi consten. Fa una proposta de composició i funcionament i assigna la responsabilitat d'elaborar la memòria anual del PLH.

A l'octubre de 2021 es va constituir formalment la Comissió municipal del PLH. La Comissió la componen la coordinadora de l'Àrea de Drets Socials, el gerent de PROURSA, la responsable de l'Àrea de Planificació Urbana i la tècnica responsable del PLH del Servei d'Habitatge.

La comissió acorda i estableix que es reuniran un mínim de 3 vegades a l'any: el primer trimestre per revisar el contingut de la memòria anual i aprovar-la, el segon trimestre per veure l'estat d'acompliment i les propostes pressupostàries a realitzar pel nou pressupost i finalment, en el últim trimestre de l'any per encarregar la redacció de la memòria anual.

El PLH defineix que la responsabilitat d'aquesta actuació correspon a diversos serveis municipals i fixa com indicadors el nombre de sessions celebrades per any.

El maig de 2023 es va dur a terme una reunió de la Comissió per a aprovar la Memòria anual del PLH 2022, però no s'ha fet seguiment del grau d'acompliment.

1.4 Mesa per al dret de l'habitatge per reforçar la participació

En l'actuació 5.6 *Modificació de la mesa per al dret de l'habitatge per reforçar la participació*, es fa una proposta de modificació del Reglament de la Mesa amb la finalitat d'adaptar-lo a les noves funcions que li confereix el PLH.

A inicis de 2022, el Servei d'Habitatge i els membres participants de la Mesa pel Dret a l'Habitatge redefeixen part del seu funcionament i s'acorda crear grups de treball específics sobre desnonaments i la llei de contenció de rendes. A la primera sessió realitzada el 2022, el grup de treball sobre la llei de contenció de rendes es va cancel·lar. En canvi, el grup de treball sobre desnonaments es va constituir.

El grup de treball sobre desnonaments han realitzat tres sessions de treball durant el 2022. La primera en la que es va constituir el grup, a la segona sessió es va debatre que es volia treballar sobre *desnonaments* i es va acordar treballar els circuits que s'han de realitzar per aconseguir un informe social. A la última sessió es va presentar un esquema sobre els circuits que s'han de seguir per aconseguir un informe social, aprovat finalment pels membres de la Mesa pel Dret de l'Habitatge.

El 2023 no s'han fet reunions amb els membres de la Mesa pel Dret a l'Habitatge, però s'ha fet difusió de l'esquema dels circuits a seguir en els desnonaments que es va estar treballant durant el 2022 amb representants de diferents entitats de la MDH.

2. Les actuacions que es troben en marxa del PLH el 2023

El PLH identifica vint-i-set actuacions en desenvolupament a la primera fase del PLH 2021-2023, de les trenta-set que s'havien de desenvolupar, que es detallaran a continuació:

❖ **Actuació 2.1.1 Dotació d'ajuts econòmics que permetin l'ús de l'habitatge habitual.**

El manteniment de l'habitatge habitual ha de ser una prioritat en les polítiques d'habitatge. En aquest sentit i per fer front a les possibles situacions de risc de pèrdua de l'habitatge, l'Ajuntament disposa de diverses línies d'ajudes integrals destinada a l'accés o manteniment de l'habitatge habitual.

Les actuacions que inclou el PLH en relació a l'atenció a les persones amb dificultats per a mantenir el seu habitatge o en procés de pèrdua del mateix, s'inclouen les transferències d'ajuts econòmics tant dels serveis socials municipals, com els ajuts al lloguer que es tramiten des de PROURSA.

Per a l'any 2023, des de la OLH s'han tramitat els ajuts al pagament del lloguer per a llogaters d'entre 36 i 64 anys (MITMA), Prestacions Econòmiques d'Especial Urgència (PEEU), ajuts al pagament del lloguer per a persones grans (GENT GRAN) i Subvencions per al pagament de lloguer adreçades a joves (Bo Jove Generalitat).

Les dotacions econòmiques i el nombre de beneficiaris dels ajuts són les següents:

AJUTS LLOGUER ANY 2023	Sol·licituds presentades	Casos favorables	Diners totals €	Ajuda mitjana €
MITMA	672	508	1.070.380,33€	2.107,04€
PEEU	94	43*	158.844,44€	3.694,05€
GENT GRAN	129	104	217.312,12€	2.089,54€
BO JOVE Generalitat	215	188	497.134,54€	2.644,33€
TOTAL	1.110	843	1.943.671,43 €	-----

*51 pendants de resolució

Durant l'any 2023 des del Servei d'Habitatge s'han ofert tres línies d'ajut: una per a joves fins a 34 anys i famílies monoparentals, per a fer front a despeses de formalització del contracte de lloguer. Aquest ajut pot arribar a un màxim de 950 euros per sol·licitud i tenen una dotació total de 6.650 euros. Les dades sobre aquest ajut són:

ANY 2023	Sol·licituds presentades	Casos favorables	Diners totals €	Ajuda mitjana €
Joves	3	2	1.706,25€	853,12€
Famílies monoparentals	4	1	849,99€	849,99€
TOTAL	7	3	2.556,24€	-----

Cal remarcar, que des de l'entrada en vigor de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, les despeses de formalització del contracte de lloguer les ha d'abonar el propietari i no el llogater. De manera que s'haurà de repensar una altre ajuda per a oferir a la gent jove, ja que aquesta, manca de sentit després de la llei estatal.

L'altre línia, que s'ha ofert el 2023 per segona vegada, son les subvencions per a fer front a les obres d'adequació o millora dels pisos que s'incorporin a la borsa de mediació de lloguer social (BMLLS). Aquest ajut pot arribar a un màxim de 8.000€ per sol·licitud i tenen una dotació total de 29.496,89€. Les dades sobre l'ajut son:

ANY 2023	Sol·licituds presentades	Casos favorables	Diners totals €	Ajuda mitjana €
Ajuts reforma i adequació	2	2	7.290,25€	3.645,12€

Les dues subvencions es van atorgar a habitatges ja inclosos a la BMLLS.

Aquest 2023, s'ha ofert la línia d'ajut per a fer front a les despeses generals de l'habitatge, com subministraments, quotes hipotecàries, taxa d'escombraries o quotes ordinàries i extraordinàries de la comunitat. Aquest ajut pot arribar a un màxim de 125€ per sol·licitud i tenen una dotació total de 18.125€. Les dades sobre l'ajut son:

ANY 2023	Sol·licituds presentades	Casos favorables	Diners totals €	Ajuda mitjana €
Ajuts despeses generals	75	45	5.625,00€	125,00€

Les línies d'ajuts econòmics municipals per accés i manteniment de l'habitatge habitual (AJECCS), que es distribueixen a persones ateses pels serveis socials municipals, corresponents a aquest any 2023 son les següents:

Concepte	Import concedit any 2023 (euros)	% respecte al total dels ajuts (Reglament AJECCS)	Núm. de persones
(A1) Lloguer endarrerit i lloguer habitual	124.614,17€	37,87%	421
(A2) Reparacions o adaptació habitatge i eliminació barreres arquitectòniques i millora habitatge	1.978,00€	0,60%	11
(A3) Pagament situacions llançaments i desnonaments i allotjament temporal d'urgència	57.882,86€	17,59%	75
(A5) Allotjament temporal d'urgència per a gent gran sense recursos	102.463,22€	31,14%	17
(A6) Facilitar l'accés a l'habitatge	650,00€	0,20%	4
Total	287.588,25€	87,40%	528

La resta d'ajuts que es presten des de els serveis socials municipals (AJECCS) en relació al pagament dels subministraments bàsics de la llar (aigua, llum i gas), estan ressenyades en l'actuació 2.4.1. Mesures per garantir els subministraments bàsics.

❖ **Actuació 2.1.2 Mecanismes de seguiment i acompanyament als desnonaments.**

L'any 2020 el Servei d'Intermediació d'Afectats Hipotecaris (SIAH) va adaptar-se al nou perfil d'usuaris atès que la problemàtica hipotecària esdevé gairebé residual.

De manera que l'any 2020 es signa un conveni de col·laboració entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Ajuntament de Rubí relatiu al Servei d'Assessorament sobre el Deute Hipotecari (OFIDEUTE).

Ofideute és un servei gratuït d'informació i assessorament adreçat a les famílies o unitats de convivència amb dificultats per mantenir la propietat o l'ús del seu domicili que es realitza des de la Oficina Local d'Habitatge.

Aquest any s'han mantingut els diferents serveis d'assessorament que es realitzant a través d'OFIDEUTE, en aquest quadre consten les dades d'expedients tramitats així com les dades corresponents a seguiment de les ocupacions.

OFIDEUTE - 2023	Expedients oberts		2021	2022	2023
	86				
HABITATGES OCUPATS REGISTRATS OAC			428	315	270
HABITATGES OCUPATS D'ENTITATS FINANCERES I GRANS TENIDORS (CENS D'HABITATGES BUITS DE L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA)			152	81	93
HABITATGES OCUPATS REGISTRATS A OFIDEUTE			87	84	54
HABITATGES OCUPATS REPETITS EN DIFERENTS LLISTATS			-92	-32	-25
HABITATGES OCUPATS TOTALS			575	448	392
PERSONES EMPADRONADES HABITATGES OCUPATS			1.491	1.538	1.081
MENORS EMPADRONATS A HABITATGES OCUPATS			451	583	499

Dels 86 expedients oberts d' OFIDEUTE, 54 expedients son assessoraments d'ocupació, 16 expedients d'assessoraments de lloguer i 16 expedients d'assessoraments hipotecaris.

	2021	2022	2023
Desnonaments intervinguts	179	262	221
Desnonaments efectius	50	57	56
Desnonaments aturats	129	205	165

L'any 2023 de tots els desnonaments en els que es va fer seguiment, es va aconseguir aturar el 75% del total de llançaments intervinguts. També es vol fer èmfasi que s'ha reduït el nombre de desnonaments en els que s'ha hagut d'intervenir, concretament un 15% menys.

El 63% son llançaments per ocupacions sense títol habilitant, el 31% per impagaments de lloguer i un 4,5% per impagaments hipotecaris.

❖ **Actuació 2.2 Atenció a les persones que no poden accedir a un habitatge de lloguer assequible. Foment del lloguer social.**

L'Oficina Local de l'Habitatge continua treballant per a poder disposar d'habitatges de lloguer social i de lloguer assequible a través dels diferents serveis que disposa i dels

convenis que en aquesta matèria la corporació ha subscrit amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC).

Actualment els habitatges gestionats per a l'administració i que per tant poden oferir un lloguer assequible o social son els següents:

Habitatges gestionats per l'administració	2023
PROURSA	157
AHC	290
IMPSÒL	23
BMLLS	49
TOTAL	519
% respecte el parc d'habitatges principals	1,8%

Les actuacions d'aquest 2023 que responen a l'objectiu de fomentar el lloguer social i assequible es desglossen en l'apartat corresponent a les actuacions 3.7 i 3.8.

❖ **Actuació 2.3 Atenció a les persones en situació d'emergència habitacional. Reallotjament de persones o unitats familiars en risc d'exclusió social.**

L'Ajuntament, com a administració més propera al ciutadà ha de maximitzar els seus esforços per evitar la pèrdua de l'habitatge habitual de persones en situacions de vulnerabilitat. En cas de no poder aturar un desnonament, l'Ajuntament ha d'actuar per tal de poder garantir un reallotjament digne, tal i com preveuen les lleis 24/2015 i 4/2016.

Aquest any 2023 el parc municipal de lloguer a Rubí compta amb un total de 157 habitatges .

Les dades de nous contractes de lloguer realitzats aquest any del parc municipal que gestiona l'OLH, son les que consten en la taula que hi ha a continuació. Dels 8 contractes nous signats durant el 2023, només 1 és renovació de contracte de la unitat de convivència que ja hi vivia, la resta son noves unitats de convivència .

NOUS CONTRACTES DE LLOGUER	2021	2022	2023
HABITATGES MUNICIPALS	5	5	3
PROURSA - PONTEVEDRA	4	1	3
PROURSA - BELCHITE 11-13	2	2	1
PROURSA - BELCHITE 1-9	2	0	0
TANTEIG I RETRACTE	2	2	0
PROURSA – ALTRES HABITATGES	0	0	1
TOTAL	15	10	8

Les actuacions que s'han realitzat aquest any en aquest sentit es descriuen i valoren en l'apartat corresponent a l'actuació 3.1.1 relativa a la residència municipal temporal d'emergència.

Tal i com s'exposa a l'actuació 2.1.1, s'han atès 92 persones pagant situacions de llançaments, desnonaments i allotjaments temporals d'urgència.

Durant l'any 2023, s'han reallotjat amb suport econòmic de Serveis Socials Bàsics 58 persones, que representen 27 unitats de convivència.

De les 58 persones, 3 han estat reallotjades en dues ocasions de manera que el número total de reallotjaments és de 61.

❖ **Actuació 2.4.1 Mesures per garantir el manteniment dels subministraments bàsics.**

L'any 2016, l'Ajuntament de Rubí va signar un Conveni amb la companyia subministradora del servei d'aigua SOREA, on aquesta es comprometia a establir un fons de solidaritat dirigit a fer front als deutes acumulats d'usuaris de Rubí que compleixin els requisits de vulnerabilitat i que el deute no sigui producte d'un consum excessiu o d'una fuga.

L'indicador d'aquesta actuació està definit pel nombre d'ajuts atorgats a l'any pel pagament de subministraments bàsics de l'habitatge.

L'any 2023 el Fons econòmic social de SOREA ha destinat el següent: un total de 44.670,12 euros (7% menys que l'any passat) en 750 factures de consum d'aigua (42% més que l'any passat) de 299 famílies vulnerables (9% més que l'any passat).

FONS ECONÒMIC SOCIAL SOREA	2021	2022	2023
Import destinat (euros)	61.325€	47.814,53€	44.670,12€
Factures de consum d'aigua		528	750
Núm. de llars perceptores	243	274	299

La resta d'ajuts atorgats des de serveis socials (AJECCS) son:

Concepte	Import concedit any 2023 (euros)	% respecte al total dels ajuts (reglament AJECCS)	Núm. de persones receptores
(A9) Garantir els subministraments bàsics (aigua, llum i gas)	604,18€	0,18%	5
(A10) Altes en els subministraments bàsics	179,38€	0,05%	3
(A11) Netejes xoc habitatges	279,51€	0,08%	1
Total	1.063,07€	0,31%	9

❖ **Actuació 2.4.2 Assessorament contra la pobresa energètica mitjançant el projecte Rubí Brilla.**

En aquesta actuació el PLH proposa aprofundir en la cooperació entre Rubí Brilla i OLH en relació a la lluita contra la pobresa energètica. Es fan un seguit de propostes de treball que componen les principals línies d'actuació de l'Oficina de Drets Energètics.

A partir del projecte Rubí Brilla es vol oferir assessorament i acompanyament en les matèries següents:

- Assessorament a persones interessades en reduir el seu consum energètic.
- Tramitació amb companyies elèctriques de canvis en la tarifació, sol·licitud de bons socials...
- Assessorar a propietaris i comunitats de propietaris en projectes de rehabilitació energètica integral d'edificis. Introduir criteris energètics per reduir la demanda i el consum energètic dels edificis i, per tant, la despesa associada als mateixos.
- Assessorar a propietaris i comunitats de propietaris en la creació de comunitats energètiques.

Aquest any 2023 s'ha ofert assessorament contra la pobresa energètica a la Oficina de Drets Energètic a partir de la col·laboració entre Rubí Brilla, PROURSA i Serveis Socials.

Tal com defineix i estableix el PLH, l'espai de referència com és Rubí Brilla havia d'aconseguir una estabilitat, tant espai i en temps, i la manera era fer del projecte de ciutat Rubí Brilla una Oficina dels Drets Energètics. Una Oficina que ha esdevingut l'espai de referència per a la ciutadania en matèria de pobresa energètica. Aquest indicador es desenvolupa més endavant, a l'actuació 5.2.

Les dades de 2023 relacionades amb l'assessorament en matèria de pobresa energètica que s'han realitzat per part de Rubí Brilla, son les següents:

	2021	2022	2023
Total famílies en pobresa energètica ateses pel Rubí Brilla	84	124	295
Persones beneficiades	225	336	880
• Núm. de canvis a PVPC	21	34	146
• Núm. de baixades de potència	7	25	30
• Potència total reduïda	26,4 kW	37,3 kW	38,8 kW
• Promig potencial de reducció	3,77 kW	1,49 kW	1,29 kW
• Núm. eliminació manteniments	3	11	45
Total famílies amb bo social elèctric	35	96	218
Total famílies amb bo social tèrmic	28	9	18
Núm. fraccionaments deutes tramitats	3	9	5

Durant el 2023 s'ha posat en funcionament la Oficina de Drets Energètics (ODE), que ha comportat un augment significatiu de les famílies ateses en pobresa energètica, les famílies amb bo social elèctric i tèrmic. Del 2022 al 2023 ha augmentat un 261,9% les persones beneficiaries d'aquest servei a partir de canvis a PVPC, baixades de potència i eliminació de manteniments.

Totes les persones que son ateses a la ODE se'ls informa i assessora en matèria de consum responsable, així s'ha assessorat a un 237,9% de llars més que el 2022.

Pel que fa al nombre de propietaris i comunitats de propietaris assessorats per l'autoconsum, s'han realitzat 11 informes d'assessorament individual, 35 informes d'assessorament per a comunitats de veïns i 74 consultes resoltes referents a la pròpia tecnologia, bonificacions fiscals, subvencions...

Aquest 2023, des de Serveis Socials juntament amb l'Oficina de Drets Energètics s'han realitzat 642 Informes de Risc d'Exclusió Residencial, dels quals el 39% han sigut d'Endesa (llum i gas), el 37% han sigut pels subministraments d'aigua, el 10% per a subministraments elèctrics, el 9% relacionats amb el gas i el 4% per a combinats de llum i gas.

❖ **Actuació 2.1.4 Millora en la coordinació amb l'Agència de l'Habitatge.**

La Mesa de valoració per a situacions d'emergències econòmiques i socials de Catalunya de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC) és l'òrgan col·legiat tècnic, competent en la valoració de les situacions de vulnerabilitat i d'emergència econòmica i social de les persones en risc d'exclusió residencial, ateses i presentades pels serveis socials dels diversos municipis. De manera que l'AHC impulsa convenis de col·laboració amb els ens locals per tal de fer el seguiment social de les persones o unitats de convivència en situació d'emergència econòmica i social o convenis de col·laboració per a poder accedir a diversos registres que gestiona l'AHC.

A continuació s'enumeren les diferents relacions que s'han mantingut aquest any amb l'AHC i l'estat dels convenis existents i els convenis nous que s'han signat.

1. Addenda de pròrroga del conveni de col·laboració i d'encàrrec de gestions entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Ajuntament de Rubí relatiu a l'oficina d'habitatge, per a l'any 2023.
2. Addenda de pròrroga del Conveni de col·laboració entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Ajuntament de Rubí relatiu al programa de mediació per al lloguer social per a l'any 2023.
3. Adhesió de PROURSA a l'Acord Marc per a l'adhesió al programa d'ajuts a les entitats que integren l'Administració local de Catalunya que gestionen habitatges que formen part del Fons d'habitatge de lloguer destinat a polítiques socials.

A més d'aquests, es mantenen en vigor els següents acords anteriors:

4. Conveni de col·laboració entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Ajuntament de Rubí per al foment de la conservació, manteniment i rehabilitació dels edificis d'habitatges mitjançant la inspecció tècnica.
5. Conveni de col·laboració entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Ajuntament de Rubí, en relació amb l'Oficina de Rehabilitació municipal per a la gestió dels ajuts en matèria de rehabilitació residencial aprovats per la Generalitat de Catalunya en el marc del Pla Estatal de Recuperació, Transformació i Resiliència per a fer front a la crisi derivada de la covid-19, i l'instrument de recuperació Next Generation EU.
6. Conveni de col·laboració entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Ajuntament de Rubí pel qual es cedeix l'ús del programa informàtic "Control del parc administrat per l'Agència".
7. Conveni de cooperació entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Ajuntament de Rubí en la inspecció d'habitatges buits d'aquest municipi que consten inscrits o son susceptibles d'estar inscrits en el Registre d'habitatges buits i d'habitatges sense títol habilitant i el cofinançament de les parts.
8. Adhesió a l'Acord marc per a l'adhesió d'ajuntaments per col·laborar en el desplegament del programa Reallotgem.cat de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.
9. Accés a la base de dades d'ofertaments de lloguer social obligatori de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.
10. Conveni de col·laboració entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Ajuntament de Rubí relatiu al Servei d'Assessorament sobre el Deute Hipotecari (OFIDEUTE).
11. Accés a la base de dades del Registre d'Habitatges Buits i Ocupats sense títol habilitant.
12. Accés a la base de dades del Registre d'Habitatges sobre els quals es pot exercir el dret de Tanteig i Retracte.

❖ **Actuació 2.1.5 Millora en la coordinació amb les entitats locals.**

La intervenció de les entitats socials del tercer sector (PAH, Càritas, la Creu Roja, el Sindicat de Llogateres i l'ASAV) que treballen en l'àmbit de la inclusió residencial al municipi tenen un paper molt rellevant en l'acompanyament social de les persones afectades per una necessitat habitacional.

Per tal de fomentar la coordinació, en el PLH es proposa modificar la Mesa per al Dret a l'Habitatge com a l'òrgan encarregat de fer possible la col·laboració entre l'administració municipal i les entitats i agents socials que mantenen vinculació amb la lluita per un habitatge digne.

L'actuació que es proposa en aquest apartat correspon a l'actuació 5.6 que es descriu en aquesta memòria en l'apartat 2.4 *"Mesa per al dret de l'habitatge per reforçar la participació"* del capítol, *"El instruments de seguiment del PLH"*.

Aquest any 2023 no s'ha realitzat cap trobada de la MPDH.

Es va fer la primera jornada del cicle PARLEM D'HABITATGE, on es va comptar amb la presència i participació de membres de diferents entitats a Rubí, sensibilitzades en l'àmbit de l'habitatge.

PARLEM D'HABITATGE! és un projecte iniciat el 2022 amb la intenció d'obrir un espai de coneixement, reflexió i debat entorn a temes d'habitatge, que s'ha posat en marxa el 2023.

La primera activitat va consistir en una jornada de presentació d'experiències sobre models alternatius d'accés i tinença de l'habitatge que s'estan fent en diferents municipis, tant per part d'ajuntaments, com d'entitats i cooperatives.

Després d'aquesta jornada, hem conegut de primera ma l'experiència de masoveria que s'està desenvolupant a la masia de Can Balasch de Rubí, per valorar una possible línia de treball sobre masoveria urbana a Rubí.

❖ **Actuació 3.1.1 ; 3.1.2 ; 3.1.4; 3.2.1 i 3.2.3 - Diverses promocions d'habitatges.**

En aquest apartat consten cinc actuacions diferents de promoció d'habitatges. Aquestes actuacions es tractaran com a conjunt en aquesta memòria atès que en totes elles s'han iniciat procediments que afecten al conjunt de les accions.

Durant l'any 2023 i en algun cas en anys anteriors, PROURSA està treballant en projectes constructius d'acord amb el seu objecte social, els encàrrecs de gestió que se li fan i el planejament vigent, a fi d'actuar en la promoció pública d'habitatges.

En el PLH les actuacions de promoció de nous habitatges estan agrupades en dues fases. Fase 1 (2021-2023) i Fase 2 (2024-2027).

Les actuacions que durant l'any 2023 s'han realitzat de la Fase 1, son les següents:

- Promoció del carrer Marconi. Pla de Millora Urbana de Can Sant Joan INCASOL. 24 HPO. Contingent: població general. Actuació 3.1.1.
S'ha iniciat la construcció d'aquests habitatges i es preveu la finalització de la construcció a principis de 2024.
- Promoció del carrer Maria Aurèlia Campmany, 41. PERI 22.1 PROURSA. 6 HPO. Contingent: joves, gent gran i habitatges adaptats per a persones amb mobilitat reduïda. Actuació 3.1.1.
S'ha iniciat la construcció d'aquests habitatges i es preveu la finalització de la construcció a principis de 2024.
- Promocions d'allotjaments dotacionals de l'Ajuntament a convenir amb PROURSA. Sector Y. Avinguda de Castellbisbal, 78.
Es construiran 19 habitatges d'una habitació destinats a lloguer per a joves de 25 a 29 anys i gent gran. Durant l'any 2024 esta prevista la licitació de l'obra, i les obres de construcció es preveuen pel 2025.
- Espai residencial d'acolliment d'urgència. Allotjament dotacional.
Han finalitzat les obres de construcció d'aquests allotjaments però encara no ha estat ocupat. Es preveu l'ocupació durant el 2024.

❖ **Actuacions 3.1.5 i 3.1.6 - Oferta d'habitatges destinats a col·lectius preferents i per a tot l'itinerari de vida.**

En aquest epígraf consten les actuacions d'oferta d'habitatges destinats a col·lectius preferents.

L'indicador d'aquesta actuació fa referència al nombre d'habitatges construïts per cada col·lectiu o tipologia per any.

Les accions que s'han iniciat en aquesta primera fase son:

- **Població Jove:** promocions Maria Aurèlia Campmany, 41 i Sector Y Avinguda de Castellbisbal, 78.
- **Gent gran:** promoció Maria Aurèlia Campmany, 41.
- **Mobilitat reduïda:** promoció Maria Aurèlia Campmany, 41.
- **Exclusió residencial greu:** Espai residencial d'acolliment d'urgència, carrer Belchite, 1-9.
- **Itinerari per a tota la vida:** promoció del carrer Marconi.

Contingent	Habitatges en construcció 2023	Estat	%
Joves	3	Iniciat	4,7%
Gent Gran	1	Iniciat	1,6%
Adaptat	1	Iniciat	1,6%
General	25	Iniciat	39,1%
Col·lectius d'especial vulnerabilitat social	34	Finalitzat	53,1%
TOTAL	64		
PENDENTS DE CONSTRUIR	19		

El 2023 es va aprovar el "Protocol general d'adjudicació en règim de lloguer d'habitatges gestionats per Promocions Urbanes de Rubí SA (PROURSA)".

El canvi més rellevant, ha sigut la incorporació de contingents com a col·lectius preferents per a l'adjudicació dels habitatges públics i uns percentatges orientatius que detallem a continuació:

Contingent	%
Joves	35%
Gent Gran	15%
Adaptat	5%
General	20%
Col·lectius d'especial vulnerabilitat social	20%

Per aquest any 2023, s'han adjudicat els següents habitatges:

Contingent	Habitatges adjudicats	%
Joves	1	12,5%
Gent Gran	1	12,5%
Adaptat	1	12,5%
General	2	25,0%
Col·lectius d'especial vulnerabilitat social	3	37,5%

❖ Actuació 3.3 Creació i manteniment del Registre d'Habitatges Desocupats de Rubí.

El PLH inclou la necessitat de crear aquest registre municipal a efecte de mobilitzar el sòl privat i evitar l'especulació amb l'objectiu de fer complir als propietaris la funció social de l'habitatge. L'indicador d'aquesta actuació és la creació de l'esmentat registre i l'estat d'actualització del mateix.

El 2020 es va aprovar el Programa d'inspecció d'habitatges buits a Rubí i en data 29 d'abril de 2021 es va aprovar el Reglament municipal d'habitatges buits de Rubí, que permetia que es crees el Registre i es puguin dur a terme inspeccions als habitatges de Rubí per comprovar-ne l'estat ocupacional.

El Servei d'habitatge, durant el 2023, ha pogut seguir comptant amb la figura de la inspectora per seguir amb els procediments de detecció i inspecció que permeten incloure en el Registre municipal altres habitatges buits de la ciutat que no estan en el Registre de l'AHC i alhora activar les mesures de foment de l'ocupació que es descriuen en el Programa d'inspecció d'habitatges buits a Rubí.

Arran de l'Acord de la Subcomissió de Seguiment Normatiu, Prevenció i Solució de Conflictes de la Comissió Bilateral Generalitat-Estat en relació amb la Llei 1/2022, de 3 de març, de modificació de la Llei 18/2007, la Llei 24/2015 i la Llei 4/2016, per a fer front a l'emergència en l'àmbit de l'habitatge, hi ha hagut un canvi d'interpretació de la norma, de manera que els habitatges que tinguin un litigi judicial pendent no es podran considerar buits. Talment s'han hagut de modificar resolucions d'inscripció i incorporar aquesta nova interpretació en el moment de resolució dels expedients.

A la taula de continuació es pot veure l'estat del Registre municipal d'habitatges buits de Rubí (RMHB), cal dir però que és una eina viva que està en constant actualització.

	2021	2022	2023
Inspeccions realitzades	-	196	237
Expedients incoats	40	200	168
Habitatges inscrits al RMHB	2	75	165
Habitatges secció 1	1	9	8
Habitatges secció 2	-	29	31
Habitatges secció 3	1	37	126
Expedients arxivats	6	42	193

❖ **Actuació 3.5.3 Exercici del dret de tanteig i retracte objecte de la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execucions hipotecàries de la Generalitat de Catalunya.**

La transmissió dels habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant la compensació o el pagament del deute amb garantia hipotecària que estiguin situats en àrees de demanda residencial forta i acreditada i que hagin estat adquirits després de l'entrada en vigor de la LDH està subjecte al dret de tanteig i retracte de la Generalitat.

En els anys 2019-2022 PROURSA va adquirir vuit habitatges pel procediment de tanteig i retracte, de conformitat amb el Decret Llei 1/2015 de la Generalitat de Catalunya, *De mesures urgents i extraordinàries per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execucions*, que estableix que aquells béns que els grans tenidors han adquirit a partir de processos hipotecaris, abans de ser venuts a tercers, han de ser oferts a l'administració, per si està interessada en la seva adquisició.

Aquest any 2023 no s'han adquirit pisos en exercici d'aquest dret de tanteig i retracte per manca de dotació pressupostària, tot i que s'havia marcat l'objectiu d'adquirir dos habitatges per any mitjançant aquesta via.

	2019	2020	2021	2022	2023
Habitatges adquirits per tanteig i retracte	3	1	2	2	0
Import destinat a la compra dels habitatges	202.206,76€	70.000,0€	147.000,0€	210.900,0€	0

Des del 2019 al 2023, s'han comprat exercint el dret de tanteig i retracte un total de 8 habitatges per l'import total de 630.106,76€, que suposa una mitjana per habitatge de 78.763€.

❖ **Actuació 3.6.2. Legalització d'habitatges sense títol habilitant.**

L'aplicació de mesures i protocols per a la prevenció, detecció, gestió i mediació de les ocupacions irregulars d'habitatges justifiquen crear un Programa de legalització per aquelles persones que ocupen els habitatges irregularment per manca manifesta i involuntària d'un habitatge digne i adequat o per trobar-se en una situació social de vulnerabilitat.

No s'ha fet cap encàrrec tècnic durant aquest any 2023 per a redactar un programa com el que s'esmenta.

Però si que és cert, que amb la nova llei estatal 12/2023, pel dret a l'habitatge, la disposició addicional quarta exigeix la mediació abans de qualsevol procediment judicial. Arrel d'això s'ha notat un augment d'Oferiments de lloguer social, i en alguns casos la legalització mitjançant contracte de lloguer social a les persones ocupants.

	2020	2021	2022	2023
Oferiments LSO	45	105	126	72
Contractes signats	7*	10*	18*	4*
Mitjana preu lloguer	243,10€	240,43€	179,30€	138,83€

*Els contractes són aquells que l'arrendatari ha portat la documentació a la OLH

Des de PROURSA coordinats amb Serveis Socials acompanyen en el procés de mediació, realitzen informes o recopilant tota la documentació per a poder tramitar la legalització de la situació d'ocupació.

Dels 39 contractes, que tenim constància, de lloguer social obligatori, 19 contractes han regularitzat impagaments en contractes de lloguer i 20 contractes han regularitzat ocupacions sense títol habilitant.

El 36% dels lloguers socials obligatoris signats la propietat n'és SAREB, que és el gran tenidor que ha regularitzat més situacions d'ocupació, seguit per CAIXABANK SA que ha regularitzat el 10% dels lloguers socials obligatoris.

❖ **Actuació 3.6.3 Sanció per la presència d'habitatges buits.**

Per tal d'acompanyar les actuacions de foment de l'ocupació efectiva dels habitatges es preveuen mesures de penalització per aquells casos en què la desocupació d'un habitatge no està justificada. L'Ajuntament pot posar en marxa diversos mecanismes previstos a la legislació vigent per posar fi a aquesta situació i aconseguir arrendataris per aquests habitatges.

Tal com s'ha exposat en l'actuació 3.3, en aquest 2023 s'han fet 237 inspeccions, s'han incoat 168 expedients i s'han registrat al Registre municipal d'habitatges buits de Rubí 165 habitatges.

Dels habitatges inscrits, 8 ho estan a la Secció 1 de manera que es podrà aplicar l'ordenança fiscal 3.1 referida al recàrrec de l'IBI amb els nous imports que permet la modificació de l'Ordenança.

A principis de 2023, corresponent a l'exercici 2022, es va aplicar el recàrrec de l'IBI a 10 habitatges de grans tenidors per trobar-se l'habitatge en situació de desocupació

permanent i injustificada per un termini de més de dos anys i trobar-se inscrits en el Registre municipal d'habitatges buits, per un import total de 3.880,76€, que significa una mitjana de 388,07€ per habitatge.

❖ **Actuació 3.6.5 Modificació de l'Ordenança Fiscal per incrementar la fiscalitat dels pisos buits.**

L'objectiu d'aquesta actuació era que els serveis econòmics municipals modifiquessin de l'Ordenança Fiscal número 3.1, reguladora de l'Impost sobre Béns Immobles per incloure un recàrrec del 50% sobre la quota pels immobles d'ús residencial que es trobin desocupats més de dos anys.

En la sessió de Ple de l'Ajuntament celebrada en data 13 d'octubre de 2020 es va aprovar la modificació.

El 2023 es va procedir a les liquidacions del recàrrec d'habitatges desocupats amb caràcter permanent que s'havien inscrit al Registre Municipal d'Habitatges Buits el 2022. Se'n van aplicar 10 amb el percentatge del 50% sobre la quota líquida de l'IBI.

Aquest any 2023, arran de l'aprovació de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, s'ha modificat l'Ordenança Fiscal permetent que el recàrrec a aplicar serà del 100 per cent si el període de desocupació és superior a tres anys.

A més es podrà aplicar un augment de 50 punts percentuals addicionals, en el cas d'immobles que pertanyin a titulars de dos o més immobles d'ús residencial que es trobin desocupats al municipi.

De manera, que la quota líquida de l'impost sobre béns immobles podrà anar des del 50% al 150%.

❖ **Actuació 3.7.1 Programa de captació d'habitatges buits.**

Aquest programa proposa incentivar els petits propietaris d'habitatges buits (màxim de dos habitatges per propietari) amb una sèrie de mesures que facin atractiva la seva adscripció a la Borsa de Mediació de Lloguer Social que gestiona PROURSA a través de l'Oficina Local d'Habitatge.

El 2023 es segueix oferint la subvenció per a fer front a les obres d'adequació o millora dels pisos que s'incorporin a la borsa i un acompanyament en tota la tramitació del contracte de lloguer entre propietari i llogater, que és l'acompanyament propi de la BMLLS.

Aquest any s'han presentat un total de 2 sol·licituds, de els quals s'han atorgat 2 subvencions d'un cost total de 7.290,25€. Les dues sol·licituds eren d'habitatges que ja formaven part de la BMLLS, però s'ha renovat el contracte.

❖ **Actuació 3.7.2 Mobilització del parc vacant de particulars i petits tenidors. Ajuts i incentius als propietaris.**

Des de l'Ajuntament es promourà la captació del parc vacant de particulars i petits tenidors per tal que passin a formar part de la Borsa de Mediació de Lloguer Social, a partir de campanyes de publicitat i la continuïtat de la línia de subvenció esmentada en el punt anterior.

Segons les dades proporcionades per l'OLH aquest any 2023 la BMLLS disposa de 49 habitatges. S'han signat 4 contractes nous el 2023.

El 2023 ha sigut el segon any que s'ha bonificat l'IBI del 2022 dels propietaris de la BMLLS que ho haguessin sol·licitat.

Cal remarcar que s'ha dut a terme una modificació de l'apartat 7 de l'article 5 de l'Ordenança Fiscal número 3 de l'Impost sobre Béns Immobles de l'Ajuntament de Rubí, que permet a partir del 2024 gaudir d'una bonificació del 95% (abans del 60%) per aquells béns immobles d'ús residencial destinats al lloguer d'habitatge amb renda limitada d'acord amb la normativa autonòmica d'aplicació en matèria d'habitatge. De manera, que tots els propietaris que tinguin habitatges a la BMLLS podran beneficiar-se d'aquest augment de la bonificació.

Per la bonificació de l'IBI del 2023, corresponent a l'exercici 2022, s'han tramitat 37 sol·licituds de propietaris de la BMLLS amb un import total de les bonificacions de 6.569,4€ que correspon a una mitjana de bonificació per habitatge de 177,5€.

ANY	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Contractes vius	55	49	52	49	50	49
Propietaris interessats	5	3	4	3	2	10
Nous contractes signats	2	2	4	2	2	4
Renovació contractes	8	10	8	9	5	0

Bonificació IBI	2021	2022	2023
Sol·licituds	28	31	37
Import total	4.980,16€	5.458,28€	6.569,40€
Mitjana bonificacions	177,86€	176,07€	177,55€

❖ Actuació 3.8 Atenció a les persones que no poden accedir a un habitatge a preu de mercat. Foment del lloguer assequible.

L'objectiu d'aquesta actuació és garantir que el municipi disposi d'habitatge de lloguer a preu assequible.

Es crearà un Registre municipal de sol·licitants d'Habitatges de Protecció Oficial, coordinat amb el Registre únic de la Generalitat de Catalunya. D'aquesta forma, l'Ajuntament disposarà de les dades actualitzades dels sol·licitants d'habitatge públic empadronats a Rubí.

No s'ha procedit a crear aquest registre propi però el registre de l'AHC segueix actiu i aquest any 2023 s'hi han registrat 1.495 persones, de les quals s'han acceptat 559 sol·licituds.

El Registre de Sol·licitants de Protecció Oficial ha experimentat un creixement exponencial. Del 2020 al 2021 va créixer un 104,28%, del 2021 al 2022 un 90,2% i en l'últim any, del 2022 al 2023 s'ha produït un creixement del 136,5%, el més gran fins el moment.

A la taula de continuació es pot veure com cada vegada hi ha més persones que sol·liciten habitatge de protecció oficial i declaren tenir necessitat d'habitatge:

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Sol·licituds RSHPO	96	216	128	109	139	140	286	544	1495

De les 559 sol·licituds acceptades, el 48,1% pertanyen al contingent general, el 38,6% de les sol·licituds pertanyen al contingent de gent jove, el 12,1% pertanyen al contingent de majors de 65 anys i el 1% de sol·licituds demanen habitatges adaptats.

El que més sol·liciten els inscrits són habitatges de lloguer (38%), seguit pel lloguer amb opció a compra (18,6%), habitatge usat (15,7%), lloguer per a gent jove (11,8%) i habitatge en propietat (10%) i finalment el 5% sol·licita lloguer per a gent gran.

❖ **Actuació 4.4.1 Aplicació de les mesures de contenció dels lloguers.**

D'acord amb la Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge, una àrea declarada amb mercat d'habitatge tens és aquella que compta amb un índex de referència de preus de lloguer i que està en risc de no poder disposar d'habitatges de lloguer a un preu assequible per a tota la població.

El PLH exposa que per a l'objectiu d'aquesta actuació és important que Rubí promogui la declaració com Àrea amb mercat d'habitatge tens i renovi així la seva inclusió que ja té per la disposició transitòria tercera i l'annex d'aquesta llei.

D'aquesta manera durant l'any 2021 es va treballar en la Memòria anomenada *"DELIMITACIÓ DE RUBÍ COM A ÀREA DE MERCAT TENS (AMT)"*, imprescindible per obtenir la declaració.

Durant el 2023 s'ha publicat la resolució TER/2940/2023, d'11 d'agost, per la qual es declaren zona de mercat residencial tensionat diversos municipis, d'acord amb la Llei estatal 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge.

Les quals la Generalitat de Catalunya ha presentat la seva memòria justificativa al Ministeri de Transport, Mobilitat i Agenda Urbana per a la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens, concretament a 140 municipis de Catalunya de les quals està inclòs el municipi de Rubí.

Aquesta mesura és important ja que la declaració de Rubí com a Zona de mercat residencial tensionat permetrà aplicar les mesures de contenció de lloguers a partir d'un índex de referència que està dissenyant el Govern Espanyol.

❖ **Actuació 4.5 Ampliació del coneixement de l'estat de conservació del parc d'habitatge privat.**

Segons es desprèn de la Diagnosi i l'Anàlisi del PLH, l'estat de conservació del parc residencial de Rubí es troba majoritàriament en bon estat. Malgrat tot, la diagnosi també constata que el cens pot contenir errades mostrals, que no permeten detectar casos amb problemàtiques concretes.

Es proposen un seguit de cinc mesures per a processar i gestionar dades sobre l'estat de conservació del parc d'habitatges privats:

- Sistematitzar i analitzar la informació dels serveis municipals.
- Sistematitzar i analitzar la informació que provingui de les actuacions municipals que lluitin contra la pobresa energètica.
- Identificar els habitatges on resideixen persones amb seguiment de serveis socials.
- Coordinació amb l'AHC per conèixer comunitats de propietaris que han sol·licitat subvencions per la rehabilitació i sistematitzar els edificis que han sol·licitat subvenció per elaborar l'ITE.
- Elaborar mapes de l'estat del parc d'habitatges per detectar possibles àmbits d'actuació prioritària, per tal de determinar una Àrea de conservació i Rehabilitació.

De forma indirecte però amb tot l'abast de les propostes que s'inclouen en aquesta actuació, el 2021 es va posar en marxa el nou projecte d'Observatori de l'Habitatge de Rubí (OHR) i s'ha acabat de consolidar aquest 2023.

A partir dels indicadors que s'estan generant i creant en el nou OHR i les dades que ens proporciona l'aplicatiu de l'AHC sobre les ITE, estarem en disposició de tenir les dades per sistematitzar-les, mapitzar-les i definir una estratègia i un protocol d'intervenció en aquest àmbit.

És per això que s'han mantingut reunions amb el Gabinet d'Estudis i Estadística i la Oficina de Governança de Dades per a incorporar dades i automatitzar les actualitzacions i les càrregues de dades, que s'hi està treballant.

Des de l'Oficina Local de Rehabilitació s'han realitzat diverses tipologies de consulta, entre elles:

- 22 tramitacions d'ajuts per a la rehabilitació, inclosa ITE, per a interiors d'habitatges
- 2 tramitacions d'ajuts per a la rehabilitació, inclosa ITE, per edificis unifamiliars i plurifamiliars
- 3 avaluacions tècniques prèvies a la sol·licitud dels ajuts a la rehabilitació (que inclou els informes tècnics previs a les obres de rehabilitació d'habitatges)
- 13 avaluacions tècniques prèvies a la sol·licitud d'ajuts a la rehabilitació (que inclou els informes tècnics prèvies a les obres de rehabilitació d'edificis d'ús residencial)
- 78 avaluacions tècniques prèvies a la sol·licitud d'ajuts a la rehabilitació (que inclou els informes tècnics previs a les obres de rehabilitació d'Edificis d'ús residencial amb avaluació de l'eficiència energètica. Les quals 33 de les avaluacions corresponen al Programa 3 dels Fons Next Generation i 45 al Programa 4 dels Fons Next Generation.

Durant el 2023 també s'han tramitat 9 cèdules d'habitabilitat amb inspecció tècnica.

❖ **Actuació 5.1 Nou model de l'Oficina Local de l'Habitatge.**

L'Oficina Local d'Habitatge ha de tenir com a objectiu apropar l'administració pública als ciutadans, és per això que en el PLH es proposa redefinir aquesta Oficina, per a que pugui oferir una carta de serveis per als propietaris i els llogaters que prevegi les diverses mesures establertes en les línies estratègiques i actuacions d'aquest PLH.

En especial pel que fa a les línies 3.7 i 3.8. Carta de serveis de l'OLH que hauria d'estar a disposició per consultar en l'espai web d'habitatge.

Durant el 2023 l'Oficina Local d'Habitatge ha consolidat els mecanismes d'atenció i dels equips per poder integrar en una sola àrea una gran part de l'atenció presencial a la ciutadania. Alhora que s'ha sistematitzant i digitalitzant el servei per complir amb la normativa legal del procediment administratiu i la protecció de dades, a partir de la posada en marxa del programa de gestió d'expedients BPM.

Durant aquest any les visites ateses i les tasques d'assessorament i informació ha suposat l'atenció a 14.201 persones o unitats de convivència, de les quals el 62% han sigut per via telefònica, el 29% mitjançant correu electrònic i el 9% han sigut presencials.

❖ **Actuació 5.2 Coordinació de l'Oficina Local d'Habitatge amb l'Oficina dels Drets Energètics.**

En el PLH es proposa que l'OLH estableixi mecanismes de coordinació amb Serveis Social i amb el Projecte de Ciutat Rubí Brilla, el qual ha de continuar sent un espai de referència per a l'atenció de les persones amb risc de pobresa energètica així com tots aquells ciutadans que volen optimitzar el consum i despesa energètica del seu habitatge. Aquest espai de referència, a la fi de poder disposar d'un espai permanent que esdevingui una Oficina de Drets Energètics.

En aquesta actuació consta la proposta de funcions que hauria d'assumir aquesta oficina i que ja s'han esmentat en l'actuació 2.4.2.

L'any 2021 es va aprovar el Pla Director de Rubí Brilla 2030.

Durant el 2023 s'ha posat en funcionament la Oficina de Drets Energètics, que ha comportat un augment significatiu de les famílies ateses en pobresa energètica, les famílies amb bo social elèctric i tèrmic. Del 2022 al 2023 ha augmentat un 261,9% les persones beneficiàries d'aquest servei a partir de canvis a PVPC, baixades de potència i eliminació de manteniments.

Totes les persones que son ateses a la ODE se'ls informa i assessora en matèria de consum responsable, així s'ha assessorat a un 237,9% de llars més que el 2022.

Pel que fa al nombre de propietaris i comunitats de propietaris assessorats per l'autoconsum, s'han realitzat 11 informes d'assessorament individual, 35 informes d'assessorament per a comunitats de veïns i 74 consultes resoltes referents a la pròpia tecnologia, bonificacions fiscals, subvencions...

3. Les actuacions que s'havien de desenvolupar a la Fase 1 (2021-2023)

❖ **Actuació 2.1.3 Millora en la coordinació amb l'Administració de Justícia.**

El PLH diu que en la prevenció i atenció de l'emergència habitacional i l'exclusió social, l'Ajuntament ha d'establir protocols de millora en la coordinació amb l'Administració de Justícia. Per això actualment disposa d'alguns mecanismes de coordinació que es concreten en l'acord de Junta de Govern de 13 de novembre de 2013 d'adhesió al Protocol d'execució de les diligències de llançament als partits judicials de Catalunya. PROURSA i Serveis Socials consten com els serveis municipals encarregats del compliment d'aquest Protocol.

Aquest any 2023 no s'ha signat cap conveni de col·laboració amb l'Administració de Justícia.

Durant l'últim trimestre de 2023 s'ha posat en marxa un nou mecanisme de comunicació entre els jutjats i l'Oficina Local d'Habitatge.

A partir d'ara, quan els jutjats executin el tràmit d'admissió d'una demanda de desnonament per falta de pagament, desnonament per expiració del termini legal o contractual, o d'una execució hipotecària, faran l'enviament automatitzat i proactiu de l'ofici que comunica l'existència del procediment amb les dades del desnonat i el seu domicili mitjançant EACAT.

❖ **Actuacions 3.1.2 ; 3.1.3 ; 3.1.4, 3.2.1 i 3.2.3 - Diverses promocions d'habitatges.**

En aquest epígraf consten cinc actuacions diferents de promoció d'habitatges. Aquestes actuacions es tractaran com a conjunt en aquesta memòria atès que en totes elles s'han iniciat procediments que afecten al conjunt de les accions.

Durant l'any 2021 i en algun cas en anys anteriors, PROURSA està treballant en projectes constructius d'acord amb el seu objecte social, els encàrrecs de gestió que se li fan i el planejament vigent, a fi d'actuar en la promoció pública d'habitatges.

En el PLH les actuacions de promoció de nous habitatges estan agrupades en dues fases. Fase 1 (2021-2023) i Fase 2 (2024-2027).

Hi ha part de les actuacions que ja estan en desenvolupament i per això es troben dins les actuacions en marxa durant la Fase 1.

Les actuacions que durant l'any 2023 no s'han realitzat de la Fase 1, son les següents:

- Sector Y. Avinguda Castellbisbal, 42.
No s'actua aquest any. S'ha consensuat amb les associacions de veïns de la zona, la moratòria de 5 o 6 anys en aquesta actuació.
- Sector A. Plaça Andalusia.
No s'actua aquest any. Tot i que durant aquests anys s'ha procedit a iniciar modificació del planejament per a destinar aquest sòl a la construcció d'habitatges dotacionals, s'ha decidit no actuar durant la fase 1 en aquesta promoció.
- Solar propietat de PROURSA al carrer Belchite, darrera del supermercat ALDI
S'està procedint a fer una modificació del planejament a fi de poder realitzar en aquest sòl una promoció d'habitatges per part de PROURSA.

❖ **Actuació 3.2.4 Càmpus d'habitatge de protecció oficial i d'allotjament dotacional previst i forma de cobrir les necessitats.**

El PLH identifica les necessitats d'HPO en 450 habitatges i 195 en dotacional corresponents al col·lectiu de joves (25-29 i 30-34). L'indicador d'aquesta actuació correspon al nombre d'habitatges d'aquestes tipologies construïts.

Les actuacions realitzades a l'inici d'aquest període les teniu descrites en l'apartat corresponents a les actuacions 3.1.1 ; 3.1.2 ; 3.1.3 ; 3.1.4, 3.2.1 i 3.2.3 d'aquesta memòria.

Aquest 2023 estan en construcció 30 habitatges de protecció oficial, que suposa un 7% de l'objectiu total d'HPO.

❖ **Actuació 3.4. Creació i manteniment del Registre de Solars Sense Edificar de Rubí.**

Aquest registre municipal té per objecte la inscripció de les declaracions d'incompliment de l'obligació d'edificar referides a solars concrets. Aquest registre és una mesura útil per mobilitzar el sòl privat i evitar l'especulació, i per tant, resulta aconsellable que l'Ajuntament adopti l'acord de la seva creació.

Respecte a la creació i manteniment del Registre de solars sense edificar de Rubí durant el 2023 no s'ha actuat en aquest sentit. La inclusió d'aquesta actuació en aquest primer període d'aplicació del PLH respon a l'acceptació parcial d'una al·legació presentada per ERC en el sentit de situar la creació del registre per abans de finals de 2023 quan abans estava planificada pel període 2024-2027.

Conseqüentment resta pendent d'iniciar el procediment de creació.

❖ **Actuació 3.6.1. Convenis de cessió d'habitatges per al lloguer social amb entitats financeres.**

L'objectiu de l'actuació és establir convenis amb entitats financeres per aconseguir la cessió d'habitatges, partint de que el PLH ha de buscar nous marcs d'acord amb les entitats financeres per tal que facilitin la posada d'habitatge vacant de la seva propietat a mans de la BMLLS i poder-lo destinar a lloguer social o assequible.

Resulta adient establir un Conveni de cessió amb la SAREB, per la seva naturalesa pública, tal i com diversos Ajuntaments de l'entorn metropolità han realitzat recentment.

L'Ajuntament des de l'any 2017 ha intentat assolir acords amb entitats financeres i la SAREB perquè cedeixin habitatges en règim de lloguer social. Des de l'any 2018 l'Ajuntament té signat un conveni amb CaixaBank SA i Buldingcenter SAU que és vigent fins el proper 24 de juliol de 2022 i que no s'ha implementat atenent a que, segons la Secretaria municipal, és inaplicable, doncs la durada del conveni és inferior a la durada dels contractes de lloguer que es proposen en el conveni. No consta que s'hagi fet cap gestió per refer el text del mateix.

Actualment està en disposició de l'Ajuntament una proposta de conveni amb la SAREB que a dia d'avui no s'ha signat. Actualment s'està a l'espera d'informació dels serveis jurídics municipals, situació en la que porta bastants mesos.

Conseqüentment el nombre d'habitatges procedent de convenis amb entitats financeres és 0 durant aquest any. Tot i això l'Agència de l'Habitatge de Catalunya té 108 habitatges a Rubí cedits d'entitats financeres.

❖ **Actuació 3.10. Actualització constant del Patrimoni Municipal del Sòl i de l'Habitatge.**

Els municipis inclosos en les àrees de demanda residencial forta i acreditada han d'aprovar anualment l'inventari dels béns i els drets que integren el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge, així com el balanç de situació d'aquest patrimoni, i trametre'ls al Registre de planejament urbanístic de Catalunya per a la seva inscripció. El Patrimoni Municipal del Sòl i de l'Habitatge (PMSH) es va constituir arran l'acord del ple de gener de 2009 que va aprovar l'inventari general de béns de la corporació, i d'aquesta forma es dona compliment a l'obligació expressada en l'article 163.1 del TRLU. El PMSH és va constituir de forma separada de la resta de béns municipals, com preveu l'article 164, apartats 1 i 2 del TRLU.

Aquest any 2023 s'ha dut a terme la licitació per a inventariar-ho durant els propers anys des de la Secretaria Municipal, responsable de la gestió del PMSH, ja que actualment el PMSH està incomplet. A més de l'obligació de disposar d'aquest inventari, és imprescindible per facilitar la delimitació d'àrees destinades a l'adquisició del patrimoni públic del sòl i l'habitatge tal com s'esmenta en l'actuació 3.5.1 que correspon a la fase 2 (2024-2027) d'implementació del PLH.

❖ **Actuació 4.1.1. Foment de l'ocupació laboral en la rehabilitació i reforma d'habitatges.**

La rehabilitació i reforma dels habitatges s'erigeixen com a importants eines per generar llocs de treball, tot reconvertint un sector, el de la construcció, que ha patit una forta crisi, i que s'estava recuperant quan s'ha rebut l'impacte econòmic del Covid-19. En el PLH es reforça la idea de que cal fomentar una ocupació digna, revertint desigualtats, i iniciant la transformació energètica de les llars del municipi.

S'ha constatat que actualment a Rubí existeix un atur estructural que afecta principalment a persones de la població activa de major edat. Moltes d'elles provenen del sector de la construcció, tenen molta expertesa però un nivell formatiu baix, fet que dificulta molt la seva inserció laboral en altres àmbits.

Resulta adient promoure un Pla d'Ocupació per fomentar la reforma d'habitatges, que pot dirigir-se a persones aturades de més de 45 anys, que és un segment d'edat especialment castigat per l'atur. El Pla d'Ocupació de reforma d'habitatges ha de prioritzar aquells habitatges on hi visquin persones grans, en risc d'exclusió o amb necessitats especials.

No s'ha implementat cap Pla d'Ocupació per fomentar la reforma d'habitatges aquest any 2023 a fi de generar ocupació en col·lectius d'aturats especialment castigats per l'atur. En aquest àmbit de les polítiques de rehabilitació, s'ha actuat preparant un projecte i presentar-lo per accedir al Fons Next Generation EU per a la Rehabilitació energètica i habitacional de 2 edificis públics de lloguer social, on la resolució per a la selecció de propostes d'actuacions en entorns Residencials de Rehabilitació Programada se li atorga 1.611.834,00€ pel projecte presentat per Rubí donant-li així viabilitat. Finalment aquest 2023 ha sortit la convocatòria.

El 2023 també s'ha presentat el projecte per accedir al Fons Next Generation EU per a la de l'edifici de Maria Aurèlia Capmany, dins del programa 6 d'ajuda per a la construcció d'habitatges en arrendament social en edificis energèticament eficients.

❖ **Actuació 4.1.3 Subvenció a la Inspecció Tècnica d'Edificis.**

L'Oficina Local d'Habitatge avalua actualment els estudis i informes tècnics previs a les obres de rehabilitació d'edificis i habitatges quan se sol·liciten ajuts de rehabilitació de l'AHC. En el PLH s'exposa que per fomentar que els edificis de més de 45 anys realitzin la inspecció es proposen dues mesures:

- Campanya divulgativa de la necessitat de realitzar l'ITE.
- Aprovar una base reguladora de subvencions i una convocatòria anual destinada a comunitats de propietaris que assumeixi part del cost de realitzar l'ITE.

El 2022 es va signar un conveni amb l'AHC per a poder tenir accés a l'aplicatiu que utilitza l'Agència de l'Habitatge per a fer el seguiment de les ITE.

Durant el 2023 també s'han tramitat 9 cèdules d'habitabilitat amb inspecció tècnica.

❖ **Actuació 4.4.2. Detecció i sanció de l'assetjament immobiliari.**

En el PLH es considera rellevant preveure mecanismes de detecció i sanció en cas que es tingui coneixement de pràctiques d'assetjament immobiliari. Per això proposa oferir un Servei gratuït d'informació i assessorament de caràcter legal adreçat a les persones que poden estar patint un cas d'assetjament immobiliari i una coordinació amb els diferents serveis que hi poden intervenir.

La OLH ofereix el servei d'assessorament OFIDEUTE que inclou també l'assessorament en l'àmbit d'assetjament immobiliari, ja que és un servei d'assessorament sobre l'àmbit d'habitatge.

De manera que si que es detecten casos a través d'aquest instrument però no hi ha mecanismes per actuar-hi.

❖ **Actuació 3.5.4 Adquisició d'habitatges en el mercat privat per destinar-lo a lloguer social.**

Impulsar l'adquisició d'habitatges en el mercat privat mitjançant la compravenda, permetria generar habitatge assequible en un termini més curt que el que comporta la construcció d'habitatge d'obra nova.

El PLH inclou en aquest actuació la possibilitat de realitzar compra d'habitatge a través de licitar públicament l'adquisició dels mateixos.

Aquest 2023 no s'han comprat pisos exercint el dret del tanteig i retracte provinents del mercat privat.

4. Les actuacions a desenvolupar a la Fase 2 (2024-2027)

El PLH identifica vuit actuacions per a desenvolupar durant la segona fase del PLH 2024-2027, que es detallaran a continuació:

❖ **Actuació 3.2.2 Fase 2. Sòl vinculat al planejament urbanístic d'impuls privat.**

Aquesta fase inclou actuacions que estan previstes que es desenvolupin en la segona fase d'execució de pla (2024-2027).

En el PLH les actuacions de promoció de nous habitatges estan agrupades en dues fases. Fase 1 (2021-2023) i Fase 2 (2024-2027).

Les actuacions que durant la segona Fase s'hauran de realitzar:

1. Modificació puntual del PGO de Rubí a l'àmbit de la fàbrica IPAGSA. Àrea 22. Aprovada definitivament el 15 d'octubre de 2003. Pendent de desenvolupar-se mitjançant Pla de Millora Urbana.
2. Modificació puntual del PGO de Rubí. Àrea d'actuació 5.2. Cremalleres. Aprovada definitivament el 19 de novembre de 1998. Pendent de desenvolupar-se mitjançant Pla de Millora Urbana
3. Modificació puntual del PERI. 10.1.SUD (Escardívol)
4. Unitat d'Actuació 11.1 Cal Gerrer
5. Unitat d'Actuació 14.2 Francolí
6. Carrer Carrasco i Formiguera cantonada Primer de Maig 41

ESTAT:

1-2 Pla de Millora Urbana. Com s'hauria de procedir? De que depèn que marxin dels terrenys?

3. Aprovat per Ple 21.12.2023 la modificació.

4-5-6 En quin estat es troben?

A TENIR EN COMPTE:

1. 10% aprofitament urbanístic → 25 habitatges HPO
2. 10% aprofitament urbanístic → 17 habitatges HPO
3. 10% aprofitament urbanístic → 6 habitatges HPO
4. 10% aprofitament urbanístic → 2 habitatges HPO
5. 10% aprofitament urbanístic → 5 habitatges HPO
6. 41 habitatges d'allotjament dotacional

❖ **Actuació 3.4. Creació i manteniment del Registre de Solaris Sense Edificar de Rubí.**

Aquest registre municipal té per objecte la inscripció de les declaracions d'incompliment de l'obligació d'edificar referides a solaris concrets. Aquest registre és una mesura útil per mobilitzar el sòl privat i evitar l'especulació, i per tant, resulta aconsellable que l'Ajuntament adopti l'acord de la seva creació.

A TENIR EN COMPTE:

- Obligacions derivades del registre (obligació de construir en un termini establert, els sòls inscrits en el Registre, els municipals també)
- De qui és competència la creació del Registre? (Planejament-Secretaria)
- Optar acord per a la seva creació.

❖ **Actuació 3.5.1 Delimitació d'Àrees destinades al patrimoni públic de sòl i d'habitatge**

Les Àrees destinades al patrimoni públic de sòl i d'habitatge, estan recollides en l'article 172 del TRLU, arran les modificacions introduïdes pel Decret Llei 17/2019.

La creació d'Àrees destinades al patrimoni públic de sòl i d'habitatge convé que es realitzi en el marc de l'elaboració del POUM. Línia 3.9 i dins d'un Patrimoni del Sòl i de l'Habitatge actualitzat. Línia 3.10.

A TENIR EN COMPTE:

- Hauria d'estar recollit a nivell i escala del POUM.
- (Es podria gestionar més fàcil i ràpid si es tramita com un expedient independent del POUM, ja que llavors el debat per a la seva aprovació es centra únicament en el tema de l'HPO)

❖ **Actuació 3.5.2 Delimitació d'una Àrea de dret de tanteig i retracte**

Una de les funcions del PLH és la delimitació d'una Àrea de dret de tanteig i retracte al municipi (Article 14.6.c de la LDH).

Rubí al trobar-se dins d'una àrea de demanda forta i acreditada, tal i com preveu el Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge i el PTSH aprovat inicialment, convé que delimiti per acord del ple municipal una Àrea de dret de tanteig i retracte a favor de l'Administració pública sobre edificis plurifamiliars sencers i habitatges concrets usats.

Resulta adient que PROURSA consignï en el pressupost anual una partida per l'adquisició del dret de tanteig/retracte que permeti almenys accedir a 2 habitatges provinents de l'Àrea de tanteig i retracte, el que resulten un total de 12 habitatges durant la vigència del PLH.

La creació d'Àrees destinades a dret de tanteig i retracte convé que es realitzi en el marc de l'elaboració del POUM. Línia 3.9 i dins d'un Patrimoni del Sòl i de l'Habitatge actualitzat. Línia 3.10.

A TENIR EN COMPTE:

- Hauria d'estar recollit a nivell i escala del POUM.
- (Es podria gestionar més fàcil i ràpid si es tramita com un expedient independent del POUM, ja que llavors el debat per a la seva aprovació es centra únicament en el tema de l'HPO)

❖ **Actuació 3.5.5 Expropiació forçosa d'habitatges per causa d'interès social**

L'expropiació forçosa d'habitatges per causa d'interès social, que pot promoure tant l'AHC com l'Ajuntament, a l'efecte de dotar a les administracions públiques d'un parc social d'habitatges assequibles de lloguer per atendre amb caràcter preferent les necessitats d'habitatge de les persones que es troben en situació d'exclusió residencial o que estan en risc de trobar-s'hi. Aquesta expropiació es troba regulada per l'article 15 de la Llei 4/2016.

Aquest mecanisme es pot preveure com a última instància, si prèviament no s'ha pogut exercir el dret de tanteig o retracte (actuacions 3.5.2 i 3.5.3), o no s'han pogut adquirir habitatges en el mercat privat (actuació 3.5.4). És per aquest motiu que es preveu utilitzar-se a partir de 2023.

ESTAT:

- S'està instant als grans tenidors que tenen habitatges inscrits a la Secció 1 del RMHB, que els mobilitzin mitjançant la BMLLS. De manera que si no ho fan en el temps requerit per l'Administració es podria declarar l'incompliment de la funció social que podria finalitzar amb l'expropiació forçosa dels habitatges per causa d'interès social.

A TENIR EN COMPTE:

- S'hauria de valorar si es vol treballar en aquesta línia. (jurídic/econòmic)

❖ **Actuació 3.9 El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal com a generador d'habitatge públic**

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rubí és una gran oportunitat per generar nou habitatge protegit, tant per l'aplicació de la legislació urbanística vigent, com emprant nous mecanismes. Per aquesta raó el Pla Local de l'Habitatge i la Memòria Social del POUM han d'estar fortament interrelacionats i permetre una acció integradora i coherent.

A TENIR EN COMPTE:

- S'han proporcionat dades a l'equip redactor del POUM
- S'ha repassat conjuntament amb la Carme Estany les actuacions de la Fase 2 del PLH per a valorar la incorporació d'aquestes actuacions al POUM.

❖ **Actuació 4.1.2 Prioritat de l'enfocament social, millora energètica i supressió de barreres arquitectòniques en la rehabilitació i reforma**

En el marc de la nova política metropolitana de rehabilitació d'habitatges, d'edificis i de renovació urbana de l'AMB, es preveu que s'incorporin a les bases noves indicacions i requeriments per ampliar els beneficis mediambientals que hauran de complir els projectes que rebin les aportacions públiques.

L'Ajuntament de Rubí pot proposar la celebració d'un conveni per tal de la inclusió d'aquest municipi en la línia d'ajuts, o bé que les línies de l'AHC es reorientin en el sentit que s'exposa a continuació:

- Actuacions de conservació
- Millora de la qualitat i la sostenibilitat
- Problemes d'accessibilitat i altres
- Interiors d'habitatge
- Intervencions en barris

A TENIR EN COMPTE:

- Crear nova línia d'ajuts, conjuntament amb Rubí Brilla?
- Convenis de col·laboració amb la Generalitat de Catalunya i l'AHC de l'àmbit de la rehabilitació.
- Serveis socials dona ajuts per a la supressió de barreres arquitectònics en habitatges per a gent gran.
- La OLH realitza assessorament de rehabilitació.

❖ Actuació 4.2 Declaració d'Àrees de Conservació i de Rehabilitació

La Disposició Addicional Cinquena del TRLU, per mitjà del Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, introdueix la figura de l'Àrea de rehabilitació urbana, que es guia pels següents principis:

L'Administració urbanística actuant pot acordar la iniciativa pública per delimitar i gestionar les actuacions de rehabilitació edificatòria, d'ofici o a petició dels propietaris afectats o d'altres subjectes legitimats. En aquest cas, correspon a l'Administració esmentada gestionar l'execució, directament o indirectament, segons alguna de les modalitats admeses per la legislació de contractes del sector públic.

A TENIR EN COMPTE:

- Qui té la competència per aquesta declaració?
- S'ha de tenir en compte en el POUM però la tramitació és independent.

❖ Actuació 4.3 Millora en la capacitat d'intervenció de la política de rehabilitació. Nous mecanismes de finançament.

Tradicionalment la rehabilitació del parc residencial s'ha finançat a través de l'estalvi de les comunitats de propietaris i de les subvencions públiques. No obstant això, el pagament de la subvenció de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya es fa posteriorment a la realització de les obres i per tant, les comunitats de propietaris han d'avançar el cost total de la intervenció.

Més enllà de les àrees de declarades de conservació i rehabilitació, línia 4.2, el TRLU preveu que regeix el dret civil. (Disposició Addicional Cinquena. Apartat 12).

No obstant, resulta adient cercar mecanismes tant per millorar el finançament de les actuacions com per evitar que les comunitats de propietaris hagin de fer els avançaments que responen a accions de foment de l'Administració.

A TENIR EN COMPTE:

- Crear nova línia d'ajuts, conjuntament amb Rubí Brilla?
- Convenis de col·laboració amb la Generalitat de Catalunya i l'AHC de l'àmbit de la rehabilitació.