

Pla Local d'Habitatge de Rubí



Ajuntament
de Rubí



Pla Local d'Habitatge de Rubí.

Part A. Diagnosi i Anàlisi

Part B. Objectius, línies estratègiques i actuacions

Part C. Avaluació econòmicofinancera

Gener de 2021

Equip Casa i Gestió

Iker San Román

Martí Prat

Equip EIDOS

Yolanda Jiménez

Laia Giménez

Eloi Campos

Equip municipal

Ramon Capolat

Jordi Martínez

Carme Estany

Jesús Gómiz

Felip Vergés

Josep Vives

Enrica Bornau

Encarna Mede

índex

Part A

00	Introducció	10	04	Estat del parc existent	93
0.1	Emmarcament de Rubí a la comarca del Vallès Occidental	11	4.1	Descripció de l'evolució dels usos del sòl	93
0.2	Emmarcament de Rubí a la regió metropolitana de Barcelona	15	4.2	Descripció de les diferents zones urbanes	95
01	Anàlisi de les característiques de la població	21	4.3	Evolució del parc residencial	102
1.1	Evolució i característiques de la població	22	4.4	Estat del parc residencial	105
1.2	Components del creixement de la població	24	4.5	Tinença del parc immobles de Rubí	109
	Creixement natural	24	4.6	Anàlisi de l'habitatge buit	110
	Creixement migratori	26	4.7	Habitatges ocupats	115
	Noves altes i canvis de residència a Rubí (2019)	33	4.8	Observacions per a la planificació de polítiques de rehabilitació	119
1.3	Població per gènere i grups d'edat	34	4.9	Evolució i estat del parc residencial. Conclusions	122
	Comparativa de població per gènere amb el Vallès Occidental i Catalunya	35	05	Previsions demogràfiques i de necessitats d'habitatge	123
	Grups d'edat	37	5.1	Projeccions de la població	124
1.4	Característiques de la població per nacionalitats	42		Projeccions població jove i demanda	127
1.5	Distribució de la població per districtes	45		Projeccions gent gran	128
	Evolució poblacional dels barris	49	5.2	Projeccions de llars	130
1.6	Evolució i característiques de la població. Conclusions	55	5.3	Previsions demogràfiques i de necessitats d'habitatge. Conclusions	137
02	Mercat de l'habitatge	56	06	Objectiu de solidaritat urbana	138
2.1	Mercat de Compra Venda	57	07	Quadre resum de necessitats	141
2.2	Mercat de Lloguer	66	08	Anàlisi DAFO i Conclusions generals	144
2.3	Mercat de l'habitatge. Conclusions	72		Conclusions Generals	145
03	Característiques de la demanda d'habitatge	73			
3.1	Població amb ingressos insuficients per accedir al mercat de l'habitatge	74			
3.2	Demanda de primer accés a l'habitatge	79			
3.3	Demanda inscrita en el registre de sol·licitants d'habitatge	82			
3.4	Persones usuàries dels serveis municipals d'habitatge	84			
	Ajuts pagament al lloguer	84			
	Servei d'Intermediació Afectats Hipoteques (SI AH)	86			
	Demandes d'habitatge social	87			
	Lloguer social	87			
	Mesa d'emergència	87			
	Evolució dels ajuts i beneficis gestionats per Serveis Socials en l'àmbit de l'habitatge	88			
3.5	Actualització de dades de col·lectius vulnerables	90			
3.6	Col·lectius amb especial necessitat d'habitatge. Conclusions	92			

índex

Part B

01	Introducció	149	03	Ampliar el parc públic d'habitatge i la borsa de lloguer assequible i social per donar compliment a la solidaritat urbana	178
1.1	Planejament urbanístic de Rubí	151	3.1	Impuls municipal de polítiques d'habitatge	179
1.2	El Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge	152	3.1.1	Promoció de sòl municipal amb PROURSA i promoció de sòl propietat d'INCASOL.	180
1.3	Principals conclusions de l'Anàlisi i diagnòstic del PLH.	156	3.1.2	Promoció de sòl municipal conveniat amb l'INCASOL, IMPSOL i l'Operador Metropolità de l'Habitatge	181
	Població jove	156	3.1.3	Promoció de sòl amb entitats sense ànim de lucre	182
	Risc o situació d'exclusió residencial	156	3.1.4	Promoció de sòl per a cooperatives de cessió d'ús.	183
	Exclusió residencial greu	156	3.1.5	Oferta d'habitatges destinats als col·lectius preferents	183
	Població amb dificultats en el mercat lliure (lloguer).	156	3.1.6	Oferta d'habitatges per a tot l'itinerari de vida	184
	Gent gran (lloguer)	156	3.2	Construcció i Promoció d'habitatges públics	185
1.4	Definicions aplicades en el Pla d'Acció.	158	3.2.1	Fase 1	185
1.5	Vigència del PLH.	159	3.2.2	Fase 2	186
1.6	Estructura del Pla d'Acció	159	3.2.3	Possibles actuacions del Pla Local d'Habitatge (2027-2031).	187
02	Prevenir i atendre l'emergència habitacional i l'exclusió residencial	161	3.2.4	Còmput d'habitatge de protecció oficial i d'allotjament dotacional previst i forma de cobrir les necessitats.	188
2.1	Atenció a les persones amb dificultats per a mantenir el seu habitatge o en procés de pèrdua de l'habitatge.	162	3.3	Creació i manteniment del Registre d'habitatges desocupats de Rubí.	189
2.1.1	Dotació d'ajuts econòmics que permetin mantenir l'ús de l'habitatge habitual	162	3.4	Creació i manteniment del Registre de solars sense edificar de Rubí.	191
2.1.2	Mecanismes de seguiment i acompanyament als desnonaments	164	3.5	Adquisició d'Habitatges privats per polítiques públiques.	192
2.1.3	Millora en la coordinació amb l'Administració de Justícia	167	3.5.1	Delimitació d'Àrees destinades al patrimoni públic de sòl i d'habitatge.	192
2.1.4	Millora en la coordinació l'Agència de l'Habitatge de Catalunya	169	3.5.2	Delimitació d'una Àrea de dret de tanteig i retracte.	193
2.1.5	Millora en la coordinació amb les entitats socials	171	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.	194
2.2	Atenció a les persones que no poden accedir a un habitatge de lloguer assequible. Foment del lloguer social	172	3.5.4	Adquisició d'habitatges al mercat privat per destinar-lo a lloguer social.	195
2.3	Mesures per garantir el manteniment del subministrament bàsics	173	3.5.5	Expropiació forçosa d'habitatges per causa d'interès social.	195
2.4	Atenció a la pobresa energètica	174			
2.4.1	Mesures per garantir el manteniment del subministrament bàsics.	174			
2.4.2	Assessorament contra la pobresa energètica mitjançant el projecte Rubí Brilla	176			

índex

Part B

3.6	Mobilització dels habitatges buits d'entitats financeres cap al lloguer assequible i social.	196
3.6.1	Convenis de cessió d'habitatges per al lloguer social amb entitats financeres.	196
3.6.2	Legalització d'habitatges sense títol habilitant	197
3.6.3	Sanció per la presència d'habitatges buits.	198
3.6.4	Expropiació de l'ús de l'habitatge.	199
3.6.5	Modificació de l'Ordenança Fiscal per incrementar la fiscalitat dels pisos buits.	199
3.7	Mobilització de l'habitatge privat cap al lloguer assequible i social.	200
3.7.1	Programa de captació d'habitatges buits.	200
3.7.2	Mobilització del parc vacant de particulars i petits tenidors. Ajuts i incentius als propietaris.	201
3.8	Atenció a les persones que no poden accedir a un habitatge a preu de mercat. Foment del lloguer assequible.	204
3.9	El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal com a generador d'habitatge públic.	205
3.10	Actualització constant del Patrimoni Municipal del Sòl i de l'Habitatge.	207
04	Rehabilitar, mantenir i millorar el parc d'habitatges actual	208
4.1	Millora de la política de rehabilitació.	209
4.1.1	Foment de l'ocupació laboral en la rehabilitació i reforma d'habitatges	209
4.1.2	Prioritat de l'enfocament social, millora energètica i supressió de barreres arquitectòniques en la rehabilitació i reforma.	210
4.1.3	Subvenció a la Inspecció Tècnica d'Edificis.	211
4.2	Declaració d'Àrees de Conservació i Rehabilitació	212
4.3	Millora de la capacitat d'intervenció de la política de rehabilitació. Nous mecanismes de finançament.	214
4.4	Mantenir els residents.	215
4.4.1	Aplicació de les mesures de contenció dels lloguers	215
4.4.2	Detecció i sanció de l'assetjament immobiliari	216
4.5	Ampliació del coneixement de l'estat de conservació del parc d'habitatge privat.	217

05	Establir mecanismes de desenvolupament i compliment del pla local d'habitatge	218
5.1	Nou model de l'Oficina Local de l'Habitatge.	218
5.2	Coordinació de l'Oficina Local d'Habitatge amb l'Oficina dels Drets Energètics.	219
5.3	Consolidació de l'Observatori Local de l'Habitatge.	220
5.4	Portal informatiu sobre el Pla Local d'Habitatge en la web municipal	221
5.5	Dinamització de la Comissió municipal del Pla Local de l'Habitatge.	222
5.6	Modificació de la Mesa per al dret de l'habitatge per reforçar la participació.	223

Part C

Avaluació econòmicofinancera i seguiment del pla	231
Avaluació econòmicofinancera	231
Seguiment del pla d'habitatge	238

Part D

Annexos	244
Annex 1. Memòria Procés Participatiu	
Annex 2. Informe resultats enquesta ciutadana	

The background of the entire page is a detailed, light orange-toned map of the town of Rubí, showing its street grid, parks, and geographical features. The map is centered and covers the entire area.

PART A

Diagnosi i Anàlisi

Pla local d'habitatge de Rubí

Introducció

La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge defineix el pla local d'habitatge (en endavant PLH) com l'instrument que determina 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.

El PLH ha de contenir una triple perspectiva:

- 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.

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.

Pel que fa a la seva tramitació, la Llei requereix el desenvolupament de mecanismes de participació ciutadana, la materialització del període d'exposició pública i la posterior aprovació del PLH pel Ple municipal.

Per a concertar polítiques d'habitatge amb el Govern, l'ajuntament ha de comunicar l'acord d'aprovació del pla local d'habitatge al departament competent en matèria d'habitatge i li n'ha de trametre un exemplar. El dit departament pot requerir a l'ajuntament, de manera motivada, que amplii la documentació aportada o que modifiqui el pla atenent el compliment de la legalitat, les disponibilitats pressupostàries i la protecció d'interessos supralocals.

Aquest document conté l'anàlisi i la diagnosi de la situació de l'habitatge al municipi de Rubí, basat en l'estudi conjunt de les variables més importants que afecten la matèria. Cadascuna d'aquestes variables es desenvolupa en un apartat específic:

Secció 1

que tracta sobre la població i les seves principals característiques, així com la seva distribució per districtes i barris.

Secció 2

s'analitza el mercat immobiliari actual, i l'evolució al·listada dels preus en venda i lloguer.

Secció 3

a partir de la situació descrita en els dos apartats anteriors, s'identifiquen els col·lectius amb dificultats per accedir a un habitatge, bé per l'esforç econòmic que comporta, o bé per pertànyer a col·lectius que arriba al Servei Municipal d'habitatge sol·licitant una assistència.

Secció 4

pel que fa a l'estat de l'actual parc residencial i les seves dues principals disfuncions, l'habitatge buit i l'habitatge ocupat sense títol habilitant.

Secció 5

desenvolupa les projeccions de població i formació de llars per als pròxims anys, prestant especial atenció als més joves.

Secció 6

quantifica els diferents tipus d'habitatge destinats a polítiques socials, necessaris per assolir l'objectiu de solidaritat urbana (15% respecte del total d'habitatges principals existents).

Secció 7

es classifica a les persones que necessiten habitatge en 5 grups principals, i es proposen 7 itineraris diferents per servir-los.

S'han utilitzat diverses fonts que anteriorment existien per preparar aquest document. Entre ells, destaca la Memòria Social que acompanya el Text Refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal - en endavant TR POUM- pla que no va ser aprovat.

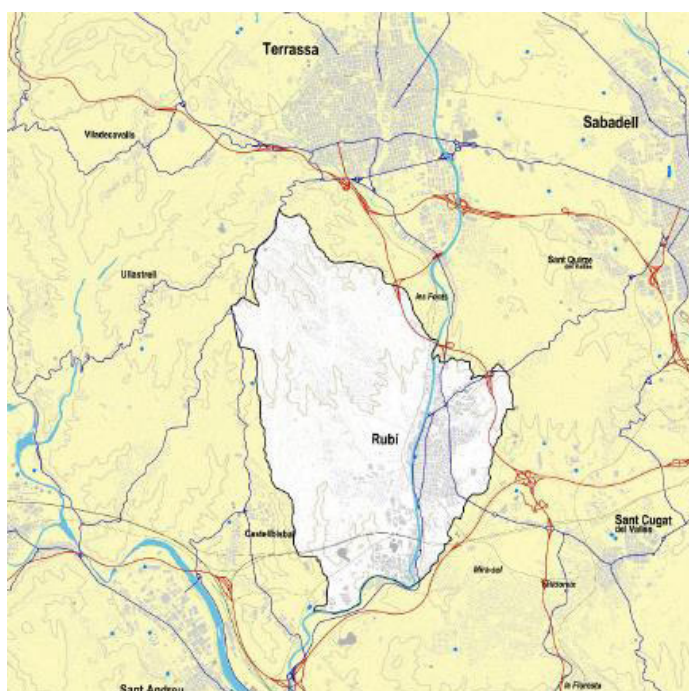
Tot i això, i per la seva qualitat tècnica, aquesta Memòria Social s'ha pres com a base per presentar algunes hipòtesis i projeccions de població i habitatge. D'aquesta manera, es pretén que el diagnòstic present, així com el Pla d'acció que lo desenvoluparà, serveixen de pont entre les normatives urbanístiques actuals i el proper POUM.

Finalment, cal destacar que la major part de les dades recollides en aquest document s'han obtingut a partir de fonts generades pel mateix Ajuntament. Ha estat realitzat un esforç important pels tècnics municipals, per tal de fer l'anàlisi el més a prop possible a la realitat local. Sense la seva implicació aquest treball no hauria estat possible.

0.1 Emmarcament de Rubí a la comarca del Vallès Occidental

Aquesta descripció ha estat presa de diferents seccions de la Memòria d'ordenació del TR POUM.

El municipi de Rubí limita a nord amb Terrassa, a l'est amb Sant Quirze del Vallès, a l'oest amb Ullastrell i Castellbisbal i a sud amb Sant Cugat.



Font: Memòria ordenació TR POUM

La trama urbana de Rubí s'entén com una part del sistema de Terrassa i del sistema de Sabadell i com un nexe entre ambdós sistemes formant l'anella urbana del Vallès Occidental.

El creixement de Rubí en el seu conjunt i el creixement dels nuclis urbans veïns, ha generat un continu urbà que supera els límits municipals i que tendeix a consolidar-se.

Aquest continu es desenvolupa amb Castellbisbal, Sant Cugat i Terrassa:

Continuïtat amb Sant Cugat

L'est del nucli urbà de Rubí està delimitat per la B-30/AP7 i la C-16. Les vies que les travessen són importants eixos de connexió entre les urbanitzacions de Can Vallhonrat i Mas Gener, al terme de Sant Cugat.

Continuïtat de teixits i polígons industrials amb Castellbisbal i el sistema urbà de Martorell

Els polígons industrials situats a sud del municipi s'uneixen als polígons del terme municipal de Castellbisbal, i des d'aquests seguint la carretera B-150 s'enllaça amb el nucli de Castellbisbal i les urbanitzacions que hi ha al llarg d'aquesta carretera. Més endavant seguint la C-1413 s'arriba fins a Sant Andreu de la Barca i al sistema urbà de Martorell seguint l'eix del Llobregat. El congost del Llobregat configura un punt de ruptura entre l'espai industrial de la riera de Rubí i els polígons de Martorell.

Continuïtat amb el sistema urbà de Terrassa

En direcció nord la C-16 separa Rubí dels municipis de Sant Quirze del Vallès i de Terrassa. La travessen tres carreteres, la C-243, la BP-1503 fins a Terrassa i la C-1413 fins a Sant Quirze i Sabadell. L'eix de la riera de Rubí i de les Arenes constitueix un eix urbanitzat molt clar que arriba pràcticament fins més enllà del municipi de Matadepera.

El municipi de Rubí té una extensió de 3.229,72Ha (d'acord amb l'amidament del POUM) i, compta amb una població de **78.433** habitants (a 1 de gener de 2019).

En línies generals, al municipi es diferencien dos entorns dividits per la Riera de Rubí i la traça del sistema ferroviari. A sud, a est i als dos marges de la riera, s'hi troba el continu urbà, on l'ús residencial compacte s'estén fins el parc de Ca n'Oriol i el límit de terme municipal amb Sant Cugat del Vallès. En aquest àmbit s'hi ubiquen també els usos industrials, (principalment a nord-est i sud-oest), que envolten el casc urbà.

A nord i oest del municipi, la urbanització de baixa densitat ha colonitzat el territori, deixant lliures d'ocupació els espais oberts corresponents a la Serra de Can Riquer i Serra de l'Oleguera (oest) i la serra de Can Guilera a est.

Perspectiva històrica

Els assentaments de població més antics dels que es té constància a Rubí pertanyen a l'època dels ibers. A l'època dels romans també es té referència d'un assentament rural configurat per unes vint viles, de 15 persones cadascuna.

La documentació escrita més antiga de la que es disposa és de l'any 986. En aquests escrits, ja es menciona l'església de Sant Pere i el Castell. El poble de Rubí va anar creixent i configurant-se al voltant de l'església, constituint el que es coneixia com el barri de La Sagrera.

Cap al segle XVII Rubí s'expandeix ocupant els terrenys que correspondrien actualment amb la zona del carrer de Sant Pere i l'Avinguda de Francesc Macià. Aquest nou creixement de Rubí era conegut amb el nom del barri del "Pedró".

A finals del segle XVIII, el municipi comptava amb poc més de tres-cents habitants i el seu caire de població agrícola era molt fort. Cal esmentar que el moviment industrial no va fer la seva primera aparició a Rubí fins ben entrat el segle XIX.

Al segle XVIII s'inicià una tendència a l'augment de població que es va veure reforçada durant el

següent segle XIX. La bonança econòmica, l'expansió del cultiu de la vinya i l'arribada de gent d'altres indrets, són els principals factors que van influir en aquesta línia ascendent de la població. L'augment va ser tan espectacular que l'any 1857 Rubí ja comptava amb gairebé tres mil habitants.

És durant aquests anys (1830) quan a Rubí comencen a aparèixer les primeres indústries, principalment tèxtils. A partir d'aquests barris inicials (La Sagrera i el Pedró), que constituïen el casc urbà de Rubí, es va anar generant l'expansió urbana del segle XIX, amb la construcció de cases, l'obertura de nous carrers, l'enderrocament de cases velles, etc. El creixement del segle XIX fa que el govern municipal, proposi el pla urbanístic anomenat "Proyecto de Reforma, mejora y ensanche del pueblo de Rubí" (data de 1875).

L'any 1918 el ferrocarril va arribar a Rubí. El tren, junt amb les dues grans vies que s'havien obert a mitjan segle XIX (la carretera que anava de Gràcia a Manresa, que unia Rubí amb Terrassa, Sant Cugat i Barcelona per l'Arrabassada, i la carretera que unia Rubí amb Molins de Rei i Caldes de Montbui) garantien una bona comunicació amb les poblacions veïnes.

L'any 1935 es va presentar el pla urbanístic "Pla d'urbanització de la vila i entorns", que estableix la descripció geomètrica d'uns possibles futurs carrers adaptant-se a la topografia existent. En aquest pla, la riera adquireix un paper d'eix central, ja que el pla preveia que Rubí creixés a banda i banda d'aquesta. El pla de l'any 1935, va marcar les línies de creixement de Rubí fins als anys 70.

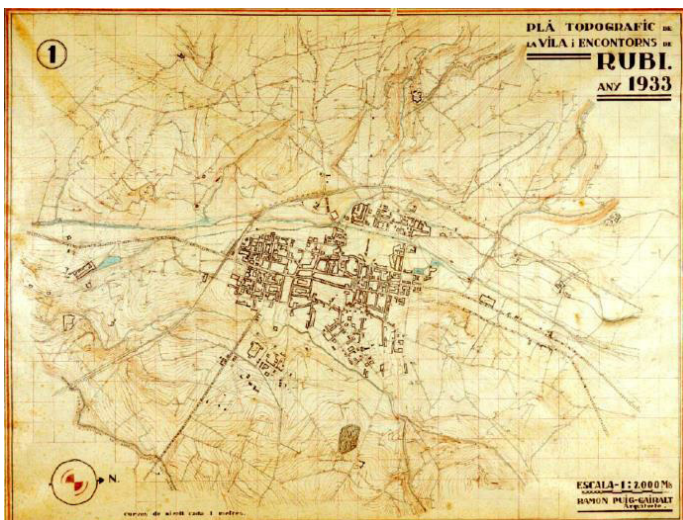


Fig. 11. PLA TOPOGRÀFIC DE RUBÍ - ANY 1933 / Font: Arxiu municipal

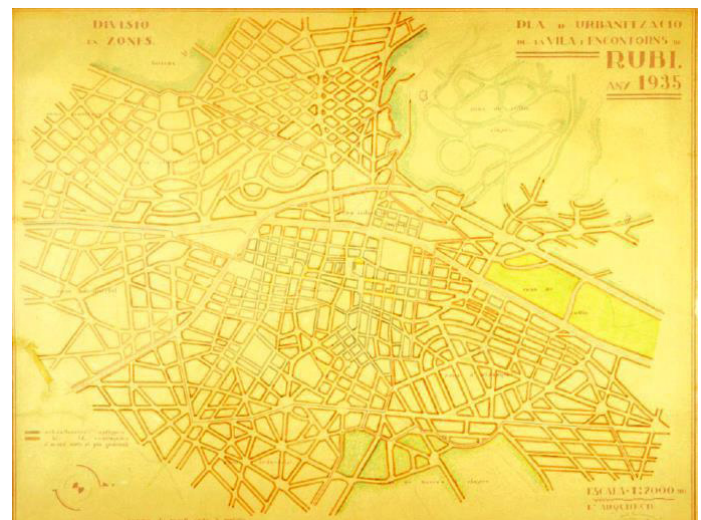


Fig. 12. PLA D'URBANITZACIÓ DE LA VILA I ENTORNS - ANY 1935
Font: Arxiu municipal

L'any 1962 va ser l'any de la rierada, que va inundar completament el barri de la Riera (zona de l'Escardívol). La necessitat de reconstrucció del barri en un altre indret del poble, així com el fort creixement de la immigració que, com a altres municipis de Catalunya, es dona a Rubí durant els anys 60 va comportar un fort creixement de la ciutat, que es va traduir en un gran consum de sòl.

Durant aquells anys, es van construir barris com les Torres, El Pinar o el 25 de Setembre, que solucionaven els problemes de la demanda d'habitatge, però que no prestaven atenció a les mancances d'infraestructures, serveis i d'equipaments que hi havia al municipi.

A la imatge següent (Etapas del creixement de Rubí) es pot apreciar el creixement que produït a Rubí des de l'any 1970 fins al 2004.

Primer amb un creixement intensiu del nucli urbà, paral·lel a la implantació perifèrica d'un important nombre de polígons industrials i, posteriorment amb la urbanització dispersa reflectida en el conjunt d'urbanitzacions més o menys deficitàries d'infraestructures i equipaments públics.

Els valors del creixement (en consum de sòl) d'aquest període són molt alts i responen a diversos moments i activitats:

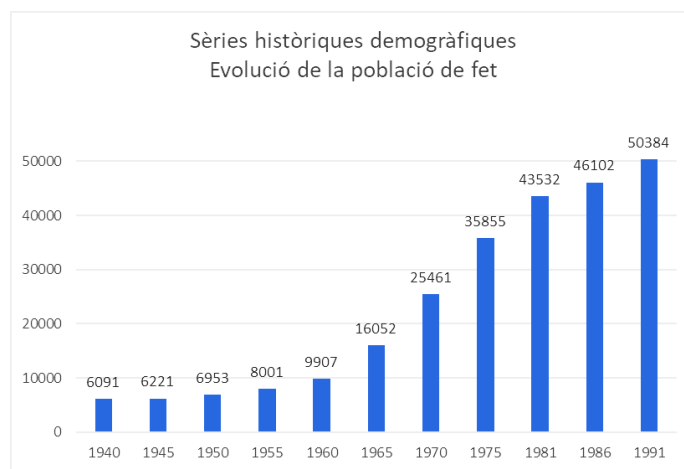
De **1970 a 1980** el creixement és de 17,8 Ha/any. No hi ha una activitat principal clara: el creixement es produeix a la indústria (38%), en actuacions unitàries (4%), en teixit compacte al casc urbà (32%), i a les urbanitzacions (26%). (Dades extretes sense quantificar la part de les urbanitzacions, quan no es disposava de cartografia)

De **1980 a 1994** el creixement és de 20,3 Ha/any. El creixement principal es produeix a les urbanitzacions (56%), i a la indústria (40%). El teixit compacte del casc urbà creix un 3%.

De **1994 a 2004** el creixement s'ha moderat i és de 15,1 Ha/any. El creixement principal es produeix a la indústria (45%) i a les urbanitzacions (41%). En aquest darrer període el casc urbà no ha tingut ampliacions notables però sí ha estat notable la substitució de les velles edificacions.

Any	Població
1857	2.995
1860	3.137
1877	3.831
1900	4.400
1910	4.429
1920	5.239
1930	6.623
1936	6.730

Font: IDESCAT. Sèries històriques demogràfiques. Evolució de la població de fet

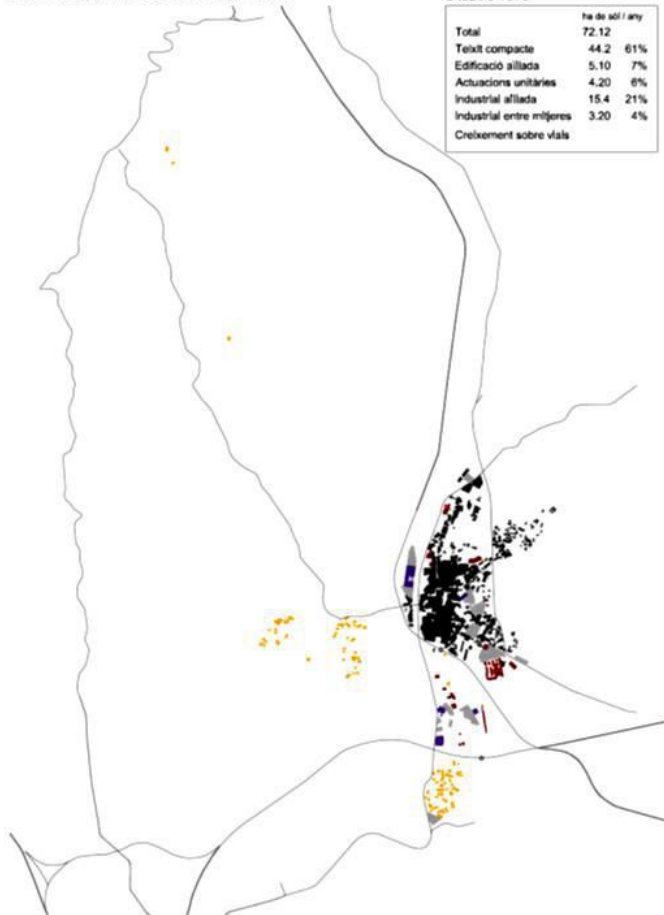


Font: IDESCAT. Sèries històriques demogràfiques. Evolució de la població de fet

OCUPACIÓ PARCEL·LÀRIA 1970

Situació 1970

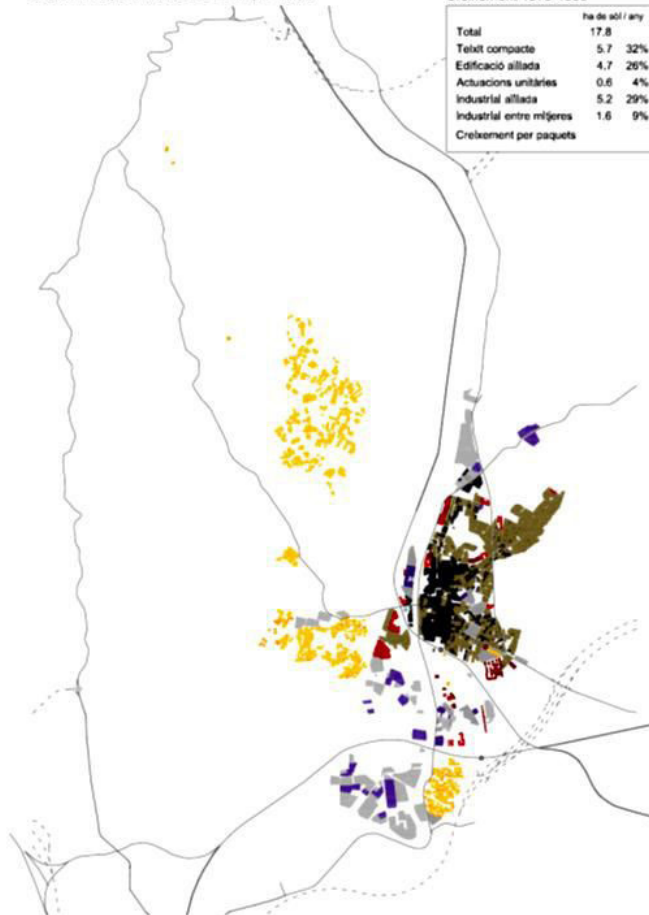
	ha de sòl / any	
Total	72.12	
Teixit compacte	44.2	61%
Edificació aïllada	5.10	7%
Actuacions unitàries	4.20	6%
Industrial aïllada	15.4	21%
Industrial entre mitjeres	3.20	4%
Creixement sobre via		



OCUPACIÓ PARCEL·LÀRIA 1980

Creixement 1970-1980

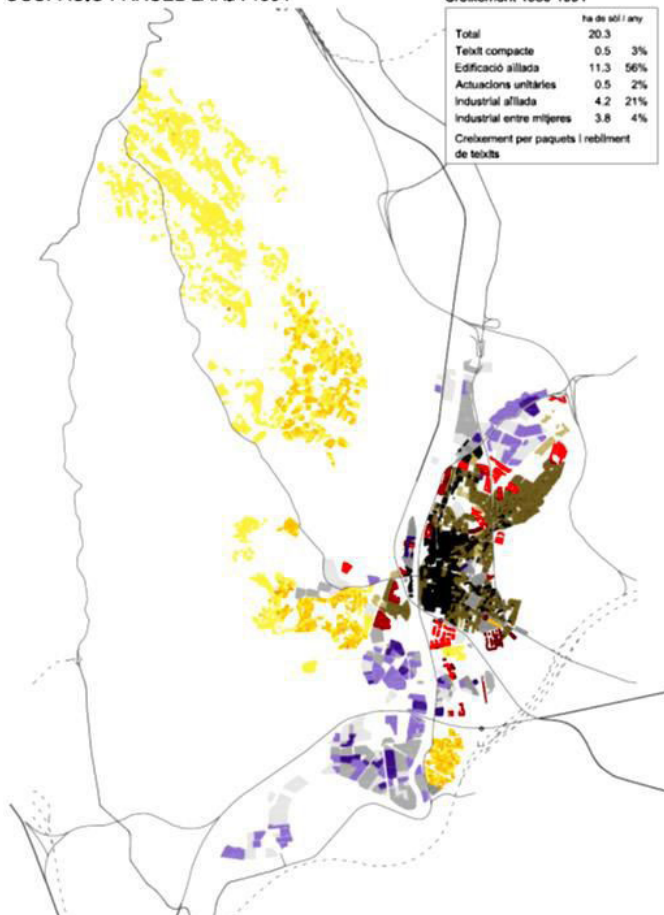
	ha de sòl / any	
Total	17.8	
Teixit compacte	5.7	32%
Edificació aïllada	4.7	26%
Actuacions unitàries	0.6	4%
Industrial aïllada	5.2	29%
Industrial entre mitjeres	1.6	9%
Creixement per paquets		



OCUPACIÓ PARCEL·LÀRIA 1994

Creixement 1980-1994

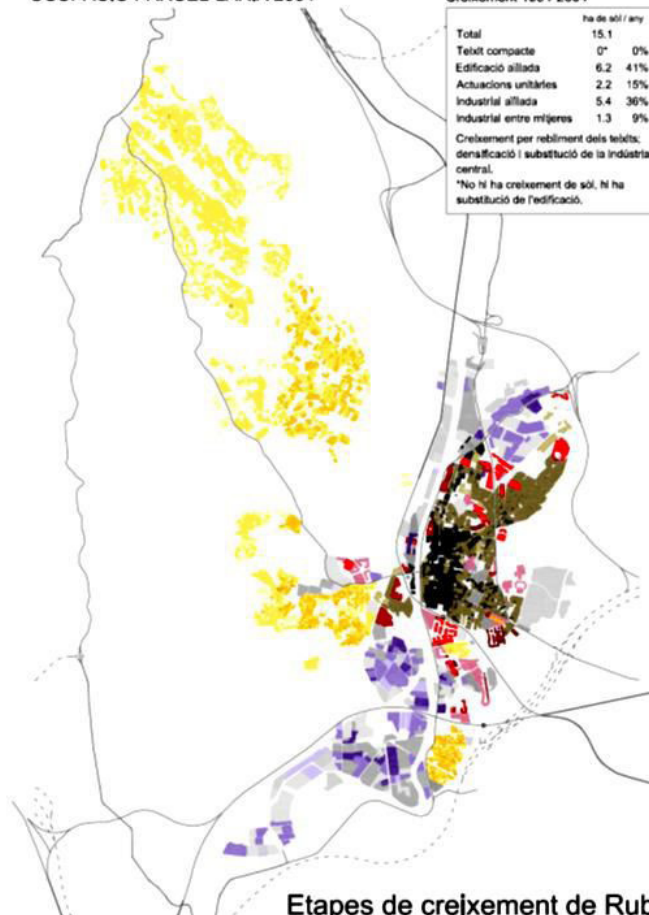
	ha de sòl / any	
Total	20.3	
Teixit compacte	0.5	3%
Edificació aïllada	11.3	56%
Actuacions unitàries	0.5	2%
Industrial aïllada	4.2	21%
Industrial entre mitjeres	3.8	4%
Creixement per paquets i rebiliment de teixits		



OCUPACIÓ PARCEL·LÀRIA 2004

Creixement 1994-2004

	ha de sòl / any	
Total	15.1	
Teixit compacte	0*	0%
Edificació aïllada	6.2	41%
Actuacions unitàries	2.2	15%
Industrial aïllada	5.4	36%
Industrial entre mitjeres	1.3	9%
Creixement per rebiliment dels teixits: densificació i substitució de la indústria central.		
*No hi ha creixement de sòl, hi ha substitució de l'edificació.		



Etapes de creixement de Rubí

0.2 Enmarcament de Rubí a la regió metropolitana de Barcelona

El terme municipal de Rubí forma part de la Regió Metropolitana de Barcelona i llinda amb l'Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB). El municipi està situat al centre físic de la Regió, a l'encreuament de l'eix radial paral·lel al riu Llobregat i de l'eix longitudinal paral·lel al mar Mediterrani.

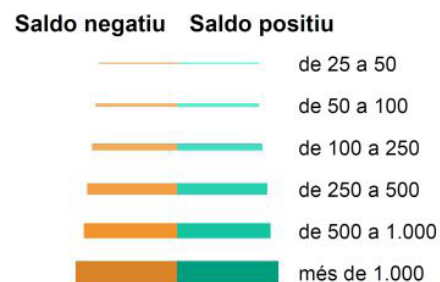
Dins el conjunt de ciutats de la Regió Metropolitana, Rubí (situada a uns 15km al nord-oest de Barcelona i a uns 8km de Terrassa i Sabadell) contribueix a la configuració d'un sistema de relacions i pols d'atracció a la perifèria. Aquest sistema constitueix una alternativa complementària al sistema central de Barcelona i el seu entorn immediat.



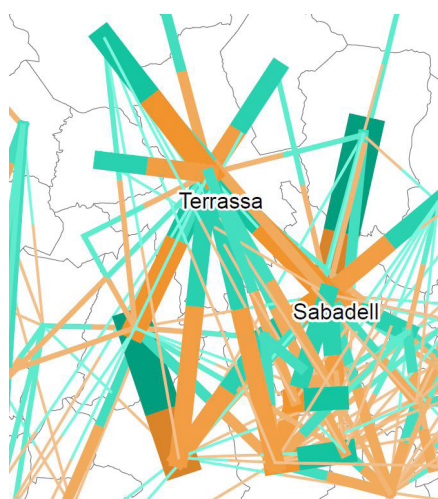
Aquesta ubicació implica que la ciutat està influenciada per dinàmiques molt similars a les de la AMB.

En termes de dinàmica de la població, Rubí és una ciutat receptora des de 2000. Tal com consta a l'estudi "Les migracions intermunicipals al territori metropolita de Barcelona, 2001-2015", un dels balanços migratoris més destacats és el de Sant Cugat del Vallès en direcció a Rubí. També destaca, com a conseqüència de l'arribada de la població de l'AMB al Vallès Occidental, l'emigració de rubinencs a Terrassa.

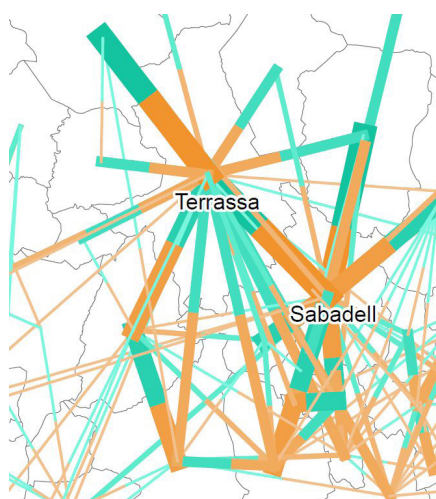
Les tres imatges següents mostren aquestes dinàmiques migratòries. Amb els anys el volum de població immigrant disminueix, però la tendència es manté inalterada.



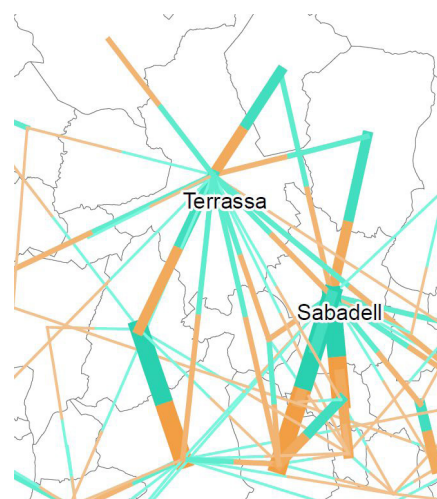
2001-2005



2006-2010



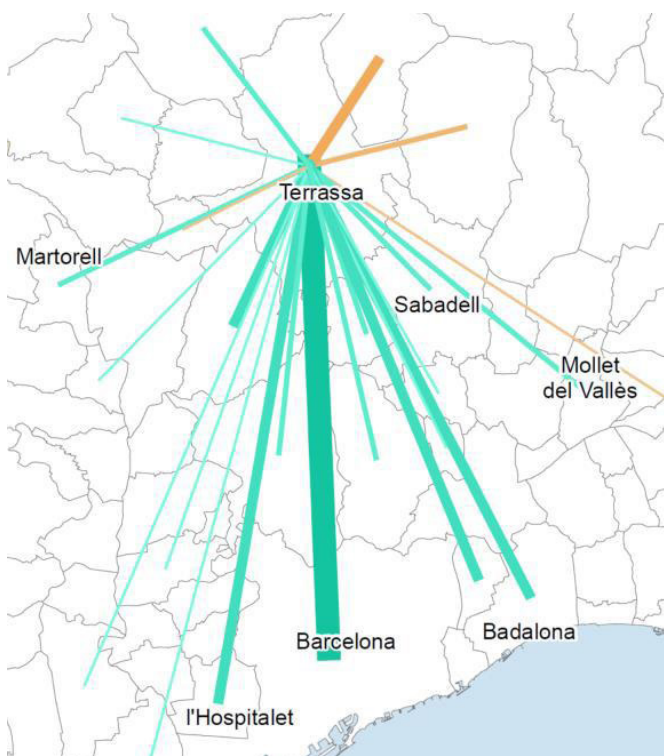
2011-2015



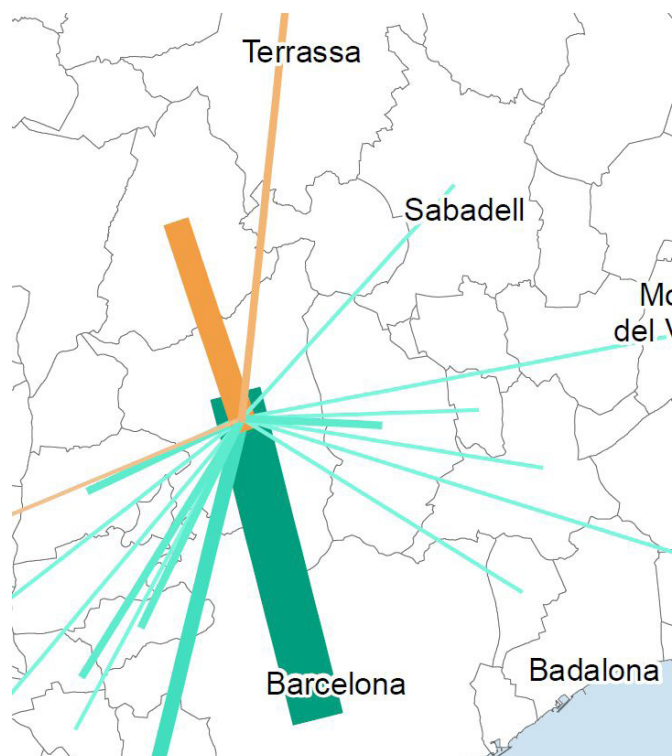
Com s'explica en l'estudi,

- existeixen una sèrie de municipis que actuen com a nuclis de recepció i/o expulsió de població migrant de l'àmbit al qual pertanyen. Aquests municipis, localitzats fora del territori de l'AMB (concretament, a la segona corona metropolitana) i que sovint són capitals comarcals, mostren un nivell d'interacció molt alt amb els municipis del seu entorn més proper. Amb aquests constitueixen el que aquí s'anomenen constel·lacions municipals. (són exemples Terrassa, Sabadell i Mollet del Vallès)
- s'observa la presència d'una sèrie d'eixos que coincideixen amb l'existència d'elements geogràfics i d'importantes vies de comunicació que afavoreixen o dificulten la mobilitat. Destaquen una gran quantitat de moviments a l'àmbit del Vallès Occidental per on passen la C-58 i l'AP-7 així com la continuació d'aquesta al Vallès Oriental. Els eixos destaquen per la seva importància en matèria industrial, la qual cosa significa que en aquests territoris es concentren un nombre molt important de llocs de treball que atreuen població.
- s'observa una clara barrera entre el sud i el nord de la RMB. Barcelona, els nuclis de Terrassa i Sabadell i la línia imaginària que es forma unint aquests àmbits, actuen com a límits. Els municipis a una banda i altra d'aquesta zona central no presenten uns fluxos migratoris rellevants entre ells.
- en molts casos les expulsions de població són cap a les zones més allunyades del nucli metropolità central, és a dir, de dins cap a fora. Per exemple, Terrassa rep una sèrie de fluxos importants des de les zones més properes a aquest nucli central (Sant Boi de Llobregat, Sant Cugat, Rubí, Cerdanyola, etc.) mentre que perd habitants cap a les zones més externes al centre metropolità (Vacarisses, Rellinars, Matadepera, Viladecavalls, Castellar del Vallès...).

Terrassa 2011-2015



Sant Cugat del Vallès 2011-2015

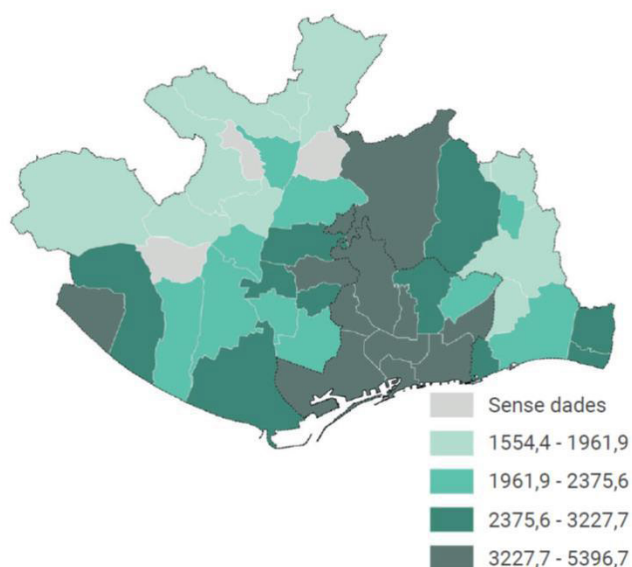


Un altre estudi de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, "L'habitatge a la metròpoli de Barcelona (2018)" desenvolupa l'evolució dels preus a l'AMB.

Mostra un clar augment del preu de l'habitatge, tant en compra com per llogar, i l'esforç econòmic que suposa per a ingressos de 2,5 o 3,5 vegades el SMI – 2.146 i 3.005 euros nets per mes, respectivament)

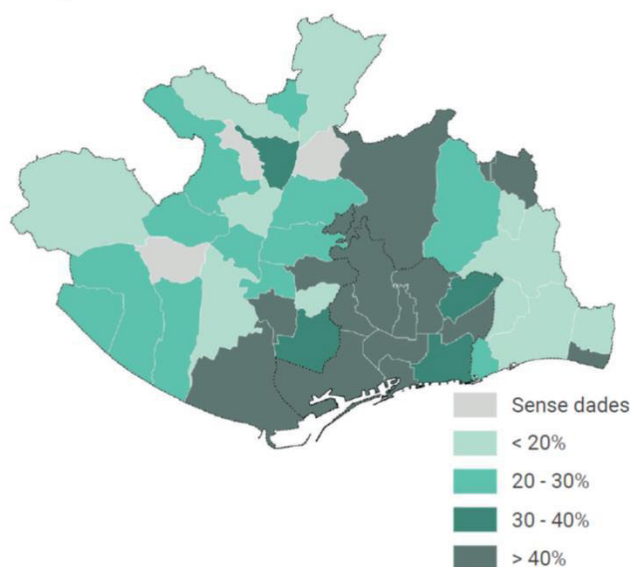
Tots els gràfics veuen una tendència d'augment de preus, i les dificultats per accedir a l'habitatge, dins de l'eix Barcelona – Sant Cugat. Aquesta tendència, unida al balanç migratori ja observat, condueix necessàriament a una tensió en els preus de Rubí.

Figura 4.9: Preu mitjà de compravenda d'habitatges de segona mà (€/m²). Municipis de l'àrea metropolitana i districtes de Barcelona. 2018



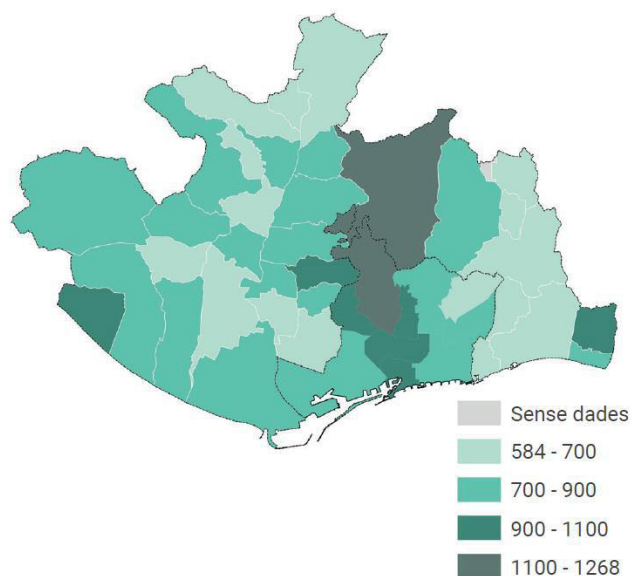
Font: Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori, a partir del Col·legi de Registradors

Figura 4.10: Variació del preu mitjà compravenda d'habitatges de segona mà (en %). 2013/2014-2018. Municipis de l'àrea metropolitana i districtes de Barcelona.



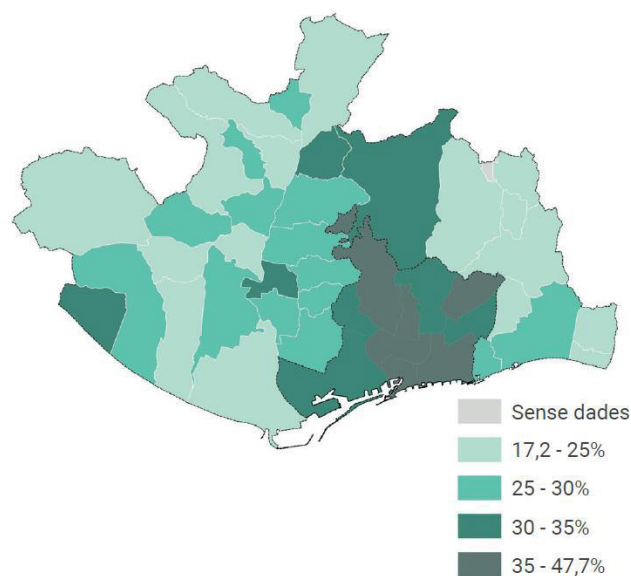
Font: Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori, a partir del Col·legi de Registradors.

Figura 4.13: Preu mitjà de lloguer (€/mes). Municipis de l'àrea metropolitana i districtes de Barcelona. 2018



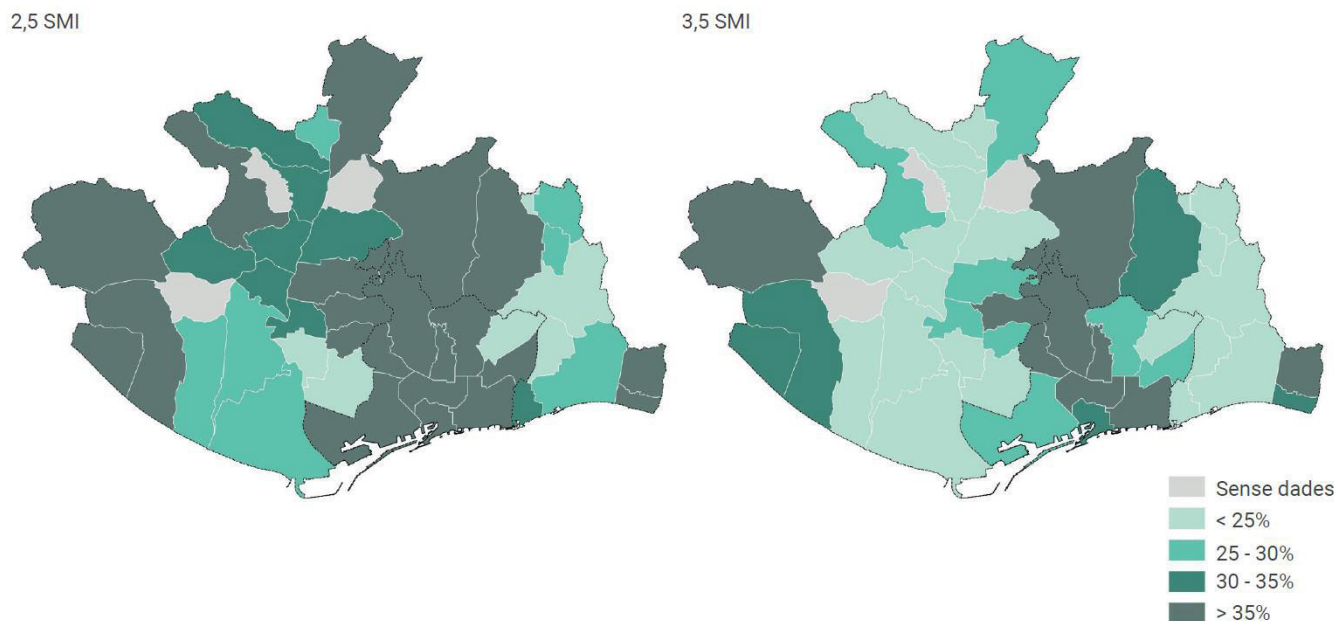
Font: Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori, a partir de les fiances dipositades a

Figura 4.14: Variació del preu mitjà de lloguer (en %). 2013/2014-2018. Municipis de l'àrea metropolitana i districtes de Barcelona.



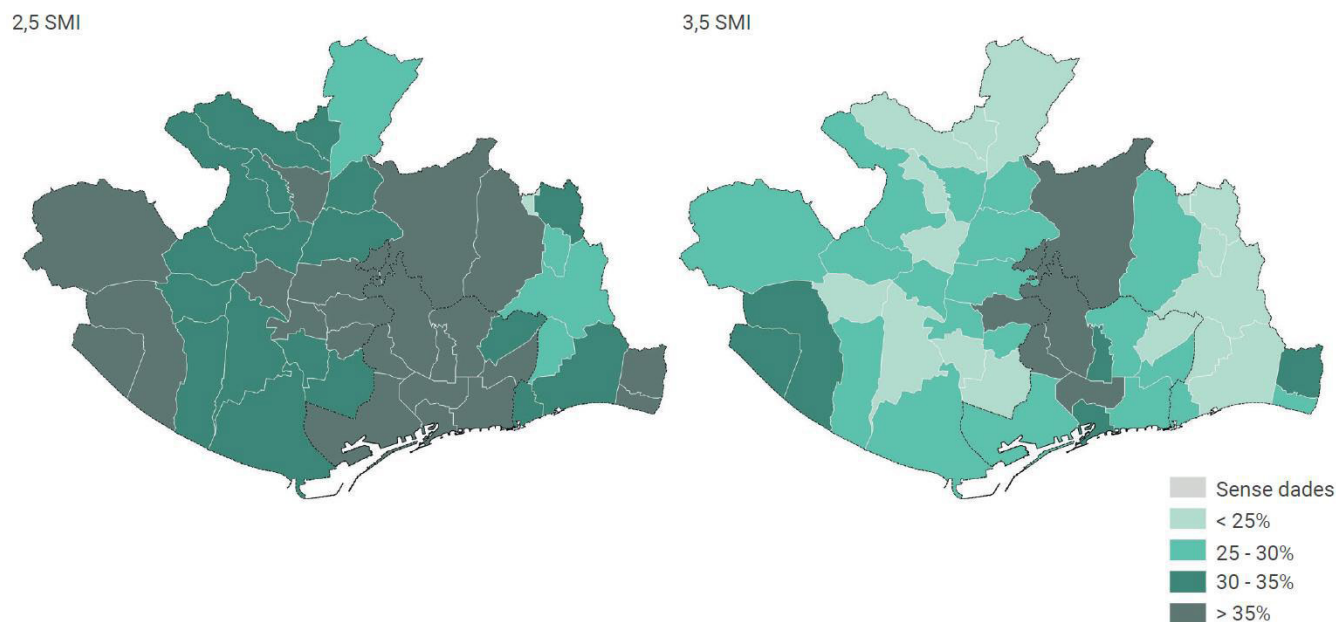
Font: Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori, a partir de les fiances dipositades a

Figura 5.4. Esforç teòric d'accés a l'habitatge de segona mà segons ingressos de la llar. Quota hipotecària. Municipis de l'àrea metropolitana i districtes de Barcelona. Tercer trimestre 2018.



Font: Elaboració pròpia a partir de Ministerio de Fomento, Preu mitjà habitatge segona mà a partir de taxacions; Banc d'Espanya, Tipus d'interès; Asociación Hipotecaria Española, Indicadores de accesibilidad. Nota: S'han considerat els següents supòsits per calcular la quota anual del primer any: Relació préstec/valor del 80%, tipus interès hipotecari del conjunt d'entitats a més de tres anys per habitatge lliure (any 2018, 1,92%), termini mitjà hipoteca de la Asociación Hipotecaria Española (2018, 23,5 anys).

Figura 5.6. Esforç d'accés a un habitatge de lloguer d'una llar amb ingressos de 2,5 i 3,5 SMIs. Municipis de l'àrea metropolitana i districtes de Barcelona. Tercer trimestre 2018.



Font: Elaboració pròpia a partir de Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori, Preus mensuals de lloguer a partir de fiances dipositades a l'INCASÒL.

L'estudi conclou que, per al conjunt de Catalunya, la RFDB per habitant s'ha incrementat el 38,2%, el preu mitjà de lloguer el 91,8% (2,4 vegades més), el preu mitjà de compravenda de segona mà el 93,9% (2,5 vegades més) i el d'obra nova el 118,5% (3,1 vegades més).

A més, assenyala que les dificultats per accedir a l'habitatge són “un problema metropolità”. Accedir a un habitatge en propietat i per llogar està lluny de les possibilitats de cada vegada més llars, fins i tot desplaçant-se en el territori metropolità:

Per accedir a un habitatge en propietat de segona mà:

- Una llar amb uns ingressos equivalents a 2,5 Salaris Mínims Interprofessionals (SMI), és a dir, 2.146 € nets al mes, hauria de destinar, l'any 2018, el 42,9% d'aquestes remuneracions per pagar la quota anual de la hipoteca a l'àrea metropolitana de Barcelona. Això sempre que disposés d'uns estalvis de 83.603 €.
- Una llar amb 3,5 SMI (3.005 € nets al mes) hauria de destinar l'any 2018 el 30,7% d'aquesta assignació.
- Una llar que amb uns ingressos de 2,5 SMI volgués accedir a un habitatge en propietat de segona mà, i a canvi estigués disposada a canviar de lloc de residència, tan sols podria anar a 12 dels 33 municipis metropolitans i a un dels deu districtes de la ciutat de Barcelona.

Per accedir a un habitatge de lloguer:

- Una llar amb unes remuneracions de 2,5 SMI que, cal recordar, no pot accedir a un habitatge en propietat, hauria de destinar l'any 2018 el 41,2% d'aquestes assignacions per pagar el lloguer mitjà de l'àrea metropolitana de Barcelona.
- es llars amb ingressos equivalents a 3,5 SMI haurien de destinar el 29,4% d'aquestes assignacions, just al límit del llindar del 30%.
- Una llar amb uns ingressos de 2,5 SMI només podria accedir a un habitatge de lloguer destinant menys d'un 30% d'aquestes remuneracions, en 5 dels 36 municipis de l'àrea metropolitana de Barcelona i en cap districte de la ciutat de Barcelona.

01 Anàlisi de les característiques de la població

Aquesta secció té com a objectiu desenvolupar la descripció de les característiques demogràfiques del municipi que són rellevants per al coneixement aproximat de les necessitats i demandes potencials d'habitatge.

Per a això, són analitzats les característiques de la població de Rubí, la seva evolució, la distribució per sexes, grups d'edat, nacionalitat i distribució per districtes i barris. També les principals variables relacionades amb la caracterització dels moviments residencials intermunicipals dels darrers anys i la seva interrelació amb el mercat de l'habitatge.

Anàlisi de la població de Rubí

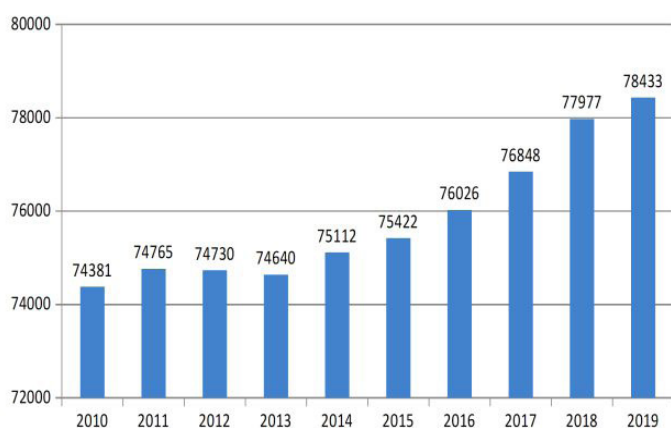
Evolució de la població	Característiques de la població	Distribució de la població per districtes i barris
Creixement poblacional	Població per gènere	Població per districtes
Rubí Vallès Occidental	per gènere per grups d'edat	per grups d'edat per nacionalitats
Components del creixement poblacional	Població per grups d'edat	Població per barris
creixement natural creixement migratori	Població per nacionalitats	creixement poblacional pes poblacional

1.1

Evolució i característiques de la població

A Rubí a data 24 de març de 2019 hi havia un total de 78.433 de persones empadronades. En referència a l'evolució en els darrers deu anys, la població de Rubí ha evolucionat de la manera que mostra el següent gràfic:

Evolució població a Rubí.



Font: IDESCAT

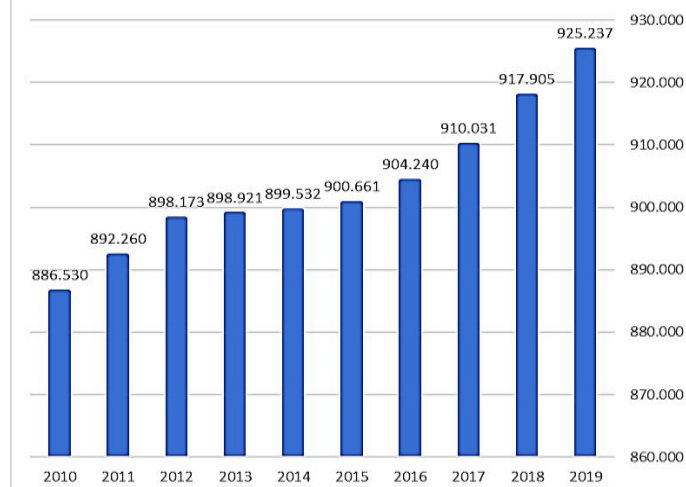
Als darrers anys estudiats l'evolució de la població ve marcada per dues tendències ben diferenciades.

- Un període d'abans de la crisi econòmica iniciada el 2007, a on les taxes anuals de creixement se situaven al voltant del 3%, i
- un període d'immersió en la crisi amb una tendència decreixent fins a arribar a valors negatius (2013-2014) per repuntar a partir de 2015.

Aquesta tendència de recuperació des de 2015 s'ha consolidat en els últims quatre anys, augmentant la població a una taxa d'1,2% anual de mitjana.

A la comarca del Vallès Occidental, i després de la fase d'estancament entre 2012 i 2015, la població ha arribat fins als 925.237 habitants, experimentant un creixement positiu però més baix que en Rubí, amb un ritme mitjà anual del 0,68%.

Evolució Població Vallès Occidental



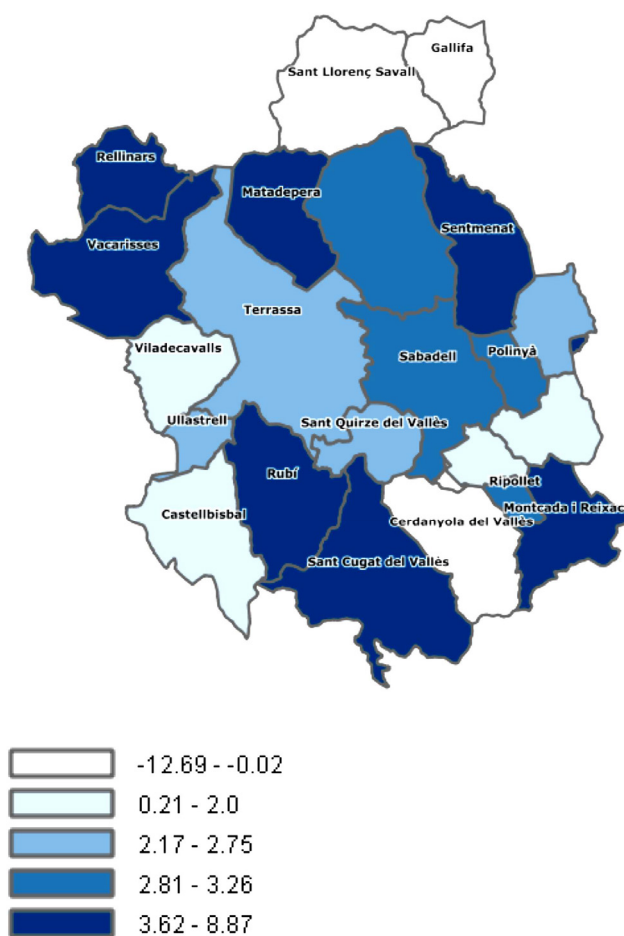
Font: IDESCAT

No obstant això, aquesta evolució en la recuperació poblacional dels últims 4 anys no ha estat la mateixa a tota la comarca.

Com es pot veure, dins de la comarca destaquen els creixements de Montcada i Reixac (5,42%), Rubí (3,93%) i Sant Cugat (3,62%), per sobre de Sabadell (2,81%) i Terrassa (2,48%).

Les dues primeres, juntament amb Cerdanyola i Ripollet, no són només part del Vallès Occidental, sinó que estan integrades a l'Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB), amb tendències molt marcades per la proximitat immediata de la capital. Sabadell i Terrassa són les capitals de la comarca, configurades com a pols d'atracció del Vallès Occidental.

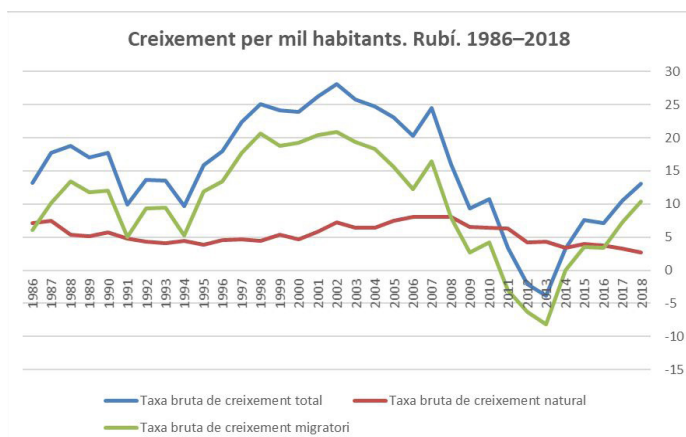
En el període 2015-2019, el pes de la població de Rubí a la regió ha canviat amb prou feines (al voltant del 8,4%). No obstant això, va representar el 12% del creixement de la població del Vallès Occidental.



Font: Sistema d'Informació Socioeconòmica Local SITMUN - Hermes

1.2 Components del creixement poblacional

Els elements que conformen el creixement d'una població són dos, el creixement natural o la diferència entre naixements i morts, i el creixement migratori, como saldo entre emigració i immigració. Si ens fixem en la seva evolució observem com el creixement natural perd transcendència respecte al migratori, tal com mostra el següent gràfic:

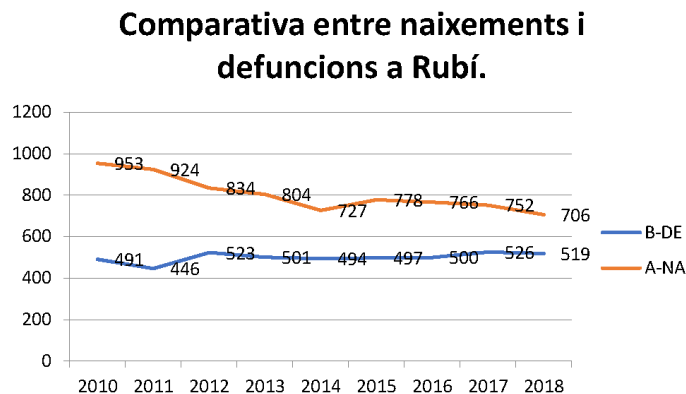
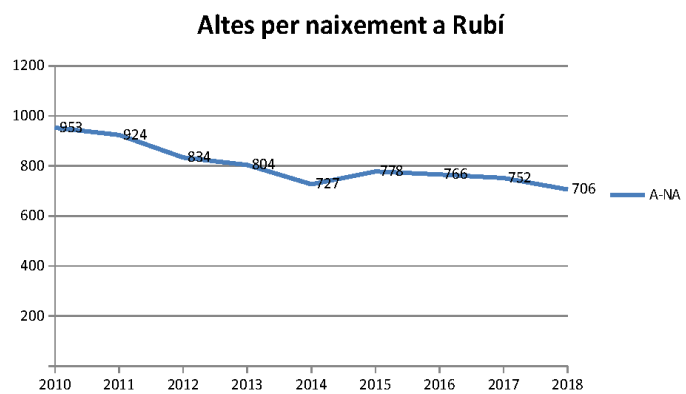


Creixement natural

En aquest sentit la fotografia de Rubí mostra una tendència de caiguda en el nombre de naixements, caiguda visible des de l'any 2010, quan van néixer més de 950 infants a la ciutat, concretament 953, xifra que ha anat decaient fins als poc més de 700 naixements del any 2018, concretament.

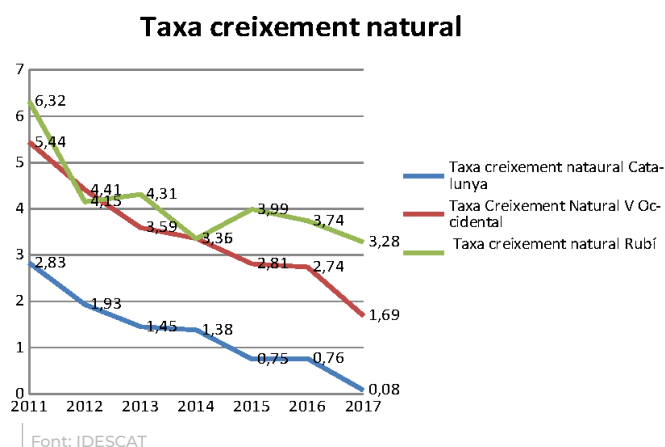
Aquestes xifres mostren suposa una caiguda de gairebé un 26% en el període de 8 anys.

Si comparem el nombre de naixements a la nostra ciutat amb el nombre de baixes per causa de defunció, es pot comprovar que la diferència s'ha anat reduint els darrers anys, com mostra el segon gràfic



Aquestes xifres mostren una caiguda de la taxa de creixement vegetatiu natural, dada que s'obté de restar el nombre de defuncions al nombre de naixements i dividir el resultat per la població total, i que ens mostra una caiguda continuada des del 0,63% de l'any 2011, xifra que demogràficament ja és considerada baixa, fins al 0,23% de l'any 2018.

Si comparem el creixement natural brut entre Catalunya, Vallès Occidental i Rubí, el gràfic sortint és el següent:



La imatge mostra com al llarg dels darrers anys la taxa ha anat caient en tots 3 casos, però d'una forma molt més pronunciada en el conjunt de Catalunya, on l'any 2017 la taxa gairebé es trobava a 0, el que pot comportar que actualment aquesta ja pot ser negativa. Dels 3 casos Rubí és el cas amb una taxa més alta de creixement natural.

Tot i aquesta caiguda continuada de la taxa de creixement a Rubí, és la ciutat de Catalunya amb una major taxa de fills per dona.

Segons l'estadística d'indicadors urbans de l'INE, publicada el 26 de maig de 2020 amb 2017 com a any de referència, Rubí és el novè municipi de l'estat amb la taxa més gran de fills per dona, al voltant d'1,5, que pot explicar el creixement sostingut que la població més jove està experimentant en els últims anys, tal com es pot veure a la següent taula.

Lista ciudades según número medio de hijos por mujer. Año 2017

Mayor número medio de hijos		Menor número medio de hijos	
Melilla	2,27	San Cristóbal de La Laguna	0,95
Ceuta	1,75	Santa Cruz de Tenerife	0,99
Lorca	1,66	Palmas de Gran Canaria, Las	1,00
Línea de la Concepción, La	1,65	Gijón	1,01
Parla	1,58	Telde	1,01
Almería	1,56	Avilés	1,05
Cartagena	1,55	Cádiz	1,05
Sanlúcar de Barrameda	1,51	Ferrol	1,05
Rubí	1,50	Oviedo	1,05
Manresa	1,50	Torrelavega	1,05
Santa Coloma de Gramenet	1,49	Ourense	1,06
Rivas-Vaciamadrid	1,49	Coslada	1,07
Algeciras	1,49	Cerdanyola del Vallès	1,09
Reus	1,48	Vigo	1,09
Murcia	1,48	Benidorm	1,10

Font: INE. Boletín de Indicadores Urbanos.

Creixement migratori

Les poblacions no són compartiments estancs i per tant existeixen moviments migratoris constants, migracions entre poblacions properes i entre poblacions i contrades més llunyanes. En aquest sentit i per tal de comprovar les evolucions poblacionals a la nostra ciutat és important tractar els fluxos migratoris viscuts. Es a dir avaluar si marxa més gent a altres poblacions des de Rubí o al revés la població que arriba a Rubí és més nombrosa que la que marxa.

Observant les dades extretes del padró comprovem que durant els primers mesos d'aquest any el nombre de persones que han arribat a Rubí procedents d'altres poblacions és superior al nombre de ciutadans que han marxat de Rubí.

El gràfic mostra com les altes per canvi de residència és un 70% més elevades que les baixes, el que suposa que han arribat a Rubí més ciutadans procedents d'altres poblacions que al contrari. Aquesta és una tendència que s'ha mantingut al llarg dels darrers anys, quan s'ha produït un creixement migratori continuat.

Com es pot veure al gràfic, amb major o menor intensitat, la gent arribada a Rubí ha estat més nombrosa que la que ha marxat.

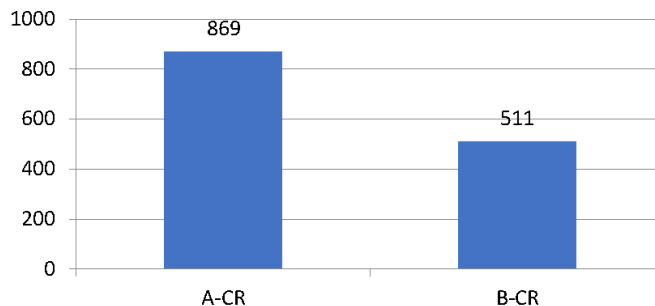
Si ens fixem, en un primer estadi, la procedència de les persones que han estat donades d'alta al padró de la nostra ciutat procedents d'altres llocs, observem que el país d'on més gent procedeix és Espanya, amb un total de 637 altes de les 869. A part de les altes procedents de l'estat els casos més nombrosos són els procedents de Colòmbia, El Marroc i Hondures, i cal destacar que sense tenir en compte Espanya, comptabilitzem un total de 42 estats diferents de procedència de nous ciutadans rubinencs.

En els casos de la baixa per canvi de residència del padró observem que el pes de l'estat espanyol és més important que en el cas de les altes, doncs 493 de les 511 baixes han tingut com a destí alguna població de l'estat espanyol. Les 18 baixes restants es reparteixen en 11 estats diferents, cinc europeus, cinc americans i un d'asiàtic.

Si fem la resta entre altes i baixes amb l'estat espanyol comprovem que el balanç és positiu en 144 persones, mentre que amb la resta de països el rèdit és positiu en 214 persones.

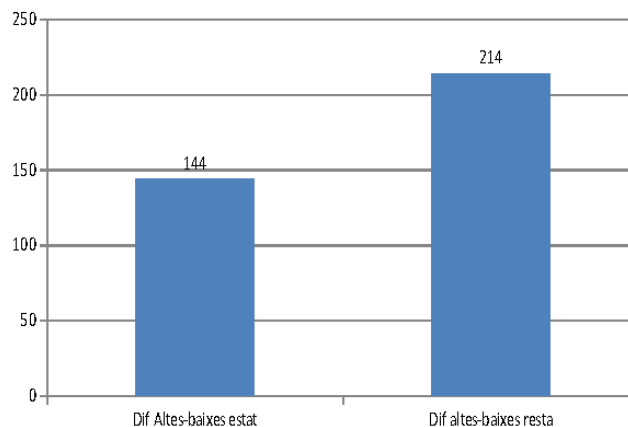
En els casos de les altes procedents de l'estat si baixem un esglaó més, i ens fixem en la província de procedència, comprovem que, com en certa mesura seria lògic, la més nombrosa és la de Barcelona, 451 dels 637, xifra que augmenta fins als 513 si comptabilitzem totes les províncies catalanes, que són les quatre més nombroses.

Comparativa entre altes i baixes.



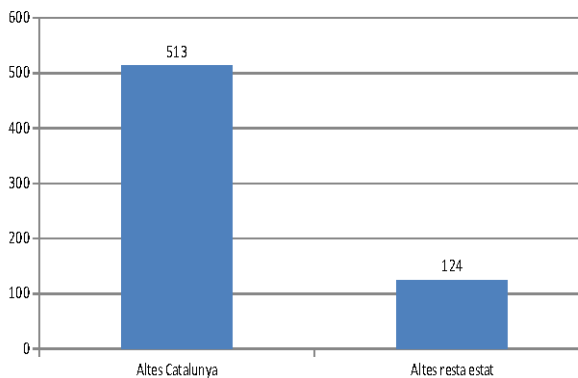
Font: Ajuntament de Rubí

Diferències entre altes i baixes 2019.



Font: Ajuntament de Rubí

Procedència altes padró Estat



Font: Ajuntament de Rubí

Les Illes Balears són les que més persones han aportat amb 10 persones aquests mesos de l'any 2019, seguida de València i Granada, amb 8 i 7 nous ciutadans empadronats a Rubí. Les 99 altes restants procedeixen de la resta de províncies espanyoles.

Si encara baixem una mica més en aquesta anàlisi, i ens fixem en les poblacions de la província de Barcelona d'on més nous ciutadans procedeixen les dades ens mostren que se segueix la tendència dels darrers anys i que són Sant Cugat del Vallès, Barcelona i Terrassa són les poblacions de procedència de més nous rubinencs i rubinenques, amb 110, 93 i 50 casos respectivament i que sumen 253 casos, el que representa el 56,10% del total d'altes procedents de la província de Barcelona. El 43,9% restant procedeixen de 56 altres poblacions.

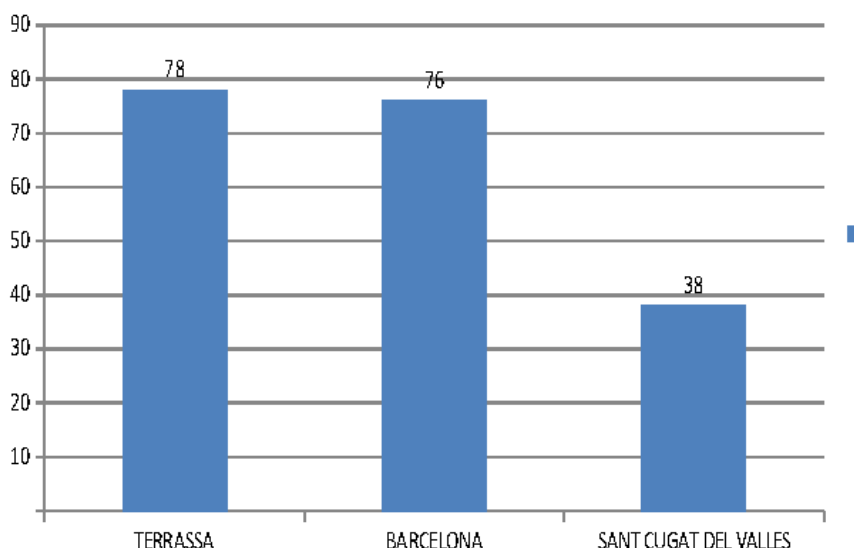
En el cas de les baixes per província comprovem que al llarg d'aquest any 2019 comprovem que tornen a ser poblacions de la circumscripció de Barcelona la que més ciutadans procedents de Rubí han rebut, concretament 386 dels 493 moviments cap a l'estat espanyol procedents de Rubí. Aquesta xifra representa un 78,30% del total de casos.

La gran diferència respecte a les altes en l'àmbit provincial és que la segona província que més ciutadans procedents de la nostra ciutat no és cap de les altres 3 de Catalunya, sinó que és la Comunitat de Madrid, amb 15 casos. Les 3 següents províncies receptores de ciutadans procedents de Rubí al llarg del present any 2019 sí que són les províncies catalanes, amb una suma de 36 persones, el que fa que 422 persones que han sigut baixa al padró d'habitants de la nostra ciutat per canvi de residència ho han fet cap a poblacions catalanes, el que suposa el 85,60% del total de moviments cap a la resta de l'estat.

Si visualitzem les altes i baixa entre Rubí i la resta de poblacions catalanes observem que el saldo és positiu per a la nostra ciutat en 91 persones, mentre que amb la resta de l'estat el saldo és positiu en 53 persones.

Si ens fixem en les baixes del padró per canvi de residència en l'àmbit municipal observem que els 3 municipis que més ciutadans procedents de Rubí coincideixen amb les poblacions d'on més nous ciutadans han arribat a la nostra ciutat al llarg dels darrers mesos, tot i que invertint les posicions, doncs es Terrassa la que més ciutadans han rebut des de la nostra ciutat, amb 78 casos, seguida de Barcelona amb 76 nous ciutadans procedents de Rubí, mentre que 38 persones han marxat de Rubí per anar a Sant Cugat del Vallès.

Ciutats de destí de ciutadans procedents de Rubí.

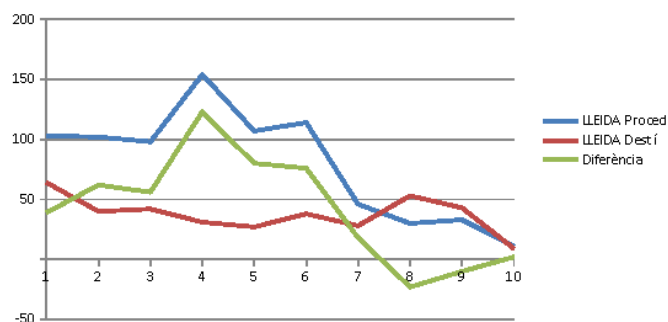


Font: Ajuntament de Rubí

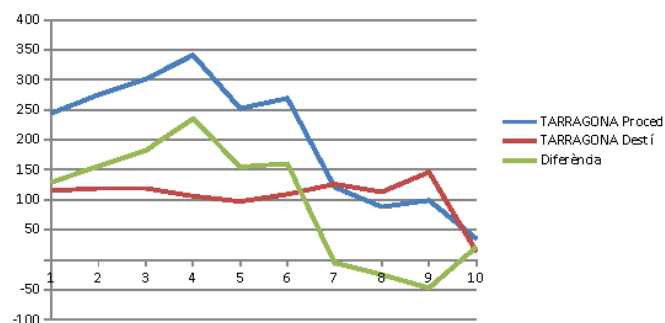
Aquestes dades mostren que el saldo amb una de les capitals de la nostra comarca és negatiu per a Rubí en 28 persones, mentre que el saldo es positiu en els casos de Barcelona i Sant Cugat del Vallès en 17 i 72 persones respectivament. Una possible explicació d'aquest fenomen és el fet que el preu de l'habitatge es lleugerament superior a preus de la ciutat de Terrassa, com a conjunt, mentre que són sensiblement inferiors a les altres 2 poblacions.

Si ens fixem en l'evolució de les altes i baixes migratòries que ha sofert la nostra ciutat al llarg dels darrers anys, concretament per províncies, les catalanes per separades cadascuna, i la resta de les províncies espanyoles en conjunt, comprovem que amb diferències substancials numèricament en cada cas, existeixen similituds molt important els moviments, com es veu en els següents gràfics:

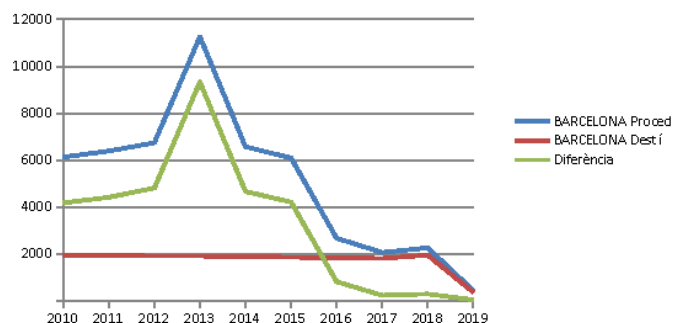
Lleida Procedència i destí



Tarragona Procedència i destí



Barcelona procedència i destí

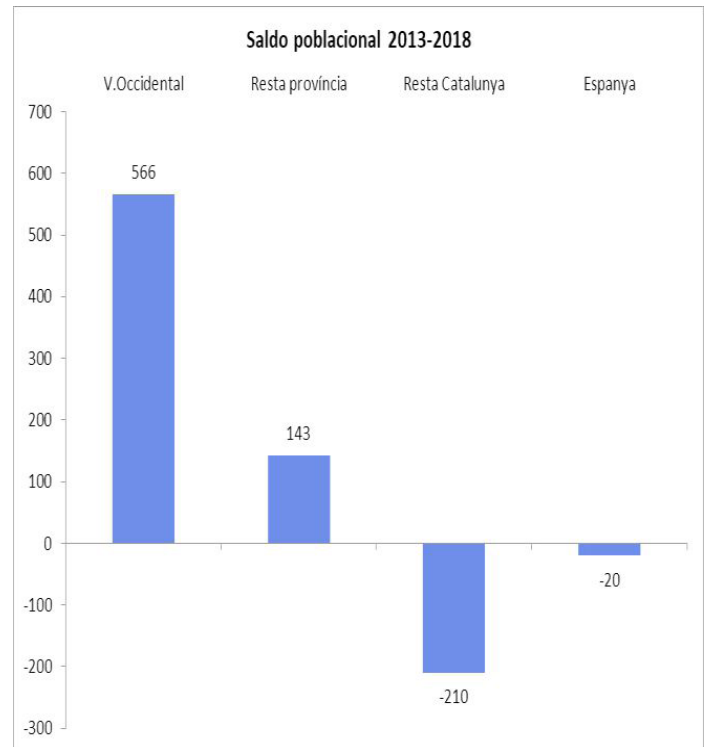


En tots els casos comprovem com fins a l'any 2013 Rubí va ser un receptor de ciutadans procedents de les diferents contrades, amb unes xifres que anaven creixent any rere any. A partir de l'any 2014 el nombre de ciutadans que arriben han anat disminuït progressivament.

Per contra els casos de ciutadans que han marxat a altres zones de l'estat s'ha mantingut al llarg dels darrers anys, o sense viure unes fluctuacions tant importants com en el cas de les arribades, fet que ha comportat que el saldo positiu s'hagi anat reduint els darrers anys, i fins i tot, exceptuant el cas de la província de Barcelona, l'any 2018 el saldo va ser negatiu en tots els casos.

Aquestes dades mostren una tendència, i que necessitaria seria analitzat, i és que els anys de la crisi econòmica Rubí va ser una ciutat receptora de nous ciutadans de les diferents zones de l'estat.

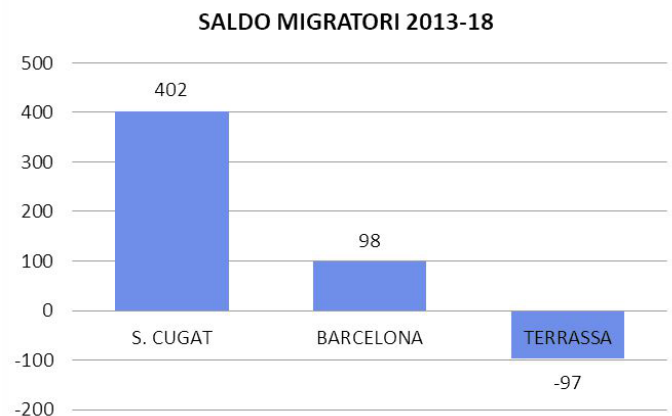
Els darrers anys, concretament 2013-2018, el creixement poblacional que ha patit Rubí ha estat sobretot per l'arribada a la ciutat de nous ciutadans procedents d'altres poblacions i territoris, tot i que aquesta procedència ve donada sobretot des de poblacions de la mateixa comarca del Vallès occidental i de l'estranger. El saldo amb la resta de la província de Barcelona també és positiu, però amb un nombre més reduït. Per contra el saldo amb la resta de Catalunya i amb el conjunt de l'estat el saldo del flux poblacional ha estat negatiu, tal com es podrà observar en el gràfic.



Font: Ajuntament de Rubí

Cal destacar en aquest punt que només parlem amb dades referents a fluxos dins de l'estat, i no es conten els nous ciutadans procedents de països estrangers, amb qui el saldo és positiu.

Si ens fixem d'una forma més concreta en aquelles poblacions amb qui s'han viscut un major moviment migratori els darrers anys, observem que hi ha sobretot una població que ha enviat un major nombre de nous ciutadans a Rubí, i que és la ciutat veïna de Sant Cugat, amb qui el saldo ha estat positiu en més de 400 persones. A continuació, però a una distància important estaria Barcelona, amb un saldo positiu una mica inferior a 100 persones. A l'altre extrem trobem la co-capital comarcal, Terrassa, que al llarg d'aquests anys ha rebut gairebé 100 ciutadans més de Rubí que no pas els que han fet el trajecte contrari.



Font: Ajuntament de Rubí

Si ens unim el saldo extern a l'evolució del saldo migratori intern que s'ha produït en els últims anys, podem veure el pes que cada tipus de migració ha suposat per al total del saldo migratori

Migracions. Totals Rubí																					
	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998
Migracions internes																					
amb la resta de Catalunya																					
immigracions	2.367	2.111	1.922	2.316	2.161	2.100	2.326	2.241	2.285	2.247	2.305	2.627	2.868	2.705	2.741	2.513	2.224	1.846	1.872	1.925	1.788
emigracions	2.192	2.046	2.072	2.068	2.076	2.109	2.154	2.178	2.187	2.207	2.355	2.278	2.509	2.346	2.314	2.015	1.808	1.235	1.191	1.081	976
saldo migratori	175	65	-150	248	85	-9	172	63	98	40	-50	349	359	359	427	498	416	611	681	844	812
amb la resta d'Espanya																					
immigracions	409	477	424	505	496	451	495	531	566	540	618	579	456	420	464	400	397	360	349	249	259
emigracions	503	387	431	479	479	503	574	553	576	625	707	809	754	626	625	545	480	361	266	290	244
saldo migratori	-94	90	-7	26	17	-52	-79	-22	-10	-85	-89	-230	-298	-206	-161	-145	-83	-1	83	-41	15
Migracions externes																					
immigracions	1.175	997	748	578	531	455	461	641	655	831	1.374	1.438	1.134	941	940	91	37	27	28	6	112
emigracions	317	487	287	565	515	687	761	702	479	612	698	430	373	61	32	79	35	..	..	..	..
saldo migratori	858	510	461	13	16	-232	-300	-61	176	219	676	1.008	761	880	908	12	2	..	..	..	..
Saldo migratori total	939	665	304	287	118	-293	-207	-20	264	174	537	1.127	822	1.033	1.174	365	335	..	..	..	..

Font: Idescat, a partir de l'Estadística de variacions residencials de l'INE.
(..) Dada confidencial, amb baixa fiabilitat o no disponible.

Prenent aquestes xifres a una representació gràfica, es pot apreciar que l'element que té el pes més gran en l'evolució del saldo total migratori de Rubí (positiu o negatiu a cada moment) és el derivat de les Migracions de persones estrangeres.

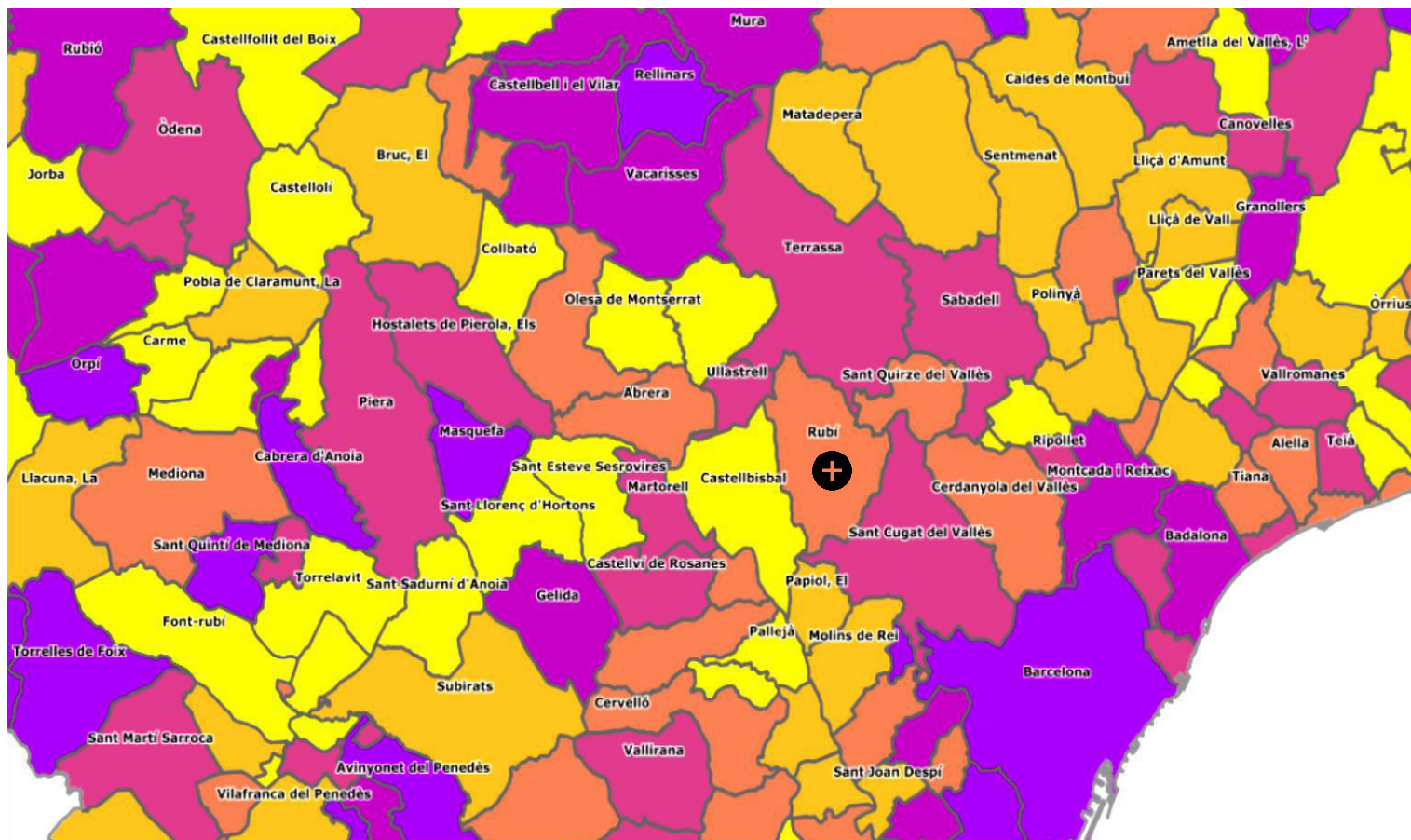


Encara que en termes globals les entrades i sortides dels estrangers no són els més elevats, són els que més contribueixen al creixement poblacional. No obstant això, queda per veure si són els que millor consoliden la població. Com ja es va veure en la crisi econòmica de 2007, que va desplegar els seus efectes més adversos fins a 2013, la població estrangera emigra en períodes de destrucció de l'ocupació com un dels grups més afectats. En el cas de Rubí, l'emigració estrangera va resultar en un balanç d'immigració negatiu durant 2011, 2012 i 2013, que no va poder ser compensat pel creixement natural, resultant en una lleugera pèrdua de població per Rubí durant aquest període.

Pel que fa a l'impacte que aquest saldo migratori té sobre Rubí, com una localitat situada en una comarca que està clarament rebent població estrangera en edat de treballar, podem estimar que és de naturalesa moderat, si ho posem en comparació amb la resta de les ciutats del Vallès Occidental.

Això es deu al fet que tant el saldo migratori per mil habitants com la ràtio d'immigració externa no es troben entre els més alts.

En aquest sentit s'entén com Saldo migratori per mil habitants (2018) la diferència entre la immigració (altes en el padró municipal d'habitants) i l'emigració registrada (baixes en el padró municipal d'habitants) en un període definit. El saldo migratori és positiu si la immigració supera la emigració i negatiu si l'emigració és més elevada que la immigració.



S'observa que el saldo migratori per cada 1.000 habitants de Rubí (1,63) no és tan alt com el de Montcada, Sant Cugat, Sabadell o Terrassa. Rubí té, en teoria, menys capacitat d'atracció que altres municipis de la comarca, i està per sota de la mitjana del Vallès Occidental.

D'altra banda, si ens fixem en la composició d'aquest balanç migratori, estès entre la migració interna i externa, podem anar a la ràtio d'**immigració externa**, entesa com la relació entre la immigració exterior de fora de l'estat Espanyol i de la immigració interna dins de l'estat espanyol. Fórmula: (Immigració exterior / Immigració interior) *100

Àmbit: Comarca del Vallès Occidental Any: 2018

Codi Ine	Municipi	Total
08904	Badia del Vallès	0,22
08252	Barberà del Vallès	0,79
08051	Castellar del Vallès	0,95
08054	Castellbisbal	0,58
08266	Cerdanyola del Vallès	1,41
08087	Gallifa	3,52
08120	Matadepera	1,06
08125	Montcada i Reixac	2,26
08156	Palau-solità i Plegamans	1,56
08167	Polinyà	1,09
08179	Rellinars	3,93
08180	Ripollet	1,82
08184	Rubí	1,63
08187	Sabadell	1,95
08205	Sant Cugat del Vallès	2,11
08223	Sant Llorenç Savall	1,64
08238	Sant Quirze del Vallès	1,47
08260	Santa Perpètua de Mogoda	1,15
08267	Sentmenat	1,30
08279	Terrassa	1,89
08290	Ullastrell	1,83
08291	Vacarisses	2,84
08300	Viladecavalls	0,49
TOTAL		1,72

Àmbit: Comarca del Vallès Occidental Any: 2018

Codi Ine	Municipi	Total
08904	Badia del Vallès	14,00%
08252	Barberà del Vallès	19,69%
08051	Castellar del Vallès	16,61%
08054	Castellbisbal	23,19%
08266	Cerdanyola del Vallès	49,31%
08087	Gallifa	20,00%
08120	Matadepera	10,92%
08125	Montcada i Reixac	44,16%
08156	Palau-solità i Plegamans	19,19%
08167	Polinyà	17,01%
08179	Rellinars	4,35%
08180	Ripollet	44,80%
08184	Rubí	42,33%
08187	Sabadell	52,49%
08205	Sant Cugat del Vallès	60,38%
08223	Sant Llorenç Savall	14,84%
08238	Sant Quirze del Vallès	15,33%
08260	Santa Perpètua de Mogoda	37,33%
08267	Sentmenat	10,40%
08279	Terrassa	58,11%
08290	Ullastrell	6,62%
08291	Vacarisses	7,68%
08300	Viladecavalls	8,19%
TOTAL		44,00%

En aquest cas, la ràtio de Rubí és també inferior a la de la mitjana de la regió, sent de nou els pols de l'atracció Terrassa, Sabadell i Sant Cugat. Aquestes tres ciutats es capitalitzen l'atracció de població, amb una ràtio significativa de població estrangera en cadascuna d'elles (entre el 50 i el 60%).

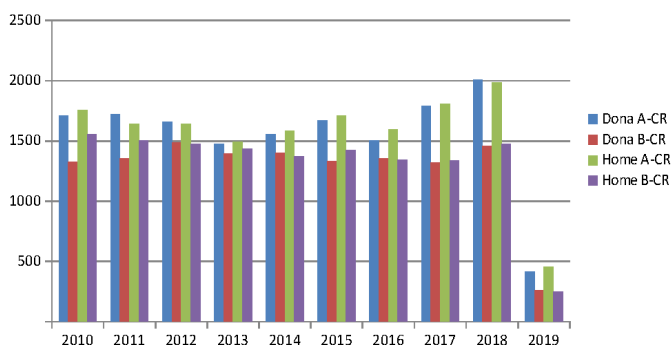
Rubí i Cerdanyola es troben en un nivell més baix d'absorció poblacional. El de Rubí és més actiu que Cerdanyola, i la seva ràtio de població estrangera és menor (42% enfront del 50% de Cerdanyola).

En conclusió, es pot indicar que, en cas de disminució de l'activitat econòmica i de l'augment de l'atur, la població de Rubí emigrarà per un percentatge inferior a la mitjana de la regió. En el cas de la crisi iniciada el 2008, la ciutat va començar a recuperar una població abans del Vallès Occidental rebent més població de l'interior.

Noves altes i canvis de residència en Rubí (2019)

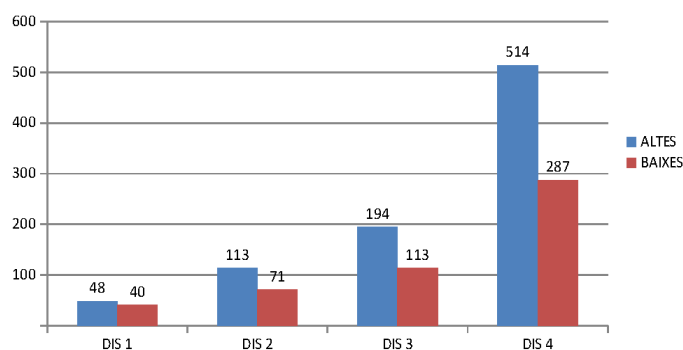
Les xifres mostren com en tots els districtes el saldo entre altes i baixes per canvi de residència és positiu, és a dir, hi ha hagut més altes que baixes en tots els casos. Tot i aquest fet, també es pot comprovar que les intensitats varien segons la zona, així observem que en el districte 1 la diferència és d'un 20% entre les altes i les baixes, en el districte 2 s'enfila a gairebé el 60% aquesta diferència, arriba al 71,68% en el 3 i arriba al seu sostre al districte 4 amb una diferència propera al 80%, concretament 79,09%.

Altes i baixes canvi de residència.



Font: Ajuntament de Rubí

ALTES I BAIXES CANVI RESIDÈNCIA 2019



Font: Ajuntament de Rubí

Si ens fixem en el cas concret de les altes i baixes de l'any 2019 a Rubí, el següent quadre mostra una imatge que perfila els moviments:

Perfil de les altes i baixes de l'any 2019

Pel que fa al **gènere**, el nombre d'homos que han vingut a viure a Rubí és lleugerament superior al de dones, 453 per 416. La proporció s'inverteix en el cas de les baixes per canvi de residència, ja que fins al moment han causat baixa més dones, 263, que homes, 248.

En el cas de les **nacionalitats** en primer lloc observem que en el cas de les altes per canvis de residència hi ha un total de 44 nacionalitats representades:

La nacionalitat més present, com és lògic, en el cas de les altes és l'espanyola, amb 453 casos, que representa el 52,19% del total. A continuació ve la nacionalitat marroquina amb 71 nous ciutadans a la nostra ciutat amb aquesta nacionalitat. A continuació trobem colombians i hondurenys amb 55 i 45 nous ciutadans d'aquestes nacionalitats i procedents d'altres ciutats.

En els casos de les baixes per canvi de residència, l'espanyola torna a ser la nacionalitat més representada, amb el 73,97% dels casos. El segon lloc també en els casos de les baixes torna a ser per a la nacionalitat marroquina, encara que amb un percentatge molt inferior que en les altes, amb només 24 marroquins que han causat baixa al padró de la ciutat per canvi de residència. En aquest grup el nombre de nacionalitats presents són 34, 10 menys que en les altes.

En relació amb la **mitjana d'edat** dels nous ciutadans de Rubí aquesta és de 33,24 anys, i si ens fixem per grups d'edat comprovem que són les persones de 33 anys d'edat les més nombroses, seguides pels de 32 i 31 anys respectivament.

En conjunt observem que és a la franja entre 23 i 39 anys la més nombrosa, amb 368 nous ciutadans en aquestes edats, el que representa el 42,35% del conjunt.

A l'altre extrem trobem les persones de major edat, perquè les dades mostren que en la franja de 71 o més anys al llarg del present any només s'han donat d'alta un total de 40 persones, xifra que representa menys del 5% del total.

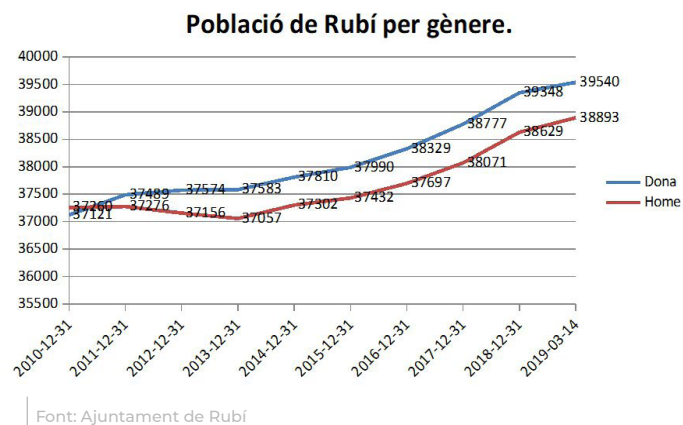
Els nous empadronats menors de 16 anys són 151, el que representa el 17,38% del conjunt.

Si ens fixem en l'aspecte relacionat amb el **nivell d'estudis** dels nous ciutadans, observem que el gran gruix, un cop extrets els menors de 16 anys, són les persones amb estudis primaris, ja siguin complets o no, amb un total de 317 persones, el 44,15% del conjunt. A continuació trobem aquells i aquelles que declaren tenir estudis secundaris, ja siguin de formació professional, FP, o BUP, amb un total de 242 casos, mentre que els que aporten disposar de titulació universitària, de diferents graus i nivells, són 134 persones, el 18,66% del conjunt.

1.3 Població per gènere i grups d'edat

Si aprofundim una mica en les dades relacionades amb la població de Rubí, i ens fixem en la divisió per gènere comprovem que a partir de l'any 2012 es va revertir la situació existent on hi havia més homes empadronats que no pas dones.

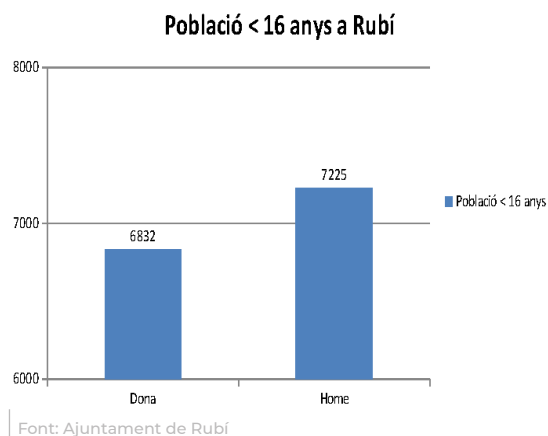
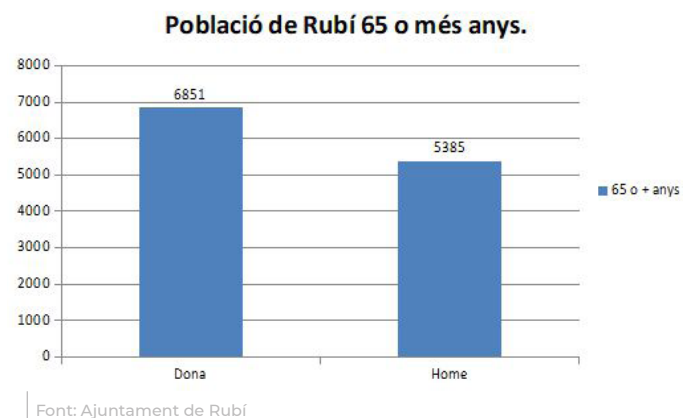
Així des de l'any 2013 a Rubí hi viuen més dones que homes, una relació que ha anat creixent els darrers anys, tal com es pot comprovar en el següent gràfic:



En el conjunt de la població la diferència entre dones i homes és de 647, 39.540 dones empadronades a Rubí per 38.893 homes.

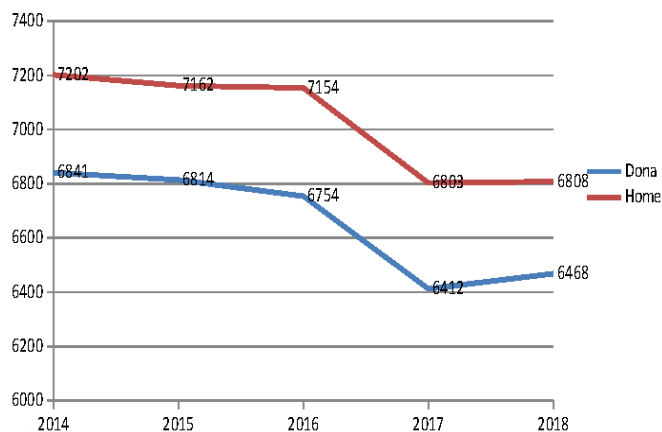
En la població entre 0 i 64 anys a Rubí hi viuen 819 homes més que dones, i a partir dels 65 anys la relació s'inverteix dràsticament (dones +1466)

En el cas de la franja d'edat més jove de la població, de 0 a 15 anys, les tornes s'inverteixen respecte a la població de més 65 anys, doncs el nombre de nois és superior al de noies, aproximadament una diferència d'uns 400, com es pot visualitzar en el següent gràfic:



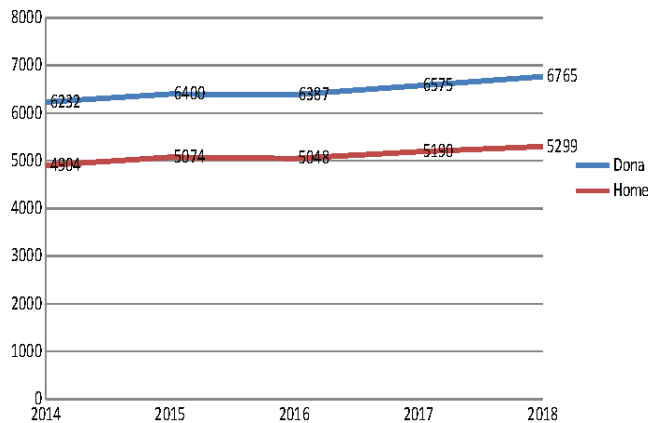
Aquestes tendències en aquestes franges d'edat, es a dir que en el grup de població més jove de Rubí hi ha més homes que dones i a l'inversa en la població més gran de 65 anys on la població femenina és més gran que la masculina:

Evolució població de Rubí <16 anys



Font: Ajuntament de Rubí

Evolució població de Rubí >64 anys

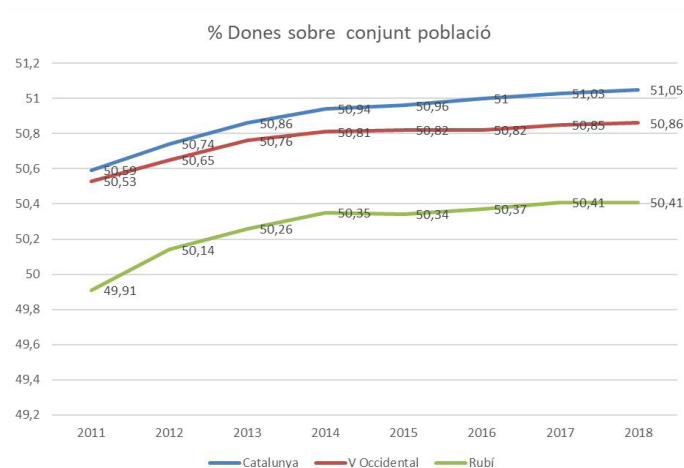


Font: Ajuntament de Rubí i IDESCAT

Les gràfiques mostren com els dos grups en cada un dels casos, és a dir homes i dones, segueixen les mateixes tendències, el que comporta que en cada grup d'edat les diferències intergrupals es mantinguin bastant estables.

Comparativa de població per gènere amb el Vallès Occidental i Catalunya

Les dades sobre població per gèneres tant de la comarca com de Catalunya ens mostra les següents gràfiques:



Font: Ajuntament de Rubí i IDESCAT

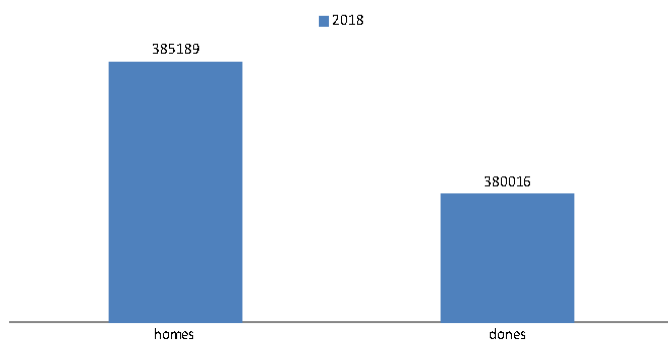
Les xifres mostren com el nombre de dones és superior al nombre d'homes. Aquesta diferència s'ha anat eixamplant al llarg de la sèrie de 8 anys, passant de menys de 90.000 dones més que homes l'any 2011, a les més de 168.000 dones més a finals de l'any 2018 en el total de Catalunya.

En el cas del percentatge que representa el conjunt de les dones en els diferents casos observem, tal com ens mostra el següent gràfic, que les dones són percentualment més nombroses a Catalunya que en la resta dels 2 casos, fins i tot superant el 51% de la població. A Rubí les dones actualment representen poc menys del 50,5% de la població.

Tal com passa en el cas de la nostra ciutat aquesta diferència entre gèneres es deu a la diferència existent entre els dos grups en el conjunt de població més gran, de 65 anys en endavant, on les dones són més nombroses que els homes.

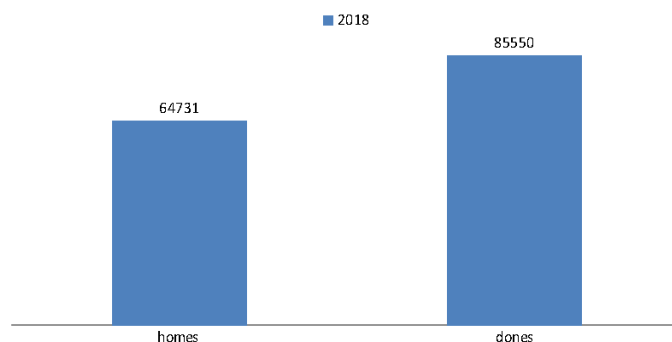
Si ens fixem en el conjunt de la població de 65 i més anys la situació no només es reverteix, sinó que el pes de la població femenina és molt superior a la masculina en el conjunt de la comarca.

Població <65 anys V Occidental



En el cas de la comarca en el conjunt de la població menor de 65 anys els homes són lleugerament més que les dones, concretament poc més de 5.000 homes més que dones. Aquestes xifres representen que el 50,34% de la població del V Occidental menor de 65 anys són homes.

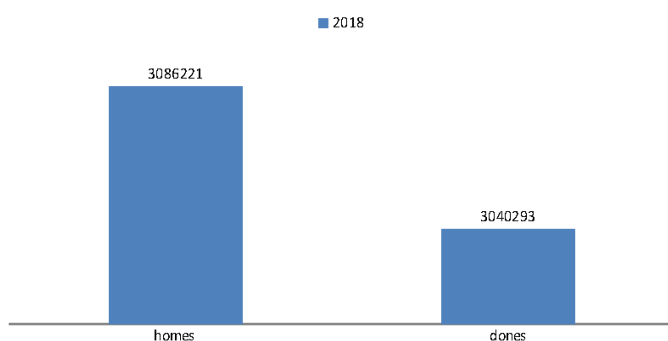
Població > 65 anys V Occidental



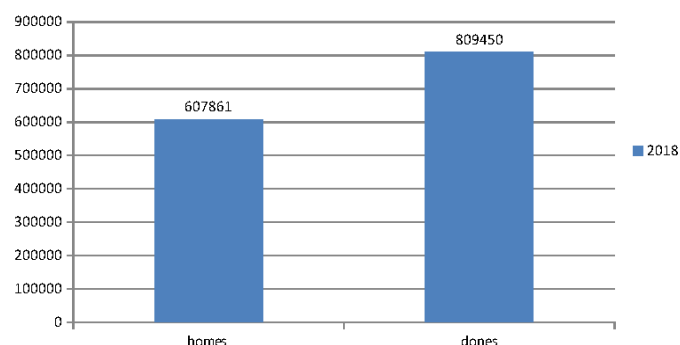
En aquest grup poblacional les dones superen en gairebé 21.000 persones als homes, el que percentualment representa que gairebé el 57 del conjunt són dones, concretament un 56,93%

En el cas del conjunt de Catalunya la situació és molt similar, com podem gràficament a continuació:

Població <65 anys Catalunya



Població > 65 anys Catalunya.



En el grup menor de 65 anys els homes són lleugerament més que les dones, poc menys de 46.000 persones, el que suposa que en aquest grup de població els homes són el 50,37 % del total.

Per contra en el conjunt de 65 i més anys les dones representen poc més del 57% a Catalunya, percentatge que numèricament suposa que les dones siguin més de 200.000 que no pas els homes.

Grups d'edat

La distribució de la població per grups d'edat ens permet conèixer els col·lectius que presenten una necessitat d'emancipació, efectiu o potencial, la presència del grup de persones grans i les perspectives d'envelliment de la ciutat en el seu conjunt

La distribució dels grups d'edat en Rubí és la següent:

Població. Per sexe i edat quinquenal
Rubí. 2019

	Homes	Dones	Total
De 0 a 4 anys	1.988	1.892	3.880
De 5 a 9 anys	2.301	2.184	4.485
De 10 a 14 anys	2.438	2.304	4.742
De 15 a 19 anys	2.156	1.988	4.144
De 20 a 24 anys	2.028	1.903	3.931
De 25 a 29 anys	2.044	2.079	4.123
De 30 a 34 anys	2.363	2.402	4.765
De 35 a 39 anys	3.143	3.012	6.155
De 40 a 44 anys	3.866	3.710	7.576
De 45 a 49 anys	3.320	3.235	6.555
De 50 a 54 anys	2.944	2.885	5.829
De 55 a 59 anys	2.431	2.450	4.881
De 60 a 64 anys	2.062	2.327	4.389
De 65 a 69 anys	1.736	1.935	3.671
De 70 a 74 anys	1.441	1.652	3.093
De 75 a 79 anys	925	1.174	2.099
De 80 a 84 anys	628	916	1.544
De 85 a 89 anys	394	675	1.069
De 90 a 94 anys	124	302	426
De 95 a 99 anys	23	74	97
De 100 anys i més	3	7	10
Total	38.358	39.106	77.464

Font: Idescat, a partir del Padró continu de l'INE.

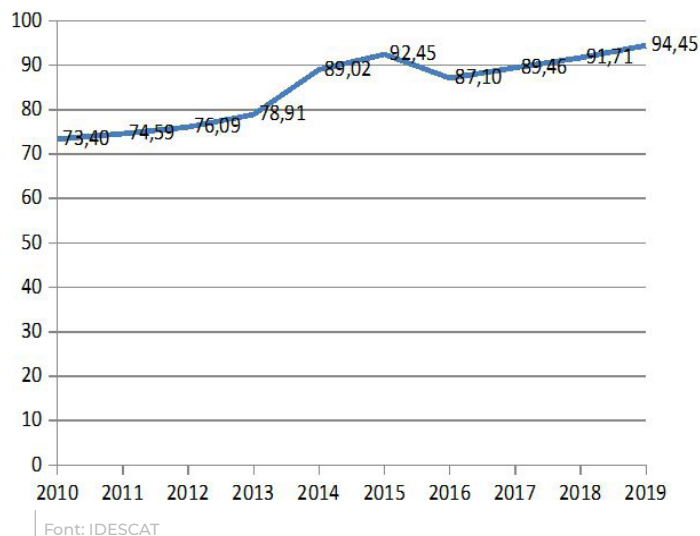
La meitat de la població (51,83%) està entre les edats de 30 i 65, el 15,5% són persones de 65 anys d'edat o més, i el 32,67% està configurat pel col·lectiu de persones fins als 29 anys.

Tradicionalment, tant Rubí com la comarca del Vallès Occidental s'han caracteritzat per tenir una major presència de població jove que a la resta de Catalunya, presentant taxes d'envelliment més baixes.

En aquest sentit, para conèixer el nivell d'envelliment d'una ciutat, es pot posar en relació la població a partir de 65 anys amb els menors de 15 anys. Així s'obté la taxa d'envelliment, que és en aquests moments inferiors al 100%, concretament un 94,45%, el que significa que per cada 100 menors de 15 anys a Rubí hi ha poc menys de 95 majors de 64 anys.

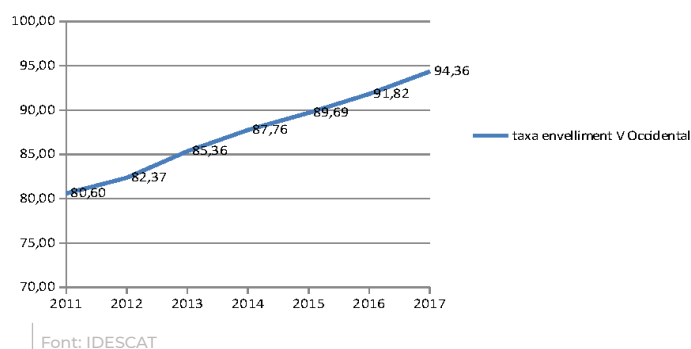
Tot i aquest fet, on es produeix un percentatge de població jove superior a la població de més de 65 anys, l'evolució dels darrers anys ha estat el de la reducció de la diferència, ja que a finals de l'any 2010 la taxa d'envelliment era del 73,40%, un 21% inferior a les xifres del present any.

D'aquesta manera, l'evolució de la taxa d'envelliment a Rubí ha estat la següent:



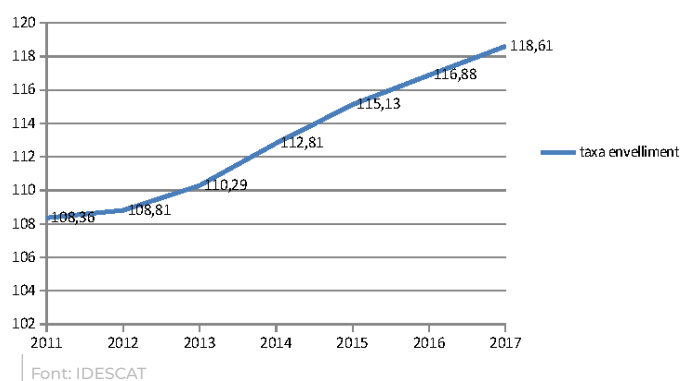
Si comparem la taxa d'envelliment de Rubí amb el conjunt de la comarca, podem comprovar que l'evolució al llarg dels darrers anys ha estat molt similar, amb unes taxes que a principi de la present dècada estaven entre el 74 i el 80 i que els darrers anys s'ha acostat al 100%, tal com podem comprovar a la següent gràfica de l'evolució a la comarca:

Taxa envelliment V Occidental

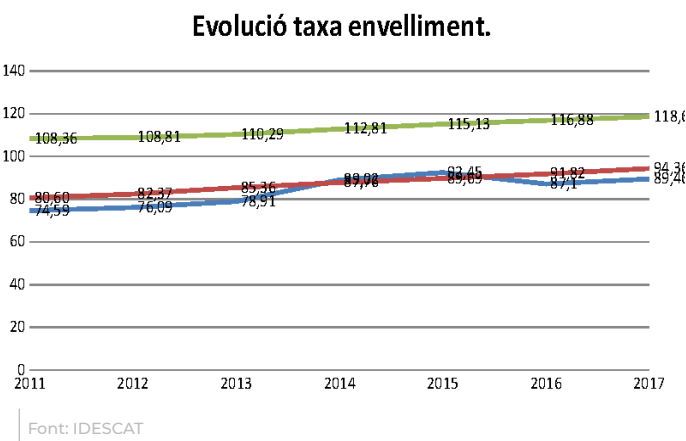


Si comparem les tres evolucions, veiem que segueixen tendències similars

Taxa envelliment Catalunya



Un altre indicador que ens permet conèixer el major o menor grau d'envelliment de la població és la taxa d'envelliment desenvolupada per la Diputació. En aquest cas, la diferència és que la població de 15 anys d'edat s'inclou, donant una menor presència de la població de més de 65 anys, però permet comparar els municipis de la comarca.

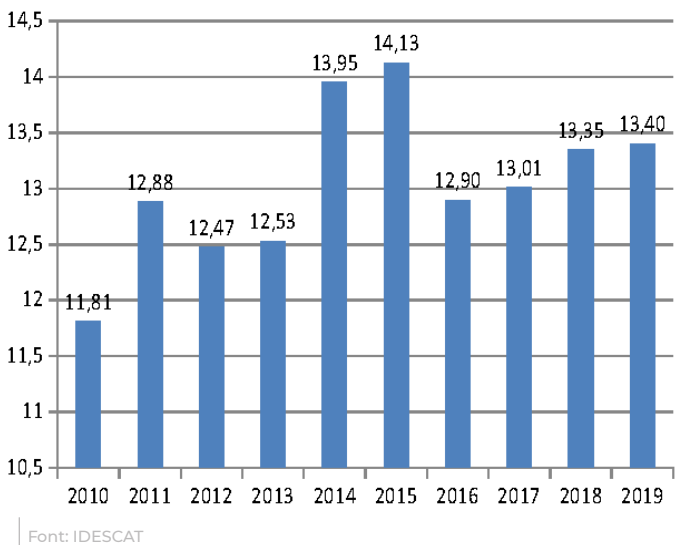


Àmbit: Comarca del Vallès Occidental Any: 2019 Padró continu

Codi Ine	Municipi	Homes	Dones	Total
08904	Badia del Vallès	101,15	151,45	125,57
08252	Barberà del Vallès	80,45	105,34	92,70
08051	Castellar del Vallès	75,15	106,36	89,88
08054	Castellbisbal	62,28	74,54	68,32
08266	Cerdanyola del Vallès	106,22	143,90	124,39
08087	Gallifa	180,00	366,67	250,00
08120	Matadepera	78,50	92,15	85,08
08125	Montcada i Reixac	69,13	98,51	83,53
08156	Palau-solità i Plegamans	86,96	100,15	93,67
08167	Polinyà	44,37	51,62	47,97
08179	Rellinars	117,54	78,67	95,45
08180	Ripollet	66,12	93,26	79,35
08184	Rubí	73,44	98,93	85,85
08187	Sabadell	88,82	131,11	109,36
08205	Sant Cugat del Vallès	57,52	78,85	67,83
08223	Sant Llorenç Savall	136,31	158,56	147,50
08238	Sant Quirze del Vallès	63,77	75,26	69,50
08260	Santa Perpètua de Mogoda	67,30	92,11	79,13
08267	Sentmenat	66,74	85,17	75,46
08279	Terrassa	74,91	110,34	92,06
08290	Ullastrell	54,01	70,54	62,04
08291	Vacarisses	53,71	68,64	60,57
08300	Viladecavalls	78,19	87,10	82,64
TOTAL		76,53	107,46	91,55

Font: HERMES. Diputació de Barcelona

Una altra dada que permet comprovar l'envelliment de la població és la taxa de sobre envelliment, dada que s'assoleix a partir del quocient entre la població de 85 o més anys entre la població de 65 o més anys.



Aquesta taxa a Rubí és d'un 14% aproximadament, concretament un 13,40%, significativament més baixa que el 16,7% del conjunt de Catalunya. Tot i aquesta xifra inferior a la mitjana catalana, la taxa de sobre envelliment ha anat creixent els darrers anys.

La Diputació de Barcelona també publica el seu índex sobre l'envelliment, amb la mateixa metodologia, i que ens permet comparar els municipis de la mateixa comarca:

Àmbit: Comarca del Vallès Occidental Any: 2019				
Codi Ine	Municipi	Homes	Dones	Total
08904	Badia del Vallès	8,39	13,43	11,34
08252	Barberà del Vallès	9,38	16,95	13,61
08051	Castellar del Vallès	12,00	19,02	15,92
08054	Castellbisbal	11,23	14,49	12,98
08266	Cerdanyola del Vallès	8,43	14,36	11,74
08087	Gallifa	5,56	13,64	10,00
08120	Matadepera	12,63	19,71	16,33
08125	Montcada i Reixac	11,12	17,47	14,79
08156	Palau-solità i Plegamans	10,27	19,53	15,30
08167	Polinyà	7,66	14,64	11,38
08179	Rellinars	13,43	22,03	17,46
08180	Ripollet	9,90	15,51	13,11
08184	Rubí	10,31	15,71	13,34
08187	Sabadell	13,09	19,42	16,77
08205	Sant Cugat del Vallès	11,49	18,49	15,42
08223	Sant Llorenç Savall	15,57	25,09	20,72
08238	Sant Quirze del Vallès	10,55	21,06	16,22
08260	Santa Perpètua de Mogoda	7,74	14,08	11,26
08267	Sentmenat	11,06	15,25	13,30
08279	Terrassa	13,06	19,15	16,59
08290	Ullastrell	16,41	20,89	18,88
08291	Vacarisses	12,84	18,18	15,62
08300	Viladecavalls	9,63	17,64	13,85
TOTAL		11,62	18,00	15,26

Font: HERMES. Diputació de Barcelona

Evolució dels grups d'edat. Període 2000-2019

Pel que fa a la variació dels grups d'edat en els últims anys, enfront de la resta de la comarca, podem veure la seva evolució en els següents quadres:

Vallès Occidental

Edat	Homes	Dones	Total
De 0 a 4 anys	31,72%	31,16%	31,45%
De 5 a 9 anys	48,39%	49,02%	48,70%
De 10 a 14 anys	45,80%	48,53%	47,12%
De 15 a 19 anys	10,48%	8,88%	9,70%
De 20 a 24 anys	-23,83%	-24,30%	-24,06%
De 25 a 29 anys	-24,28%	-24,18%	-24,23%
De 30 a 34 anys	-15,24%	-10,05%	-12,68%
De 35 a 39 anys	16,99%	18,69%	17,84%
De 40 a 44 anys	59,52%	55,03%	57,26%
De 45 a 49 anys	64,21%	59,37%	61,79%
De 50 a 54 anys	51,54%	54,23%	52,87%
De 55 a 59 anys	60,45%	66,05%	63,28%
De 60 a 64 anys	69,54%	72,63%	71,13%
De 65 a 69 anys	38,93%	36,78%	37,78%
De 70 a 74 anys	52,96%	42,69%	47,21%
De 75 a 79 anys	42,37%	26,11%	32,82%
De 80 a 84 anys	115,20%	80,54%	92,95%
De 85 anys i més	174,23%	129,81%	142,69%
TOTAL	28,39%	29,62%	29,01%

Rubí

Edat	Homes	Dones	Total
De 0 a 4 anys	25,74%	29,59%	27,59%
De 5 a 9 anys	49,22%	51,14%	50,15%
De 10 a 14 anys	37,58%	47,60%	42,27%
De 15 a 19 anys	-0,65%	-1,00%	-0,81%
De 20 a 24 anys	-27,80%	-28,05%	-27,92%
De 25 a 29 anys	-24,71%	-21,46%	-23,11%
De 30 a 34 anys	-10,56%	-6,90%	-8,75%
De 35 a 39 anys	26,28%	29,72%	27,94%
De 40 a 44 anys	74,85%	61,09%	67,83%
De 45 a 49 anys	60,77%	61,43%	61,10%
De 50 a 54 anys	50,97%	59,57%	55,11%
De 55 a 59 anys	72,29%	67,69%	69,95%
De 60 a 64 anys	84,11%	120,36%	101,70%
De 65 a 69 anys	62,55%	60,71%	61,58%
De 70 a 74 anys	73,20%	56,89%	64,08%
De 75 a 79 anys	70,98%	50,32%	58,77%
De 80 a 84 anys	121,91%	87,70%	100,26%
De 85 anys i més	186,32%	146,62%	158,80%
TOTAL	30,51%	33,67%	32,09%

Es poden fer diverses observacions:

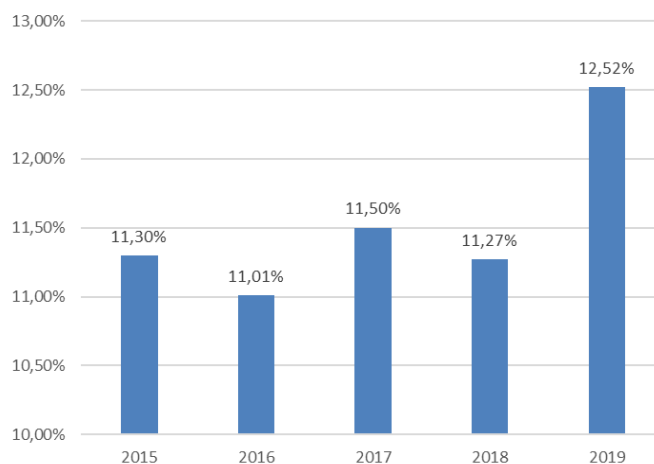
- Una pèrdua significativa del pes de la població del col·lectiu entre 20 i 34, edats que constitueixen el perfil més rellevant en la demanda d'habitatge, fet que s'analitzarà en l'apartat de demanda d'habitatge.
- Un creixement de la resta de trams d'adults, especialment entre els 40 i els 65 anys
- Un augment progressiu de la població més gran, especialment a partir de l'edat de 80.

1.4 Característiques de la població per nacionalitats

Un fenomen que s'ha viscut a les nostres societats els darrers anys ha estat el creixement de la ciutadania estrangera, que està per sobre del 10% a la majoria de poblacions i ciutats de les nostres contrades. En aquest sentit Rubí no és una excepció, tal com ens mostren les dades publicades, i que ens diuen que actualment el 12,52% de les persones empadronades a Rubí, un total de 9.818, no tenen nacionalitat espanyola. Per altra banda el 87,48% de la ciutadania rubinenca disposa de nacionalitat espanyola, 68.615 persones.

Les dades ens mostren com des de l'any 2015, quan hi havia a la nostra ciutat 8.398 ciutadans amb nacionalitat estrangera, el creixement ha estat de gairebé d'un 17%, fins als 9.818 actuals.

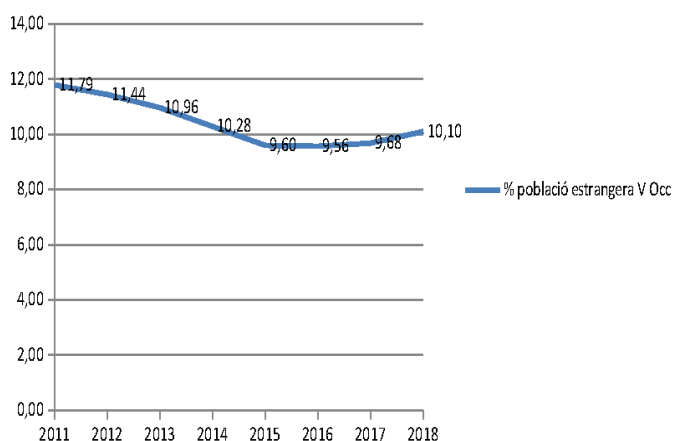
Evolució de la població estrangera a Rubí



Font: Ajuntament de Rubí

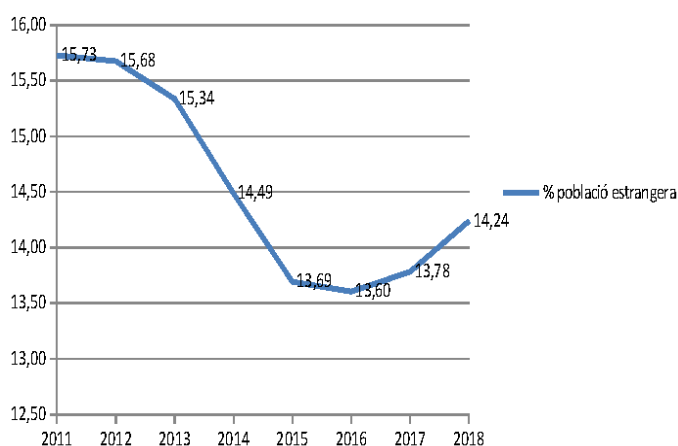
Cal destacar que, percentualment parlant, Rubí es troba en uns índexs inferiors al conjunt de Catalunya, que a data 1 de gener de 2019 té un 15,1% de població estrangera, però per altra banda és un percentatge superior als de l'Estat, amb un 10,7% de població que no té nacionalitat espanyola. Si ens fixem en la població estrangera de la Comarca i de Catalunya observem que la nostra ciutat es troba en mig dels dos casos, doncs la població estrangera és més nombrosa, percentualment parlant, a Rubí que en el conjunt de la comarca, però inferior al percentatge de població estrangera del conjunt de Catalunya.

% població estrangera V Occ



Font: Ajuntament de Rubí

% població estrangera Catalunya

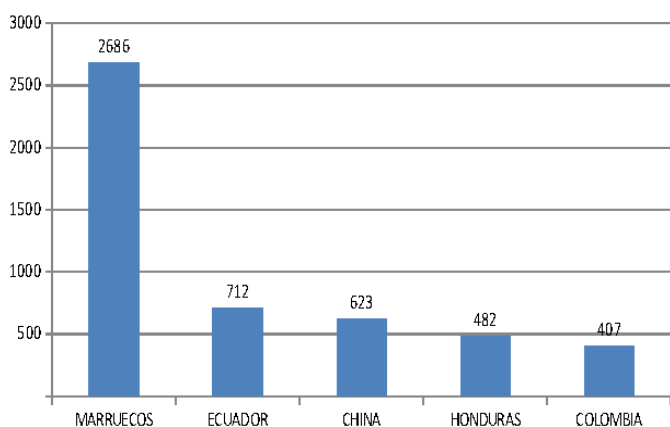


Font: Ajuntament de Rubí

Les dades també mostren com l'evolució ha estat similar en tots 3 casos, amb una reducció fins a l'any 2014, punt d'inflexió en el qual la població estrangera torna a créixer, tant a la nostra ciutat, com la comarca i en el conjunt de Catalunya.

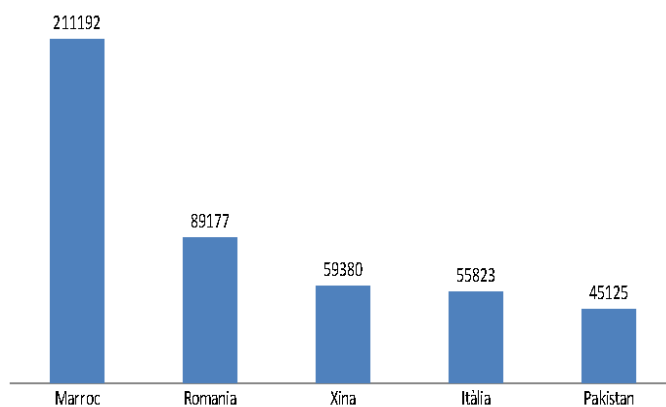
En el conjunt de la població de nacionalitat no espanyola comprovem que hi ha representades un total de 107 nacionalitats, tot i que existeixen grans diferències numèriques, doncs per exemple 46 nacionalitats estan representades per 5 o menys ciutadans a Rubí. A l'altre extrem, es a dir aquelles nacionalitats amb més ciutadans a Rubí s'observa que les 5 més nombroses suposen el 50% del conjunt de població estrangera de la ciutat, tal com ens mostra el gràfic que ve a continuació:

Nacionalitats més nombroses a Rubí.



Font: Ajuntament de Rubí

Nacionalitats més nombroses a Catalunya



Font: Ajuntament de Rubí

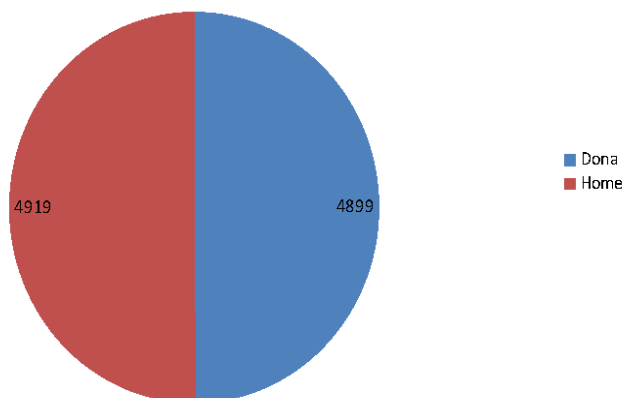
Les dades també mostren com l'evolució ha estat similar en tots 3 casos, amb una reducció fins a l'any 2014, punt d'inflexió en el qual la població estrangera torna a créixer, tant a la nostra ciutat, com la comarca i en el conjunt de Catalunya.

En el conjunt de la població de nacionalitat no espanyola comprovem que hi ha representades un total de 107 nacionalitats, tot i que existeixen grans diferències numèriques, doncs per exemple 46 nacionalitats estan representades per 5 o menys ciutadans a Rubí. A l'altre extrem, es a dir aquelles nacionalitats amb més ciutadans a Rubí s'observa que les 5 més nombroses suposen el 50% del conjunt de població estrangera de la ciutat, tal com ens mostra el gràfic.

Com es pot veure la segona nacionalitat més nombrosa a Rubí, equatoriana, no està entre les cinc més nombroses del total de Catalunya, mentre que la segona més nombrosa a Catalunya, nacionalitat romanesa, no està representada en les més presents a Rubí. La xinesa és la tercera nacionalitat més nombrosa en tots dos casos, mentre que la quarta i cinquena posició són també diferents, amb dues nacionalitats americanes en aquestes posicions a Rubí, Hondurenya i colombiana. A Catalunya aquestes posicions les ocupen les nacionalitats italiana i pakistanesa respectivament.

Finalment, cal destacar que la població estrangera a la ciutat té gairebé la mateixa proporció entre homes i dones, doncs el 50,10% dels immigrants són homes, mentre el 49,90% són dones, tal com es pot visualitzar en el següent gràfic:

Distribució estrangera per sexe



Font: Ajuntament de Rubí

Tot i aquesta similitud numèrica en el conjunt de població estrangera de Rubí, el que sí que es comproven diferències importants en cada una de les comunitats, doncs en els casos dels països americans generalment la població més nombrosa és de dones, mentre que en les comunitats africanes les proporcions s'inverteixen.

1.5 Distribució de la població per districtes i barris

L'anàlisi de la distribució de la població per districtes i barris ens permet conèixer els moviments residencials dins del municipi, les zones d'atracció de la ciutat i els barris que tenen un major creixement. També ens diu els barris que poden experimentar increments de preus de lloguer i venda o, per contra, processos de degradació urbana.

En termes generals, Rubí està organitzat en 4 districtes estadístics, 6 districtes municipals i 23 barris o zones administratives:

Districte 1

Format per diferents urbanitzacions (Sant Muç, Castellnou-Can Mir, Can Barceló i Vallespark) que ocupen una important extensió del municipi, especialment perquè han atret les poblacions dels anys 90.

Districte 2

Caracteritzat per una combinació d'usos residencials (Can Fatjó, Els Avets, Can Serrafossa, Ximelis i la zona més recent de Sant Jordi) i importants polígons industrials (Cova Solera, Can Jardí i sector Q)

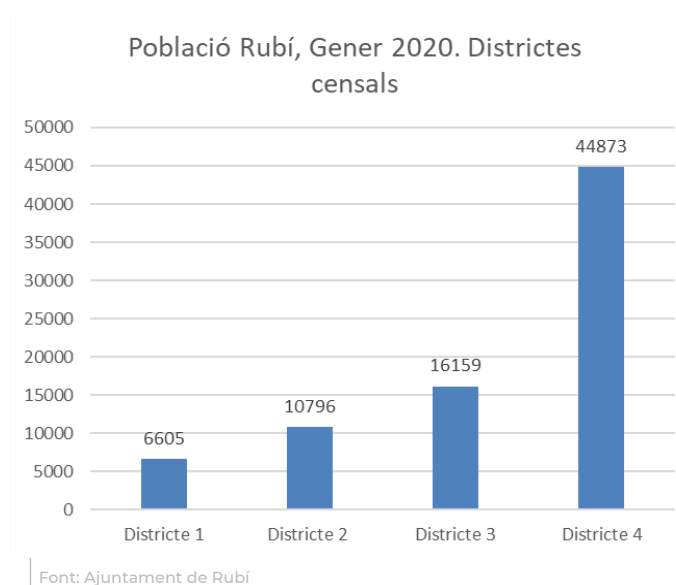
Districte 3

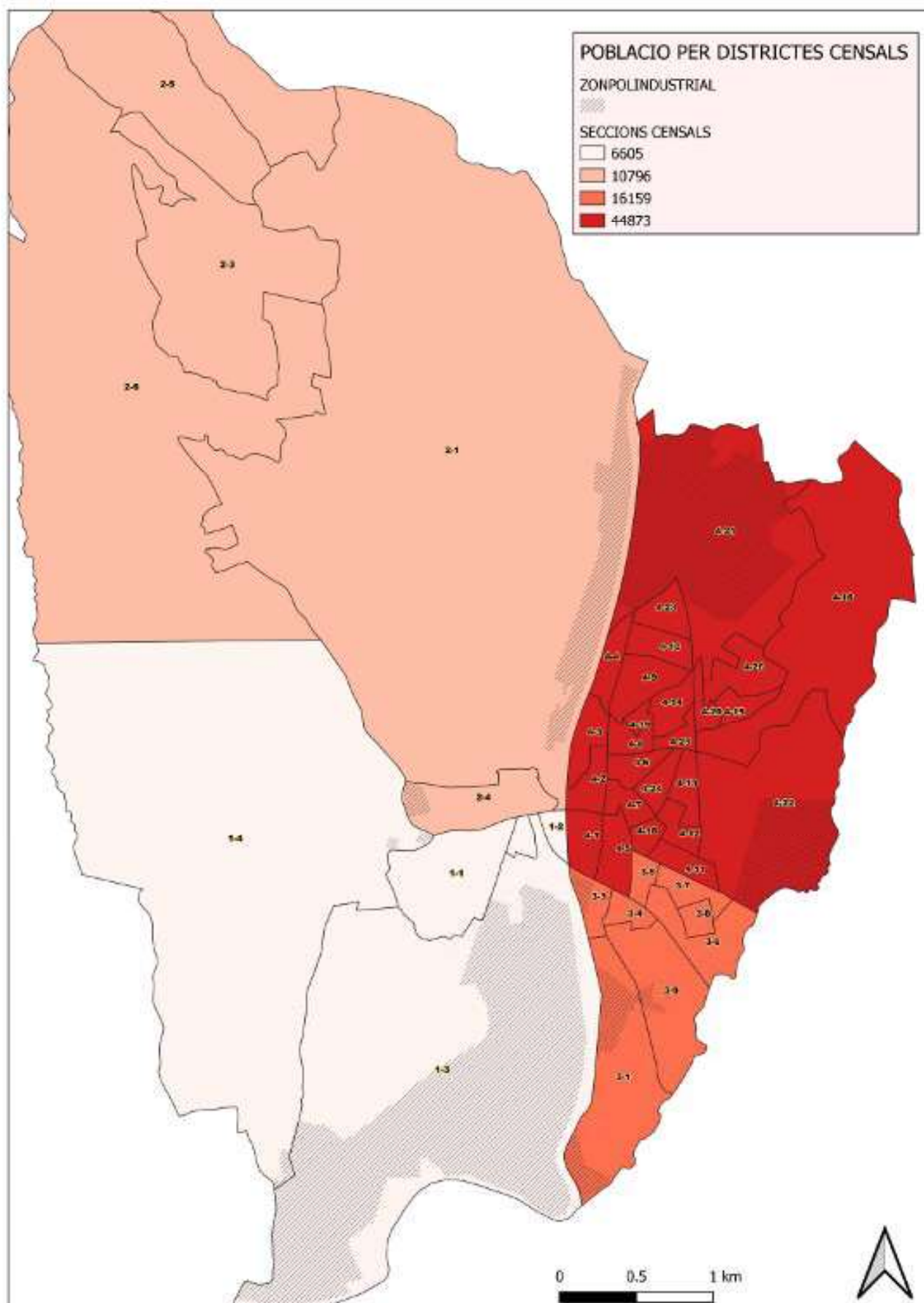
Reuneix barris que es van desenvolupar en diferents dècades a causa principalment de la separació física establerta pel ferrocarril, i que ara formen un continu urbà més harmonitzat (25 de setembre, Progrés, Les Torres). Una zona més recent de Ca n'Alzamora (amb usos residencials i industrials) s'ha incorporat al districte, servint com a enllaç per connectar amb Can Vallhonrat.

Districte 4

Reuneix barris que es van desenvolupar en diferents dècades a causa principalment de la separació física establerta pel ferrocarril, i que ara formen un continu urbà més harmonitzat (25 de setembre, Progrés, Les Torres). Una zona més recent de Ca n'Alzamora (amb usos residencials i industrials) s'ha incorporat al districte, servint com a enllaç per connectar amb Can Vallhonrat.

Si ens fixem en la distribució de la població en els quatre districtes en que es troba dividida la ciutat de Rubí, comprovem que més de la meitat de la ciutadania està empadronada al districte 4, que és el que agrupa la gran part de la trama urbana de la ciutat.



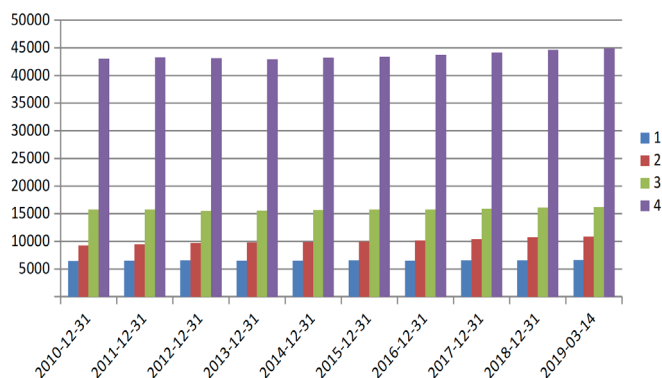


Ajuntament de Rubí
Servei d'Informació Geogràfica

MAPA GENERAL DE DISTRIBUCIÓ DE POBLACIÓ PER DISTRICTES CENSALS

Aquesta imatge, amb una preponderància del districte 4 a nivell poblacional és el que ha succeït històricament.

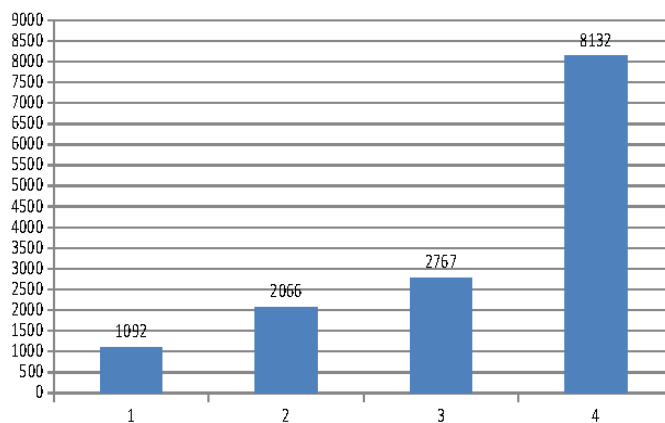
Població de Rubí per districtes.



Font: Ajuntament de Rubí

Si ens fixem en les franges d'edat que hem analitzat fins al moment, la que va dels 0 fins els 15 anys, i la població de 65 i més anys, segons visquin en un districte o un altre, la imatge que ens surt aquest any 2019 és la següent:

Població <16 anys per districte



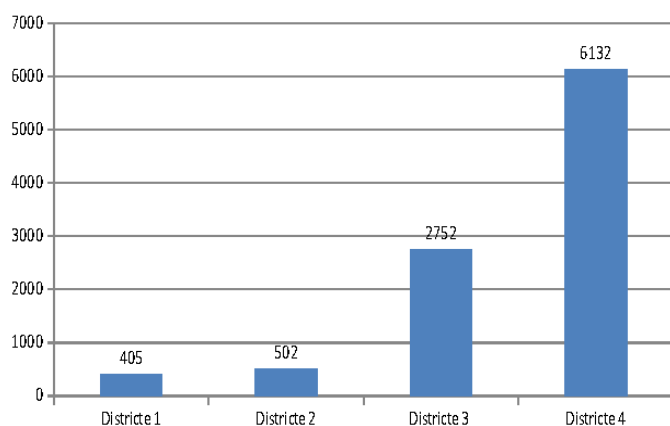
Font: Ajuntament de Rubí

En el cas de la població més jove la tendència és similar a la del conjunt de la població, doncs els 8.132 menors de 16 anys que viuen al districte 4 representen el 57,85% d'aquest conjunt, percentatge molt similar al 57,20% que representa el pes del districte 4 respecte al conjunt de la ciutat.

En el cas de la població major de 64 anys comprovem que la tendència és la mateixa que es veu en la població jove i en el conjunt de la població de la ciutat en general, i fins i tot el percentatge de població gran que viu al districte 4, 58,39%, és lleugerament superior a la mitjana de població que viu en aquest districte o el percentatge de població jove que hi viu.

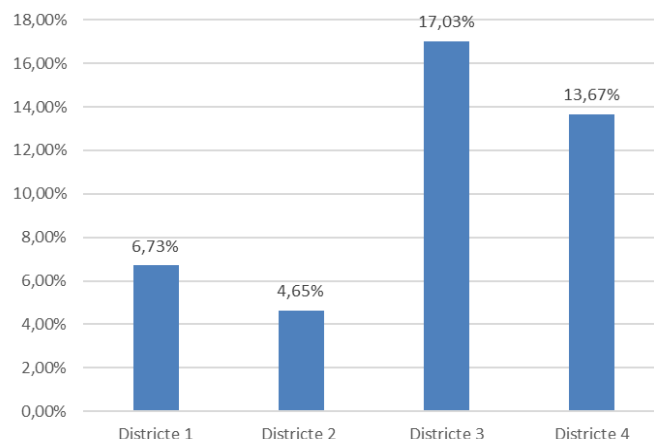
Si ens fixem en la distribució de la població estrangera en els diferents districtes observem com el gran gruix està empadronat al districte 4, el més populós de la ciutat.

Població estrangera a Districtes



Font: Ajuntament de Rubí

Pes població estrangera. Districtes censals



Font: Ajuntament de Rubí

Però observem que proporcionalment el percentatge és més elevat que el conjunt de població, doncs el 62,45% de la població estrangera està empadronada en aquest districte. I és en el districte 3 on el percentatge de població estrangera és més gran, superant el 17%, concretament el 17'03%, percentatge sensiblement superior al pes de la població estrangera a la ciutat, que com recordem es d'un 12,52%.

Aquestes dades mostren com a la trama urbana de la ciutat és on és més gran la implementació de població estrangera, mentre que a urbanitzacions la seva presència és molt baixa.

En el cas el pes de les diferents nacionalitats en cada un dels districtes observem que en els 4 districtes la nacionalitat majoritària és la marroquina, tot i que amb un pes molt diferent segons quin sigui el districte, doncs tant en els districtes 1 i 4 la comunitat marroquina superen el 30% del total de la població estrangera, 31,7 i 33,51% respectivament, mentre que en els districtes 2 i 3 els marroquins no són ni el 20% dels estrangers, 10,56 i 16,01% respectivament.

La comparació entre els diferents districtes mostren diferències molt significatives amb relació a les nacionalitats més presents en cada cas, Així en el cas del Districte 1, després de la marroquina les nacionalitats més presents són la romanesa, Italiana, Argentina i equatoriana. Només l'equatoriana es troba entre les cinc nacionalitats més nombroses a Rubí.

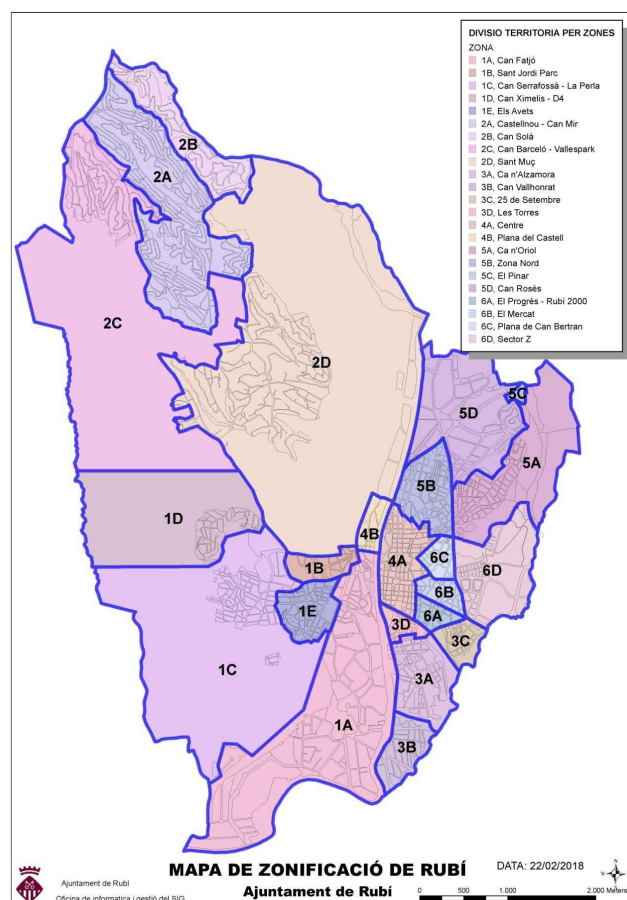
En el cas del Districte 2 observem que a part de la comunitat marroquina, les més nombroses són la italiana, colombiana, romanesa i francesa, fet que comporta que només en el cas colombià es troba una de les nacionalitats més presents a la nostra ciutat.

En el Districte 3 les nacionalitats més nombroses són l'equatoriana, la xinesa, l'hondurenya i la boliviana, es a dir exceptuant l'absència de la comunitat colombiana, substituïda per la boliviana, en aquest districte es manté la mateixa situació que en el conjunt de la ciutat.

En el districte 4, per altra banda el més populós de la ciutat, sí que es comprova que les 5 nacionalitats més representades coincideixen amb les més nombroses.

Evolució poblacional dels barris

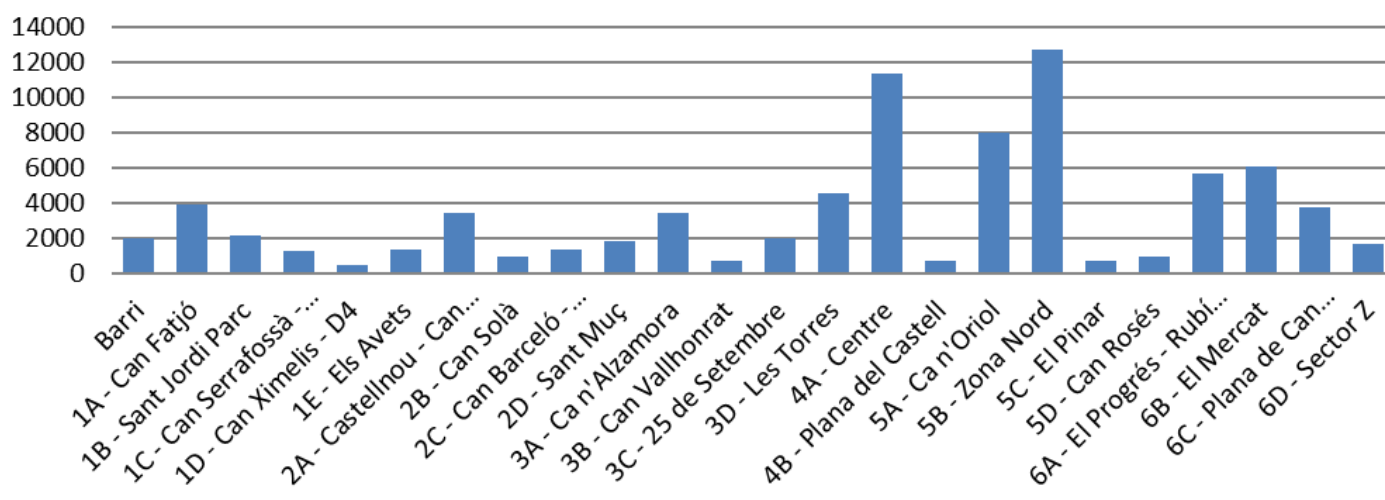
La distribució dels barris en Rubí és la següent:



L'heterogeneïtat de les diferents àrees urbanes de Rubí fa necessari dur a terme una anàlisi més detallada que la que ofereixen les seccions censals. En aquest sentit, la divisió del municipi per 6 districtes administratius permet un acostament més coherent als barris que conformen cadascun d'ells.

La població de Rubí es distribueix de la següent manera pels barris

Població Rubí per barris.



Barri	2019
1A - Can Fatjó	3919
1B - Sant Jordi Parc	2186
1C - Can Serrafossà - La Perla	1296
1D - Can Ximelis - D4	439
1E - Els Avets	1355
2A - Castellnou - Can Mir	3468
2B - Can Solà	969
2C - Can Barceló - Vallespark	1348
2D - Sant Muç	1872
3A - Ca n'Alzamora	3417
3B - Can Vallhonrat	705
3C - 25 de Setembre	1959
3D - Les Torres	4573
4A - Centre	11372
4B - Plana del Castell	700
5A - Ca n'Oriol	8017
5B - Zona Nord	12738
5C - El Pinar	746
5D - Can Rosés	967
6A - El Progrés - Rubí 2000	5671
6B - El Mercat	6122
6C - Plana de Can Bertran	3724
6D - Sector Z	1667

Font: Ajuntament de Rubí

Els barris amb major població són el Rubí centre i el districte 5, on es troben Zona nord i Ca n'Oriol.

No obstant això, aquesta foto no és fixa, i el pes dels diferents barris en les últimes dècades ha estat variant com la ciutat estava atraient més gent.

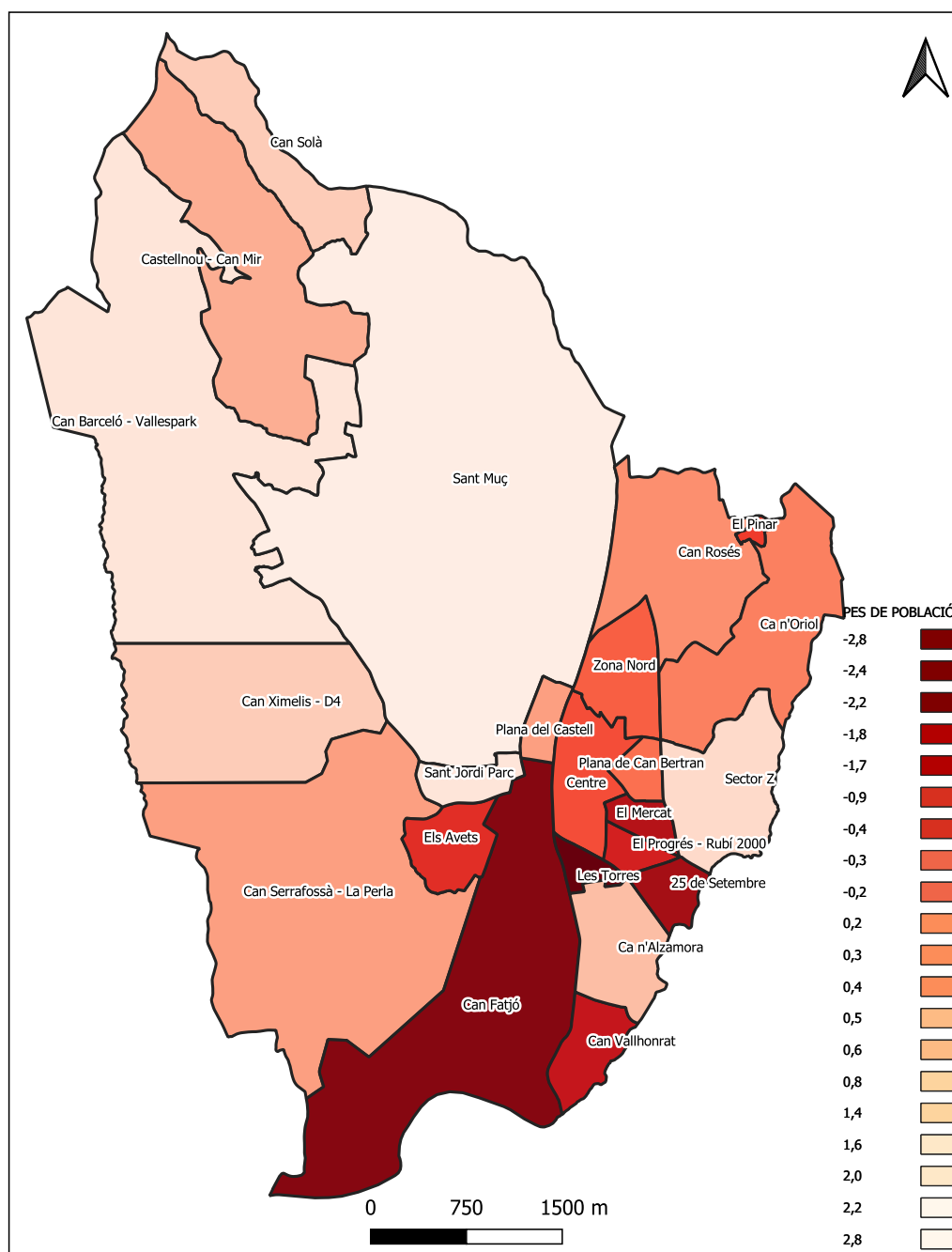
Des de finals de l'any 1996 fins a finals de l'any 2019 tots els barris de la ciutat van guanyar població, numèricament parlant, tal com es pot visualitzar en el següent quadre:

	1996-12-31	2000-12-31	2005-12-31	2010-12-31	2015-12-31	2019-10-01	
	Nombre habitants	Nombre habitants	Nombre habitants	Nombre habitants	Nombre habitants	Nombre habitants	Diferència % entre 1996-2019
2D - Sant Muç	100	119	131	1637	1688	1872	1872
2C - Can Barceló - Vallespark	139	387	848	1144	1202	1348	969,7841727
1B - Sant Jordi Parc	298	717	1179	1656	1934	2186	733,557047
6D - Sector Z	255	377	973	1401	1574	1667	653,7254902
1D - Can Ximelis - D4	99	158	302	389	414	439	443,4343434
2B - Can Solà	228	388	661	768	866	969	425
3A - Ca n'Alzamora	809	2172	2968	3351	3512	3417	422,3733004
2A - Castellnou - Can Mir	1314	1921	2630	3014	3168	3468	263,9269406
4B - Plana del Castell	328	369	542	611	644	700	213,4146341
1C - Can Serrafossà - La Perla	641	725	991	1167	1233	1296	202,1840874
5D - Can Rosés	547	883	1001	1003	1023	967	176,7824497
5A - Ca n'Oriol	4635	5290	6776	7611	7822	8017	172,9665588
6C - Plana de Can Bertran	2234	2630	3034	3531	3573	3724	166,6965085
5B - Zona Nord	8426	9370	11003	11947	12234	12738	151,1749347
4A - Centre	8711	9307	10207	10762	10706	11372	130,5475835
5C - El Pinar	613	647	749	751	724	746	121,6965742
1E - Els Avets	1127	1155	1282	1304	1318	1355	120,230701
6A - El Progrés - Rubí 2000	5184	5182	5572	5525	5426	5671	109,3942901
3B - Can Vallhonrat	648	634	671	669	637	705	108,7962963
6B - El Mercat	5709	5712	5891	5976	5868	6122	107,2341916
3C - 25 de Setembre	1842	1738	1795	1747	1839	1959	106,3517915
1A - Can Fatjó	3686	3802	3994	3956	3821	3919	106,3212154
3D - Les Torres	4327	4245	4536	4412	4265	4573	105,6852323
Zona Desconeguda	2497	2577	2352	49	31	2	0,080096115
	54397	60505	70088	74381	75422	79232	

Tot i aquest fet de creixement numèric en cada un dels barris de la ciutat el que ha variat al llarg d'aquests anys d'una forma molt diferent ha estat el pes de cada una de les zones respecte al total de la població de Rubí, tal com es pot veure en aquest segon quadre:

	Pes sobre població Rubí 1996	Pes sobre població Rubí 2019	Diferència
3A - Ca n'Alzamora	1,487214368	4,312651454	2,825437086
1B - Sant Jordi Parc	0,547824329	2,758986268	2,211161194
2D - Sant Muç	0,183833667	2,362681745	2,178848077
2A - Castellnou - Can Mir	2,415574388	4,377019386	1,961444998
6D - Sector Z	0,468775852	2,1039479	1,635172048
5A - Ca n'Oriol	8,520690479	10,11838651	1,597696031
2C - Can Barceló - Vallespark	0,255528798	1,701332795	1,445803997
2B - Can Solà	0,419140761	1,222990711	0,803849949
6C - Plana de Can Bertran	4,106844127	4,700121163	0,593277036
5B - Zona Nord	15,48982481	16,07683764	0,587012835
1C - Can Serrafossà - La Perla	1,178373807	1,635702746	0,457328939
1D - Can Ximelis - D4	0,181995331	0,554069063	0,372073732
4B - Plana del Castell	0,602974429	0,883481422	0,280506993
5D - Can Rosés	1,00557016	1,220466478	0,214896318
5C - El Pinar	1,126900381	0,941538772	-0,185361608
3B - Can Vallhonrat	1,191242164	0,889792003	-0,301450161
1E - Els Avets	2,07180543	1,710167609	-0,361637821
3C - 25 de Setembre	3,386216152	2,472485864	-0,913730287
4A - Centre	16,01375076	14,35278675	-1,660964005
1A - Can Fatjó	6,776108977	4,946233845	-1,829875132
3D - Les Torres	7,954482784	5,771657916	-2,182824868
6A - El Progrés - Rubí 2000	9,529937313	7,157461632	-2,372475681
6B - El Mercat	10,49506407	7,72667609	-2,768387976
Zona Desconeguda	4,590326672		-4,590326672

Gràficament, aquestes variacions poden ser representades de la següent manera:



Font: Ajuntament de Rubí

Tal com es pot veure en el quadre 13 zones o barris de la ciutat han anat guanyant pes en el conjunt de la ciutat en aquests 24 anys, mentre que 10 altres zones han perdut pes percentual sobre el conjunt poblacional de la ciutat.

Si ens fixem en els casos de les zones que han anat guanyant pes en el conjunt de la ciutat, majoritàriament són urbanitzacions o barris de nova construcció els darrers anys:

- Ca n'Alzamora i Sant Jordi Parc, són barris que van començar a construir els anys 90 del segle XX.
- Sant Muç, Castellnou, Sector Z, Can Barceló, Can Solà, Can Serrafossà i Can Ximelis són urbanitzacions més o menys allunyades de la trama urbana de la ciutat.
- En el grup de barris que han guanyat pes poblacional només Can Oriol, El Castell, i Can Rosés amb certa mesura, són barris de la trama urbana històrica de Rubí.

Una dada destacable, que mostra la tendència en l'aspecte poblacional de Rubí, és que les urbanitzacions i barris de nova construcció l'any 1996 representaven el 7,14% del conjunt de la ciutadania rubinenca, a finals de l'any 2019 aquestes zones de la ciutat gairebé havien triplicat el seu pes, doncs ja representava un 21,03% de la ciutadania, per tant més d'un de cada cinc rubinencs viu en aquestes zones.

Per contra, la majoria de barris que perden pes poblacional en el conjunt de la ciutat de Rubí són barris de la trama urbana.

- Els barris que més pes perden són barris que formen part de la trama urbana, Com el Mercat, Les Torres, 25 de Setembre, Can Fatjó o Rubí centre.
- Només els barris perifèrics del Pinar, Can Vallhonrat i els Avets són barris allunyats de la trama urbana.

A part de la variació del pes de la població en els últims anys, en termes absoluts, els canvis residencials entre barris també han suposat un percentatge significatiu de moviments

- 3 zones concretes, com són Les Torres, 25 de Setembre i Zona Nord, tot i que la població no ha variat gaire si que es veu un important anar i venir de gent, i fins i tot que en un espai relatiu curt de temps s'ha empadronat a 2 i 3 llocs diferents del mateix barri.
- Barris que han rebut ciutadans d'altres zones de Rubí: Els darrers anys també es visualitza un fenomen com és el fet de que algunes zones de la ciutat reben nous ciutadans que procedeixen d'altres barris de la ciutat. En aquest grup destaquen les diferents urbanitzacions de la ciutat, que els darrers anys han vist créixer la seva població, sobretot amb ciutadans procedents d'altres zones de Rubí.
- Però no només a les urbanitzacions es dona aquest fet, si no que també es veu a la Zona Nord, Plana de Can Bertran o Ca n'Oriol que han rebut ciutadans procedents d'altres ciutats de Rubí, sobretot el Centre.
- Per contra hi ha 4 barris que han rebut població estrangera els darrers anys com són el 25 de Setembre, Les Torres, El Pinar i Ca n'Oriol. Aquest fet coincideix amb el fet que els 3 primers barris són els que tenen un percentatge més elevat de ciutadans estrangers, superant el 20 % i en el cas de El Pinar fins i tot el 40%.

Variació en el percentatge de població estrangera en l'última dècada, per barris.

Si ens fixem específicament en la presència de la població estrangera -presència mitjana del 12,52% a la ciutat- hi ha 7 barris en els quals aquesta xifra es supera amb certa importància, tot això situat en la zona centre.

	% Població estrangera 2019	% Població estrangera 2010	Diferència
1A - Can Fatjó	9,926001531	12,7148635	-2,788861967
1B - Sant Jordi Parc	3,934126258	4,106280193	-0,172153935
1C - Can Serrafossà - La Perla	3,163580247	1,371036847	1,7925434
1D - Can Ximelis - D4	4,10022779	1,542416452	2,557811338
1E - Els Avets	2,96	2,990797546	-0,030797546
2A - Castellnou - Can Mir	3,950403691	2,455209025	1,495194666
2B - Can Solà	4,643962848	2,994791667	1,649171182
2C - Can Barceló - Vallespark	6,454005935	3,059440559	3,394565375
2D - Sant Muç	4,22008547	2,993280391	1,226805079
3A - Ca n'Alzamora	7,521217442	8,206505521	-0,685288079
3B - Can Vallhonrat	7,659574468	6,87593423	0,783640238
3C - 25 de Setembre	21,08218479	23,52604465	-2,44385986
3D - Les Torres	27,33435382	31,45965549	-4,125301669
4A - Centre	16,15371087	16,71622375	-0,562512881
4B - Plana del Castell	10,28571429	7,36497545	2,920738836
5A - Ca n'Oriol	9,61706374	7,962160032	1,654903708
5B - Zona Nord	12,85916156	13,09952289	-0,240361329
5C - El Pinar	40,8847185	48,2023968	-7,317678306
5D - Can Rosés	2,792140641	1,395812562	1,396328079
6A - El Progrés - Rubí 2000	16,02891906	16,90497738	-0,876058314
6B - El Mercat	16,22018948	18,64123159	-2,421042112
6C - Plana de Can Bertran	19,36090226	22,00509771	-2,64419545
6D - Sector Z	5,038992202	5,139186296	-0,100194094

Pel que fa a l'evolució en els últims 10 anys, es pot veure com la distribució de la població estrangera en Rubí no ha seguit patrons de concentració, és a dir, que no ha augmentat més en barris on ja hi havia una major presència de persones estrangeres o barris que perden població (25 de Setembre, Les Torres, El Mercat o el Progrés). Les xifres mostren que la població estrangera s'ha integrat en la resta de la ciutat, per determinades zones urbanes en creixement com les urbanitzacions, Ca n'Oriol o Plana del Castell.

Així, en tots els barris amb una presència de població estrangera superior al 20% (indicador utilitzat per avaluar barris amb alta concentració d'immigració - BBVInm¹) hi ha hagut una disminució de la seva representativitat, situació que mostra un procés d'integració social.

¹ Barrios Vulnerables de las grandes ciudades españolas | 1991 | 2001 | 2011. Ministerio de Fomento.

1.6 Evolució i característiques de la població

Conclusions

1

Als darrers anys l'evolució de la població ve marcada per dues tendències ben diferenciades.

(1) Un període d'abans de la crisi econòmica iniciada al 2007, a on les taxes anuals de creixement es situaven al voltant del 3%, i (2) un període d'immersió en la crisi amb una tendència decreixent fins arribar a valors negatius (2013-2014) per repuntar a partir de 2015.

Rubí els tres darrers anys ha superat l'1% de creixement poblacional, xifra que no han assolit ni la comarca ni Catalunya al llarg d'aquesta sèrie temporal.

2

Rubí mostra una tendència de caiguda en el nombre de naixements, caiguda visible des de l'any 2010. No obstant això, la ciutat té una taxa més alta de creixement natural que la comarca del Vallès Occidental i que Catalunya. És també la ciutat catalana amb una major taxa de fills per dona.

3

Respecte als grups d'edat, s'observa:

- Una pèrdua significativa del pes de la població del col·lectiu entre 20 i 34, anys que constitueixen el perfil més rellevant en la demanda d'habitatge
- Creixement de la resta de trams d'adults, especialment entre els 40 i els 65 anys,
- Un augment progressiu de la població més gran, sobretot a partir dels 80 anys

4

La taxa d'envelliment és de gairebé 5 punts inferior a la de la comarca i 30 punts inferior a la de Catalunya.

5

Fins a l'any 2013 Rubí va ser un receptor de ciutadans procedents de les diferents contrades, amb unes xifres que anaven creixent any rere any. Els darrers anys, concretament 2013-2018, el creixement poblacional ha estat sobretot per l'arribada a la ciutat de nous ciutadans, procedents sobretot des de poblacions de la mateixa comarca del Vallès Occidental, destacant Sant Cugat del Vallès, i de l'estranger. El saldo amb la resta de la província de Barcelona també és positiu, però amb un nombre més reduït.

6

La població estrangera (12.52%) és més nombrosa a Rubí que en el conjunt de la comarca, però inferior al percentatge de població estrangera del conjunt de Catalunya. En el conjunt de la població de nacionalitat no espanyola a Rubí, hi ha representades un total de 107 nacionalitats

7

Des de 1996, les zones que han anat guanyant pes en el conjunt de la ciutat, majoritàriament són urbanitzacions o barris de nova construcció:

Ca n'Alzamora i Sant Jordi Parc, són barris que es van començar a construir els anys 90 del segle XX.

Sant Muç, Castellnou, Sector Z, Can Barceló, Can Solà, Can Serrafossà i Can Ximelis són urbanitzacions més o menys allunyades de la trama urbana de la ciutat.

En el grup de barris que han guanyat pes poblacional només Ca n'Oriol, La Plana del Castell, i Can Rosés amb certa mesura, són barris de la trama urbana històrica de Rubí.

02 Mercat de l'habitatge

Aquesta secció proporciona una anàlisi de l'evolució dels preus en els últims anys, tant per la venda com per al lloguer. Es fa referència a les últimes dades registrades en 2005 per analitzar quines àrees urbanes van tenir els preus més elevats en el període pre-crisi i un estudi dels últims anys. S'avança que els preus han augmentat significativament, situació que impacta en sectors creixents de la població exclosa del mercat lliure, tal com es veurà en la secció 3.

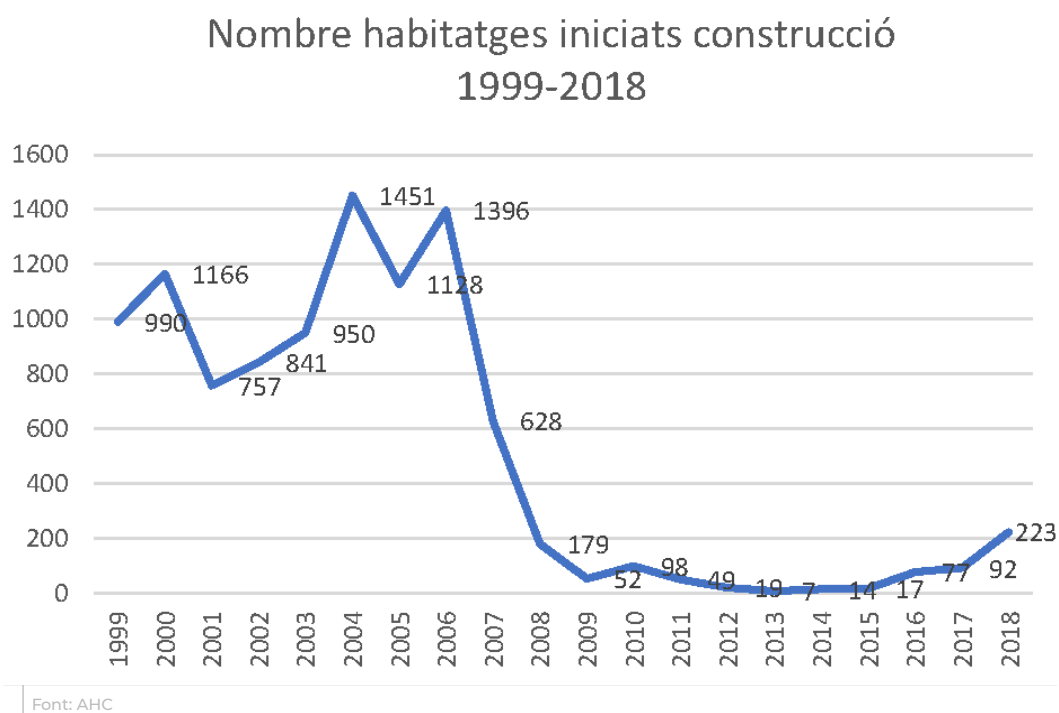
Un cop descrites les característiques més representatives de la població Rubí, així com la seva distribució territorial per districtes i barris, cal analitzar la situació del mercat immobiliari, i en quines circumstàncies serveix suficientment a les persones necessitades d'allotjament.

2 són les àrees a estudiar:

1. L'oferta d'habitatge en venda: obra nova i segona mà
2. El mercat del lloguer.

2.1 Mercat de Compra Venda

Si observem les dades publicades per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, AHC, a Rubí la construcció d'immobles ha viscut la següent evolució:

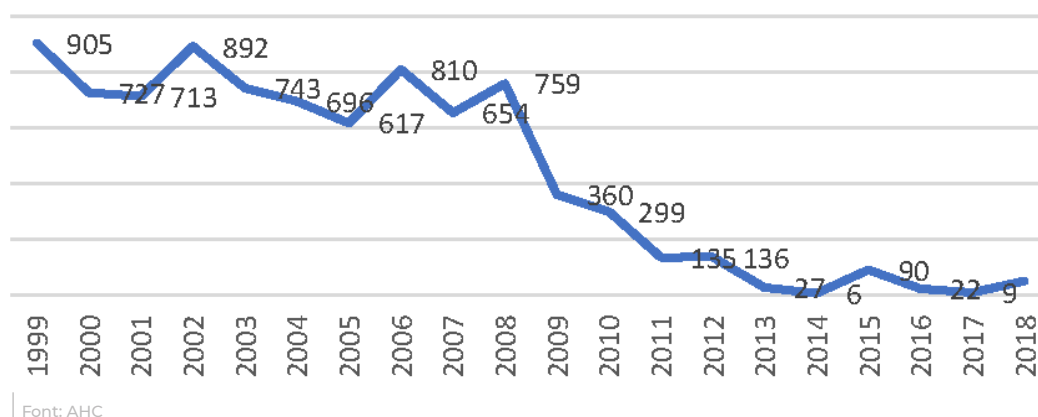


Com es pot observar, els anys finals del segle XX i principi del present, encara que amb certes oscil·lacions, el mercat de construcció va estar molt actiu, amb anys on es van superar els 1.000 immobles iniciats.

Aquesta tendència es va revertir a partir de 2007 i s'accentua els anys posteriors, amb una caiguda continuada en la construcció d'habitatges, amb xifres que no arribaven en alguns casos ni als 20 immobles iniciats. Els tres darrers anys amb dades mostren un creixement, encara que lluny a les xifres de principis de segle.

Si ens fixem en els immobles finalitzats la tendència és la mateixa que el que es donava al de nova construcció, encara que amb unes xifres més reduïdes.

Nombre habitatges construcció finalitzada 1999-2018



Les característiques de l'habitatge d'obra nova de Rubí al llarg d'aquest període tenen una mida mitjana de 140m² (102m² els habitatges d'edificis plurifamiliars, en un context de disminució progressiva de superfícies) i tres dormitoris. Aquests habitatges tipus es troben principalment a la zona centre de Rubí, i tenien un preu mitjà total de 325.666'32€. El preu unitari mitjà per metre quadrat era de 2.582'63 €/m².

Pel que fa a l'habitatge característic del mercat de segona mà de Rubí, a finals de 2005 presentava un preu mitjà de 304.953'20€, amb una superfície mitjana de 117,67m² (que corresponia amb habitatges de tres i quatre dormitoris). Aquesta tipologia d'habitatge es localitza principalment a les zones del centre i nord de Rubí, i presentava un preu unitari de 2.752'97 €/m².

La zona més econòmica a finals de 2005, en termes de preu unitari era Can Rosés (no es considera el Districte 1, ja que el seu caràcter fortament unifamiliar fa variar els preus per metre quadrat de forma molt considerable), amb poc més de 2.340€/m², que presentava un preu total mitjà de 320.694'00€.

Per contra, la zona més cara en termes unitaris era la zona de Les Torres (l'àmbit de Can Vallhonrat presentava preus unitaris lleugerament majors, però aportava pocs casos i, per tant, la seva dada era menys representativa), amb més de 3.000€/m², i amb un preu total mitjà de 314.256'19€.

La zona econòmicament més assequible en termes de preus totals era Progrés, amb un valor de 238.653'38€ de mitjana en el conjunt de la propietat.

Després de la crisi, els preus estaven estancades fins a 2014, i des d'aquell any han crescut molt més ràpid.

L'any 2015 és el canvi de tendència a nivell de creixement de la població, tant en l'àmbit autonòmic com municipal, i en el cas de Rubí suposa revertir una tendència de lleu pèrdua poblacional durant els dos anys anteriors. Des de 2015 ha augmentat la població i va continuar amb creixements de l'1% anual.

Aquesta circumstància serveix per incentivar en primer lloc el mercat de l'habitatge lliure usat, que supera el recorregut dels 400 habitatges venuts i permet la reactivació de nous desenvolupaments d'habitatge. Com a resultat, hi ha un augment dels preus, especialment en els preus de segona mà.

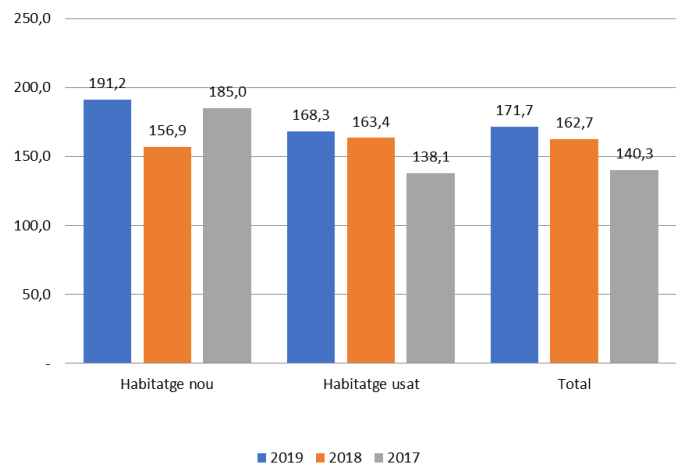
Compravendes

	Obra nova			Segona mà		
	Lliures	Protegits	Preu mitjà		Superfície mitjana	Preu
2013	78	3	127.200	252	95,80	109.600
2014	61	4	168.300	260	101,90	115.900
2015	57		138.200	442	99,20	129.900
2016	39		187.900	607	103,30	138.100
2017	40		185.000	767	97,90	163.400
2018	143		156.900	789	95,80	168.300
2019	114	3	191.200	696	94,50	168.300
Mitjana	76	3	164.957	545	98	132.957
2020 - Trim1	27	1	145.500	137	101	190.000

Font: AHC

Pel que fa a les preus mitjanes de venda, que es analitzant en el gràfic següent, el preu mitjà dels immobles venuts a Rubí de l'any 2019, va ser d'uns 171.700 euros immoble, el que representa un augment de 9.000 euros respecte als preus de l'any 2018 i un increment de 30.000 euros respecte al preu mitjà de l'any 2017, tal com es podrà observar en el gràfic que adjuntarem més a baix. El preu mitjà conjunt és molt proper al preu mitjà dels immobles usats, doncs com hem explicat ja anteriorment, el pes dels immobles usats és molt més important respecte als immobles nous:

Preu mitjà immobles venuts.



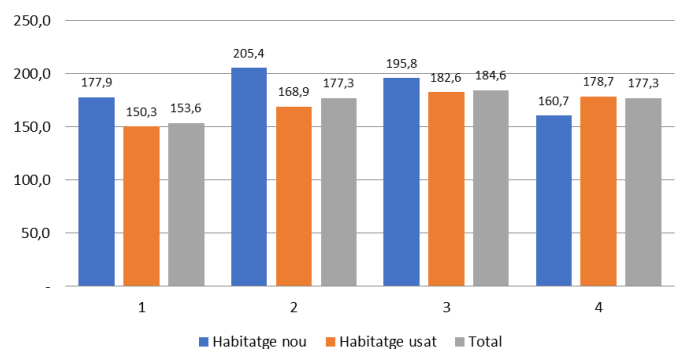
Tal com s'observa el preu mitjà dels immobles usats ha anat creixent els darrers anys, fins i tot l'any 2018 va ser superior al preu mitjà dels immobles nous, que els darrers anys han patit unes fluctuacions importants, caient poc més de 28.000 euros de 2017 a 2018 i augmentant més de 34.000 euros de 2018 a 2019.

Respecte a la diferència mitjana de preu entre immobles nous i usats ha passat de 48.000 euros de diferència l'any 2017, quan un immoble usat era un 34% més econòmic que un habitatge nou a Rubí, a un 13,6 % de diferència de l'any passat. L'any 2018 però un immoble usat era un 4% de mitjana més car que un immoble nou.

Si ens fixem en els preus trimestralment en aquest any 2019, podem observar com el mercat d'habitatges nous ha anat fluctuant d'una forma més extrema que el mercat d'immoble usat, d'una forma que de segon al quart trimestre va patir una caiguda de 45.000 euros de mitjana, caient als 160.000 euros de mitjana, i fins i tot amb un preu inferior al preu mitjà dels immobles usats, tal com es pot veure al gràfic.

La imatge mostra clarament aquesta tendència en els diferents aspectes del mercat immobiliari, amb un ritme bastant més equilibrat en el mercat de l'habitatge usat.

Preu mitjà trimestral 2019 a Rubí.



Si ens fixem en el preu dels immobles, però amb una mirada més micro, concretament en el preu per metre quadrat, comprovem diferents aspectes, que es poden entendre millor visualment, en el gràfic següent.

D'aquesta forma, el preu mitjà conjunt ha anat creixent passant dels gairebé 1.446 euros de l'any 2017 als 1.918 l'any passat, el que suposa un augment d'un 32,64%.

Si ens fixem de forma concreta en els diferents àmbits, tant immobles usats com immobles nous, observem com les tendències han seguit diferents velocitats. Els habitatges usats han anat creixent de preu progressivament: l'any 2018 l'augment de preu respecte a l'any anterior va ser del 24,64%, mentre que l'any 2019 aquest augment va ser d'un 6,46%, el que comporta que en 2 anys l'augment de preu va estar per sobre del 31%.

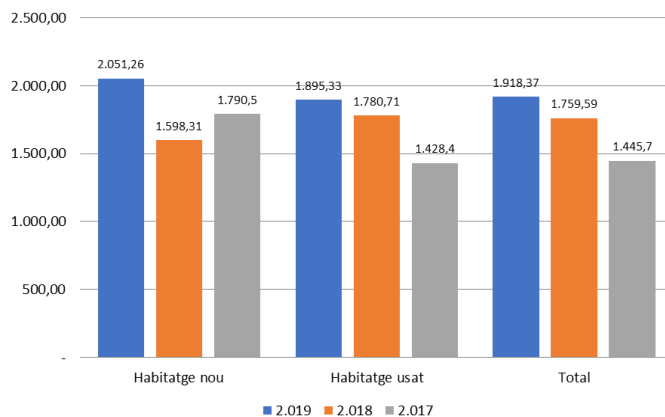
En el cas de l'immoble nou, tot i que el preu de 2019 és superior al preu mitjà de l'any 2017, arribant a superar els 2.000 euros metre quadrat, concretament 2.051,26, però aquest augment es va donar entre l'any 2018 i 2019, doncs l'any anterior el preu va caure un 10,74%, caient als 1.598,31 euros metre quadrat, el que significa que de 2018 a 2019 el creixement mitjà de preu va ser d'un 28,33%. Aquestes xifres suposen que el creixement acumulat entre 2017 i 2019 va ser d'un 17,59%, un creixement que és un 13,61% inferior al creixement acumulat viscut pels immobles usats en el mateix espai temporal.

Si focalitzem l'atenció en les dades de l'any passat, de forma trimestral, comprovem que el preu conjunt ha anat creixent fins arribar als 2.058,73 euros mensuals als quals es va arribar al quart trimestre de 2019, i que suposa un creixement d'un 17,52% respecte al preu mitjà del primer trimestre de l'any 2019.

En el cas concret dels immobles usats, observem que l'augment de preu ha estat continuat i constant a la llar dels trimestres de l'any passat, arribant als 2.059,78 euros del quart trimestre, el que representa un preu del 18,43% respecte al preu mitjà del primer trimestre de l'any.

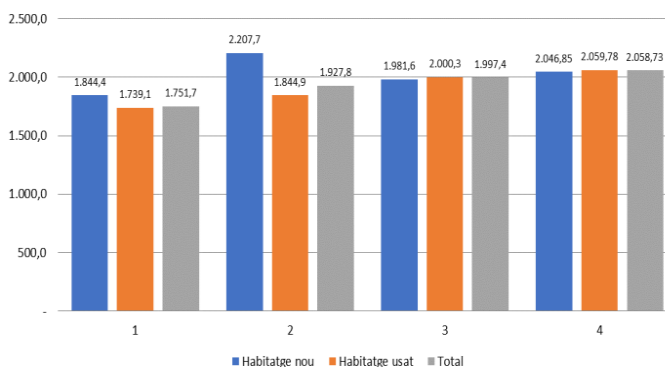
En el cas del mercat dels immobles nous es comprova la mateixa tendència que en els altres aspectes analitzats, doncs no s'ha seguit un creixement constant com en el cas dels immobles usats, doncs el preu més elevat es va assolir el segon trimestre de l'any, amb 2.207,7 euros mensuals. Els altres dos trimestres el preu va ser inferior a aquesta xifra, i fins i tot van ser preus inferiors als preus mitjans dels immobles usats, tal com es pot visualitzar en el següent gràfic.

Preu mitjà metre quadrat.



Font: AHC

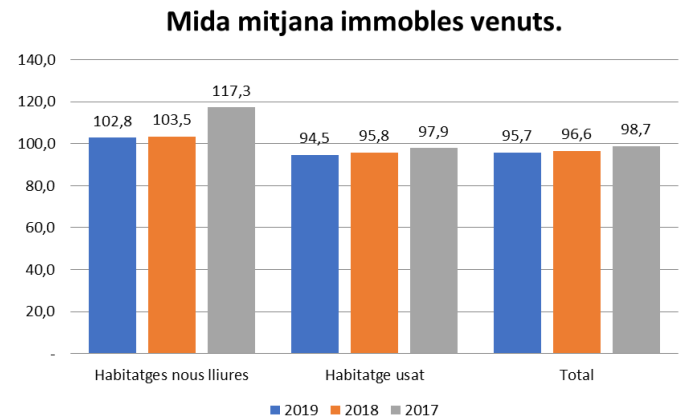
Preu mitjà metre quadrat. Rubí trimestres 2019.



Font: AHC

Per últim ens fixarem en la mida mitjana dels immobles venuts a Rubí els darrers anys. En aquest aspecte es comprova una reducció continuada dels metres quadrats mitjans dels immobles venuts a la ciutat, que en el conjunt del mercat immobiliari va passar dels 98,7 metres quadrats l'any 2017 als 95,7 de metres de mitjana de l'any passat.

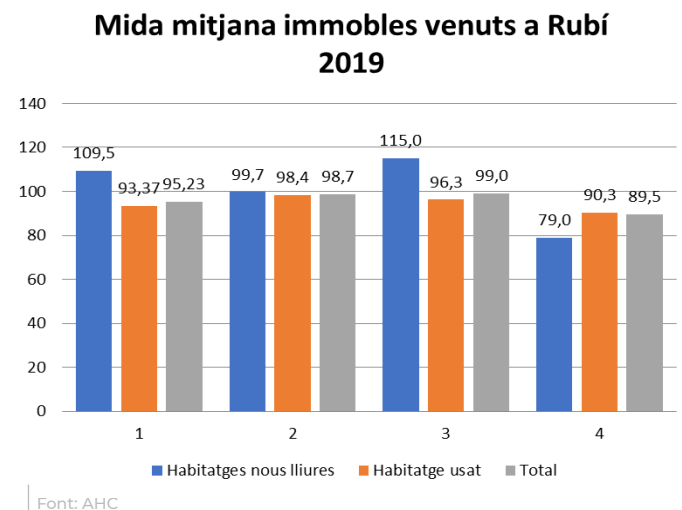
Aquesta reducció s'ha produït tant en els immobles nous com en els usats, encara que va ser més acusada en el cas dels habitatges nous, que va passar d'una mitjana de 117,3 metres l'any 2017 als 102,8 l'any 2019. En el cas dels habitatges usats la mida dels immobles de 97,9 metres als 94,5 del passat any, tal com es pot veure al gràfic.



Com succeeix en altres aspectes analitzats el pes dels immobles usats, molt superior als nous, suposa que les xifres mitjanes siguin molt similars als d'aquesta part del mercat.

Si ens fixem en l'evolució en la mida dels habitatges al llarg dels quatre trimestres de l'any 2019 comprovem com les fluctuacions més importants, com en altres aspectes, es donen en els immobles nous, que ha passat d'una mitjana de 115 metres el tercer trimestre als 79 de l'últim trimestre de l'any, una reducció de 36 metres.

En el cas dels immobles usats, tot i existir fluctuacions, no han estat tan importants com en el cas dels immobles nous, doncs el trimestre amb una mida més gran va ser de 98,4 i la més petita, últim trimestre de l'any, va ser 90,3 metres quadrats. Totes aquestes dades es veuen millor al gràfic.



Per comparar els preus de Rubí amb els de la comarca del Vallès Occidental podeu acudir a les dades publicades per la Generalitat. Cada any el departament d'habitatge de la Generalitat de Catalunya publica les dades sobre el preu mitjà de compra d'immobles a les poblacions catalanes de més de 5.000 habitants. Aquestes dades s'extreuen a partir de les dades que recopila l'Agència de l'habitatge de Catalunya, AHC, dades que al mateix temps s'agrupen segons siguin habitatges de nova construcció, separats al mateix temps entre immobles lliures i protegits o usats.

Les dades es publiquen anualment, el que permet establir l'evolució que es viu en el mercat immobiliari al llarg del temps, així com conèixer el preu mitjà dels immobles i el preu metre quadrat, amb les seves corresponents evolucions.

En el cas del Vallès Occidental, la comparació ens dona el següent resultat:

2.1.41. Compravendes registrades dels habitatges nous als municipis de 5.000 habitants o més del Vallès Occidental

Període: Any 2019

	Habitatges			Superfície mitjana (m ² construït)			Preu mitjà (milers d'€)	Preu / m ² construït		
	lliures	protegits	Total	lliures	protegits	Total		mitjà	màxim	mínim
Vallès Occidental	1.300	68	1.368	103,6	74,9	102,2	256,8	2.578,1	8.600,0	192,3
Municipis de 5.000 habitants o més										
Badia del Vallès	2	11	13	89,0	81,1	82,3	-	-	-	-
Barberà del Vallès	49	-	49	102,2	-	102,2	222,3	2.251,8	3.851,9	1.567,2
Castellar del Vallès	23	-	23	183,0	-	183,0	249,7	1.622,2	4.405,6	390,8
Castellbisbal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cerdanyola del Vallès	21	1	22	111,0	97,0	110,4	299,1	2.722,3	3.613,6	2.040,5
Matadepera	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Montcada i Reixac	74	3	77	97,9	76,7	97,0	183,5	2.012,6	3.201,5	491,8
Palau-solità i Plegamans	5	-	5	186,0	-	186,0	301,0	1.646,0	1.952,7	1.263,7
Polinyà	19	3	22	99,2	84,7	97,2	159,3	1.860,9	2.433,3	345,8
Ripollet	22	1	23	86,2	85,0	86,1	176,0	2.141,9	7.142,9	566,0
Rubí	114	3	117	102,8	-	102,8	191,2	2.051,3	5.468,8	535,2
Sabadell	327	36	363	93,7	67,2	91,1	189,4	2.072,8	8.600,0	192,3
Sant Cugat del Vallès	368	4	372	119,5	91,0	119,1	418,5	3.762,7	7.295,9	532,0
Sant Quirze del Vallès	8	-	8	218,0	-	218,0	416,6	1.965,5	3.333,3	1.178,8
Santa Perpètua de Mogoda	69	4	73	87,1	88,0	87,1	153,1	1.848,2	7.200,0	615,4
Sentmenat	6	-	6	95,8	-	95,8	150,0	1.658,0	1.851,8	956,0
Terrassa	193	2	195	84,6	81,0	84,6	175,9	2.254,5	5.864,1	456,3
Vacarisses	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Viladecavalls	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Municipis < 5.000 hab	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Els darrers anys ha anat creixent el nombre d'immobles de nova construcció que s'han venut al conjunt de la comarca, doncs s'ha passat dels 988 de l'any 2016 als 1430 del passat any, un creixement de gairebé un 45% en 2 anys.

Aquest creixement s'ha produït en els dos sectors analitzats, tant habitatges lliures com habitatges de protecció, doncs en aquest últim sector s'ha passat de 62 immobles venuts l'any 2016 als 114 de l'any 2018, mentre que en el cas dels immobles lliures s'ha passat dels 926 de 2016 als 1316 de 2018.

A partir d'aquí es poden traçar tres conclusions principals:

- Malgrat la notable pujada dels últims anys, a Rubí el preu mitjà per metre quadrat en habitatge nou, es manté més assequible que el de Sant Cugat, Sabadell, Terrassa o Cerdanyola. És a dir, el preu mitjà de l'habitatge és més car que en altres llocs perquè es venen llars amb una superfície mitjana superior.
- En el cas d'habitatge lliure de segona mà, on la superfície mitjana és menor, el preu de la habitatge també és menor. En aquests casos, el preu per metre quadrat es manté més assequible que en altres localitats, resultant en els preus més baixos de venda, excepte en comparació amb Terrassa. Aquesta pot ser una de les raons per les quals es produeix un balanç positiu de la migració enfront de Sant Cugat, amb un mercat molt costós, i negatiu comparat amb Terrassa, amb un habitatge una mica més assequible.
- En ambdós casos, els preus de les vendes de Rubí són inferiors als de la mitjana de la Comarca.

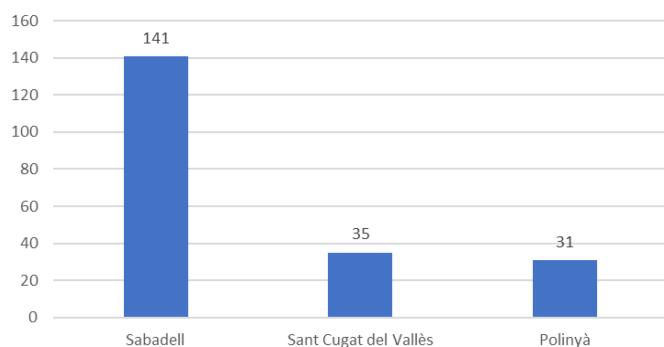
3.1.41. Compravendes registrades de l'habitatge usat als municipis de 5.000 habitants o més del Vallès Occide

Període: Any 2019

	Habitatges	Superfície (m ² construïts)	Preu mitjà (milers d'€)	Preu / m ² construït		
				mitjà	màxim	mínim
Vallès Occidental	8.596	98,2	201,2	2.115,9	19.926,7	193,8
Municipis de 5.000 habitants o més						
Badia del Vallès	71	81,9	118,9	1.409,7	2.611,5	856,3
Barberà del Vallès	374	88,9	174,4	2.041,9	4.205,9	515,6
Castellar del Vallès	270	126,9	205,4	1.864,0	5.653,3	346,2
Castellbisbal	119	129,2	241,8	2.068,5	9.729,7	215,1
Cerdanyola del Vallès	424	97,3	268,2	2.669,6	12.156,9	604,2
Matadepera	73	207,9	456,7	2.539,2	6.428,6	854,0
Montcada i Reixac	277	78,9	146,1	1.825,6	5.656,6	440,0
Palau-solità i Plegamans	91	122,8	222,4	2.036,1	8.064,5	672,3
Polinyà	98	89,1	161,1	1.898,6	2.711,3	786,0
Ripollet	334	79,4	198,6	2.484,5	7.682,9	381,0
Rubí	696	94,5	168,3	1.895,3	6.454,6	407,4
Sabadell	1.891	91,5	183,3	2.043,6	13.891,8	323,1
Sant Cugat del Vallès	799	117,5	403,5	3.628,6	10.344,8	193,8
Sant Quirze del Vallès	161	137,7	325,7	2.723,2	19.926,7	590,9
Santa Perpètua de Mogoda	151	102,5	179,5	1.840,6	4.021,7	388,1
Sentmenat	80	145,9	194,6	1.599,0	5.030,3	305,6
Terrassa	2.429	88,0	142,9	1.732,2	13.386,9	243,8
Vacarisses	101	153,5	233,9	1.786,4	6.480,0	472,2
Viladecavalls	102	159,3	306,1	2.153,7	6.243,9	643,3
Municipis < 5.000 hab	55	157,6	207,8	1.414,4	5.064,1	247,9

Per l'altra banda, diverses dades mostren que en els casos dels immobles en règim de protecció observem, que el gruix dels 250 immobles venuts a la comarca, ho han estat a Sabadell on s'han venut 141 immobles en aquest règim, un 56,4% del total. A continuació vindrien Sant Cugat i Polinyà amb 35 i 31 habitatges protegits, el que comporta que entre les 3 poblacions sumin més del 80% dels immobles protegits de la comarca. Aquestes xifres contrasten amb les dades de Rubí, on els darrers 3 anys no s'ha venut cap immoble protegit.

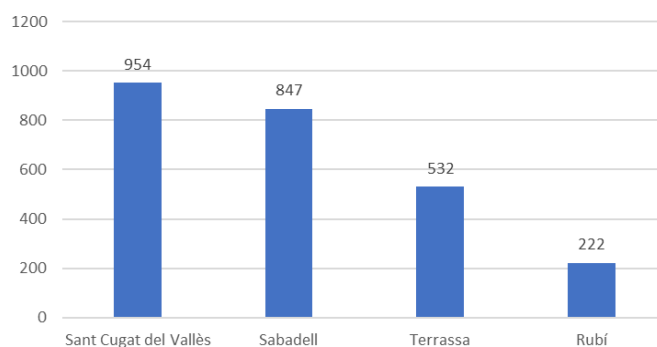
Ciutats amb més immobles protegits venuts.



Font: AHC

En el cas dels immobles lliures comprovem que Sant Cugat del Vallès és la ciutat de la comarca on més immobles nous de mercat lliure s'han venut els darrers 3 anys, tot i que l'any 2016 on més immobles lliures es van vendre va ser Sabadell. Al llarg dels darrers 3 anys a Sant Cugat s'han venut 954 immobles nous lliures, més de 4 vegades més que els venuts a Rubí en aquest temps, que han estat 222. Després de Sant Cugat la ciutat amb més immobles lliures nous venuts és Sabadell, amb 847 immobles en 3 anys, i en tercer lloc trobem Terrassa amb 532 immobles nous i lliures venuts els tres darrers anys.

Immobles nous venuts, 2016-2018



Font: AHC

2.2 Mercat de lloguer

L'agència de l'habitatge de Catalunya, AHC, ha publicat, com fa de forma periòdica, les dades referents al preu mitjà del lloguer a les diferents poblacions de Catalunya. Aquestes dades s'extreuen a partir dels contractes registrats a l'INCASOL, i de les fiances consignades a través d'aquest organisme públic.

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

Codi	Municipi	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
08184	Rubí	666,68	630,48	582,26	537,04	495,96	476,11	493,48	544,66	577,62	603,32	623,89	685,22	627,51	555,90	506,03

En el mercat de lloguer pre-crisis, l'habitatge solia tenir poc més d'uns 82m², i un preu mitjà de 685'05€ al mes, així com prop de tres dormitoris.

Aquesta tipologia d'habitatge estava ubicada especialment al centre, al nord del municipi i a Can Fatjó - Sant Roc. El cost unitari mitjà era de 8'76€/m².

Per zones, el preu unitari més barat es trobava a l'àmbit de Can Fatjó - Sant Roc (7'71 €/m²) i el més car a Els Avets (11'04 €/m²).

Des de la perspectiva dels preus totals, Progrés era la zona més econòmica, amb un lloguer mitjà de 650€ mensuals, i Els Avets la menys assequible, en presentar un lloguer mitjà de 750€/mes.

Si ens fixem en l'evolució del preu mig del lloguer a la nostra ciutat, any a any observem com el passat 2019 es va mantenir la tendència dels darrers anys d'un augment continuat del preu del lloguer, tal com es pot comprovar en el següent gràfic.

Evolució preu mig lloguer a RUBÍ.



Font: INCASOL

Les dades mostren com el preu mig de l'any 2019 és un 40,02% superior al preu de l'any 2014 i s'acosta al preu mig de l'any 2008, any amb el preu més elevat i que va arribar als 682 euros mensuals de mitjana.

Com es pot cometre, el mercat de lloguer és molt sensible a les variacions de la demanda d'habitatge, i s'observa que la seva evolució és directament proporcional als canvis poblacionals de Rubí. Davant d'una tendència de declivi constant des de 2008 -com el primer any d'impacte significatiu de la crisi en la destrucció de llocs de treball- hi ha un canvi de tendència en 2015, el primer any de recuperació de la població, i a partir d'aquest any sorgeix una escalada dels preus.

El darrer trimestre del passat any el preu del lloguer mig va arribar als 700 euros mensuals, essent aquesta xifra la segona més elevada de tota la sèrie, després del quart trimestre de l'any 2008, quan la mitjana del preu de lloguer a Rubí va arribar als 752 euros mensuals. La gran diferència entre els dos casos es troba però en el nombre de contractes signats, doncs el quart trimestre de 2019 es van signar gairebé el doble de contractes que al mateix període de 2008, 304 per 163 respectivament. Aquest fet mostra com el mercat del lloguer els darrers anys s'ha anat activant els darrers anys.

Si observem el preu del lloguer el darrer trimestre de l'any 2019 a la nostra ciutat en relació al conjunt de la comarca del Vallès Occidental, comprovem que Rubí es troba al mig del conjunt de poblacions amb dades, tal com es pot observar en el següent quadre:

Preu mitjà lloguer 4t trimestre 2019

Sant Cugat del Vallès	1.172,19
Matadepera	1.070,46
Viladecavalls	1.035,78
Cerdanyola del Vallès	796,78
Barberà del Vallès	763,03
Sant Quirze del Vallès	761,47
Palau-Solità i Plegamans	757,89
Castellbisbal	734,00
Vacarisses	702,45
Rubí	700,28
Castellar del Vallès	679,34
Sabadell	685,04
Santa Perpètua de Mogoda	667,55
Polinyà	664,09
Ripollet	642,59
Montcada i Reixac	633,14
Terrassa	626,42
Sentmenat	580,26
Sant Llorenç Savall	415,74
Badia del Vallès	254,51

Font: INCASOL

Com podem observar, de les 20 poblacions de la comarca amb dades, Rubí és la desena amb un preu mig més elevat al quart trimestre del passat any, tenint 10 poblacions amb preus inferiors. Destaca que la mitjana de 700,28 euros mensuals és superior als preus de lloguer a les dues capitals comarcals, concretament un 2,22% respecte Sabadell i un 11,79 superior respecte a Terrassa.

Aquest fet, d'un preu superior a les dues capitals es pot explicar, en part, per dos fets. En primer lloc perquè el preu a Rubí és més homogeni en el conjunt que a Terrassa i Sabadell, on les diferències entre zones són molt més pronunciades. Per altra banda, i sobretot en relació a Terrassa un fenomen que s'està observant és que la zona tarifària del transport públic produeix que les zones més properes a Barcelona es revaloressin que aquelles més allunyades.

Si ens fixem en els preus mitjans en el conjunt de l'any 2019, observem com el preu a la nostra ciutat és significativament inferior als del quart trimestre i fins i tot la situació en relació al conjunt de la comarca, la situació s'inverteix, i Rubí estaria en la meitat de poblacions amb un preu mitjà inferior:

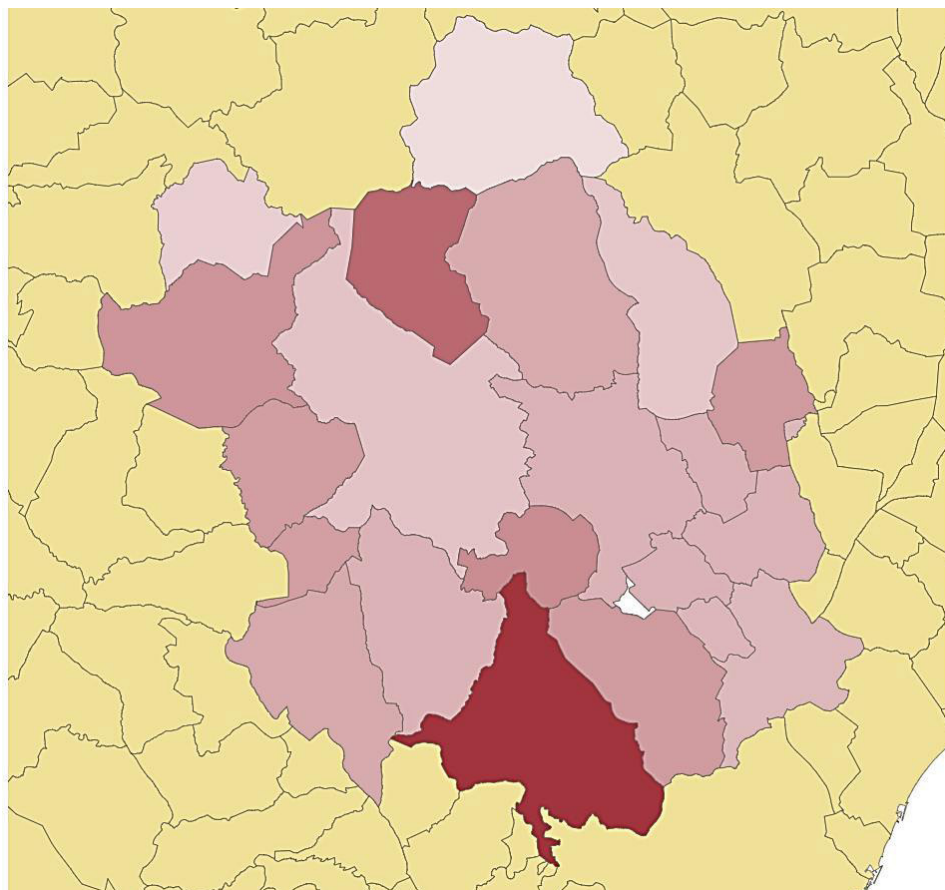
Preu mitjà lloguer, 2019

Sant Cugat del Vallès	1.134,23
Matadepera	1.074,75
Viladecavalls	852,73
Sant Quirze del Vallès	823,83
Cerdanyola del Vallès	773,11
Castellbisbal	749,63
Palau-solità i Plegamans	738,17
Barberà del Vallès	711,19
Castellar del Vallès	696,56
Vacarisses	683,15
Sabadell	637,16
Rubí	666,68
Polinyà	647,66
Ripollet	644,56
Santa Perpètua de Mogoda	643,99
Montcada i Reixac	636,95
Terrassa	615,08
Sentmenat	577,91
Rellinars	446,82
Sant Llorenç Savall	432,67
Badia del Vallès	271,86

Font: AHC

Aquesta diferència es deu sobretot a que el preu del segon trimestre va ser significativament més baixa que la resta de trimestres, no superant els 630 euros mensuals.

En 2018, segons dades de l'INCASOL, la posició de Rubí era la catorzena, és a dir, ha experimentat una evolució en proporció a la mitjana de la comarca.

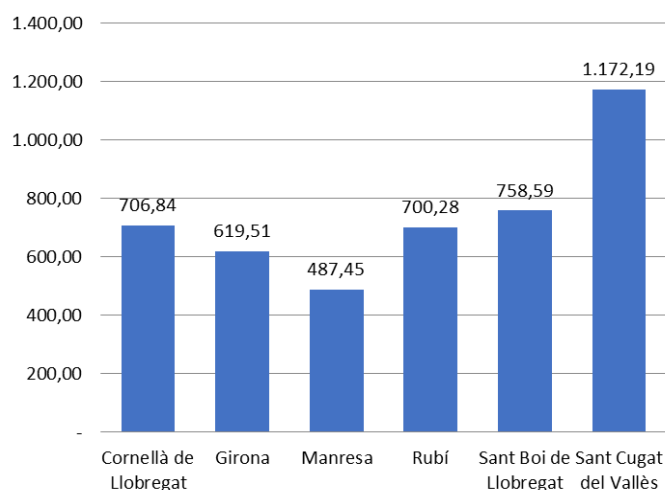


8205	1.149,55	Sant Cugat del Vallès
8120	932,82	Matadepera
8238	782,93	Sant Quirze del Vallès
8291	746,99	Vacarisses
8266	723,35	Cerdanyola del Vallès
8156	720,29	Palau-solità i Plegamans
8300	714,26	Viladecavalls
8290	708,10	Ullastrell
8054	666,51	Castellbisbal
8051	661,81	Castellar del Vallès
8252	633,41	Barberà del Vallès
8187	632,54	Sabadell
8167	631,43	Polinyà
8184	630,48	Rubí
8260	629,02	Santa Perpètua de Mogoda
8180	616,33	Ripollet
8125	603,78	Montcada i Reixac
8279	560,85	Terrassa
8267	544,11	Sentmenat
8179	510,56	Rellinars
8223	454,54	Sant Llorenç Savall
8904	315,27	Badia del Vallès

Aquesta diferència es deu sobretot a que el preu del segon trimestre va ser significativament més baixa que la resta de trimestres, no superant els 630 euros mensuals.

En 2018, segons dades de l'INCASOL, la posició de Rubí era la catorzena, és a dir, ha experimentat una evolució en proporció a la mitjana de la comarca.

Preu lloguer quart trimestre 2019

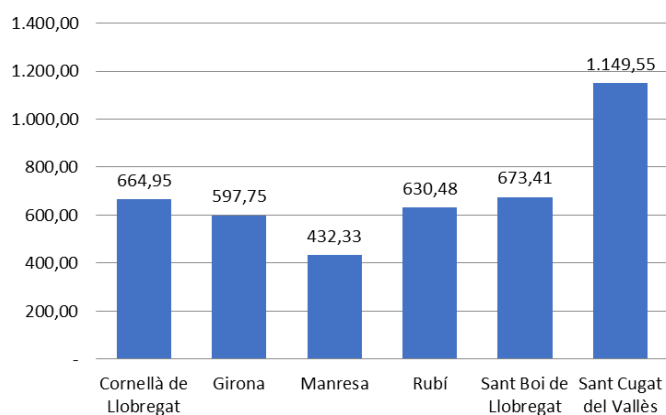


Font: AHC

Com podem observar Rubí segueix tenint un preu inferior tant a les dues poblacions del Baix Llobregat com de Sant Cugat del Vallès, amb un preu superior a Manresa i Girona.

El que mostren les dades és que les diferències s'han escurçat respecte a les poblacions amb un preu més elevat, mentre que s'han anat reduint amb les poblacions amb un preu de lloguer més baix, tal com es pot veure en relació al preu de lloguer de l'any 2018:

Preu mig lloguer any 2018.

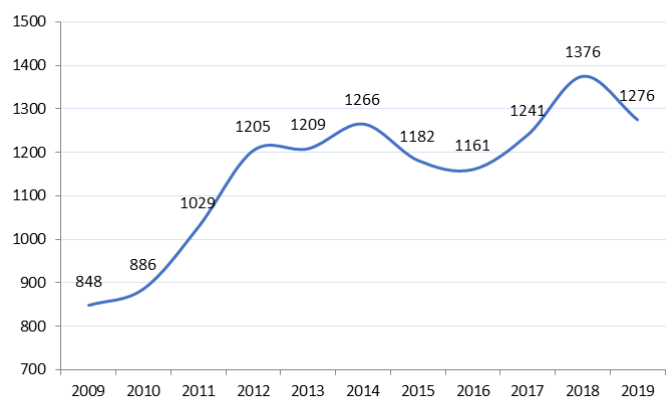


Font: AHC

Contractes de lloguer signats

En relació al nombre de contractes signats al llarg dels darrers anys, observem com aquest any hi ha hagut una reducció respecte a la xifra de l'any passat, tot i que aquesta xifra és la segona més elevada de la sèrie, tal com es pot veure al següent gràfic:

Contractes de lloguer signats



Font: AHC

Les xifres mostren com des de l'any 2011, en que es va arribar al miler de contractes signats, aquesta xifra s'ha mantingut fins als 1.376 contractes signats l'any 2018.

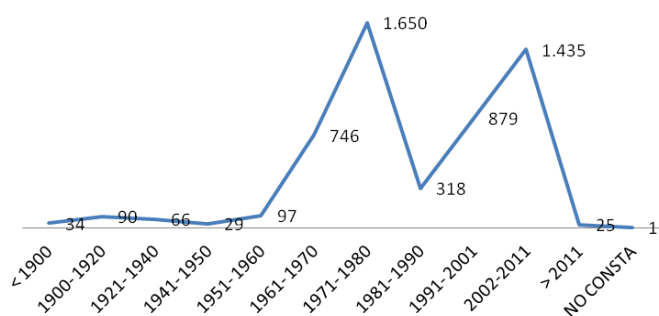
Cal destacar en aquest punt, que com l'agència de l'habitatge de Catalunya, AHC, no desagrega les dades segons es tracti de nous contractes o es tracti de renovacions contractuals, no podem saber si el parc de lloguer a crescut o ha disminuït al llarg de l'any 2019.

Parc de lloguer a Rubí

Viure en règim de lloguer era habitual a l'estat espanyol fins al començament de la segona meitat del segle XX, moment en que la tendència es va anar invertint en favor de la propietat, tendència que s'ha anat mantenint fins a l'actualitat. En aquest sentit segons dades publicades per l'Observatorio de Vivienda y Suelo, òrgan depenent del ministeri de foment, l'any 2019 a la ciutat de Rubí hi havia un total de 5.370 domicilis en règim de lloguer. Aquesta xifra representa el 19,01% de les **28.243** habitatges on constava alguna persona empadronada a la ciutat de Rubí.

Si ens fixem en l'antiguitat del parc d'immobles llogats de la ciutat de Rubí, comprovem que els dos grups majoritaris són els construïts durant la dècada dels anys 70 del segle passat, o els construïts al llarg de la primera dècada del present segle, tal com es pot observar en el següent gràfic

Antiguitat parc habitatges llogats.



Font: AHC

Les dades ens mostren com gairebé un 50% dels immobles llogats a Rubí, concretament un 49,48%, tenen menys de 40 anys d'antiguitat, un percentatge molt superior al percentatge que representa aquest grup en el conjunt del parc d'habitatges de la ciutat.

2.3 Mercat de l'habitatge.

Conclusions

1

Els preus de l'habitatge, tant en venda com en lloguer, han experimentat increments significatius ja que hi ha hagut una recuperació en el creixement de la població des de 2015.

2

El preu mitjà de venda dels immobles usats ha anat creixent els darrers anys, fins i tot l'any 2018 va ser superior al preu mitjà dels immobles nous, que els darrers anys han patit unes fluctuacions importants.

3

Malgrat la notable pujada dels últims anys, el preu mitjà per metre quadrat en habitatge nou, es manté més assequible que el de Sant Cugat, Sabadell, Terrassa o Cerdanyola. És a dir, el preu mitjà de l'habitatge és més car que en altres llocs perquè es venen llars amb una superfície mitjana superior.

En el cas d'habitatge lliure de segona mà, on la superfície mitjana és menor, el preu de la habitatge també és menor. En aquests casos, el preu per metre quadrat es manté més assequible que en altres localitats, resultant en els preus més baixos de venda, excepte en comparació amb Terrassa.

Aquesta pot ser una de les raons per les quals es produeix un balanç positiu de la migració enfront de Sant Cugat, amb un mercat molt costós, i negatiu comparat amb Terrassa, amb un habitatge una mica més assequible.

En ambdós casos, els preus de les vendes de Rubí són inferiors als de la mitjana de la Comarca.

4

En el cas del lloguer, els preus han augmentat significativament, amb la mitjana del Vallès Occidental, que mostra una tensió en el mercat probablement produïda per l'arribada de persones i famílies des de l'Àrea Metropolitana de Barcelona.

03 Característiques de la demanda d'habitatge

Per a conèixer quina és la demanda existent d'habitatge a la ciutat, cal dimensionar diversos col·lectius que presenten una especial necessitat d'habitatge per les seves característiques.

Aquestes persones i col·lectius no només necessiten un habitatge digne i adequat, sinó que requereixen altres serveis específics que presten les serveis municipals d'habitatge i que estan regulats per la normativa vigent.

En aquest sentit, la Llei 4/2016 i la 24/2015 defineixen el concepte de **risc d'exclusió residencial**, com la situació econòmica en què es troben les persones amb ingressos:

- inferiors a 2 vegades l'IRSC², si es tracta de persones que viuen soles (15.935,46 euros/any)
- inferiors a 2,5 vegades l'IRSC, si es tracta d'unitats de convivència (19.191 euros/any),
- inferiors a 3 vegades l'IRSC, en cas de persones amb discapacitats o amb gran dependència (23.903,19 euros/any).

D'altra banda, s'entén com a **situació d'exclusió residencial** aquella en què es troben les persones o unitats familiars que no disposen d'habitatge, o han perdut la propietat o la possessió immediata de l'immoble que és el seu habitatge, i que no tenen un habitatge alternatiu ni ingressos suficients per aconseguir-ne un digne i adequat.

D'acord amb el decret 75/2014 (Pla del dret a l'habitatge), les persones que no tinguin rendes superiors a 2,35 vegades l'indicador de renda de suficiència de Catalunya (IRSC) -18.724 euros- podran accedir a programes socials d'habitatge, excepte en el programa de mediació en lloguer social on la renda pot ser superior.

Les programes socials d'habitatge són :

- Els ajuts al pagament del lloguer,
- Les prestacions d'especial urgència,
- La mediació per al lloguer social,
- Els habitatges d'inserció,
- Altres actuacions socials en àrees de risc d'exclusió.

Amb aquesta premissa, es fa necessari estimar quins perfils de la població de Rubí es troben en alguna d'aquestes situacions, en particular:

- Població amb ingressos insuficients per accedir al mercat de l'habitatge (en compra o lloguer)
- Persones usuàries dels serveis municipals d'habitatge.
 - Demanda inscrita en el registre de sol·licitants d'habitatge
 - Ajuts per al pagament del lloguer
 - Servei d'intermediació i Assessorament en Habitatge (SIAH)
 - Demandes d'habitatge social.

² La Llei 13/2006, de 27 de juliol, de prestacions socials de caràcter econòmic, va establir l'indicador de renda de suficiència, que ha de ser fixat periòdicament per la Llei de pressupostos de la Generalitat.

Aquest indicador serveix per valorar la situació de necessitat, per a poder tenir dret o accés a les prestacions. S'entén per situació de necessitat qualsevol contingència que té lloc o apareix en el transcurs de la vida d'una persona i que li impedeix de fer front a les despeses essencials per al manteniment propi o per al manteniment de les persones que integren la unitat familiar o la unitat de convivència a la qual pertany.

Per a l'exercici 2020, la Llei de pressupostos de la Generalitat de Catalunya fixa el valor de l'indicador de renda de suficiència de Catalunya en 569,12 euros mensuals i 7.967,73 euros anuals.

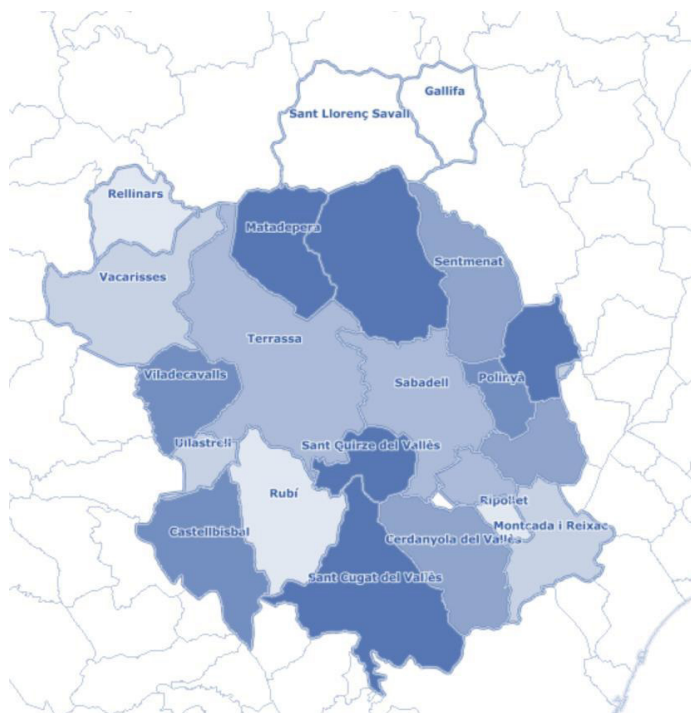
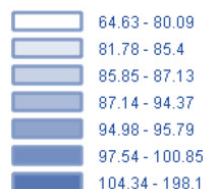
Fuente: http://sac.gencat.cat/sacgencat/AppJava/servei_fitxa.jsp?codi=13844

3.1 Població amb ingressos insuficients per accedir al mercat de l'habitatge

Per tal de conèixer la capacitat econòmica que presenten les famílies per accedir al mercat de l'habitatge, sigui en compra o en lloguer, se sol utilitzar l'Indicador de la Renda Familiar Bruta Disponible, és a dir, la renda de què disposen les famílies una vegada han estat descomptades determinades càrregues tributàries (impostos com IRPF o IBI) i assegurances socials.

La renda bruta familiar disponible (RBD) per habitant a Rubí és de 14.054 euros (any 2019) -1.76 vegades IRSC- sent la mitjana de la comarca d'16.767 euros. La renda bruta familiar disponible (RBD) per habitant de més de 16 anys a Rubí és de 17.151 euros (any 2019) -2.15 vegades el IRSC- sent la mitjana de la comarca d'20.479 euros.

Si comparem aquest RBD > 16 anys de Rubí en el context de la regió (índex 100), veiem que la ciutat està en la segona secció més baixa, com Ripollet.



L'indicador RBD ha anat pujant en els últims anys, però no té en compte la composició de les llars, com ho fa l'enquesta de condicions de vida.

Si atenem els ingressos anuals mitjans de l'enquesta de condicions de vida, àrea metropolitana sense amb, que és on es troba Rubí, trobem les diferents suposicions d'estimació de renda:

- Renda anual neta mitjana per unitat de consum³:
Sense lloguer imputat: 17.226,8
Amb lloguer imputat⁴: 19.432,3
- Renda anual neta mitjana per persona⁵:
Sense lloguer imputat: 11.328,8
Amb lloguer imputat: 12.880,8

³ <https://www.idescat.cat/pub/?id=ecv&n=9352&lang=es>

⁴ Lloguer imputat. Component no monetari dels ingressos de la llar. Es pot aplicar a les llars que no paguen un lloguer complet per ser propietaris o per tenir un habitatge llogat a un preu inferior al del mercat o gratuït. El valor que s'imputa és l'equivalent al que es pagaria en el mercat per un habitatge semblant a l'ocupat, menys qualsevol lloguer realment abonat. S'obté combinant la quantitat obtinguda mitjançant un mètode objectiu amb el lloguer subjectiu que proporciona l'informant de la llar. El mètode objectiu consisteix a imputar la mitjana del lloguer real dels habitatges amb la d'altres de característiques similars quant a nombre d'habitacions, tipus d'habitatge, grau d'urbanització de la zona i temps d'ocupació de l'habitatge. Així mateix, es dedueixen dels ingressos totals de la llar els interessos dels préstecs sol·licitats per a la compra de l'habitatge principal.

⁵ <https://www.idescat.cat/pub/?id=ecv&n=9354&lang=es>

Si mirem l'evolució que s'ha produït en els dos últims períodes, hi ha una evolució diferent en el cas de l'àrea metropolitana sense la AMB

Nom Àmbit	Càlcul de renda	2016-2017	2017-2018		2016-2017	2017-2018
Barcelona	Renda anual neta mitjana per llar	35.605,40	36.182,70	1,62%	2,35	2,34
Barcelona	Renda anual neta mitjana per persona	15.139,50	15.474,20	2,21%		
Barcelona	Renda anual neta mitjana per unitat de consum	21.926,40	22.389,80	2,11%	1,45	1,45
Resta AMB	Renda anual neta mitjana per llar	30.727,00	32.263,90	5,00%	2,53	2,52
Resta AMB	Renda anual neta mitjana per persona	12.123,50	12.782,30	5,43%		
Resta AMB	Renda anual neta mitjana per unitat de consum	18.348,00	19.248,30	4,91%	1,51	1,51
Total AMB	Renda anual neta mitjana per llar	33.251,30	34.292,00	3,13%	2,44	2,43
Total AMB	Renda anual neta mitjana per persona	13.627,70	14.124,00	3,64%		
Total AMB	Renda anual neta mitjana per unitat de consum	20.132,70	20.814,10	3,38%	1,48	1,47
Metropolità sense AMB	Renda anual neta mitjana per llar	31.200,00	30.008,50	-3,82%	2,54	2,65
Metropolità sense AMB	Renda anual neta mitjana per persona	12.259,70	11.328,00	-7,60%		
Metropolità sense AMB	Renda anual neta mitjana per unitat de consum	18.430,80	17.226,80	-6,53%	1,50	1,52

Les dades de Barcelona, resta AMB i total AMB s'actualitzen a 2019 per IERM, i les dades metropolitanes sense AMB, que és on Rubí es troba, són l'últim en IDESCAT. Aquesta zona és l'única on es baixant els ingressos calculats per l'enquesta, i també l'únic on augmenta la grandària mitjana de les llars i unitats de consum (columnes a la dreta).

És una tendència contrària a la registrada amb la RFBD i sens dubte pot mostrar creixents dificultats en l'accés a l'habitatge per als anys que vinguin.

No obstant això, en l'actualitat, les xifres de RFBD per persona major de 16 anys (17.151) i els ingressos anuals mitjans per unitat de consum (17.226) es consideren comparables a l'estimació dels ingressos que una persona o unitat de convivència pot comptar per fer front a la compra d'un habitatge o el pagament d'un lloguer. D'aquesta manera, i perquè és una dada més fàcilment actualitzable per al seu monitoratge, s'utilitzarà la RFBD.

Per tant, si volem estudiar les possibilitats efectives d'accés a habitatge assequible (30% de la RFBD), basant-se en els preus de l'habitatge disponibles i que s'han discutit en l'apartat anterior sobre el mercat immobiliari, podríem obtenir la següent taula.

RBFD (17.151 euros)	Preu (2019)	Preu m ²	Cuota (finançament 80%) ⁷ o renda lloguer	% S/RBFD	Habitatge assequible 30% RBFD
Habitatge lliure – mitjana 2019	191.200	2.051,3	628,57 euros (303 cuota)	44%	Unitat de convivència amb 1.47 vegades RFBD (3.15 IRSC)
Habitatge segona mà – mitjana 2019	168.300	1.895,3	569,76 euros (292 cuotas)	40%	Unitat de convivència amb 1.33 vegades RFBD (2.86 IRSC).
Lloguer lliure – mitjana 2019			666,68 euros	46,6%	Unitat de convivència amb 1.55 vegades RFBD (3.35 IRSC)
HPO règim especia venda (90 m ²)	153.495	1.705.5 m ² útil	464,47 euros (337 mesos)	32,5%	Unitat de convivència amb 1.08 vegades RFBD (2.33 IRSC). Amb RFBD=1. Habitatges fins 141.250 euros de finançament. Superfície fins 82.8 m ² útils.
HPO règim especial lloguer (75 m ²)		6,4 m ² útil	480 euros	33,6%	Unitat de convivència amb 1.12 vegades RFBD (2.41 IRSC). Amb RFBD=1. Superfície fins 67 m ² útils
HPO règim general venda (90 m ²)	174.643,2	1.940.48 m ² útil	528,46 euros (337 mesos)	37%	Unitat de convivència amb 1.23 vegades RFBD (2.65 IRSC). Amb RFBD=1. Habitatges fins 141.250 euros de finançament. Superfície fins 72.8 m ² útils.
HPO règim general en lloguer (75 m ²)		7,28 m ² útil	546 euros	38,2%	Unitat de convivència amb 1.27 vegades RFBD (2.74 IRSC). Amb RFBD=1. Superfície fins 59 m ² útils.

⁷ Per al càlcul dels préstecs hipotecaris s'ha utilitzat l'aplicació disponible per a clients bancaris del Banc d'Espanya, amb un tipus d'interès per a préstecs hipotecaris de l'1,8%. L'últim publicat i el suposat de finançament de el 80% de la valor de compra, sense aplicar impost d'IVA o ITP. No s'han aplicat despeses d'obertura ni formalització del préstec, ni s'ha valorat l'esforç econòmic afegit que suposa disposar d'un 20% de l'import de l'habitatge comprada amb fons propis procedents de l'estalvi. https://app.bde.es/asb_www/es/cuota.html#principalCuota

Aquests càlculs s'han realitzat tenint en compte la renda bruta disponible mitjana i, en el cas de l'habitatge protegit, consignant el preu per metre quadrat màxim previst per a la zona A.

Les característiques dels préstecs hipotecaris s'han calculat sobre la base de les característiques principals dels concedits en 2019, obtingudes de l' "estadística de les compravendes d'habitatge, el preu de venda i les hipoteques sobre habitatge any 2019".

Els 17.151 euros de renda permeten l'accés a tot tipus d'habitatges en venda o lloguer, inclosos els de règim especial per a compra i lloguer a la zona A (que permet arribar fins a 3,33 vegades l'IRSC, és a dir, 26.559 euros) - segons decret 75/2014 pel qual es regula el pla de dret a l'habitatge-.

No obstant això, s'observa que en totes les possibilitats d'accés a un habitatge que tingui una persona, o família amb la mateixa renda, l'esforç implica dedicar més d'un 30% de la seva renda disponible.

Si la referència és del 30% de 2,35 vegades l'IRSC, es confirma que aquest principi només es pot complir amb l'habitatge de protecció pública, sempre que no s'assoleixi el preu màxim fixat per metre quadrat, o es redueixi la seva grandària mitjana, especialment en el lloguer d'habitatges. Ara mateix, el lloguer lliure és l'opció més cara.

No obstant això, l'indicador de RFBD no permet descompondre la població per trams d'ingressos, amb la finalitat d'estimar quins grups de població per trams d'ingressos tenen més dificultats per accedir al mercat immobiliari. Per a això, és possible utilitzar un altre indicador, anant a les declaracions de rendes efectuades a l'Agència Tributària.

En aquest sentit, les últimes dades publicades per l'Agència Tributària (any 2017⁹), pel que fa a l'Ajuntament de Rubí, es refereixen a una base imposable mitjana per declarant de 21.533 euros, aproximadament 2,7 vegades l'IRSC.

El desglose sería el siguiente:

Base Imposable	Nombre de declaracions	%
Fins a 6.010 euros	5.090	15,6%
6.010,01 - 12.020	3.218	9,87%
12.020,01 - 18.030	5.746	17,62%
18.030,01 - 21.035	3.377	10,35%
21.035,01 - 30.050	7.853	24,07%
30.050,01 - 60.101	6.417	19,67%
>60.101	918	2,81%
Total	32.619	100%

És a dir, almenys el 43% de les declaracions (14.054) tenen ingressos inferiors a 2.26 vegades l'IRSC. Seria una població potencialment vulnerable, és a dir, en risc de perdre la seva llar (si es lloga o es paga una hipoteca i perd la feina) o amb dificultats per accedir a un habitatge fins i tot a un preu de habitatge protegit (> 30% d'ingressos), i amb una impossibilitat material d'accedir al mercat lliure.

Aquesta situació no és d'especial rellevància en els casos en què un habitatge sigui una propietat ja pagat, heretat o cedida de forma gratuïta, però s'ha d'incorporar a la planificació de l'habitatge en el moment en què les persones puguin ser excloses del mercat residencial o caure en una situació d'emergència residencial, com ara aquelles persones o famílies que:

- Estan costant la seva habitatge en propietat amb un préstec hipotecari, i pot ser afectat per l'atur.

D'acord amb les dades de l'Agència Tributària per a les 2017 declaracions, hi ha 10.125 llars que prenen una deducció per inversió en habitatge habitual, per tant, es pot estimar que són llars que estan deduïnt les despeses de devolució del préstec. Això és una disminució en comparació amb 13.348 llars que estaven pagant un préstec en 2011 i és coherent amb el descens detectat per les enquestes de llars.

Molt probablement, el 70% seran llars amb ingressos de 2.5 vegades l'IRSC, ja que la inversió en habitatge es produeix quan els ingressos són més alts. Per sota d'aquests ingressos, al voltant del 30% s'enfrontarà a la hipoteca amb certa dificultat per arribar a final de mes, és a dir, unes 3.000 llars.

Tenint en compte la normativa vigent en els protocols de reallotjament de persones que pateixen processos d'execució hipotecària, l'obligació de les grans tenidors d'oferir un lloguer social es refereix als llars amb rendes fins a l'IRSC 0,95 (7.569 euros). Probablement no hi haurà més del 5% de les llars en aquesta situació de risc (assumpció de pagament d'hipoteca), és a dir, prop de 500 llars.

- Viu en lloguer, amb un alt esforç econòmic per pagar el lloguer. Un col·lectiu de 924 llars és el destinatari de l'ajut de lloguer (Ministeri de foment i de la Generalitat), el 17% de totes les llars amb un contracte d'arrendament, i en cas de modificació dels criteris d'accés a les mateixes tindria especial dificultats per fer front al pagament de l'habitatge.
- Persones, amb pocs ingressos i que no poden afrontar l'adequació, reforma o rehabilitació del seu habitatge
- Un altre element per definir les persones que poden tenir dificultats, segons els ingressos, és l'evolució dels prestacions. Hi ha un alt percentatge de llars que reben prestacions, especialment no contributives.

⁹ https://www.agenciatributaria.es/AEAT/Contenidos_Comunes/La_Agencia_Tributaria/Estadisticas/Publicaciones/sites/irpfmunicipios_ccaa/2017/jrubikf57129d3ec0866e2872ea5ee63e738fe8954ca744b.html

⁹ Es poden trobar referències entre el nivell de renda i el règim de tinença d'habitatge. Observatori de l' Habitatge de València.

	Llars que reben prestacions 2017	Llars que reben prestacions 2016	Variación
Metropolità	58,60%	60,00%	-2,33%
Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB)	55,40%	59,40%	-6,73%
Barcelona	54,50%	60,70%	-10,21%
AMB sense Barcelona	56,30%	58,00%	-2,93%
Metropolità sense AMB	65,70%	61,10%	7,53%
Catalunya	60,00%	60,90%	-1,48%

D'acord amb les dades de l'Enquesta de Condicions de Vida, a l'àmbit metropolità sense AMB, el nombre de persones que perceben algun tipus de subvenció o benefici ha augmentat significativament¹⁰. El 36% de la llars en aquest àmbit ha rebut algun tipus de subsidi o subvenció no contributiva

En l'àrea específica de Rubí, el nombre de beneficiaris de les prestacions per la seva situació d'atur, segons dades de gener de 2020 (HERMES) i IDESCAT, és el següent:

- Prestació contributiva: és per a persones que hagin perdut la feina involuntàriament i hagin cotitzat a la Seguretat Social al llarg d'un període de més de 360 dies. La quantia de la prestació d'atur es calcula a partir de la base reguladora del treballador. 1.424 beneficiaris.
- Prestació assistencial: es pot percebre per diferents motius: haver esgotat la prestació contributiva; no haver cobert el període mínim de cotització per accedir a la prestació contributiva; ésser emigrant retornat; haver estat excarcerat; etc. Quantia màxima: 80% de l'IPREM (indicador públic de rendes d'efectes múltiples), des de l'any 2017 és de 537,84 euros, i el 80% són 430 euros 1.150 beneficiaris
- Renda activa d'inserció (RAI): està destinada a col·lectius amb ingressos inferiors al 75% del SMI, amb especial dificultat per trobar feina i en situació de necessitat econòmica. El programa inclou mesures per ajudar-los a incorporar-se al mercat laboral. La durada de la prestació és màxim d'11 mesos i la quantia el 80% de l'IPREM, 430 euros. 140 beneficiaris.
- Prestació per invalidesa de la Seguretat Social, amb un import mitjà de 405 euros: 195 beneficiaris.
- Prestació no contributiva per jubilació de la Seguretat Social, amb un import mitjà de 358 euros: 297 beneficiaris

En matèria de la Renta Garantida de Ciutadania¹¹, en 2019 va ser rebut per 929 famílies (372 expedients) amb un import mitjà de 681 euros.

¹⁰ <https://www.idescat.cat/pub/?id=ecv&n=9357&lang=es&t=201700>

¹¹ <https://www.idescat.cat/pub/?id=ris&n=9549&geo=mun:081846&lang=es#Plegable=geo>

Pel que a les persones aturades, a partir del gener del 2020, segons les estadístiques oficials del SEPE, es registren les següents dades.

ATUR REGISTRAT SEGONS SEXE, EDAT I SECTOR D'ACTIVITAT ECONÒMICA												
municipi	total	sexe i edat						sectors				
		homes			dones			agri-cultura	indus-tria	cons-trucció	serveis	sense ocupació anterior
		<25	25 - 44	>=45	<25	25 - 44	>=45					
RUBI	4.513	152	661	998	146	955	1.601	23	735	323	3.098	334

Sobre aquesta base, es pot deduir que hi ha unes **1.800 persones aturades** que no perceben prestació contributiva, prestació assistencial o Renda activa d'inserció.

3.2 Demanda de primer accés a l'habitatge

Un dels reptes fonamentals de la planificació de l'habitatge és reduir l'edat mitjana de l'emancipació de la població jove. Per fer-ho, és necessari dimensionar el col·lectiu de referència tenint en compte les diferents seccions d'edat que la componen.

D'aquesta manera, es pot observar que l'evolució de la població considerada com a jove en els últims 10 anys ha experimentat una disminució.

RUBÍ											
2010				2015				2019			
	Homes	Dones	Total		Homes	Dones	Total		Homes	Dones	Total
De 25 a 29 anys	2.894	2.854	5.748	De 25 a 29 anys	2.067	2.055	4.122	De 25 a 29 anys	2.044	2.079	4.123
De 30 a 34 anys	4.056	3.728	7.784	De 30 a 34 anys	2.810	2.819	5.629	De 30 a 34 anys	2.363	2.402	4.765
De 35 a 39 anys	3.688	3.408	7.096	De 35 a 39 anys	3.807	3.663	7.470	De 35 a 39 anys	3.143	3.012	6.155
			20.628				17.221				15.043

Hi ha una caiguda progressiva del col·lectiu en edat de l'emancipació (-34%). No obstant això, hi ha un manteniment del col·lectiu entre 25 i 29 anys en l'últim lustre.

En qualsevol cas, i independentment de la secció d'edat, s'incrementen les possibilitats reals d'accedir al mercat immobiliari a mesura que s'aconsegueixi l'estabilitat laboral.

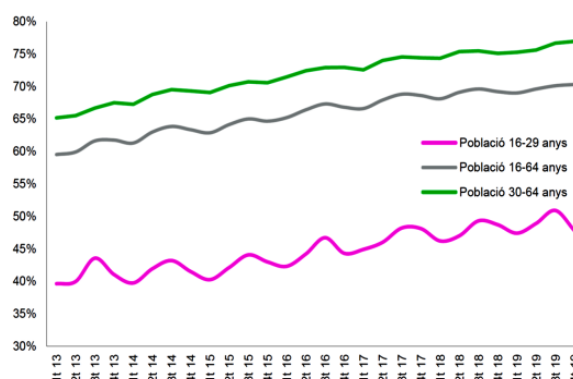
Si mirem les dades del "Butlletí de joves i mercat de treball 4t trimestre 2019" del Observatori del Treball i Model Productiu de la Generalitat, que recull les tendències més destacades en el mercat laboral juvenil en l'àmbit de Catalunya, observem els següents problemes:

- Per als joves fins a l'edat de 29 anys, la seva taxa d'ocupació és del 47,8%, 30 punts menys que el grup de persones entre les edats de 30 i 65 anys (76,9%).

Gràfic 5

Catalunya – Taxa d'ocupació

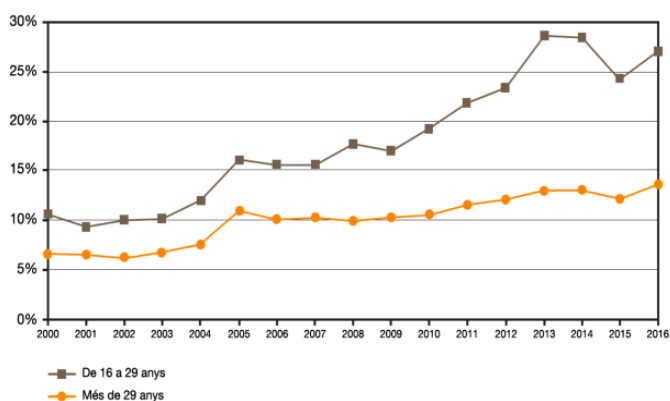
1r trim. 2013 – 4t trim. 2019



Gràfic elaborat per l'Observatori del Treball i Model Productiu a partir de les dades de l'EPA (Idescat i INE)

- El perfil de la població jove ocupada és majoritàriament masculí (53%), amb educació superior (47%), d'origen nacional (80%). Són majoritàriament empleats (94%), treballadors a temps complet (70%), principalment en el sector serveis (83%).
- La taxa de treball a temps parcial és del 29,6%, gairebé 15 punts més alt que en la mitjana d'ocupació total (15%). D'altra banda, la taxa de temporalitat juvenil (48,5%) mostra que gairebé la meitat dels joves treballen en contractes temporals; 27,3 punts superiors al total (21,2%).

Gràfic 13. Ocupació a temps parcial per grups d'edat. Catalunya, 2000-2016. Percentatge

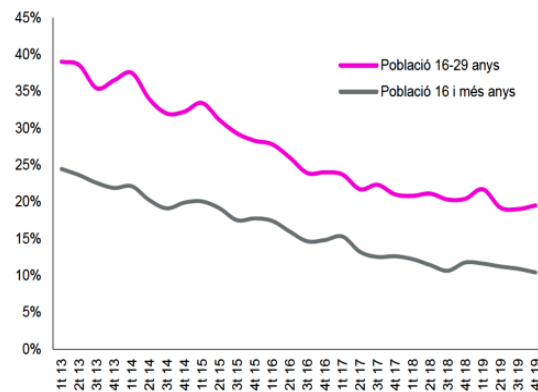


Font: Sistema d'Indicadors sobre la Joventut a Catalunya (Agència Catalana de la Joventut).

- El 32% de l'atur a Catalunya correspon a persones d'aquest grup (130.000 persones).

Catalunya – Taxa d'atur per edat (en %)

1r trim. 2013 – 4t trim. 2019

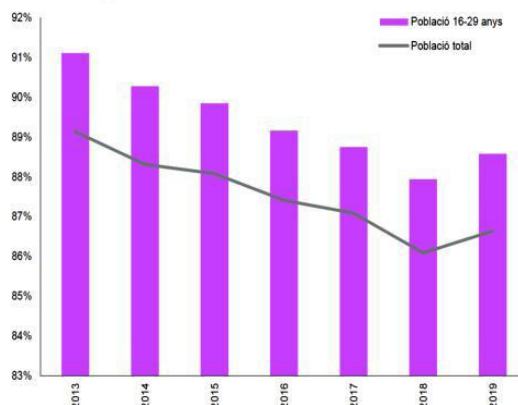


Gràfic elaborat per l'Observatori del Treball i Model Productiu a partir de les dades de l'EPA (Idescat i INE)

- Durant 2019, les persones de 16 a 29 anys han signat 1.415.473 contractes laborals, una xifra del 42,3% del total de contractes subscrits a Catalunya, dels quals el 88,6% han estat temporals. En aquest cas, la temporalitat és la nota definidòria de tots els nivells, sent temporal el 86,6% dels contractes signats a Catalunya.

Catalunya – Pes dels contractes temporals

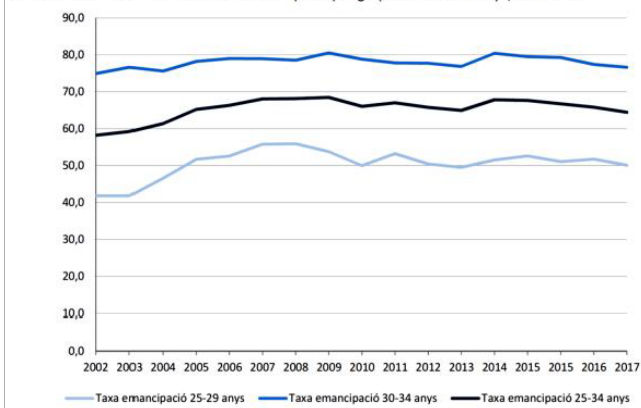
Gener a desembre de cada any



Font: Observatori del Treball i Model Productiu a partir de les dades del SOC i del Servei Públic d'Ocupació Estatal

La situació de precarietat laboral explica la baixa taxa d'emancipació que existeix. Si anem al diagnòstic del PSH d'habitatge, amb dades fins a 2017, trobem diferents variables que confirmen aquesta situació.

Gràfic 5.2.2.1 Evolució de la taxa d'emancipació per grups d'edat. Catalunya, 2002-2017

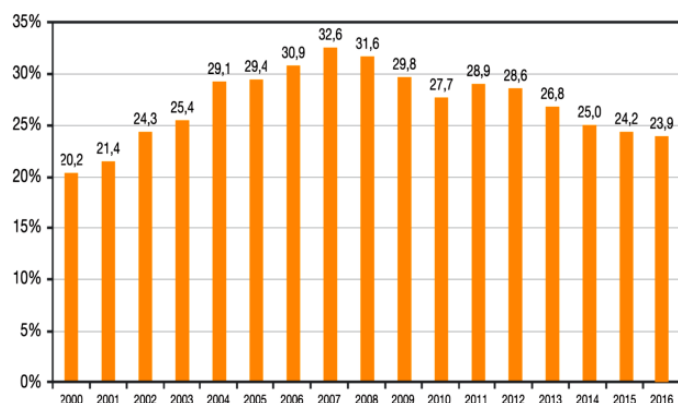


FONT: elaboració pròpia a partir de les dades obtingudes d'OBJOVI (Observatorio Joven de Vivienda en España)

La taxa d'emancipació per a joves d'entre 25 i 29 anys és del 50%, la qual augmenta gairebé 30 punts entre les edats de 30 i 34. La taxa mitjana d'emancipació entre les edats de 25 i 34 és del 65%, que deixa caure 10 punts fins al 55%, quan incloem la taxa d'emancipació d'altres joves (18 a 24 anys).

Pel que fa al col·lectiu entre 16 i 29 anys, en la newsletter de "l'Estat de la joventut 2016" de l'Observatori Català de la Joventut, es fa una estimació del percentatge de persones emancipades entre aquest grup més jove en el període 2000-2016, i que ha anat disminuint en els últims anys.

Gràfic 14. Situació respecte de l'emancipació. Població de 16 a 29 anys. Catalunya, 2000-2016
Percentatge



Finalment, considerem que, segons les últimes dades publicades per l'estudi de l'INE **Enquesta continu de llars (ECH)**, es manifesta per a la província de Barcelona que les taxes d'emancipació han disminuït considerablement:

- Fins a l'edat de 24 anys, pràcticament no hi ha emancipació (només el 1%). El nombre de persones que viuen amb els seus pares en aquestes edats ha augmentat un 12% en els darrers 5 anys, de manera que aquest grup és un grup d'emancipació potencial, però no efectiu.
- En relació amb als joves d'edats compreses entre els 25 i els 34 anys, el 56% continuen vivint en el domicili familiar, abaixant el seu índex d'emancipació en 10 punts en els darrers 2.

Per tant, i a l'efecte de la planificació de l'habitatge, el col·lectiu d'entre **25 i 34 anys** ha de ser considerat preferentment, a partir de les previsions establertes en l'apartat de 5.1.- PROJECCIONS DE POBLACIÓ

3.3 Demanda inscrita en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge

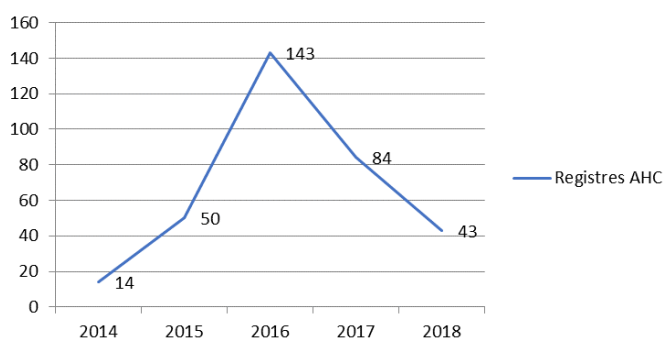
Les persones i unitats de convivència que actualment es registren són:

Inscripcions vigents en el Registre de sol·licitants d'habitatge	2018	2017	2016	2015	2014
Nous registres anuals AHC	43	84	143	50	14
Registres vigents en els registres de sol·licitants	323	336	238	108	82

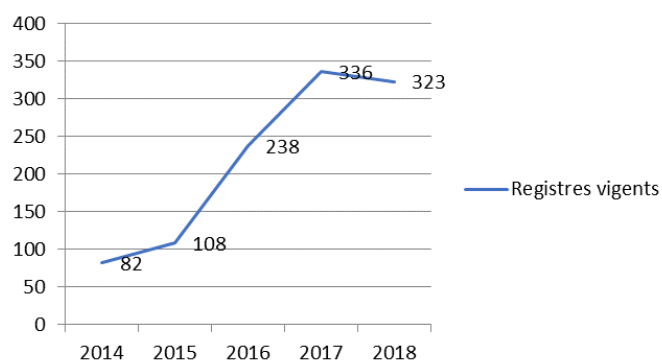
Font: Ajuntament de Rubí

Si ens fixem en el Registre de sol·licitants d'habitatge de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, tant els registrats com els registres vigents, com hi ha un creixement molt important l'any 2016, fet que es deu a que aquell any l'IMPSOL va obrir una convocatòria per a llogar 38 immobles amb opció de compra, i era imprescindible el registre per a optar a entrar al sorteig. A partir de 2016 tant els registres nous com els expedients vigents van tornar a caure, tal com es pot visualitzar en els següents gràfics:

Registres anuals AHC



Registres vigents



La fotografia de les sol·licituds inscrites en el Registre, classificades per característiques, seria la següent:

Casos vigents 2019	Petició d'ona	%	Viuen a Rubí
331	178	53,78%	174
Demanden habitatge compra	Petició Home	%	Treballen a Rubí
168	153	46,22%	34
Demanden Habitatge Lloguer	Edat		Viuen i treballen a Rubí
121	< 35 anys	147	109
Demanden lloguer opció compra	>= 35 anys	165	Van Viure a Rubí
42	> 65 anys	19	14
Ingressos			1 membre
< 2.000 euros	19		34
>=2000 i <5.000 euros	24		2 membres
>= 5.000 i <10.000 euros	52		56
>= 10.000 i < 15.000	74		3 membres
>= 15.000 i < 20.000	82		92
>= 20.000	80		4 membres
			87
Mitjana	14.899,23 euros		5 o més
			62

Hi ha diferències substancials entre les persones i col·lectius inscrits en el registre de sol·licitants d'habitatge. Si els comparem amb els perfils més habituals que es troben inscrits a la província de Barcelona i a Catalunya, veiem que:

CATALUNYA	RUBÍ
El 43% de les sol·licituds són d'una persona, el 24% són de dues persones i el 15% són de 3 persones.	La tendència és la contrària. Sols el 10% de les sol·licituds són d'una persona, el 17% són de dues persones i el 73% són de famílies
El 28% de les sol·licituds pertanyen a persones menors de 35 anys, el 62% a persones entre 35 i 65 anys i el 10% a majors de 65 anys.	El 44% de les sol·licituds pertanyen a persones menors de 35 anys, el 50% a persones entre 35 i 65 anys i el 6% a majors de 65 anys.
El 49% de les persones presenta uns ingressos inferiors al 0.93 IRSC (7.410 euros), i el 41% entre el 0.93 i el 2.33 IRSC (18.564,81 euros).	El 29% de les persones presenta uns ingressos inferiors a 1.2 cops IRSC (10.000 euros), el 47% entre el 1.2 i el 2.5 IRSC (20.000 euros) i el 24% per sobre ingressos.
El 38% dels sol·licitants demanda només lloguer, el 27% propietat i la majoria (91%) s'inscriuen també a la possibilitat del lloguer amb opció de compra.	En consonància amb el nivell d'ingressos, més del 50% demanen propietat, el 36% lloguer i la resta, lloguer amb opció a compra.

La demanda registrada en el registre de sol·licitants sembla baixa, tenint en compte la dimensió poblacional del municipi. Probablement, això es deu a la limitada oferta d'habitatge assequible proporcionat en els últims anys, així com la no exigència d'estar registrat per accedir als programes més demandats, com els ajuts per al pagament del lloguer.

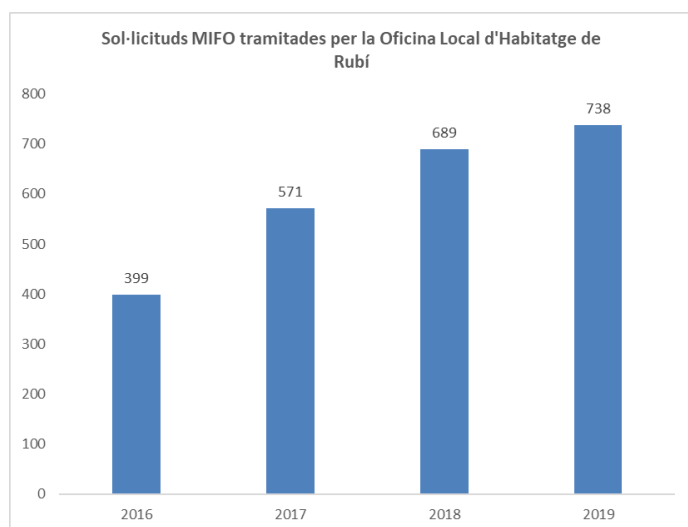
3.4 Persones usuàries dels serveis municipals d'habitatge

Ajuts pagament al lloguer

Al llarg dels darrers anys ha anat creixent el nombre de rubinencs que demanen ajudes per al pagament del lloguer, fet que s'ha produït sobretot els darrers 3 anys, doncs es va passar de poc més de 500 peticions l'any 2016, comptant les diferents convocatòries que les administracions supramunicipals convoquen anualment.

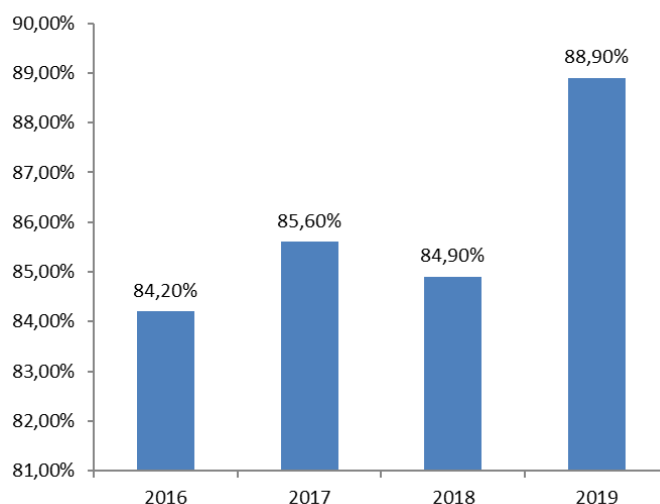
Cal destacar que la convocatòria MIFO, que anualment convoca el Ministeri de foment ha crescut molt el nombre de sol·licitants, sobretot en un primer moment perquè altres convocatòries, com ajudes permanents es van anar extingint, i la convocatòria de 2019 degut a que el topall màxim de preu de lloguer ha passat de 600 a 750 euros mensuals, el que ha permès que un important gruix de ciutadans poguessin optar a les ajudes. Aquesta ajuda atorga una subvenció mensual que pot anar dels 20 als 200 euros.

L'evolució de sol·licituds ha estat la que es pot veure al següent gràfic:



El percentatge de sol·licituds que han obtingut finalment l'ajuda ha estat sempre per sobre del 84%, i acostant-se al 90 %, tal com es comprova al següent gràfic:

Sol·licituds MIFO aprovades.



Si ens fixem en els demandants d'ajudes MIFO 2019, observem que més d'un 60% són famílies amb menors a càrrec, un 37% són usuaris amb nacionalitat estrangera, un 19% famílies monoparentals, sobretot dones. També destaca que gairebé un 12% de les sol·licituds les fan majors de 65 anys.

Cal destacar, en aquest sentit que l'any 2019 uns **130 casos**, tot i estar aprovats, no van rebre ajuda econòmica, doncs els fons destinats per la Generalitat no van ser suficients.

A la convocatòria MIFO, i ajudes permanents també s'hi ha de sumar ajudes d'especial urgència, dirigides a ciutadans que han contret un deute de lloguer, i que degut a la segona onada de crisi en l'àmbit de l'habitatge, que ha afectat sobretot a les persones llogateres.

Les dades de les diferents convocatòries d'ajuts al lloguer convocades són aquestes:

Ajudes al pagament del lloguer¹²	2019	2018	2017	2016
Sol·licituds ajudes del Ministerio de Fomento (MIFO)	738 ¹³	689	571	399
% ajudes concedides	88.9%	84.9%	85.6%	84.2%
Ajudes permanents al lloguer Generalitat	186	213	222	-
Ajudes especial urgència deutes lloguer i desnonaments	33	31	31	-

Font: Ajuntament de Rubí

¹² Segons la Memòria de Servei municipal d'Habitatge de 2018 s'indica que 105 d'aquests ajuts es realitzen sobre habitatges de parc públic.

¹³ Al creixement en la convocatòria de 2019 ha contribuït que el límit màxim de preu de lloguer subvencionable hagi passat de 600 a 750 euros.

Servei D'intermediació Afectats Hipoteques (SIAH)

Des de l'any 2012 l'Ajuntament de Rubí ofereix als ciutadans un recurs, que en un primer moment anava dirigit a persones que es trobaven amb problemes de pagaments hipotecaris, i que al llarg dels darrers anys també s'ha ampliat a usuaris amb contractes de lloguer.

Durant aquests anys des del Servei s'ha atès a gairebé 1.000 casos, dels quals una tercera part estan actius.

Durant els primers anys del servei la majoria de casos atesos eren relacionats amb casos hipotecaris, però aquest fet s'ha revertit els darrers anys, on els casos de lloguer han anat creixent, fet que es deu a dos fets. El cop hipotecari va ser els primers anys de crisi econòmica i al fet que persones que van assolir una dació amb lloguer social els darrers mesos estan veient com finalitzen els seus contractes, però la seva situació econòmica no ha millorat tant i no poden fer front a les noves quotes de lloguer.

Gràcies a la intermediació amb les entitats financeres, es van poder reorientar i resoldre moltes d'aquestes situacions que, fins aquell moment, comportaven la pèrdua de l'habitatge i el manteniment del deute hipotecari.

Així es van aconseguir moratòries, reestructuracions i condonacions – totals o parcials – de deutes, dacions en pagament, etc.

En aquests sis anys el perfil dels usuaris que demanden aquest servei ha anat canviant i actualment la problemàtica hipotecària esdevé gairebé residual. Per contra, han anat augmentant els casos d'ocupacions irregulars (com veurem en el següent apartat) i els de lloguer, ja que l'augment del preu del mercat ha comportat que moltes famílies no el puguin assumir. Aquest fet s'agreuja si tenim en consideració que les dues parts afectades són particulars, i per tant les estratègies de mediació l'administració no pot prendre partit per cap de les parts.

En aquest sentit les dades extretes del servei a finals d'any 2018 són les següents:

	2018	2017
EXPEDIENTS OBERTS TOTALS (des de 2012)	437	321
EXPEDIENTS OBERTS	136	54
EXPEDIENTS TANCATS	26	60
ACORDS DACIÓ PAGAMENT	4	42
ACORDS DE LLOGUER SOCIAL	13	92
ACORDS REFINANÇAMENT	2	16
CASOS SENSE ACORD	4	15
LLANÇAMENT JUDICIAL	23	7

Font: Ajuntament de Rubí

Demandes d'habitatge social

Les demandes d'habitatge social són un dels indicadors més il·lustratius de l'emergència en l'àmbit de l'habitatge.

	2018	2017
PRIORITZACIÓ SERVEIS SOCIALS	84	72
CASOS D'OCUPACIÓ ATEOSOS A SIAH	79	56
INSTÀNCIES REBUDES OLH	112	103
FORMULARIS SMS	381	366
TOTALS	656	597

Les dades recollides evidencien que el passat 2018 hi ha hagut un creixement de poc menys del 10% respecte a les demandes de l'any 2017, passant de les 597 a les 656 de l'any 2018. Del conjunt la major part de casos, 381, van entrar a través de formularis per a rebre notificacions per via SMS, seguit de les demandes a través d'instància, mentre que els conjunts més petits són els de casos registrats a partir del SIAH, i les prioritzacions a través de Serveis Socials.

Lloguer social

Una altra acció que desenvolupa és el de la mediació o supervisió de contractes de lloguer, ja siguin contractes de lloguer signats directament des del servei, com els contractes de borsa de lloguer, acords amb entitats financeres a través de SIAH, notificacions de lloguer social enviades per entitats financeres, així com nous contractes a habitatges municipals, que han finalitzat contracte.

Les dades mostren que directament s'han signat 34 contractes de lloguer, entre borsa de mediació de lloguer, i habitatges municipals, mentre que s'ha supervisat o fet seguiment de 147 contractes de lloguer.

	2017	2018
CONTRACTES DE LLOGUER SIGNATS	22	34
CONTRACTES DE LLOGUER SUPERVISATS	119	147

Els 147 contractes de lloguer supervisat es divideixen de la següent forma

	2018	2017
NOTIFICACIONS ENTITATS FINANCERES LLOGUER JUST, LLEI 24/2015.	9	33
CONTRACTES DE LLOGUER JUST MEDIACIÓ SIAH	13	80
CONTRACTES DE LLOGUER SOL·LICITANTS REGISTRE ÚNIC		19
CONTRACTES DE LLOGUER PROGRAMA 60/40	8	7
CONTRACTES MESA EMERGÈNCIA		8
	30	147

Mesa d'emergència

La Mesa d'Emergències és un òrgan tècnic de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya que té la funció de valorar i proposar les adjudicacions de les sol·licituds d'allotjament que presentem els ajuntaments, amb l'objecte d'evitar l'exclusió social i marginalitat de les unitats de convivència que es trobin en les situacions d'emergència social.

Aquest recurs, dissenyat doncs, per a oferir un habitatge en situació d'emergència, s'ha vist desbordat els darrers anys, davant de la gran quantitat de sol·licituds registrades, fet que, a la pràctica, l'ha convertit en un recurs inoperatiu, doncs no disposa d'habitatges per a adjudicar i traspasa una vegada més, la responsabilitat de trobar habitatge als ajuntaments.

En aquest sentit, i des del 2015 fins ara s'han tramitat un total de 195 casos, 85 de les quals es van obrir al llarg de l'any 2018. D'aquests 85, la Mesa només va adjudicar-ne un.

Evolució de ajuts i beneficis gestionats per Serveis Socials en l'àmbit de l'habitatge

Pel que fa al volum d'ajudes socials que s'estan destinant a diversos col·lectius per tal d'accedir o conservar el seu habitatge habitual, així com a la resta de problemàtiques derivades del manteniment d'un habitatge digne i adequat, les dades consignades per Serveis Socials són els següents:

	2019	Persones	2018	Persones	2017	Persones	2016	Persones
A) Accés/manteniment de l'habitatge habitual i/o de les ajudes derivades del mateix	246.541,75	551	221.078,13	614	161.382,32	610	86.197,92	335
A1 Lloguer endarrerit i lloguer habitual	120.848,04	239	78.912,43	146	47.165,99	123	47.576,43	112
A3 Pagament situacions llançaments i desnonaments	1.814,41	5	1.114,88	7	1.800,00	6	3.411,00	10
A4 Allotjament temporal d'urgència	57.094,10	58	45.135,41	71	21.438,78	33	5.960,47	20
A5 Allotjaments temporals d'urgència per a gent gran sense recursos	25.062,58	10	29.171,61	14	35.109,64	3	8.900,22	3
A6 Facilitar l'accés a un habitatge	19.672,92	93	20.589,85	77	10.072,52	46	7.561,37	36
A9 Garantir els subministraments bàsics	17.805,12	112	35.985,12	214	36.598,28	285	3.935,91	52
A10 Altes en els subministres bàsics	2.844,68	28	5.568,26	71	6.915,72	94	7.223,96	80
Altres	1.399,90	6	4.600,57	14	2.281,39	20	1.628,56	22

Font: Ajuntament de Rubí. Serveis Socials.

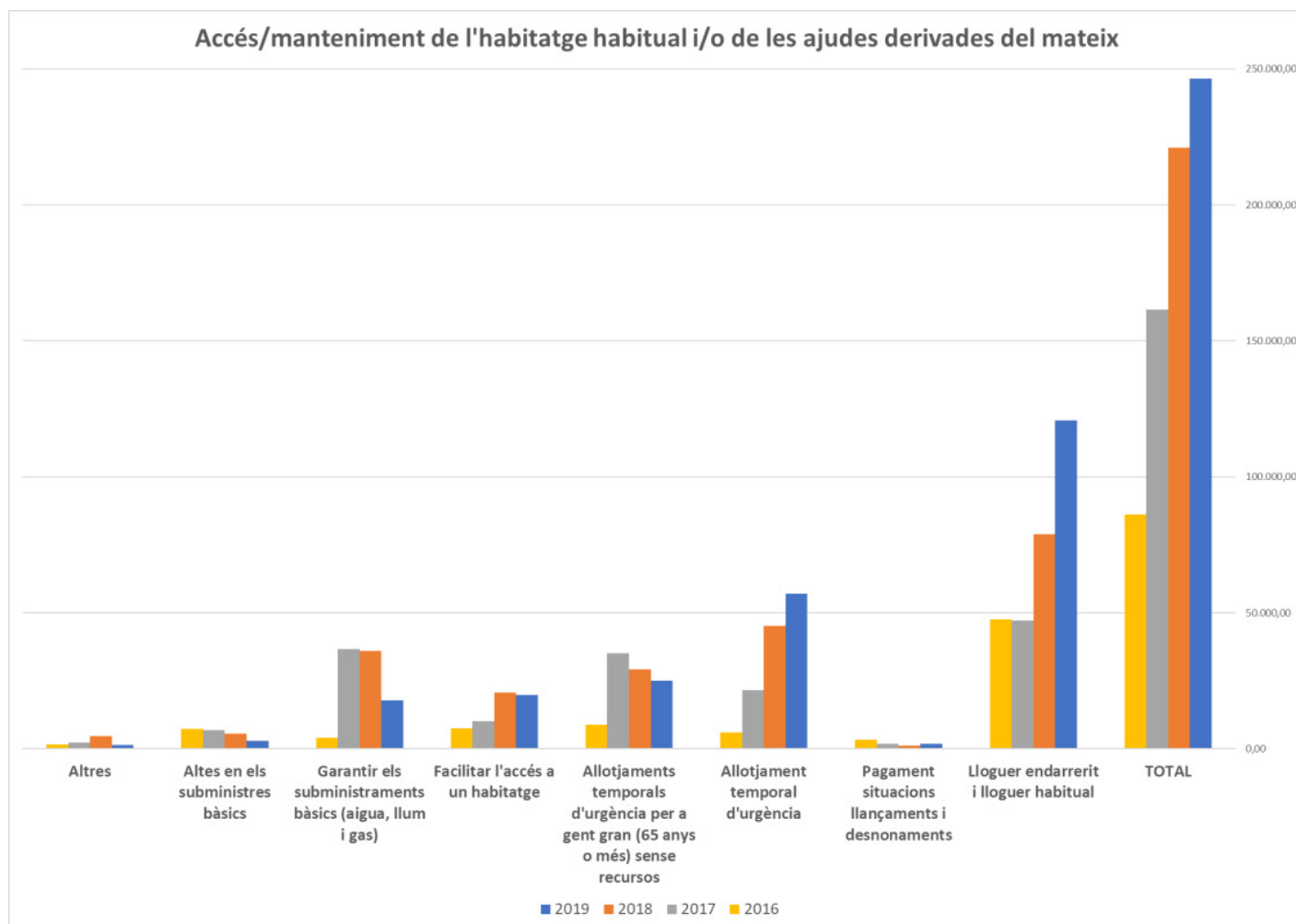
Com podeu veure, el volum d'ajuts i de persones prestats per Serveis Socials en l'àmbit de l'habitatge ha vist un continu increment en els últims anys.

En un període de temps 2016-2019 de teòrica recuperació econòmica, que hauria d'haver provocat una certa disminució en les persones o famílies assistides, la línia d'atenció gestionada pels serveis socials en matèria d'habitatge ha passat de representar el 30,36% del total al 67,75%.

L'import més significatiu és el de l'ajut destinat a cobrir les despeses relatives a lloguer endarrerit i lloguer habitual, el que ha augmentat un 154% en els últims 4 anys. Cal assenyalar també que el nombre de persones assistides s'ha duplicat.

No obstant això, la despesa en aquesta àrea de serveis socials (habitatge) s'ha hagut d'incrementar encara més, en un 186% en aquest període, per tal de respondre de manera més intensa a altres problemes.

D'aquesta manera, cal destacar els increments en els recursos necessaris per satisfer l'allotjament d'urgència temporal, l'accés a l'habitatge i els destinats a garantir els subministraments bàsics d'aigua, llum i gas.



3.5 Actualització de dades de col·lectius vulnerables

Aquesta taula aproxima els casos d'exclusió residencial des del model de classificació de l'ETHOS, que té en compte situacions concretes de vulnerabilitat social i econòmica. Es registren les dades per a les quals hi ha referències o dades facilitades per l'Ajuntament.

Això determina la concentració de recursos per part de les administracions públiques per tal de fer front a la prioritat de les necessitats d'allotjament de persones o col·lectius en algun dels casos relacionats.

Com a novetat, aquesta taula està relacionada amb la taula de la Secció 7 QUADRE RESUM DE NECESSITATS D'HABITATGE, a efectes de coherència entre aquestes col·lectius vulnerables i els 5 grups d'atenció preferent previstos en aquest diagnòstic.

Es considera, per tant, que aquests col·lectius vulnerables poden ser atesos amb qualsevol de les 7 mesures d'atenció preferent, i no només amb allotjaments dotacionals.

¹⁴ A l'informe de l'empresa consultora DALEPH titulat "Elaboració d'estudis complementaris d'anàlisi i diagnosi per a l'adaptació del Pla local d'habitatge del municipi de Rubí" elaborat amb data de juny de 2009, es fa un anàlisi dels col·lectius en risc d'exclusió social, demandants d'habitatge dotacional.

CATEGORIA OPERATIVA	SITUACIÓ RESIDENCIAL	2008 (% població) 71.927	31-12-2019 (nombre persones) 79.137	GRUP D'ATENCIÓ PREFERENT (SECCIÓ 7)
B SENSE LLAR				
2 Persones que viuen en centres de serveis socials, albergs, allotjaments temporals o institucions assistencials.	Albergs i centres de allotjament, allotjament temporal i de trànsit, allotjament amb suport	0.03	100	(3) Exclusió residencial greu
C HABITATGE INSEGU				
6 Persones que viuen en un règim de tinença insegur	Sense tinença legal (relloguer) Ocupació sense títol habilitant			
7 Persones que viuen sota amenaça de pèrdua de l'habitatge	En lloguer Habitatge en propietat		1.400 400	(2) Risc o situació d'exclusió residencial (2) Risc o situació d'exclusió residencial
COL·LECTIUS VULNERABLES O EN RISC D'EXCLUSIÓ SOCIAL				
Dones en situació vulnerable	Nombre de llars monoparentals encapçalades per dones	1.59-2.39	2.119 7.5% de 28.243 habitatges principals ¹⁵	(4) Població amb dificultats en el mercat lliure (lloguer)
Gent gran en situació vulnerable	Nombre de llars unipersonals > 75 anys (encapçalades per dones)	0.61-0.92 0.50-0.75	1.395 26,6 % de 5.245 ¹⁶ 1.095 78.5% del anterior	(5) Gent gran (lloguer) (5) Gent gran (lloguer)
Adults en situació vulnerable	Nombre de persones aturades sense subsidi Nombre de persones amb reconeixement de discapacitat		1.800 4.887 ¹⁷	(2) Risc o situació d'exclusió residencial (4) Població amb dificultats en el mercat lliure (lloguer)
TOTAL		3.06-4.58		
Nº persones:		2.200 -3.294	12.101	

¹⁵ Estimacions basades en ECH 2019, per a província de Barcelona <https://www.idescat.cat/pub/?geo=prov%3A08&id=ecl&n=8730&lang=es#Plegable=geo>
¹⁶ Estimacions basades en ECH 2019, per a província de Barcelona <https://www.idescat.cat/pub/?id=ecl&n=8759&geo=prov:08&lang=es#Plegable=geo>
¹⁷ Persones reconegudes legalment com a discapacitades <https://www.idescat.cat/pub/?id=regdis&n=441&geo=mun:081846&lang=es#Plegable=geo>

3.6 Col·lectius amb especials necessitats d'habitatge.

Conclusions

1

L'augment de preus que s'ha produït en els últims anys fa que un percentatge creixent de la població quedi fora del mercat. Aproximadament el 43% de la població de Rubí té rendes inferiors a 2,26 vegades l'IRSC.

En aquest sentit la Llei 4/2016 i la 24/2015 defineixen el concepte de **risc d'exclusió residencial**, com la situació econòmica en què es troben les persones amb ingressos:

- Inferiors a 2 vegades l'IRSC, si es tracta de persones que viuen soles (15.935,46 euros/any)
- Inferiors a 2,5 vegades l'IRSC, si es tracta d'unitats de convivència (19.191 euros/any)

2

Segons les últimes dades publicades per l'INE en l'**Enquesta continu del llar (ECH)**, es observa per a la província de Barcelona que les taxes d'emancipació han disminuït considerablement:

- 1 Fins a l'edat de 24 anys, pràcticament no hi ha emancipació (només el 1%). El nombre de persones que viuen amb els seus pares en aquestes edats ha augmentat un 12% en els darrers 5 anys, de manera que aquest grup és un grup d'emancipació potencial, però no eficaç.
- 2 En el cas de joves d'edats compreses entre els **25 i els 34 anys**, el 56% continuen vivint a la llar familiar, de manera que la seva taxa d'emancipació va baixar 10 punts en els darrers 2 exercicis.

3

La demanda registrada en el registre de sol·licitants sembla escassa, tenint en compte la dimensió poblacional del municipi. Això és més probable a causa de la limitada oferta d'habitatge assequible proporcionat en els darrers anys, així com la manca d'aquest requisit per accedir als programes més demandats, com les ajudes al lloguer.

4

Ha anat creixent el nombre de persones que demanen ajudes per al pagament del lloguer, (gairebé 1.000 sol·licituds el passat any 2019). Més d'un 60% són famílies amb menors a càrrec, un 37% són usuaris amb nacionalitat estrangera, un 19% famílies monoparentals, sobretot dones. També destaca que gairebé un 12% de les sol·licituds les fan majors de 65 anys.

Hi ha un risc de moltes llars de dependre de l'ajuda, de manera que la seva eliminació o reducció pot significar problemes significatius en el manteniment de la possessió del llar.

5

Hi ha una situació generalitzada de problemes derivats de l'atenció adequada i autònoma per fer afrontar el pagament de lloguers, així com el dels subministraments bàsics. També hi ha un nombre creixent de persones i famílies que utilitzen les serveis socials per accedir a un allotjament temporal.

Estat del Parc existent

4.1 Descripció de l'evolució dels usos del sòl

A les diferents cartografies del sòl dels anys 1987, 2002 i 2005, es pot apreciar l'evolució dels canvis d'usos del sòl a Rubí durant un període de 18 anys.

Les zones industrials i comercials, les infraestructures viàries, així com les urbanitzacions són les

categories que han experimentat augments més considerables des de l'any 1987

El desenvolupament de les vies de comunicació ha estat un fet decisiu en l'augment de les zones

industrials i comercials que s'han anat concentrant al voltant d'aquests eixos. Així mateix, cal destacar l'augment de les urbanitzacions fruit del creixement urbanístic.

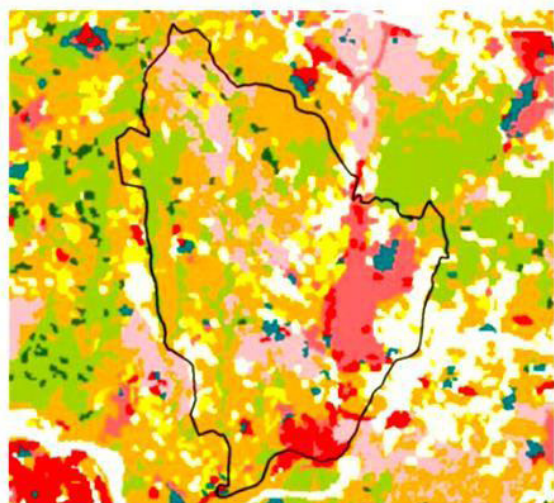
En comú amb les altres ciutats metropolitanes, el procés de creixement de Rubí s'emmarca dins el seu creixement econòmic, que va actuar com a factor d'acceleració i accentuació de la industrialització del municipi.

El teixit urbà ha anat ocupant el sòl resseguint les infraestructures viàries (la C-1413 i la BP-1503) i vers al marge dret de la riera. Durant anys, el creixement de la ciutat ha sigut a través de formes de creixement extensiu, amb escassa estructura, major ocupació de sòl i poca claredat en les relacions entre el sistema urbà i el territori lliure.

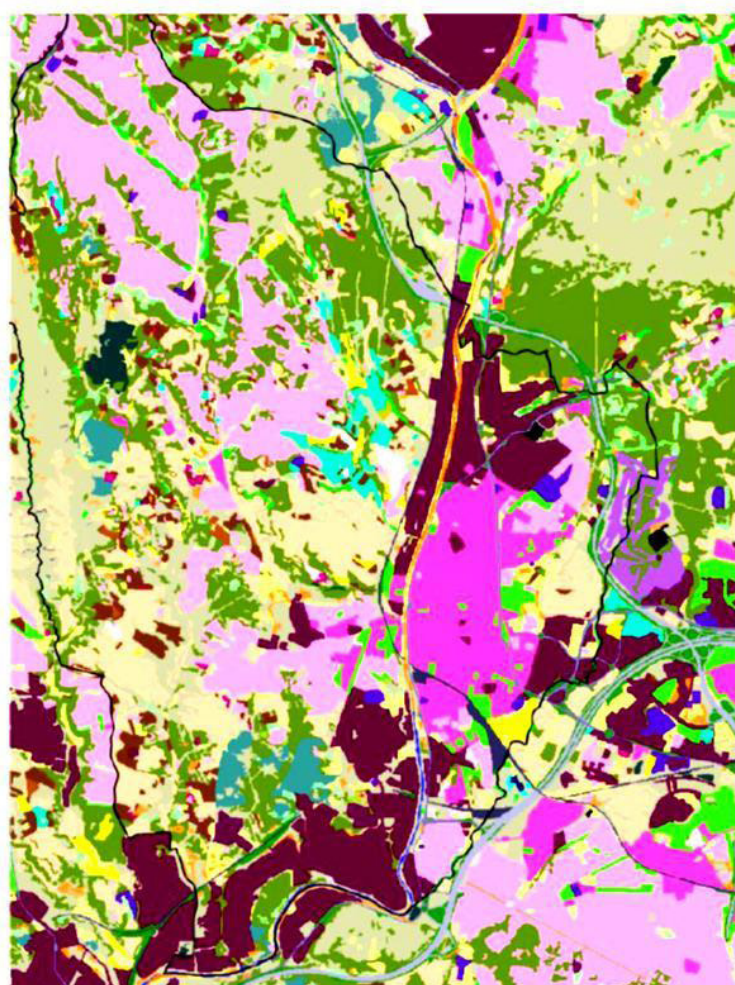
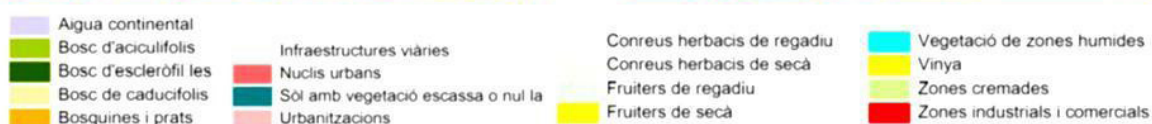
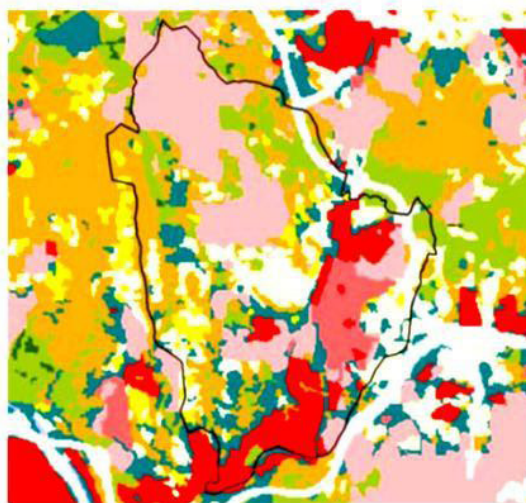
A la ciutat es poden observar tres tipologies bàsiques de la trama urbana, que, de fet, són les trames dominants en el conjunt de la Regió Metropolitana de Barcelona:

- 1 L'espai urbà dispers, propi de les urbanitzacions, un teixit urbà de baixa densitat que en algunes parts és compartit amb els municipis veïns (al nord Castellnou, Vallès Park, Can Mir i al sud Can Vallhonrat)
- 2 L'espai urbà industrial al nord i sud del nucli urbà.
- 3 L'espai urbà compacte al centre del nucli urbà.

ANY 1987



ANY 2002



ANY 2005

Fig. 5. CANVI DELS USOS DEL SÒL AL MUNICIPI DE RUBÍ 1987-2002-2005 / Font: Cartografia del Departament de Medi Ambient i Habitatge. Generalitat de Catalunya.

4.2 Descripció de les diferents zones urbanes

Rubí presenta una gran varietat d'edificis, tant en les tipologies d'habitatges unifamiliars com en modalitats d'edificis plurifamiliars.

Les normes urbanístiques estableixen l'ordenació dels teixits urbans amb ús residencial dominant, sobre la base de les següents divisions

ORDENACIÓ URBANA AMB ILLES SEGONS ALINEACIÓ A VIAL

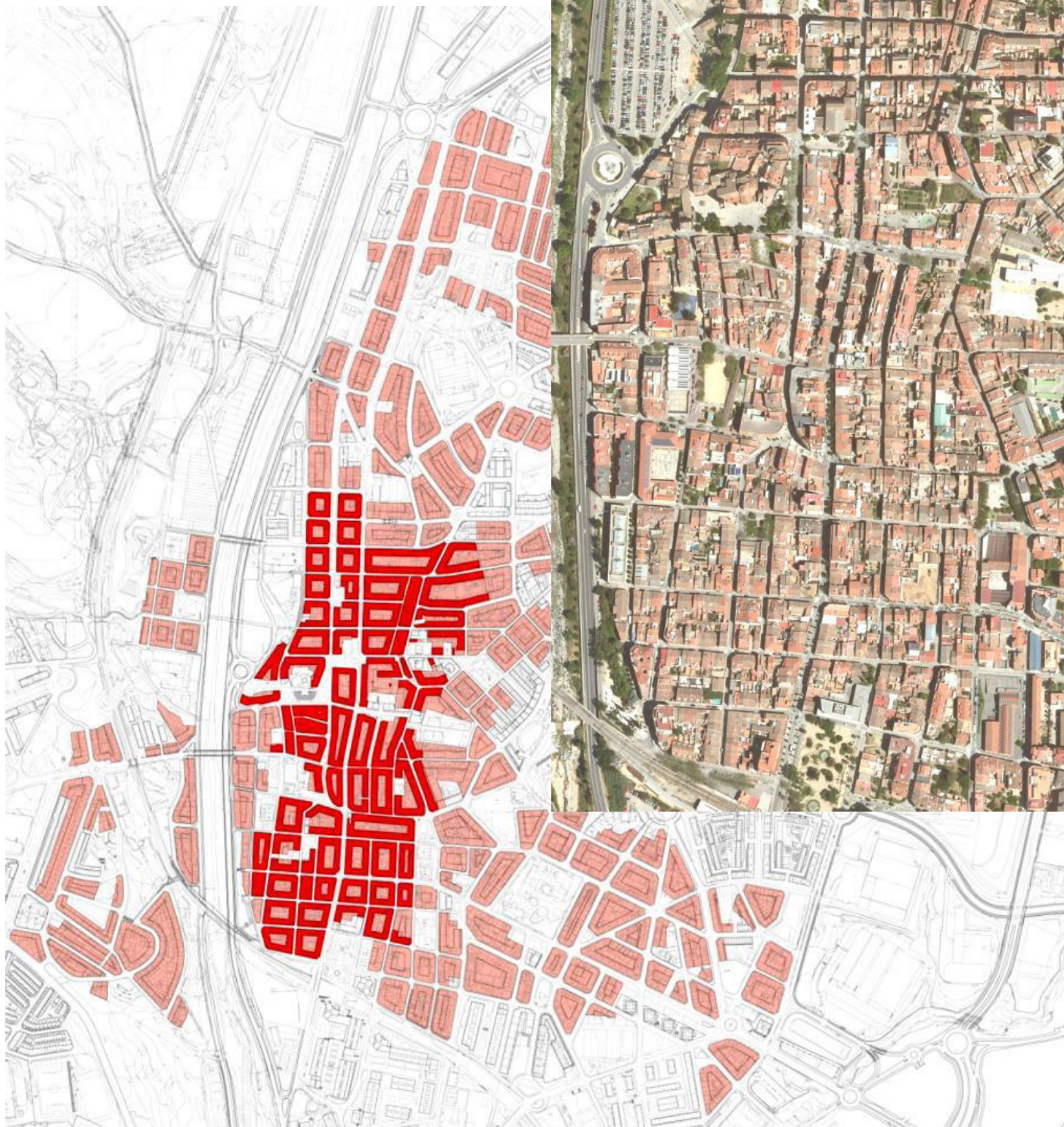
- 11 Zona de casc antic
- 12 Zona d'eixample urbà
- 13 Zona suburbana central
- 14 Zona suburbana residencial

ORDENACIÓ DE L'HABITATGE EN EDIFICACIÓ AÏLLADA

- 21 Zona d'edificació aïllada intensiva
- 22 Zona d'edificació aïllada semiintensiva
- 23 Zona d'edificació aïllada específica

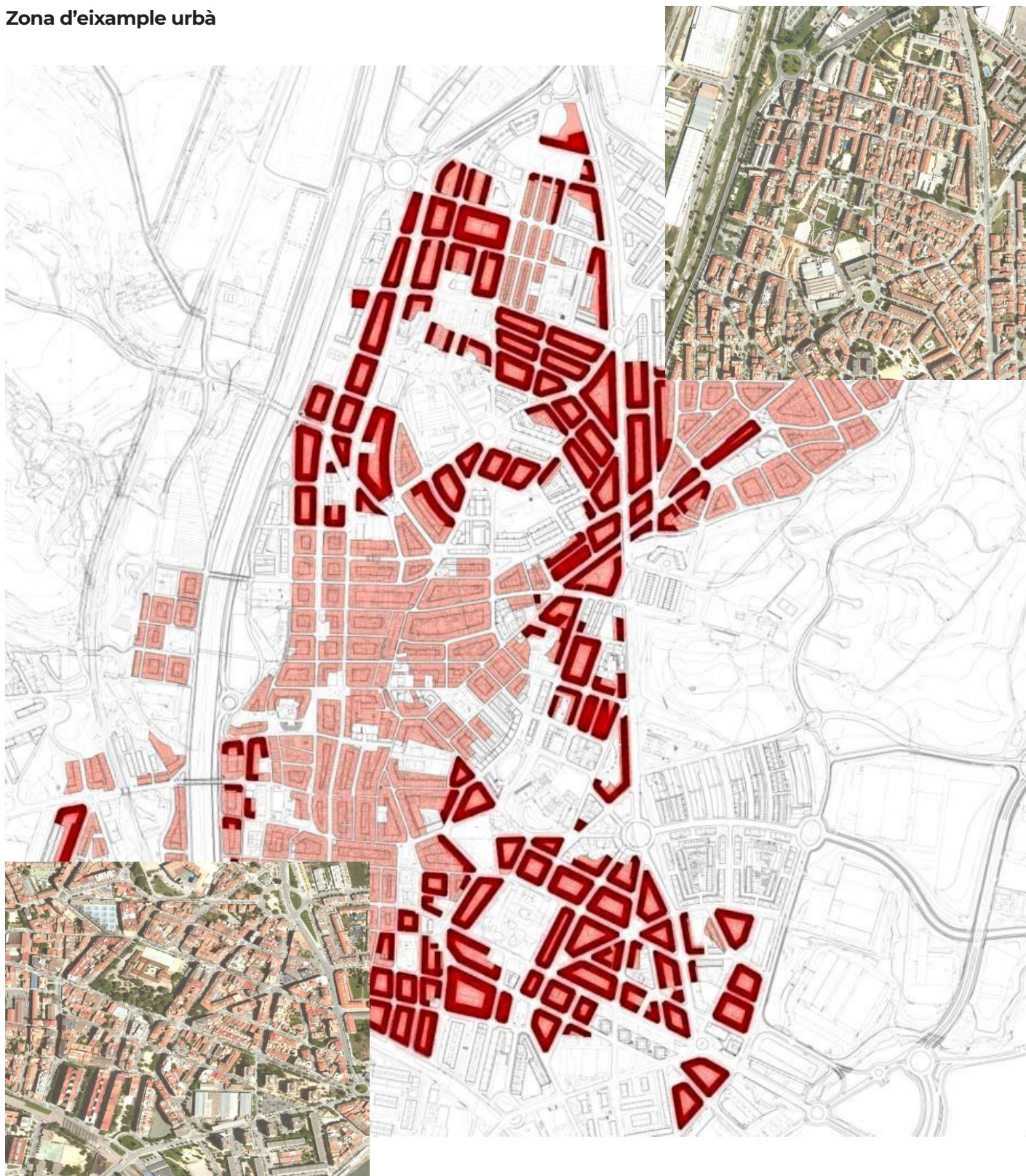
Zones qualificades com a Zones residencials en illa tancada

Casc Antic



La zona de casc antic, comprèn la part del teixit urbà més antic de la ciutat, i es correspon amb el delimitat com a conjunt especial del Nucli Històric en el **Catàleg i Pla especial de protecció del patrimoni arquitectònic, arqueològic i natural de Rubí**.

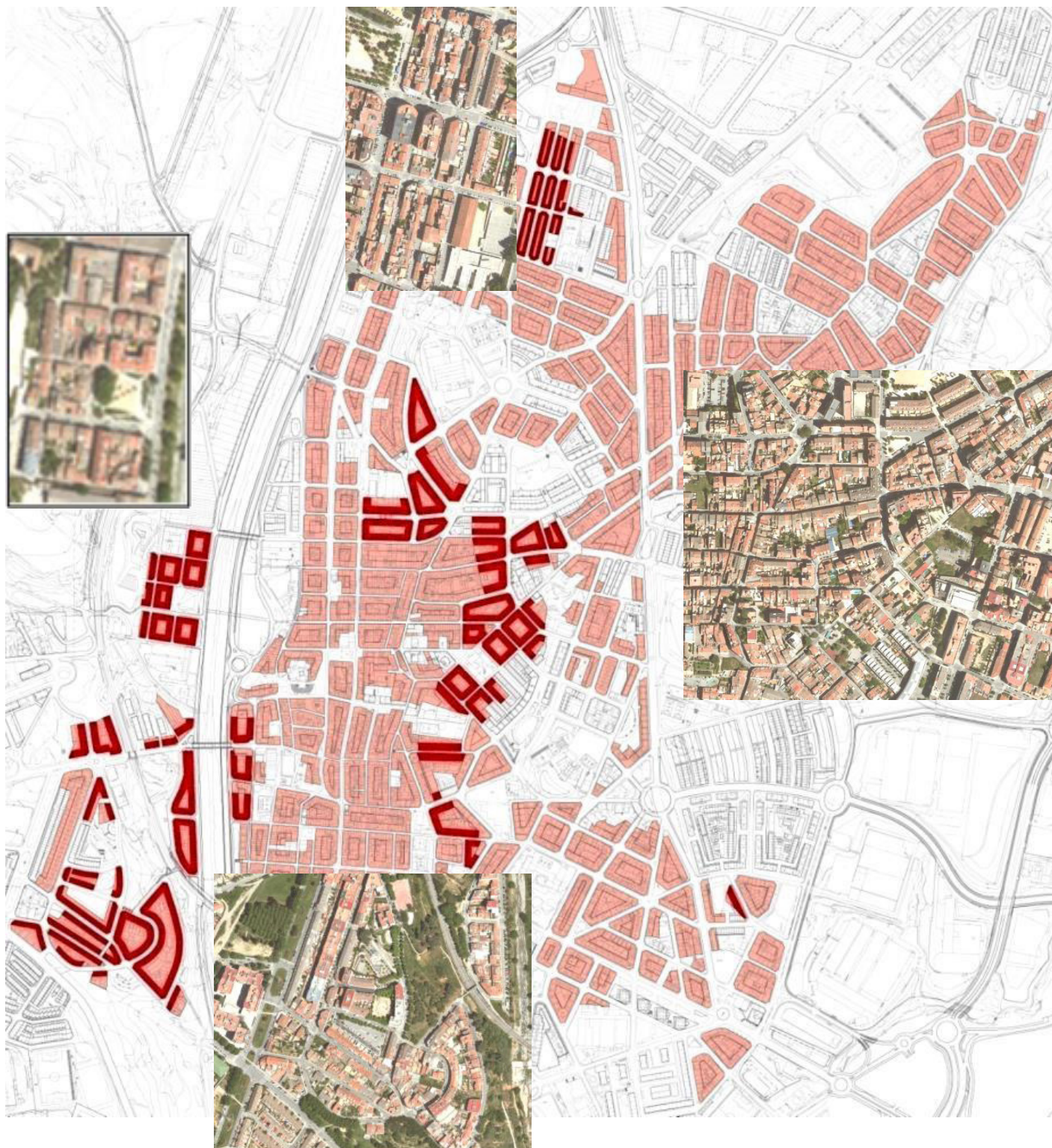
La regulació d'aquesta zona té l'objectiu de mantenir les seves característiques ambientals històriques, amb compatibilitat amb les actuacions de rehabilitació, d'ampliació i substitució de l'edificació, d'acord amb la regulació d'aquesta zona, i complementant-se amb les normes del Pla Especial de Protecció del Patrimoni esmentat

Zona d'eixample urbà

La zona d'eixample urbà o zona 12, comprèn la part del teixit urbà de creixement més modern de la ciutat amb illes més amples i de traçat més recent i de més densitat urbana.

Es caracteritza per una tipologia residencial de plurihabitatge, on la majoria de les plantes baixes tenen activitat terciària.

Zona suburbana central



La zona suburbana central comprèn la part del teixit urbà amb creixements suburbans en els límits del centre històric, amb una tipologia parcel·laria i de l'edificació tradicional de la primera meitat del segle XX.

Les característiques d'aquest teixit urbà és d'una parcel·lació estreta i amb edificacions de baixa densitat, unifamiliars o de plurihabitatge. La regulació d'aquesta zona té l'objectiu de mantenir les seves característiques ambientals amb compatibilitat amb les actuacions de rehabilitació, d'ampliació i substitució de l'edificació, d'acord amb la regulació d'aquesta zona.

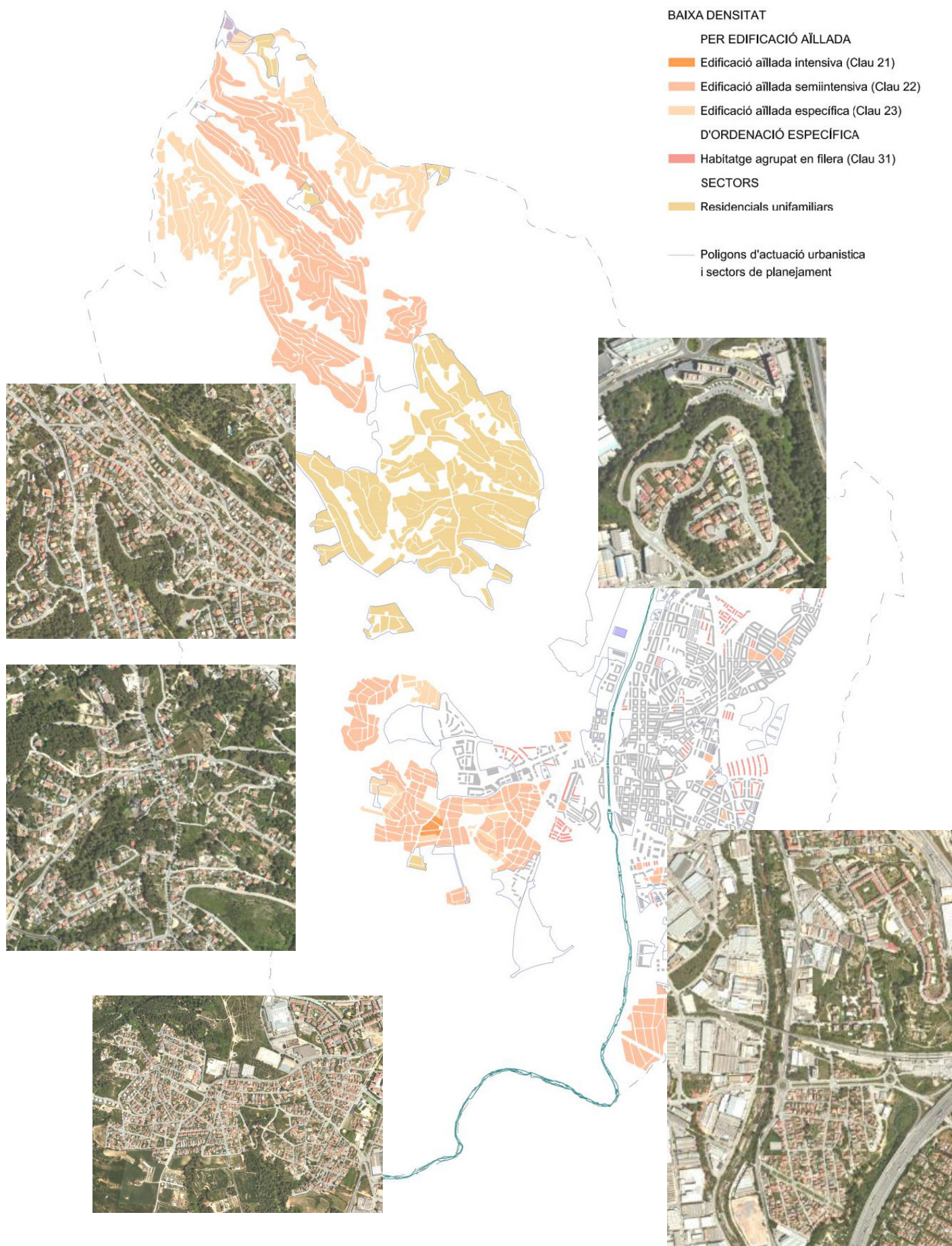
Zona suburbana residencial



Correspon amb els àmbits de densitat mitja més moderns desenvolupats durant els darrers anys, es tracta d'un creixement suburbà més recent i allunyat del centre urbà.

La parcel·lació d'aquest teixit urbà és estreta i amb edificacions de baixa densitat, unifamiliars o plurihabitatge.

Ordenació de l'habitatge en edificació aïllada



Les zones d'ordenació de l'habitatge en edificació aïllada tenen en comú tres aspectes fonamentals:

- L'ús dominant és el d'habitatge familiar.
- La configuració urbana és de teixit de baixa densitat amb cases envoltades de jardí privat i segons el paràmetre bàsic de la parcel·la mínima, donarà un teixit més o menys intensiu.
- Els paràmetres principals estan definits segons el tipus de regulació volumètrica de volumetria flexible.

Les zones que es diferencien en aquest tipus d'ordenació de l'habitatge en edificació aïllada, són motivades per la diferenciació de la parcel·la mínima (p.m.) i tipologia de l'edificació, i les subzones per diferenciar altres paràmetres:

Zona d'edificació aïllada intensiva

Zona d'edificació aïllada intensiva. Clau 21 (suburbana aparellada amb p.m. 250m²). La zona d'edificació aïllada intensiva comprèn el conjunt d'illes amb tipologia d'habitatge aparellat a través d'una mitgera situada al límit d'una parcel·la veïna del mateix tipus.

Zona d'edificació aïllada semiintensiva

Clau 22 (suburbana amb p.m. 400m²). Comprèn els teixits de creixement extensiu de baixa densitat, que configura un teixit amb certa intensitat de l'edificació amb jardins de poca dimensió i massa vegetal.

Zona d'edificació aïllada específica

Clau 23 (suburbana amb p.m. 500m²). Comprèn els creixements extensius residencials posteriors al Pla General d'ordenació de 1986.

En el cas de las urbanitzacions, el Pla Territorial Metropolità de Barcelona defineix aquestes zones como **àrees especialitzades residencials a reestructurar**: àrees d'ús exclusivament residencial diferenciades dels nuclis urbans tradicionals, que formen continus d'ocupació urbana de gran dimensió malgrat la seva baixa intensitat i que s'insereixen sobre territori amb unes condicions de pendent, riscos, etc., que són crítiques per a la residència.

Es tracta d'àrees amb origen en urbanitzacions de segona residència que en l'actualitat estan sistemàticament reconvertint-se en àrees residencials habituals. El Pla preveu per a tes àrees la intensificació de la urbanitat global del conjunt a partir de la dotació de l'estructura urbana bàsica de suport (carrers, espais públics, etc.), els serveis i equipaments bàsics i aquells elements que permetin la seva articulació amb el seu entorn.

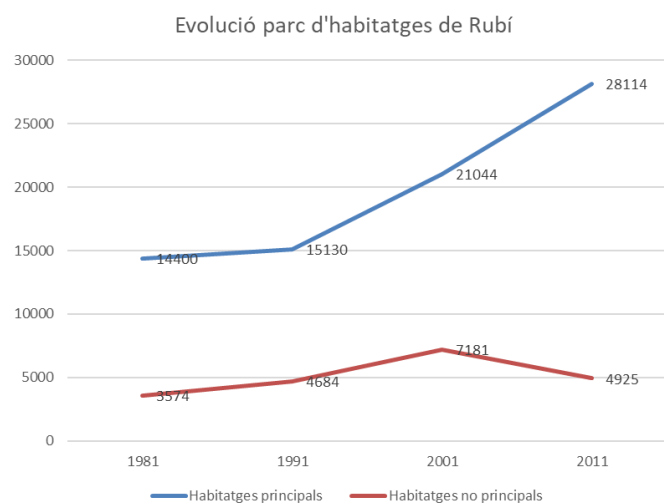
4.3 Evolució del Parc Residencial

El parc d'habitatges d'una ciutat, i la seva separació segons els seus usos, ens permet obtenir una fotografia sobre el creixement o evolució en aquest àmbit, així com quina és l'ocupació mitjana dels immobles en cada àmbit territorial analitzat.

A més de les característiques més destacades de la configuració del parc residencial, dues són les qüestions fonamentals a analitzar:

- 1 Futures necessitats de rehabilitació i accessibilitat d'edificis.
- 2 Utilització anòmla dels habitatges. En particular, l'habitatge buit i l'habitatge ocupat sense títol habilitant.

Partint de l'anàlisi de les característiques generals del parc, i segons dades publicades per l'IDESCAT, l'evolució del parc d'habitatges a Rubí fins l'any 2011, últim any del que s'han publicat dades, és el que es pot veure en el següent gràfic:



Font: INE. Censo de Población y viviendas.

Les dades mostren com el parc d'immobles principals es va gairebé doblar en 30 anys a la ciutat de Rubí, mentre que el parc d'immobles secundaris després de duplicar-se des de 1981 a 2001, va caure els 10 anys següents.

Segons dades de l'ajuntament actualitzades a 31/12/2019 a la nostra ciutat hi ha un total de 32.330 habitatges, de les quals 28.243 són habitatges principals, un 87%. 7.173 són habitatges unifamiliars i la resta es divideixen en un total de 1.864 d'edificis.

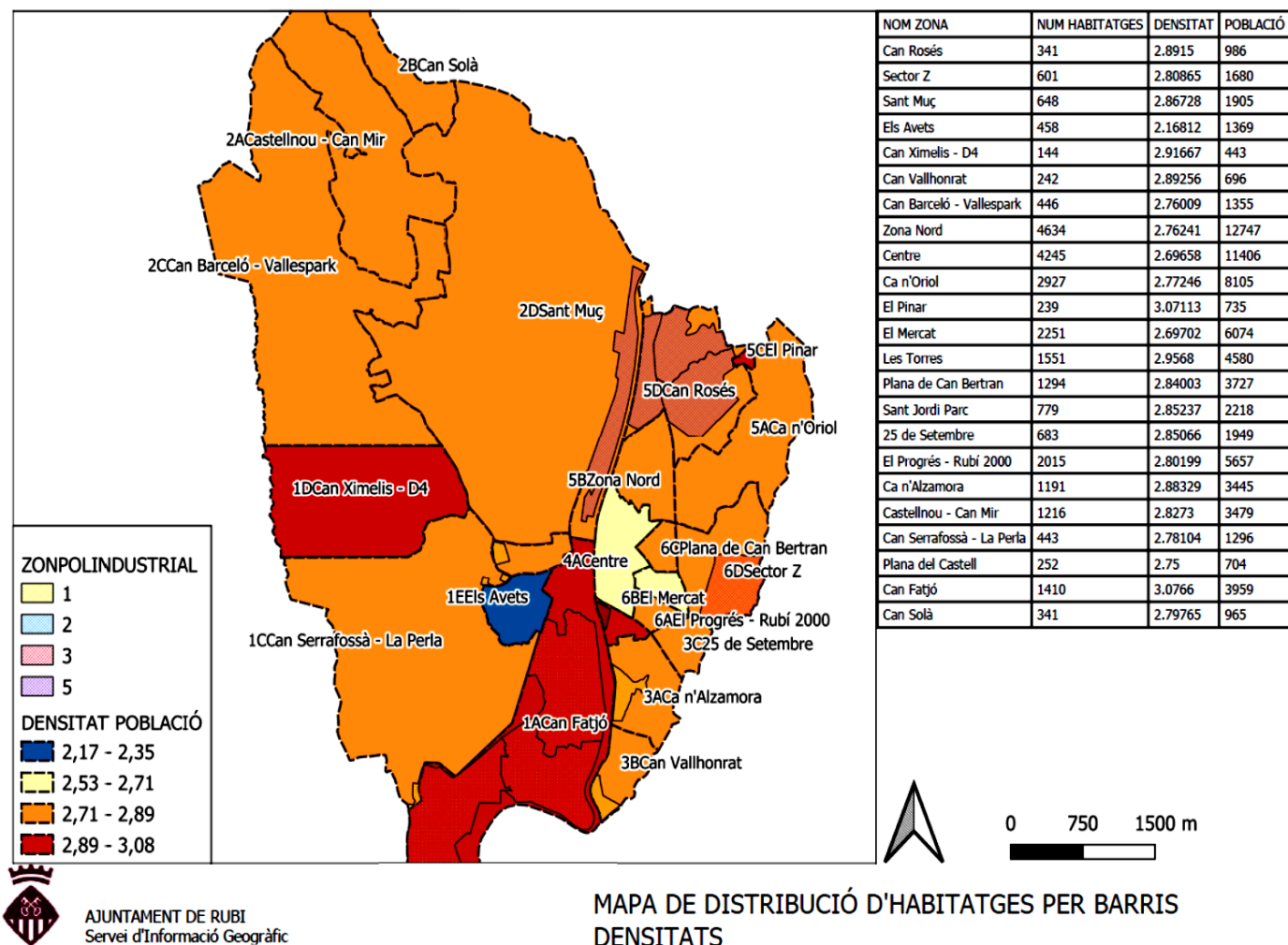
Si comparem aquestes dades amb el "Censo de población y viviendas de 2011" que va elaborar l'INE, podem concloure de la seva validesa, ja que el 85,1% eren habitatges principals ocupats i la ratio d'ocupació era de 2,63 persones/habitatge.

Per l'altra banda, en els darrers 5 anys l'evolució del nombre d'habitatges ha experimentat un creixement molt moderat, d'un 2%, malgrat que s'ha produït una reducció del nombre d'habitatges sense ningú empadronat (-9,38%), mentre que el nombre d'habitatges principals ha crescut en aquest quinquenni un 3,87%.

Any	Habitatges principals	Δ	Habitatges desocupats	Δ	Total	Δ
2.015	27.191		4.510		31.701	
2.016	27.462	1,00%	4.435	-1,66%	31.897	0,62%
2.017	27.727	0,96%	4.373	-1,40%	32.100	0,64%
2.018	27.998	0,98%	4.163	-4,80%	32.161	0,19%
2.019	28.243	0,88%	4.087	-1,83%	32.330	0,53%

Font: Ajuntament de Rubí

Si es desagrega el nombre d'habitatges per barris, podem veure que es confirma una densitat per llar elevada, de 2,80 persones, fenomen que ha anat creixent els darrers anys, des de les 2,63 persones per habitatge registrats pel Cens de 2011.

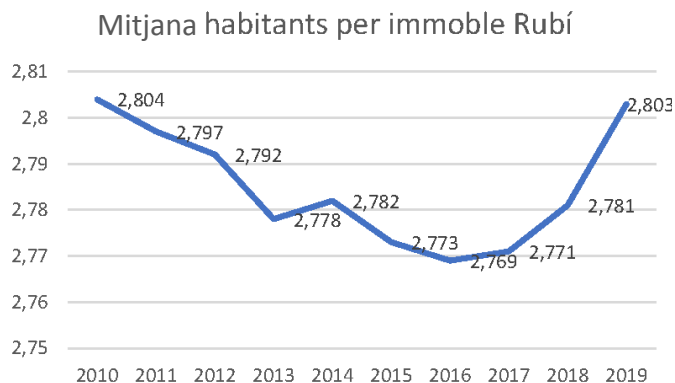


La figura mostra com en tres barris de Rubí, El Pinar, Can Barceló i Ximelis, on la mitjana d'ocupació supera els 2.89 habitants per immoble.

A l'altre extrem, els barris que tenen una mitjana d'ocupació de menys de 2,7 habitants per immoble són 2 barris de la trama urbana, concretament el Mercat i el Centre. La resta de barris es mouen en una ocupació entre 2,7 i 2,99 habitants per habitatge.

Aquesta situació trenca amb les tendències que es projectaven sobre la formació de les llars, almenys en termes de l'ocupació dels habitatges de major dimensió (5-8 persones per llar), i revertir les xifres de densitat mitjana als registrats en 2010.

Com es veu en el gràfic següent, l'evolució de la mitjana de persones per habitatge presenta dues etapes. Una d'un sentit decreixent, fins a 2016, i un altre des dels darrers dos últims anys, que mostra una forta concentració de persones per habitatge. Aquesta tendència s'analitza a la secció de projecció de llars.



Font: Ajuntament de Rubí

En aquest sentit, si comparem l'evolució de la població amb el nombre d'habitatges totals per barri, podem observar en quines zones urbanes s'han fet els majors increments de la densitat de les llars.

	2015-2019	
	Nombre habitants	Total Habitatges
1A - Can Fatjó	0,05%	1,70%
1B - Sant Jordi Parc	14,63%	10,34%
1C - Can Serrafossà - La Perla	4,79%	1,51%
1D - Can Ximelis - D4	7,97%	1,57%
1E - Els Avets	1,44%	2,71%
2A - Castellnou - Can Mir	8,84%	2,42%
2B - Can Solà	10,85%	3,00%
2C - Can Barceló - Vallespark	11,90%	4,99%
2D - Sant Muç	13,09%	4,19%
3A - Ca n'Alzamora	-3,42%	0,31%
3B - Can Vallhonrat	9,73%	1,75%
3C - 25 de Setembre	5,71%	-0,27%
3D - Les Torres	7,64%	0,95%
4A - Centre	6,30%	2,76%
4B - Plana del Castell	7,92%	0,35%
5A - Ca n'Oriol	5,63%	1,35%
5B - Zona Nord	3,69%	1,47%
5C - El Pinar	1,38%	0,35%
5D - Can Rosés	-5,47%	1,11%
6A - El Progrés - Rubí 2000	3,81%	1,25%
6B - El Mercat	3,60%	1,19%
6C - Plana de Can Bertran	3,83%	1,70%
6D - Sector Z	6,35%	3,79%

Font: Ajuntament de Rubí

S'observa com el major creixement, tant en termes d'habitatge com de població, es troba en els sectors de desenvolupament de Sant Jordi parc i les àrees de les urbanitzacions del districte 2. En la direcció oposada, trobem el descens en les urbanitzacions de Can Rosés, Ca n'Alzamora i Can Fatjó.

Per altra banda, si s'analitza l'evolució del parc d'habitatges buits (2015-2019), es constata una relació directa entre els majors increments poblacionals, és a dir un creixement de la població en un barri i el descens dels habitatges sense ningú empadronat, el que significa que un major nombre de ciutadans comporta que un major nombre d'immobles estiguin habitats.

	2015-2019	
	Nombre habitants	Habitatges desocupats
1A - Can Fatjó	0,05%	7,19%
1B - Sant Jordi Parc	14,63%	-3,95%
1C - Can Serrafossà - La Perla	4,79%	-19,33%
1D - Can Ximelis - D4	7,97%	-10,91%
1E - Els Avets	1,44%	2,86%
2A - Castellnou - Can Mir	8,84%	-18,62%
2B - Can Solà	10,85%	-26,90%
2C - Can Barceló - Vallespark	11,90%	-8,75%
2D - Sant Muç	13,09%	-12,74%
3A - Ca n'Alzamora	-3,42%	1,87%
3B - Can Vallhonrat	9,73%	-5,77%
3C - 25 de Setembre	5,71%	-10,29%
3D - Les Torres	7,64%	-12,29%
4A - Centre	6,30%	-5,42%
4B - Plana del Castell	7,92%	-9,30%
5A - Ca n'Oriol	5,63%	-14,38%
5B - Zona Nord	3,69%	-11,53%
5C - El Pinar	1,38%	-2,08%
5D - Can Rosés	-5,47%	50,00%
6A - El Progrés - Rubí 2000	3,81%	-1,05%
6B - El Mercat	3,60%	-4,08%
6C - Plana de Can Bertran	3,83%	-2,74%
6D - Sector Z	6,35%	-12,31%

Font: Ajuntament de Rubí

La disminució dels habitatges desocupats es produeix en tots els barris, excepte en les zones de Can Rosés, de manera molt significativa, Can Fatjó, Els Avets i Ca n'Alzamora.

4.4 Estat del Parc Residencial

Segons dades publicades per IDESCAT l'any 2011, el parc immobiliari a Rubí, per any de construcció, era el següent:

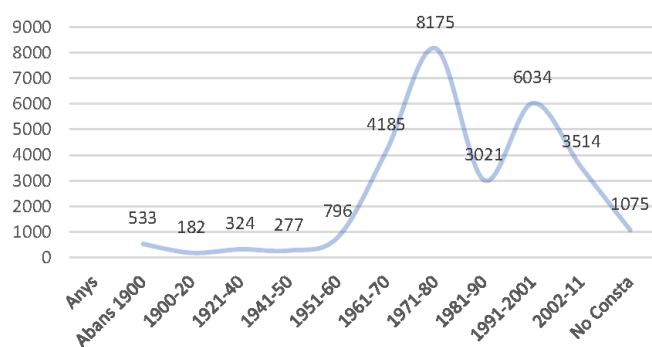
Principals	
Abans de 1900	533
1900 a 1920	182
1921 a 1940	324
1941 a 1950	277
1951 a 1960	796
1961 a 1970	4.185
1971 a 1980	8.175
1981 a 1990	3.021
1991 a 2001	6.034
2002 a 2011	3.514
No hi consta	1.075
Total	28.114

Segons aquestes dades el gruix més nombrós d'immobles a Rubí es van construir al llarg de la dècada dels anys 70, concretament un 29,07% del parc d'immobles principals de l'any 2011 s'havien construït entre 1971 i 1980. El segon grup són immobles que actualment tenen menys de 30 anys, construïts a la dècada dels 90 del segle passat, un 21,46% del parc d'habitatges de Rubí.

A l'altre extrem trobem els immobles construïts durant els primers 20 anys del segle XX i els construïts durant la dècada dels anys 40, grups amb menys casos que els immobles construïts abans de l'any 1900, grup amb més de 500 immobles principals l'any 2011 a la nostra ciutat.

Del "Censo de Población y Viviendas 2011 – INE" es pot extraure que el 51,1% dels habitatges de Rubí són anteriors a l'any 1980, tenen doncs, aproximadament una edat de 30 anys, com a mínim. . Un 22,4% dels immobles de la ciutat tenien més de 50 anys d'antiguitat.

Antiguitat parc immobles Rubí. Any 2011



Font. INE. Censo Población y Vivienda.2011

Per barris, la distribució d'habitatges de més de 45 anys d'antiguitat és la següent:

Zona Rubí	Nombre vivendes	% edificis > 45 anys
1A - Can Fatjó	1410	76%
1B - Sant Jordi Parc	779	0%
1C - Can Serrafossà - La Perla	443	37%
1D - Can Ximelis - D4	144	78%
1E - Els Àvets	458	64%
2A - Castellnou - Can Mir	1216	48%
2B - Can Solà	341	43%
2C - Can Barceló - Vallespark	446	23%
2D - Sant Muç	648	61%
3A - Ca n'Alzamora	1191	0%
3B - Can Vallhonrat	242	69%
3C - 25 de Setembre	683	81%
3D - Les Torres	1551	73%
4A - Centre	4245	57%
4B - Plana del Castell	252	42%
5A - Ca n'Oriol	2927	47%
5B - Zona Nord	4634	59%
5C - El Pinar	239	100%
5D - Can Rosés	341	12%
6A - El Progrés - Rubí 2000	2015	72%
6B - El Mercat	2251	64%
6C - Plana de Can Bertran	1294	51%
6D - Sector Z	601	23%

Com es pot observar, les zones que presenten una major presència d'habitatges major de 45 anys són de El Pinar, 25 de Setembre, Les Torres, El Progrés i Can Fatjó en la zona urbana, i Can Ximelis i en la zona de les urbanitzacions.

Això significa que es preveu una intensa activitat en l'àmbit de la inspecció tècnica d'edificis (ITEs) com a sistema de control periòdic dels edificis d'habitatges per tal de verificar el deure que tenen els propietaris de conservar i rehabilitar els seus immobles.

En base al Decret 67/2015, de 5 de maig, per al foment del deure de conservació, manteniment i rehabilitació dels edificis d'habitatges, mitjançant les inspeccions tècniques i el llibre de l'edifici s'estableix que tots els edificis d'habitatges s'han de sotmetre a inspecció tècnica abans dels 45 anys d'antiguitat, prenent com a data per determinar-ne l'antiguitat la que consta en el cadastre.

Segons les dates del cens, les xifres podrien ser les següents:

Tipus d'edifici	Antiguitat edifici	Termini per passar la inspecció ITE	nombre d'edificis
edificis d'habitatges plurifamiliars	A partir de 1971. Fins a 1980	L'any que compleixi 45 anys d'antiguitat (des de 2016)	598
edificis d'habitatges unifamiliars	A partir de 1975. Fins a 1980	L'any que compleixi 45 anys d'antiguitat (des de 2020)	1.651

Ara mateix, és l'Agència de l'Habitatge de Catalunya l'entitat encarregada d'informar sobre la necessitat de realitzar la Inspecció Tècnica de l'Edifici (ITE). La responsabilitat de passar aquesta ITE recau sobre la comunitat de propietaris o el propietari únic, quan sigui el cas, que és qui ha de contractar un professional qualificat (arquitecte, arquitecte tècnic o aparellador) per dur a terme la inspecció i l'informe corresponent. Un cop fet aquest informe, qui representa la comunitat ha de lliurar-lo a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya en un termini màxim de 4 mesos. Aquest procediment és necessari per poder accedir als ajuts públics de rehabilitació i per transmetre els vostres habitatges.

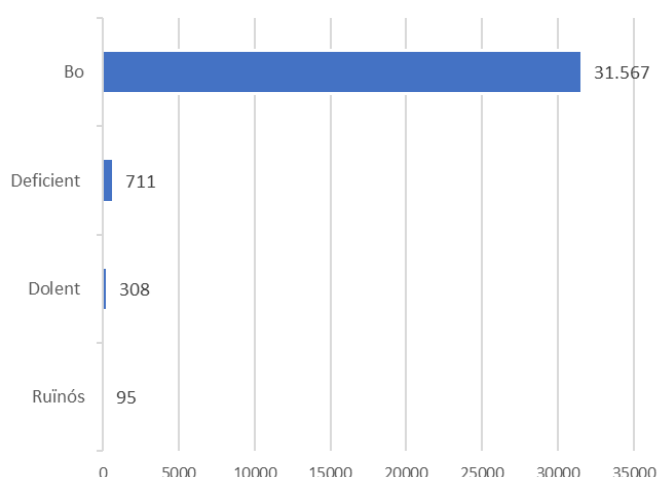
Sobre aquesta base, els següents expedients s'han processat des de 2016:

Any	Expedients	Total
2016	- 3 expedients relacionats amb la supressió de barreres arquitectòniques. - 2 expedients relacionats amb intervencions en l'estructura horitzontal del edifici (cantells de balcons en façana) - 1 expedient relacionat amb deficiències constructives de la façana.	6
2017	- 1 expedient relacionat amb la supressió de barreres arquitectòniques.	1
2018	- 2 expedients relacionats amb la supressió de barreres arquitectòniques. - 2 expedients relacionats amb intervencions en l'estructura horitzontal del edifici (cantells de balcons en façana)	4
2019	- 7 expedients relacionats amb la supressió de barreres arquitectòniques. - 4 expedients relacionats amb intervencions en l'estructura horitzontal del edifici (cantells de balcons en façana).	11

A més a més, segons dades publicades per IDESCAT l'any 2011 més del 96,5% del parc d'habitatges de Rubí es trobava en bon estat, concretament 31.567 dels 32.681 habitatges que conformen el parc d'habitatges total de Rubí d'aquell any estaven en bona situació. Per contra els que es trobaven amb alguna tipus de deficiència eren 1.114.

L'estat de conservació del parc d'habitatges existent és variable, tot i que les construccions en estat ruïnós són les mínimes i representen un 0,29% del total. El 96,6% tenen un grau de conservació bo.

Estat de conservació d'habitatges a Rubí. Any 2011



Del total d'habitatges del municipi al 2011, es considerava que:

Són **accessibles** → 37,41%

Amb **ascensor** → 52,04%

Amb **garatge** → 34,26%

Amb **gas** → 72,36%

Amb **estesa telefònica** → 97,99€

Amb **Internet** → 66,21%

Amb **clavegueram** → 98,24%

Amb **ACS central** → 11,06%

Amb **aigua potable** de la xarxa → 95,65%

Els mateixos conceptes relatius als edificis es descomponen de la següent manera:

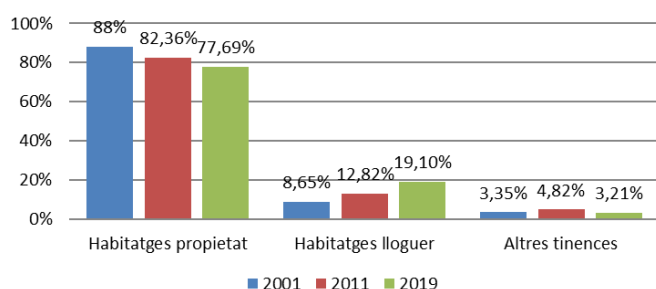
	Total	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 o més
Total	10.559	2.099	5.148	2.032	610	195	160	103	122	40	50
Accessible (%)	34,32	32,02	40,13	22,98	30,49	28,72	31,25	33,98	32,79	47,50	66,00
Amb ascensor (%)	10,16	..	1,07	11,17	43,77	58,97	66,25	92,23	97,54	100,00	98,00
Amb garatge (%)	55,28	30,87	67,74	63,44	47,38	26,67	17,50	15,53	17,21	17,50	..
Amb gas (%)	50,43	40,21	42,06	63,78	76,56	78,46	80,63	87,38	78,69	92,50	96,00
Amb estesa telefònica (%)	98,22	95,47	99,03	99,31	97,21	97,44	97,50	98,06	99,18	100,00	100,00
Amb clavegueram (%)	97,90	94,95	98,33	99,56	98,03	97,44	98,75	100,00	98,36	100,00	100,00
Amb ACS (%)	13,55	14,72	13,07	16,73	8,36	12,82	7,50	5,83	6,56	5,00	10,00

Pel que fa als edificis que estaran subjectes a inspecció tècnica abans dels 45 anys d'antiguitat es consideren accessibles el 27,29% i el 12% disposa d'ascensor (65% de les habitatges).

4.5 Tinença Parc Immobles de Rubí

Primer de tot, si ens fixem en la tinença del parc d'immobles a Rubí, observem que l'habitatge de propietat és majoritari, tot i que ha anat perdent pes en benefici del lloguer, que ha anat creixent els darrers anys a la nostra ciutat:

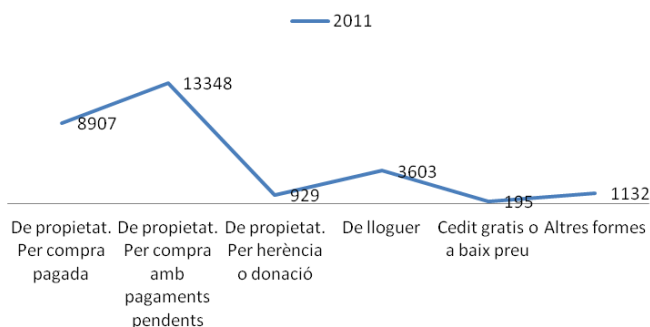
Percentatge tinençes immobles a Rubí.



Font. INE. Censo Población y Vivienda. 2011

Si ens fixem quina és la tinença dels immobles principals de la ciutat de Rubí, és a dir si són immobles de propietat, lloguer o una altra forma, comprovem que el grup més nombrós l'any 2011, últim del que disposem de dades, és el d'habitatges de propietat, siguin immobles pagats, o també aquells que tenen pagaments pendents, és a dir immobles hipotecats:

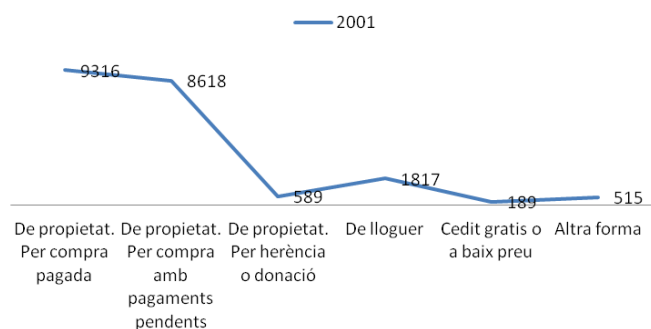
Règim parc immobiliari.



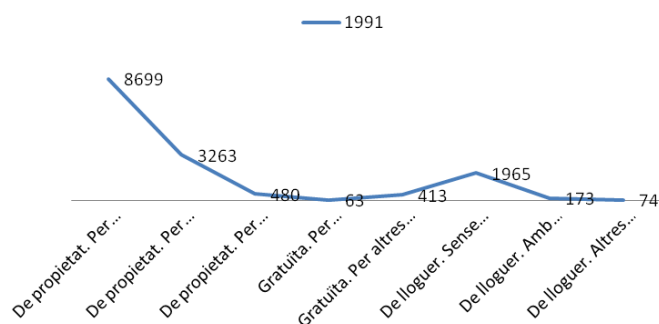
El següent grup més nombrós és el dels immobles en règim de lloguer.

Els següents gràfics mostren quina era la imatge en aquest sentit tant l'any 2001 i el 1991:

Tinença parc immobiliari 2001.



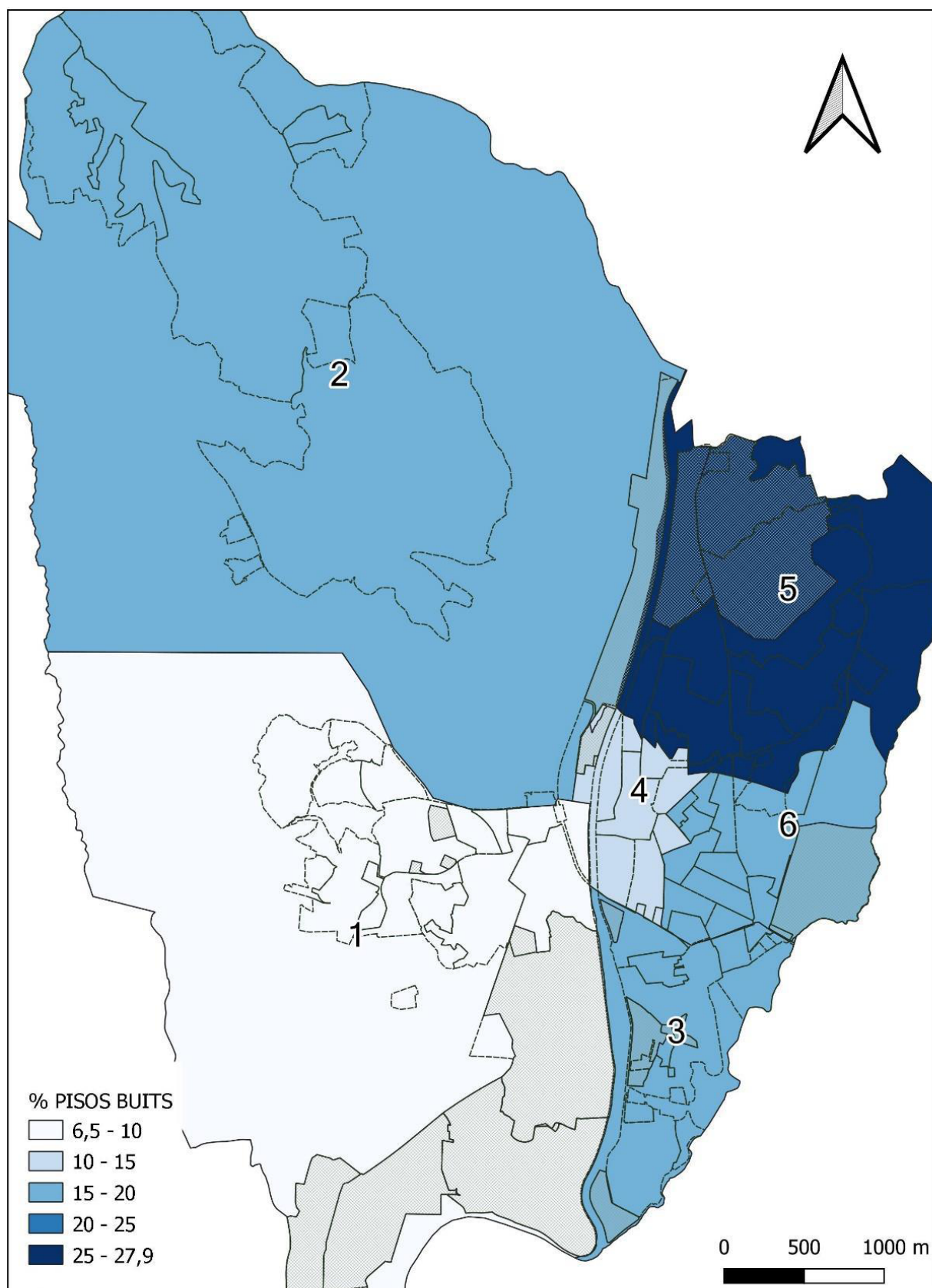
Tinença parc immobiliari 1991



Segons les últimes dades recollides de les declaracions tributàries (exercici 2017), hi hauria unes 10.125 llars que van fer una deducció per inversió en habitatge habitual, per la qual cosa tindria un préstec contractat per al pagament.

A més, segons dades del Ministeri de Foment, es van estimar 5.370 habitatges de lloguer (19% del total), dels quals 616 serien lloguers inclosos en algun programa de lloguer protegit i la resta de lloguer lliure (4.754). D'aquests, 1.276 hauria formalitzat el dipòsit de la fiança en l'INCASOL i 3.616 es declararia a efectes de l'IRPF (exercici 2018).

4.6 Anàlisi de l'habitatge buit



REPARTIMENT DE PISOS BUITS PER DISTRICTES
EN TANT PER CENT



Ajuntament de Rubí
Servei de GIS

L'existència d'habitatges no ocupats (sense persones inscrites) és un fenomen de difícil dimensionament, ja que en molts casos aquestes llars estan ocupades temporalment com a segones llars, es cedeixen a terceres persones sense registre, o s'utilitzen com a espais professionals.

La presència actual d'habitatges no ocupats en Rubí és 12,64% (4.087), és a dir, totes les llars sense persones empadronats. Això no vol dir que no s'utilitzin o no hi visqui ningú. En el Cens de 2011 (INE) es va estimar que podien considerar-se, no habitades per cap persona en qualsevol època de l'any, aproximadament 3.174 llars - 9,6% del total del parc residencial en aquell moment -.

Segons dades a 31-12-2019, hi ha 4.087 llars inocupades, 12,64% del total. El seu nombre ha baixat en un 9,8% en els darrers 5 anys, i la seva distribució actual per barri seria la següent.

	% habitatges desocupats
1A - Can Fatjó	9,59%
1B - Sant Jordi Parc	8,55%
1C - Can Serrafossà - La Perla	17,81%
1D - Can Ximelis - D4	25,26%
1E - Els Avets	13,58%
2A - Castellnou - Can Mir	22,62%
2B - Can Solà	23,77%
2C - Can Barceló - Vallespark	24,79%
2D - Sant Muç	29,75%
3A - Ca n'Alzamora	8,43%
3B - Can Vallhonrat	16,90%
3C - 25 de Setembre	8,23%
3D - Les Torres	9,20%
4A - Centre	15,39%
4B - Plana del Castell	13,54%
5A - Ca n'Oriol	11,39%
5B - Zona Nord	10,04%
5C - El Pinar	16,61%
5D - Can Rosés	7,42%
6A - El Progrés - Rubí 2000	8,57%
6B - El Mercat	9,51%
6C - Plana de Can Bertran	9,91%
6D - Sector Z	8,68%

Destaquen les zones de les urbanitzacions i, en segon lloc, Can Serrafossà, El Pinar i Can Vallhonrat, probablement per diferents motius. En alguns casos pot ser degut a llars on l'usuari o arrendatari no s'ha registrat, i en altres perquè són segones residències.

Per tant, es requereix un treball d'inspecció per certificar aquesta utilització anòmla.

En aquest sentit, l'Ajuntament de Rubí s'ha fet un treball de rastreig i anàlisi per a intentar establir quin nombre d'immobles buits hi ha en aquests moments a la ciutat. Aquesta feina va partir de les dades extretes del PADRÓ D'ESCOMBRARIES, a data 1 de gener de 2018. L'elecció d'aquesta font es deu a que la quota que paguen els propietaris d'un immoble on no hi ha cap persona empadronada és una quota reduïda, concretament 81,11 euros anuals, fet que ens permetia iniciar l'anàlisi amb unes dades concretes. 4.368, el que representa un total del 14% del parc d'immobles totals de la ciutat.

Zona 1 Can Fatjó, Els Avets i Can Serrafossà.

Zona 2 Urbanitzacions.

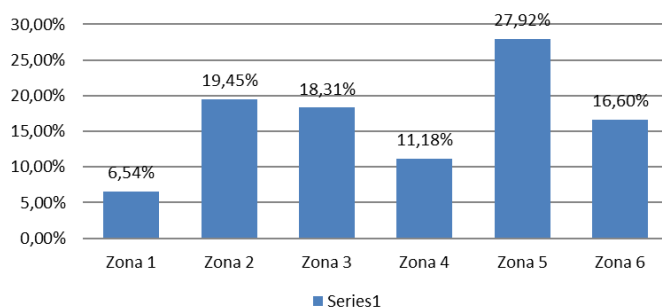
Zona 3 Les Torres, 25 de Setembre i Can Vallhonrat.

Zona 4 Rubí centre i Plana del Castell.

Zona 5 Zona nord, Ca n'Oriol, Can Rosés i El Pinar.

Zona 6 Plana Can Bertran, El Mercat, Zona Progrés.

% immobles buits per zones de Rubí.



- La suma dels casos de les zones 2 i 5 representen gairebé el 51% del total d'immobles que paguen la quota reduïda.
- A l'altre extrem es troben la zona 1, i la zona 3, Les Torres, són els que sumen menys casos, amb poc menys del 15,7% dels casos.
- Les zones 4 i 6 sumen poc més del 33% dels casos.

A continuació, es contrasta amb el patró dels habitants, resultant en els casos d'habitatges on hi ha persones empadronades (813) 18,61%

Zona	Percentatge habitatges empadronats
Zona 1	18,21%
Zona 2	6,07%
Zona 3	25,20%
Zona 4	19,70%
Zona 5	23,88%
Zona 6	26,23%

A continuació es van creuar les dades amb el registre d'habitatges ocupats, el que va suposar poder retirar 569 immobles més del conjunt d'immobles buits

Altres comprovacions

- Prova pilot a la zona 4 Centre de Rubí i la Plana del Castell. Els 120 casos de la zona 4 que no es poden considerar habitatges (locals comercials, despatxos professionals, situació de ruïna, immobles sense Cèdula d'habitabilitat...), sumats als 120 on consten persones empadronades, suposa que gairebé un 39% dels registres d'aquesta zona 4, un 38,83% concretament, no són habitatges o pisos buits.¹⁸
- Comprovació de quins immobles pertanyen a propietaris particulars i quins són propietat d'entitats financeres, empreses, immobiliàries o altres

Típus Propietari	Nombre d'habitatges
Particulars	3.587
Entitats financeres	301
Altres	479

Nombre total particulars propietaris	3.115 (3.587 habitatges)
Propietaris que viuen a Rubí	1.458
Propietaris que no viuen a Rubí	1.657
Propietaris que no han viscut a Rubí	1.290
Propietaris que no viuen a Rubí però hi han viscut	367

Zona	% propietaris viuen a Rubí
➤ Zona 1: Can Fatjó, Els Avets i Can Serrafosà.	33,44%
➤ Zona 2: Urbanitzacions.	22,31%
➤ Zona 3: Les Torres, 25 de Setembre i Can Vallhonrat.	47,59%
➤ Zona 4: Rubí Centre i Plana del Castell.	37,47%
➤ Zona 5: Zona Nord, Ca n'Oriol, Can Roses i El Pinar.	40,60%
➤ Zona 6: Plana Can Bertran, El Mercat, Zona Progrés.	31,11%

En aquest punt cal destacar també com sobretot a la zona 1, Can Fatjó, Els Avets i Serrafosà i la zona 3, Les Torres, 25 de Setembre i Can Vallhonrat, molts dels propietaris dels immobles que paguen la quota reduïda de la taxa d'escombraries, viuen a la mateixa zona, i fins i tot en molts casos en els mateixos edificis, i fins i tot al mateix replà.

Aquest últim fet remet a una situació que es constata l'any 2017 quan des del Servei d'habitatge de l'Ajuntament de Rubí es va endegar una campanya per a la captació d'habitatges privats per al seu lloguer social, tot enviant cartes a propietaris privats que disposaven de més d'un immoble que constava al padró com a buits¹⁹. En aquell moment es va constatar que alguns propietaris que eren propietaris de dos habitatges connectats havien fet desaparèixer la separació entre pisos fent 1 pis de dos habitatges. Aquest fet comporta que tot i que existeixin dos registres cadastrals, realment només hi ha un sol immoble.

En el cas de les urbanitzacions la hipòtesi amb la que treballem des del servei d'habitatge és en la de que molts immobles es tractin realment de segones residències de persones que no visquin a Rubí²⁰

¹⁸ A partir d'aquesta anàlisi, es va extrapolar, amb menor percentatge, a les altres zones de la ciutat que un 5% dels immobles buits realment s'utilitzen professionalment, el que suposava un total d'uns 200 immobles més que es podrien descomptar del grup d'immobles buits.

¹⁹ Per altra banda una altra acció que es va fer des del servei d'habitatge de l'ajuntament de Rubí va ser enviar cartes a 600 propietaris de Rubí, que eren propietaris de més d'un immoble a la ciutat, i que en constava 1 de buit. Aquest llistat eren 692 dels 64.200 habitatges buits. A la carta se'ls explicava el servei de borsa de lloguer i si estaven interessats en oferir els seus immobles buits per a llogar. D'aquests 600 propietaris 145, que eren propietaris de 164 immobles, van exposar diferents situacions que comportaven no considerar-los habitatges buits, com serien les següents:

- Immobles en estat deteriorat.
- Immobles on vivia algun familiar, sense ser-hi empadronat.
- Immobile propietat de diferents persones, que es troba en procés judicial.
- Immobile llogat, on el llogater no s'ha empadronat.
- Immobles adjunts que els propietaris han fet un sol habitatge.

²⁰ Per últim del conjunt d'immobles suposadament buits, uns 1.200 eren immobles unifamiliars situats a urbanitzacions, que en un percentatge aproximat del 20% es va estimar que són segones residències de persones, que tan viuen a Rubí i que van con autoconstruir la segona residència, com ciutadans que no estan empadronats a Rubí

Conclusions

Un cop duta a terme la tasca d'anàlisi i estudi en relació als habitatges buits extretes del padró d'escombraries les conclusions a les que es poden arribar són:

- En cap cas a Rubí hi ha 4.368 habitatges buits. Una xifra que es podria acostar més a una xifra real no arribaria en cap cas als 3.000, dels quals, 1.053 són habitatges d'urbanitzacions
- Gairebé un 20% del total dels immobles que a la ciutat paguen la quota reduïda de la taxa d'escombraries tenen persones empadronades, un total de 813.
- Aquest percentatge s'acosta al 24% en els casos de les zones on hi ha la trama urbana de Rubí.
- La zona de les urbanitzacions és on menys habitatges d'aquest conjunt amb persones empadronades.
- La major part dels habitatges amb quota reduïda de les urbanitzacions són, presumiblement, segones residències.
- La major part dels immobles que paguen la quota reduïda de la taxa d'escombraries són propietat de particulars, un total de 3.587.
- Les entitats financeres són propietàries de 301 immobles que paguen la quota reduïda de la taxa d'escombraries.
- La major part de propietaris particulars propietaris d'aquests immobles viuen fora de Rubí.
- En més de 100 habitatges concretament 115, on hi ha persones empadronades, aquestes ho estan abans de l'any 2018.
- Per a obtenir dades més fiables és imprescindible disposar d'unes eines de treball més idònies.

En aquest sentit la conclusió és que a Rubí hi ha uns **1.500 immobles buits**, que no es reparteixen de forma uniforme per la ciutat, doncs hi ha 3 barris on numèricament es troben el percentatge més gran d'aquests immobles: Zona Nord, Ca n'Oriol, Centre.

A l'altre extrem trobem alguns barris on el nombre d'immobles buits és molt baix, que serien 4 barris: Sant Jordi Park, Ca n'Alzamora, Can Fatjó i Can Rosés.

Si ens fixem en la propietat d'aquests immobles les dades mostren com un 20% són propietat de propietaris privats particulars, mentre que el gran gruix, un 80% són propietat de grans tenidors. Aquests grans tenidors, fins fa uns mesos majoritàriament entitats financeres, per aquest ordre de mida:

BBVA
SAREB
CAIXABANK
BANCO SANTANDER
BANKIA

Aquestes entitats els darrers mesos han venut gran part de la seva cartera immobiliària a diferents fons d'inversió.

Registre d'habitatges buits i habitatges ocupats sense títol habilitant (RHBO)

Aquest registre, al qual tenim accés permanent amb informació actualitzada, el gestiona l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, el componen les dades sobre habitatges buits provinents de processos d'execució hipotecària, aquestes dades que faciliten, de manera voluntària, les diferents entitats financeres i grans tenidors d'habitatges.

Des de l'any 2015, primer any en que les entitats bancàries van facilitar les dades sobre immobles buits a la ciutat, aquesta xifra ha anat disminuint, dels més de 500 inicials als 90 actuals, el que vol dir una reducció de més del 80%.

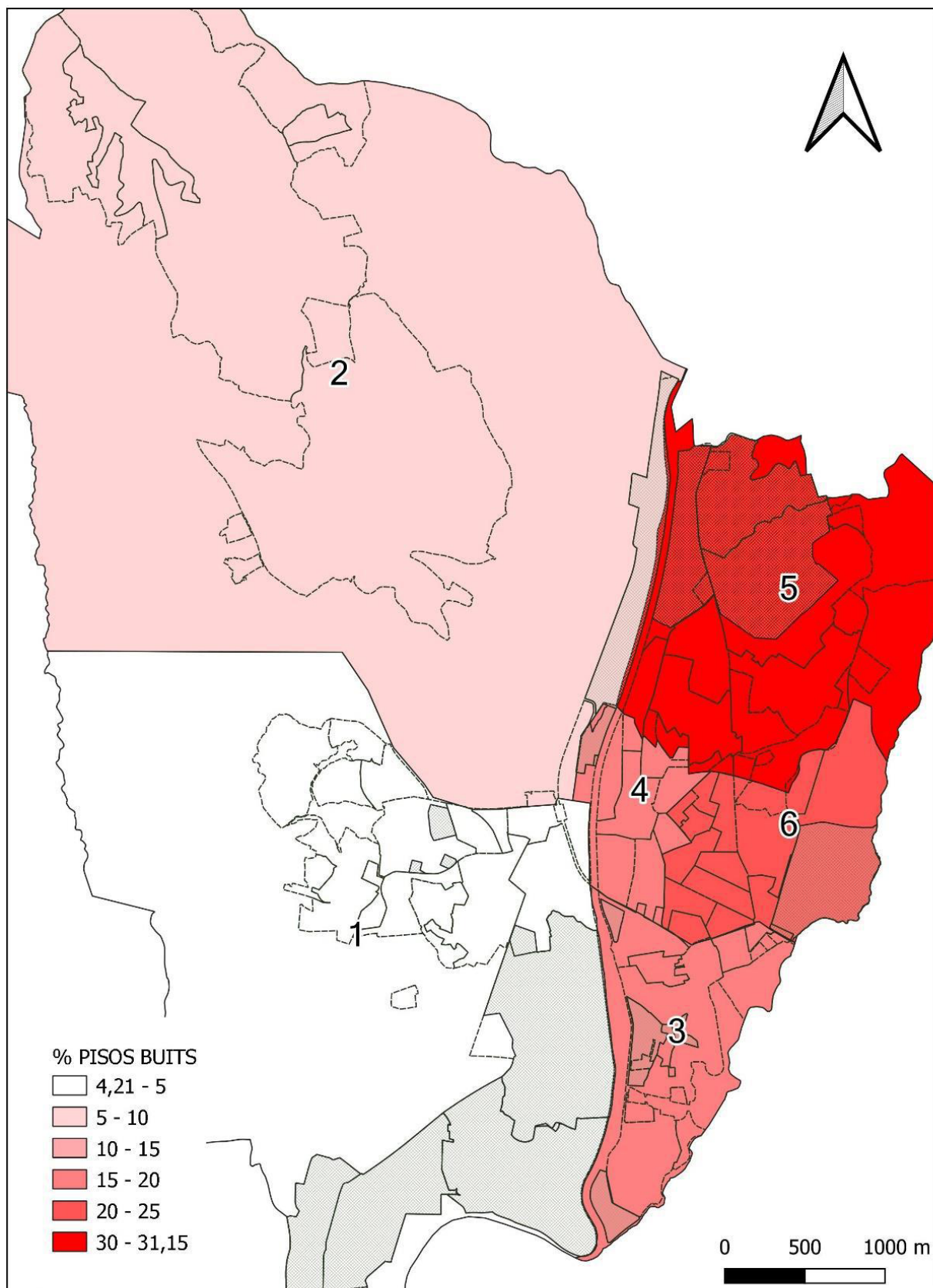
Any	Total	Diferència	%
Nombre de pisos buits comptabilitzats al 2017	90 ⁽¹⁾	-362	-80,09%
Nombre de pisos buits comptabilitzats al 2016	452	-64	-12,40%
Nombre de pisos buits comptabilitzats al 2015	516		

⁽¹⁾ En realitat, la xifra publicada en el Registre de l'AHC a finals de 2018 era de 195, però d'aquests ja s'informava que 67 es trobaven ocupats i de 38 no els constava.

Aquesta reducció en el registre es deu en gran mesura al fet que les entitats financeres, han venut la gran part dels seus estocs d'habitatges a diferents fons d'inversió.

La major part d'aquests habitatges, es troben subjectes al dret de tanteig i retracte preferent de la Generalitat que pot exercir al seu favor o als dels ajuntaments i entitats socials que ho sol·licitin.

4.7 Habitatges ocupats



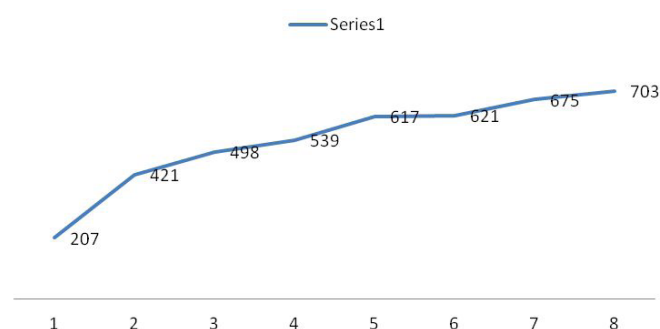
Ajuntament de Rubí
Servei de GIS

REPARTIMENT PEL PES DEL IMMOBLES OCUPATS
PER DISTRICTES EN TANT PER CENT

Una de les xacres que va produir la crisi econòmica que va esclatar l'any 2007 va ser la pèrdua dels seus immobles per una part important de la ciutadania, que davant d'aquesta situació moltes vegades s'ha vista abocada a ocupar de forma irregular altres immobles. En aquest sentit els darrers anys des del servei d'habitatge de l'ajuntament de Rubí s'ha anat recopilant informació dels immobles ocupats irregularment a la ciutat. Aquestes fonts d'informació són:

- Els ocupants que directament s'acosten al servei d'intermediació.
- El registre de l'AHC.
- Notificacions fetes pels propietaris, normalment grans tenidors.
- Les notificacions fetes per l'oficina d'atenció ciutadana, OAC, a partir de les peticions de padró sense títol habilitant.

Immables ocupats 2012-19.



Fins al mes de març del present any 2020 es tenen registrats unes 850 immobles ocupats irregularment. D'aquests un 87%, aproximadament, són propietat de grans tenidors, un 7% propietat d'administracions públiques i un 6% propietat de propietaris particulars.

Actualment les dades d'ocupació de les que es disposen al Servei d'habitatge en relació a habitatges ocupats són les següents:

	2018	2017
HABITATGES OCUPATS REGISTRATS OAC	387	322
HABITATGES OCUPATS D'ENTITATS FINANCERES I GRANS TENIDORS. CENS D'HABITATGES BUITS DE L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA	90	142
HABITATGES OCUPATS REGISTRATS AL SIAH	94	76
HABITATGES OCUPATS REPETITS EN DIFERENTS LLISTATS.	- 87	- 91
HABITATGES OCUPATS TOTALS	658	631
PERSONES EMPADRONADES HABITATGES OCUPATS	1.401	1.367
MENORS EMPADRONATS A HABITATGES OCUPATS	476	528

La problemàtica associada a les ocupacions (manca de condicions d'habitabilitat, connexions il·legals de subministraments, empadronament, conflictes a les comunitats de veïns,...) és un fenomen que s'ha estès per tot el territori amb molta rapidesa i que genera molta preocupació a les administracions públiques.

Per aquest motiu s'han multiplicat els espais de debat i l'intercanvi d'experiències promoguts per tot tipus d'institucions: ajuntaments, Consell Comarcal, Diputació de Barcelona, Agència de l'Habitatge de Catalunya, FMC,... amb la intenció d'analitzar l'abast de la problemàtica i harmonitzar les actuacions davant d'aquesta problemàtica, a la qual sovint s'hi ha de sumar les pràctiques mafioses que comercialitzen amb les necessitats d'habitatge de la gent.

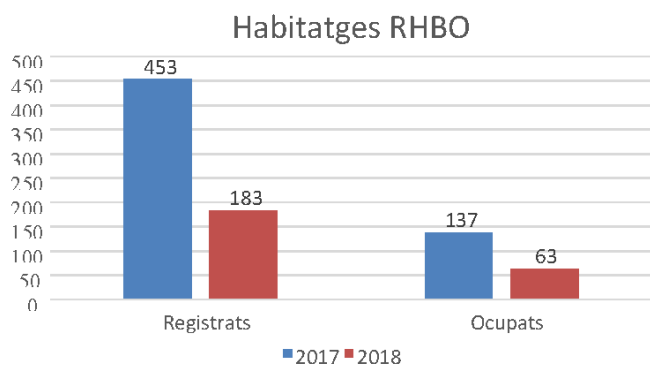
En el cas de l'Ajuntament de Rubí, s'ha posat en marxa una comissió tècnica per analitzar aquestes situacions i establir un protocol d'actuació al respecte. Aquesta comissió està formada pel Director de l'Àrea de Serveis Personals, el Cap de l'OAC, l'Inspector en Cap de la Policia Local, la Coordinadora de l'Àmbit de Política Social i el Cap d'habitatge.

Al llarg de l'any 2018 s'ha seguit treballant en l'anàlisi de les ocupacions d'habitatge sense títol habilitant. Aquest fenomen que va aparèixer amb força arran de la crisi econòmica a partir de 2008, està molt relacionat amb la pèrdua d'habitatge de molts ciutadans i que al no trobar una alternativa habitacional optessin per ocupar pisos buits, majoritàriament propietat de bancs i altres grans tenidors.

Al llarg de l'any 2018 s'ha constatat un canvi de perfil dels nous ocupants que provenen d'un contracte de lloguer, que ha finalitzat i que en molts casos suposaven increments de les quotes de lloguer de més d'un 30%, cosa inassolible per a molts ciutadans.

Aquest augment de les ocupacions procedent d'antics llogaters es veu agreujat amb el fet que els casos d'ocupants de llarga durada no s'han reduït el darrer any al mateix ritme que creixen les noves ocupacions, el que comporta que els casos d'ocupació a la ciutat hagin crescut durant l'any 2018.

En aquest punt també cal destacar un fet, que en algun moment pot portar a equívoc. Una de les fonts per a comptabilitzar els habitatges ocupats és el Registre d'Habitatges Buits i Ocupats (RHBO) que gestiona l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

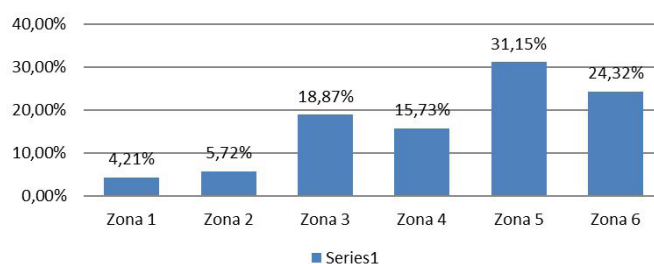


Font: Registre d'Habitatges Buits i Ocupats. Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Amb la venda massiva d'immobles propietat de les entitats financeres a fons d'inversió, molts dels habitatges que constaven al RHBO com a habitatges ocupats han estat eliminats, ja que "formalment" s'han mobilitzat i per tant deixen de complir un dels requisits pels quals estaven inclosos.

La majoria d'aquests habitatges es troben en consideració d'aplicar l'opció del tanteig i retracte. Tot i això, després de comprovar a través del padró d'habitants la situació d'aquests immobles, s'ha observat com en una gran part encara hi consten els ocupants com a empadronats, el que deixa en entredit que els immobles ja no estiguin ocupats.

Pes dels immobles ocupats a Rubí per zones.



Si ens fixem per zones, veiem que numèricament parlant hi ha 3 barris on es concentren un major nombre de casos: Ca n'Oriol, Zona Nord i Les Torres.

A l'altre extrem, barris on hi ha poca incidència d'immobles ocupats tenim les zones residencials i tres altres barris: Can Fatjó, Sant Jordi Park i Ca n'Alzamora.

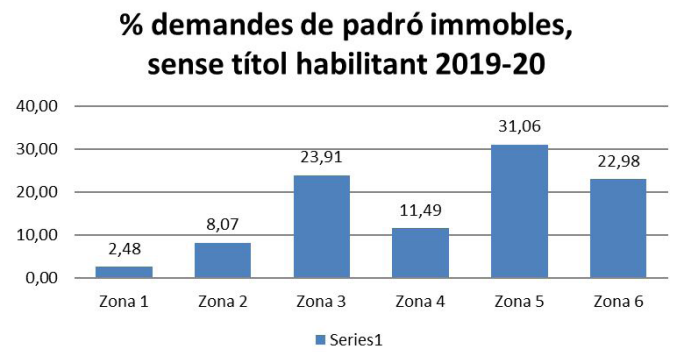
Tot i que numèricament potser no és significatiu en el nombre total d'immobles ocupats de la ciutat, cal destacar els casos dels barris del 25 de Setembre i El Pinar, on més del 7 i 10% del parc d'immobles estan ocupats irregularment.

Un altre aspecte significatiu és el pes de la població estrangera en el conjunt dels immobles ocupats, doncs gairebé un 45% són persones estrangeres, quan en el conjunt de la població de Rubí la població estrangera no arriba ni al 13%. En aquest grup també trobem que un gran percentatge són persones que viuen sense permís de residència a l'estat.

En relació a les unitats familiars que ocupen immobles irregularment les dades són:

- 8% immobles ocupats per **una única persona.**
- 12% immobles ocupats per **parelles o famílies sense menors**
- 64% immobles ocupats per **famílies amb menors.**
- 8% immobles ocupats per **dos o més unitats familiars.**
- 9% immobles ocupats per **persones sense vincle.**

Per l'altra banda, des de l'OAC se ha facilitat un llistat de persones que han sol·licitat que se'ls empadroni en un habitatge que manifesten que han ocupat.



En total són 124 casos. Cal dir que aquests 124 casos fan referència a un total de 121 habitatges, doncs ens trobem que tres persones han fet la sol·licitud d'empadronament en un mateix habitatge i hi ha un altre cas que està doblat en el registre.

Dels 39 casos presents al llistat facilitat per l'Agència de l'Habitatge, 18 d'ells ja constaven com a ocupats i els 21 restants com a buits.

Pel que fa a la propietat, cal destacar que 103 són propietat d'entitats financeres i els 18 restants són de propietaris particulars.

En aquests habitatges hi viuen un total de 383 persones segons les dades obtingudes del padró d'habitants. El gruix dels casos però, un total de 84, 67,75% del total, són persones que no consten als arxius del servei d'habitatge.

Quadre Resum de dades

Nombre de sol·licituds d'empadronaments	124
Nombre total pisos ocupats	121
Nombre de persones empadronades	383
Casos en seguiment de Serveis Socials	80
Expedients "vius"	72
Expedients tancats	8
Casos en seguiment Servei d'Habitatge	80
Casos tractats OLH	22
Casos tractats SIAH	18

4.8 Observacions per a la planificació de polítiques de rehabilitació

Cal recordar que les dades recollides sobre l'estat del parc es deuen a un cens que va ser elaborat en 2011. És a dir, que el bon estat de diferents edificis o cases puguin haver empitjorat, especialment tot el parc de l'edifici abans de 1970, que ara té 50 anys, i que representa una quarta part del total.

Per tal de dissenyar una política de rehabilitació adequada, cal assistir no només a l'estat de l'edifici, sinó també a les condicions econòmiques o socials en què cada edifici residencial és incardinat.

En aquest sentit, la presència de taxes més elevades d'habitatge buit o ocupat, persones amb majors dificultats per abordar els processos d'inversió o amb menor capacitat d'estalvi (pensionistes), major rotació en els habitatges de lloguer per l'efecte de la immigració/emigració, majors proporcions d'habitants per habitatge... pot contribuir a una pitjor conservació dels edificis i menys interès per part dels propietaris per promoure la seva correcta conservació.

Tenint en compte aquests i altres indicadors es poden planificar accions de rehabilitació diferenciades per barris.

En aquest sentit, excepte el Pinar, no hi ha cap altre barri amb acumulació d'indicadors que puguin afectar negativament el desenvolupament de les polítiques de rehabilitació.

La major presència d'habitatges no ocupats es produeix en zones on no hi ha un parc residencial antic (urbanitzacions). Per contra, en barris amb habitatges més antics, hi ha una major presència d'immigració, però la presència d'habitatges buits és menor.

En conclusió, són els barris amb una coincidència relativa d'indicadors els que s'han de tenir en compte a l'hora d'efectuar la planificació en la rehabilitació, en particular aquelles que tenen una presència de més d'un 70% d'habitatges de 45 anys: 25 de setembre, les Torres, el Progrés, Can Fatjó, Can Ximelis i Can Vallhonrat.

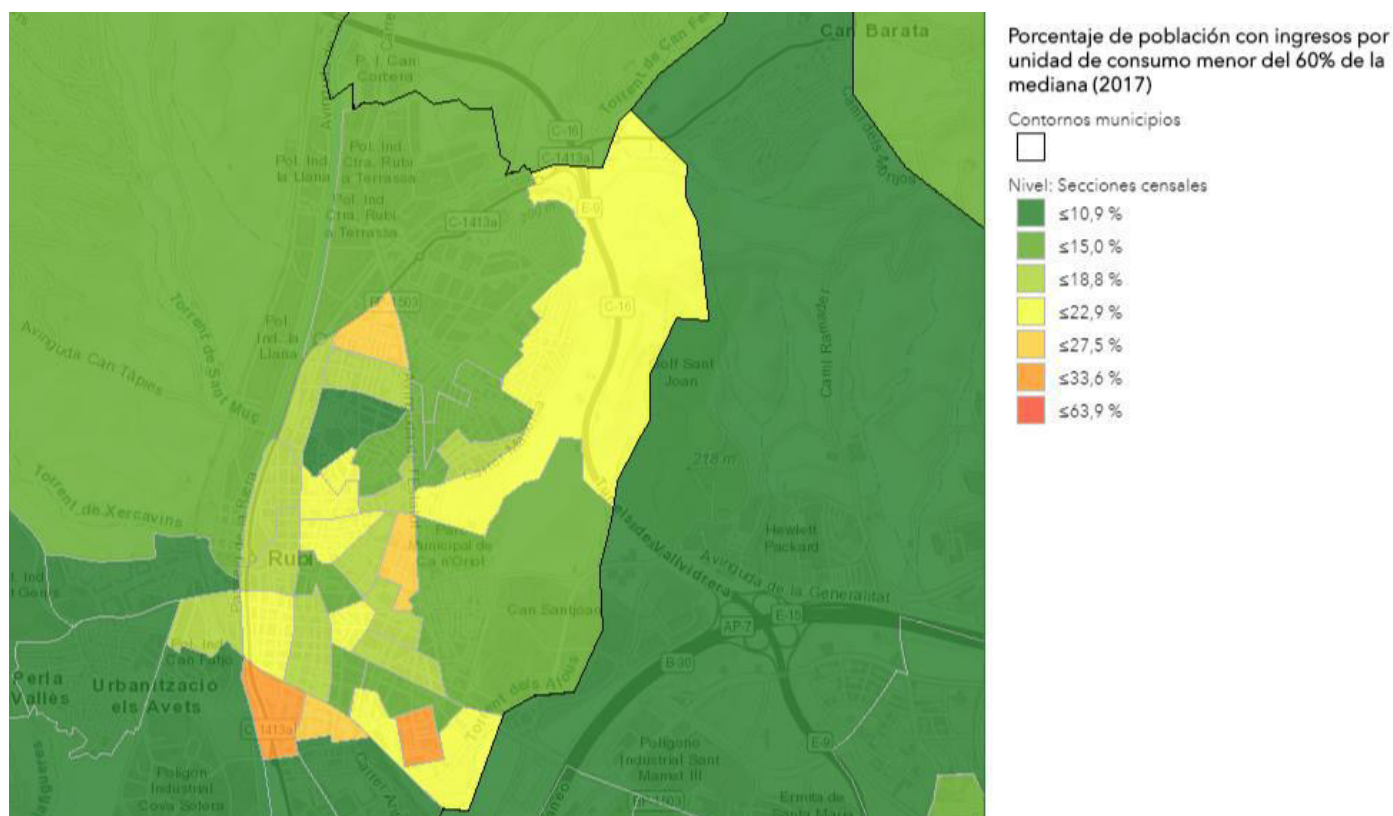
Zona Rubí	Nombre habitants	Nombre habitatges	Mitjana habitants (2,81)	Δ Nombre habitants 1996- 2019 (%)	% edificis > 45 anys	% habitatges desocupats	% habitatges buits (n=1500)	% habitatges Ocupats (n=850)	% Població estrangera 2019	% Població gent gran 2019 (14/03/19)	% taxa 85/65 anys (14/03/19)
1A - Can Fatjó	3960	1410	2,81	106	76%	9,59%	6,54	4,21	9,93	14,77	11,29
1B - Sant Jordi Parc	2218	779	2,85	734	0%	8,55%			3,93		
1C - Can Serrafossà - La Perla	1296	443	2,93	202	37%	17,81%			3,16		
1D - Can Ximelis - D4	443	144	3,08	443	78%	25,26%			4,10		
1E - Els Avets	1369	458	2,99	120	64%	13,58%			2,96		
2A - Castellnou - Can Mir	3479	1216	2,86	264	48%	22,62%	19,45	5,72	3,95	14,62	11,28
2B - Can Solà	965	341	2,83	425	43%	23,77%			4,64		
2C - Can Barceló - Vallespark	1355	446	3,04	970	23%	24,79%			6,45		
2D - Sant Muç	1905	648	2,94	1872	61%	29,75%			4,22		
3A - Can Alzamora	3445	1191	2,89	422	0%	8,43%			7,52		
3B - Can Vallhonrat	696	242	2,88	109	69%	16,90%	18,31	18,87	7,66	15,43	13,39
3C - 25 de Setembre	1949	683	2,85	106	81%	8,23%			21,08		
3D - Les Torres	4580	1551	2,95	106	73%	9,20%			27,33		
4A - Centre	11406	4245	2,69	131	57%	15,39%	11,18	15,73	16,15	17,23	18,72
4B - Plana del Castell	704	252	2,79	213	42%	13,54%			10,29		
5A - Ca n'Oriol	8105	2927	2,77	173	47%	11,39%	27,92	31,15	9,62	14,14	13,24
5B - Zona Nord	12747	4634	2,75	151	59%	10,04%			12,86		
5C - El Pinar	735	239	3,08	122	100%	16,61%			40,88		
5D - Can Rosés	986	341	2,89	177	12%	7,42%			2,79		
6A - El Progrés - Rubí 2000	5657	2015	2,81	109	72%	8,57%	16,60	24,32	16,03	17,26	12,86
6B - El Mercat	6074	2251	2,70	107	64%	9,51%			16,22		
6C - Plana de Can Bertran	3727	1294	2,88	167	51%	9,91%			19,36		
6D - Sector Z	1680	601	2,80	654	23%	8,68%			5,04		

Finalment, cal assenyalar que tots els elements que influeixen en el desenvolupament exitós de les diferents polítiques de rehabilitació requereixen tenir en compte les possibles dificultats econòmiques que les persones que viuen en els edificis puguin tenir.

En el cas de Rubí, la seva renda familiar disponible (RFD) ja s'ha analitzat en l'apartat "Població amb ingressos insuficients per accedir al mercat de l' habitatge". A més, en l'àmbit de la rehabilitació, cal tenir en compte la presència de persones o col·lectius amb especial dificultat per emprendre aquestes operacions.

Una aproximació a les zones on es poden produir més dificultats és facilitada per l' "Atlas de distribución de la renta de los hogares", desenvolupat per l'INE de manera experimental.

D'aquesta manera, podeu investigar quines seccions censals tenen més presència de persones amb rendes més baixes, i així planificar els recursos que es necessitaran.



4.9 Evolució i estat del Parc Residencial.

Conclusions

1

A Rubí hi ha un total de 32.330 habitatges, dels quals 28.243 són habitatges principals, un 87%. **7.173** són habitatges unifamiliars i la resta es divideixen en un total de 1.864 d'edificis.

2

En els darrers 5 anys, l'evolució del nombre d'habitatges total ha experimentat un creixement molt moderat del 2%, tot i que s'ha produït una disminució en el nombre d'habitatges desocupats (-9,38%), mentre que el nombre d'habitatges principals ha augmentat un 3,87%.

S'observa com el major creixement, tant en termes d'habitatge com de població, es produeix en els sectors de desenvolupament de Sant Jordi Parc i les zones de les urbanitzacions del districte 2. En la direcció oposada, trobem l'estancament de Can Rosés, Ca n'Alzamora i Can Fatjó.

3

Se confirma una alta densitat per llar de 2,80 persones, fenomen que ha anat augmentant en els últims anys, des de les 2,63 persones per llar registrades pel Cens de 2011.

4

El gruix més nombrós d'immobles a Rubí es van construir al llarg de la dècada dels anys 70. Concretament un 29,07% del parc d'immobles principals -segons Cens de 2011- s'havien construït entre 1971 i 1980. El segon grup són immobles que actualment tenen menys de 30 anys, construïts a la dècada dels 90, un 21,46% del parc d'habitatges de Rubí.

5

Les zones que presenten una major presència d'habitatges major de 45 anys són de El Pinar, 25 de Setembre, Les Torres i El Progrés i Can Fatjó en la zona urbana i Can Ximelis en la zona de les urbanitzacions.

6

Les zones amb major presència d'habitatges buits són les urbanitzacions i, en segon lloc, Can Serrafossà, El Pinar i Can Vallhonrat. Les zones amb major presència d'habitatges ocupats són 25 de Setembre i El Pinar.

La presència d'habitatges ocupats ha augmentat un 239% en el període 2012-2019, de 207 a 703.

7

Cal recordar que les dades recollides sobre l'estat del parc es deuen a un cens que va ser elaborat en 2011. És a dir, que el bon estat de diferents edificis o cases puguin haver empitjorat, especialment tot el parc de l'edifici abans de 1970, que ara té 50 anys, i que representa una quarta part del total.

Per tal de dissenyar una política de rehabilitació adequada, cal assistir no només a l'estat de l'edifici, sinó també a les condicions econòmiques o socials en què cada edifici residencial és incardina.

En aquest sentit, la presència de taxes més elevades d'habitatge buit o ocupat, persones amb majors dificultats per abordar els processos d'inversió o amb menor capacitat d'estalvi (pensionistes), major rotació en els habitatges de lloguer per l'efecte de la immigració/emigració, majors proporcions d'habitants per habitatge... pot contribuir a una pitjor conservació dels edificis i menys interès per part dels propietaris per promoure la seva correcta conservació. Tenint en compte aquests i altres indicadors es poden planificar accions de rehabilitació diferenciades per barris.

Previsions demogràfiques i de necessitat d'habitatge

Aquesta secció presenta les projeccions poblacionals²¹ previstes per a la població de Rubí en general, joves i gent gran. Les projeccions de població permeten predir el nombre de llars que s'han de formar i el nombre d'habitatges que caldrà promocionar, en les seves diferents tipologies. Per tant, la clau per fer les previsions adequades de l'habitatge depèn no només de saber quantes persones viuran al municipi, sinó també sobre el que serà la grandària mitjà de la llar.

²¹ Altres projeccions de població que s'han fet en documents anteriors produeixen resultats diferents dels que s'utilitzaran en aquesta document. Per exemple, els models que determinen dimensions de població més grans, concretament 88.338 habitants per 2028, s'han utilitzat en els esborranys anteriors de memòria social.

Al 2015 l'Idescat ha presentat les dades relatives a les Projeccions de població 2013-2051, que permeten preveure els efectius, l'estructura per sexe i edat, i la previsió de distribució territorial que tindrà la població de CATALUNYA a mitjà i llarg termini. S'ofereixen resultats per al total de Catalunya en l'horitzó 2051 i, a la vegada, s'emfatitzen els resultats a curt i mitjà termini, en particular fins al 2026.

La metodologia emprada es fonamenta en el "mètode dels components" que consisteix en agregar a la darrera piràmide de població disponible el moviment demogràfic projectat. Els nascuts vius s'afegeixen a la base de la piràmide i, a totes les edats, se sumen les entrades per immigració, i es resten les defuncions i les sortides per emigració. Es tracta, doncs, d'una estimació comptable que afegeix a la població inicial, distribuïda per sexe i edat, els components projectats del creixement demogràfic, que són el saldo natural (naixements menys defuncions) i el saldo migratori, o diferència entre entrades per immigració i sortides per emigració.

Dibuixa 3 escenaris de previsió: baix, mitjà i alt com interval de valors de les variables considerades. Aquesta és la metodologia de projecció de la població que s'ha fet servir per la redacció del Pla d'Equipaments de Rubí (en elaboració) perquè dona estimacions conservadores idònies per a inversions públiques en cicles econòmics de contracció.

Si analitzem la projecció feta per la comarca del Vallès Occidental 2013-2026, s'observa que a l'escenari baix es preveu un creixement de la població del -0,53 % anual, a l'escenari mitjà un creixement del -0,02% anual i només a l'escenari alt es preveu un creixement del 0,5% anual.

La tècnica emprada és la de regressió lineal simple, per la seva facilitat de compressió. No es fa servir la definició d'escenari pessimista i optimista ja que, donat el grau d'incertesa actual, només justificarien que la previsió realitzada és la més centrada.

En aquest sentit, sembla realista i prudent en el context actual, considerar una base poblacional al voltant dels 88.500 habitants per al 2028, amb la consideració que aquesta previsió hauria de ser ajustada al finalitzar el primer sexenni de vigència del Pla.

PREVISIONS DE POBLACIÓ FINS AL 2028: BASE REFERÈNCIA 2002-2015

ANY:	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
POBLACIÓ (n)	62.638	64.848	66.425	68.102	70.006	70.494	71.927
VARIACIÓ ANUAL:		3,5%	2,4%	2,5%	2,8%	0,7%	2,0%

2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
72.987	73.591	73.979	74.484	74.468	74.353	74.536
1,5%	0,8%	0,5%	0,7%	0,0%	-0,2%	0,2%

PREVISIONS DE CREIXEMENT 2016 - 2028

ANY:	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
ESTIMACIÓ POBLACIÓ (n)	77.617	78.511	79.404	80.298	81.191	82.084	82.978	83.871	84.765	85.658	86.552	87.445	88.338
VARIACIÓ ANUAL:		1,2%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,0%	1,0%	1,0%

Fig. 16. PREVISIONS DE POBLACIÓ FINS AL 2028: BASE DE REFERÈNCIA 2002-2015 / Font: IDESCAT

5.1 Projeccions de població

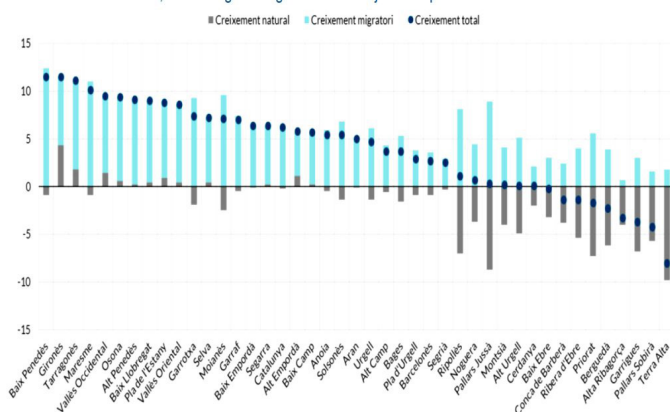
Tal com s'ha desenvolupat en l'informe POBLACIÓ VALLÈS OCCIDENTAL 2018, elaborat per el seva Observatori, la població del Vallès Occidental augmentarà fins a 1.002.489 persones en l'horitzó de l'any 2030.

En el conjunt del període 2018-2030, la població comarcal tindrà un creixement anual mitjà de 7.250 persones, el que suposarà un creixement acumulat de 87.003 persones. El creixement de la població, del 9,5%, serà resultat del component natural (1,4%) i, sobretot, del migratori (8,1%).

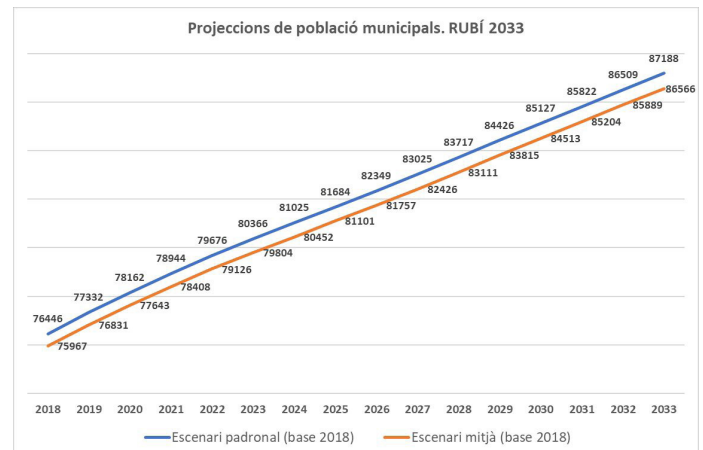
L'any 2030 la població de la comarca serà més envellida: el pes de la població major de 65 anys passarà del 16,4% actual al 20,7% el 2030. Amb tot, el Vallès Occidental serà una de les comarques catalanes menys envellides. La comarca experimentarà un creixement poblacional més intens que el conjunt de Catalunya (6,2%) i se situa entre les comarques que més incrementaran la seva població.

Totes les comarques tindrien un creixement migratori positiu i, per tant, el creixement natural serà el factor que determini el creixement poblacional. El creixement natural seria positiu només en algunes comarques, les menys envellides i que han rebut migració, especialment el Gironès (4,3%), el Tarragonès (1,8%) i el Vallès Occidental (1,4%).

GRÀFIC 17. Creixement total, natural i migratori segons l'escenari mitjà. Comarques. 2018-2030



En el cas de Rubí, las Projeccions de població municipals plantegen els següents moviments



Com es pot apreciar, no hi ha diferències significatives entre els 2 escenaris de projecció poblacional el mitjà i el poblacional.

- En l'escenari mitjà, la piràmide de partida és la població estimada a 1 de gener de 2018, calculada a partir de la informació del Cens de població 2011 i del moviment demogràfic 2011-2017.
- En l'escenari padronal, la piràmide de partida és la població del Padró d'habitants a 1 de gener de 2018, amb una correcció en alguns municipis de la població de 0 anys a partir de la xifra de naixements.

Pel que fa als components del creixement poblacional, el natural i el migratori, les previsions no presenten diferències significatives.

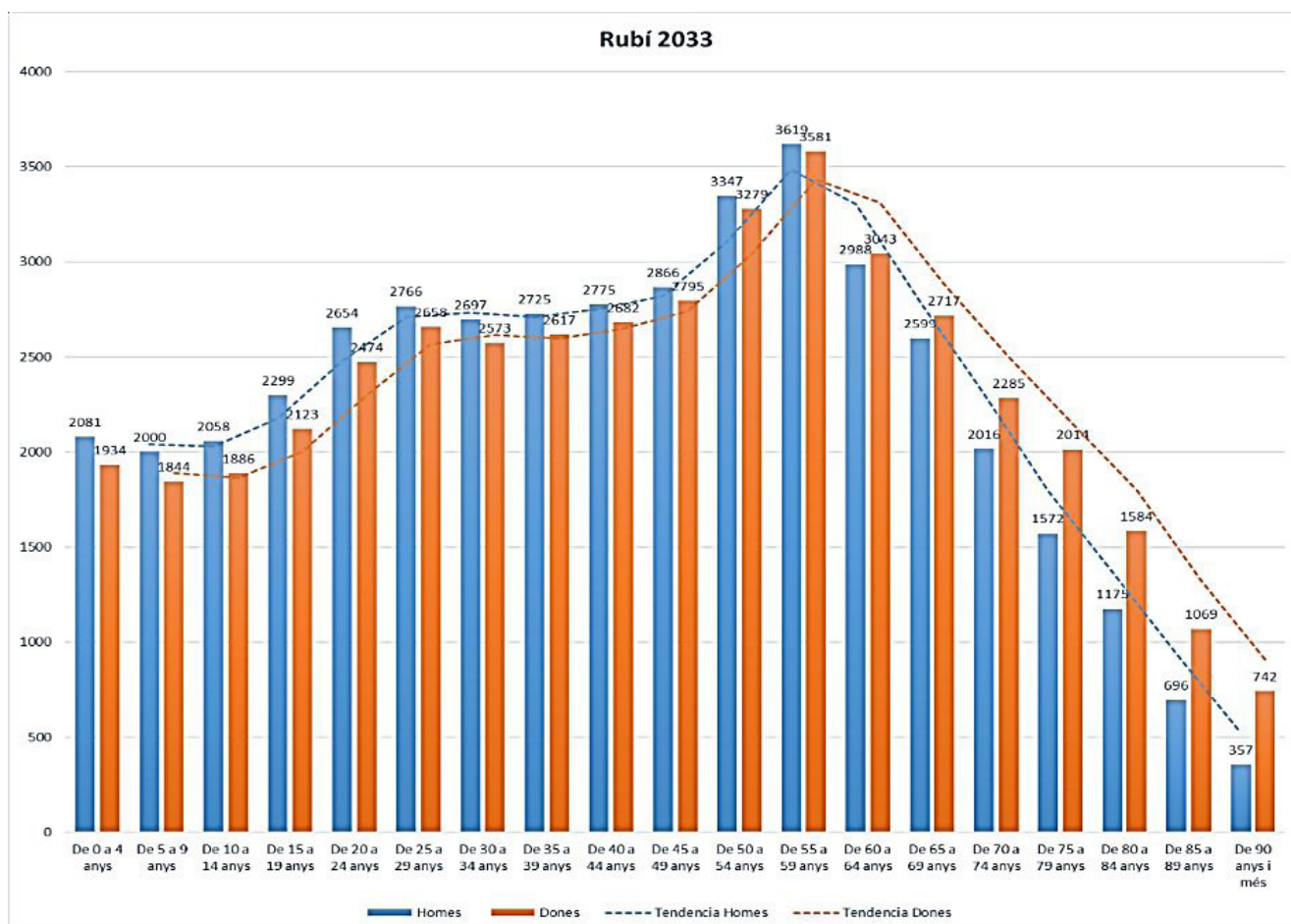
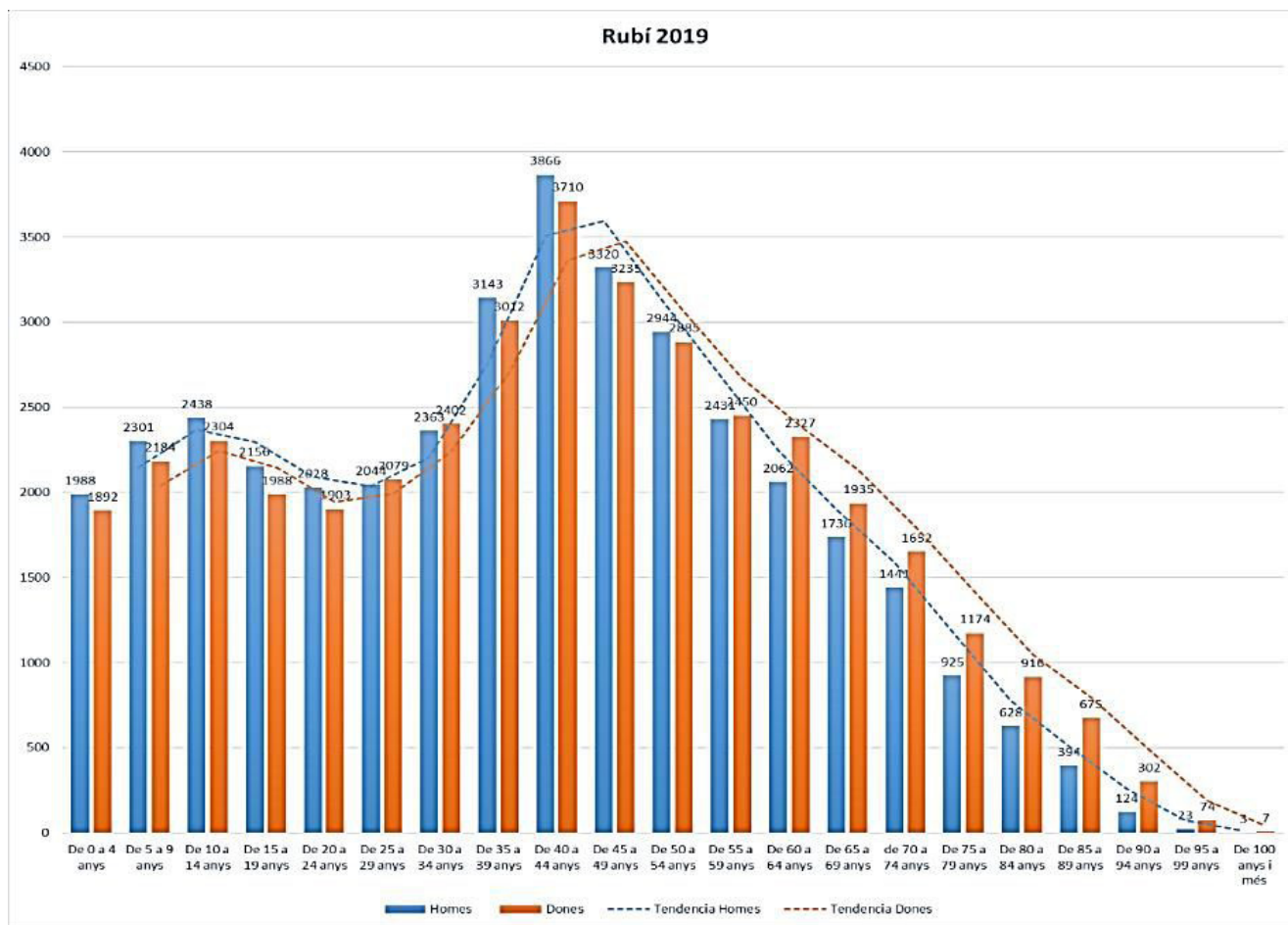
Components del creixement demogràfic projectat (base 2018).						
	Escenari padronal			Escenari mitjà		
	Creixement natural	Creixement migratori	Creixement total	Creixement natural	Creixement migratori	Creixement total
2028-2032	776	2.697	3.473	776	2.680	3.457
2023-2027	694	2.657	3.351	669	2.639	3.308
2018-2022	895	3.025	3.921	836	3.002	3.837
	2.365	8.379	10.745	2.281	8.321	10.602

Font: IDESCAT

Per tant, i tenint en compte que Rubí està creixent per sobre de la mitjana del Vallès Occidental, triarem l'escenari poblacional per fer les projeccions dels grups d'edat. D'aquesta manera:

- La població arribarà l'any 2033 als 87.000 habitants, concretament 87.188.
- Això representa un creixement d'14,05% de la població rubinenca.
- Aquest creixement es deurà sobretot a un **creixement migratori**, concretament un **78%**.
- El **creixement natural**, és a dir la diferència entre naixements i defuncions, representarà un 22% del creixement els propers anys.
- El grup poblacional que més creixerà serà el de la gent gran, major de 65 anys, que passaria del 15,6% de l'any 2018, al 21,6% l'any 2033.
- Els altres dos grans grups perdran pes en el conjunt. La població de 0 a 15 anys, passarà del 18,25% al 14,53 % l'any 2033, mentre que la població de 16 a 64 anys passarà del 66,41 al 63,87%.
- La població femenina seguirà essent lleugerament superior a la població masculina, encara que es reduirà una mica la diferència. Les dones l'any 2033 seran un 50,35% respecte al 50,48 % de l'any 2018.
- Com passa actualment les dones són més nombroses en el grup poblacional més gran de 64 anys. Mentre que en els altres dos grups els homes són més nombrosos.

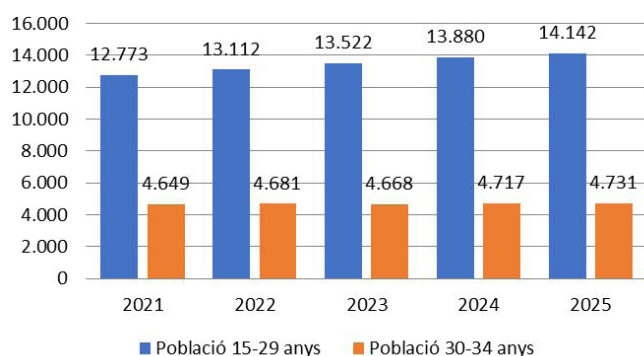
Els següents gràfics proporcionen una comparació visual entre la distribució d'edat (quinquennal) d'avui i el escenari padronal de 2033. Podeu veure com es produirà un canvi del pes de la població cap a les cohorts de persones més grans.



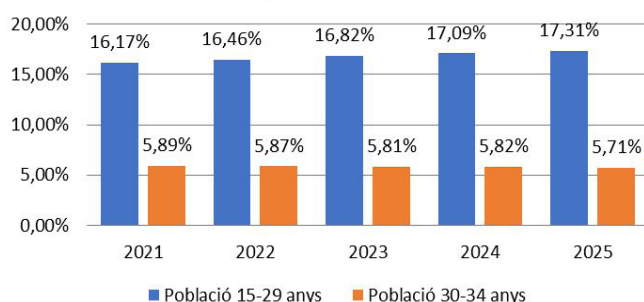
Projeccions població jove i demanda

Fixant-nos en els propers anys, que seran en els quals estarà vigent el futur Pla Local de l'habitatge, PLH, i de forma més concreta en aquells grups d'edat que més demanda en matèria d'habitatge tindran, és a dir aquells col·lectius de població jove que voldrà començar una nova etapa de vida autònoma, les projeccions serien les que mostren els següents gràfics:

Projeccions població JOVE A RUBÍ



Projeccions població JOVE A RUBÍ



Font: IDESCAT - Ajuntament de Rubí

La població jove de Rubí creixerà numèricament, segons les projeccions, al llarg dels propers anys, encara que percentualment parlant respecte al conjunt del total el grup de 15 a 29 anys creixerà poc més d'un punt percentual, per sobre del 17,3%, mentre que el grup de 30 a 34 anys veuria reduït el seu pes poc menys de 2 dècimes percentuals.

És per això que es considera prioritari fomentar l'arrelament a Rubí de les persones joves amb demanda efectiva (no potencial) de primer accés. Això planteja centrar les accions en el col·lectiu entre 25 i 34 anys, que va constituir un col·lectiu relativament estable en l'escenari projectat fins 2026:

Grup d'edat	2020	2026
Entre 25 i 29	4.123	4.628
Entre 30 i 34	4.765	4.735
TOTAL	8.888	9.363

Font: IDESCAT - Ajuntament de Rubí

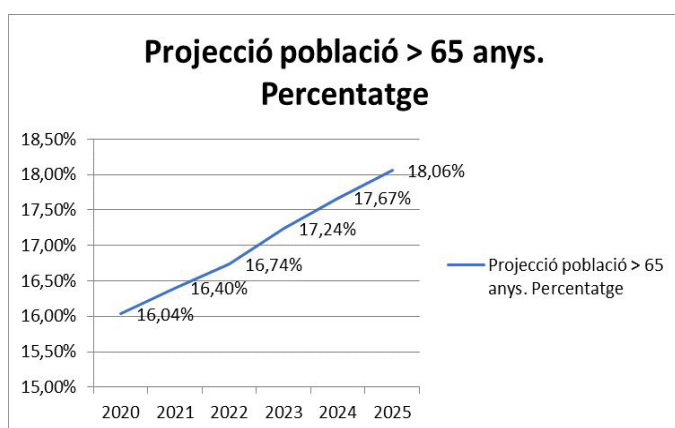
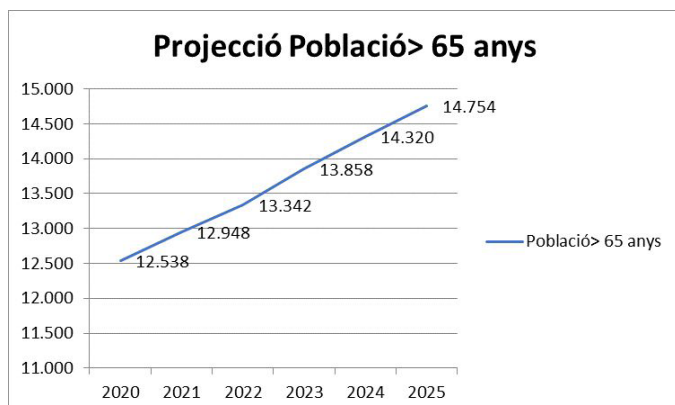
A el conjunt total del col·lectiu de joves cal aplicar diversos factors de correcció:

- Un primer factor és la taxa d'emancipació general d'aquests col·lectius, que es produeix independentment de les polítiques públiques desenvolupades. Segons l'última Enquesta Contínua de Llars per a la província de Barcelona, la taxa d'emancipació de joves en el tram 25 a 34 anys és de només el 43%. El 56% restant roman a casa dels seus pares. Si apliquem aquesta previsió a Rubí obtenim 4.977 persones joves amb dificultats per establir-se fora de casa dels seus progenitors.
- Un segon factor és el d'atenció preferent a les persones que compleixen requisits per accedir a el Registre de sol·licitants d'habitatge protegit en les seves modalitats més assequibles, així com als programes socials d'habitatge de lloguer. Basant-nos en els ingressos declarats a l'Agència Tributària s'estableix la hipòtesi que és aplicable a aquest col·lectiu una estructura d'ingressos similar a la resta de la població adulta que tributa, per la qual cosa podem entendre que aproximadament el 43% de la població va trobar-se en aquesta circumstància, és a dir, uns ingressos nets per sota de 2.35 vegades IRSC: 2.140 persones
- Finalment, s'ha d'incorporar al càlcul la conformació d'unitats convivencials o parelles. Si establim una ràtio de 1.5 (extrapolant dades del registre de sol·licitants de la província de Barcelona) trobarem que es conformarien al voltant de 1.426 unitats de convivència joves (unipersonals o per parelles) amb necessitats d'un primer accés a un habitatge. Si apliquem els mateixos càlculs al màxim de joves en 2026, tindrem 1.503 unitats convivencials

Aquesta seria, en base a aquesta hipòtesi, la previsió de sol·licituds de demanda d'habitatge assequible en qualsevol de les seves formes: adjudicació d'un habitatge o allotjament de lloguer, compra d'habitatge de protecció pública o, si no, ajudes procedents de qualsevol dels programes de mediació en el lloguer.

Projeccions gent gran

Si observem l'evolució projectada per a la població major de 65 anys les imatges serien les següents:



Font: IDESCAT - Ajuntament de Rubí

Les gràfiques mostren com el creixement de la població més gran serà més important que el de la població jove, concretament en el conjunt de la població de Rubí el creixement serà de més de 2 punts percentuals, passant de poc més d'un 16% a més d'un 18%. Aquest fet suposaria que la cohort més gran de la població els propers anys serà més nombrosa que la cohort de 15 a 29 anys, que no passarà del 17,31% de la població, i aquesta diferència s'ampliarà progressivament.

Per l'altra banda, a efectes de analitzar la cobertura de l'habitatge, es pot utilitzar el potencial de satisfacció de la demanda vells/joves, que relaciona la població major de 75 anys i la població de joves en edat d'emancipació a mig termini (entre 15 i 24 anys). Quan el valor d'aquesta ràtio supera l'1, és a dir, quan el nombre de majors de 75 és més gran que el de joves de 15 a 24 anys, es pot esperar, si no intervenen altres factors en la dinàmica residencial, que una part del parc d'habitatge quedi buit per l'efecte de desaparició de llars per mortalitat.

El valor d'aquest potencial pel conjunt de Rubí es situa, d'acord amb la població de 2019, en 0,65 molt per sota d'1, i per 2026 serà 0,73.

Aquesta circumstància implica que, a diferència d'altres municipis, la desaparició de les llars a causa de la mort de la gent gran serà inferior a la creació de nous habitatges per part dels joves. Juntament amb l'anterior, les previsions de l'augment de la migració interna, segurament procedent de l'àrea metropolitana i de la resta de la comarca, resulten en una continuïtat en l'augment dels preus de l'habitatge.

Finalment, com a referència per estimar la distribució de l'edat previsible a les llars, ens podem guiar per la projecció corresponent de l'IDECAT. En aquest cas, i mentre les tendències de creació d'habitatge de 5 o més persones poden ser superiors al que s'esperava, sembla que l'augment de les llars més petites es pot consolidar, així com un envelliment progressiu de la gent que hi viu.

Finalment, destacar que en totes les projeccions de llars s'evidencia una tendència en la qual la majoria de les llars unipersonals (55,41%) i de dues persones (53,41%) seran habitats per persones majors de 60 anys, el que exigirà solucions adaptades a les necessitats d'aquest col·lectiu

Projeccions de llars. Escenari Baix. Població per grups d'edat i nombre de persones a la llar. Total. (base 2016)						
Vallès Occidental. 2026						
Edat	1	2	3	4	5	TOTAL
De 0 a 19 anys	0,12%	3,05%	21,15%	34,81%	38,16%	20,80%
De 20 a 39 anys	20,26%	20,89%	24,31%	21,13%	22,51%	22,01%
De 40 a 59 anys	24,21%	22,65%	35,11%	36,93%	28,39%	30,89%
De 60 a 79 anys	36,26%	43,49%	16,66%	5,73%	7,89%	20,72%
De 80 anys i més	19,16%	9,92%	2,77%	1,40%	3,05%	5,58%
Total	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

5.2 Projeccions de llars

Les previsions de Rubí, basades en els censos de població i habitatge, reflecteixen una tendència de disminució de l'ocupació mitjana de les llars.

2011 2,63 2001 2,90 1996 3,10 1991 3,30

Segons el Cens 2011 de Població i Habitatge, la grandària mitjana de les llars en Rubí va ser la següent:

Nombre de habitatges principals per grandària del llar – 2011						
	1	2	3	4	5 i més	Total
Llars	5.819	8.675	6.465	5.280	1.875	28.114

Segons IDESCAT, que no fa projeccions poblacionals per municipis, sinó per comarques, en el futur la grandària mitjana de les llars del Vallés Occidental continuarà disminuint. Aquest fet depèn de diverses hipòtesis, diferenciades respecte a la tendència de creixement de les llars d'1 o 2 persones. Si la població continua envellir i les famílies tenen menys fills, s'estima que les llars seran més petites.

- La hipòtesi mitjana recull les tendències observades en els darrers tres censos, que es caracteritzen, a grans trets, per un augment en les propensions a residir en llars constituïdes per una o dues persones, una estabilitat relativa a les llars de tres membres i una reducció significativa de les propensions de les llars de major grandària (les de quatre i més membres).
- La hipòtesi baixa considera que la propensió de la població a viure en llars d'una o dues persones serà menor que en la hipòtesi mitjana. Per tant, la grandària mitjana de la llar serà major i el nombre total de llars inferior que en la hipòtesi mitjana.
- La hipòtesi alta, en contraposició, preveu una predisposició més gran de la població a viure en llars unipersonals i bipersonals, en detriment de les llars de major grandària. Per tant, i en relació amb la hipòtesi de referència, la grandària mitjana de la llar serà inferior i, consegüentment, la xifra de llars projectada serà major que en la hipòtesi Mitjana

Definida per aquestes hipòtesis, l'Idescat desenvolupa quatre escenaris d'evolució, tenint en compte una evolució de la població en un escenari mitjà.

Els tres primers escenaris (baix, mitjà i alt) combinen les tres hipòtesis de propensions amb la població derivada de l'escenari mitjà de la projecció vigent de població de Catalunya. El quart escenari (variant població alta) combina la hipòtesi mitjana de propensions amb l'escenari alt de població.

Escenari baix: Propensions baixes i població mitjana.

Escenari mitjà: Propensions mitjanes i població mitjana.

Escenari alt: Propensions altes i població mitjana.

Escenari variant població alta: Propensions mitjanes i població alta

Projeccions de llars. Grandària mitjana de les llars. Per escenari d'evolució (base 2016)
Vallès Occidental

	Escenari baix	Escenari mitjà	Escenari alt	Escenari variant alta de població
2026	2,56	2,48	2,4	2,49
2025	2,57	2,49	2,42	2,5
2024	2,57	2,51	2,44	2,51
2023	2,58	2,52	2,46	2,52
2022	2,58	2,53	2,47	2,53
2021	2,59	2,54	2,49	2,54
2020	2,6	2,55	2,51	2,55
2019	2,6	2,56	2,52	2,56
2018	2,6	2,57	2,54	2,57
2017	2,61	2,58	2,56	2,58
2016	2,62	2,59	2,57	2,59

Font: Idescat. Projeccions de llars.

Nota: Les dades es presenten segons la distribució territorial actualment vigent, que són les 41 comarques i Aran (d'acord amb la Llei 4/2015, de creació de la comarca del Moianès, que també modifica territorialment les comarques del Bages, Osona i el Vallès Oriental, i d'acord amb la Llei 1/2015, del règim especial d'Aran).

És a dir, s'espera una grandària mitjana de la llar entre 2,4 i 2,56 persones per 2026, un moment temporal que coincideix amb l'últim any d'aquest diagnòstic.

Per trobar una tendència semblant en el municipi, s'ha considerat l'anàlisi que duu a terme la Memòria Social del projecte POUM, que tenia l'objectiu de predir l'evolució de la mida mitja de la llar, comparant la seva ocupació entre 2006 i 2015, amb els resultats següents:

Evolució població per ocupació de vivendes

Font UMI

Persones per vivenda	DADES 31/12/2006				DADES 31/12/2015				Variació	Variació
	VIVENDES		PERSONES		VIVENDES		PERSONES		VIVENDES	PERSONES
	Núm.	%	Núm.	%	Núm.	%	Núm.	%	%	%
> 5	1.079	4,4%	7.865	11,1%	1.031	3,8%	7.353	9,7%	-0,6%	-1,4%
5	1.345	5,4%	6.725	9,5%	1.461	5,3%	7.305	9,7%	-0,1%	0,1%
4	4.888	19,7%	19.552	27,7%	5.244	19,2%	20.976	27,8%	-0,6%	0,1%
3	5.955	24,0%	17.865	25,3%	6.349	23,2%	19.047	25,2%	-0,8%	-0,1%
2	7.030	28,4%	14.060	19,9%	7.536	27,6%	15.072	20,0%	-0,8%	0,0%
1	4.476	18,1%	4.476	6,3%	5.719	20,9%	5.719	7,6%	2,9%	1,2%
SUMES	24.773	100,0%	70.543	100,0%	27.340	100,0%	75.472	100,0%	0,0%	0,0%

Fig. 18. EVOLUCIÓ POBLACIÓ PER OCUPACIÓ DE VIVENDES / Font: UMI. Ajuntament de Rubí.

Es pot observar un creixement important de les llars unipersonals i la consolidació del 20% de persones que viuen en parella (bipersonals) formant nucli familiar o no, així com la reducció del nombre d'habitatges a on conviu més de 5 persones. A les efectes d'aquest projecte POUM, finalment no aprovat, “el dimensionament i característiques dels habitatges previstos haurà d'adaptar-se a aquests canvis”.

No obstant això, les dades analitzades a nivell municipal mostren una mitjana de 2,84 persones per habitatge principal en 2006 i 2,76 en 2015, en tot cas superior a la 2,63 establerta pel cens de 2011.

Aquesta premissa és més propera a la que preveu l'IDESCAT en el seu baix escenari, en el qual s'estima que hi haurà un augment de les llars formades per una o dues persones, però es manté l'estabilitat relativa respecte a les llars intermèdies (3 o 4 membres) i una menor reducció de les llars més grans.

Projeccions de llars. Escenari baix. Llars segons el nombre de persones i la grandària mitjana de la llar (base 2016)
Vallès Occidental

	1 persona	2 persones	3 persones	4 persones	5 persones i més	Total llars	Nombre mitjà de persones
2026	79.705	109.094	81.749	64.636	19.285	354.469	2,56
2025	78.802	108.340	81.280	64.886	19.410	352.718	2,57
2024	77.880	107.513	80.812	65.152	19.547	350.904	2,57
2023	77.042	106.799	80.333	65.374	19.683	349.231	2,58
2022	76.381	106.183	79.832	65.543	19.824	347.763	2,58
2021	75.780	105.630	79.341	65.701	19.978	346.430	2,59
2020	74.998	105.123	78.911	65.880	20.143	345.055	2,6
2019	74.544	104.637	78.467	66.049	20.327	344.024	2,6
2018	74.015	104.245	78.113	66.250	20.531	343.154	2,6
2017	73.428	103.976	77.835	66.481	20.757	342.477	2,61
2016	72.904	103.981	77.648	66.734	21.007	342.274	2,62

Font: Idescat. Projeccions de llars.

Nota: Les dades es presenten segons la distribució territorial actualment vigent, que són les 41 comarques i Aran (d'acord amb la Llei 4/2015, de creació de la comarca del Moianès, que també modifica territorialment les comarques del Bages, Osona i el Vallès Oriental, i d'acord amb la Llei 1/2015, del règim especial d'Aran).

Si extrapolem aquesta hipòtesi a Rubí, segons les dades del Cens de 2011, trobaríem la següent projecció de llars.

Nombre de habitatges principals per grandària del llar – 2011 (2.63 persones per llar)						
	1	2	3	4	5 i més	
Llars	5.819	8.675	6.465	5.280	1.875	28.114
%	20,70%	30,86%	23,00%	18,78%	6,67%	73.979 habs.
Nombre de habitatges principals, aplicant projecció Vallès Occidental 2026 (2.56 persones per llar)						
	1	2	3	4	5 i més	Total
Llars	7.186	9.836	7.345	5.812	1.756	31.936
%	22.5%	30.8%	23%	18.2%	5.5%	81.757 habs.

És a dir, segons aquesta hipòtesi a partir de l'evolució de la mida de les llars previstes per el Vallès Occidental, en Rubí es crearà un saldo net de 3.693 llars des de les 28.243 que existeixen actualment.

No obstant això, pel que fa al nombre de persones per llar, la realitat en Rubí es troba molt lluny en comparació amb qualsevol dels escenaris previstos.

Com ja sabem, lluny de disminuir com les projeccions suggereixen, el nombre mitjà de persones per habitatge principal en Rubí ha anat augmentant fins a l'actualitat, amb una mitjana de 2,8 persones per llar.

Zona Rubí	Nombre habitants	Nombre habitatges	Mitjana habitants/llar
1A - Can Fatjó	3960	1410	2,81
1B - Sant Jordi Parc	2218	779	2,85
1C - Can Serrafossà - La Perla	1296	443	2,93
1D - Can Ximelis - D4	443	144	3,08
1E - Els Avets	1369	458	2,99
2A - Castellnou - Can Mir	3479	1216	2,86
2B - Can Solà	965	341	2,83
2C - Can Barceló - Vallespark	1355	446	3,04
2D - Sant Muç	1905	648	2,94
3A - Ca n'Alzamora	3445	1191	2,89
3B - Can Vallhonrat	696	242	2,88
3C - 25 de Setembre	1949	683	2,85
3D - Les Torres	4580	1551	2,95
4A - Centre	11406	4245	2,69
4B - Plana del Castell	704	252	2,79
5A - Ca n'Oriol	8105	2927	2,77
5B - Zona Nord	12747	4634	2,75
5C - El Pinar	735	239	3,08
5D - Can Rosés	986	341	2,89
6A - El Progrés - Rubí 2000	5657	2015	2,81
6B - El Mercat	6074	2251	2,70
6C - Plana de Can Bertran	3727	1294	2,88
6D - Sector Z	1680	601	2,80
TOTAL	79.481	28.243	2.81

Font: Ajuntament de Rubí

L'explicació d'aquesta discrepància es pot trobar en tres causes:

1. La presència d'hàbitats buits, aproximadament 1.500, que impedeixen la creació de noves habitatges principals.
2. Les dificultats d'accés a l'habitatge.
3. Les augments en les creixements poblacionals, més alts del que esperaven les projeccions.

El cas de la **presència d'habitatges buits** és senzill. Si les habitatges que estan buides estaven habitades, hi hauria 29.743 llars i 2, 67 persones en cada llar. La previsió de 2,56 persones per habitatge en 2026 seria molt més factible.

Pel que fa a les **dificultats d'accés a l'habitatge**, es poden veure les tendències actuals analitzant els resultats de l' "Encuesta Continua de Hogares (ECH)" de l'INE, publicat a l'abril 2020. Mostra que el nombre de persones per llar no està disminuint en els últims anys (període 2015-2019).

Segons l'enquesta, i malgrat el nombre de llars augmenten un 3% (de 2.168.500 a 2.225.700), el nombre de persones per llar roman en 2,48.

Població 2019	Grandària llar 2019	Població 2015	Grandària llar 2015
5.514.000	2,48	5.375.900	2,48

A més, hi ha un fort augment de les llars on viuen més de 6 persones.

Nombre de llars per provincies (Barcelona) segons els seus membres i tamany de la llar

	2019	2015	2015-2019
Total	2.225,70	2.168,50	3%
1 persona	585,9	541,6	8%
2 persones	698,5	690,5	1%
3 persones	447,0	447,8	0%
4 persones	364,7	367,3	-1%
5 persones	77,3	95,4	-19%
6 persones	34,6	20,1	72%
7 persones	10,1	4,0	153%
8 persones o mes	7,7	1,8	328%

Font: EHC 2019

Hi ha un creixement de les llars més petites, un manteniment dels habitatges de 3 i 4 persones i un fort augment dels habitatges ocupats per 6, 7 i 8 persones.

Per tipus de famílies, hi ha una caiguda de la modalitat familiar gran tradicional (parella i 3 nens) i l'augment de parelles amb nens que viuen junts a la llar (3 o més, que no han de ser comuns), així com els models de convivència de dos o més nuclis familiars.

2015-2019	Total (tamaño del hogar)	1 persona	2 personas	3 personas	4 personas	5 personas	6 personas	7 personas	8 personas o más
Total (tipo de hogar)	3%	8%	1%	0%	-1%	-19%	72%	155%	337%
Hogar unipersonal	8%	8%							
Hogar monoparental	-4%		2%	-9%	-16%	-36%			
Pareja sin hijos que convivan en el hogar	4%		4%						
Pareja con hijos que convivan en el hogar: Total	1%			1%	-1%	-18%	121%	229%	166%
Pareja con hijos que convivan en el hogar: 1 hijo	1%			1%					
Pareja con hijos que convivan en el hogar: 2 hijos	-1%				-1%				
Pareja con hijos que convivan en el hogar: 3 o más	7%					-18%	121%	229%	166%
Núcleo familiar con otras personas que no forman núcleo familiar	14%			-2%	12%	-2%	179%	171%	
Personas que no forman ningún núcleo familiar entre sí	-11%		-23%	29%	-20%				
Dos o más núcleos familiares	12%				-5%	-47%	18%	73%	502%

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'EHC 2019

A més, si ens fixem en grups d'edat, l'evolució entre 2015-2019 ens mostra alguns dels problemes que s'estan produint en la creació de noves llars.

	2019			2015-2019		
	Barcelona			Barcelona		
	Personas que conviven en pareja y con algún hijo	Personas que no conviven en pareja pero forman núcleo con algún hijo	Hijos/Hijas con su padre y/o su madre	Personas que conviven en pareja y con algún hijo	Personas que no conviven en pareja pero forman núcleo con algún hijo	Hijos/Hijas con su padre y/o su madre
Total (edad)	1.581,4	269,3	1.682,7	2%	-1%	2%
Menos de 15 años	..	..	855,9			0%
De 15 a 24 años	4,4	0,6	487,8	-39%	-75%	12%
De 25 a 34 años	136,6	11,9	193,7	-17%	-32%	0%
De 35 a 44 años	504,4	56,2	72,9	-5%	-3%	-22%
De 45 a 54 años	522,0	77,9	44,6	8%	7%	-14%
De 55 a 64 años	276,9	54,6	21,2	21%	23%	33%
65 años o más	137,0	68,1	6,5	-2%	-11%	103%

Es pot veure com en la situació de "Hijos/Hijas con su padre y/o madre" grups d'entre 15 i 24 i 25 a 34 augments (+ 12%) o es manté inalterada (0%), respectivament, mantenint la seva presència a la habitatge familiar i retardant el temps d'emancipar. En el cas de joves d'entre 25 i 34 anys, el 56% romanen en aquesta situació.

Aquest increment de llars més grans també es produeix en Rubí. Si mirem l'evolució de l'últim període de cinc anys 2015-2019, no es compleixen les projeccions que preveu una disminució de les llars a partir de 5 persones. S'ha de destacar que són les llars amb més persones empadronades les que més han crescut percentualment.

Habitants x habitatge	Diferència 2015-2019
0	-9,38%
1	6,25%
2	5,09%
3	-2,73%
4	-1,26%
5	20,74%
6	22,00%
7	34,84%
≥8	22,86%

Aquesta tendència vol dir que, com s'ha vist més amunt, el nombre de persones per llar ha crescut en els últims 3 anys, i que les previsions de 2,56 persones per llar per 2026 (segons IDESCAT) estan encara molt lluny.

I com a últim element, resta analitzar les **augmentats produïts en les creixements poblacionals**, més alts del que esperaven les projeccions.

En aquest sentit, es troba que les tendències poblacionals en què es van calcular les llars (base 2016) s'han acostat més a l'escenari baix de l'evolució poblacional que a l'escenari mitjà, que és el que s'utilitza per a les previsions de creació de llars per 2026. La població creix més del que s'esperava, i es creen llars amb més gent.

En el cas del Vallés Occidental, l'IDESCAT calcula la grandària mitjana de la llar a partir de una població de a 2026 de 905.863 persones, quan les noves previsions (base 2018) estableixen 973.901 en un escenari mitjà, i això representa una variació més que significativa.

És per això que, mantenint la tendència de la creació de la llar (baixa propensió), el nombre de persones per habitatge és significativament més alt. Seguint l'exemple d'adaptació a Rubí de l'evolució de les habitatges principals (354.469) segons les projeccions realitzades per al Vallés Occidental, amb xifres de població segons base 2018 (973.901), hi ha un augment en el nombre de persones per llar, fins a 2,75, una situació més propera a la realitat.

Nombre de persones per habitatge habitual, segons dades municipals 2015 (2.76 persones de mitjana per llar)						
	1	2	3	4	5 i més	Total
Llars	5.719	7.536	6.349	5.244	2.492	27.340
%	20.9%	27.6%	23.2%	19.2%	8.8%	75.472 persones
Nombre de persones per llar principal - projecció del Vallés Occidental 2026 (2.76 persones de mitjana per llar)						
	1	2	3	4	5 i més	Total
Llars	6.689	9.157	6838	5.411	1.635	29.729
%	22.5%	30.8%	23%	18.2%	5.5%	81.757 persones

És a dir, a partir de les projeccions poblacionals previstes, i si tenim una presència d'habitatges principals ja constituïts de 28.243 en el moment actual, es preveu la creació neta de 1.486 llars principals fins a l'any 2026, que suposa la necessitat d'un increment del 5.3% en el nombre d'habitatges principals, a raó d'un 0,9% anual.

S'observa que la projecció realitzada (adaptades des de estadístiques comarcales) permet una evolució més suavitzada del nombre de persones que efectivament estaran en cada llar, des dels 2,8 persones actuals fins a les 2,75 a l'horitzó de l'any 2026.

Per tant, aquesta desacceleració en la creació de noves llars i la presència de llars més grans té en compte les circumstàncies discutides al llarg d'aquesta secció:

1. La presència d'habitatges buits dificulta la creació de llars noves, reduint l'oferta disponible d'habitatges principals.
2. Les dificultats d'accés al mercat obliguen els joves a l'edat de l'emancipació a mantenir la seva presència a la llar familiar. D'altra banda, els nuclis familiars que podrien viure a la seva habitatge es veuen obligats a compartir espais amb altres persones o famílies.
3. El major creixement de la població, basat principalment en el creixement migratori més elevat, suposa un major nombre de persones per llar.

5.3 Previsions demogràfiques i de necessitat d'habitatge.

Conclusions

1

La població arribarà l'any 2033 als 87.188 habitants, segons IDESCAT. Això representa un creixement d'14,05% de la població rubinenca i es deurà sobretot a un creixement migratori, concretament un 78%.

Aquest escenari no té en compte la crisi econòmica actual, i com pot afectar les persones que migren a causa de la falta de treball.

2

El grup poblacional que més creixerà serà el de la gent gran, major de 65 anys, que passaria del 15,6% de l'any 2018, al 21,6% l'any 2033. L'envelliment poblacional, especialment a partir de l'edat de 75 anys, serà un fenomen amb la prominència de les dones.

3

Fixant-nos en els propers anys, que seran en els quals estarà vigent el futur Pla Local de l'habitatge, PLH, La població jove de Rubí creixerà numèricament. Al conjunt del total el grup de 15 a 29 anys creixerà poc més d'un punt percentual, mentre que el grup de 30 a 34 anys veuria reduït el seu pes poc menys de 2 dècimes percentuals.

El creixement de la població més gran serà més important que el de la població jove, concretament en el conjunt de la població de Rubí el creixement serà de més de 2 punts percentuals, passant de poc més d'un 16% a més d'un 18%.

4

A diferència d'altres municipis, la desaparició de les llars a causa de la mort de la gent gran serà inferior a la creació de nous habitatges per part dels joves. Juntament amb l'anterior, les previsions de l'augment de la migració interna, segurament procedent de l'àrea metropolitana i de la resta de la comarca, resulten en una continuïtat en l'augment dels preus de l'habitatge.

5

Des de l'any 2015 el nombre mitjà de persones per habitatge principal en Rubí, lluny de disminuir com les projeccions de població, ha anat augmentant fins a una mitjana de 2,8 persones per llar en l'actualitat.

El causes es troben principalment en el retard en l'edat de l'emancipació dels joves i en l'augment de les famílies compartint habitatge amb altres nuclis familiars.

Objectiu de Solidaritat Urbana

El Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge, PTSH, preveu per Rubí, com a àrea de demanda residencial forta i acreditada, el compliment de l'objectiu de solidaritat urbana, segons la Llei pel Dret a l'Habitatge, LDH, que defineix l'objectiu en el seu article 73

Objectiu de solidaritat urbana

- 1 *Per a fer efectiu el dret a l'habitatge a tot el territori de Catalunya, 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 vint anys, d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del total d'habitatges principals existents, tal com els defineix l'article 3, considerant les circumstàncies pròpies de cada municipi i d'acord amb el calendari que sigui establert per reglament.*
- 2 *El creixement del nombre d'habitatges que estableix l'apartat 1 obtingut en cada quinquenni mitjançant la nova construcció, la rehabilitació o l'adquisició no pot ésser inferior al 25% del nombre d'habitatges que manquen per arribar a l'objectiu final del 15% del total d'habitatges principals.*

A l'efecte d'assolir l'objectiu de solidaritat urbana, i incrementar el parc destinat a polítiques socials, l'article 74 LDH relaciona les que poden integrar-se en tal condició:

Definició d'habitatges destinats a polítiques socials

Als efectes del que estableix l'article 73, es consideren habitatges destinats a polítiques socials tots els acollits a qualsevol de les modalitats de protecció establertes per aquesta llei o pels plans i els programes d'habitatge, els quals poden incloure, a més dels habitatges amb protecció oficial de compra o de lloguer o d'altres formes de cessió d'ús, els habitatges de titularitat pública, els habitatges dotacionals públics, els allotjaments d'acollida d'immigrants, els habitatges cedits a l'Administració

pública, els habitatges d'inserció, els habitatges de copropietat, els habitatges privats de lloguer administrats per xarxes de mediació social, els habitatges privats de lloguer de pròrroga forçosa, els habitatges cedits en règim de masoveria urbana, els habitatges d'empreses destinats a llurs treballadors i altres habitatges promoguts per operadors públics, de preu intermedi entre l'habitatge amb protecció oficial i l'habitatge del mercat lliure però que no es regeixen per les regles del mercat lliure.

Com s'ha assenyalat, es pot activar una sèrie de programes d'habitatge social per a la consecució de l'objectiu solidari urbà, de manera que no només la promoció d'habitatges nous, sinó també altres polítiques públiques són importants com la mobilització d'habitatges buits cap a un lloguer assequible, la incorporació d'habitatges a la borsa de lloguer, la mediació per la conclusió de contractes de lloguer en base a l'índex de preus de referència, l'adquisició d'habitatges en el mercat privat.

Aquestes diferents línies d'acció es distribueixen en el PTSH de manera planificada:

Taula 6.2.2.3 Projeccions de distribució d'habitatges destinats a polítiques socials segons tipus d'habitatge en les àrees de demanda forta i acreditada d'acord al conjunt d'actuacions previstes en l'horitzó del Pla territorial sectorial d'habitatge

Nous habitatges destinats a polítiques socials en les àrees de demanda forta i acreditada durant el Pla	Nombre d'habitatges destinats a polítiques socials	Percentatge d'habitatges destinats a polítiques socials respecte el total	Percentatge d'habitatges destinats a polítiques socials respecte el total d'habitatges principals
Habitatges amb protecció oficial de lloguer (promoció pública i privada)	50.000	12,4%	1,86%
Adquisició propietat d'habitatges de bancs i grans tenidors	27.500	6,8%	1,02%
Adquisició ús d'habitatges provinents de bancs i grans tenidors (cessió, tanteig, exp.)	6.500	1,6%	0,24%
Mobilització del parc existent cap el lloguer social (xarxa de mediació, incentius fiscals, index de referència, etc.)	33.500	8,3%	1,25%
Adquisició d'habitatges en el parc existent	7.500	1,9%	0,28%
Habitatge amb protecció oficial de compravenda i de tinences intermèdies	115.000	28,4%	4,28%
Total habitatges	240.000	59,3%	8,94%
Total projeccions habitatges existents destinats a polítiques socials al final del Pla	164.416	40,7%	6,13%
Projeccions del total d'habitatges destinats a polítiques socials a final del Pla	404.416 (1)	100%	15,00%

En base a això, el PTSH preveu per Rubí els següents objectius:

Quinquenni	Estimació habitatges principals	Projecció habitatges existents destinats a polítiques socials	Nous habitatges destinats a polítiques socials a promoure durant el quinquenni	Objectiu de solidaritat urbana
Situació de partida	27.818	1.397		5%
1	28.737 (+919) (Δ 3.3%)	1.338 (-59)	951	8%
2026				
2	30.115 (+1.378) (Δ 4.8%)	1.264 (-74)	1.327 (+376)	11.8%
3	31.853 (+1.738) (Δ 5.7%)	1.190 (-74)	1.311 (-16)	15%

Pel que fa a la situació de partida, actualment Rubí compta amb un parc de 28.243 habitatges principals i 1.077 habitatges destinats a polítiques socials, el que representa un 3.8% respecte a l'objectiu de solidaritat urbana.

El desglossament de el parc actual d'habitatges destinats a polítiques socials és el següent:

Titularitat	PROPIETARI	HABITATGES
PÚBLIC	HABITATGES MUNICIPALS	60
PÚBLIC	PROURSA	92
PÚBLIC	INCASÒL	134
PÚBLIC	AHC	13
PÚBLIC	IMPSÒL	31
PRIVAT	HABITATGES LLOGUER SOCIAL ENTITATS FINANCERES (gestiona Generalitat)	225
PRIVAT	HABITATGES BORSA DE MEDIACIÓ LLOGUER SOCIAL	53
PRIVAT	HABITATGES LLOGUER "60/40"	8
PRIVAT	Altres promocions HPO	461
TOTAL		1.077

Si tenim en compte que el PTSH no només estableix un 15% d'habitatges destinats a polítiques socials, sinó que a més determina que el 5,8% de les mateixes ha de ser en lloguer, ens trobem que a la fi de el període de 20 anys Rubí hauria haver assolit l'objectiu de l'15% amb una distribució per programes semblant a la següent:

Nous habitatges destinats a polítiques socials en les àrees de demanda forta i acreditada	Nombre d'habitatges destinats a polítiques socials	Percentatge d'habitatges destinats a polítiques socials respecte el total	Percentatge d'habitatges destinats a polítiques socials respecte el total d'habitatges principals
Habitatge amb protecció oficial de lloguer	500	10,46%	1,57%
Allotjaments dotacionals	208	4,35%	0,65%
Adquisició propietat d'habitatges de bancs i grans tenidors	60	1,26%	0,19%
Adquisició ús d'habitatges provinents de bancs i grans tenidors (cessió, tanteig, expedients..)	120	2,51%	0,38%
Mobilització del parc existent cap el lloguer social (xarxa de mediació, incentius fiscals, índex de referencia...)	990	20,72%	3,11%
Adquisició d'habitatges en el parc existent	15	0,31%	0,05%
Habitatges amb protecció oficial de compravenda i de tinences intermèdies	1.696	35,49%	5,32%
Total habitatges	3.589	75,10%	11,27%
Total projeccions habitatges existents destinats a polítiques socials al final del Pla	1.190	24,90%	3,74%
Projeccions del total d'habitatges destinats a polítiques socials al final del Pla	4.779	100,00%	15,00%

Font: Elaboració pròpia a partir de la Taula 6.2.2.3 del PTSH: Projeccions de distribució d'habitatges destinats a polítiques socials segons tipus d'habitatge en les àrees de demanda residencial forta i acreditada

En el cas de Rubí, els càlculs han estat escollits sobre la base d'un escenari estimat inicialment pel text refos del POUM 2018, document que no ha estat aprovat, i que preveu un màxim de 2.196 habitatges protegits i 208 Allotjaments dotacionals. Aquestes xifres variaran amb el desenvolupament d'un nou POUM i el corresponent pla especial que defineixi el nombre màxim i la ubicació dels allotjaments dotacionals.

Independentment del nombre definitiu d'habitatges o allotjaments, el PTSH ofereix diverses opcions a més de construir habitatges. Pel que fa a la resta de programes, i amb la finalitat d'assolir l'objectiu de solidaritat urbana del 15%, s'indica la necessitat de fer un esforç significatiu en la intervenció sobre el parc d'habitatge buit, establint la seva ocupació efectiva cap a un lloguer assequible.

Igualment, el PTSH dirigeix les administracions públiques per mantenir una interlocució amb els titulars de les grans tenidors, amb la finalitat d'arribar a acords que permetin la transferència d'habitatge als programes públics de mediació en el mercat del lloguer, així com l'adquisició o compra d'habitatges directament en el mercat o mitjançant l'exercici dels drets de tanteig i retracte disponibles.

07 Quadre resum de necessitats d'habitatge

Com a resultat de la detecció dels diferents grups relacionats en l'apartat 3 -COL·LECTIUS AMB ESPECIAL NECESSITAT D'HABITATGE, es planteja en aquesta secció una taula de resum amb els 5 grups d'atenció preferent en el present PLH.

Per servir a cada grup hi ha inicialment 7 mesures, que es proposen com itineraris a desenvolupar pel Pla d'acció. La gestió de la Borsa de Lloguer actua com un eix central d'atenció a la demanda, durant el temps necessari per desenvolupar les promocions d'habitatge protegit i allotjaments dotacionals. Les ajudes de lloguer s'activen de manera subsidiària quan no hi ha habitatge disponible en cap dels programes.

És probable que una part de la gent que aquí es consideri com a demanda amb dificultats per accedir al mercat lliure acabarà comprant o llogant una habitatge no assequible, sense necessitat d'ajut públic. Per exemple, unitats de convivència com les que estan constituint persones d'edats compreses entre els 30 i els 34 anys, en què els seus dos membres treballen, tindran una millor oportunitat de formar una nova llar.

També es probable que les llars que reben ajudes de lloguer són susceptibles de seguir pagant el lloguer, encara que l'ajuda disminueixi o no compleixi algun dels requisits de l'última convocatòria i no hi accedeixi.

No obstant això, es considera apropiat incloure aquests grups per tal de seguir la seva evolució, així com per avaluar la seva grandària en tot moment. D'aquesta manera, a l'acudir als serveis municipals de l'habitatge es poden detectar tendències de creixement o disminució dels processos d'exclusió residencial.

Finalment, es preveu generar més de 900 habitatges per satisfer les necessitats de demanda dels col·lectius, un objectiu coherent amb les previsions establertes pel Pla Territorial Sectorial d'Habitatge en els primers cinc anys des de la seva entrada en vigor.

Els 5 grups d'atenció preferent són:

Població jove

Es tracta de fer un important esforç per promocionar la permanència en Rubí de la població jove, sobre tot entre els 30 i els 34 anys que tendeix a buscar habitatge en altres localitats de la comarca davant l'escassetat d'habitatge assequible, especialment per al lloguer.

Amb aquesta finalitat, es planteja influir en la mobilització de l'habitatge buit, el desenvolupament d'allotjaments dotacionals i habitatges de protecció pública per al lloguer, així com la possibilitat de desenvolupar programes d'ajuda específics per a l'accés a l'habitatge de lloguer. Es considera més apropiat guiar les allotjaments dotacionals al grup més jove, per facilitar un primer accés a l'habitatge.

Com en les consideracions fetes pel que fa a l'objectiu de la solidaritat urbana, cal assenyalar que aquestes xifres (Habitatge de protecció pública i allotjaments dotacionals) variaran amb el desenvolupament d'un nou POUM i el corresponent pla especial que defineixi el nombre màxim i la ubicació dels allotjaments dotacionals²³.

Risc o situació d'exclusió residencial

Inclou dos grups que s'han analitzat per separat abans:

- D'una banda, les persones que són perceptors de prestacions d'urgència perquè estan en risc de perdre la seva llar habitual. D'acord amb les dades aportades pels Serveis Socials, aquest grup està experimentant un creixement significatiu en els últims anys, i s'espera que augmenti en el context actual. Es preveu un creixement del 50% en unitats familiars que sol·liciten aquest tipus de beneficis, continuant la tendència que s'ha produït entre el 2018 i el 2019, fins a 130 llars.
- D'altra banda, el grup de persones que resideixen habitualment en habitatges ocupats. A partir de les dades proporcionades pel Servei d'habitatge Municipal fins a 2019, la presència és de prop de 700 llars, en què resideixen més de 1.400 persones, de les quals uns 500 són menors.

Es considera una prioritat contribuir a la regularització d'aquestes ocupacions sense títol habilitant.

²³ En relació al potencial d'HPP segons planejament vigent, hi ha dos sectors (IPAGSA i Cremalleres Rubí) que si es desenvolupen hauran de reserva el 30% de sostre residencial per HPP. Això significa el desenvolupament de 129 habitatges protegits. Els altres habitatges protegits, necessaris per complir suficientment la demanda prevista en aquest document, estan condicionats a l'aprovació d'un nou POUM.

Exclusió residencial greu

A partir de les dades proporcionades pels Serveis Socials, hi ha un increment continu de les persones que requereixen un allotjament temporal d'urgència, sota diverses circumstàncies. Cal destacar la presència d'unitats familiars amb menors (3,4 membres de mitjana) i persones des de l'edat de 65 anys.

Per tant, es considera apropiat generar recursos cap a aquests col·lectius.

Població amb dificultats en el mercat lliure (lloguer)

Les sol·licituds d'ajuts per al pagament del lloguer, convocada per l'AHC en el marc del Pla Estatal d'habitatge, han anat augmentant en termes del nombre d'aplicacions, de 399 en 2016 a 738 en 2019. És previsible que, en cas de limitació de convocatòries d'ajuts o reducció de les seves quanties, hi hagi persones o unitats familiars que trobin dificultats per mantenir el seu habitatge.

Per tant, es considera apropiat incloure'l com un col·lectiu que pot ser exclòs del mercat lliure de l'habitatge, en absència d'un suport financer suficient.

De la mateixa manera, és esperat un augment del nombre de llars que poden necessitar assistència, a risc de quedar-se fora en el cas de no complir algun dels requisits o perquè la previsió pressupostari està esgotat.

Gent gran (lloguer)

Segons el servei d'habitatge Municipal, el 12% dels sol·licitants d'ajuts per al pagament del lloguer són persones de més de 65 anys.

Es considera apropiada l'atenció reforçada a aquest col·lectiu, en la mesura que altres recursos d'habitatge poden estar disponibles orientats a problemes associats a la soledat, dependència, etc...

Destinatari	Nombre Habitatges/persones Demandants Estimats		Mesures preferents d'atenció	Nombre Habitatges/Ajuts Estimats
(1) Població jove	1.426-1.503 habitatges	25-29 (751 habitatges)	1.- Borsa de Lloguer 2.- Allotjaments dotacionals 3.- Habitatge de protecció pública 4.- Ajuts de lloguer	1.- 100 2.- 156* 3.- 200* 4.- 295
	- 2.139-2.254 persones	30-34 (752 habitatges)	1.- Borsa de Lloguer 2.- Allotjaments dotacionals 3.- Habitatge de protecció pública 4.- Ajuts de lloguer	1.- 150 2.- 39* 3.- 250* 4.- 313
(2) Risc o situació d'exclusió residencial	830 habitatges - 1.800 persones		2.- Allotjaments dotacionals 5.- Prestacions d'emergència 6.- Regularització d'ocupacions	2.- 13 5.- 130 6.- 687
(3) Exclusió residencial greu	75-100 persones - 21 habitatges		1.- Borsa de Lloguer/Xarxa Inclusió Social 7.- Allotjament temporal d'urgència	1.- 14 (42 persones) 7.- 7 (34 persones)
(4) Població amb dificultats en el mercat lliure (lloguer)	850 habitatges - 2.380 persones		4.- Ajuts de lloguer	4.- 850
(5) Gent gran (lloguer)	120 habitatges - 240 persones		4.- Ajuts de lloguer	4.-120
TOTAL	3.247 – 3.324 habitatges - 6.634 – 6.774 persones		1.- Borsa de Lloguer 2.- Allotjaments dotacionals 3.- Habitatge de protecció pública 4.- Ajuts de lloguer 5.- Prestacions d'emergència 6.- Regularització d'ocupacions 7.- Allotjament temporal d'urgència	1.- 264 2.- 208* 3.- 450* 4.- 1.578 5.- 130 6.- 687 7.- 7

* Requereix l'aprovació d'un nou Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM)

Anàlisi DAFO i Conclusions Generals

En aquesta secció es recullen les 10 conclusions generals presents en aquest document d'anàlisi i diagnosi, derivades del conjunt de conclusions obtingudes a cada secció i la relació d'amenaces, oportunitats, debilitats i fortaleeses que es consideren més rellevants a efectes de planificació estratègica en matèria d'habitatge, i que es reproduïxen a continuació:

Elements externs

Amenaces

Tensió de preus. Influència de les dinàmiques procedents de l'AMB, degudes a la migració de població cap a la segona corona metropolitana.

Alentiment econòmic i augment de l'atur (COVID-19)

Existència de zones més dinàmiques a nivell residencial a la comarca (més oferta i més assequible)

Elements interns

Debilitats

Insuficient oferta de sòl per habitatge assequible.

Presència d'habitatge buit i ocupat.

Renda per llar més baixa que la mitja de la comarca.

Increment ràpid dels preus quan creix la població.

Increment dels col·lectius amb necessitat d'ajuts dels serveis municipals d'habitatge i serveis socials.

Escassa presència de demanda inscrita en el registre de sol·licitants. Dificultats per avaluar les necessitats de la demanda.

Oportunitats

Com a conseqüència de la normativa desenvolupada en els darrers anys, amplies capacitats per a intervenir en el mercat de l'habitatge.

Aprovació definitiva del PTSH

Noves iniciatives en matèria d'habitatge assequible (co-habitatge, allotjaments dotacionals...)

Connectivitat territorial amb l'eix Barcelona -Terrassa-Sabadell. Estratègia de Rubí com a subcentre intermunicipal.

Plantejaments comarcals de solucions.

Fortaleeses

Dinamisme demogràfic (alta natalitat) i menor taxa d'envelliment.

Integració residencial de la població estrangera

Nou POUM a redactar.

Preus de venda i lloguer més assequibles que en altres parts del Vallès Occidental

Població refugi en moments de incertesa econòmica i residencial.

A diferència d'altres municipis, presència d'una OHL i programes associats (Borsa Lloguer, SIADH).

Conclusions generals

1

Rubí es una població que destaca pel seu dinamisme poblacional, basat en uns saldos positius de creixement natural i migratori. La seva ubicació prop de pols d'atracció d'entitat territorial, com són Sabadell i Terrassa, ofereix un seguit d'oportunitats per relançar el seu paper com a ciutat acollidora i diversa.

A efectes d'estratègia territorial, la ciutat es configura com un subcentre intermunicipal, que forma un continu urbà amb Sant Cugat del Vallès, cosa que fa que el planejament territorial tendeixi a reforçar la seva situació amb millores en infraestructures i dotacions de transport i mobilitat.

2

Rubí es troba en el límit de de l'Àrea Metropolitana de Barcelona. La mobilitat geogràfica de la població en l'eix Barcelona-Sant Cugat-Rubí-Terrassa és un dels moviments més característics en la província en sentit sud-nord. La seva intensitat no s'ha debilitat en aquest anys, i la resta dels moviments poblacionals de la província s'organitzen al seu costat.

3

La proximitat a aquesta intensa dinàmica econòmica i poblacional es reflecteix en el mercat de l'Habitatge, i el que el Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge determina com a "àrea de demanda residencial forta i acreditada"

4

Els creixements poblacionals, basats en el saldo migratori positiu, comporten un increment directe i quasi immediat en los preus d'oferta de l'habitatge en venda i de lloguer. L'observació de les tendències de població permet preveure els períodes de major o menor pujada dels preus.

En base al que s'ha observat de la crisi 2008-2013, en el moment en el que existeix una tendència de recuperació econòmica, Rubí es recupera demogràficament abans que la mitja de la comarca degut a l'escenari d'uns preus més assequibles que en altres localitats.

5

Malgrat això, la renda mitja de les persones que viuen a Rubí, especialment en determinats barris urbans, es troba per sota de la mitja del Vallès Occidental.

Això fa que la demanda d'habitatge que arriba a Rubí traslladi part de la seva estructura de preus, augmentant l'esforç dels rubinencs i rubinenques per accedir a un habitatge. Aquesta situació genera una necessitat de trobar altres solucions més assequibles en altres localitats, com succeeix amb la migració de persones joves que no troben oferta adequada a Rubí.

6

L'escassetat d'oferta de sòl i la presència d'habitatges buits són els dos elements que dificulten la conformació de noves llars.

Amb dues circumstàncies influeixen en que el nombre de persones per llar i s'incrementa (període 2015-2019) fins a les 2.8 actuals. Els col·lectius més afectats per aquesta situació de partida són els joves que no poden emancipar-se i les famílies que deuen compartir habitatge i no poden crear la seva pròpia llar.

7

A curt termini, i derivat de l'instrumental que ofereix la normativa actual, és possible la intervenció decidida en el mercat de l'habitatge que es troba desocupat, de manera permanent e injustificada, així com generar programes de foment de la seva mobilització cap al lloguer assequible.

A mig termini, i amb la finalitat d'oferir una adequada oferta de futur a les persones que demanden habitatge, Rubí es troba amb la possibilitat de crear un nou POUM adaptat a les planificacions sectorials i territorials actuals, basades en els principis de sostenibilitat, mobilitat i implantació de noves solucions habitacionals (allotjaments dotacionals, co-habitatge, co-living...)

Conclusions generals

8

En els propers anys, a més de planificar el nou POUM, Rubí presenta el repte d'atendre de manera preferent als col·lectius més vulnerables, aquells que fan ús dels serveis municipals i aquells que no arriben, però que es troben en situació de vulnerabilitat.

Una adequada integració entre els serveis d'habitatge i els serveis socials serà vital per interrompre processos d'exclusió que es poden reactivar en el context econòmic actual (desnonaments i execucions hipotecaries, increment de l'atur sense subsidis, persones grans que viuen soles, famílies monoparentals, persones que no poden integrar-se en el mercat de treball...)

A diferència de la crisi 2008-2013, els serveis tècnics d'habitatge sí que es troben actualment preparats per detectar situacions de vulnerabilitat i poden cooperar de manera activa en la prevenció (PROURSA, OHL, SIADH, OCA...)

9

En matèria de conservació de la ciutat existent, la major part del parc edificat va a complir 45 o més anys. Les polítiques de foment de la rehabilitació seran decisives per garantir que tota persona, família o unitat convivencial disposi d'un habitatge digne i adequat.

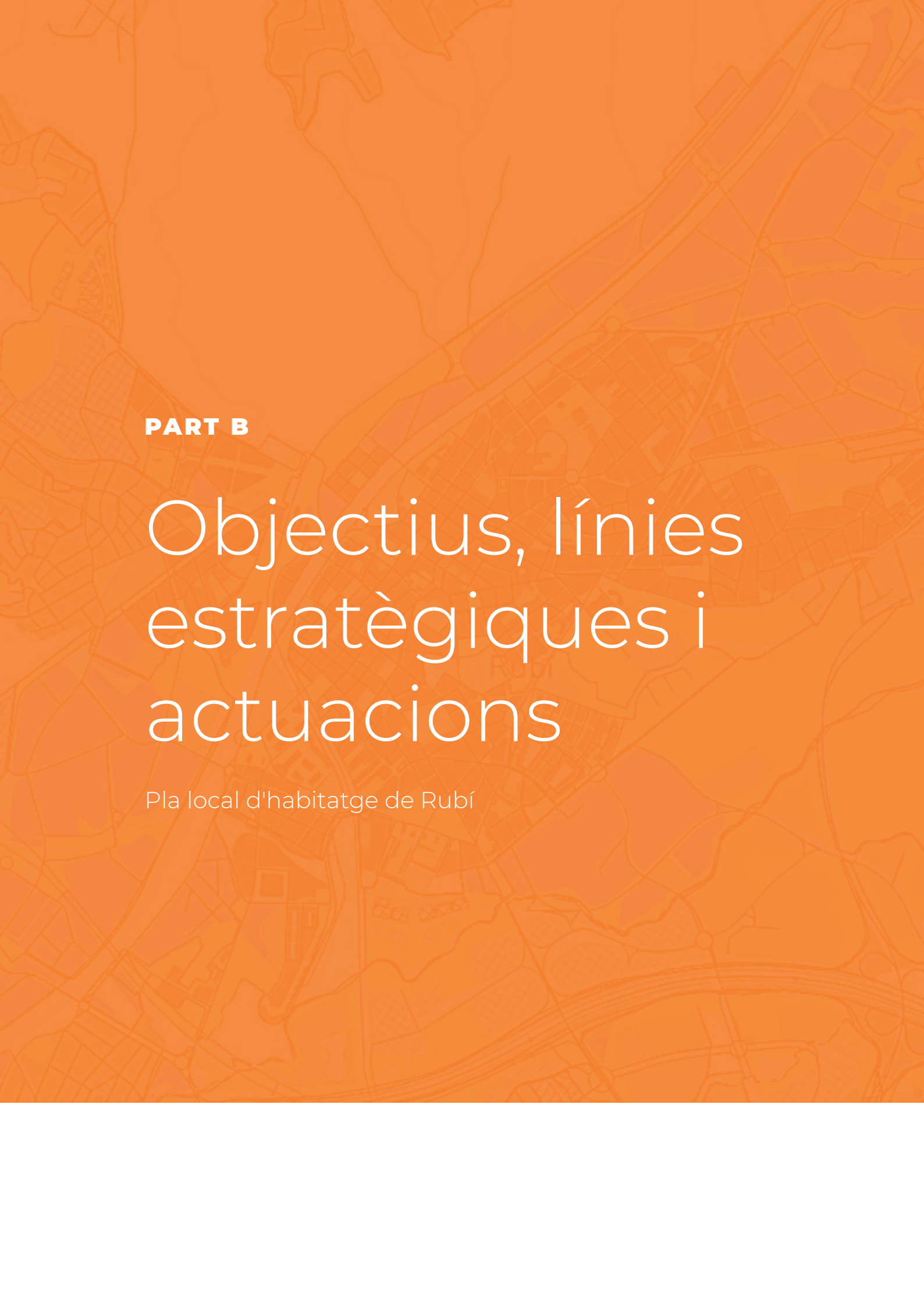
És una problemàtica greu que amplies capes de la població no disposin dels recursos necessaris per afrontar les inversions necessàries, per adequar els edificis als requeriments que provenguin de les inspeccions tècniques (ITEs). La presència d'habitatges ocupats i de habitatges deshabitats dificultaran també l'adopció dels acords necessaris.

10

Per últim, sorgeix l'oportunitat d'afrontar els objectius en matèria d'urbanisme i habitatge de manera coordinada i col·lectiva.

Davant a un creixement tradicional de les ciutats basats en iniciatives exclusivament locals, optant per solucions d'esgotament del sòl i promoció d'habitatge que no tenien en compte disfuncions com el creixement de l'habitatge buit, sorgeixen les opcions contràries per a trobar un desenvolupament sostenible, a nivell urbà i social.

La manera de planificar serà també aprofitant els espais de coordinació que ofereix l'àmbit metropolità, el PTSH, les connexions urbanes i socials amb la comarca del Vallès Occidental i la possibilitat de plantejar solucions concretes amb la resta de les localitats de l'Àrea Urbana de Terrassa y el municipi veí de Sant Cugat.

The background of the page is a light orange color with a faint, stylized map of the town of Rubí, Spain, overlaid. The map shows a grid of streets and various urban blocks.

PART B

Objectius, línies estratègiques i actuacions

Pla local d'habitatge de Rubí

01 Introducció

En la Diagnosi i Anàlisi del Pla Local de l'Habitatge (PLH) s'han plantejat els efectes de la recessió econòmica arran la fallida de la bombolla immobiliària de 2007 sobre la població, la recuperació econòmica a partir de l'any 2013 i els primers efectes de la crisi produïda per la pandèmia del COVID-19 a març de 2020.

Malgrat la millora econòmica experimentada entre 2013 i principis de 2020, les condicions del mercat residencial continuaven amb dificultats greus d'accessibilitat econòmica per les persones i unitats familiars amb rendes més baixes i mitjanes. Com s'ha visualitzat en la Diagnosi i Anàlisi, la renda mitjana de les persones que viuen a Rubí, especialment en determinats barris, es troba per sota del promig del Vallès Occidental.

El Preàmbul del Decret Llei 17/2019, de 23 de setembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, que modifica les diverses Llei relacionades amb la matèria, es prou il·lustratiu quan manifesta:

“Pel que fa al comportament general del mercat de l'habitatge per efecte de la crisi econòmica, es constata la caiguda sobtada que va patir el crèdit hipotecari i, consegüentment, l'accés a l'habitatge en règim de propietat. Sense perjudici que el sanejament del sector financer permeti recuperar la concessió prudent de crèdits hipotecaris per a la compra d'habitatges, és clar que l'accés a l'habitatge en règim de lloguer, o qualsevol

altra forma de cessió de l'ús equivalent, adquireix més rellevància en una situació desfavorable, caracteritzada pels preus de lloguer elevats i creixents. En aquest sentit, s'aprecia la necessitat de dur a terme mesures immediates per moderar aquests preus a través de l'augment general de l'oferta d'aquest tipus d'habitatge i, en particular, en l'àmbit de l'habitatge de protecció pública.”

Al respecte, les referències legislatives d'aquest Pla d'Acció responen a la legislació vigent, adaptada al que disposa el Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, la Llei 11/2020, de 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i el Decret Llei 20/2020, 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.

Segons dades de l'**Observatori del Treball i Model Productiu de la Generalitat de Catalunya**, el municipi de Rubí, a 1 de juny de 2020 disposava de les següents dades:

5.909 persones aturades, que representen 218 més que el mes d'abril. Des de l'inici de la pandèmia (15/03/2020), 1.200 persones s'han quedat sense feina al municipi.

7.006 persones afectades per ERTOS, distribuïdes en 818 expedients.

La pèrdua de capacitat econòmica de les famílies, l'atur i l'endeutament han provocat un increment de població amb dificultats per fer front a les despeses de l'habitatge, així com un augment del risc d'exclusió residencial.

Els efectes de la pandèmia produïda pel Covid-19 disposen dels primers informes estadístics. L'Exposició de Motius del Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, fa esment a dades significatives:

“ Malgrat les disposicions adoptades els darrers mesos, la crisi sanitària en què viu immersa Catalunya i el conjunt de la població mundial com a conseqüència de la pandèmia de la Covid-19 ha agreujat encara més l'accés a un habitatge digne i adequat d'una part important de la població, situació que ha desembocat en una important crisi econòmica i social. En aquest sentit, encara és massa aviat per tenir les dades que reflecteixin amb exactitud l'abast de la crisi social i el seu impacte, però sembla evident que la davallada d'ingressos com a conseqüència de la crisi econòmica pot derivar en una situació econòmica insostenible en moltes llars. Un problema que pot agreujar les dificultats, preexistents a la crisi, d'accés a un habitatge si tenim en compte que una part important de la despesa mensual de moltes llars es destina a aquesta finalitat –el 42,7 % a Barcelona ciutat i el 45,1 % a la resta de l'Àrea metropolitana, segons dades de l'Informe de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge (O-HB), corresponent al 2018.

Així ho apunta l'enquesta "Habitant en confinament", realitzada per l'Observatori Metropolità de l'Habitatge (juliol de 2020) a partir de 6.000 respostes, on s'estima que, durant els primers dos mesos de confinament, en el 42,9 % de les llars de l'Àrea metropolitana de Barcelona s'ha produït un retrocés en la situació econòmica, i només en l'1,9 % de les llars ha millorat l'economia durant aquest període. Unes dades que són singularment pitjors en el cas de les llars que viuen de lloguer; així, en el 57,6 % de les llars que viuen de lloguer ha empitjorat la situació en contraposició amb el 44,9 % de les llars que paguen hipoteca. ”

1.1

Planejament urbanístic de Rubí

Les previsions de desenvolupament urbanístic de Rubí prenen de referència el planejament urbanístic vigent, que és el Pla General d'Ordenació de Rubí (PGO), aprovat definitivament el juliol de 1981, la seva Modificació i Revisió del programa d'actuació, aprovats definitivament l'octubre de 1987 i el Text refós de les Normes Urbanístiques, aprovat el setembre de 2005.

Els treballs sobre el POUM es troben actualment en fase d'elaboració de l'Avanç, el qual haurà de respectar les determinacions establerts pel Pla Territorial Metropolità de Barcelona, (PTMB) aprovat pel Govern de la Generalitat el 20 d'abril de 2010.

Al respecte l'article 12.8 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (LDH) determina que el PTSH pot establir determinacions per a què siguin executades directament o desenvolupades per mitjà de planejament urbanístic; i l'article 16.1 estableix que el planejament urbanístic ha d'ésser coherent amb les determinacions de la planificació i la programació en matèria d'habitatge i, per tant, també amb el PTSH.

El PTSH ha d'entrar en vigor en breu, tal i com s'assenyala en l'epígraf 1.3, i per tant, abans de la vigència del POUM.

Des de l'Ajuntament es vetllarà perquè hi hagi una coherència en el contingut del PLH i del POUM, en especial pel que fa al document denominat Memòria Social, que segons el Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge de protecció pública en les modalitats corresponents que aquesta Llei determina i justificar, si s'escau, les reserves d'allotjament dotacional. (Article 59.1.h).

1.2 El Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge

Es troba en tramitació el Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge (PTSH), que deriva com un mandat de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret de l'habitatge (LDH). Aquest Pla constitueix el marc orientador per a l'aplicació a tot el territori de Catalunya de les polítiques d'habitatge i ha de ser coherent amb la resta del planejament territorial.

Els Plans Locals d'Habitatge segueixen una jerarquia similar a l'establerta entre el planejament urbanístic i el territorial, essent coherents amb el PTSH. Tot i que encara no estigui aprovat definitivament, resulta adient, respectar les seves determinacions per tal que es prenguin com a objectiu mínim imprescindible, i preveure que les accions locals proposades, en la mida que sigui possible, siguin més ambiciosos.

El Projecte de Decret del PTSH es va sotmetre a informació pública, juntament amb el seu estudi ambiental estratègic durant el termini de 45 dies, a comptar des del dia següent a la publicació en el DOGC, de 9 de març de 2019.

La Disposició final quarta del Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge estableix el següent:

El Govern ha d'aprovar el Pla territorial sectorial d'habitatge en el termini d'un any a partir de l'entrada en vigor d'aquest Decret Llei. Aquest Pla ha de determinar els estàndards de reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública en els municipis inclosos en les àrees de demanda residencial forta i acreditada que, per les especials dificultats d'accés a l'habitatge de la població, requereixen uns estàndards superiors als establerts pel text refós de la Llei d'urbanisme. Aquests estàndards han de ser, com a mínim, el 50 per cent del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació en sòl urbanitzable delimitat i el 40 per cent en sòl urbà no consolidat, amb possibilitat de reduir, en aquest darrer cas, fins al 30 per cent quan sigui necessari per garantir la viabilitat econòmica de l'actuació. La meitat com a mínim d'aquestes reserves s'han de destinar específicament al règim d'arrendament.

Aquest Decret Llei va entrar en vigor el 31 de desembre de 2019. En conseqüència, aquest PTSH s'hauria d'aprovar definitivament i entrar en vigor a finals de l'any 2020.

El PTSH ha de contenir una estimació de les necessitats, els dèficits i els desequilibris en matèria d'habitatge, i delimitar les àrees del territori que poden contenir àmbits susceptibles d'ésser declarats pel mateix PTSH o bé pels plans locals d'habitatge com a àrees de demanda forta i acreditada.

D'acord amb l'article 73.1 de la LDH, per a fer efectiu el dret a l'habitatge a tot el territori de Catalunya, els municipis inclosos en àrees declarades pel PTSH com a àrees de demanda forta i acreditada han de disposar, en el termini de vint anys, d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del total d'habitatges principals existents, considerant les circumstàncies pròpies de cada municipi i d'acord amb el calendari que sigui establert per reglament.

Aquests 20 anys es compleixen literalment un cop hagi entrat en vigor el PTSH. No obstant, Rubí ja està declarada com una àrea de demanda forta i acreditada per part del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.

El criteri per incloure un municipi dins d'aquesta àrea d'alta demanda ha tingut en compte, com a mínim, les variables següents: nombre d'inscrits en el Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial, producció d'habitatge protegit, estoc d'habitatges acabats sense vendre, lloguer mitjà contractual, renda familiar disponible bruta, llars joves, immigració econòmica, i variació de la població. La previsió de l'oferta i demanda d'habitatge assequible en els propers anys, analitzada per la Diagnosi del PLH, reforcen la idoneïtat de la inclusió de Rubí dins d'aquesta àrea.

Des de l'any 1987 s'han construït a Catalunya més de 135 mil habitatges amb protecció oficial, que representen només un 3,5% del parc residencial català total construït durant els darrers 30 anys. I si ens fixem en el període més recent, entre els anys 2000 i 2015 a Catalunya es va completar la construcció més de 71 mil habitatges amb protecció oficial, el que representa un ritme de 0,66 habitatges amb protecció oficial cada any per cada 1.000 habitants (Font del PTSH. P.94 Diagnosi).

El PTSH es marca com a objectiu complementari ampliar **l'oferta de lloguer social fins que arribi a representar el 5% del total dels habitatges principals. Actualment és d'un 2%.** Aquest 5% d'habitatge social estarà format: pels habitatges dotacionals, els protegits de lloguer (de promoció pública o privada), els d'inclusió, els de la xarxa de mediació, i, en general, per aquells altres que siguin de lloguer a un preu assequible fruit de processos impulsats directament o indirectament des del sector públic. (P.18. Memòria PTSH).

L'article 3 de la LDH estableix que el creixement del nombre d'habitatges destinats a polítiques socials obtingut en cada quinquenni mitjançant la nova construcció, la rehabilitació o l'adquisició no pot ésser inferior al 25% del nombre d'habitatges que manquen per arribar a l'objectiu final del 15% del total d'habitatges principals. Per assolir aquest objectiu fixats es permet que els municipis puguin mancomunar-se.

Els àmbits qualificats pel PTSH com d'una forta i acreditada demanda residencial, l'administració competent pot acordar l'expropiació forçosa de la propietat per incompliment del deure de conservació i rehabilitació si aquest incompliment comporta un risc per a la seguretat de les persones, sempre que s'hagin garantit, als propietaris que en demostrin la necessitat, els ajuts públics suficients per a fer front al cost del deure de rehabilitació de llur habitatge (article 40.1 de la LDH). Ara bé, per a exercir la potestat expropiatòria, s'ha d'instruir prèviament el corresponent expedient de declaració d'incompliment de la funció social de la propietat (article 40.2 de la LDH).

Per al **còmput de la solidaritat urbana**, cal tenir en consideració la definició d'habitatges destinats a polítiques socials de l'article 73 de la LDH. D'acord amb aquest, es consideren habitatges destinats a polítiques socials tots els acollits a qualsevol de les modalitats de protecció establertes per aquesta Llei o pels plans i els programes d'habitatge, els quals poden incloure, a més dels habitatges amb protecció oficial de compra o de lloguer o d'altres formes de cessió d'ús, els habitatges de titularitat pública, els habitatges dotacionals públics, els allotjaments d'acollida d'immigrants, els habitatges cedits a l'Administració pública, els habitatges d'inserció, els habitatges de copropietat, els habitatges privats de lloguer administrats per xarxes de mediació social, els habitatges privats de lloguer de pròrroga forçosa, els habitatges cedits en règim de masoveria urbana, els habitatges d'empreses destinats a llurs treballadors i altres habitatges promoguts per operadors públics, de preu intermedi entre l'habitatge amb protecció oficial i l'habitatge del mercat lliure però que no es regeixen per les regles del mercat lliure.

L'article 15 de la LDH regula les àrees subjectes als drets de tanteig i retracte. La seva creació ha d'estar ben justificada per part del PTSH o el municipi.

Al respecte, el PTSH, en funció de la importància de l'activitat immobiliària o de necessitats socials especials, pot proposar una delimitació d'àrees de tanteig i retracte o pot delimitar-les directament, d'acord amb els municipis afectats a fi de:

- Complir els objectius dels plans locals d'habitatge i l'exigència d'incrementar el parc d'habitatges vinculats a polítiques socials per al compliment de l'objectiu de solidaritat urbana.
- Facilitar la conservació i rehabilitació d'edificis.
- Evitar l'expulsió d'ocupants o altres processos especulatius.

- A efectes de la transmissió dels habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària, les àrees de tanteig i retracte poden coincidir amb les àrees de demanda residencial forta i acreditada delimitades en el PTSH, en els PLHs, o mentre aquestes no estiguin delimitades, amb el que preveu l'Annex del Pla per al dret a l'habitatge.
- En el marc d'un procediment d'execució forçosa de les obres necessàries per al compliment dels requisits d'habitabilitat dels habitatges mitjançant execució subsidiària a càrrec del titular, l'Administració pot acordar l'expropiació temporal, per un termini mínim de quatre anys i màxim de deu anys, de l'usdefruit d'habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària, que estiguin desocupats per causa de manca de les condicions i dels requisits d'habitabilitat, i que estiguin situats en municipis considerats àrees de demanda residencial forta i acreditada, declarades en el PTSH o en el Pla per al dret a l'habitatge, amb l'objectiu d'executar les obres necessàries que en permetin l'ús i l'ocupació.

El PTSH ha d'establir, si escau, el percentatge de reserva màxima que els municipis han de respectar en el contingent general pel que fa a persones empadronades en el municipi per a garantir la compensació entre municipis de l'oferta d'habitatges amb protecció oficial (article 100.2 de la LDH).

Rubí és integrat per part del PTSH de la següent forma:

És inclòs en l'àmbit metropolità dins del sistema urbà de Terrassa. El sistema urbà de Terrassa es conforma pels municipis de Terrassa, Matadepera, Rellinars, Vacarisses, Viladecavalls, Ullastrell i Rubí.

És considerat un centre urbà sense previsions de creixement de sòl urbanitzable.

És tractat com una Àrea d'Intervenció Complementària, amb una previsió de creixement del nombre de llars molt alt (15'3% durant la vigència del PTSH).

És inclosa en una Àrea de Demanda Forta i Acreditada, subjecte al mandat de solidaritat urbana (Taula 6.2.1.1 del PTSH) i Annex del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.

Rubí també és considerat municipi amb el mercat d'habitatge tens, segons declaració provisional de vigència un any, tal i com disposa l'Annex de la Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge.

Acomplir els objectius de solidaritat urbana apareixerà com una de les accions matrius del PLH. Tal i com estableix l'epígraf 6 de la Diagnosi i Anàlisi, dedicat a la solidaritat urbana del PTSH, Rubí té la següent situació de partida i d'assoliments dels objectius en tres quinquennis.

Quinquenni	Estimació habitatges principals	Projecció habitatges existents destinats a polítiques socials	Nous habitatges destinats a polítiques socials a promoure durant el quinquenni	Objectiu de solidaritat urbana
Situació de partida	27.818	1.397		5%
1	28.737 (+919) (Δ 3.3%)	1.338 (-59)	951	8%
2027				
2	30.115 (+1.378) (Δ 4.8%)	1.264 (-74)	1.327 (+376)	11.8%
3	31.853 (+1.738) (Δ 5.7%)	1.190 (-74)	1.311 (-16)	15%

Actualment Rubí compta amb un parc de 28.243 habitatges principals i 1.077 habitatges destinats a polítiques socials, el que representa un 3,8% respecte a l'objectiu de solidaritat urbana.

Si tenim present que el PTSH no només estableix un 15% d'habitatges destinats a polítiques socials, sinó que a més determina que el 5,8% de les mateixes ha de ser en lloguer, ens trobem que a la finalització del període de 20 anys, Rubí hauria haver assolit l'objectiu de l'15% amb una distribució per programes semblant a la següent:

Nous habitatges destinats a polítiques socials en les àrees de demanda forta i acreditada	Nombre d'habitatges destinats a polítiques socials	Percentatge d'habitatges destinats a polítiques socials respecte el total	Percentatge d'habitatges destinats a polítiques socials respecte el total d'habitatges principals
Habitatge amb protecció oficial de lloguer	500	10,46%	1,57%
Allotjaments dotacionals	208	4,35%	0,65%
Adquisició propietat d'habitatges de bancs i grans tenidors	60	1,26%	0,19%
Adquisició ús d'habitatges provinents de bancs i grans tenidors (cessió, tanteig, expedients..)	120	2,51%	0,38%
Mobilització del parc existent cap el lloguer social (xarxa de mediació, incentius fiscals, índex de referencia...)	990	20,72%	3,11%
Adquisició d'habitatges en el parc existent	15	0,31%	0,05%
Habitatges amb protecció oficial de compravenda i de tinences intermèdies	1.696	35,49%	5,32%
Total habitatges	3.589	75,10%	11,27%
Total projeccions habitatges existents destinats a polítiques socials al final del Pla	1.190	24,90%	3,74%
Projeccions del total d'habitatges destinats a polítiques socials al final del Pla	4.779	100,00%	15,00%

Font: Elaboració pròpia a partir de la Taula 6.2.2.3 del PTSH: Projeccions de distribució d'habitatges destinats a polítiques socials segons tipus d'habitatge en les àrees de demanda residencial forta i acreditada

Una de les missions implícites del PLH és recopilar i endreçar totes les mesures relacionades amb la política d'habitatge, amb especial atenció a les sorgides de serveis socials i de planificació urbana.

La previsió del PTSH al conjunt de Catalunya és que hagi d'atendre les 315 mil noves llars que s'estima que quedaran excloses del mercat en els propers 15 anys. Aquesta demanda es cobreix mitjançant tres actuacions: **el lloguer social, la promoció d'habitatges amb protecció oficial de compravenda i de tinences intermèdies, i els ajuts directes al pagament del lloguer**. (P.119 i 120. Desplegament del Pla. PTSH).

La part de **lloguer social** coberta pel PTSH és mitjançant la creació de 131.500 habitatges de lloguer social (Taula 6.1.1.3). Aquesta xifra permetrà assolir l'objectiu d'incrementar el parc social fins el 5% del total dels habitatges principals, i implica que el 41% de la futura demanda exclosa serà atesa mitjançant aquest instrument.

La principal forma prevista de producció de lloguer social serà mitjançant la construcció d'habitatges amb protecció oficial. S'estima que serà necessari construir uns 52 mil, amb els quals s'atendrà un 16,5% de les llars excloses. D'aquests, 35 mil seran de promoció pública, i 17 mil de promoció privada (Taules 6.1.1.1 i 6.1.1.3).

El segon mecanisme per incrementar el parc de lloguer social serà la mobilització dels habitatges desocupats fonamentalment mitjançant la mediació, però també a través d'incentius fiscals, control de preus amb índex de lloguer de referència, etc. Es preveu obtenir 36 mil habitatges mitjançant aquests instruments amb els quals atendre un 11,4% de les llars excloses (Taula 6.1.1.2).

La resta d'habitatges de lloguer social s'aconseguiran en el parc existent amb operacions: (i) d'adquisició de la propietat d'habitatges de bancs i grans tenidors (29 mil habitatges per al 9,2% del total de llars excloses); (ii) d'adquisició d'habitatges en el parc existent privat, majoritàriament mitjançant el tanteig i retracte (7.500 habitatges per al 2,4% de les llars excloses); (iii) i d'adquisició de l'ús d'habitatges de bancs i grans tenidors (7 mil habitatges per al 2,2% del total de llars excloses) (Taula 6.1.1.2). (P.114. Desplegament del Pla PLH).

El PTSH preveu la construcció de 142.500 habitatges amb protecció oficial de compravenda i de tinences intermèdies per al 45,2% de les llars excloses del mercat amb major nivell d'ingressos (Taules 6.1.1.1 i 6.1.1.3). Segons l'article 54.1 del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, les tinences intermèdies per a l'accés a l'habitatge amb protecció oficial poden tenir les modalitats següents:

- (i) la propietat compartida, d'acord amb la definició que conté l'article 71 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- (ii) el dret de superfície i altres tipus de propietat de caràcter temporal; com pot ser la concessió.
- (iii) la cessió d'ús, quan l'efectua una cooperativa de cessió d'ús als seus associats.

Per últim, es preveu que unes 41 mil llars, és a dir, el 13% de la demanda exclosa, puguin accedir a un habitatge en el mercat de lloguer gràcies al **sistema d'ajuts al pagament** (Taula 6.1.1.2 i 6.1.1.3).

Fórmules similars es proposen aplicar per part del PLH, incardinades en les competències municipals, capacitat econòmica i realitat de Rubí, si bé l'aposta és per un major percentatge de lloguer social, i que l'HPO de compravenda sigui minoritari, i bàsicament, per fer viable econòmicament les promocions de l'empresa municipal PROURSA.

1.3 Principals conclusions de l'Anàlisi i diagnòsi del PLH

Abans de desplegar el Pla d'Acció, es presenta un compendi resumit de les principals necessitats d'habitatge detectades en la part de Diagnòsi i Anàlisi, classificades per col·lectius (grups d'atenció preferent):

Població jove

Es tracta de fer un important esforç per promocionar la permanència en Rubí de la població jove, entre els 25 i els 34 anys, que tendeix a buscar habitatge en altres localitats de la comarca davant l'escassetat d'habitatge assequible, especialment per al lloguer.

Amb aquesta finalitat, es planteja influir en la mobilització de l'habitatge buit, el desenvolupament d'allotjaments dotacionals i habitatges de protecció pública per al lloguer, així com la possibilitat de desenvolupar programes d'ajuda específics per a l'accés a l'habitatge de lloguer. Es considera més apropiat guiar les allotjaments dotacionals al grup més jove, per facilitar un primer accés a l'habitatge.

Com en les consideracions fetes pel que fa a l'objectiu de la solidaritat urbana, cal assenyalar que aquestes xifres (Habitatge de protecció pública i allotjaments dotacionals) variaran amb el desenvolupament d'un nou POUM i els corresponents plans especials urbanístics que defineixin el nombre màxim i la ubicació dels allotjaments dotacionals¹.

Risc o situació d'exclusió residencial

Inclou dos grups que s'han analitzat per separat dins la Diagnòsi:

Les persones que són perceptores de prestacions d'urgència perquè estan en risc de perdre la seva llar habitual

D'acord amb les dades aportades pels Serveis Socials, aquest grup està experimentant un creixement significatiu en els últims anys, i s'espera que augmenti en el context actual. Es preveu un creixement del 50% en unitats familiars que sol·liciten aquest tipus de beneficis, continuant la tendència que s'ha produït entre el 2018 i el 2019, fins a 130 llars.

El grup de persones que resideixen habitualment en habitatges ocupats

A partir de les dades proporcionades pel Servei d'habitatge Municipal fins a 2019, la presència és de prop de 700 llars, en què resideixen més de 1.400 persones, de les quals uns 500 són menors.

Es considera una prioritat contribuir a la regularització d'aquestes ocupacions sense títol habilitant.

Exclusió residencial greu

A partir de les dades proporcionades pels Serveis Socials, hi ha un increment continu de les persones que requereixen un allotjament temporal d'urgència, sota diverses circumstàncies. Cal destacar la presència d'unitats familiars amb menors (3,4 membres de mitjana) i persones des de l'edat de 65 anys.

Per tant, es considera apropiat generar recursos cap a aquests col·lectius.

Població amb dificultats en el mercat lliure (lloguer)

Les sol·licituds d'ajuts per al pagament del lloguer, convocada per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC) en el marc del Pla Estatal d'Habitatge 2018-2021, han anat augmentant en termes del nombre d'aplicacions, de 399 en 2016 a 738 en 2019. És previsible que, en cas de limitació de convocatòries d'ajuts o reducció de les seves quanties, hi hagi persones o unitats familiars que trobin dificultats per mantenir el seu habitatge.

Per tant, es considera apropiat incloure'l com un col·lectiu que pot ser exclòs del mercat lliure de l'habitatge, en absència d'un suport financer suficient.

De la mateixa manera, s'espera un augment del nombre de llars que necessitin assistència, a risc de quedar-se fora en el cas de no complir algun dels requisits o perquè la previsió pressupostària està esgotada.

Gent gran (lloguer)

Segons el servei d'habitatge municipal, el 12% dels sol·licitants d'ajuts per al pagament del lloguer són persones de més de 65 anys.

Es considera apropiada l'atenció reforçada a aquest col·lectiu, en la mesura que altres recursos d'habitatge poden estar disponibles orientats a problemes associats a la soledat, dependència, etc...

En el següent quadre es proposen les mesures generals de com cobrir les necessitats d'habitatge dels diversos col·lectius, precisant nombre d'usuaris, habitatges i ajuts.

¹ En relació al potencial d'HPP segons planejament vigent, hi ha dos sectors (IPAGSA i Cremalleres Rubí) que si es desenvolupen hauran de reserva el 30% de sostre residencial per HPP. Això significa el desenvolupament de 129 habitatges protegits. Els altres habitatges protegits, necessaris per complir suficientment la demanda prevista en aquest document, estan condicionats a l'aprovació d'un nou POUM.

Destinatari	Nombre Habitatges/persones Demandants Estimats		Mesures preferents d'atenció	Nombre Habitatges/Ajuts Estimats
(1) Població jove	1.426-1.503 habitatges	25-29 (751 habitatges)	1.- Borsa de Lloguer 2.- Allotjaments dotacionals 3.- Habitatge de protecció pública 4.- Ajuts de lloguer	1.- 100 2.- 156* 3.- 200* 4.- 295
	- 2.139-2.254 persones	30-34 (752 habitatges)	1.- Borsa de Lloguer 2.- Allotjaments dotacionals 3.- Habitatge de protecció pública 4.- Ajuts de lloguer	1.- 150 2.- 39* 3.- 250* 4.- 313
(2) Risc o situació d'exclusió residencial	830 habitatges - 1.800 persones		2.- Allotjaments dotacionals 5.- Prestacions d'emergència 6.- Regularització d'ocupacions	2.- 13 5.- 130 6.- 687
(3) Exclusió residencial greu	75-100 persones - 21 habitatges		1.- Borsa de Lloguer/Xarxa Inclusió Social 7.- Allotjament temporal d'urgència	1.- 14 (42 persones) 7.- 7 (34 persones)
(4) Població amb dificultats en el mercat lliure (lloguer)	850 habitatges - 2.380 persones		4.- Ajuts de lloguer	4.- 850
(5) Gent gran (lloguer)	120 habitatges - 240 persones		4.- Ajuts de lloguer	4.-120
TOTAL	3.247 – 3.324 habitatges - 6.634 – 6.774 persones		1.- Borsa de Lloguer 2.- Allotjaments dotacionals 3.- Habitatge de protecció pública 4.- Ajuts de lloguer 5.- Prestacions d'emergència 6.- Regularització d'ocupacions 7.- Allotjament temporal d'urgència	1.- 264 2.- 208* 3.- 450* 4.- 1.578 5.- 130 6.- 687 7.- 7

* Requereix l'aprovació d'un nou Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM)

1.4 Definicions aplicades en el Pla d'Acció

Exclusió social

Persones ateses per Serveis Socials, preferiblement residint en habitatges compartits (més d'una unitat de convivència).

Emergència habitacional

Persones afectades per pèrdua de l'habitatge, que són ateses per entitats del tercer sector i l'Ajuntament, per tal d'intentar conservar l'habitatge o facilitar un ràpid reallotjament, tal i com preveuen les Lleis catalanes 26/2015 i 4/2016.

Des de l'Ajuntament es fa seguiment d'aquestes situacions, amb contactes amb les entitats gestores i amb les famílies afectades. Així mateix, en aplicació de la normativa, l'Ajuntament es troba en disposició d'aplicar els protocols que afecten a persones en procés de desnonament que viuen en pisos de grans tenidors d'habitatge, com preveuen les lleis catalanes 26/2015 i 4/2016.

Població amb exclusió residencial greu

Aquelles unitats familiars amb uns ingressos que no poden accedir a un habitatge de la borsa de lloguer municipal i necessiten d'un lloguer social.

Població amb dificultats del mercat lliure

Aquelles unitats familiars amb uns ingressos suficients per accedir a un habitatge de la borsa de lloguer municipal i a un lloguer assequible.

Lloguer assequible

Immòbles amb quotes d'arrendament inferiors a un 20% de l'índex de referència preus de lloguer de Rubí. (-0'01% a -20%).

Lloguer social

Immòbles amb quotes d'arrendament per sota d'un 20% de l'índex de referència dels preus de lloguer de Rubí. (-20'01% a -X).

Índex de referència dels preus de lloguer

És un indicador de consulta pública amb caràcter informatiu de la Generalitat de Catalunya que permet conèixer la mitjana del preu de renda del metre quadrat de lloguer d'un habitatge situat en una zona i amb unes característiques de superfície similar a la definida per qui fa la consulta. Així mateix, determina una àrea de rendes inferiors i també superiors a aquest índex, basades en la ponderació de les característiques qualitatives de l'habitatge, prenent com a base el rang de preus existent en l'àmbit analitzat.

Inicialment, l'índex aporta informació sobre 27 municipis, que representen el 56% del total de població catalana. Són aquests: Badalona, Barcelona, Castelldefels, Cerdanyola del Vallès, Cornellà de Llobregat, Granollers, l'Hospitalet de Llobregat, Igualada, Manresa, Mataró, Mollet del Vallès, Rubí, Sabadell, Sant Boi de Llobregat, Sant

Cugat del Vallès, Santa Coloma de Gramenet, Terrassa, Vic, Vilanova i la Geltrú, Girona, Figueres, Olot, Blanes, Tarragona, Reus, Tortosa i Lleida.

Des del punt de vista metodològic, l'Índex es basa en l'explotació de les dades dels últims 3 anys, del Registre de Fiances de l'INCASOL. Aquestes dades estan geolocalitzats per aportar a l'usuari una informació molt precisa sobre el rang de preus existent per a un determinat tipus d'habitatge en un àmbit molt concret de cadascun dels municipis, tot tenint en compte l'any de construcció i l'estat del seu manteniment.

Aquest índex té efectes en els contractes de lloguer a 1 d'octubre, que es quan ha entrat en vigor la Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge.

L'índex de referència de preus de lloguer de Rubí és mou entre els 6 i els 12'5 €/m2.

Gent gran

Persones a partir dels 60 anys. D'acord amb les condicions residencials i econòmiques descrites a la Diagnosi i Anàlisi, hi haurà 240 persones demandants, que serien beneficiàries d'ajudes al lloguer, i que habiten 120 habitatges on ara resideixen.

El Pla d'Acció proposa la meitat d'allotjament dotacional previst sigui proposat per aquest col·lectiu (104 habitatges), i que estiguin destinats per persones amb autonomia personal però que gaudeixen d'alguns serveis prestats en l'edifici.

Població jove

Persones entre 25 i 34 anys. Es tracten 3757 persones, dividides en dues franges: entre 25 i 29, i entre 30 i 34 anys, que necessiten un total de 1503 habitatges, sota diverses fórmules: borsa de lloguer municipal, allotjament dotacional, habitatges de protecció oficial i ajuts al lloguer.

Necessitats especials

Persones amb algun tipus de discapacitat que tenen dret a reserves d'habitatges de protecció pública adaptat segons la normativa vigent. Segons l'article 56.3 del Decret 75/2014, de 27 de maig, pel qual s'aprova el Pla pel Dret a l'Habitatge de Catalunya en qualsevol promoció d'habitatges amb protecció oficial s'ha de reservar per persones amb discapacitat un percentatge mínim del 3% o aquell que determini la normativa vigent en cas que sigui superior, del nombre total d'habitatges qualificats amb les característiques constructives adequades a les persones que l'han d'habitar.

1.5 Vigència del PLH

L'article 14.4 LDH recull que “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 sis anys, el pla s'ha de revisar”. Certament, hi ha un seguit d'actuacions que són continuades any rere any, d'altres que tenen una data concreta i altres per les quals s'estableix una forquilla d'anys.

Les accions que ultrapassen la vigència del PLH, s'hauran d'establir en la Memòria Social que conformi el POUM que es troba en tramitació.

1.6 Estructura del Pla d'Acció

El ple municipal de Rubí va acordar per unanimitat en la sessió de 5 d'abril de 2018 l'elaboració d'un PLH.

Com antecedent del PLH, en el mes d'octubre de 2016, l'Ajuntament de Rubí aprovà el Pla Estratègic d'Habitatge 2015-2019, que es desglossava en tres objectius:

- Línia 1. Incrementar el Parc social d'habitatges de Rubí
- Línia 2. Fomentar la participació en matèria d'habitatge
- Línia 3. Desenvolupar un Pla de Comunicació d'Habitatge

A aquestes tres línies cal afegir totes les mesures provinents de Serveis Socials atès que els Plans Locals d'Habitatge actuals són documents amb una doble naturalesa: urbanística i social, i alhora adaptar l'estructura del document a la prevista per un PLH, segons el que preveu l'article 14 de la LDH.

EL PLH proposat és també coherent i desenvolupa les directrius del PTSH, aprovat inicialment, que són les següents:

- a) Prioritzar les mesures de política d'habitatge de tipus estructural** que permetin consolidar un ampli model de protecció residencial per sobre de solucions conjunturals.
- b) Promoure una diversitat d'actuacions que assegurin l'adequació de l'acció pública en matèria d'habitatge** a les diferents realitats del territori català, a tots els nivells i situacions d'exclusió residencial i tenint present la perspectiva de gènere.
- c) Cercar la cooperació i la coordinació entre els diferents nivells de govern** amb competències en la matèria i entre els diferents actors públics i privats relacionats amb el procés d'elaboració, implementació i execució de les polítiques d'habitatge associades al Pla.

d) Prioritzar l'atenció residencial a col·lectius d'elevada vulnerabilitat com poden ser les dones víctimes de violència masclista, les llars monoparentals, les persones grans, les persones discapacitades, o les llars amb baixos ingressos amb fills o filles i persones grans dependents al seu càrrec.

e) Impulsar polítiques actives per tal d'executar la construcció dels sòls reservats per a habitatge de protecció pública i incrementar el parc públic d'habitatges destinats al lloguer social mitjançant els instruments de política de sòl i d'habitatge i la qualificació de sòls com a sistema d'habitatge dotacional públic.

f) Potenciar l'ús social i eficient del parc d'habitatges existents mitjançant instruments com ara, la mediació i mobilització d'habitatges no principals cap el lloguer social, o l'adquisició de l'ús o la propietat per part de l'Administració d'habitatges privats vacants per destinar-los també a lloguer social.

g) Contribuir a millorar la cohesió social de la ciutat existent i futura.

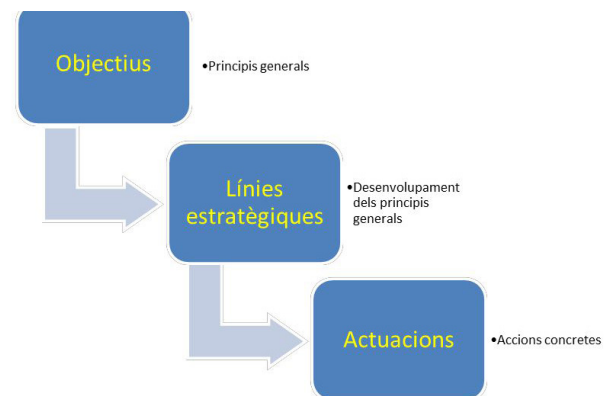
h) Utilitzar eficientment i sosteniblement els assentaments urbans mitjançant l'aplicació de polítiques orientades a maximitzar l'ús, la rehabilitació i la millora de l'eficiència energètica dels habitatges existents, així com dels teixits urbans on es troben ubicats.

i) Procurar minimitzar l'impacte ambiental directe i indirecte de l'activitat residencial.

A partir de la Diagnosi i Anàlisi de la situació de l'habitatge a Rubí, s'han establert un total de 4 objectius:

- 1. Prevenir i atendre l'emergència habitacional i l'exclusió residencial.**
- 2. Ampliar el parc públic d'habitatge i la borsa de lloguer municipal per donar compliment a l'objectiu de solidaritat urbana.**
- 3. Rehabilitar, mantenir i millorar el parc d'habitatge actual.**
- 4. Establir mecanismes de desenvolupament i compliment del Pla Local de l'Habitatge.**

Per tal d'aconseguir l'acompliment dels objectius del Pla d'Acció, aquest s'articula metodològicament seguint aquesta estructura:



El Pla Local d'Habitatge es compona:

- Preàmbul.**
- 4 Objectius.**
- 25 Línies estratègiques.**
- 34 Actuacions.**

02 Prevenir i atendre l'emergència habitacional i l'exclusió residencial

La prevenció i atenció de l'emergència habitacional ha d'utilitzar i coordinar totes les accions i els recursos disponibles, des d'una visió integral, tant de l'Ajuntament com d'altres administracions i entitats del tercer sector. Aquestes accions inclouen l'assessorament, mediació, i els ajuts per fer front a les despeses de l'habitatge i els subministraments bàsics, així com també l'oferiment d'allotjament temporal fins que es trobi un altre habitatge estable amb un cost assumible (lloguer social). En aquells casos en que la possible pèrdua de l'habitatge es converteix en risc d'exclusió residencial i/o social poder oferir habitatges d'inclusió amb un acompanyament social.

2.1 Atenció a les persones amb dificultats per a mantenir el seu habitatge o en procés de pèrdua de l'habitatge

2.1.1 Dotació d'ajuts econòmics que permetin mantenir 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 d'una línia d'ajudes integrals destinada a l'accés o manteniment de l'habitatge habitual, que recull les següents tipologies.

- Lloguer endarrerit i lloguer habitual.
- Reparació o adaptació d'habitatge.
- Pagament situacions de llançaments i desnonaments.
- Allotjament temporal d'urgència.
- Allotjament s temporals d'urgència per a gent gran sense recursos (a partir de 65 anys).
- Facilitar l'accés a un habitatge.
- Manteniment condicions mínimes d'higiene.
- Eliminació de barreres arquitectòniques i millora de l'habitatge.
- Garantir els subministraments bàsics (aigua, llum i gas).
- Altes en els subministraments bàsics.
- Neteges de xoc d'habitatge.
- Trasl·lat residencial en situacions greus.

En el pressupost de l'any 2019, aquestes ajudes sumaven 246.541,75 €, que representa un 67,75% de les ajudes socials totals. (363.909,28 €)

Amb aquestes recursos s'han generat 288 expedients que han atès:

194 Unitats Familiar
551 Persones

A continuació s'exposa el desglossament de les problemàtiques més directament relacionades amb l'habitatge de l'any 2019, i de la part corresponent a 2020 (de 1 de gener a 19 de juny de 2020) que han estat ateses per Serveis Socials és el següent:

Casuística	Persones 2019	Persones 2020
Manca d'habitatge	54	63
Amuntegament	29	28
Barraquisme	6	8
Habitatge diferent	65	72
Desnonaments	104	77
Deutes habitatge habitual	244	115
Emergència habitacional	58	37
Facilitar accés a un habitatge	93	5

Com es pot comprovar, ja s'apunta en el decurs de 2020 la tendència a l'alça de supòsits d'atenció arran els impactes de la crisi del covid-19.

En el pressupost de l'any 2018, aquestes ajudes sumaven 221.078,13€, que representa un 56,17% de les ajudes socials totals. (393.599,51€).

Amb aquestes recursos s'ha generat el mateix nombre d'expedients que a 2019 (288) i s'han atès:

220 Unitats Familiar
614 Persones

Per tipologies, destaca l'increment entre 2019 i 2018 d'ajudes de lloguer endarrerit i lloguer habitual, que ha passat dels 78.912,43€ (2018) a 120.848,04€ (2019).

L'import de pagament per situacions de llançaments i desnonaments és molt baix en els últims exercicis: 1.114,88 (2018) i 1.814,41 (2019).

En un context de crisi pel covid-19, les ajudes per evitar llançaments, així com per al pagament de lloguers s'hauran d'incrementar, un cop hagin expirat els efectes del Reial Decret-Llei 11/2020, de 31 de març, pel qual s'adopten mesures urgents complementàries en l'àmbit social i econòmic per fer front al COVID-19, que preveu la suspensió dels desnonaments per un termini màxim de 6 mesos a partir del 2 d'abril del 2020 (fins l'1 d'octubre de 2020). I que ha estat prorrogat fins al 31 de gener de 2021 per mitjà del Reial Decret-Llei 30/2020, de 29 de setembre, de mesures socials en defensa de l'ocupació.

Al respecte, la Generalitat ha aprovat el Decret Llei 37/2020, de 3 de novembre, de reforç del dret a l'habitatge davant els efectes de la pandèmia de la Covid-19, que estableix noves mesures destinades a evitar els desnonaments de famílies sense alternativa d'habitatge propi.

El Decret pretén adaptar a la situació de pandèmia la Llei 24/2015 i el Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, per tal d'impedir les execucions hipotecàries i els desnonaments que puguin afectar persones o unitats familiars en situació de risc d'exclusió residencial.

El Decret afegeix una nova Disposició Addicional Tercera a la Llei 24/2015, que preveu la suspensió «excepcional i transitòria per motius sanitaris» dels procediments de desnonament i dels llançaments previstos que afectin llars assenyalades com a vulnerables pels serveis socials de l'Administració pública sense alternativa habitacional. Aquesta suspensió s'aplicarà durant la vigència de l'estat d'alarma o mentre siguin d'aplicació mesures de restricció o limitació de la llibertat de circulació per raons sanitàries.

Les ajudes municipals hauran de ser compatibles amb les ajudes que les altres Administracions mobilitzin, i que ho són les següents:

Estat

Ingrés mínim vital. Regulat pel Reial Decret-Llei 20/2020, de 29 de maig. Al respecte, en el Reglament de desenvolupament de la Llei es preveu que es contemplin els possibles increments de la quantitat a percebre quan s'acreditin les despeses del lloguer de l'habitatge habitual.

Ajuts del lloguer del Ministerio de Movilidad, Transporte y Agenda Urbana (MITMA). Antic Ministeri de Foment.

Generalitat de Catalunya

Subvencions per al pagament del lloguer per a persones grans (a partir de 65 anys).

Prestacions econòmiques d'especial urgència

- Ajuts per al pagament de deutes de rendes de lloguer.
- Ajuts per al pagament de les quotes d'amortització hipotecària.
- Ajuts per la pèrdua de l'habitatge per desnonament.

Segons la Diagnosi i Anàlisi del PLH, les ajudes que s'han de preveure entre els anys 2021 i 2027 són les següents:

Persones joves entre 25-29 anys	295 ajuts al lloguer
Persones joves entre 30-34 anys	313 ajuts al lloguer
Persones en risc o situació d'exclusió social	130 prestacions d'emergència
Persones amb dificultats en el mercat lliure de lloguer	850 ajuts al lloguer
Persones grans	120 ajuts al lloguer

Com estableix la Diagnosi i Anàlisi del PLH, per les persones en risc o situació d'exclusió residencial resulta necessari disposar de 7 allotjaments temporals d'urgència. Aquests allotjaments són coberts per l'actuació municipal d'adequació d'habitatges als baixos del carrer Belchite 1-9.

Àmbit d'aplicació

Rubí

Escenari temporal

2021-2027. Ja en marxa

Responsable

Serveis Socials i OLH

2.1.2 Mecanismes de seguiment i acompanyament als desnonaments

L'Ajuntament vol evitar la pèrdua de l'habitatge habitual de persones en situació de vulnerabilitat, tant en el cas de propietat com de lloguer, com són els supòsits següents:

- Per no poder fer front als pagaments de la hipoteca o bé per haver estat avaladors d'habitatges en situació d'impagament.
- Per no poder fer front al pagament de la quota de lloguer.

Pel que fa a la propietat, en cas que no sigui possible aturar el desnonament cal garantir un reallotjament digne, tal i com disposa la Llei 24/2015, del 29 de juliol de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, els aspectes que es mantenen vigents arran la Sentència del Tribunal Constitucional núm.13/2019, de 31 de gener.

L'article 5 de la Llei 24/2015 del 29 de juliol preveu que:

- Abans d'adquirir un habitatge resultant d'acords de compensació o dació en pagament de préstecs o crèdits hipotecaris sobre l'habitatge habitual, o abans de la signatura de la compravenda d'un habitatge que tingui com a causa de la venda la impossibilitat per part del prestatari de retornar el préstec hipotecari, l'adquirent ha d'oferir als afectats una proposta de lloguer social, si l'adquisició o la compravenda afecta persones o unitats familiars que no tinguin una alternativa d'habitatge pròpia i que es trobin dins els paràmetres de risc d'exclusió residencial definides en aquesta llei.
- Abans d'interposar qualsevol demanda judicial d'execució hipotecària o de desnonament per impagament de lloguer, el demandant ha d'oferir als afectats una proposta de lloguer social, si el procediment afecta persones o unitats familiars que no tinguin una alternativa d'habitatge pròpia i que es trobin dins els paràmetres de risc d'exclusió residencial definides en aquesta llei, la qual cosa ha de comprovar el demandant, que ha de requerir prèviament la informació als afectats, sempre que es donin els supòsits següents:

- a) Que el demandant tingui la condició de gran tenidor d'habitatge.
- b) Que el demandant sigui persona jurídica que hagi adquirit després del 30 d'abril de 2008 habitatges que siguin, en primera o en ulteriors transmissions, provinents d'execucions hipotecàries, provinents d'acords de compensació de deutes o de dació en pagament o provinents de compravendes que tinguin com a causa la impossibilitat de retornar el préstec hipotecari.

Una vegada verificada la situació de risc d'exclusió residencial, d'acord amb el que estableixen els apartats anteriors, i una vegada formulada l'oferta de lloguer social, si els afectats la rebutgen, el demandant pot iniciar el procediment judicial.

La realització de l'oferta obligatòria de lloguer social s'ha de comunicar, en un termini de tres dies hàbils des de la seva realització, a l'Ajuntament del municipi en què es troba situat l'habitatge i a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

En tot cas, com preveu l'article 5.6 d'aquesta Llei, les administracions públiques han de garantir en qualsevol cas el reallotjament adequat de les persones i unitats familiars en situació de risc d'exclusió residencial que estiguin en procés d'ésser desnonades de llur habitatge habitual, per a poder fer efectiu el desnonament. El mecanisme de garantia del reallotjament l'ha d'acordar la Generalitat amb l'Administració local per als casos que les meses de valoració que regula la secció IV del Decret 75/2014, del 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, tramitin com a emergències econòmiques i socials.

La Disposició Transitòria Tercera expressa que la Generalitat ha de proposar a l'Administració local, en un termini de tres mesos a comptar de l'entrada en vigor d'aquesta llei, els mecanismes per a garantir el reallotjament adequat.

El Decret Llei 37/2020 imposa als grans tenidors d'habitatges l'obligació d'oferir als afectats una proposta de lloguer social abans d'interposar qualsevol demanda judicial d'execució hipotecària o de desnonament per impagament del lloguer. La mesura, com ja contemplava el Decret Llei 17/2019 es fa extensiva a les demandes de desnonament que es puguin imposar per venciment de la durada del contracte o, en determinades circumstàncies, per manca de títol jurídic que habiliti l'ocupació.

L'article únic del Decret Llei modifica i amplia l'article 5.1 de la Llei 24/2015.

L'obligació d'acreditar que s'ha formulat una proposta de lloguer social abans d'interposar determinades demandes judicials, **es fa extensiva en els mateixos termes a qualsevol acció executiva derivada de la reclamació d'un deute hipotecari i a les demandes de desnonament següents:**

- a) Que el demandant tingui la condició de gran tenidor d'habitatge.
- b) Que el demandant sigui persona jurídica que hagi adquirit després del 30 d'abril de 2008 habitatges que siguin, en primera o en ulteriors transmissions, provinents d'execucions hipotecàries, provinents d'acords de compensació de deutes o de dació en pagament o provinents de compravendes que tinguin com a causa la impossibilitat de retornar el préstec hipotecari.

Segons la Memòria del Servei Local de l'Habitatge de 2018, des de l'aprovació de la Llei 24/2015, l'Ajuntament ha rebut 54 ofertes de lloguer social. No totes les entitats financeres han complert amb l'obligació legal de realitzar aquesta oferta, si bé algunes van realitzar l'oferta quan els efectes de la Llei estaven suspesos a l'espera de la Sentència del Tribunal Constitucional.

Per una altra banda, l'article 16.3 de la Llei 4/2016 estableix que estan obligats, com a última mesura, a oferir als ocupants de determinats habitatges si es troben en risc d'exclusió residencial i poden perdre l'habitatge habitual, sempre que no tinguin cap possibilitat d'accedir a l'ús legítim d'un altre habitatge, el real·lotjament en un habitatge de llur titularitat, en règim de lloguer i per un termini igual a la durada mínima prevista a la legislació d'arrendaments urbans en funció del tipus d'arrendador, els adquirents dels habitatges i els instants dels processos judicials d'execució hipotecària o d'altre tipus derivada de la reclamació d'un deute hipotecari o de desnonament per impagament de rendes de lloguer a què fan referència les lletres a i b de l'apartat 2 que, alhora, siguin, d'acord amb la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, grans tenidors titulars d'habitatges inscrits en el Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant, o susceptibles d'ésser-hi inscrits, o persones jurídiques titulars d'habitatges que hagin adquirit d'un titular d'habitatges inscrits en el Registre en primera o ulteriors transmissions, encara que el titular actual sigui un fons de titulització d'actius o que l'adquisició s'hagi efectuat mitjançant la transmissió d'accions o participacions de societats mercantils.

El Servei d'Intermediació d'Afectats Hipotecaris (SIAH) es va posar en funcionament a l'Ajuntament de Rubí l'any 2012, com a resposta a l'augment tant important de pèrdua d'habitatges per la impossibilitat de fer front a l'hipoteca.

Gràcies a la intermediació amb les entitats financeres es van reorientar i resoldre moltes d'aquestes situacions que, fins aquell moment, comportaven la pèrdua de l'habitatge i el manteniment del deute hipotecari. D'aquesta forma es van aconseguir moratòries, reestructuracions i condonacions (totals o parcials) de deutes, dacions en pagament, etc.

Des de la posada en funcionament del Servei el perfil dels usuaris ha anat canviant i actualment la problemàtica hipotecària esdevé gairebé residual. Per contra, han augmentat els casos d'ocupacions irregulars i els de lloguer, ja que l'augment de preu del mercat ha comportat que moltes famílies no el puguin assumir. Aquest fet s'agreuja quan les dues parts afectades són particulars, i que a més tinguin ingressos modestos.

Les dades de la Memòria del Servei d'Habitatge de 2019 reiteren la tendència de l'any passat: la problemàtica de casos relacionats amb temes de lloguer ha desplaçat en nombre al de casos hipotecaris, que havien estat majoritaris al llarg dels primers anys.

412 Total d'Expedients oberts

113 Expedients oberts l'any 2019

24 Expedients tancats l'any 2019

1 Acord de Dació Pagament

52 Acords de lloguer social

0 Acords de refinançament

5 Casos sense acord

38 Llançaments judicials

El SIAH, arran la tipologia d'usuaris hauria de denominar-se de forma diferent, i no referir-se només a afectats hipotecaris, sinó a tots els afectats en matèria d'habitatge. Esment especial és la gestió de l'ocupació d'habitatges sense títol habilitant, fenomen creixent. Segons dades de la Memòria del Servei d'Habitatge de 2018, el nombre d'habitatges ocupats totals era de 658, mentre que a l'any 2017 era de 631.

Segons les dades de la Memòria del Servei d'Habitatge 2019 els immobles ocupats a Rubí han disminuït respecte l'any 2018, encara que aquesta dada es deu al fet que el registre de l'AHC els darrers mesos ha anat reduint-se. Per contra els casos registrats per part de l'oficina d'atenció ciutadana, OAC, han crescut.

Actualment les dades d'ocupació de les que es disposen al Servei d'habitatge en relació a habitatges ocupats són les següents:

	2018	2019
HABITATGES OCUPATS REGISTRATS OAC	387	445
HABITATGES OCUPATS D'ENTITATS FINANCERES I GRANS TENIDORS. (CENS D'HABITATGES BUITS DE L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA)	90	53
HABITATGES OCUPATS REGISTRATS AL SIAH	94	72
HABITATGES OCUPATS REPETITS EN DIFERENTS LLISTATS.	- 87	-76
HABITATGES OCUPATS TOTALS	658	646

PERSONES EMPADRONADES HABITATGES OCUPATS	1.401	1.391
MENORS EMPADRONATS A HABITATGES OCUPATS	476	491

L'estructura del **Servei d'Intermediació** convé que tingui en compte totes les eines possibles que ofereix la normativa vigent i interrelacionar-se amb els diversos ens i corporacions públiques, seguint el model suggerit:

- Coneixement dels casos de desnonament que es produeixin al municipi per tal de garantir l'assistència a totes les persones afectades.
- Coordinació amb el Servei d'Intermediació en Deutes de l'Habitatge (SIDH), servei gratuït que ofereix la Diputació de Barcelona amb la col·laboració de la Generalitat, els Consells Comarcals i els Col·legis d'Advocats de la demarcació de Barcelona, que treballa per prevenir, informar, assessorar jurídicament i intercedir davant les entitats financeres per tal que els afectats i les seves famílies puguin mantenir el seu habitatge a través d'una plataforma única. Aquest servei té les seves dependències més properes a l'Oficina Local d'Habitatge de l'Ajuntament de Sant Cugat del Vallès, i la seva cobertura territorial és a més de Sant Cugat, Castellbisbal i Rubí.
- Acompanyament, suport, assessorament personalitzat i seguiment en la mediació a les persones afectades al llarg de tot el procés (informació, mediació i solució).

- Intermediació en els deutes hipotecaris mitjançant OFIDEUTE amb les entitats financeres per l'acceptació de les propostes de solució acordades.
- Establiment d'una proposta de solució que faci compatible el manteniment de l'habitatge i la situació econòmica actual.
- Derivació al Servei d'Orientació Jurídica (SOJ) del Col·legi d'Advocats de Terrassa per la sol·licitud d'assistència jurídica gratuïta en casos de procediments judicials oberts.
- En cas que el manteniment de l'habitatge no hagi estat possible, s'optarà pel real·lotjament digne de les unitats familiars afectades a través de la Mesa pel dret a l'Habitatge i l'Oficina Local d'Habitatge.
- En el cas de les ocupacions irregulars, quan es tracti de propietats de grans tenedors, hi hagi una situació de vulnerabilitat de la unitat familiar, acreditada per Serveis Socials i desvinculada de pràctiques delictives especialitzades, es realitzarà intermediació amb la propietat per regularitzar la possessió de l'habitatge.

El municipi compta amb dues entitats de la PAH i amb Càrites Diocesanes que donen suport en casos de desnonaments. En el cas de la PAH, les entitats tenen interlocució directa amb l'Ajuntament, intercanviant informació, realitzant el seguiment dels casos i participant en la Mesa pel Dret a l'Habitatge.

Càritas Diocesana té una coordinació continuada amb Serveis Socials.

Existeix una comissió de treball entre Serveis Socials i el Servei Local d'Habitatge per a establir un protocol d'atenció a l'emergència residencial.

Aquest Protocol haurà de comptar amb Policia Local i OAC quan es tracti situacions d'ocupació sense títol habilitant i convé que tracti les diverses casuístiques:

Persones grans / soles

Persones amb discapacitats o malalties

Habitatges deteriorats.

Menors d'edat

Possible trastorn mental

Dificultats econòmiques

Presència d'animals de companyia

Perfil del propietari. Persona física o jurídica. Gran tenidor o no.

Àmbit d'aplicació

Rubí

Escenari temporal

2021-2027. Ja en marxa

Responsable

OLH. Serveis Socials.

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

La coordinació entre l'Ajuntament i l'Administració de Justícia té com a finalitat posar en contacte la ciutadania afectada amb els serveis municipals amb l'objectiu que aquests darrers coneguin la situació i puguin facilitar l'accés al catàleg de serveis, contactes i possibilitats d'acció que hi hagi a cada moment, així com evitar riscos i proporcionar garanties a les comissions judicials.

En la prevenció i atenció a l'emergència habitacional i l'exclusió social, l'Ajuntament ha d'establir protocols de millora en la coordinació amb l'Administració de Justícia.

Actualment de Rubí disposa dels següents mecanismes de coordinació:

- L'Ajuntament es va adherir per acord de Junta de Govern Local de novembre de 2013 al Protocol d'execució de les diligències de llançament als partits judicials de Catalunya, de 5 de juliol de 2013, signat entre el Conseller de Justícia, el President del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, els presidents de les Diputacions catalanes, el President de l'Associació Catalana de Municipis, el President de la Federació de Municipis de Catalunya i els Presidents dels Consells dels Col·legis d'Advocats i Procuradors

Aquest Protocol té per objecte coordinar l'acció de les institucions signants en l'execució de les diligències de llançament que disposen els jutjats dels diferents partits judicials del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, amb exclusió del partit judicial de Barcelona, que té el seu propi protocol, i realitzar totes les actuacions que puguin ajudar i millorar la situació de les persones en situació de vulnerabilitat social pendents d'una diligència de llançament d'un procediment de desnonament, execució hipotecària o similar.

L'adhesió a aquest Protocol ha comportat un seguit de compromisos per l'Ajuntament, que s'exposen a continuació:

Lliurament de fulls informatius dels serveis socials

L'Ajuntament podrà posar a disposició del servei d'actes de comunicació o dels jutjats, i també del Col·legi de Procuradors del partit judicial corresponent, uns fulls informatius dels diferents recursos als quals poden accedir als afectats pel llançament, per unir-los documentació judicial que s'ha de lliurar a les persones demandades en aquests procediments.

Formació del personal judicial

El personal dels serveis socials del municipi adherit es coordina amb el Departament de Justícia per realitzar les accions de formació necessàries perquè el personal judicial que hagi de practicar les diligències pugui completar verbalment la informació que cal subministrar a la persona demandada.

Informe-avaluació

Els serveis socials actuants de l'Ajuntament adherit s'elaboraren, a sol·licitud del Jutjat que conegui d'una situació de risc, en la fase inicial del procediment o bé una vegada esdevingui ferma la resolució judicial que dóna lloc al llançament, un informe-avaluació sobre la possible situació de risc social i les mesures per evitar-lo, adoptades i/o proposades, amb un termini concret d'execució, així com sobre els requeriments de seguretat que hagi de tenir en compte la comissió judicial en la realització de l'acte de llançament.

Els serveis socials hauran de trametre l'informe-avaluació en un termini màxim de 15 dies des de la sol·licitud, si bé la manca de l'informe o el seu retard no serà causa de suspensió del llançament.

A partir de l'informe-avaluació el secretari del servei d'actes de comunicació o del jutjat disposarà el que correspongui amb vista a la pràctica del llançament i a l'auxili a aquesta que estimi necessari dels serveis socials indicats o d'altres serveis municipals.

PROURSA i Serveis Socials consten com els serveis municipals encarregats del compliment d'aquest Protocol.

En el desenvolupament d'aquest Protocol cal millorar la informació procedent dels Jutjats atès que a vegades l'Ajuntament ha rebut la informació amb poca antelació abans de la data assenyalada per al desnonament.

El Protocol, que era voluntari, va anticipar mesures obligatòries previstes en les Lleis 24/2015, del 29 de juliol i la Llei 4/2016, del 23 de desembre, on s'estableix la necessitat que els poders públics reaccionin amb diferents nivells de coordinació per atendre la situació d'emergència social com a conseqüència de les privacions del dret d'habitatge, amb l'objectiu de garantir el dret a un habitatge digne, adequat i accessible.

En aquest sentit, l'Informe de Serveis Socials és actualment obligatori trametre'l en el termini de 15 dies, tal i com recull l'article 9.1 de la Llei 24/2015.

Resulta necessària una actualització del Protocol per atendre les ocupacions d'immobles sense títol habilitant, arran l'increment d'aquesta casuística i arran els canvis normatius introduïts per la Llei 5/2018, de 11 de juny, de modificació de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'Enjudiciament Civil, en relació a l'ocupació il·legal d'habitatges, i altra normativa que probablement es promulgarà a futur.

Aquesta modificació dels Protocols és una exigència de Disposició Addicional de la Llei 5/2018, que estableix el següent:

1. Las distintas Administraciones públicas, en el ámbito de sus respectivas competencias, incorporarán, en los protocolos y planes para garantizar políticas públicas en materia de vivienda, medidas ágiles de coordinación y cooperación, especialmente con los responsables de los servicios sociales en el ámbito autonómico y local, al objeto de prevenir situaciones de exclusión residencial y para que resulte eficaz la comunicación prevista en el apartado 4 del artículo 150 y en el apartado 1 bis del artículo 441 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, a fin de dar respuesta adecuada y lo más inmediata posible a aquellos casos de vulnerabilidad que se detecten en los procedimientos conducentes al lanzamiento de ocupantes de viviendas y que exigen actuaciones previas y coordinadas de las administraciones competentes.
2. Estos protocolos y planes garantizarán la creación de registros, al menos en el ámbito territorial de cada Comunidad Autónoma, que incorporen datos sobre el parque de viviendas sociales disponibles para atender a personas o familias en riesgo de exclusión

L'article 441.1.bis de la Llei d'Enjudiciament Civil preveu que es doni trasllat als serveis públics competents, sempre que hagin atorgat consentiment els interessats, per si resulta procedent la seva actuació. Al respecte, resulta necessari que Serveis Socials emeti informe en un termini breu, inferior en aquest cas als 15 dies, a efectes de pronunciar-se si si les persones que ocupen l'habitatge es troben en situació de vulnerabilitat i exclusió residencial, desvinculades de xarxes d'ocupació il·legal premeditada amb finalitat delictiva i si resideixen en un habitatge que és d'un gran tenidor.

Àmbit d'aplicació

Rubí

Escenari temporal

2021-2027.

Responsable

Serveis Socials i PROURSA.

2.1.4 Millora en la coordinació amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya

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 i d'altres ens definits en el Pla per al dret a l'habitatge, segons Reglament aprovat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya el 29 de març de 2019 i publicat en el DOGC de 18 d'abril de 2019.

Forma part del Parc d'habitatges que pot proposar la Mesa per l'adjudicació a les unitats de convivència en situació d'emergència econòmica i social els immobles següents:

- a) Habitatges propietat de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.
- b) Habitatges titularitat d'organismes públics de la Generalitat administrats per l'AHC.
- c) Habitatges que aportin promotors d'habitatges qualificats amb protecció oficial.
- d) Habitatges procedents de les administracions locals o d'altres administracions públiques.
- e) Habitatges gestionats o administrats per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya de titularitat privada.
- f) Allotjaments o recursos residencials privats o públics, independents o col·lectius.
- g) Altres habitatges que es puguin obtenir mitjançant pactes amb administracions locals, fundacions o entitats assistencials quan la Mesa acorda admetre sol·licituds i no pot proposar un habitatge per manca de disponibles i adequats.

Les persones que sol·liciten un habitatge a la Mesa s'han de trobar en algun dels supòsits d'emergència econòmica i social, previstos en l'article 3 del Reglament de la Mesa, i cal un informe dels Serveis Socials de l'Ajuntament, que és vinculant, i i ha de dedicar especial atenció als casos d'unitats de convivència amb menors a càrrec i a les situacions de violència masclista.

L'AHC impulsarà la signatura de 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.

Els convenis preveuran la constitució de comissions entre l'AHC i el municipi on resideix la unitat de convivència amb la funció d'efectuar el seguiment efectiu del grau de compliment dels objectius i del compromisos adquirits.

L'AHC també disposa d'un registre de caràcter administratiu on s'han d'inscriure els habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària. Actualment a petició de l'Ajuntament, l'AHC reporta la relació d'habitatges buits al municipi.

Segons la Memòria del Servei Local d'Habitatge de 2018, des del 2015 fins 2018 s'han tramitat un total de 195 expedients, 85 dels quals són de l'any 2018. I d'aquests 85 només s'ha adjudicat un habitatge.

A tals efectes:

- Cal acordar el Conveni previst en el Reglament de la Mesa (Article 14) entre AHC i Ajuntament per sistematitzar i intercanviar informació entre l'AHC, l'Oficina Local de l'Habitatge i Serveis Socials del municipi, de tal forma que:
 - L'Ajuntament pugui accedir a la bases de dades del parc públic d'habitatge i del Registre d'habitatges buits i habitatges ocupats sense títol habilitant.
 - Detectar conjuntament habitatges de grans tenidors per tal que el cedeixen al parc d'habitatge.
 - Emetre l'informe vinculant de Serveis Socials de forma àgil.
 - Fer seguiment conjunt de les unitats familiars que han accedir a habitatges del parc d'habitatge.
- Cal establir un treball conjunt amb l'AHC per tal d'aplicar les mesures previstes en la Llei 4/2016. En concret, els següents mecanismes:

Expropiació forçosa de l'habitatge per causa de l'interès social.

Expropiació forçosa de l'ús de l'habitatge.

Aplicació de l'obligació de real·lotjament en determinats supòsits de persones o unitats familiars en risc d'exclusió residencial.

Estan obligats, com a última mesura, a oferir als ocupants de determinats habitatges si es troben en risc d'exclusió residencial i poden perdre l'habitatge habitual, sempre que no tinguin cap possibilitat d'accedir a l'ús legítim d'un altre habitatge.

L'habitatge s'oferirà en règim de lloguer i per un termini igual a la durada mínima prevista a la legislació d'arrendaments urbans en funció del tipus d'arrendador, els adquirents dels habitatges i els instants dels processos judicials d'execució hipotecària o d'altre tipus derivada de la reclamació d'un deute hipotecari o de desnonament per impagament de rendes de lloguer a què fan referència les lletres a i b de l'apartat 2 que, alhora, siguin, d'acord amb la Llei 24/2015, grans tenidors titulars d'habitatges inscrits en el Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant, o susceptibles d'ésser-hi inscrits, o persones jurídiques titulars d'habitatges que hagin adquirit d'un titular d'habitatges inscrits en el Registre en primera o ulteriors transmissions, encara que el titular actual sigui un fons de titulització d'actius o que l'adquisició s'hagi efectuat mitjançant la transmissió d'accions o participacions de societats mercantils.

El Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant és un registre de caràcter administratiu on s'han d'inscriure els habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària mitjançant compensació o bé per pagament de deute amb garantia hipotecària, que no disposin d'un contracte que habiliti per a la seva ocupació.

Aquest registre depèn de l'AHC.

L'obligació de reallotjament recau també, en les mateixes condicions, sobre els instants dels processos judicials d'execució hipotecària o d'altre tipus derivada de la reclamació d'un deute hipotecari o de desnonament per impagament de rendes de lloguer que, alhora, siguin persones jurídiques titulars d'habitatges que hagin adquirit d'un titular d'habitatges inscrits en el Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant en primera o ulteriors transmissions, encara que el titular actual sigui un fons de titularització d'actius o que l'adquisició s'hagi efectuat mitjançant la transmissió d'accions o participacions de societats mercantils, sempre que no estiguin subjectes a l'obligació d'oferir lloguer social en virtut de la Llei 24/2015, del 29 de juliol.

La Comissió d'Habitatge i Assistència per a Situacions d'Emergència Social té per objecte coordinar l'actuació de les administracions públiques de Catalunya en l'establiment de mecanismes de solució de conflictes i l'aplicació de les mesures d'acció protectora establertes per la llei, amb la participació d'entitats sense ànim de lucre representatives d'interessos afectats. Aquesta Comissió s'estructura en seccions territorials, que correspon als àmbits de cada delegació del Govern de la Generalitat. (Articles 5 i 6 Llei 4/2016).

Aquesta Comissió té entre les seves funcions intervenir com a òrgan de coordinació i supervisió en el procediment de mediació, resolució de conflictes, aprovar el pla de pagaments en situació de sobreendeutament de persones físiques i denunciar davant les autoritats competents situacions o clàusules contractuals que puguin resultar abusives o contràries a la llei.

A tals efectes:

- a) Convé establir una coordinació entre Serveis Socials i l'Oficina Local d'Habitatge amb aquesta Comissió, per tal de fer el seguiment de persones de Rubí que puguin emprar els mecanismes de mediació i alhora, donar a conèixer clàusules contractuals abusives.
- b) La transmissió d'habitatges derivats d'acords de compensació o dació en pagament de préstecs o crèdits hipotecaris sobre l'habitatge, establerts per la impossibilitat de retornar el préstec hipotecari, si el transmissor o la unitat familiar que la integra no té una alternativa d'habitatge pròpia i es troba en risc d'exclusió residencial, està sotmesa a un procediment de mediació regulat per l'article 10 de la Llei 4/2016, que pot ésser instat per qualsevol de les dues parts.

Les persones o unitats familiars que consideren que es troben en aquesta situació han de posar-ho en coneixement de Serveis Socials del municipi, el qual ha d'emetre un informe sobre l'existència de risc d'exclusió residencial o vulnerabilitat i, en cas que sigui afirmatiu, també ho ha de posar en coneixement dels òrgans corresponents competents en matèria d'habitatge, a l'efecte que adoptin les mesures de protecció establertes per aquesta llei.

L'AHC finança parcialment el funcionament de l'Oficina Local d'Habitatge. A més l'AHC s'encarrega de la coordinació, del subministrament de les aplicacions informàtiques per a la gestió, del material de difusió i d'impresos de formació i de l'assessorament de la comunicació de la informació rellevant sobre habitatge. Esdevé necessari disposar de més recursos econòmics en matèria de subvencions als arrendataris de la Borsa de Lloguer i d'una major cobertura de les assegurances vinculades al Lloguer Assequible i al Lloguer Social.

Àmbit d'aplicació

Rubí

Escenari temporal

2021-2027.

Responsable

Serveis Socials de Rubí, OLH i AHC.

2.1.5 Millora en la coordinació amb les entitats socials

La intervenció de les entitats socials del tercer sector 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.

En el cas de Rubí intervenen dues entitats de la PAH, Càritas, la Creu Roja, el Sindicat de Llogaters i l'ASAV.

Per tal de fomentar la coordinació, es proposa modificar la **Mesa per al Dret a l'Habitatge** (5.6) 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 lluita per un habitatge digne. La taula serà l'encarregada de posar en comú i analitzar les necessitats detectades per les entitats socials i el govern municipal.

Àmbit d'aplicació

Rubí

Escenari temporal

2021-2027.

Responsable

Serveis Socials, OLH i les diverses entitats del tercer sector.

2.2 Atenció a les persones que no poden accedir a un habitatge de lloguer assequible. Foment del Lloguer Social.

El lloguer assequible rau en immobles amb quotes d'arrendament inferiors com a molt al 20% de l'índex de referència preus de lloguer de Rubí. (-0'01% a -20%).

El lloguer social recau en immobles amb quotes d'arrendament per sota d'un 20% de l'índex de referència dels preus de lloguer de Rubí. (-20'01% a -X).

L'índex de referència de preus de lloguer de Rubí està actualment en la forquilla entre els 6 i els 12,5 €/m2.

Arran la seva situació econòmica, hi ha una part important de la ciutadania que no pot accedir a un lloguer a preu de mercat ni a un lloguer assequible.

Per fer front a aquesta situació l'Oficina Local de l'Habitatge convé que disposi d'habitatges de lloguer social per les persones que són perceptores de prestacions d'urgència perquè estan en risc de perdre la seva llar habitual.

L'OLH pot disposar de dos llistats d'habitatges, els integrats en el lloguer assequible i els integrats en el lloguer social.

Els habitatges de lloguer social s'han de destinar a persones i unitats familiars que tinguin el següent nivell d'ingressos, que és concebut per Llei 24/2015, com a integrants del risc d'exclusió residencial :

- Que tinguin uns ingressos inferiors a 2 vegades l'IRSC, si es tracta de persones que viuen soles, o uns ingressos inferiors a 2,5 vegades l'IRSC, si es tracta d'unitats de convivència, o uns ingressos inferiors a 3 vegades l'IRSC, en cas de persones amb discapacitats o amb gran dependència.
- En el cas que els ingressos siguin superiors a 1,5 vegades l'IRSC, cal un informe dels serveis socials que acrediti el risc d'exclusió residencial.
- Excepcionalment, es poden acollir persones i unitats familiars que superin els límits d'ingressos que s'hi fixen, sempre que disposin d'un informe dels serveis socials que acrediti que estan sotmeses a un risc imminent de pèrdua de l'habitatge i no disposen d'alternativa d'habitatge pròpia.

Actualment l'Ajuntament té signats dos convenis amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya en relació al Programa de mediació per al lloguer social d'habitatges d'aquest municipi, que malgrat aquesta denominació, engloba tants els que es consideren lloguer assequible com lloguer social.

- El 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 d'habitatges per a l'any 2019, que preveu que es pugui prorrogar fins a un màxim de 4 anys més addicionals.
- El 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 Local d'Habitatge situada en aquest municipi per a l'any 2019, i que preveu que es pugui prorrogar fins a un màxim de 4 anys addicionals.

La Borsa de lloguer municipal té avantatges tant pels propietaris com pels llogaters (com es descriu en les línies 3.7 i 3.8.), i aquests es preveuen augmentar.

Àmbit d'aplicació
Rubí

Escenari temporal
2021-2027. Ja en marxa.

Responsable
Serveis Socials i OLH.

2.3 Atenció a les persones que no poden accedir a un habitatge de lloguer assequible. Foment del Lloguer 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.

L'article 5.6 de la Llei 24/2015 posa de manifest que són les administracions públiques les encarregades de garantir en qualsevol cas l'adequat reallotjament de les persones i unitats familiars en situació de risc d'exclusió residencial que estiguin en el procés de ser desnonades o en el cas efectiu de que ja s'hagi produït mitjançant les Meses de Valoració previstes pel Decret 75/2014, del 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge i regulades pel Reglament de l'1 de febrer de 2016.

L'article 16 de la Llei 4/2016 estableix que les persones o unitats familiars ocupants d'habitatges en determinats supòsits de pèrdua si es troben en risc d'exclusió residencial i poden perdre l'habitatge habitual hauran de ser reallotjades, sempre que no tinguin cap possibilitat d'accedir a l'ús legítim d'un altre habitatge.

Els supòsits de pèrdua de l'habitatge són els següents:

- a. La transmissió d'habitatges derivats d'acords de compensació o dació en pagament de préstecs o crèdits hipotecaris sobre l'habitatge habitual o la signatura de la compravenda d'un habitatge que tingui com a causa de la venda la impossibilitat del prestatari de retornar el préstec o crèdit hipotecari.
- b. L'execució hipotecària o d'altre tipus derivada de la reclamació d'un deute hipotecari i el desnonament per impagament de les rendes de lloguer.

El parc públic de lloguer municipal (propietat de l'Ajuntament i de PROURSA) és actualment de 152 habitatges, que són gestionats per l'OLH.

El parc públic del lloguer d'altres administracions (AHC, INCASÒL i IMPSÒL) és de 178 habitatges.

Per una altra banda, els habitatges de lloguer de titularitat privada, segons la Memòria del Servei Local d'Habitatge de 2018 (persones jurídiques i físiques) és de 182 habitatges, conformat per: 119 lloguers socials d'entitats financeres, 55 lloguers de la Borsa de Mediació (propietats privades) que gestiona l'OLH i 8 lloguers de mediació amb el mercat privat (Programa 60/40).

A banda d'incrementar aquesta oferta mitjançant les diverses mesures que es desprenen d'aquest Pla d'Acció, convé que part d'aquesta inclogui habitatges compartits que permetin allotjar de manera temporal a persones i unitats familiars diverses que no disposen d'un habitatge ni tenen capacitat per aconseguir-lo a curt termini.

Àmbit d'aplicació

Rubí

Escenari temporal

2021-2027. Ja en marxa.

Responsable

OLH en col·laboració amb Serveis Socials.

2.4 Atenció a la pobresa energètica

2.4.1 Mesures per garantir el manteniment del subministrament bàsics

Mesures per evitar el tall de subministraments bàsics

La Comissió municipal sobre la pobresa energètica es va constituir el mes de juliol de 2016, en la qual van participar diferents entitats socials, així com representants dels diferents grups municipals representats al consistori.

L'informe elaborat per la Comissió mostra com des de l'aprovació i vigència de la Llei 24/2015, els talls de subministraments per falta de pagament s'han reduït, gairebé totalment.

L'informe també mostra, com amb l'excepció de la companyia d'aigües SOREA, cap altra empresa subministradora té un fons econòmic per a fer front a situacions de no pagament, tal com estableix la Llei 24/2015, i el que ofereixen aquestes empreses al consistori en les diferents reunions és que es signin convenis on l'Ajuntament es compromet a fer-se càrrec del deute.

Al llarg dels anys posteriors, s'ha treballat conjuntament els problemes relacionats amb la pobresa energètica entre el Servei Local d'Habitatge, Serveis Socials i Rubí Brilla.

La Llei 24/2015 es basa en el principi de precaució, mitjançant el qual, abans de fer un tall de servei, l'empresa subministradora ha de sol·licitar un informe als serveis socials municipals per a determinar si la persona o la unitat familiar es troba en aquesta situació de risc d'exclusió residencial.

També la Llei 20/2014, del 29 de desembre, de modificació de la Llei 22/2010, del 20 de juliol, del Codi de Consum de Catalunya, per la millora de la protecció de les persones consumidores en matèria de crèdits i préstecs hipotecaris, vulnerabilitat econòmica i relacions de consum, estableix la protecció de les persones i unitats familiars en situació de vulnerabilitat econòmica davant dels talls de subministrament que puguin acordar les companyies de serveis per manca de pagaments.

Les famílies que no poden complir amb els compromisos de pagament dels serveis de subministrament bàsics s'adrecen a Serveis Socials de l'Ajuntament per tal de gestionar els ajuts necessaris per evitar el tall dels subministraments.

Serveis Socials insta el Servei Local d'Habitatge que verifiqui les dades de clients amb morositat que faciliten les companyies de subministraments.

Un cop rebuda la informació, si s'escau, Serveis Socials emet l'informe previst a la Llei 24/2015 per tal d'evitar el tall del subministrament. Envia l'informe al Servei Local d'Habitatge que ho remet a la companyia de subministrament.

Segons les dades del Servei Local d'Habitatge, l'any 2018 aquestes mesures van comportar: 609 expedients oberts, 552 expedients tancats, 1380 usuaris que no tenien seguiment previ de Serveis Socials i un total de 2506 famílies.

Ajuts per fer front al pagament de subministraments bàsics

L'any 2019, Serveis Socials va destinar un total de 17.805,12 € per tal de garantir els subministraments bàsics i 2.844 € en altes en els subministraments bàsics.

L'any 2018 el cost va ser superior. 35.985,12 € per garantir els subministraments i 5.561,26 € per altes en el servei.

No obstant, la crisi provocada pel Covid19 augmentarà molt probablement la demanda d'aquest ajut. Cal tenir en compte que el preu del servei té una tendència alcista. Els costos de l'electricitat i el gas van augmentar en un 26% del 2010 al 2015, xifra que continua pujant, a la que cal afegir impostos i serveis extres, mentre que la renda de les famílies només s'ha incrementat en un 7,8%.

Execució del Pla Comarcal de Gestió Energètica Social 2019-2022, aprovat pel Consell Comarcal del Vallès Occidental en sessió celebrada el dia 17 de gener de 2019

Aquest Pla prové de l'esforç de coordinació entre diversos Ajuntaments de la Comarca, entre els quals està Rubí, que conformaren la Comissió tècnica comarcal (CTC) per a la Gestió Energètica Social.

Els objectius del Pla són els següents:

Detecció i planificació:

1. Conèixer les accions que es realitzen als municipis de la comarca per dissenyar i dur a terme accions col·laboratives i transversals amb repercussió comarcal.
2. Sol·licitar a les administracions la seva implicació per potenciar relacions dinàmiques amb les empreses

3. Coordinar propostes sobre el preu i pagament de les despeses energètiques en favor de la població fràgil i pel bé comunitari de forma coordinada amb els agents del territori i les subministradores.
4. Organitzar circuits comarcals de prevenció i atenció a situacions vulnerables.
5. Coordinar les accions i la informació municipals, així com desenvolupar estudis d'abast territorial que permetin conèixer amb major profunditat els impactes de la precarietat energètica.

Acció social

6. Realitzar seguiment de les persones i famílies en situació de vulnerabilitat energètica en risc mitjançant la posada en marxa de recursos especialitzats que treballin en sinèrgia amb els serveis socials municipals.
7. Cercar solucions compartides al pagament de subministres, potenciant l'autonomia personal.
8. Facilitar l'accés dels consumidors/es econòmicament vulnerables a informació qualitativa i formació respecte a les facturacions, tarifes, possibilitats i recursos que ofereixen els sistemes públics assistencials i els sistemes de serveis domiciliaris d'abastament d'aigua, gas i electricitat.
9. Donar assessorament i suport energètic (acompanyament, revisions llar i rehabilitació) des dels recursos especialitzats per complementar les accions assistencials dels serveis socials bàsics.

Dins del Pla de suport a les polítiques socials i Programes contra la Pobresa energètica (2016-2019), l'Àrea Metropolitana de Barcelona disposava d'un **Programa metropolità de mesures contra la pobresa energètica**. Els objectius d'aquest programa són entre altres el de donar cobertura econòmica per evitar talls de subministrament a les persones en risc de pobresa energètica, facilitar l'accés dels consumidors econòmicament vulnerables a informació qualitativa i formació respecte a les facturacions, tarifes, serveis, etc., complementar les accions assistencials dels serveis bàsics municipal, etc. Al respecte el municipi de Rubí podria plantejar-se establir un acord de col·laboració amb l'AMB per tal d'incorporar-se a aquest Programa dins del mandat municipal 2019-2023.

Conveni amb la companyia d'aigües SOREA

En el mes de setembre de 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 fuita.

El Conveni s'ha prorrogat de mutu acord en els anys successius.

Les dades generals de l'impacte d'aquest fons en quant a famílies i despesa assumida en els dos primers anys es recullen en el següent quadre, obtingut de la Memòria del Servei d'Habitatge de 2018.

Fons Solidaritat SOREA 2016-2017	2016	%	2017	%
Total deute	74.957,23€		74.514,13€	
Deute assumit pel Fons de Solidaritat	56.606,95€	76%	54.082,39€	73%
Total famílies amb deute	232		217	
Famílies beneficiades 100%	196	84%	174	80%
Famílies beneficiades menys del 100%	3	1%	17	8%
Famílies excloses del fons	33	14%	26	12%

Les ajudes concedides pel Fons Social l'any 2019 va ser de 78.198,15 €, i davant de la crisi del Covid19, tot apunta a que el Fons probablement s'haurà d'incrementar.

Explorar Convenis similars amb les altres companyies subministradores (electricitat, gas i comunicacions)

Cal insistir en la celebració de Convenis que permetin establir fons socials en les diverses companyies de subministrament energètic. Aquest objectiu caldria assolir-lo sumant esforços amb altres Ajuntaments i altres ens de l'Administració local, com el Consell Comarcal i la Diputació de Barcelona, i cercant la implicació de la Direcció General d'Energia de la Generalitat de Catalunya.

Àmbit d'aplicació

Rubí

Escenari temporal

2021-2027. Ja en marxa.

Responsable

Serveis Socials. OLH. Projecte Rubí Brilla. Coordinació amb Consell Comarcal del Vallès Occidental, Àrea Metropolitana de Barcelona. Direcció General d'Energia, Seguretat Industrial i Seguretat Minera, SOREA i la resta de companyies de subministrament.

2.4.2 Assessorament contra la pobresa energètica mitjançant el projecte Rubí Brilla

Rubí Brilla és un dels projectes estratègics impulsat des de l'Ajuntament de Rubí i que és una referència a nivell estatal. Depèn de l'Àrea de Desenvolupament Econòmic Local.

Aquest objectiu neix de la voluntat de l'Ajuntament de Rubí de fer extensius a tots els sectors els objectius de reducció d'emissions adquirits amb el compromís del Pacte d'Alcaldes i Alcaldesses contra el Canvi Climàtic de reduir un 20% les emissions de CO₂ fins el 2020, incrementant un 20% l'ús de renovables i l'eficiència energètica (Adhesió de Rubí l'any 2008).

El 15 d'octubre de 2015, després de la Cimera del Clima de París (COP21), la Comissió Europea va llançar la nova iniciativa del Pacte d'Alcaldes per al Clima i l'Energia Sostenible (PACES). La nova iniciativa continua amb el lideratge i el compromís dels municipis per fer front al canvi climàtic, amb el nou objectiu de reduir les emissions de CO₂ en un 40% per a l'any 2030 i augmentar la capacitat d'adaptació als seus impactes. D'aquesta manera es continua donant suport des del món municipal a l'aplicació dels nous objectius de dimensió internacional i amb horitzó 2030 de la UE.

El projecte Rubí Brilla compta amb un Pla Director 2016-2019, i hores d'ara s'està preparant el Pla Director pels propers anys.

El projecte Rubí Brilla té 5 àmbits d'actuació:

Indústria.

Ajuntament

Comerç

Domèstic

Internacional

Pel que fa a l'àmbit domèstic, l'objectiu específic és programar la planificació energètica a les llars per generar conscienciació. D'aquesta forma es trasllada l'experiència de les accions sobre eficiència energètica aplicades des de l'Ajuntament de Rubí a les famílies, contribuint així a millorar la seva despesa familiar a través de la reducció de consum energètic.

Es realitzen tallers gratuïts on s'expliquen els conceptes bàsics de la factura elèctrica, es donen eines per reduir l'import de la factura optimitzant el contracte elèctric o modificant hàbits de consum i consells per consumir l'energia de manera més eficient. Igualment, els tallers exposen el marc legal que garanteix el dret bàsic a l'energia a les famílies amb risc de vulnerabilitat. Després d'una sola sessió, els assistents adquireixen coneixements que els permeten rebaixar fins a la meitat la seva factura de la llum.

El projecte denominat "Energia per a tothom" s'adreça a aquells habitatges on viuen famílies nombroses amb menors a càrrec seu i als domicilis habitats per gent gran, tots ells amb una relació difícil entre l'energia que necessiten consumir i la factura que poden pagar.

Estudiants de la UPC, acompanyats de tècnics de Serveis Socials i de l'equip que desenvolupa el projecte Rubí Brilla, realitzen auditories energètiques en aquests habitatges. L'objectiu d'aquestes anàlisis és detectar quin tipus de subministraments tenen contractats i si utilitzen sistemes poc eficients (per exemple, si fan servir bombetes d'alt consum i estufes incandescentes, que consumeixen molt i tenen un baix rendiment) per, d'aquesta manera, poder-los proposar alternatives i ajudes d'inversió.

També s'informa aquestes famílies de l'existència dels bons socials elèctrics, que comporten un descompte de més del 20% a la factura de la llum. Se'ls explica com poden sol·licitar aquest bo i quins requisits s'han de complir per poder-s'hi acollir.

S'entén que la frontera per estar o no en aquesta situació es troba, per una banda, en estar obligat a destinar més d'un 10% dels ingressos totals a cobrir les despeses energètiques anuals de l'habitatge (el doble que la mitjana) i, per l'altra, en ser incapaç de mantenir la llar a una temperatura adequada, sobretot durant els mesos més freds (almenys entre 18 i 21 graus).

També, en alguns casos, es realitzen petites inversions de rehabilitació i millora dels aïllaments, instal·lació elèctrica i equipaments elèctrics.

Des del 2013, aquesta mesura ha beneficiat 178 famílies derivades dels Serveis Socials, que han obtingut un estalvi potencial en energia de fins a 290 € a l'any. En les 3 campanyes ja finalitzades d'aquest projecte, l'Ajuntament ha invertit 38.313 €, que s'han destinat a diferents accions a les llars que han permès millorar la seva eficiència energètica i, per tant, reduir la despesa en subministraments.

Atès que el repte contra el canvi climàtic té nous objectius derivats de la Cimera de París, esdevé important que el Projecte Rubí Brilla continuï més enllà de la data de referència del Pacte d'Alcaldes i Alcaldesses (2020), i que l'àmbit d'actuació domèstic es coordini amb l'Oficina Local d'Habitatge en una gestió conjunta.

En aquest sentit, cal que els tallers informatius es concentrin en un atenció presencial i telemàtica permanent.

Es proposa oferir estabilitat a les següents funcions:

- Assessorament persones interessades en reduir el seu consum energètic.
- Dotació d'una partida econòmica municipal per fer petites reparacions en llars d'unitats familiars vulnerables.
- Creació d'un Pla d'Ocupació Municipal que realitzi reparacions a les llars i en aquells pisos que els propietaris cedeixen a la Borsa Municipal de Lloguer.
- Tramitació amb companyies elèctriques de canvis en la tarifació, sol·licitud de bons socials, etc.

- Buidat d'enquestes i redacció d'informes amb consells d'estalvi per a famílies que hagin sol·licitat l'assessorament per estalviar energia.
- Preparació, gestió i actualització de les bases de dades dels habitatges adherits al projecte.
- 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, previstes per les Directiva (UE) 2018/2001 del Parlament Europeu y del Consell de 11 de desembre, relativa al foment de l'ús de l'energia procedent de fonts renovables, per la Directiva 2019/944, del Parlament Europeu i del Consell, de 5 de juny, sobre normes comunes per al mercat interior de l'electricitat, pel Reial

Decret-Llei 15/2018, de 5 d'octubre i altra normativa que l'Estat i la Generalitat promulguin.

L'article 4.6 de la Directiva 2018/2001 estableix que la participació en les comunitats d'energies renovables sigui accessible a tots els consumidors, incloses les llars amb ingressos baixos o vulnerables.

L'article 2.11 de la Directiva 2019/944 defineix la comunitat ciutadana d'energia com una entitat jurídica que:

- Es basa en la participació voluntària i oberta, el control efectiu de la qual és exercit pels socis o membres que siguin persones físiques, autoritats locals, inclosos els municipis o petites empreses.
- L'objectiu principal consisteix en oferir beneficis mediambientals, econòmics o socials als seus membres o socis o a la localitat en la que desenvolupa la seva activitat, més que en generar rendibilitat financera.
- Participa en la generació, inclosa la procedent de fonts renovables, la distribució, el subministrament, el consum, l'agregació, l'emmagatzematge d'energia, la prestació de serveis d'eficiència energètica, o la prestació de serveis de recàrrega de vehicles elèctrics o altres serveis energètics als seus membres o socis.

- Possibilitat d'implantar un model inspirat en el Vilawatt de Viladecans.

L'objectiu del projecte que impulsa l'Ajuntament de Viladecans és la creació d'una nova estructura conjunta formada per ciutadania, empreses i Ajuntament amb el propòsit de crear un operador energètic integral per una gestió energètica més eficient.

Aquesta estructura es formula amb un partenariat públic-privat-ciudadà. El nou operador energètic local promou la capitalització d'estalvis per a finançar la rehabilitació energètica integral de tres edificis de 60 habitatges i treballa per enfortir l'economia local amb la creació d'una moneda local.

La fase inicial del projecte va identificar els habitatges en les que es realitzaria la renovació energètica, 100% subvencionada, i aconseguir que els propietaris se sumin al projecte.

Àmbit d'aplicació

Rubí

Escenari temporal

2021-2027. Ja en marxa.

Responsable

Projecte Rubí Brilla, Servei Local d'Ocupació i Serveis Socials.

03 Ampliar el parc públic d'habitatge i la borsa de lloguer assequible i social per donar compliment a la solidaritat urbana

EL PTSH considera Rubí com una àrea de demanda forta i acreditada subjecte al mandat de solidaritat urbana i estableix tres quinquennis per assolir-lo, segons el següent desglossat (Plana 127. Desplegament del PTSH):

	Situació actual (any 2019)		
Estimació habitatges principals	27.818		
Habitatges existents destinats a polítiques socials	1.397		
Ratio habitatges destinats a polítiques socials	5%		

Previsions	1r Quinquenni	2n Quinquenni	3r Quinquenni
Projecció habitatges principals	28.737	30.115	31.853
Projecció habitatges existents destinats a polítiques socials	1.338	1.264	1.190
Nous habitatges destinats a polítiques socials	951	1.327	1.311
Objectius de solidaritat urbana	8%	11'8%	15%

La fila de nous habitatges destinats a polítiques socials és un sumatori que permet assolir el 15%: 951 +1327+1311 a la que se li suma la projecció d'habitatges existents en el 3r quinquenni (1190).

L'empresa municipal PROURSA gestiona actualment de 152 habitatges en règim de lloguer i vol incrementar el parc públic d'habitatges per tal de garantir el dret a l'habitatge de tota la ciutadania, en especial de les persones amb risc d'exclusió social o residencial. La principal funció d'aquest parc públic ha de ser el de facilitar l'accés a un habitatge de qualitat per sota del preu de mercat, de manera que el conjunt de la ciutadania pugui tenir-hi accés.

Parc públic d'habitatges. (Ajuntament + PROURSA).

Titularitat	PROPIETARI	Promoció	Règim	Núm. Habitatges
PÚBLICA	PROURSA	PONTEVEDRA	Lloguer	39
PÚBLICA	PROURSA	BELCHITE I	Lloguer	22
PÚBLICA	PROURSA	BELCHITE II	Lloguer	22
PÚBLICA	PROURSA	DIVERSA	Lloguer	9
PÚBLICA	AJUNTAMENT	DIVERSA	Lloguer	60
Total: habitatges municipals				152

Les 10 línies estratègiques que donen resposta a aquest objectiu estan orientades a incrementar el nombre d'habitatges destinats a polítiques socials utilitzant tots els instruments disponibles.

3.1 Impuls municipal de polítiques d'habitatge

Aquesta línia estratègica recull la voluntat de treballar amb l'empresa municipal PROURSA, possibles acords amb altres administracions i empreses públiques com l'INCASOL, l'IMPSOL o l'Operador Metropolità de l'Habitatge per aconseguir desenvolupar habitatge públic, prioritzant els col·lectius amb més dificultats d'accés i el manteniment de l'habitatge, i, construint progressivament una política d'habitatge que sigui capaç de donar resposta a les diferents necessitats habitacionals que es donen al llarg de la vida.

Des de l'Ajuntament es vol prioritzar preferent l'oferta d'habitatges en lloguer, i més concretament per les modalitats assequibles i socials, de manera que es pugui garantir que la població accedeixi a un habitatge digne.

Es preveu que durant el present PLH l'Ajuntament pugui consolidar i incrementar un parc permanent d'habitatge públic. La venda d'habitatges de protecció oficial en règim residencial únicament es preveu per fer viable promocions que disposin també d'habitatge de lloguer.

Aquesta prioritat permet que l'Ajuntament no despatrimonialitzi, mantenint sempre una oferta d'habitatge públic, malgrat que l'opinió pública manté una postura favorable al lloguer.

En "l'Informe de resultats de les enquestes", realitzades per l'Ajuntament amb el suport de la consultora Eidos, entre setembre i octubre de 2020, 2 de cada 3 persones entrevistades prefereixen un habitatge en règim de propietat. "La compra d'un immoble es veu com una inversió, a diferència del lloguer, que es considera una despesa (d'una quantitat semblant) sense cap mena de retorn." Aquesta afirmació se sustenta bàsicament en què la propietat es veu com un patrimoni valuós o un bé a transmetre als hereus i que els preus dels lloguers de mercat es troben actualment molt alts.

Alhora cal ressaltar que;

- La meitat de les persones enquestades estan total o parcialment d'acord amb l'afirmació que defensa el lloguer com la millor opció.
- Un 93% de les persones enquestades estan a favor d'una forma o altra d'intervenció per part de l'administració, amb una lleugera prioritat per una intervenció que generi oferta pública d'habitatge en règim de lloguer assequible, per sobre la regulació dels preus del mercat de lloguer.

- 2 de cada 3 persones han escollit l'opció "Construir habitatges de protecció oficial en règim de lloguer" com una de les seves prioritàries, seguida dels incentius perquè els propietaris posin immobles al mercat de lloguer, que ha estat escollida per un 45% de les persones que han respost. La tercera mesura amb més adhesions és l'expropiació de pisos buits a grans tenidors, que més d'un terç de la mostra ha considerat prioritària (un 35%).

A continuació es fa una proposta de construcció d'HPO i allotjament dotacional durant la vigència del PLH, concretant-se les ubicacions en la línia 3.2.

Caldrà també que l'Ajuntament valori en el desplegament del PLH, la recent tipologia d'habitatge públic creada pel Decret 20/2020, de 9 de desembre, els denominats "allotjaments amb espais comuns complementaris".

3.1.1 Promoció de sòl municipal amb PROURSA i promoció de sòl propietat d'INCASOL

L'Ajuntament de Rubí disposa d'una empresa municipal 100% per tal de promoure i gestionar habitatge públic, Promocions Urbanes de Rubí,SA (PROURSA).

L'objecte social és la realització de qualsevol operació relacionada amb la promoció pública i social d'habitatges, tant de protecció oficial com de renda lliure, locals comercials, aparcaments i naus industrials; llurs construcció, gestió, adjudicació, venda, cessió, arrendament i administració; així com l'adquisició, gestió, urbanització d'espais i parcel·lació de terrenys o de sòl. Aquestes operacions podran també desenvolupar-se per encàrrec o en col·laboració de tercers.

L'objecte inclou, entre d'altres, tant les tasques de rehabilitació com les gestions d'intermediació que se li encomanin.

El pressupost d'aquesta empresa per l'exercici 2020 és de 1.562.644,31 €. Segons la Memòria del pressupost és una quantitat que garanteix els serveis que presta de manera directa als ciutadans i que s'ajusta a les exigències de contenció en la despesa.

PROURSA gestiona actualment 152 habitatges, que responen a les següents propietats:

89 propietat de PROURSA
26 propietat de l'Ajuntament
37 propietat de l'INCASOL

Els 37 habitatges de l'INCASOL estan pendents de ser venuts a l'Ajuntament en virtut del Conveni signat amb l'INCASOL.

PROURSA està elaborant el projecte arquitectònic i funcional d'un espai d'acolliment per a famílies sense llar, com a residència municipal temporal d'emergència.

Aquest espai estarà ubicat als baixos de l'edifici d'habitatges, propietat de PROURSA, al carrer Belchite, 1 – 9. L'execució i posta en marxa estava prevista per l'any 2020, en funció de les disponibilitats pressupostàries. Aquest espai el gestionarà Serveis Socials.

Segons la Diagnosi i Anàlisi del PLH resulten necessaris 7 allotjament temporals d'urgència, que estaran coberts per l'actuació del carrer Belchite.

Tal i com estableix la Diagnosi i Anàlisi del PLH resulta necessari construir:

450 habitatges d'HPO per gent jove: 200 per la franja de 25-29 anys, i 250 habitatges per franja 30-34 anys.

208 allotjaments dotacionals per gent jove: 156 per la franja de 25-29 anys i 39 per la franja 30-34 anys i 7 per allotjament temporal d'urgència (que són cobers pe la promoció del carrer Belchite).

Arran el planejament vigent, durant la vigència del PLH:

PROURSA pot desenvolupar 100 HPO amb el següent desglossament:

70 per la franja 25-29 anys
30 per la franja 30-34 anys.

INCASOL pot desenvolupar 132 HPO amb el següent desglossament:

112 per la franja 25-29 anys.
20 per la franja 30-34 anys.

Àmbit d'aplicació
Rubí

Escenari temporal
2021-2027.

Responsable
PROURSA i INCASOL.

3.1.2 Promoció de sòl municipal conveniat amb l'INCASOL, IMPSOL i l'Operador Metropolità de l'Habitatge

Malgrat que Rubí va romandre exclosa de l'AMB, creada per la Llei 31/2010, resulta adient establir convenis de col·laboració amb l'Institut Metropolità de Promoció del Sòl i Gestió Patrimonial (IMPSOL) per tal de possibilitar el parc d'HPO que preveu el PLH.

Aquest tipus de Conveni ja es va realitzar anteriorment, com va el celebrat l'any 2008 per la construcció de 55 habitatges d'HPO a Sant Jordi Parc (carrer Josep Ferrer i Domingo 29-31). IMPSOL també va realitzar mitjançant Conveni una promoció al carrer Cati Curet.

D'igual forma es pot conveniar una promoció d'HPO amb l'Institut Català del Sòl (INCASOL), tot preveient que en el marc del PTSH, la promoció d'habitatges d'HPO d'aquest Institut augmenti el ritme de producció.

Les directrius en l'àmbit de política metropolitana d'habitatge (2016-2019) proposaven la creació d'un operador metropolità d'habitatge públic. Es planteja com a una societat mixta participada per l'AMB, els Ajuntaments de l'àmbit metropolità i les entitats del sector privat que hi estiguin interessades.

La societat ha adoptat el nom d'Habitatge Metròpoli Barcelona i té per objecte la promoció i gestió d'habitatges de lloguer assequible en l'àmbit de la ciutat de Barcelona i la seva àrea metropolitana. L'objecte de l'entitat és la construcció d'un parc de 4.500 habitatges de lloguer assequible en el termini de 10 anys.

El Consell Metropolità ha licitat la incorporació d'un soci privat que transformarà l'operador metropolità d'habitatge en una societat d'economia mixta.

Té previst cinc primeres promocions de 550 habitatges en 4 municipis metropolitans.

L'Ajuntament mitjançant PROURSA, l'Operador Metropolità de l'Habitatge o INCASOL pot promoure en sòl municipal 65 allotjaments dotacionals en règim de lloguer que pot destinar-se 32 allotjaments a la franja d'edat de 25-29 anys i 33 allotjaments dotacionals a la franja 30-34 anys.

Àmbit d'aplicació

Rubí

Escenari temporal

2021-2027.

Responsable

PROURSA. IMPSOL. INCASOL.

Operador Metropolità de l'Habitatge.

3.1.3 Promoció de sòl amb entitats sense ànim de lucre

L'article 167 del Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU) preveu que l'Administració pública pugui cedir gratuïtament els béns o alienar-los per un preu inferior al de llur valoració a entitats privades sense ànim de lucre per atendre necessitats d'habitatge de caràcter social o d'equipament comunitari.

L'òrgan competent, en aquest cas el ple municipal, per acordar la cessió ha de concretar en la resolució pertinent la destinació que la justifica, a la qual queda vinculat el bé cedit o alienat, i el termini per a fer-la efectiva. Si l'adquirent incompleix aquest termini o, posteriorment, no destina el bé a la finalitat o l'ús vinculats, o no es compleixen les càrregues o les condicions imposades, queda resolta la cessió o l'alienació i el bé reverteix a l'administració o l'entitat transmissora.

L'article 17.7 de la LDH, del dret a l'habitatge preveu que els promotors socials poden ésser receptors de cessions directes, a títol gratuït, i d'alienacions directes de béns del patrimoni públic de sòl i d'habitatge amb la finalitat de construir habitatges destinats a polítiques socials.

Arran aquesta possibilitat diversos municipis de la Regió Metropolitana de Barcelona han previst mitjançant concurs públic o mitjançant adjudicació directa, l'atorgament d'un dret temporal perquè entitats sense ànim de lucre construeixin i gestionin HPO en règim de lloguer en sòl municipal.

En conseqüència, la titularitat del sòl continua essent de l'Ajuntament, i s'atorga un dret de vol perquè l'entitat realitzi i mantingui la promoció.

Entre les fórmules de dret temporal la que resulta més viable per tal que l'entitat amortitzi la inversió és del dret de superfície.

Aquest dret de superfície no pot superar els 99 anys segons el dret civil català, establint-se usualment en els acords administratius com a límit un dret de superfície de 75 anys, amb una possible pròrroga de 24 anys més.

Les promocions d'allotjament dotacional s'han d'ubicar en sòl qualificat d'equipament, amb la clau d'habitatge dotacional. Si no existeix encara en el planejament de Rubí, s'haurà de crear mitjançant modificació del planejament general i/o en el POUM que es tramita.

Mitjançant concurs públic o adjudicació directa a entitats sense ànim de lucre que siguin promotors socials d'habitatge es podrien promoure 34 habitatges d'allotjaments dotacionals pels següents col·lectius:

28 per joves entre 25-29 anys.

6 per joves entre 30-34 anys.

Àmbit d'aplicació

Rubí

Escenari temporal

2021-2027.

Responsable

PROURSA. Entitats sense ànim de lucre declarades promotors socials d'habitatge.

3.1.4 Promoció de sòl per a cooperatives de cessió d'ús

El règim de cessió d'ús (també denominat cohabitatge) consisteix en què la propietat de l'edifici és d'un cooperativa d'habitatge. Els seus residents paguen una entrada retornable, unes quotes per sota del preu de mercat i poden fer ús d'un habitatge per a tota la vida, si així ho desitgen. En aquest model no és possible l'especulació atès que els inquilins no poden vendre el pis ni tampoc llogar-la per un preu superior al que s'ha establert col·lectivament.

Les cooperatives d'habitatge en règim de cessió d'ús van néixer a principis de segle XX; actualment la seva forma més estesa és el model denominat Andel, que atorga la propietat dels immobles a la cooperativa d'habitatge, la qual cedeix aquests en usdefruit als socis a canvi d'un lloguer. El dret d'ús de l'habitatge pot ser indefinit, transmès i heretat. Els socis mai podran ser propietaris dels habitatges on viuen. Aquest model s'ha estès per Europa. Hi ha experiències en els últims anys a municipis de la Regió Metropolitana de Barcelona. A vegades han estat impulsats per la pròpia cooperativa, que ha adquirit el sòl i ha construït, o per l'Administració pública que ha cedit un sòl perquè la cooperativa construeixi i gestioni.

L'article 74 de la LDH preveu la cessió de l'ús com una de les formes d'habitatges destinats a polítiques socials.

L'article 80.7 de la LDH estableix que els habitatges promoguts en règim cooperatiu de cessió d'ús, si compleix els requisits que fixa la normativa per a habitatges de protecció oficial en règim de lloguer, són considerats com a tals en els plans d'habitatge.

Els usuaris dels habitatges participen en les decisions de tot el que afecta l'habitatge. Des de la seva construcció, acabats, les obres de manteniment i les millores que s'han de fer, la gestió de l'energia, l'aigua i els residus, així com la gestió dels espais comunitaris.

Mitjançant concurs públic o adjudicació directa es poden construir 55 habitatges d'allotjament dotacional de la franja 25-29 anys, previstos pel PLH, en sòl municipal en règim de cessió d'ús que desenvolupi una cooperativa d'habitatges declarada com a promotor social.

Resulta adient que l'edifici projectat disposi d'espais comuns per als cooperativistes, i que en planta baixa hi hagi un local com a equipament de barri per tal que activitats desenvolupades puguin ser gaudides per la població de l'entorn.

Àmbit d'aplicació

Rubí

Escenari temporal

2021-2027.

Responsable

PROURSA. Cooperatives de cessió d'ús declarades promotores socials d'habitatge

3.1.5 Oferta d'habitatges destinats als col·lectius preferents.

Oferta d'habitatges destinats als col·lectius preferents.

- Població jove. Dels 25 als 34 anys.
- Persones en risc o situació d'exclusió residencial, que inclou dos grups:
 - Persones perceptores de prestacions d'urgència en risc de perdre la seva llar.
 - Persones que resideixen habitualment en habitatges ocupats.
- Exclusió residencial greu. Son persones que requereixen d'un allotjament temporal d'urgència.
- Població amb dificultats al mercat lliure que accedeixin a lloguer.
- Gent gran que accedeixi a lloguer.

Les bases de convocatòries per l'adjudicació d'habitatge públic han de contemplar prioritàriament aquests col·lectius preferents.

Àmbit d'aplicació

Rubí

Escenari temporal

2021-2027.

Responsable

Servei Municipal de l'Habitatge. PROURSA

3.1.6 Oferta d'habitatges per a tot l'itinerari de vida

Es fa necessari que els habitatges incorporin els diferents usos que es requereixen en les diferents etapes de la vida, amb superfícies útils en funció de les necessitats dels residents. Tenint en compte la diversitat de tipologies de famílies així com les diferents formes de tinença d'habitatge més enllà de la propietat o el lloguer.

L'anàlisi de la tipologia dels habitatges segons l'itinerari vital i les dificultats d'accés al mercat de l'habitatge ha identificat els col·lectius que presenten dificultats específiques en l'accés al mercat d'habitatge:

Joves

La població jove de Rubí creixerà numèricament al llarg de la vigència del PLH. En especial la franja entre 25 i 29 anys. La taxa d'emancipació dels joves entre els 25 i els 34 anys és de només el 43%, que representa a 4.977 joves de Rubí amb dificultats per establir-se fora de casa dels progenitors.

Gent gran

El creixement de la població més gran serà més important que el de la població jove. En el conjunt de Rubí, el creixement serà de més de 2 punts percentuals, passat de poc més d'un 16% a un 18%.

Col·lectius amb necessitats específiques

Engloba a les persones amb algun tipus de discapacitat psíquica, física o intel·lectual per tal que puguin disposar el màxim d'autonomia personal fora de la llar familiar.

Víctimes de violència de gènere masclista.

Diversitat de tipologies familiars

Inclou la gran varietat d'estructures i relacions familiars existents. Cal tenir en compte que la tipologia d'habitatges s'ha d'adaptar al conjunt d'unitats de convivència.

Habitatges que disposin de diferents sistemes de tinença, prioritzant el lloguer en detriment de HPO en propietat.

- Lloguer assequible.
- Lloguer social.
- Habitatges en cessió d'ús.
- Habitatges compartits. La possibilitat de compartir habitatge pot ser una solució adequada per persones grans que viuen soles i persones amb rendes baixes que necessiten compartir les despeses d'habitatge.
- Habitatges adaptats. Destinat a persones que resideixen a la ciutat però que necessiten del suport dels serveis públics per facilitar el manteniment dels nivells d'autonomia personal. Caldrà estudiar també la possibilitat de que la població major de 65 anys pugui continuar residint a la seva llar, amb la implementació d'alguns serveis propis dels habitatges adaptats sense la necessitat de deixar el seu habitatge.

Les persones grans o amb diversitat funcional han de poder optar a fer un canvi de residència, en cas que el seu habitatge no estigui adaptat a les seves necessitats. Es treballarà l'intercanvi amb un habitatge públic que compleixi les normatives d'accessibilitat i les seves necessitats de mobilitat a canvi d'oferir el seu habitatge a la Borsa de Lloguer Municipal (PRS), tal i com disposa l'article 55.2 del Decret 75/2014, de 27 de maig, pel qual s'aprova el Pla per al Dret a l'Habitatge. D'aquesta forma persones de més de 65 anys, propietaris del seu habitatge, poden accedir a un habitatge HPO de lloguer, a canvi que el seu pis en propietat estigui a la Borsa de Lloguer municipal.

Àmbit d'aplicació
Rubí

Escenari temporal
2021-2027.

Responsable
PROURSA

3.2 Construcció i promoció d'habitatges públics

El Pla Local d'Habitatge fa previsions dins de la seva vigència temporal (2021-2027), que corresponen a Fase 1 i Fase 2.

Al costat de cada promoció es fa la referència a l'acció descrita de la línia 3.1.

3.2.1 Fase 1

La primera fase preveu un termini d'execució al llarg dels tres primers anys d'aplicació del pla (2021-2023)

Concretament s'ha previst els desenvolupament de les següents actuacions.

1. Promoció del carrer Marconi. Pla de Millora Urbana de Cant Sant Joan.

INCASOL. 20 Habitatges de protecció oficial.
Col·lectiu proposat: 30-34 anys. Actuació 3.1.1.

2. Promoció del carrer Maria Aurèlia Campmany 41. PERI 22.1.

Ajuntament. 6 habitatges. Es qualificaran d'HPO.
Col·lectiu proposat: 30-34 anys. Actuació 3.1.1.

3. Promoció d'allotjaments dotacionals de l'Ajuntament a conveniar amb INCASOL, IMPSOL, Operador Metropolità de l'Habitatge, entitats sense ànim de lucre o cooperatives en cessió d'ús.

Aplicació de les previsions del sistema urbanístic d'equipament comunitari d'allotjament dotacional, recollit en el TRLU, arran les modificacions introduïdes pel Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre i que també se sotmeten al règim d'HPO.

Pel que fa al nombre d'allotjaments dotacionals previstos en cadascun dels solars relacionats, cal tenir present les següents observacions:

Es troba en redacció la modificació del PGO per la creació i regulació dels allotjaments dotacionals.

La regulació normativa prevista no determina un mòdul mínim per unitat, en conseqüència no s'estableix la densitat màxima d'allotjaments dotacionals per parcel·la. Es preveu que els allotjaments es dimensionin ajustant-se, en cada cas, a les necessitats detectades en funció dels col·lectius als que anirà destinat l'allotjament de manera que es doni la màxima cobertura a les necessitats detectades.

Tanmateix i als efectes de disposar en el PLH d'un nombre

orientatiu d'unitats per a cada solar destinat a allotjament dotacional s'ha considerat el següent:

- S'estableix el mòdul de 70 m²/unitat, entenent que aquest mòdul serveix únicament als efectes de determinar el nombre d'unitats, i que en cap cas és determinat en la definició del projecte arquitectònic.
- El nombre d'allotjaments s'ha calculat suposant que es destina la totalitat del sostre potencial (inclosa la planta baixa) a l'ús d'allotjament dotacional.

3.1. Sector Y. Avinguda de Castellbisbal 78.

24 habitatges d'allotjament dotacional.
Col·lectiu proposat: 25-29 anys. Actuació 3.1.2

3.2. Sector Y. Avinguda Castellbisbal 42.

55 habitatges d'allotjament dotacional.
Col·lectiu proposat: 25-29 anys. Actuació 3.1.4.
Possibilitat que una part es destinin a gent gran.
Serà una promoció amb una especial rellevància dels espais comuns que afavoreixen la relació entre generacions (bugaderia comuna, espais de relació i lleure comuns, etc)

3.3. Sector A. Plaça Andalusia.

34 habitatges d'allotjament dotacional. Actuació 3.1.3, en funció del següent desglossament:
28 habitatges per col·lectiu proposat: 25-29 anys.
6 habitatges per col·lectiu proposat: 30-34 anys

Àmbit d'aplicació
Rubí

Escenari temporal
2021-2023

Responsable
Àrea de Planificació Urbana, PROURSA i INCASOL.

3.2.2 Fase 2

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

També s'aplica el mòdul de 70 habitatges/ha.

1. Pla Parcial Residencial del Sector E. Administració actuant INCASOL

Text refós aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona el 20 d'abril de 2005.

Sistema d'actuació urbanística. Reparcel·lació per cooperació.

El desenvolupament d'aquest Pla Parcial serà una continuïtat urbana del barri de Can Ximelis.

Àmbit: 92.673,65 m² de sòl.

Una mercantil disposa del 58'7% del sòl.

INCASOL disposa del 33'55% del sòl i l'Ajuntament disposa del 7'64%.

El 10% de l'aprofitament urbanístic es reparteix a parts iguals entre INCASOL (5%) i Ajuntament (5%), atès el que preveu el Conveni Urbanístic de 10 d'abril de 2003.

El planejament vigent preveu com a màxim 320 habitatges.

La modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Rubí al Sector E, aprovada definitivament el 29 de setembre de 2003 va incrementar en el seu dia l'edificabilitat en 0'10 m² st/m²s, permeten 93 habitatges més.

En aquesta modificació del PGOU s'estableix un percentatge complementari destinat a habitatges de 10 habitatges/ha, de manera que s'incrementa la densitat d'habitatges fins a 35 habitatges/ha, sempre i quan pel que fa a la referència a la participació de l'Administració, l'increment es destinarà exclusivament a habitatges de lloguer i, en qualsevol cas, aquest increment s'adopta en detriment del sostre destinat a altres usos.

Del desenvolupament d'aquest Pla Parcial, es desprenen les següents previsions, orientativa, atès que s'ha d'elaborar el projecte de reparcel·lació:

169 habitatges privats.

96 habitatges de protecció oficial de l'INCASOL.

Col·lectiu proposat: 25-29 anys. Actuació 3.1.1.

23 habitatges de protecció oficial de l'Ajuntament.

Col·lectiu proposat: 25-29 anys. Actuació 3.1.1.

16 habitatges de protecció oficial de l'INCASOL provinents del 10% de l'aprofitament urbanístic.

Col·lectiu proposat: 25-29 anys. Actuació 3.1.1.

• 16 habitatges de protecció oficial de l'Ajuntament, provinents del 10% de l'aprofitament urbanístic.

Col·lectiu proposat: 25-29 anys. Actuació 3.1.1.

2. 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.

Àmbit 15.978 m².

Índex d'edificabilitat residencial: 1'12 m²st/s

Sostre màxim residencial: 17.895,36 m².

Nombre màxim d'habitatges: 179 habitatges.

Sostre 30% HPO: 5.368,61 M².

Nombre habitatges HPO (mòdul 70 m²): 76 habitatges.

HPO de titularitat privada: 50 habitatges

HPO de titularitat Ajuntament: 25 habitatges (10% aprofitament urbanístic).

Actuació 3.1.1, en funció del següent desglossament:

17 habitatges per col·lectiu proposat: 30-34 anys

8 habitatges per col·lectiu proposat: 25-29 anys.

3. 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

Àmbit 11.955 m².

Índex d'edificabilitat residencial: 1'05 m²st/s

Sostre màxim residencial: 12.562,75 m².

Nombre màxim d'habitatges: 144 habitatges.

Sostre 30% HPO: 3.768,83 m².

Nombre habitatges HPO (mòdul 70 m²): 53 habitatges.

HPO de titularitat privada: 35 habitatges

HPO de titularitat Ajuntament: 17 habitatges (10% aprofitament urbanístic).

Col·lectiu proposat: 25-29 anys. Actuació 3.1.1.

4. Modificació puntual del PERI. 10.1.SUD (Escardívol)

Àmbit: 29.025,25 m².

Sostre màxim residencial: 4.674 m².

Nombre màxim d'habitatges: 58 habitatges.

Aprofitament urbanístic municipal (10% aprofitament mig).

467,40 m² sostre.

HPO de titularitat municipal: 6 habitatges.

Col·lectiu proposat: 25-29 anys. Actuació 3.1.1.

5. Unitat d'Actuació 11.1. Cal Gerrer

Sostre màxim residencial: 1.728 m2.

Aprofitament urbanístic municipal: 172 m2 sostre.

2 habitatges HPO municipals.

Col·lectiu proposat: 30-34 anys. Actuació 3.1.1.

6. Unitat d'Actuació 14.2. Francolí

Sostre màxim residencial: 4.005 m2

Aprofitament urbanístic municipal: 400 m2 sostre.

5 habitatges HPO municipal.

Col·lectiu proposat: 30-34 anys. Actuació 3.1.1.

7. Carrer Carrasco i Formiguera cantonada Primer de Maig 41

41 habitatges d'allotjament dotacional:

8 Col·lectiu proposat: 25-29 anys. Actuació 3.1.2.

33 Col·lectiu proposat: 30-34 anys. Actuació 3.1.2.

Àmbit d'aplicació

Rubí

Escenari temporal

2021-2027.

Responsable

Àrea de Planificació Urbana, PROURSA, IMPSOL, INCASOL, Operador Metropolità de l'Habitatge, Privats que impulsin HPO, Entitats sense ànim de lucre, Cooperatives en cessió d'ús.

3.2.3 Possibles actuacions del Pla Local d'Habitatge (2027-2031) i altres en funció de l'oportunitat.

Inclou actuacions que no tenen una execució programada i que es troben fora de la vigència del Pla Local d'Habitatge 2021-2027.

Aquestes actuacions seran les derivades de la Memòria Social del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM), actualment en tramitació, el qual s'estima que estarà aprovat definitivament abans que finalitzi la vigència del PLH.

Aquest apartat fa una remissió al POUM, figura legal amb la qual es manté una coherència i coordinació.

Àmbit d'aplicació

Rubí

Escenari temporal

A partir de l'any 2027.

Responsable

Àrea de Planificació Urbana, PROURSA, IMPSOL, INCASOL, Operador Metropolità de l'Habitatge, Privats que impulsin HPO, Entitats sense ànim de lucre, Cooperatives en cessió d'ús.

3.2.4 Còmput d'habitatge de protecció oficial i d'allotjament dotacional previst i forma de cobrir les necessitats.

Les necessitats de construcció d'HPO, d'allotjament dotacional (AD) i d'allotjament temporal d'urgència en l'Anàlisi i Diagnosi és coberta segons el planejament vigent de la següent forma.

	Anàlisi i Diagnosi	Pla d'Acció	Dèficit
HPO 25-29 anys	200	182	-18
HPO 30-34 anys	250	50	-200
AD 25-29 anys	156	112	-41
AD 30-34 anys	39	39	
Allotjament temporal d'urgència	7	7	

Total dèficit: 218 habitatges de protecció oficial i 41 d'allotjaments dotacional. Total: 259 habitatges.

Aquestes propostes poden cobrir el 100% de les demandes de la franja 30-34 anys d'allotjament dotacional i d'allotjament temporal d'urgència, atès que aquesta últim col·lectiu és cobert en la planta baixa del carrer Belchite 1-9. No es cobreix la franges de 25-29 i 30-34 anys d'HPO ni la franja 25-29 anys d'allotjament dotacional.

La forma de cobrir aquest dèficit pel que fa a l'HPO pot ser la següent (125 habitatges):

- HPO de promoció privada previst (IPAGSA i Cremalleres). Actuació 3.2.2: **85 habitatges.**
- Dret de tanteig i retracte previst. A raó de 3 per cada any. Actuació 3.5.2. i 3.5.3: **18 habitatges.**
- Adquisició d'habitatges en el mercat privat per destinar-lo a lloguer social. Actuació 3.5.4. **20 habitatges.**
- Expropiació forçosa: Actuació 3.5.5. **2 habitatges.**

Els 93 habitatges que resten s'haurien d'aconseguir mitjançant les següents fórmules:

- Expropiació de terreny del registre de solars sense edificar. Actuació 3.4.
- Habitatges privats que s'incorporen a l'Oficina Local d'Habitatge provinents de:
 - Convenis de cessió d'habitatges per al lloguer social amb entitats financeres. Actuació 3.6.1
 - Expropiació de l'ús d'habitatge. Actuació 3.6.4.
 - Programa de captació d'habitatges buits. Actuació 3.7.1.
 - Mobilització del parc vacant de particulars i petits tenidors. Ajuts i incentius als propietaris. Actuació 3.7.2.

Pel que als 41 allotjaments dotacionals, caldria qualificar com allotjament dotacional algun solar municipal disponible, ja sigui perquè està sense edificar o amb una construcció que està o pot quedar en desús.

Cal tenir present que el sistema urbanístic d'equipament d'allotjament dotacional ja no té el límit d'ultrapassar el 5% de la reserva global del municipi per equipaments públics locals, que preveia anteriorment l'article 58.1.g) del TRLU.

Àmbit d'aplicació

Rubí

Escenari temporal

2021 - 2027.

Responsable

Àrea de Planificació Urbana, PROURSA, IMPSOL, INCASOL, Operador Metropolità de l'Habitatge, Privats que impulsin HPO, Entitats sense ànim de lucre, Cooperatives en cessió d'ús.

3.3 Creació i manteniment del registre d'habitatges desocupats de Rubí

En l'actuació 2.1.4. s'estableix la necessitat d'augmentar la coordinació amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. En aquesta sentit, també caldrà del suport de l'Agència per la creació i manteniment del Registre d'habitatges desocupats de Rubí, que en part es nodrirà de les dades provinents del Registre d'habitatges buits i habitatges ocupats sense títol habilitant que gestiona l'AHC, i que recopila immobles buits derivats de processos d'execució hipotecària, mitjançant dades facilitades voluntàriament per entitats financeres i grans tenidors d'habitatges.

L'AHC ha de facilitar informació a l'Ajuntament del parc públic d'habitatge que disposa a la localitat (patrimoni provinent d'ADIGSA), per tal d'oferir habitatges buits per necessitats de la ciutadania de Rubí.

- Creació i manteniment del Registre d'habitatges desocupats de Rubí i garantir la funció social del dret de la propietat.

Segons l'epígraf 4.6 de la Diagnosi i Anàlisi del PLH, a Rubí hi ha actualment 1.500 immobles buits, que no es reparteixen de forma uniforme per la ciutat. Hi ha tres barris on numèricament es troba el percentatge més gran: Zona Nord, Ca n'Oriol i Centre.

A l'altre extrem hi ha alguns barris on el nombre d'immobles buit és molt baix: Sant Jordi Park, Can Alzamora, Can Fatjó i Can Rosés.

Dels immobles buits detectats, el 80% són propietat de grans tenidors (5 grups) i el 20% són propietaris particulars.

Les dades facilitades per l'AHC juntament amb altres dades disponibles (padró municipal, dades de consum dels subministraments, atorgament de les cèdules d'habilitat, concessió de llicències de primera ocupació,...) han de poder determinar si un habitatge està desocupat i els motius pels que n'està. D'aquesta manera es poden aplicar les polítiques públiques en matèria d'habitatge més apropiades a cada cas.

Els articles 42.2 i 44.1.e) del Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), estableix que els propietaris de sòl urbà consolidat i no consolidat i d'urbanitzable delimitat han d'edificar els solars en els terminis i d'acord amb les determinacions que el planejament urbanístic indiqui.

L'article 177 del TRLU preveu que els Ajuntaments poden crear el Registre municipal de solars sense edificar.

Aquest registre municipal té per objecte la inscripció de les declaracions d'incompliment de l'obligació d'edificar referides a solars concrets. El registre és públic, i tothom pot obtenir certificats de les inscripcions que hi constin.

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.

L'Ajuntament pot aplicar les conseqüències de la inscripció d'un solar sense edificar que preveu l'article 179 del TRLU, que són les següents:

- L'expropiació d'ofici per edificar, que es podria materialitzar mitjançant PROURSA.
- L'expropiació a favor d'entitats urbanístics especials, com a beneficiàries de l'expropiació.
- Venda forçosa mitjançant subhasta.
- Aplicar la substitució forçosa, que consisteix en l'adjudicació de la facultat d'edificar en règim de propietat horitzontal amb la persona propietària originària de l'immoble mitjançant concurs públic. En aquest cas, les bases del concurs determinarà els criteris aplicables per l'adjudicació i el percentatge mínim de sostre edificat a atribuir al propietari originari.

L'Ajuntament pot aplicar el règim de polígon amb sistema d'expropiació a tots o part dels solars inclosos en el Registre municipal de solars sense edificar.

La inclusió en aquest Registre d'una finca com a conseqüència de l'incompliment de les ordres d'execució, d'obres de conservació o rehabilitació comporta la venda o substitució forçoses, una vegada transcorreguts dos anys des de la inscripció, sempre que en aquest termini els propietaris o propietàries no hagin iniciat o continuat les obres de rehabilitació o edificació i també si no han acabat aquestes obres en el termini fixat per la llicència (Article 179.5 TRLU).

Tenen l'obligació de garantir el compliment de l'obligació d'edificar tant les persones adjudicatàries de la venda o substitució forçoses i les persones beneficiàries de l'expropiació com els propietaris o propietàries de la finca incloses en el Registre municipal de solars sense edificar que pretenguin complir aquesta obligació directament o per mitjà d'una tercera persona adquirent. (Article 184 TRLU).

Quan en una licitació pública s'obtingui un preu superior a la valoració del solar consignada en aquest Registre municipal, la diferència correspon a l'Ajuntament, que ha de destinar l'import a les necessitats del Patrimoni municipal del sòl i de l'habitatge. (Article 185 TRLU).

Àmbit d'aplicació

Rubí

Escenari temporal

2024 - 2027.

Responsable

Àrea de Planificació Urbana i PROURSA.

3.4 Creació i manteniment del registre de solars sense edificar de Rubí

Els articles 42.2 i 44.1.e) del Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), estableix que els propietaris de sòl urbà consolidat i no consolidat i d'urbanitzable delimitat han d'edificar els solars en els terminis i d'acord amb les determinacions que el planejament urbanístic indiqui.

L'article 177 del TRLU preveu que els Ajuntaments poden crear el Registre municipal de solars sense edificar.

Aquest registre municipal té per objecte la inscripció de les declaracions d'incompliment de l'obligació d'edificar referides a solars concrets. El registre és públic, i tothom pot obtenir certificats de les inscripcions que hi constin.

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.

L'Ajuntament pot aplicar les conseqüències de la inscripció d'un solar sense edificar que preveu l'article 179 del TRLU, que són les següents

- a. L'expropiació d'ofici per edificar, que es podria materialitzar mitjançant PROURSA.
- b. L'expropiació a favor d'entitats urbanístics especials, com a beneficiàries de l'expropiació.
- c. Venda forçosa mitjançant subhasta.
- d. Aplicar la substitució forçosa, que consisteix en l'adjudicació de la facultat d'edificar en règim de propietat horitzontal amb la persona propietària originària de l'immoble mitjançant concurs públic. En aquest cas, les bases del concurs determinarà els criteris aplicables per l'adjudicació i el percentatge mínim de sostre edificat a atribuir al propietari originari.

L'Ajuntament pot aplicar el règim de polígon amb sistema d'expropiació a tots o part dels solars inclosos en el Registre municipal de solars sense edificar.

La inclusió en aquest Registre d'una finca com a conseqüència de l'incompliment de les ordres d'execució, d'obres de conservació o rehabilitació comporta la venda o substitució forçoses, una vegada transcorreguts dos anys des de la inscripció, sempre que en aquest termini els propietaris o propietàries no hagin iniciat o continuat les obres de rehabilitació o edificació i també si no han acabat aquestes obres en el termini fixat per la llicència (Article 179.5 TRLU).

Tenen l'obligació de garantir el compliment de l'obligació d'edificar tant les persones adjudicatàries de la venda o substitució forçoses i les persones beneficiàries de l'expropiació com els propietaris o propietàries de la finca incloses en el Registre municipal de solars sense edificar que pretenguin complir aquesta obligació directament o per mitjà d'una tercera persona adquirent. (Article 184 TRLU).

Quan en una licitació pública s'obtingui un preu superior a la valoració del solar consignada en aquest Registre municipal, la diferència correspon a l'Ajuntament, que ha de destinar l'import a les necessitats del Patrimoni municipal del sòl i de l'habitatge. (Article 185 TRLU).

Àmbit d'aplicació
Rubí

Escenari temporal
2024 - 2027.

Responsable
Àrea de Planificació Urbana i PROURSA.

3.5 Adquisició d'habitatges privats per polítiques públiques

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. Es regulen de la següent forma:

1. Es poden delimitar, en qualsevol classe de sòl, àrees per adquirir béns i drets determinats que hi són compresos per tal d'integrar-los en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge per a qualsevol de les finalitats que preveu l'article 160.5 del TRLU. En sòl urbà, entre altres finalitats, aquestes àrees poden comprendre terrenys destinats a l'ús d'habitatge amb la finalitat de construir-hi habitatges de protecció pública o de destinar els que hi siguin construïts a aquest règim de protecció, encara que el planejament urbanístic no reservi específicament al règim de protecció pública l'ús d'habitatge a què els destina.
2. El projecte de delimitació de les àrees a què fa referència l'apartat 1, aprovat separatament o com a part d'un pla urbanístic, ha d'especificar la finalitat concreta que justifiqui l'adquisició de béns i drets i establir:
 - a. El sistema d'adquisició mitjançant l'expropiació forçosa o en exercici del dret de tanteig que es constitueixi respecte de les transmissions oneroses, incloent-hi les que es duen a terme mitjançant l'adquisició d'accions o participacions socials a canvi de l'aportació de la titularitat de l'immoble afectat.
 - b. El termini màxim per iniciar el procediment d'expropiació, que no pot ser superior a sis anys, o la durada màxima del dret real de tanteig, que no pot ser superior a dotze anys.
 - c. La relació de béns i drets afectats per l'expropiació forçosa o, en el cas del dret de tanteig, la identificació dels terrenys i edificis que formen part de l'àrea amb indicació dels carrers, polígons, sectors o paratges afectats.

Quan la delimitació de l'àrea a efectes del dret de tanteig afecti tot el terme municipal o una classe o categoria de sòl, s'ha de preveure en el planejament general.

3. Són administracions competents per aprovar separatament els projectes de delimitació d'àrees destinades al patrimoni públic de sòl i d'habitatge les que ho siguin per constituir aquest patrimoni.
4. Són tràmits essencials del procediment d'aprovació dels projectes de delimitació d'àrees destinades al patrimoni públic de sòl i d'habitatge el d'informació pública i, en el cas d'expropiació forçosa, el d'audiència dels titulars dels béns i drets afectats.
5. La constitució del dret real de tanteig a què fa referència aquest article es pot inscriure en el Registre de la Propietat d'acord amb la legislació en la matèria.

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.

Àmbit d'aplicació

Rubí

Escenari temporal

2024 - 2027.

Responsable

Àrea de Planificació Urbana i PROURSA.

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.

D'aquesta forma es poden assolir els objectius del PLH i els objectius de solidaritat urbana de la LDH.

Aquesta Àrea englobaria la part de la ciutat més densa, excloent les urbanitzacions, i per tant l'Àrea comprendria els següents barris:

Ca n'Alzamora, Can Vallhonrat, 25 de setembre, Les Torres, Centre, Plana del Castell, Ca n'Oriol, Zona Nord, El Pinar, El Progrés-Rubí 2000, El Mercat, Plana de Can Bertran i Sector Z.

Els Habitatges de Protecció Oficial tenen unes característiques concretes pel que fa a la mida i habitabilitat. La superfície útil màxima d'un Habitatge amb Protecció Oficial és de 90 m², en cas de ser reservat per a persones amb discapacitat és de 100 m² i quan vagi dirigit a famílies nombroses pot arribar als 120 m². En municipis no inclosos en àrees amb una demanda residencial forta, la superfície útil general pot ampliar-se fins als 120 m².

D'aquesta forma els habitatges obtinguts complirien amb les característiques d'un immoble d'HPO, tot excloent cases unifamiliars de les zones de baixa densitat del municipi.

El dret de tanteig i retracte podrà ésser exercit per l'Ajuntament o l'AHC, ja sigui per compte propi o a favor de promotors socials d'habitatge (art. 51 LDH) o entitats sense ànim de lucre (art. 87.3 LDH).

L'Ajuntament, si exerceix el dret de tanteig a favor de tercers, pot fixar unes condicions respecte a l'ús i la dedicació de l'immoble que assegurin que la seva destinació estigui vinculada a les polítiques socials d'habitatge del municipi. Aquestes condicions poden consistir a exigir que una part de l'immoble es destini a habitatges amb protecció oficial o vinculats a polítiques socials, més enllà dels percentatges màxims de reserva que estableixen l'article 17 de LDH i el TRLU.

En les àrees subjectes als drets de tanteig i retracte, no es poden fer transmissions a cap títol si l'immoble que es pretén transmetre es destina a habitatge o, en el cas d'edificis sencers, a un ús principal d'habitatge i no compleix ni pot complir, amb les obres de rehabilitació pertinents, les condicions d'habitabilitat exigides legalment.

Si l'Ajuntament no actua, l'AHC ha de subrogar-se en les tasques municipals a què fa referència l'article 15 de la LDH, sens perjudici que altres departaments i organismes de la Generalitat competents en matèria d'urbanisme i política de sòl, en funció dels plans i programes d'actuació corresponents, assumeixin també, en tot o en part, les accions empreses. Els immobles obtinguts per mitjà de l'exercici dels drets de tanteig i retracte s'han de posar al servei de les polítiques locals d'habitatge.

A la declaració d'una Àrea de tanteig i retracte li resulta aplicable la legislació urbanística, i per tant, el POUM també l'hauria de recollir.

Resulta adient que PROURSA consigni 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.

Àmbit d'aplicació
Rubí

Escenari temporal
2024 - 2027.

Responsable
Àrea de Planificació Urbana i PROURSA.

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.

La Generalitat pot exercir els drets de tanteig i retracte directament o a través d'entitats de dret públic amb personalitat jurídica pròpia competents en matèria d'habitatge, en benefici propi, del municipi o en benefici d'entitats sense ànim de lucre que formin part de la Xarxa d'habitatges d'inserció que tinguin la consideració de promotors socials segons disposa l'article 51.2.b) de la LDH.

El tanteig o tanteig implica que el transmissor de l'habitatge ha de comunicar la seva intenció de vendre'l a l'Administració pública, per tal que pugui valorar si vol exercir el dret d'adquisició preferent. El retracte opera en el supòsit que la comunicació prèvia de la transmissió no s'hagi efectuat, o aquesta hagi omès qualsevol dels requisits legals.

Aquest mecanisme és recollit també 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 hipotecàries de la Generalitat de Catalunya, 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 les administracions catalanes, per si estan interessades en la seva adquisició.

A través de l'exercici del dret de tanteig i retracte previst pel Decret Llei, s'han rebut durant l'any 2018 un nombre molt important de notificacions d'immobles susceptibles de ser adquirits per l'Ajuntament

Les dades són les següents, segons la Memòria del Servei Local d'Habitatge:

400 immobles oferts.

24 immobles sobre els que s'ha mostrat interès per part de l'Ajuntament de Rubí.

5 habitatges sobre els que s'ha presentat sol·licitud d'adquisició.

En la Memòria del Servei Local d'Habitatge de 2019 es manifesta que PROURSA ha adquirit tres habitatges pel procediment de tanteig i retracte, de conformitat amb el Decret Llei 1/2015 de la Generalitat de Catalunya.

Aquests tres habitatges han passat a formar part del parc d'habitatges que gestiona l'empresa i es destinaran a famílies en situació d'emergència residencial, derivades de Serveis Socials.

Resulta adient que PROURSA consigni en el pressupost anual una partida per l'adquisició del dret de tanteig/retracte que permeti almenys accedir a 1 habitatge provinent del dret de tanteig de procediments d'execució hipotecària, el que resulten un total de 6 habitatges durant la vigència del PLH.

Àmbit d'aplicació
Rubí

Escenari temporal
2024 - 2027.

Responsable
Àrea de Planificació Urbana i PROURSA.

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

Impuls de l'adquisició d'habitatges en el mercat privat mitjançant la compra-venda. Aquest tipus d'actuació permetria generar habitatge assequible en un termini més curt que el que comporta la construcció d'habitatge d'obra nova, a la vegada que genera habitatge assequible en barris on actualment l'oferta d'habitatge protegit i/o social és inexistent.

Els habitatges adquirits es destinarien al lloguer social.

L'adquisició es faria mitjançant licitació pública des de l'empresa PROURSA on es definirien les característiques dels habitatges, consignat una partida anual d'adquisició, que podria ser la mateixa que es dedica a exercir el dret de tanteig i retracte.

Es poden fer dues licitacions per adquirir 10 habitatges en cadascuna, assolint un total de 20 habitatges durant la vigència del PLH.

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.

Per aplicar aquesta expropiació cal:

- Trobar-se l'habitatge dins d'una àrea de demanda forta i acreditada. Com és el cas de Rubí.
- Que els habitatges estiguin inscrits en el Registre d'habitatges buits i habitatges ocupats sense títol habilitant, o siguin susceptibles d'estar-hi inscrits, o pertanyin a persones jurídiques que els hagin adquirit d'un titular d'habitatges inscrits en el Registre en primera o ulteriors transmissions, encara que el titular actual sigui un fons de titulització d'actius o l'adquisició s'hagi efectuat mitjançant la transmissió d'accions o participacions de societats mercantils.

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.

Tal i com disposa l'article 15.4 de la Llei 4/2016, és requisit per iniciar el procediment d'expropiació requerir prèviament la persona titular de l'habitatge afectat perquè compleixi amb l'obligació que sigui ocupat legalment per constituir la residència de les persones, amb

Àmbit d'aplicació

Rubí

Escenari temporal

2021 - 2027.

Responsable

PROURSA.

l'advertiment que, si no n'acredita l'ocupació en un termini màxim d'un mes, es podrà declarar l'incompliment de la funció social de l'habitatge a l'efecte d'iniciar el procediment per a la seva expropiació i que, de conformitat amb l'article 49.3 del text refós de la Llei del sòl i de rehabilitació urbana, el contingut del dret de propietat es reduirà en un 50 per cent del seu valor, la diferència del qual correspon a l'Administració expropiant.

L'Administració i la persona titular de l'habitatge poden convenir l'adquisició de l'habitatge o del seu ús temporal lliurement i per acord mutu per destinar-lo al lloguer social en el termini de tres mesos, supòsit en el qual conclou el procediment d'expropiació que s'hagués iniciat i la cessió esdevé amistosa.

Mitjançant aquesta fórmula es poden obtenir 2 habitatges durant la vigència del PLH.

Àmbit d'aplicació

Rubí

Escenari temporal

2024 - 2027.

Responsable

PROURSA i AHC.

3.6 Mobilització dels habitatges buits d'entitats financeres cap al lloguer assequible i social

3.6.1 Convenis de cessió d'habitatges per al lloguer social amb entitats financeres

Possibilitat d'establir convenis amb entitats financeres per aconseguir la cessió d'habitatges.

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 Borsa municipal de lloguer i poder-lo destinar a lloguer social o assequible.

Els habitatges susceptibles d'aquests convenis poden ser tant habitatges buits com habitatges ocupats, on resideixen antics deutors hipotecaris que ja han estat objecte d'un procediment executiu de desnonament i es troben en situació prèvia al llançament, persones en situació de possessió irregular com a conseqüència de l'impagament del lloguer, ocupacions a precari o altres situacions possessòries assimilables.

Cal procedir a la regularització d'ocupacions d'habitatges d'entitats financeres si les persones o unitats familiars residents es troben en risc d'exclusió residencial i poden perdre aquest habitatge habitual, sempre que no tinguin cap possibilitat d'accedir a l'ús legítim d'un altre habitatge, segons disposa l'article 16.3 de la Llei 4/2016, del 23 de desembre. Els mecanismes han de ser mitjançant la cessió a l'Administració pública (actuació 3.6.1) o mitjançant el Programa de legalització d'habitatges sense títol habilitant (actuació 3.6.2).

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. Hi ha entitats financeres que han manifestat que la cessió la realitzen directament a la Generalitat en virtut del que disposa el Decret Llei 1/2015.

L'Ajuntament va signar el 24 de juliol de 2018 un conveni de col·laboració amb Caixabank SA i Buildingcenter SAU, per fomentar el lloguer d'habitatges a favor de persones en risc d'exclusió social per mitjà de la cessió en usdefruit a l'Ajuntament d'un màxim de 10 habitatges durant 4 anys. Aquesta cessió resta pendent que sigui efectiva.

Resulta adient establir un Conveni de cessió amb la SAREB, (Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria) per la seva naturalesa pública, tal i com diversos Ajuntaments de l'entorn metropolità han realitzat recentment.

L'estructura dels convenis signats entre la SAREB i l'Ajuntament responen a les següents condicions:

La durada és de 4 anys, podent-se prorrogar per períodes d'un any per acord exprés de les dues parts, fins a un màxim de 4 anys més, sense perjudici de la vigència independent dels contractes d'arrendament que s'hagin formalitzat durant la vigència de l'acord. Tot comptant la vigència establerta en cada contracte.

L'Ajuntament paga una contraprestació econòmica mensual a la SAREB per cadascun dels habitatges cedits. Els habitatges cedits tindran una contraprestació als voltants del 150 euros al mes, i una carència de tres mesos, mentre que els habitatges que es cedeixin ocupats tindran una contraprestació de 75 € mensuals, i una carència de 6 mesos.

En cas que sigui necessària l'adequació dels pisos cedits, l'Ajuntament i la SAREB compartiran el 50% de les despeses d'aquests, fins a un màxim de 7000 €.

Segons dades de la Sareb de maig de 2020, aquesta entitat gestiona en Rubí un total de 190 habitatges, segons aquest desglossament:

16 Llogats

73 Promoció

53 Cedits a l'AHC

16 "Perímetre RSC" dels quals, 8 estan ocupats irregularment

32 Fora de "Perímetre RSC"

Àmbit d'aplicació

Rubí

Escenari temporal

2021 - 2027.

Responsable

Ajuntament de Rubí

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.

El programa ha de ser integral, i englobar les següents actuacions:

- Millorar l'actualització permanent del Registre d'habitatges desocupats de Rubí (línia 3.3) que gestiona l'OLH, amb la col·laboració transversal dels departaments de l'Ajuntament que formen part de la Comissió Municipal del Pla Local de l'Habitatge (línia 5.5)
- Desenvolupar Programa de Captació d'Habitatges buits i els Plans d'Inspecció (actuació 3.7.1), per tal de detectar els habitatges ocupats irregularment.
- Atenció social a les persones vulnerables. (línies 2.1, 2.2, 2.3 i 2.4)
- Intervenció davant de les accions incíviques que es causin en l'ocupació irregular, de forma cooperada amb l'actuació policial que es requereixi.
- Mediació en els conflictes de convivència veïnal que causi l'ocupació irregular.
- Establiment d'un protocol per l'actuació d'intermediació que té per objecte pactar la solució òptima a l'ocupació irregular.
- Emissió d'ordres d'execució o actuacions municipals d'emergència davant un risc imminent, amb la finalitat de restablir la seguretat i/o la salubritat de l'edifici i/o habitatge afectat per l'ocupació, amb la finalitat de protegir la integritat dels ocupants, amb desallotjament preventiu de ser necessari. D'igual forma es procedirà per aconseguir la seguretat i salubritat d'un edifici i el seu tancament, a fi d'evitar que s'hi puguin accedir amb risc per a les persones.
- Estudis específics de la tipologia dels habitatges ocupats i del perfil social dels ocupants.
- Mesures de prevenció de l'ocupació irregular (foment d'obres d'habilitat i de la mobilització dels parcs d'habitatges buits a lloguer assequible (línia 3.7), foment del tancament segur de totes les obertures dels habitatges buits i de l'enderroc d'edificis en ruïna, implementació de serveis de seguretat, etc.)
- Campanyes de prevenció i sensibilització respecte a la problemàtica de l'ocupació irregular.

L'objectiu tal i com es desprèn de la Diagnosi i Anàlisi del PLH és legalitzar 687 habitatges sense títol habilitant de persones en risc o situació d'exclusió residencial.

Àmbit d'aplicació
Rubí

Escenari temporal
2021 - 2027.

Responsable
Àrea de Planificació Urbana, Àrea de Serveis Socials, OLH, PROURSA.

3.6.3 Sanció per la presència d'habitatges buits

Pertal 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.

Aquest mecanisme sancionador es pot emprar per a grans tenidors d'habitatge (persones físiques o jurídiques que disposin de més de 15 habitatges), i en el cas de les entitats financeres, si no desitgen cedir els habitatges al Fons que gestiona l'AHC o no volen realitzar convenis de cessió amb l'Ajuntament.

Segons la Memòria del Servei Local de l'Habitatge de 2019, els immobles ocupats a Rubí han disminuït respecte l'any 2018, encara que aquesta dada es deu al fet que el Registre de l'AHC els darrers mesos ha anat reduint-se. Per contra els casos registrats per part de l'oficina d'atenció ciutadana, OAC, han crescut.

Actualment les dades d'ocupació de les que es disposen al Servei d'habitatge en relació a habitatges ocupats són les següents:

	2018	2019
HABITATGES OCUPATS REGISTRATS OAC	387	445
HABITATGES OCUPATS D'ENTITATS FINANCERES I GRANS TENIDORS. (CENS D'HABITATGES BUITS DE L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA)	90	53
HABITATGES OCUPATS REGISTRATS AL SIAH	94	72
HABITATGES OCUPATS REPETITS EN DIFERENTS LLISTATS.	- 87	-76
HABITATGES OCUPATS TOTALS	658	646

PERSONES EMPADRONADES HABITATGES OCUPATS	1.401	1.391
MENORS EMPADRONATS A HABITATGES OCUPATS	476	491

Els processos sancionadors actualment vigents en relació a l'habitatge buit i que s'han d'aplicar de manera coordinada són:

- Declaració d'utilització anòmla per habitatge buit. S'estableix un procediment regulat en l'article 41 de la LDH que preveu la penalització de la desocupació injustificada durant més de 2 anys mitjançant la imposició de multes coercitives no sancionadores establertes a l'article 113 d'aquesta norma.
- Procediment sancionador per habitatge buit, regulat en l'article 123.1. h) de la LDH.

El problema que ha sorgit amb aquests expedients sancionadors ha estat la segona instància de la jurisdicció contenciosa administrativa que ha anul·lat algunes sentències al considerar que els Ajuntaments no disposen de la potestat d'imposar l'ocupació forçosa d'habitatges.

Àmbit d'aplicació
Rubí

Escenari temporal
2021 - 2027.

Responsable
Àrea de Planificació Urbana, OLH.

3.6.4 Expropiació de l'ús d'habitatge

L'article 15.1 de la Llei 4/2016 preveu que es pot aplicar l'expropiació forçosa per causa d'interès social, tant de la propietat com de l'ús, tal i com s'ha descrit en l'actuació 3.5.4.

Aquests pisos hauran d'estar inscrits prèviament en el Registre d'Habitatges desocupats de Rubí (línia 3.3). Com a mecanisme punitiu convé utilitzar-se en la segona fase del PLH, una vegada que s'han utilitzat vies de foment en la mobilització de l'habitatge privat, tal i com s'exposen en les actuacions 3.6.1, 3.7.1. i 3.7.2.

L'article 15.4 de la Llei 4/2016 contempla que és requisit per iniciar el procediment d'expropiació requerir prèviament la persona titular de l'habitatge afectat perquè compleixi amb l'obligació que sigui ocupat legalment per constituir la residència de les persones, amb l'avertiment que, si no n'acredita l'ocupació en un termini màxim d'un mes, es podrà declarar l'incompliment de la funció social de l'habitatge a l'efecte d'iniciar el procediment per a la seva expropiació i que, de conformitat amb l'article 49.3 del text refós de la Llei del sòl i de rehabilitació urbana, el contingut del dret de propietat es reduirà en un 50 per cent del seu valor, la diferència del qual correspon a l'Administració expropiant.

Àmbit d'aplicació

Rubí

Escenari temporal

2024 - 2027.

Responsable

Àrea de Planificació Urbana.

3.6.5 Modificació de l'Ordenança Fiscal per incrementar la fiscalitat dels pisos buits

Modificació de l'Ordenança Fiscal núm. 3, reguladora de l'Impost sobre Bens Immobles (IBI) per incloure un recàrrec del 50% sobre la quota pels immobles d'ús residencial que es trobin desocupats més de 2 anys.

Aquesta mesura és en aplicació de la Llei 51/2002, de reforma de modificació de la Llei 39/1988, reguladora de les Hisendes Locals, (actual Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març) que va introduir la possibilitat que els Ajuntaments establissin en les ordenances fiscals, un recàrrec en l'IBI respecte a aquells habitatges que es considerin permanentment desocupats.

Àmbit d'aplicació

Rubí

Escenari temporal

2021 - 2027.

Responsable

Serveis Econòmics Municipals.

3.7 Mobilització de l'habitatge privat cap al lloguer assequible i social

3.7.1 Programa de captació d'habitatges buits

Modificació de l'Ordenança Fiscal núm. 3, reguladora de l'Impost sobre Bens Immobles (IBI) per incloure un recàrrec del 50% sobre la quota pels immobles d'ús residencial que es trobin desocupats més de 2 anys.

Aquesta mesura és en aplicació de la Llei 51/2002, de reforma de modificació de la Llei 39/1988, reguladora de les Hisendes Locals, (actual Reial Decreto Legislatiu 2/2004, de 5 de març) que va introduir la possibilitat que els Ajuntaments establissin en les ordenances fiscals, un recàrrec en l'IBI respecte a aquells habitatges que es considerin permanentment desocupats.

Any	Total	Diferència
Nombre de pisos buits comptabilitzats al 2017	90 ⁽¹⁾	
Nombre de pisos buits comptabilitzats al 2018	74	-16
Nombre de pisos buits comptabilitzats al 2019	87	13

(1) En realitat, la xifra publicada en el Registre de l'AHC a finals de 2017 era de 195, però d'aquests ja s'informava que 67 es trobaven ocupats i de 38 no els constava.

Aquesta reducció en el Registre es deu en gran mesura al fet que les entitats financeres, han venut la gran part dels seus estocs d'habitatges a diferents fons d'inversió, tot i que aquest any 2019 hi va haver un repunt respecte l'any anterior

La major part d'aquests habitatges, es troben subjectes al dret de tanteig i retracte preferent de la Generalitat que pot exercir al seu favor o als dels ajuntaments i entitats socials que ho sol·licitin.

Padró municipal d'escombraries domèstiques

Un altre font del qual obtenir dades per configurar el cens d'habitatges buits és el padró d'escombraries domèstiques.

Segons això, els habitatges on no hi consta cap persona empadronada són un total de 4.368, una xifra lleugerament inferior als poc més de 4.400 immobles registrats l'any 2017.

Aquesta xifra s'extreu d'aquells immobles que paguen la quota reduïda en l'impost d'escombraries perquè no hi consta cap persona empadronada. Aquest fet, tal com s'ha mostrat amb l'anàlisi que s'ha dut a terme des de l'Observatori Local de l'Habitatge es demostra que una part important d'aquests immobles o estan habitats o no és poden considerar-se habitatge per ser en realitat la seu d'una activitat comercial o professional o per trobar-se en situació ruïnosa.

La gestió del Registre Municipal d'Habitatges buits necessita de l'aprovació formal del Programa de Captació d'Habitatges buits, aprovat pel ple municipal, i que cada any aprovi el seu Pla d'inspeccions.

Aquestes inspeccions comporta, que a més de la detecció de pisos buits per les fonts del Registre de l'AHC i del Padró de residus, es processin altres dades: com és el consum d'aigües a les llars, i la visita in situ als habitatges potencialment desocupats.

Segons l'epígraf 4.6 de la Diagnosi i Anàlisi del PLH, a Rubí hi ha en realitat actualment 1.500 immobles buits, que no es reparteixen de forma uniforme per la ciutat. Dels immobles buits detectats, el 80% són propietat de grans tenidors (5 grups) i el 20% són propietaris particulars.

La línia 3.3 indica la necessitat de creació o manteniment del Registre d'habitatges desocupats de Rubí.

Un cop disponible aquest instrument, s'oferirà als propietaris de les opcions de la Borsa Municipal de Lloguer. En cas d'entitats bancàries i propietaris que disposin de més de 15 habitatges, se'ls advertirà que en cas de no cedir els habitatges al Fons que gestiona l'AHC o no voler celebrar convenis de cessió amb l'Ajuntament, es podrà iniciar expedient sancionador, descrit en l'actuació 3.6.3.

Àmbit d'aplicació
Rubí

Escenari temporal
2021 - 2027.

Responsable
OLH.

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 (menys de 15 habitatges) per tal que passin a formar part de la Borsa de Lloguer Municipal.

L'Oficina Local d'Habitatge es va crear l'any 2005 mitjançant un Conveni de l'Ajuntament de Rubí amb el Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya.

Els objectius de l'OLH són:

- El foment de l'accés assequible a l'habitatge**
- La dinamització del mercat de lloguer**
- L'optimització de l'ocupació del parc vacant**
- La promoció del manteniment i la rehabilitació**

La Borsa d'Habitatge de Lloguer és un servei que es presta dins de l'Oficina Local d'Habitatge que està integrada dins de PROURSA.

Les funcions principals de la OLH són les següents:

Informació i atenció ciutadana

En general de les matèries d'habitatge que contempla la Llei del Dret a l'habitatge

Les línies d'ajuts a l'habitatge

- Registre d'entrada de sol·licituds i documentació annexa
- El seu trasllat a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya

Inscripcions al Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb protecció oficial, tant el que gestiona l'Agència de l'Habitatge de Catalunya o el Registre municipal. (línia 2.8)

Assessorament en el deute hipotecari i altres problemàtiques generades per la pèrdua de l'habitatge.

Gestió d'activitats i serveis

En matèria de Qualitat de l'Edificació i Rehabilitació de l'Habitatge

- Gestió sol·licituds duplicats de cèdules d'habitabilitat.
- Gestió i avaluació dels estudis i informes tècnics previs a les obres de rehabilitació d'edificis i habitatges, quan se sol·liciten ajuts (ITES/III)

Programes Socials de l'Habitatge

Gestió d'expedients d'ajuts per al pagament de l'habitatge (prestacions puntuals i urgents)

Gestió d'expedients d'ajuts de prestacions permanents per al pagament de lloguers.

Borsa de mediació pel lloguer social

Aquest servei contempla les següents funcions:

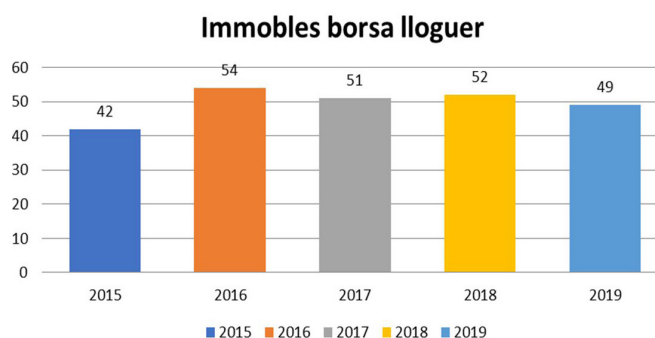
Informació:

- Assessorament a la propietat en els programes socials d'habitatge que inclouen la mediació per al lloguer social.
- Assessorament a les persones sol·licitants d'habitatge social i l'acompanyament en la cerca d'habitatge i també durant la vigència del contracte.

Mediació:

- Provisió d'habitatges per posar-los en lloguer a un preu assequible.
- Mediació entre propietaris i llogaters.
- Seguiment de l'ús i destinació dels habitatges.
- Seguiment i control dels pagaments del lloguer.

El nombre de pisos que formen part de la Borsa de Lloguer Local en els últims anys, és el següent:



Com es pot visualitzar la xifra de la Borsa Municipal de Lloguer es troba molt estabilitzada, amb un promig de 49'6 habitatges/any. Cal tenir present aquest estabilització en un context de pujada de preus del lloguer en el mercat lliure, que els últims 5 anys ha estat a Rubí de 170,72 €/mes, que representa un 25'61%.

Segons la Memòria del Servei Local d'Habitatge de 2018, dels 55 contractes vigents a finals d'any només 2 són casos de contractes nous d'habitatges que per primera vegada van entrar a formar part de la borsa. Aquesta xifra és un terç dels contractes nous que es van signar l'any 2016 (6). Per altra banda el nombre de contractes renovats va ser de 8, pels 11 que es van renovar l'any anterior.

Cal destacar que al llarg de l'any 2018, quatre propietaris d'habitatges que formaven part de la borsa van mostrar la seva intenció de no renovar el contracte, 3 que ja van finalitzar al llarg de l'any, i un altre que finalitzarà aquest any 2019. El motiu de tots ells era que el preu de mercat era molt més atractiu que el que oferia la Borsa.

Segons la Memòria del Servei Local de l'Habitatge de 2019 el nombre de contractes vius a la Borsa de Mediació pel Lloguer Social de Rubí és la següent:

	2018	2019
CONTRACTES VIUS BORSA	55	49
PROPIETARIS INTERESSATS	5	3
NOUS CONTRACTES SIGNATS	2	2
RENOVACIÓ CONTRACTES	8	10

L'any 2019 es va produir una caiguda del nombre de contractes, una tendència que es va iniciar l'any 2017 i que es general a la majoria de Borses de Mediació i que està motivant un debat dels municipis amb l'Agència Local d'Habitatge. Caiguda que ja es suma a la que es va produir l'any 2018 respecte l'any 2017.

Aquesta caiguda continuada dels contractes dels darrers anys s'explica, principalment, per l'augment continuat del preu del lloguer en el mercat immobiliari, el que comporta que els propietaris vegin l'opció del mercat lliure com a una opció molt més interessant, que no pas l'opció de la borsa de lloguer.

En conseqüència resulta important que els propietaris considerin atractiu el cedir l'habitatge a la Borsa.

Actualment els propietaris que han cedit l'habitatge a la borsa tenen una sèrie d'avantatges com:

- Cerca del llogater, tramitació, gestió i redacció dels contractes de lloguer
- Cobertura de l'assegurança multirisc i de defensa jurídica
- Avalloguer (6 mesos d'impagament)

L'any 2018, l'Ajuntament va preveure una línia d'actuació per la cessió d'habitatges de privats, per a ser arrendats en règim de lloguer social.

En aquest sentit s'oferien els següents incentius per als propietaris:

PROURSA pagava mensualment la renda de lloguer acordada en el contracte de cessió i incloure aquests habitatges dins de l'OLH.

En el cas que els habitatges requereixin obres per garantir l'habitabilitat,

PROURSA assumia fins a un màxim de 12.000,00 euros per habitatge, que s'aniran descomptant de la renda mensual.

PROURSA garantirà que els habitatges cedits es retornin en condicions d'habitabilitat un cop finalitzi el contracte.

Com a contraprestació a aquests incentius, les cessions es feien per un període d'entre 3 i 5 anys, en funció de l'estat del pis i la renda mensual que pagarà PROURSA als propietaris, serà entre un 15% i un 20% inferior al preu de mercat.

La proposta que es contempla és continuar per aquesta línia per amb mesures més incentivadores, tot introduint els següents canvis: PROURSA pagarà mensualment la renda de lloguer acordada en el contracte de cessió.

En el cas que els habitatges requereixin obres per garantir l'habitabilitat, PROURSA assumirà fins a un màxim de 20.000,00 euros per habitatge, que s'aniran descomptant de la renda mensual.

PROURSA garantirà que els habitatges cedits es retornin en condicions d'habitabilitat un cop finalitzi el contracte.

Com a contraprestació a aquests incentius, les cessions es faran per un període d'entre 5 i 7 anys, amb possibilitats de renovacions anuals superades aquesta durada.

La renda mensual que pagarà PROURSA als propietaris, serà sempre un 20% de l'índex de lloguer de referència per a Rubí.

Els propietaris gaudiran dels beneficis previstos per als titulars d'habitatges que el cedeixin a la Borsa Municipal de Lloguer que gestiona l'OLH.

A més, es proposen les següents mesures:

- Aprovar unes bases reguladores i convocatòries de subvencions que fomentin la reforma dels pisos que s'integren en la Borsa de Lloguer Municipal.
- Aprovar unes bases reguladores i convocatòries de subvencions que sigui proporcional a la rebaixa respecte del preu de lloguer (rebaixa de com a mínim el 20% sobre el preu de referència).
- Tramitació gratuïta de la cèdula d'habitabilitat.
- Tramitació gratuïta del certificat d'eficiència energètica.
- Tramitació gratuïta d'una auditoria energètica mitjançant el projecte Rubí Brilla o l'Oficina dels Drets Energètics.
- Els habitatges poden optar a petites obres de rehabilitació vinculades a plans d'ocupació gestionats per l'Ajuntament.
- Seguiment social i per el bon funcionament del lloguer.
- Sistema de mediació.
- Comprovar la solvència del llogater.

Mesures a instar a l'AHC per la millora del servei.

- Assegurança multirisc del continent. Aquesta assegurança és actualment molt bàsica, i els usuaris tenen problemes quan hi ha humitats o altres tipus de patologies. Cal exigir a l'AHC l'oferiment d'una assegurança en millors condicions. Supletòriament, estudiar habilitat un Pla d'Ocupació per oferir treballs molt bàsics com a forma de fomentar el lloguer entre els propietaris que inscriuen el seu immoble dins de la Borsa.
- Cal estudiar també la possibilitat d'impulsar un banc del temps, on les persones puguin oferir els seus coneixements/serveis i intercanviar-los, tot implicant també els mateixos beneficiaris del lloguer social.

- Assegurança de defensa jurídica. Cal exigir a l'AHC que l'assegurança ofereixi un acció legal més ràpida. L'avalloguer que dóna la possibilitat de recuperar un màxim de 6 mesos en cas d'impagament no es posa en marxa fins que no s'activa la defensa jurídica, que no es fa efectiva fins al cap de 2 mesos d'impagament, i això significa que el propietari pot perdre aquestes dues mensualitats. Cal sol·licitar a la Generalitat que ofereixi una millor garantia o altres beneficis als propietaris.

Segons la Diagnosi i Anàlisi del PLH, la Borsa de Lloguer Municipal ha de captar els següents contractes de lloguer:

Població jove. Entre 25 i 29 anys	100 contractes
Població jove. Entre 30 i 34 anys	150 contractes
Població en exclusió residencial greu	14 contractes (42 persones).

Aquests habitatges cal sumar els que cal captar per cobrir el dèficit de promocions d'HPO a construir tal i com es descriu en **l'actuació 3.2.4**

Àmbit d'aplicació

Rubí

Escenari temporal

2021 - 2027.

Responsable

OLH i PROURSA

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

Garantir que el municipi disposi d'habitatge de lloguer a preu assequible. L'Oficina Local d'Habitatge disposarà d'una Borsa d'Habitatge de Lloguer, dues modalitats de lloguer: el lloguer assequible i el lloguer social, per tal d'oferir als sol·licitants l'habitatge en la modalitat més adequada segons les seves necessitats i circumstàncies.

- Els preus dels habitatges de la borsa de lloguer assequible són inferiors al preu mitjà de mercat. Aquests els estableix la Generalitat de Catalunya.
- Les unitats familiars que accedeixin a la borsa no poden destinar més d'un 30% dels seus ingressos al pagament de l'habitatge i dels subministraments bàsics.

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.

Aquest Registre municipal sorgeix arran del baix nombre de persones inscrites actualment en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges de Protecció Oficial que gestiona l'AHC.

Les persones i unitats de convivència inscrites en els últims anys són:

Inscripcions vigents en el Registre de sol·licitants d'habitatge	2018	2017	2016	2015	2014
Nous registres anuals AHC	43	84	143	50	14
Registres vigents en els registres de sol·licitants	323	336	238	108	82

Font: Ajuntament de Rubí

Davant de la greu situació d'accés a l'habitatge, la xifra s'hauria de situar al voltant de les 6.700 persones diagnosticades pel PLH. Un esforç important de la Diagnosi i Anàlisi del PLH ha estat conèixer la demanda real, per així determinar les accions. Aquesta demanda convé que estigui actualitzada, i la millor forma és mitjançant la gestió d'un Registre municipal.

En aquest Registre municipal convé que s'inscrigui tota persona o unitat convivencial que sol·liciti qualsevol servei relacionat amb l'habitatge, ja sigui accedir a un pis o ajudes, ja siguin estatals, de la Generalitat, de l'Ajuntament o de qualsevol altra administració pública.

Cal tenir present que el Registre de Sol·licitants que gestiona l'AHC té actualment una vigència de les inscripcions de només 2 anys, arran el que disposa el Decret Llei 17/2019, i per tant, caldrà que des de l'OLH es recordi als inscrits si desitgen continuar en el Registre de l'AHC.

La Borsa de lloguer municipal ofereix una sèrie d'avantatges als llogaters:

- Només han de pagar un mes de fiança
- Gestió, tramitació i assessorament totalment gratuït.
- Estalvi en el pagament de la part corresponent de l'IBI, la quota de la comunitat de propietaris o les taxes de residus.
- Seguiment de serveis socials.
- Servei de mediació.

Convé preveure una línia de subvencions, complementària a la de la Generalitat, pels llogaters d'habitatges de la Borsa.

Àmbit d'aplicació
Rubí

Escenari temporal
2021 - 2027.

Responsable
OLH. Serveis Socials.

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. Al respecte es contemplen les següents mesures:

- Els plans d'ordenació urbanística municipal (POUM) i les seves modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social i, com a mínim, el sòl corresponent al 30 per cent del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús. (Article 57.3 TRLU). En l'àmbit de l'Àrea Metropolitana aquests percentatges s'han augmentat a un 40 i fins i tot a un 50 per cent, tal i com estableix la Disposició Addicional Sisena del Decret Llei 17/2019, de 23 de setembre
- La qualificació del sòl d'habitatge de protecció pública que estableixi el planejament urbanístic ha de concretar si es destina a la qualificació genèrica que permet l'accés a l'habitatge en règim de propietat, arrendament o altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat o a la qualificació específica que permet només l'accés en règim d'arrendament. (Article 57.8 TRLU)
- El plans d'ordenació urbanística municipal i el planejament derivat, d'acord amb la memòria social i tenint en compte les línies d'actuació dels plans locals d'habitatge, poden reservar sòl per a la construcció d'edificis d'habitatges per pisos sense possibilitat de dividir-los horitzontalment, destinats exclusivament a la cessió de l'ús de cada pis o local susceptible d'aprofitament independent a terceres persones. (Article 57 bis TRLU).
- La creació de la qualificació urbanística d'equipament d'allotjament dotacional, introduïda pel Decret Llei 17/2019 en el TRLU (article 34.5), que substitueix el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públic.

El sistema urbanístic d'equipament d'allotjament dotacional ja no té el límit d'ultrapassar el 5% de la reserva global del municipi per equipaments públics locals, que preveia l'article 58.1.g) del TRLU.

El sistema urbanístic d'equipament comunitari d'allotjament dotacional es destina a satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones, en règim d'ús compartit de tots o una part dels elements de l'allotjament amb altres usuaris, o en règim d'ús privat d'un habitatge complet, per raó de:

- a. Dificultat d'emancipació.
- b. Requeriments d'acolliment, d'assistència sanitària o d'assistència social
- c. Feina o estudi.
- d. Afectació per una actuació urbanística

- La possibilitat que els particulars puguin promoure un equipament d'allotjament dotacional en terrenys qualificats de sistema urbanístic d'equipaments comunitaris, segons els requisits de l'article 34.5 ter TRLU requereix:

- a. Que aquesta Llei o el planejament urbanístic no exigeixin la titularitat pública de l'equipament.
- b. Que el planejament urbanístic general determini per al conjunt del municipi els àmbits en què es poden situar els equipaments d'allotjament dotacional d'iniciativa privada i la quantitat màxima de sòl que s'hi pot destinar.
- c. Que, a l'efecte d'acreditar l'interès públic o social de l'allotjament dotacional, concertin amb una Administració competent en matèria d'habitatge com a mínim:
 - 1r. Els col·lectius concrets de persones a què es destina.
 - 2n. Els criteris de selecció dels usuaris, el règim d'ús temporal o rotatori de l'allotjament i el barem de preus que els usuaris han de satisfer com a màxim
 - 3r. Les característiques fonamentals de l'allotjament, incloent-hi els serveis comuns o assistencials de què ha de disposar
 - 4t. La constitució i inscripció en el Registre de la Propietat del dret de tanteig i retracte a favor de l'Administració que formalitza el concert sobre el sòl i l'edificació destinats a l'equipament, per temps indefinit per a la primera transmissió onerosa i per deu anys en segones i ulteriors transmissions oneroses.

- d. Que el pla especial urbanístic que correspon elaborar per desenvolupar l'equipament d'allotjament dotacional d'iniciativa privada en 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, així com la prohibició de dividir horitzontalment l'edificació afectada.

En aplicació de la Disposició Transitòria Vintena del TRLU, mentre el planejament urbanístic general no determini els àmbits en què es poden situar els equipaments d'allotjament dotacional d'iniciativa privada, els particulars poden promoure un equipament d'allotjament dotacional en terrenys qualificats de sistema urbanístic d'equipaments comunitaris sempre que es compleixin la resta de requisits que s'hi estableixen i que, al pla especial urbanístic que desenvolupi l'equipament, es justifiqui la idoneïtat de la proposta amb relació a les reserves de sòl disponibles al barri per a la implantació de nous equipaments comunitaris i a l'existència d'altres allotjaments dotacionals en el mateix àmbit.

- Aplicar mesures d'increment de l'habitatge de protecció oficial en sòls consolidats tal i com s'ha previst en municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona. En concret:

Regulació de l'ús d'habitatge en les zones de sòl urbà que admeten habitatge plurifamiliar, destinant un 30% del sostre urbanístic d'habitatge a habitatge de protecció pública.

Definició de les condicions de les parcel·les que hauran de complir amb l'esmentada destinació a habitatge de protecció pública situades en aquestes zones, establint que aquestes tinguin més de 600 m² de sostre urbanístic potencial que admeti l'ús d'habitatge plurifamiliar, i que s'aplicarà en els casos d'actuacions edificatòries de nova construcció i gran rehabilitació que incloguin aquest ús.

Els habitatges amb protecció oficial resultants d'aquesta mesura seran de règim general o altre règim que determini com a equivalent la normativa en matèria d'habitatge, i queden subjectes als drets d'adquisició preferent a favor dels Ajuntaments metropolitans.

Regulació dels paràmetres que permetran la concreció d'aquestes mesures en les llicències d'actuacions edificatòries de nova construcció i gran rehabilitació.

Excepcionalment la destinació parcial a habitatge de protecció pública podrà ser menor del 30% del sostre urbanístic d'habitatge fins dos anys després de l'entrada en vigor del POUM mitjançant un estudi econòmic, validat per l'Ajuntament respectiu, i d'acord amb la resta de determinacions de les normes urbanístiques del POUM.

Aplicar determinades excepcions d'aquesta norma a les actuacions edificatòries de solars que es trobin en les condicions de sòl urbà consolidat, que siguin per causes taxades i justificades.

- Regulació dels edificis disconformes amb el planejament. Possibilitat d'autoritzar el canvi d'ús en les construccions que estiguin en situació d'ús i/o volum disconforme a partir de l'aprovació definitiva del POUM, sempre i quan la totalitat del sostre es destini a habitatges de protecció pública.
- Arran la presència de molts locals en planta baixa buits, el POUM hauria de preveure quins d'aquests locals es poden convertir en habitatges, modificant la densitat prevista, sempre i quan:

Sigui fora de les vies públiques considerades amb dinamisme comercial.

Aquests nous habitatges se sotmetin a un règim d'habitatge públic per part del propietari.

Es puguin incrementar o millorar els estàndards de zones verdes i equipaments públics.

Àmbit d'aplicació

Rubí

Escenari temporal

2024-2027.

Des de l'entrada en vigor del POUM.

Responsable

Àrea de Planificació Urbana..

3.10 Actualització constant del patrimoni del sòl i de l'habitatge

L'article 164.5 del TRLU estableix que "l'inventari i el balanç de situació del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge s'ha d'actualitzar permanentment. No es pot alienar cap bé o dret del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge si no està inventariat adequadament i, si escau, l'inventari inscrit en el Registre de planejament urbanístic de Catalunya."

Al respecte, la Disposició Addicional Quarta del Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, estableix que:

Els municipis inclosos en les àrees de demanda residencial forta i acreditada, dins del termini d'un any des de l'entrada en vigor d'aquest Decret Llei, han de trametre al Registre de planejament urbanístic de Catalunya l'inventari dels béns i els drets que integren el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge per a la seva inscripció, així com el seu balanç de situació. La manca de presentació de l'inventari i el balanç de situació dins del termini esmentat impedeix alienar els béns i els drets patrimonials mentre no s'hi inscriguin.

L'ampliació i consolidació d'un parc públic municipal d'habitatge i de la seva concertació amb altres administracions, empreses públiques i promotors socials de l'habitatge, recollides en les diverses actuacions 3.1.1, 3.1.2, 3.1.3 i 3.1.4, i de l'exercici del dret de tanteig i retracte, actuacions 3.5.2 i 3.5.3, necessiten d'una actualització constant del Patrimoni Municipal del Sòl i de l'Habitatge, tal i com disposa l'article 164.6 del TRLU que estableix el següent:

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 (els ajuntaments que tinguin un planejament urbanístic general que delimiti àmbits d'actuació urbanística susceptibles de generar cessions de sòl de titularitat pública amb aprofitament han de constituir llur patrimoni municipal de sòl i d'habitatge).

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.

Les finalitats del PMSH són, segons l'article 160.5 del TRLU:

- a. Preveure, posar en marxa i desplegar, tècnicament i econòmicament, l'expansió de les poblacions i la millora de la qualitat de vida.
- b. Fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat
- c. Intervenir en el mercat immobiliari per a abaratir el preu del sòl urbanitzat i facilitar l'adquisició de sistemes urbanístics.
- d. Formar reserves per a protegir i tutelar el sòl no urbanitzable.

Aquestes mesures faciliten la delimitació d'àrees destinades a l'adquisició del patrimoni públic de sòl i habitatge. Actuació 3.5.1.

Àmbit d'aplicació
Rubí

Escenari temporal
2024-2027.

Responsable
Àrea de Planificació Urbana. Secretaria Municipal. Àrea de Serveis Centrals.

04 Rehabilitar, mantenir i millorar el parc d'habitatges actual

La Diagnosi i Anàlisi del PLH, recopilant dades publicades per IDESCAT de l'any 2011, manifesta que el 96,5% del parc d'habitatges de Rubí es trobava en bon estat, concretament 31.567 dels 32.681 habitatges que conformen el parc d'habitatges total de Rubí d'aquell any. Per contra els que es trobaven amb alguna tipus de deficiència eren 1.114.

L'estat de conservació del parc d'habitatges existent és variable, tot i que les construccions en estat ruïnós són les mínimes i representen un 0,29% del total.

Del total d'habitatges del municipi al 2011, responien al següent desglossament:

Són accessibles → 37,41%

Amb ascensor → 52,04%

Amb garatge → 34,26%

Amb gas → 72,36%

Amb estesa telefònica → 97,99€

Amb Internet → 66,21%

Amb clavegueram → 98,24%

Amb ACS central → 11,06%

Amb aigua potable de la xarxa → 95,65%

Segons estableix el Decret 67/2015, de 5 de maig, per al foment del deure de conservació, manteniment i rehabilitació dels edificis d'habitatges, mitjançant les inspeccions tècniques i el llibre de l'edifici, tots els edificis d'habitatges s'han de sotmetre a inspecció tècnica abans dels 45 anys d'antiguitat, prenent com a data per determinar-ne l'antiguitat la que consta en el cadastre.

Segons les dades del cens, les xifres podrien ser les següents:

Típus d'edifici	Antiguitat edifici	Termini per passar la inspecció ITE	nombre d'edificis
edificis d'habitatges plurifamiliars	A partir de 1971. Fins a 1980	L'any que compleixi 45 anys d'antiguitat (des de 2016)	598
edificis d'habitatges unifamiliars	A partir de 1975. Fins a 1980	L'any que compleixi 45 anys d'antiguitat (des de 2020)	1.651

4.1 Millora de la política de rehabilitació

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. Cal fomentar 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.

L'Ajuntament ha promogut plans d'ocupació pe tasques de manteniment i jardineria a la via pública. 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 habitatge on hi visquin persones grans, en risc d'exclusió o amb necessitats especials-

La reforma convé que tingui en compte criteris de sostenibilitat, tot cobrint necessitats de:

- Petits arranjaments i obres.
- Millora en l'accessibilitat als edificis o a l'interior de l'habitatge.
- Servei de pintura i humitats.

En coordinació amb el projecte Rubí Brilla i l'Oficina dels Drets Energètics, quan estigui operativa, es poden desenvolupar les següents accions:

- Auditoria energètica d'habitatges de persones vulnerables i d'aquells que s'incorporen a la Borsa de Lloguer Municipal.
- Millora de l'eficiència energètica de l'habitatge (aïllaments, tancaments, estanquitat, instal·lacions i ACS, il·luminació.
- Millora en la gestió energètica de comunitats de propietaris.

Els propietaris dels habitatges que s'inclouen a la Borsa de Lloguer Municipal es poden beneficiar també d'aquests Plans d'Ocupació i accedir a una línia de subvenció per realitzar petites reformes i millores de l'eficiència energètica un cop que l'habitatge s'inclougui a la borsa, abans de què arribi el primer arrendatari.

Àmbit d'aplicació

Rubí

Escenari temporal

2021-2027.

Responsable

**Àrea d'Indústria, Comerç i Ocupació
en coordinació amb Serveis Socials i
l'Oficina Local d'Habitatge**

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

En les polítiques de rehabilitació i reforma d'edificis i d'habitatges impulsades a través de l'Ajuntament es prioritzaran aquelles amb un enfocament social, de millora energètica o de millora de l'accessibilitat universal a través de la supressió de barreres arquitectòniques.

Actualment l'Ajuntament, a través de Serveis Socials, i en col·laboració amb el Servei Suport de Programes Socials de la Diputació de Barcelona, es fa càrrec de la realització de petites reformes bàsiques, per tal de facilitar l'autonomia i la qualitat de vida de les persones beneficiàries en els seus domicilis. Amb aquestes reformes, s'aconsegueix millorar l'accessibilitat, la seguretat, la higiene i l'habitabilitat mínima de les persones grans i de la resta de persones amb les que conviu.

L'Ajuntament també assessora sobre altres programes de rehabilitació d'edificis com el Programa Rehabilitació d'edificis d'ús residencial i habitatges que promou l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC).

L'Ajuntament ha iniciat una prova pilot cercant 12 comunitats de propietaris, a través del Rubí Brilla, amb la finalitat d'establir un mètode de treball per promoure l'estalvi, l'eficiència energètica i les energies renovables.

La prova pilot denominada "Comunitats Rubí Brilla, estalvi, confort i energia" preveu aconseguir comunitats sostenibles, que estalviin energia, emissions de CO₂ i diners; millorar el confort i la qualitat de vida de les persones que viuen als edificis que hi participin; empoderar energèticament els seus propietaris; incrementar el valor patrimonial dels immobles; augmentar les possibilitats de venda o lloguer dels habitatges i allargar la vida útil dels edificis participants.

El projecte es planteja en 4 fases:

Diagnosi i simulació.

Recerca de pressupostos

Subvencions i finançament.

Execució.

L'estalvi aconseguit durant el projecte servirà per cobrir el cost de la inversió durant els anys que duri el finançament. L'estalvi resultarà net per a la comunitat quan el període de finançament finalitzi i la inversió quedi coberta.

Si els resultats de la prova pilot són positius, es poden estendre a altres comunitats de propietaris de Rubí.

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
 - Problemes estructurals
 - Rehabilitació de façanes, cobertes i mitgeres
 - Instal·lacions
- Millora de la qualitat i la sostenibilitat
 - Problemes de consum energètic i accions contra la pobresa energètica
 - Aïllaments tèrmics i sonors
 - Instal·lacions de sistemes
 - Instal·lacions d'energia renovable
- Problemes d'accessibilitat i altres
 - Instal·lacions d'ascensors
 - Supressió de barreres arquitectòniques
 - Altres actuacions d'accessibilitat
- Interiors d'habitatge
 - Habitabilitat
 - Adequació instal·lacions existents
 - Rehabilitació energètica interior de l'habitatge
 - Adaptació de l'habitatge a la mobilitat
- Intervencions en barris

Àmbit d'aplicació

Rubí

Escenari temporal

2023-2027.

Responsable

Àrea de Drets Socials, Àrea de Planificació Urbana, Diputació de Barcelona, Agència de l'Habitatge de Catalunya, Possibilitat del Consorci Metropolità de l'Habitatge

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.

Segons la LDH, no disposar de l'informe d'inspecció tècnica de l'edifici és una infracció greu en matèria de qualitat del parc immobiliari, en els supòsits en què sigui exigible, i pot comportar sancions. Aquesta obligació és encara molt desconeguda entre els veïns i veïnes de la ciutat.

El cost de l'ITE d'un edifici pot anar des dels 500€ d'un edifici petit, de 3 a 4 habitatges, fins als 4000€ d'edificis molt grans.

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.

Àmbit d'aplicació

Rubí

Escenari temporal

2024-2027.

Responsable

Oficina Local de l'Habitatge, PROURSA

4.2 Declaració d'àrees de conservació i 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 legítims. 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.

Els propietaris i els altres subjectes legítims poden exercir la iniciativa per gestionar les actuacions i subscriure amb l'Administració els convenis per dur-les a terme. Així mateix, l'Administració urbanística actuant pot acordar amb la delimitació de l'actuació o posteriorment, seguint la tramitació que preveu l'article 119 del TRLU, que la gestió d'iniciativa pública o privada s'efectuï mitjançant algun dels sistemes d'actuació urbanística que preveu el TRLU.

Les actuacions de rehabilitació edificatòria han de ser delimitades mitjançant algun dels instruments següents:

- a. El planejament urbanístic.
- b. La declaració d'àrees de conservació i rehabilitació a què fa referència l'article 36 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- c. El procediment de tramitació dels instruments de gestió urbanística, contemplats en l'article 119 TRLU.

En el cas que la declaració d'àrea de conservació i rehabilitació no concreti les diverses actuacions de rehabilitació edificatòria que comprèn, aquestes es poden delimitar mitjançant el planejament urbanístic o pel procediment de tramitació dels instruments de gestió urbanística a què fa referència l'article 119.

El projecte de delimitació de les actuacions de rehabilitació edificatòria ha d'incorporar una memòria justificativa, l'avaluació econòmica de l'actuació i la representació gràfica de l'àmbit que comprèn, el qual pot ser discontinu i referir-se a una única finca o incloure un conjunt de finques quan els beneficis i les càrregues siguin comuns a totes elles.

L'autorització del projecte de les obres de rehabilitació requereix l'audiència prèvia de les persones interessades i pot comportar l'autorització per ocupar, mentre subsisteixi l'edificació, sòls reservats a sistemes urbanístics o terrenys privats inedificables.

El projecte de distribució dels beneficis i càrregues de l'actuació es regeix, pel que fa als aspectes formals i substantius, per les normes que regulen els projectes de reparcel·lació que els puguin ser aplicables per raó de les característiques de l'actuació, amb les particularitats següents en cas d'edificis en propietat horitzontal:

- a. Els costos derivats de l'actuació i els beneficis imputables a ella, incloent-hi els ajuts públics de caràcter col·lectiu, i els altres ingressos d'aquesta naturalesa que hi siguin vinculats, s'han de repartir en proporció a la quota respectiva de participació en la comunitat de propietaris.
- b. En el cas que l'actuació comporti l'ampliació de l'edifici per construir nous pisos o locals, l'adjudicació del domini sobre els nous elements privatis es pot fer:
 - 1r. Si els nous elements privatis es destinen al pagament de les despeses urbanístiques amb el producte obtingut per la seva venda a tercers, a favor de l'Administració o de la comunitat de propietaris promotora de l'actuació o dels propietaris en proporció a la seva quota de participació en la comunitat. En aquest darrer supòsit, la promotora resta facultada a títol de fiduciària per vendre els elements privatis esmentats.
 - 2n. Si els nous elements privatis es destinen al pagament en espècie, total o parcial, de les obres de rehabilitació, a favor de la constructora que les executi.

Els ajuts públics per al pagament o finançament de les quotes corresponents als costos de les actuacions que estiguin fixades per l'Administració sobre la base de les condicions socioeconòmiques de les persones afectades, encara que puguin servir per a la justificació de la viabilitat econòmica de l'actuació, no poden ser objecte d'equidistribució.

L'Administració en el seu règim d'ajuts pot condicionar la subvenció de la quota de rehabilitació a l'obligació de la persona propietària de no transmetre ni cedir de manera onerosa l'ús de les finques o de no incrementar la renda en un termini concret en els termes que s'estableixin.

Les quotes corresponents als costos de les actuacions de rehabilitació edificatòria es liquiden i són exigibles d'acord amb la regulació que, per a les quotes d'urbanització del sistema d'actuació per reparcel·lació.

En el cas que una actuació de transformació urbanística en sòl urbà compregui actuacions de rehabilitació edificatòria, els projectes d'obres de rehabilitació i de distribució de beneficis i càrregues poder ser aprovats separatament, sense perjudici del compliment, per part dels propietaris, de la resta de deures inherents a l'actuació de transformació urbanística.

Les obres de rehabilitació edificatòria no incloses en els àmbits delimitats per la declaració d'àrea de conservació i rehabilitació s'han d'executar de conformitat amb la legislació civil.

Quan l'execució d'obres de rehabilitació edificatòria requereixi la desocupació dels habitatges afectats, així com en el cas d'obres d'enderroc d'un edifici d'habitatges, és condició necessària per atorgar el títol administratiu que habiliti per executar les obres esmentades que la persona promotora, conjuntament amb la sol·licitud del títol, aportí el programa per fer efectius els drets legals d'allotjament provisional i de retorn dels ocupants legals dels habitatges que en constitueixin la residència habitual, a exercir davant la propietat de l'edifici.

Àmbit d'aplicació

Rubí

Escenari temporal

2024-2027.

Responsable

PROURSA, Àrea de Drets Socials.

4.3 Millora de 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. Es proposa el desenvolupament de diferents actuacions:

- Establir un programa de millora de les condicions d'habitabilitat dels edificis residencials anteriors a l'any 1980 amb deficiències de conservació i manteniment, mitjançant la col·laboració públic-privat entre l'Ajuntament i les comunitats de propietari.

L'Ajuntament actua com a promotor i mediador amb els veïns, adjudicant els projectes tècnics i vetllant pel correcte desenvolupament dels treballs. També assumeix el pagament inicial i ofereix facilitats de desemborsament, per tal de superar la reticència veïnal per assumir les obres. El projecte declara una Àrea de conservació i rehabilitació, integrant un conjunt determinat d'edificis d'un o més barris, per optar a ofertes més competitives i reduir costos, i l'Ajuntament assumeix a més el cost dels projectes tècnics.

L'Ajuntament intervé de manera integral, en tot el procés:

- És mediador amb la comunitat de propietaris (perquè tots els veïns i les veïnes es posin d'acord) i manté contacte durant tot el procés.
- Encarrega l'elaboració dels projectes tècnics i les obres, adjudica la direcció de les obres i les obres.
- Avança els pagaments i vetlla per la correcta execució de les obres.
- Ofereix diverses modalitats per facilitats de pagament al veïnat.

Finançament de les obres mitjançant els sistema de pagament a escollir. Poden optar entre pagar un 50% a l'inici de les obres i l'altra meitat al final, o bé domiciliar el pagament de 60 quotes mensuals durant 5 anys. L'Ajuntament ofereix també la possibilitat als propietaris residents que estan en

situació de vulnerabilitat i amb ingressos inferiors a 20.000 € anuals, d'avançar els diners i inscriure la càrrega al Registre de la Propietat, de manera que no haurà d'abonar-lo fins que l'immoble es transmeti en herència o compra-venda.

- Estendre la prova pilot "Comunitats, Rubí Brilla, estalvi, confort i energia" a altres comunitats de propietaris. Tal i com s'ha esmentat en l'actuació 4.1.2.
- Implicar a les empreses de subministrament energètics en la implantació de mesures energètiques en els habitatges, amb un prorrateig en la facturació amb un baix interès.
- Establiment de convenis amb gremis professionals. L'objectiu d'aquests convenis és el de reduir l'esforç econòmic inicial que cal afrontar per fer una rehabilitació. En aquest sentit, el pagament de les subvencions es fa directament a les empreses que executen la rehabilitació, de manera que la comunitat no ha d'avançar la part del cost de l'obra que està subvencionada. Mesures d'aquest tipus ja han estat assajades amb èxit per a la instal·lació d'ascensors.
- Acords amb entitats financeres per que ofereixin finançament a un interès baix a comunitats de propietaris que duguin a terme actuacions de rehabilitació. En aquest sentit, caldrà crear un producte financer, acordat amb una Societat de Garantia recíproca, per possibilitar la concessió de crèdits a comunitats de propietaris que vulguin rehabilitar els seus edificis.

Àmbit d'aplicació
Rubí

Escenari temporal
2024-2027.

Responsable
PROURSA, Àrea de Drets Socials.

4.4 Mantenir els residents

4.4.1 Aplicació de les mesures de contenció dels lloguers

La Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge, ha estat una reivindicació de col·lectius socials per tal d'establir mecanismes de control de preus que permetin accedir a l'habitatge a la major part dels residents.

L'objecte d'aquesta Llei és regular la contenció i moderació de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge en què concorren les circumstàncies següents:

- a) Que es destini a constituir la residència permanent de l'arrendatari.
- b) Que se situï en una àrea declarada amb mercat d'habitatge tens.

L'article 2 de la Llei considera àrees declarada amb mercat d'habitatge tens els municipis o parts de municipis en els quals es troba especialment en risc el proveïment suficient d'habitatge de lloguer a la població en condicions que el facin assequible.

Poden indicar l'existència d'aquesta situació, en particular, qualsevol de les circumstàncies següents:

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

Rubí ha estat inclosa com a àrea declarada de mercat tens per la Disposició Transitòria Tercera i l'Annex d'aquesta Llei. Aquesta declaració té una vigència d'un any.

És important que abans que finalitzi el termini, Rubí promogui la declaració, que l'ha de decretar el Departament de Territori i Sostenibilitat.

Per promoure la declaració cal aportar una memòria explicativa dels motius que pot ser el propi PLH i la Memòria Social del POUM, en l'estat en què es trobi.

Aquesta declaració ha d'incloure una relació de les actuacions que duran a terme l'administració que l'insti, durant tot el temps que la declaració estigui vigent (5 anys), a fi d'atenuar o revertir la situació de mercat tens, en exercici de les seves competències i en col·laboració amb altres administracions en el marc dels instruments locals, supralocals i generals de planificació i programació d'habitatge. En aquest sentit, l'aprovació del PLH ha de ser recollir les actuacions que justifiquen l'atenuació i reversió de la situació.

Com a criteri general, en els contractes d'arrendament d'habitatge objecte d'aquesta Llei que es concloguin en àrees declarades de mercat tens, la renda pactada a l'inici del contracte no pot ultrapassar el preu de referència per al lloguer d'un habitatge de característiques anàlogues en el mateix entorn urbà. Tampoc pot ultrapassar la renda consignada en el darrer contracte d'arrendament, incrementada amb l'índex de garantia de competitivitat, aplicat de forma acumulada en el període transcorregut entre la data de celebració del contracte d'arrendament anterior i la data de celebració del nou contracte, si l'habitatge afectat ha estat arrendat dins dels cinc anys anteriors a l'entrada en vigor d'aquesta Llei.

Des de la Generalitat de Catalunya s'ha treballat des de fa uns anys per establir un índex de referència del lloguer per protegir els consumidors davant els increments desproporcionats, consultable a la web de l'AHC, i que utilitza criteris el registre fiances de lloguer de finques urbanes de l'INCASOL i altres criteris de l'immoble determinat com:

Superfície

Ubicació

Estats de conservació de l'Habitatge

En el cas dels contractes d'arrendament d'habitatges objecte d'aquesta Llei que siguin de nova edificació o resultants d'un procés de gran rehabilitació, durant els cinc anys posteriors a l'obtenció del certificat final d'obra, **la renda pactada a l'inici del contracte no pot ultrapassar l'àrea superior de l'índex de referència per al lloguer d'un habitatge de característiques anàlogues en el mateix entorn urbà.** Se n'exceptua el cas en què s'hagin obtingut subvencions públiques per a la realització de les obres, supòsit en el qual la renda s'ha de determinar d'acord amb allò que estableix aquesta Llei (article 6), sens perjudici dels acords que es puguin adoptar amb les Administracions competents.

La regulació del mercat de lloguer s'escapa de les competències municipals i per tant l'Ajuntament de Rubí, actuarà millorant el coneixement del mercat de l'habitatge de lloguer i d'aplicació de la Llei de mesures urgents, mitjançant:

- Conèixer l'evolució dels preus dels habitatges de lloguer del municipi, i que sigui consultable des de l'Observatori de l'Habitatge de Rubí.
- La Borsa Lloguer municipal disposa d'habitatges amb preus més assequibles que els lloguers lliures. Fer difusió de l'existència d'aquest servei que ofereix preus "raonables" en vers a altres que es consideren "excessius" o "abusius".
- Assessorar des de l'OLH sobre la normativa vigent en matèria de lloguer residencial.

La Llei 11/2020 estableix que en totes les ofertes d'arrendament d'habitatges ubicats en àrea declarada de mercat tens, cal informar de l'aplicació de l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges que correspongui i, si s'escau, de la renda del darrer contracte d'arrendament vigent en aquell mateix habitatge, actualitzada d'acord amb els criteris establerts en aquesta Llei.

Àmbit d'aplicació
Rubí

Escenari temporal
2021-2027.

Responsable
**Agència de l'Habitatge de Catalunya,
Àrea de Planificació Urbana, Oficina
Local de l'Habitatge.**

4.4.2 Detecció i sanció de l'assetjament immobiliari

Es considera rellevant preveure mecanismes de detecció i sanció en cas que se'n tingui coneixement, i més en moment de canvis legislatius importants dirigits a protegir als arrendataris o en moments de pujades brusques del valor del sòl, que afecta a propietaris que no desitgen vendre el seu bé.

Per això l'**Oficina Local d'Habitatge** oferirà:

Servei gratuït d'informació i assessorament de caràcter legal adreçat a les persones que poden estar patint un cas d'assetjament immobiliari, amb afectats tant propietaris com arrendataris.

Coordinació amb els diferents serveis que poden intervenir-hi per tal d'establir actuacions integrals per fer front a les situacions de presumpte assetjament immobiliari, i en cas de proves fefaents, s'assessorarà a l'assetjat/a per prendre accions legals en coordinació amb el Col·legi d'Advocats.

Àmbit d'aplicació
Rubí

Escenari temporal
2021-2027.

Responsable
Oficina Local de l'Habitatge.

4.5 Ampliació del coneixement de l'estat de conservació del parc d'habitatge privat

Segons es desprèn de la Diagnosi i 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.

És per això que es proposa una línia estratègica encarregada de processar i gestionar dades sobre l'estat de conservació del parc d'habitatges privat, que seria analitzat per part de l'Observatori Local de l'Habitatge.

- Sistematitzar i analitzar la informació dels serveis municipals, en especial sobre:
 - l'atorgament de llicències que comportin rehabilitació o reforma.
 - Inspeccions urbanístiques
 - les ordres d'execució.
 - Les declaracions de ruïna d'edificis
- Sistematitzar i analitzar la informació que provingui de les actuacions municipals que lluitin contra la pobresa energètica. (Projecte Rubí Brilla i/o Oficina dels Drets Energètics).
- Identificar els habitatges on resideixen persones amb seguiment de serveis socials.
- Coordinació amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per conèixer les 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.

Àmbit d'aplicació

Rubí

Escenari temporal

2021-2027.

Responsable

Observatori Local de l'Habitatge.

05 Establir mecanismes de desenvolupament i compliment del pla local d'habitatge

5.1 Nou model de l'Oficina Local de l'Habitatge

L'Oficina Local d'Habitatge (OLH) ha de tenir com a objectiu apropar l'administració pública als ciutadans, i que sigui el punt centralitzat de referència en polítiques d'habitatge municipal. Ha de disposar d'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.

Es considera adient crear dins de la web municipal un apartat estable dedicat a Habitatge, gestionat des de l'OLH, on aparegui de forma sistematitzada: les novetats normatives, les bases i convocatòries d'ajuts i subvencions de les diverses administracions, la informació sobre promocions d'habitatge públic, les bases per accedir a aquests habitatges, la carta de serveis pels propietaris i arrendataris dels pisos de la Borsa Municipal de Lloguer i els pisos disponibles, i altra informació que es consideri d'interès, com s'assenyala en la línia 5.4.

Àmbit d'aplicació

Rubí

Escenari temporal

2021-2027.

Responsable

Oficina Local de l'Habitatge i PROURSA

5.2 Coordinació de l'oficina local d'habitatge amb l'oficina dels drets energètics

L'OLH establirà mecanismes de coordinació amb Serveis Socials 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 convé que tingui una estabilitat de forma que el projecte de ciutat Rubí Brilla esdevingui una Oficina dels Drets Energètics.

Es proposen desenvolupar les següents funcions de l'Oficina dels Drets Energètics, que ja s'han reflectit en l'**actuació 2.4.2**.

- Assessorament persones interessades en reduir el seu consum energètic.
- Dotació d'una partida econòmica municipal per fer petites reparacions en llars d'unitats familiars vulnerables.
- Creació d'un Pla d'Ocupació Municipal que realitzi aquestes reparacions a les llars i en aquells pisos que els propietaris cedeixen a la Borsa Municipal de Lloguer.
- Tramitació amb companyies elèctriques de canvis en la tarifació, sol·licitud de bons socials, etc.
- Buidat d'enquestes i redacció d'informes amb consells d'estalvi per a famílies que hagin sol·licitat l'assessorament per estalviar energia.
- Preparació, gestió i actualització de les bases de dades dels habitatges adherits al projecte.
- 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, previstes per les Directiva (UE) 2018/2001 del Parlament Europeu y del Consell de 11 de desembre, relativa al foment de l'ús de l'energia procedent de fonts renovables, per la Directiva 2019/944, del Parlament Europeu i del Consell, de 5 de juny, sobre normes comunes per al mercat interior de l'electricitat, pel Reial Decret-Llei 15/2018, de 5 d'octubre i altra normativa que l'Estat i la Generalitat promulguin.

L'article 4.6 de la Directiva 2018/2001 estableix que la participació en les comunitats d'energies renovables sigui accessible a tots els consumidors, incloses les llars amb ingressos baixos o vulnerables.

L'article 2.11 de la Directiva 2019/944 defineix la comunitat ciutadana d'energia com una entitat jurídica que:

Es basa en la participació voluntària i oberta, el control efectiu de la qual és exercit pels socis o membres que siguin persones físiques, autoritats locals, inclosos els municipis o petites empreses.

L'objectiu principal consisteix en oferir beneficis mediambientals, econòmics o socials als seus membres o socis o a la localitat en la que desenvolupa la seva activitat, més que en generar rendibilitat financera.

Participa en la generació, inclosa la procedent de fonts renovables, la distribució, la distribució, el subministrament, el consum, l'agregació, l'emmagatzematge d'energia, la prestació de serveis d'eficiència energètica, o la prestació de serveis de recàrrega de vehicles elèctrics o altres serveis energètics als seus membres o socis.

Àmbit d'aplicació

Rubí

Escenari temporal

2021-2027.

Responsable

Oficina Local de l'Habitatge. Projecte Rubí Brilla configurat com a Oficina dels Drets Energètics. Serveis Socials.

5.3 Consolidació de l'Observatori Local de l'Habitatge

El Pla Estratègic de l'Habitatge 2015-2019 de Rubí tenia com a Línia 2 el foment de la participació en l'àmbit de l'habitatge per tal d'establir les línies d'acció futures, prenent en consideració les necessitats i les demandes dels afectats, per tal d'enriquir el projecte.

Aquesta línia estratègica es sustenta en dos línies d'intervenció:

La Mesa pel dret a l'habitatge

L'Observatori de l'habitatge

La Mesa de l'Habitatge serà tractada en l'epígraf 5.6.

L'Observatori de l'Habitatge ha tingut com a objectiu la posada en marxa d'un espai d'anàlisi i estudi dels diferents fenòmens i temes relacionats amb l'habitatge a Rubí, així com la seva evolució al llarg del temps.

Aquest espai, que en un principi estava plantejat com un element de participació, s'ha reconduït cap un treball molt més intern de; recollida, sistematització i elaboració de dades que permetin conèixer de forma actualitzada la realitat sobre la situació de l'habitatge a Rubí.

Després que l'any 2017 fos l'any en el que es van establir les bases i els paràmetres que havien de regir l'Observatori, així com els aspectes més destacats a l'hora d'analitzar la realitat de l'habitatge, l'any 2018 va ser l'any de la seva consolidació, ampliant les dades obtingudes i aprofundint en els diversos temes.

L'any 2019 va ser un any d'aprofundiment i d'expansió, promogut per per dos aspectes sobretot:

- En primer lloc el fet de tenir accés a l'espai de dades de l'Ajuntament de Rubí, Saiku.
- La posada en marxa de les feines per a l'elaboració del nou Pla Local d'Habitatge, fet que ha permès aprofundir en l'àmbit del treball.

D'aquesta manera, l'Observatori recull els diferents indicadors disponibles i realitza informes que ajuden a analitzar l'estat actual i les tendències en matèria d'habitatge a Rubí.

Per processar aquests indicadors es pot dotar d'un quadre de comandament integral sobre l'estat de la ciutat, tal i com han aplicat altres municipis metropolitans, que pot tenir en compte les següents dades macro, a desenvolupar després en més específiques:

Usos del sòl i del planejament vigent.

Localització dels habitatges.

Característiques de les llicències atorgades i nombre d'edificis.

Estimació de l'oferta.

Gestions de l'Oficina Local de l'Habitatge.

Cal que l'Observatori tingui ara com a principal objectiu la vigilància del compliment de l'execució del PLH, amb uns mitjans personals i tècnics adients.

Àmbit d'aplicació

Rubí

Escenari temporal

2021-2027.

Responsable

PROURSA

5.4 Reforç del portal informatiu sobre el pla local de l'habitatge en la web municipal

La plana web de l'Ajuntament disposa d'un apartat dedicat a Habitatge. <https://www.rubi.cat/ca/temes/habitatge>

En aquest apartat s'exposa actualment la informació diversa sobre el Pla Local d'Habitatge, Ajuts d'altres Administracions, Mesa pel Dret a l'Habitatge, Ajuts a la Rehabilitació, Serveis d'Atenció al Covid19, Ajuts Econòmics per fer front a l'IBI o la Borsa d'Habitatge de Lloguer.

Resulta adient que arran l'aprovació del Pla Local de l'Habitatge, aquest apartat web estructuri el seu contingut per tal que la ciutadania pugui informar, assessorar i fer seguiment del compliment del Pla Local d'Habitatge, mitjançant els següents apartats:

- a.** Pla Local de l'Habitatge i mecanismes de seguiment.
 - Pla Local d'Habitatge: consulta del document sencer. Diagnosi i Pla d'Acció.
 - Memòria Anual de compliment del Pla Local d'Habitatge.
 - Memòria Anual del Servei Municipal d'Habitatge.
 - Actes de la Mesa pel Dret a l'Habitatge.
 - Informes de l'Observatori Local de l'Habitatge
- b.** Ajuts
 - Ajuts municipals
 - Ajuts d'altres administratius.
- c.** Oficina Local de l'Habitatge.
 - Borsa de Lloguer Municipal.
 - Carta de serveis del propietari
 - Carta de serveis de l'arrendatari
 - Pisos que s'ofereixen a la Borsa.
- d.** Promocions d'habitatge públic en marxa.
 - Característiques de la promoció.
 - Bases reguladores
 - Dates del sorteig i lliurament de claus.

- e.** El Servei d'Intermediació del Deute Hipotecari (SIDH)
- f.** Projectes singulars:
 - Projecte Conviure a la Comunitat de les Terres.
- g.** Normativa vigent en matèria d'Habitatge
- h.** Recull de notícies relacionades en matèria d'habitatge generades per l'Ajuntament.
- i.** FAQS.
 - Llistat de preguntes freqüents per accedir a un habitatge públic.

Aquest apartat web convé que tingui un enllaç amb el Projecte Rubí Brilla i amb l'Oficina dels Drets Energètics quan estigui creada.

Àmbit d'aplicació
Rubí

Escenari temporal
2021-2027.

Responsable
OLH. En coordinació amb els Serveis de Comunicació municipal.

5.5 Dinamització de la comissió del pla local de l'habitatge

Actualment existeix

- Una comissió de treball entre Serveis Socials i Habitatge per a establir un protocol d'atenció a l'emergència residencial.
- Una comissió Serveis Socials, Policia Local, OAC i Habitatge sobre empadronaments irregulars

Es proposa constituir formalment la **Comissió municipal del Pla Local d'Habitatge**, encarregada de dur a terme el seguiment del Pla i comprovar el compliment dels compromisos assolits.

Aquesta comissió estarà formada per un representant de Serveis Socials, un representant d'Activitat Econòmica, un representant del Servei de Planejament, un representant de l'Oficina Local d'Habitatge i un responsable de PROURSA.

La comissió es reunirà amb una freqüència programada o a petició d'algun dels seus integrants.

La comissió serà l'encarregada d'elaborar la Memòria anual del Pla Local de l'Habitatge.

Àmbit d'aplicació
Rubí

Escenari temporal
2021-2027.

Responsable
**Diversos serveis municipals i
Ajuntament de Rubí**

5.6 Modificació de la mesa per al dret de l'habitatge per reforçar la participació

Una de les línies d'actuació en matèria d'habitatge del mandat municipal 2015-2019 va ser establir espais de participació ciutadana en polítiques d'habitatge. Per aquest motiu, el desembre de 2016 es va constituir la Mesa pel dret a l'habitatge, hereva de la Mesa contra els desnonaments, que va estar en funcionament durant el mandat municipal 2011-2015. A la mesa hi participen entitats de caire social que desenvolupen les seves activitats en l'àmbit de l'habitatge com ASAV, PAH, PAH Les Torres, així com els grups municipals presents al ple de l'Ajuntament i diferents serveis tècnics. També es preveu que, depenent dels temes a tractar, puguin participar en les diferents sessions membres i representants d'altres entitats i organismes. La mesa es reuneix de forma periòdica un cop al trimestre.

El reglament de la Mesa pel dret a l'habitatge, es va aprovar per ple municipal el passat 23 de febrer de 2017, i la defineix com a un òrgan consultiu i deliberatiu.

Al llarg de l'any 2019 la Mesa per al dret a l'habitatge, ha celebrat un total de 3 sessions:

Mesa celebrada mes de febrer

En aquesta Mesa el Servei d'habitatge va presentar la futura campanya de captació d'immobles privats, així com el projecte per al futur espai d'emergència al carrer Belchite.

Mesa celebrada mes de novembre

Primera mesa del nou mandat. Es presenten les línies d'acció per als propers 4 anys i s'exposa la voluntat de dotar de noves competències a la Mesa. Per últim s'exposa la possibilitat de començar els treballs per l'elaboració del futur PLH.

Mesa mes de desembre

Aquesta sessió serveix per a exposar les línies del proper PLH i s'aproven les funcions que ha de tenir la Mesa en aquest procés.

Tota la documentació de les sessions estan disponibles a l'apartat web de l'Ajuntament de Rubí.

La mesa té com a finalitat l'elaboració d'informes i estudis en matèria d'habitatge, així com fer propostes en matèria d'habitatge.

Les funcions de la Mesa són les que estableix el Reglament de Participació Ciutadana per als consells sectorials:

- a.** El coneixement i seguiment de les polítiques municipals aprovades i l'estat d'execució de les mateixes, referides a l'àmbit de l'habitatge social.
- b.** El coneixement del pressupost municipal referit a l'habitatge social.

- c.** El coneixement dels resultats de l'acció municipal en matèria de l'habitatge.
- d.** Debatre i fer recomanacions respecte a les inversions i taxes referides a l'habitatge.
- e.** Desenvolupar debats i processos destinats a conèixer en detall les propostes, per tal de recollir i presentar les millores a incloure.
- f.** El desenvolupament de processos destinats a conèixer l'opinió de la ciutadania en determinats aspectes.
- g.** El traslladar al Consell de Ciutat aquelles propostes, treballs, iniciatives i/o mesures que es consideri pertinents.
- h.** Proposar accions i polítiques en matèria d'habitatge social al ple municipal.
- i.** Emetre informes relacionats en temes concrets en matèria d'habitatge.

Aquesta òrgan s'estructura en dos nivells de funcionament:

Plenari

Grups de Treball

La Mesa pel Dret a l'Habitatge de Rubí té la composició següent:

- a.** Un membre de l'equip de govern municipal, en qui recaurà la presidència de la Mesa.
- b.** Un representant de cada un dels grups municipals representats al ple municipal.
- c.** Representants de les organitzacions, registrades al registre d'entitats ciutadanes, REC, que desenvolupin les seves activitats principalment en el camp de l'habitatge social. En un d'aquests representants recaurà la vicepresidència.
- d.** Representants d'entitats i organitzacions que desenvolupin activitats en l'àmbit de l'habitatge, encara que no sigui l'àmbit prioritari.
- e.** Si no hi ha entitats registrades en el REC que desenvolupin les accions en l'àmbit de l'habitatge, es poden convidar entitats no registrades però que tracten aquesta temàtica.
- f.** Es podran convidar persones a títol individual per la seva reconeguda vàlua i coneixement professional.
- g.** Podran assistir ciutadans a títol individual, escollits entre els ciutadans que estiguin inscrits en el registre ciutadà.
- h.** En aquests moments que no ha estat creat el registre ciutadà, els ciutadans poden ser convidats a participar per part de l'ajuntament a través d'una campanya de publicitat generalitzada.

- i.** Representants dels col·lectius professionals, APIS, entitats financeres, jutjats etc., amb incidència en l'àmbit de les polítiques d'habitatge.

El secretari de la Mesa serà un membre del Servei local d'Habitatge de Rubí.

La Mesa pel Dret a l'Habitatge de Rubí constituirà cada semestre un grup de treball, que s'encarregarà de tractar i desenvolupar un tema concret, en relació amb el tema de l'habitatge.

Aquests grups estaran formats per totes aquelles persones o entitats que estiguin interessades en el tema que es desenvolupi en cadascun dels grups

L'any 2018, la Mesa pel dret a l'habitatge va tenir dues sessions plenàries: al febrer i al setembre.

En el mes de febrer es va presentar les línies d'actuació municipal en matèria d'habitatge per aquesta anualitat i es va presentar l'informe sobre pobresa energètica elaborat en el grup de treball creat per encàrrec del plenari de la mesa en data 22 de juny de 2016.

En la sessió celebrada el mes de setembre es va presentar el projecte "Bon veïnatge per a comunitats de veïns", que té el suport de la Diputació de Barcelona, l'adhesió de l'Ajuntament a l'acord marc per a l'adquisició d'habitatges, que permetia accedir a una línia de crèdit de la Generalitat de Catalunya per habitatges propietat d'entitats financeres provinents d'execucions hipotecaries, i es va tractar el conveni de cessió de 10 immobles propietat de Caixabanc a l'Ajuntament.

La Mesa del dret a l'Habitatge ha de modificar les seves funcions per tal d'adaptar-se a l'aprovació del PLH i al POUM en tramitació, i es proposen les següents, introduïdes en cursiva (modificació de l'article 3 del Reglament):

- a.** El coneixement i seguiment de les polítiques municipals aprovades i l'estat d'execució de les mateixes, referides a l'àmbit de l'habitatge social.
- b.** Seguiment i supervisió del grau de compliment del Pla Local de l'Habitatge i d'altres accions municipals en matèria de l'habitatge.
- c.** Seguiment i supervisió de les previsions de la Memòria Social del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.
- d.** Debatre i fer recomanacions respecte a les inversions i taxes referides a l'habitatge.
- e.** Desenvolupar matèries derivades del Pla d'Acció del Pla Local de l'Habitatge.
- f.** El desenvolupament de processos destinats a conèixer l'opinió de la ciutadania en determinats aspectes.
- g.** El traslladat al Consell de Ciutat aquelles propostes, treballs, iniciatives i/o mesures que es consideri pertinents.

- h.** Proposar accions i polítiques en matèria d'habitatge social al ple municipal.

- i.** Proposar la modificació del Pla Local de l'Habitatge.

- j.** Participar en la redacció del nou Pla Local de l'Habitatge, que substitueixi el vigent.

- k.** Participar en la redacció de la Memòria Social del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i en el seguiment de l'aprovació d'aquest planejament, per tal que sigui coherent amb els criteris establerts pel Pla Local de l'Habitatge.

- l.** Emetre informes sobre planejament urbanístic que prevegi la implantació d'habitatge públic.

- m.** Consensuar propostes per trobar solucions integrals i efectives per garantir el dret a l'accés:

- Prevenció de desnonaments i d'emergències dotacionals.
- Protocols per tal de millorar la informació dels habitatges del municipi:

Sobre els lloguers socials que els bancs ofereixen directament als privats dins del municipi.

Sobre els habitatges que l'Agència Catalana de l'Habitatge disposa al municipi de Rubí.

- n.** Emetre informes relacionats en temes concrets en matèria d'habitatge.

Àmbit d'aplicació

Rubí

Escenari temporal

2021-2027.

Responsable

Alcaldia i Ajuntament de Rubí

Cronograma de les línies estratègiques i actuacions

A continuació es presenta la relació de les línies estratègiques i actuacions contingudes en el Pla Local de l'Habitatge.

Es diferencien quatre períodes.

El primer període (línies i actuacions en marxa) coincideix a actuacions de l'objectiu primer (Prevenir i atendre l'emergència habitacional i l'exclusió residencial).

El segon període combina línies i actuacions dels quatre objectius.

El tercer període té un paper preponderant els elements més planificadors i de declaració de les diverses àrees previstes pel TRLU i LDU, que coincideix amb els objectius segon i tercer.

El quart període s'encomana a la Memòria Social que s'elabori dins del POUM.

Línies estratègiques i actuacions que ja es troben actualment en marxa

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

2.1.2. Mecanismes de seguiment i acompanyament als desnonaments.

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

2.3. Atenció a les persones en situació d'emergència dotacional. Reallotjament de persones o unitats familiars en risc d'exclusió social.

2.4.1. Mesures per garantir el manteniment dels subministraments bàsics.

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

Cronograma de les línies estratègiques i actuacions

Línies estratègiques i actuacions que es desenvoluparan en la primera fase de desplegament (2021-2023) i amb continuïtat durant tota la vigència del PLH (2021-2027).

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

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

2.1.5. Millora en la coordinació amb les entitats locals.

3.1.1. Promoció de sòl municipal amb PROURSA i promoció de sòl propietat d'INCASOL.

3.1.2. Promoció de sòl municipal conveniat amb l'INCASOL, IMPSOL i l'Operador Metropolità de l'Habitatge.

3.1.3. Promoció de sòl amb entitats sense ànim de lucre.

3.1.4. Promoció de sòl per a cooperatives de cessió d'ús.

3.1.5. Oferta d'habitatges destinats a col·lectius preferents.

3.1.6. Oferta d'habitatges per a tot l'itinerari de vida.

3.2.4. Còmput d'habitatge de protecció oficial i d'allotjament dotacional previst i forma de cobrir les necessitats.

3.2.1. Fase 1.

1. Promoció del carrer Marconi. Pla de Millora Urbana de Can Sant Joan.

2. Promoció del carrer Maria Aurèlia Campmany 41. PERI 22.1.

3. Promoció d'allotjaments dotacionals de l'Ajuntament a conveniar amb INCASOL, IMPSOL, Operador Metropolità de l'Habitatge, entitats sense ànim de lucre o cooperatives en cessió d'ús.

3.1. Sector Y. Avinguda de Castellbisbal 78.

3.2. Sector Y. Avinguda de Castellbisbal 42.

3.3. Sector A. Plaça Andalusia.

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

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.

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

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

3.6.2. Legalització d'habitatges sense títol habilitant.

3.6.3. Sanció per la presència d'habitatges buits.

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

3.7.1. Programa de captació d'habitatges buits.

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

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

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

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

4.4.1. Aplicació de les mesures de contenció dels lloguers.

4.4.2. Detecció i sanció de l'assetjament immobiliari.

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

5.1. Nou model de l'Oficina Local d'Habitatge.

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

5.3. Consolidació de l'Observatori Local d'Habitatge.

5.4. Reforç del portal informatiu sobre el Pla Local d'Habitatge en la web municipal.

5.5. Dinamització de la comissió municipal del Pla Local d'Habitatge.

5.6. Modificació de la Mesa per al Dret de l'Habitatge per reforçar la participació.

Cronograma de les línies estratègiques i actuacions

Línies estratègiques i actuacions que es desenvoluparan en la segona fase de desplegament del pla (2024-2027).

3.2.2. Fase 2

1. Pla Parcial Residencial del Sector E. Administració actuant INCASOL.
2. 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.
3. 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.
4. Modificació puntual del PERI. 10.1. SUD (Escardívol).
5. Unitat d'Actuació 11.1. Cal Gerrer.
6. Unitat d'Actuació 14.2. Francolí.
7. Carrer Carrasco i Formiguera cantonada Primer de Maig 41.

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

3.5.1. Delimitació d'Àrees destinades al patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

3.5.2. Delimitació d'una Àrea de dret de tanteig i retracte.

3.5.5. Expropiació forçosa d'habitatges per causa d'interès social.

3.9. El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal com a generador d'habitatge públic.

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

4.1.3. Subvenció a la Inspecció Tècnica d'Edificis.

4.2. Declaració d'Àrees de Conservació i de Rehabilitació.

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

Línies estratègiques i actuacions que no tenen programació temporal però que s'ha cregut important incloure-les

3.2.3. Possibles actuacions del Pla Local d'Habitatge (2027-2031) i altres en funció de l'oportunitat.

LÍNIES ESTRATÈGIQUES I ACTUACIONS					
ACTUACIONS	en marxa	2021- 2023	2024- 2027	-- -	AVALUACIÓ ECONOMICOFINANCERA
2.1.1. Dotació d'ajuts econòmics que permetin l'ús de l'habitatge habitual					295.850,1€
2.1.2. Mecanismes de seguiment i acompanyament als desnonaments.					
2.2. Atenció a les persones que no poden accedir a un habitatge de lloguer assequible. Foment del lloguer social.					Recollits en les línies d'actuació 3.7 i 3.8.
2.3. Atenció a les persones en situació d'emergència dotacional. Reallotjament de persones o unitats familiars en risc d'exclusió social.					Recollits en l'objectiu 3.
2.4.1. Mesures per garantir el manteniment dels subministraments bàsics					120.681,64 €
2.4.2. Assessorament contra la pobresa energètica mitjançant el projecte Rubí Brilla					100.000 €
2.1.3. Millora en la coordinació amb l'Administració de Justícia.					
2.1.4. Millora en la coordinació amb l'Agència de l'Habitatge.					
2.1.5. Millora en la coordinació amb les entitats locals.					
3.1.1. Promoció de sòl municipal amb PROURSA i promoció de sòl propietat d'INCASOL (232)					19.488.000
3.1.2. Promoció de sòl municipal conveniat amb l'INCASOL, IMPSOL i l'Operador Metropolità de l'Habitatge (65)					3.640.000
3.1.3. Promoció de sòl amb entitats sense ànim de lucre (34)					1.904.000
3.1.4. Promoció de sòl per a cooperatives de cessió d'ús (55)					3.080.000
3.1.5. Oferta d'habitatges destinats a col·lectius preferents.					
3.1.6. Oferta d'habitatges per a tot l'itinerari de vida.					
3.2.1. Fase 1. Habitatges protegits d'INCASOL i Ajuntament. Allotjament dotacional de l'Ajuntament. 1. Promoció del carrer Marconi. Pla de Millora Urbana de Can Sant Joan. 2. Promoció del carrer Maria Aurèlia Campmany 41. PERI 22.1. 3. Pla Parcial Residencial del Sector E. Administració actuant INCASOL. 4. Promoció d'allotjaments dotacionals de l'Ajuntament a conveniar amb INCASOL, IMPSOL, Operador Metropolità de l'Habitatge, entitats sense ànim de lucre o cooperatives en cessió d'ús. 4.1. Sector Y. Avinguda de Castellbisbal 78.					Proporció de 3.1.1, 3.1.2, 3.1.3 i 3.1.4.

4.2. Sector Y. Avinguda de Castellbisbal 42.					
4.3. Sector A. Plaça Andalusia.					
4.4. Carrer Carrasco i Formiguera cantonada Primer de Maig 41.					
3.2.4. Càmput d'habitatge de protecció oficial i d'allotjament dotacional previst i forma de cobrir les necessitats.					
3.3. Creació i manteniment del Registre d'Habitatges Desocupats de Rubí					50.000
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.					975.777,6€
3.5.4. Adquisició d'habitatges en el mercat privat per destinar-lo a lloguer social.					3.252.592€
3.6.1. Convenis de cessió d'habitatges per al lloguer social amb entitats financeres.					4.050.000
3.6.2. Legalització d'habitatges sense títol habilitant.					
3.6.3. Sanció per la presència d'habitatges buits.					
3.6.5. Modificació de l'Ordenança Fiscal per incrementar la fiscalitat dels pisos buits.					
3.7.1. Programa de captació d'habitatges buits.					
3.7.2. Mobilització del parc vacant de particulars i petits tenidors. Ajuts i incentius als propietaris.					626.400
3.8. Atenció a les persones que no poden accedir a un habitatge a preu de mercat. Foment del lloguer assequible.					50.000
3.10. Actualització constant del Patrimoni Municipal del Sòl i de l'Habitatge.					Compartit amb les actuacions 3.3 i 3.4.
4.1.1. Foment de l'ocupació laboral en la rehabilitació i reforma d'habitatges.					150.000
4.1.3. Subvenció a la Inspecció Tècnica d'Edificis.					615.000
4.4.1. Aplicació de les mesures de contenció dels lloguers.					
4.4.2. Detecció i sanció de l'assetjament immobiliari.					
4.5. Ampliació del coneixement de l'estat de conservació del parc d'habitatge privat.					15.000
5.1. Nou model de l'Oficina Local d'Habitatge.					
5.2. Coordinació de l'Oficina Local d'Habitatge amb l'Oficina dels Drets Energètics.					El pressupost seria l'atribuït al nou Pla Director de Rubí Brilla.
5.3. Consolidació de l'Observatori Local d'Habitatge.					60.000
5.4. Reforç del portal informatiu sobre el Pla Local d'Habitatge en la web municipal.					
5.5. Dinamització de la comissió municipal del Pla Local d'Habitatge.					

5.6. Modificació de la Mesa per al Dret de l'Habitatge per reforçar la participació.					36.000	
3.2.2. Fase 2. Sol vinculat al planejament urbanístic d'impuls privat.						
1. Modificació puntual del PGO de Rubí a l'àmbit de la fàbrica IPAGSA. Àrea 22. Aprovada definitivament el 15 d'octubre de 2003.						Proporció de 3.1.1, 3.1.2, 3.1.3 i 3.1.4.
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.						
3.4. Creació i manteniment del Registre de Solars Sense Edificar de Rubí.						Compartit amb les actuacions 3.3 i 3.10.
3.5.1. Delimitació d'Àrees destinades al patrimoni públic de sòl i d'habitatge.						
3.5.2. Delimitació d'una Àrea de dret de tanteig i retracte.						1.951.555,2€
3.5.5. Expropiació forçosa d'habitatges per causa d'interès social.						325.259,2€
3.9. El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal com a generador d'habitatge públic.						800.000
4.1.2. Prioritat de l'enfocament social, millora energètica i supressió de barreres arquitectòniques en la rehabilitació i reforma.						
4.2. Declaració d'Àrees de Conservació i de Rehabilitació.						
4.3. Millora en la capacitat d'intervenció de la política de rehabilitació. Nous mecanismes de finançament.						COMUNITATS RUBÍ BRILLA, estalvi confort i energia. El pressupost seria l'atribuït al nou Pla Director de Rubí Brilla.
3.2.3. Possibles actuacions del Pla Local d'Habitatge (2027-2031) i altres en funció de l'oportunitat.						En funció del POUM.
TOTAL						41.586.115,74

Evaluació Económicofinancera

2. Prevenir i atendre l'emergència habitacional i l'exclusió social

Línies estratègiques i Actuacions	Recurs	Valoració econòmica
2.1.1. Dotació d'ajuts econòmics que permetin mantenir l'ús de l'habitatge habitual	Econòmic	295.850,1€ (20% + en relació a la dotació del pressupost 2019.
2.1.2. Mecanismes de seguiment i acompanyament als desnonaments.	Humans.	
2.1.3. Millora en la coordinació amb l'Administració de Justícia	Humans.	
2.1.4. Millora en la coordinació amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya	Humans.	
2.1.5. Millora en la coordinació amb les entitats socials	Humans.	
2.2. Atenció a les persones que no poden accedir a un habitatge de lloguer assequible. Foment de lloguer social	Humans econòmics.	i Recollits en les línies d'actuació 3.7 i 3.8.
2.3. Atenció a les persones en situació d'emergència habitacional. Reallotjament de persones o unitats familiars en risc d'exclusió social	Humans econòmics	i Recollits en l'objectiu 3.
2.4.1. Dotació d'ajuts econòmics per al pagament de subministraments	Econòmics.	26.843,86€ (30% + en relació a la dotació del pressupost de 2019. Inclou ajuts per als subministraments bàsics i ajuts d'altres en els subministraments bàsics. Fons social de la companyia d'aigües: 93.837,78€ (20%
2.4.2. Assessorament contra la pobresa energètica mitjançant el projecte Rubí Brilla.	Humans.	Possible increment de l'estructura tècnica i administrativa. Previsió de 100.000€ en Capítol I de l'Ajuntament.

Evaluació Económicofinancera

3. Ampliar el parc públic d'habitatge i la borsa de lloguer assequible i social per donar compliment a la solidaritat urbana.

Habitatges de protecció oficial.

Per tal de fer una estimació del cost de la promoció d'habitatge d'obra nova s'han utilitzats ràtios de cost mitjà de construcció d'habitatge protegit de diferents modalitats:

HPO, règim general de compra o de lloguer: 1.200 €/m²/útil

- Cost unitari habitatge 70 m² : 84.000 €

Habitatges dotacionals amb serveis: 1.400 €/m²/útil.

- Cost unitari estimat habitatge 40 m²: 56.000€

El Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre de 2020, integra a Rubí en la Zona A.

Els habitatges amb protecció oficial en règim general i especial que es qualifiquin a partir de l'entrada en vigor del Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, se subjecten als preus i a les rendes màximes per metre quadre de superfície útil següents, aplicats a la Zona A:

	RÈGIM GENERAL VENDA (€/m ²)		RÈGIMEN GENERAL LLOGER/CESSIÓ ÚS (€/m ²)	
ZONA	HABITATGE	ANNEXOS	HABITATGE	ANNEXOS
A	2.385,63	1.192,81	8,95	4,48

	RÈGIM ESPECIAL VENDA (€/m ²)		RÈGIM ESPECIAL LLOGUER/CESSIÓ ÚS (€/m ²)	
ZONA	HABITATGE	ANNEXOS	HABITATGE	ANNEXOS
A	2.096,74	1.048,37	7,87	3,93

Habitatges de compra. Mercat lliure.

Preu €/m² d'habitatge de compra en mercat lliure:

2.032,87€/m²/útil. (Segons web d'Habitacília. Desembre de 2020)

Es computa un promig de 80 m²/útils.

Preu mig habitatge renda lliure: 162.629,6€

Les línies estratègiques i actuacions s'han valorat pel conjunt dels 6 anys de vigència del Pla Local d'Habitatge.

Línies estratègiques i actuacions	Recurs	Valoració econòmica
3.1.1. Promoció de sòl municipal amb PROURSA i promoció de sòl propietat d'INCASOL	Econòmic	100 HPO PROURSA 132 HPO INCASOL 1200€/m2.
3.1.2. Promoció de sòl municipal conveniat amb l'INCASOL, IMPSOL i l'Operador Metropolità de l'Habitatge.	Econòmic	65 Habitatges dotacionals. Cost en cas que el faci PROURSA: 1.200€/m2. 1.400€/m2 amb serveis complementaris
3.1.3. Promoció de sòl amb entitats sense ànim de lucre	Econòmic	34 Habitatges dotacionals d'entitats sense ànim de lucre. 1.200€/m2. 1.400€/m2 amb serveis complementaris.
3.1.4. Promoció de sòl per a cooperatives de cessió d'ús.	Econòmic	55 habitatges dotacionals de cooperatives de cessió d'ús. 1.200€/m2. 1.400€/m2 amb serveis complementaris.
3.1.5. Oferta d'habitatges destinats a col·lectius preferents.	Humans.	
3.1.6. Oferta d'habitatges per a tot l'itinerari de vida	Humans.	
3.2.1. Fase 1.		Proporció de 3.1.1, 3.1.2, 3.1.3 i 3.1.4.
3.2.2. Fase 2. S		Proporció de 3.1.1, 3.1.2, 3.1.3 i 3.1.4.
3.2.3. Altres. Possibles actuacions del Pla Local d'Habitatge (2027-2031)	Econòmic.	En funció del POUM.
3.2.4. Càlcul d'habitatge de protecció oficial i d'allotjament dotacional previst i forma de cobrir les necessitats.	Econòmic	Suma total de 3.1.1, 3.1.2, 3.1.3 i 3.1.4
3.3. Creació i manteniment del Registre d'habitatges desocupats de Rubí.	Humans.	Possible increment de l'estructura tècnica i

		administrativa. Previsió de 50.000€ en Capítol I de l'Ajuntament.
3.4. Creació i manteniment del Registre de solars sense edificar de Rubí.	Humans.	Possible increment de l'estructura tècnica i administrativa. Previsió de 50.000€ en Capítol I de l'Ajuntament.
3.5.1. Delimitació d'Àrees destinades al patrimoni públic de sòl i d'habitatge	Humans.	
3.5.2. Delimitació d'una Àrea de dret de tanteig i retracte.	Humans i econòmics.	Adquisició de 12 habitatges. Promig 162.629,6€ x12: 1.951.555,2€
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 .	Econòmics.	Adquisició de 6 habitatges. Promig 162.629,6€ x 6= 975.777,6€
3.5.4. Adquisició d'habitatges al mercat privat per destinar-lo a lloguer social.	Econòmics	20 habitatges. 162.629,6€ x 20= 3.252.592€
3.5.5. Expropiació forçosa d'habitatges per causa d'interès social.	Econòmics	2 habitatges. 162.629,6€ x 2= 325.259,2€
3.6.1. Convenis de cessió d'habitatges per al lloguer social amb entitats financeres	100 pisos cedits de Sareb.	Cost renda per pis anual lliure: 10.800€ Cost renda per pis anual ocupat: 5.400€
3.6.2. Legalització d'habitatges sense títol habilitant	Humans i econòmics.	Cost proporcional de les diverses línies d'actuació per legalitzar 687 habitatges.
3.6.3. Sanció per la presència d'habitatges buits.	Humans.	Ingressos per sancions no especificats.
3.6.4. Expropiació de l'ús de l'habitatge	Econòmics	2 habitatges. (3.5.5.). Ús. Valor de la possessió. 20.000€/anual per pis.
3.6.5. Modificació de l'Ordenança Fiscal per incrementar la fiscalitat dels pisos buits.	Humans.	
3.7.1. Programa de captació d'habitatges buits.	Humans.	
3.7.2. Mobilització del parc vacant de particulars i petits tenidors. Ajuts i incentius a propietaris	Humans i econòmics.	Subvenció anual per fomenta reforma dels habitatges: 50.000€

	Auditoria energètica: Rubí Brilla.	Subvenció anual proporcional a la rebaixa arrendament en relació al preu de lloguer: 50.000€ Tramitació gratuïta cèdula d'habilitat. 264 habitatges captats per la borsa. Comptant que el 50% en tinguin. A raó de 100€ per cèdula: 13.200€ Tramitació gratuïta certificat energètic. 264 habitatges. Comptant que el 50% en tinguin. A raó de 100€ per certificat: 13.200€
3.8. Atenció a les persones que no poden accedir a un habitatge a preu de mercat. Foment del lloguer assequible.	Humans econòmics.	i Línia de subvenció complementària a les subvencions de la Generalitat per llogaters de la Borsa. Convocatòria anual: 50.000€
3.9. El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal com a generador d'habitatge públic.	Humans econòmics.	i Cost equip extern redactor del POUM. Valor estimat contracte. IVA inclòs. 800.000€.
3.10. Actualització constant del Patrimoni Municipal del Sòl i de l'Habitatge.	Humans.	Compartit amb l'increment pressupostari provinent de les actuacions 3.3 i 3.4.

4. Rehabilitar, mantenir i millorar el parc d'habitatges actual

Línies estratègiques i actuacions	Pressupost
4.1.1. Foment de l'ocupació laboral en la rehabilitació i reforma d'habitatges.	Projecte: "La rehabilitació i estalvi energètic amb sistemes passius. Professió de futur" – 150.000 € Objectiu: Crear i implementar un recurs ocupacional vinculat a les ocupacions de tècnic en aïllaments i eficiència energètica en l'envolupant amb la capacitat professional de "Gestió dels sistemes d'eficiència energètica en l'envolupant" per ajudar a la implementació en el mercat de treball del perfil professional de rehabilitador de l'envolupant amb sistemes passius de rehabilitació energètica i amb capacitat per analitzar, assessorar, proposar i realitzar els projectes plantejats amb una visió de conjunt. Ajuntament: 37.500 € Servei Públic d'Ocupació de Catalunya (SOC) - Programa de projectes innovadors i experimentals 112.500 €
4.1.2. Prioritat de l'enfocament social, millora energètica i supressió de barreres arquitectòniques en la rehabilitació i reforma.	OLH. Funcions de gestió d'activitats i serveis. en matèria de Qualitat de l'Edificació i Rehabilitació de l'Habitatge. Informació respecte a: - Programa d'ajuts per a actuacions de rehabilitació energètica en edificis existents (PREE) - Ajuts en forma de préstecs a comunitats de propietaris per al finançament d'obres de rehabilitació d'edificis d'habitatges. - Subvencions per al foment de la rehabilitació d'edificis de tipologia residencial - Subvencions per a obres d'arranjament a l'interior dels habitatges per a les persones grans
4.1.3. Subvenció a la Inspecció Tècnica d'Edificis.	100.000 €/any per ajuts a l'inici d'obres d'acord amb el que disposa la ITE 15.000 €

4.2. Declaració d'Àrees de Conservació i Rehabilitació.	
4.3. Millora de la capacitat d'intervenció de la política de rehabilitació. Nous mecanismes de finançament.	COMUNITATS RUBÍ BRILLA, estalvi confort i energia. El pressupost seria l'atribuït al nou Pla Director de Rubí Brilla.
4.4.1. Aplicació de les mesures de contenció dels lloguers.	
4.4.2. Detecció i sanció de l'assetjament immobiliària.	
4.5. Ampliació del coneixement de l'estat de conservació del parc d'habitatge privat.	15.000 €

5. Establir mecanismes de desenvolupament i compliment del Pla Local d'Habitatge.

Línies estratègiques i actuacions	PRESUPUESTO
5.1. Nou model de l'Oficina Local de l'Habitatge.	
5.2. Coordinació de l'Oficina Local d'Habitatge amb l'Oficina dels Drets Energètics.	El pressupost seria l'atribuït al nou Pla Director de Rubí Brilla.
5.3. Consolidació de l'Observatori Local de l'Habitatge.	10.000/any Estudis i treballs tècnics
5.4. Portal informatiu sobre el Pla Local d'Habitatge en la web municipal.	
5.5. Dinamització de la Comissió municipal del Pla Local de l'Habitatge.	
5.6. Modificació de la Mesa per al dret de l'habitatge per reforçar la participació.	6.000/any per a l'organització de conferències, tallers, material informatiu...

Seguiment del Pla Local d'Habitatge

Dels Objectius del Pla Local de l'Habitatge cal destacar que el Quart, "Establir mecanismes de desenvolupament i compliment del Pla Local d'Habitatge" recull els instruments per garantir la seva execució, i per tant, també el seu seguiment, en especial, pel que fa a les següents mesures:

Observatori Local de l'Habitatge

L'Observatori de l'Habitatge té com a objectius la posada en marxa d'un espai d'anàlisi i estudi dels diferents fenòmens i temes relacionats amb l'habitatge a Rubí, així com la seva evolució al llarg del temps, i arran l'aprovació del PLH, farà seguiment del seu compliment.

Portal informatiu sobre el Pla Local d'Habitatge en la web municipal.

Web estructurada per tal que la ciutadania pugui informar, assessorar i fer seguiment del compliment del Pla Local d'Habitatge

Comissió municipal del Pla Local de l'Habitatge

Comissió composta pels diversos serveis municipals que interactuen en polítiques d'habitatge, encarregada de dur a terme el seguiment del PLH i comprovar el compliment dels compromisos assolits.

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

Organ de participació ciutadana que farà seguiment del PLH i del POUM en tramitació

Indicadors de seguiment i avaluació del Pla Local d'Habitatge

Indicadors de seguiment i avaluació Per tal de poder fer el seguiment i per tenir criteris d'avaluació del PLH és important disposar d'un ventall d'indicadors que es puguin actualitzar de manera continuada.

Es proposen els següents indicadors:

Prevenir i atendre l'emergència habitacional i l'exclusió social.

Línies estratègiques i Actuacions	Indicadors
2.1.1. Dotació d'ajuts econòmics que permetin mantenir l'ús de l'habitatge habitual	Nombre d'ajuts econòmics atorgats pel manteniment habitatge/any.
2.1.2. Mecanismes de seguiment i acompanyament als desnonaments.	Nombre de desnonaments on s'ha actuat/any.
2.1.3. Millora en la coordinació amb l'Administració de Justícia	Signatura nou Conveni.
2.1.4. Millora en la coordinació amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya	Nombre de reunions de seguiment. Convenis aprovats.
2.1.5. Millora en la coordinació amb les entitats socials	Nombre de reunions de seguiment. Nombre de reunions derivades de la línia 5.6.
2.2. Atenció a les persones que no poden accedir a un habitatge de lloguer assequible. Foment de lloguer social	Nombre de contractes de lloguer social/any.
2.3. Atenció a les persones en situació d'emergència habitacional. Reallotjament de persones o unitats familiars en risc d'exclusió social	Nombre d'unitats familiars reallotjades/any
2.4.1. Dotació d'ajuts econòmics per al pagament de subministraments	Nombre d'ajuts econòmics per pagament de subministraments atorgats/any. Desglossar entre ajuts atorgats per ajuntament i ajuts atorgats per les companyies de serveis.
2.4.2. Assessorament contra la pobresa energètica mitjançant el projecte Rubí Brilla.	Nombre d'usuaris atesos.

Ampliar el parc públic d'habitatge i la borsa de lloguer assequible i social per donar compliment a la solidaritat urbana.

Línies estratègiques i actuacions	Indicadors
3.1.1. Promoció de sòl municipal amb PROURSA i promoció de sòl propietat d'INCASOL	Nombre de promocions i nombre d'habitatges que gestiona PROURSA i INCASOL/any.
3.1.2. Promoció de sòl municipal conveniat amb l'INCASOL, IMPSOL i l'Operador Metropolità de l'Habitatge.	m2 de superfície i sostre edificable que s'han cedit a altres administracions/any.

3.1.3. Promoció de sòl amb entitats sense ànim de lucre	M2 de superfície i sostre edificable que s'han cedit a entitats sense ànim de lucre/any
3.1.4. Promoció de sòl per a cooperatives de cessió d'ús.	M2 de superfície i sostre edificable que s'ha cedit a cooperatives de cessió d'ús/any
3.1.5. Oferta d'habitatges destinats a col·lectius preferents.	Nombre d'habitatges construïts per cada col·lectiu/any.
3.1.6. Oferta d'habitatges per a tot l'itinerari de vida	Nombre d'habitatges construïts per tipologia/any.
3.2.1. Fase 1. Sòl municipal qualificat d'habitatge públic o de titularitat de l'administració pública.	Nombre d'habitatges construïts/Total d'habitatges. Fase 1.
3.2.2. Fase 2. Sòl vinculat al planejament urbanístic d'impuls privat i sòl d'equipament públic municipal destinat a habitatge dotacional.	Nombre d'habitatges construïts/Total d'habitatges. Fase 2.
3.2.3. Altres. Possibles actuacions del Pla Local d'Habitatge (2027-2031)	Memòria Social del POUM aprovada.
3.2.4. Càlcul d'habitatge de protecció oficial i d'allotjament dotacional previst i forma de cobrir les necessitats.	Nombre total d'habitatges de protecció oficial i d'allotjament dotacional construïts.
3.3. Creació i manteniment del Registre d'habitatges desocupats de Rubí.	Creació i estat d'actualització del Registre.
3.4. Creació i manteniment del Registre de solars sense edificar de Rubí.	Creació i estat d'actualització del Registre
3.5.1. Delimitació d'Àrees destinades al patrimoni públic de sòl i d'habitatge	Nombre d'Àrees delimitades durant la vigència del PLH.
3.5.2. Delimitació d'una Àrea de dret de tanteig i retracte.	Nombre d'Àrees delimitades durant la vigència del PLH.
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 .	Nombre d'operacions de tanteig i retracte/any.
3.5.4. Adquisició d'habitatges al mercat privat per destinar-lo a lloguer social.	Nombre d'habitatges adquirits del mercat privat/any.
3.5.5. Expropiació forçosa d'habitatges per causa d'interès social.	Econòmics
3.6.1. Convenis de cessió d'habitatges per al lloguer social amb entitats financeres	Nombre d'habitatges procedents de convenis amb entitats financeres/any.
3.6.2. Legalització d'habitatges sense títol habilitant	Nombre d'habitatges legalitzats/any.
3.6.3. Sanció per la presència d'habitatges buits.	Nombre d'expedients sancionadors/any.
3.6.4. Expropiació de l'ús de l'habitatge	Nombre d'expropiacions d'ús/any.
3.6.5. Modificació de l'Ordenança Fiscal per incrementar la fiscalitat dels pisos buits.	Aprovació de la modificació de l'Ordenança
3.7.1. Programa de captació d'habitatges buits.	Nombre d'habitatges desocupats censats/any.

3.7.2. Mobilització del parc vacant de particulars i petits tenidors. Ajuts i incentius a propietaris	Nombre d'habitatges de particulars i petits tenidors incorporats a l'Oficina Local d'Habitatge/any.
3.8. Atenció a les persones que no poden accedir a un habitatge a preu de mercat. Foment del lloguer assequible.	Nombre de contractes de lloguer assequible/any.
3.9. El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal com a generador d'habitatge públic.	Estat d'elaboració i aprovació del POUM/any.
3.10. Actualització constant del Patrimoni Municipal del Sòl i de l'Habitatge.	Estat d'actualització del Patrimoni Municipal/any.

Rehabilitar, mantenir i millorar el parc d'habitatges actual

Línies estratègiques i actuacions	Indicadors
4.1.1. Foment de l'ocupació laboral en la rehabilitació i reforma d'habitatges.	Nombre de plans d'ocupació laboral/any. Nombre de persones contractades/any. Nombre d'habitatges rehabilitats-reformats/any
4.1.2. Prioritat de l'enfocament social, millora energètica i supressió de barreres arquitectòniques en la rehabilitació i reforma.	Nombre d'actuacions de conservació en edificis i habitatges/any. Conveni de col·laboració
4.1.3. Subvenció a la Inspecció Tècnica d'Edificis.	Nombre de subvencions atorgades/any. Campanyes divulgatives realitzades sobre la necessitat de l'ITE durant la vigència del PLH.
4.2. Declaració d'Àrees de Conservació i Rehabilitació.	Nombre d'Àrees declarades i execució de cadascuna durant la vigència del PLH.
4.3. Millora de la capacitat d'intervenció de la política de rehabilitació. Nous mecanismes de finançament.	Aprovació del programa de millora de les condicions d'habitabilitat dels edificis anteriors a l'any 1980 durant la vigència del PLH. Nombre de comunitats de propietaris integrades en el programa Rubí Brilla/any. Nombre de convenis assolits amb gremis professionals de la rehabilitació/reforma d'edificis durant la vigència del PLH. Nombre d'acords signats amb entitats financeres pel finançament de rehabilitació/reforma de comunitats de propietaris/any.
4.4.1. Aplicació de les mesures de contenció dels lloguers.	Declaració d'àrea amb mercat d'habitatge dens.

	Nombre de contractes de lloguer on s'ha aplicat la Llei de contenció/any.
4.4.2. Detecció i sanció de l'assetjament immobiliària.	Nombre de casos atesos/any.
4.5. Ampliació del coneixement de l'estat de conservació del parc d'habitatge privat.	Estat de sistematització i actualització sobre l'estat de conservació/any.

Rehabilitar, mantenir i millorar el parc d'habitatges actual

Línies estratègiques i actuacions	Indicadors
5.1. Nou model de l'Oficina Local de l'Habitatge.	Aprovació de la carta de serveis per als propietaris i llogaters abans de 30 de juny de 2023.
5.2. Coordinació de l'Oficina Local d'Habitatge amb l'Oficina dels Drets Energètics.	Nombre de llars on s'ha assessorat la reducció consum energètic/any. Partida pressupostària anual i import dedicat a petites reparacions a llars d'unitats familiars vulnerables. Nombre de plans d'ocupació municipals dedicats a reparacions a les llars i als propietaris que cedeixen pisos a l'Oficina Local d'Habitatge/any. Nombre de tràmits de bons socials amb companyies de serveis/any. Nombre de propietaris i comunitats de propietaris assessorats per constituir comunitats energètiques/any.
5.3. Consolidació de l'Observatori Local de l'Habitatge.	Memòries anuals on es reculli en un apartat específic l'estat d'execució del PLH.
5.4. Portal informatiu sobre el Pla Local d'Habitatge en la web municipal.	Estat d'actualització del portal informatiu i grau de sistematització
5.5. Dinamització de la Comissió municipal del Pla Local de l'Habitatge.	Nombre de sessions celebrades/any.
5.6. Modificació de la Mesa per al dret de l'habitatge per reforçar la participació.	Aprovació de la modificació de la Mesa. Nombre de sessions celebrades/any.



MEMÒRIA DEL PROCÉS DE PARTICIPACIÓ PLA LOCAL D'HABITATGE DE RUBÍ

Rubí, desembre de 2020

Impulsat per:



Ajuntament
de Rubí

Amb el suport tècnic de:



ÍNDEX

PRESENTACIÓ.....	2
DESCRIPCIÓ DEL PROCÉS REALITZAT	3
Fases del procés i calendari	4
1. Fase d'informació i presentació.....	4
2. Fase de participació.....	5
3. Fase de retorn.....	6
Descripció de les actuacions realitzades	7
Preparació de continguts i difusió.....	7
Plataforma web participa.rubi.cat.....	8
Òrgan de Seguiment del procés	9
Tallers de debat	10
a) Sessió amb personal tècnic municipal.....	10
b) Sessió amb ciutadania	11
c) Valoració de les sessions	12
Punts d'informació i participació en el carrer.....	13
Qüestionari: actors socials, econòmics i professionals de l'àmbit de l'habitatge ...	13
PARTICIPANTS	14
RESUM DE LES PRINCIPALS CONCLUSIONS DEL PROCÉS.....	16
PROPOSTES TRANSVERSALS.....	16
PROPOSTES EN RELACIÓ AMB L'OBJECTIU 1: Prevenir i atendre l'emergència habitacional i l'exclusió residencial.....	17
PROPOSTES EN RELACIÓ AMB L'OBJECTIU 2: Ampliar el parc públic d'habitatge i la borsa de lloguer assequible i social per donar compliment a la solidaritat urbana.....	18
PROPOSTES EN RELACIÓ AMB L'OBJECTIU 3: Rehabilitar, mantenir i millorar el parc d'habitatges actual	19
PROPOSTES EN RELACIÓ AMB L'OBJECTIU 4: Establir mecanismes de desenvolupament i compliment del PLH.....	20
SÍNTESI DE RESULTATS DE L'ENQUESTA.....	21

PRESENTACIÓ

El Pla Local d'Habitatge (en endavant, PLH) és el document tècnic que partint de l'anàlisi i diagnòstic de l'habitatge a Rubí i de les condicions del context, 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. Té per objecte definir la política local d'habitatge.

A partir de l'entrada en vigor de la Llei 18/2007 de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge a Catalunya, els Plans Locals d'Habitatge adquireixen reconeixement legal, reforçant-se el seu paper com a instrument que determina les propostes i compromisos municipals en política d'habitatge i constituint la proposta marc per a concertar polítiques d'habitatge amb la Generalitat de Catalunya.

Elaborar el PLH de Rubí és un imperatiu legal i alhora un compromís acordat per unanimitat en el Ple de l'Ajuntament de Rubí del 5 d'abril de 2018.

Pel que fa al contingut, el PLH ha d'incloure una triple perspectiva: analítica (en contenir l'estudi i diagnòstic de la problemàtica municipal en matèria d'habitatge, centrant-se en l'habitatge protegit), estratègica (en establir els objectius i estratègies municipals en matèria d'habitatge) i programàtica (en definir i programar les actuacions de l'Ajuntament relatives a l'habitatge en un període de sis anys).

La incorporació de la participació de la ciutadania i de les persones responsables de la seva implementació en el disseny i desenvolupament de projectes de transformació urbanística i social és cabdal per tal de fer-la possible.

L'Ajuntament ha volgut incorporar les visions i opinions d'aquests agents socials per tal que el pla resultant sigui fruit d'un debat compartit entre representants polítics, referents tècnics/ques, agents econòmics, associacions i ciutadania a títol individual.

DESCRIPCIÓ DEL PROCÉS REALITZAT

Per a recollir les opinions i idees de la ciutadania, i contrastar l'esborrany de PLH, es va dur a terme un **procés de participació** amb diversos canals i eines:



• Els **punts informatius** a l'espai públic, destinats a difondre el PLH, el procés i els canals de participació disponibles i recollir l'opinió i propostes de la ciutadania mitjançant una enquesta. El context de la pandèmia va fer modificar les previsions inicials de punts al carrer i finalment es van instal·lar dos punts durant 5 dies cadascun en dos espais tancats: la biblioteca i el mercat municipal.



• Els **debats**. Es van organitzar **3 debats** durant el mes d'octubre de 2020, adreçats a diversos col·lectius: tècnics municipals, ciutadania i entitats i professionals vinculats al sector de l'habitatge. Aquest últim debat no es va poder realitzar de manera presencial per criteris sanitaris relacionats amb la pandèmia de la COVID-19 i es va traslladar a les persones i entitats convocades un qüestionari en línia que volia reproduir la dinàmica proposada, després de no poder-se concretar una sessió dinamitzada per videoconferència.



• El **web del procés** **participa.rubi.cat**, és l'espai que es va crear per a garantir l'accés a la informació actualitzada del procés i aportar l'opinió i propostes a través de la mateixa enquesta que es podia contestar als punts informatius.

El procés participatiu va facilitar **la participació de fins a 143 persones** entre totes les actuacions que s'han desenvolupat, i va estar liderat pel Servei d'Habitatge, com a ens municipal al capdavant del procés de redacció de Pla Local d'Habitatge de Rubí. L'empresa EIDOS Dinamització Social va ser l'encarregada del disseny, organització i conducció del procés de participació, en concret de:

- ❖ Oferir suport en l'estratègia comunicativa i en la coordinació del procés.
- ❖ Preparar i adaptar els materials per a la web i la participació en línia.

- ❖ Preparar presentacions del procés i de resultats per a les reunions de la Mesa per al Dret a l'Habitatge.
- ❖ Dissenyar, conduir i fer el buidatge de les sessions de debat realitzades, així com dels mitjans substitutius necessaris adaptant-se a les condicions sanitàries del moment. (un total de 2 sessions de debat i 1 qüestionari en línia)
- ❖ Dissenyar i dinamitzar els punts d'Informació al carrer, i fer el buidatge dels qüestionaris de participació recollits en aquests.
- ❖ Sintetitzar i agrupar totes les necessitats recollides durant el període de duració del procés, en un únic document.
- ❖ Elaborar la memòria del procés.

Fases del procés i calendari

1. Fase d'informació i presentació

Després de l'elaboració de la diagnosi i veient-se aturat l'inici del procés participatiu a la primavera del 2020, aquest es va readaptar a les condicions de seguretat sanitària que s'exigeix a causa de la incidència de la COVID-19. En concret, es van desenvolupar les següents actuacions (que es detallaran més àmpliament al següent apartat):



Constitució de l'òrgan de Seguiment

Gener 2020

La Mesa pel Dret a l'Habitatge comença a assumir les funcions d'òrgan de seguiment del procés, escoltant i contribuint a la millora de les accions previstes per facilitar la participació de la ciutadania i recollir les seves opinions sobre l'habitatge.



Preparació de continguts i difusió

Febrer-Juny de 2020

A partir de la diagnosi duta a terme per l'equip redactor i la consultora Casa Gestió es preparen els continguts de suport i difusió del procés. Es revisen les accions de difusió a partir del mes de maig.



Roda de premsa i difusió del procés

16 de juliol de 2020



Obertura de la plataforma web i difusió a les Xarxes Socials

17 de juliol del 2020

Activació del procés a la plataforma web participa.rubí.cat, en la qual s'oferia informació sobre les trobades previstes i realitzades, i la documentació prèvia i resultant del procés.



Presentació del procés de participació reformulat a l'òrgan de Seguiment

6 de juliol de 2020

Reunió de presentació a la Mesa pel Dret a l'Habitatge, que exerciria com a òrgan de seguiment del procés participatiu, en la qual es va presentar i validar la proposta de procés a desenvolupar.

5

2. Fase de participació

Tot i estar previst per a començar el mes de setembre amb punts d'informació repartits per tot el nucli urbà de la ciutat, per les restriccions sanitàries els canals de participació presencials es van desenvolupar al llarg del mes d'octubre i es va variar el seu format:



Punts informatius i de participació en el carrer

Punts informatius i de participació en l'espai públic en què es feia ressò del procés de redacció del Pla Local d'Habitatge i s'animava a la ciutadania a omplir el qüestionari de manera presencial. Finalment es realitzaren 2 punts informatius amb un total de 10 dies de duració, a la Biblioteca Martí Tauler i al Mercat Municipal al llarg del mes d'octubre.



Tallers de debat

1 i 10 d'octubre de 2020

Es van realitzar dos tallers de debats, dirigits a personal tècnic municipal i ciutadania en general respectivament.



Qüestionaris de participació en línia a la plataforma web

Del 17 de juliol al 13 d'octubre.

La plataforma de participació participa.rubi.cat va permetre recollir aportacions a través d'un qüestionari de participació en línia.



Qüestionari per a actors socials, econòmics i professionals de l'àmbit de l'habitatge

Octubre-novembre 2020

Inicialment s'havia previst la realització d'un tercer taller amb els actors socials, econòmics i professionals de l'àmbit de l'habitatge. Les circumstàncies d'emergència social derivades de la pandèmia van dificultar l'assistència de la major part d'actors al taller, que es va haver d'anul·lar.

Com que no va poder-se realitzar el taller amb els actors sectorials de l'àmbit de l'habitatge es va habilitar un qüestionari per a recollir les aportacions d'aquest col·lectiu de manera individual.

6

3. Fase de retorn

A partir de les aportacions recollides, l'Ajuntament de Rubí analitzarà aquelles més prioritàries. Es dona per tancat el procés de participació, tot i que s'iniciarà una fase de contrast i tancament de les principals necessitats amb la Mesa pel Dret a l'Habitatge. Com a resultat d'aquest contrast, s'elaborarà el Pla Local d'Habitatge. Concretament, s'han realitzat i es plantegen les següents actuacions:



Buidatge i informe dels resultats, estudi de les propostes

Novembre a desembre del 2020

EIDOS realitza informes de les aportacions recollides i del desenvolupament dels diferents canals i espais participatius i en sintetitza l'actual per al seu trasllat a l'Equip redactor i la seva incorporació al redactat final del PLH.

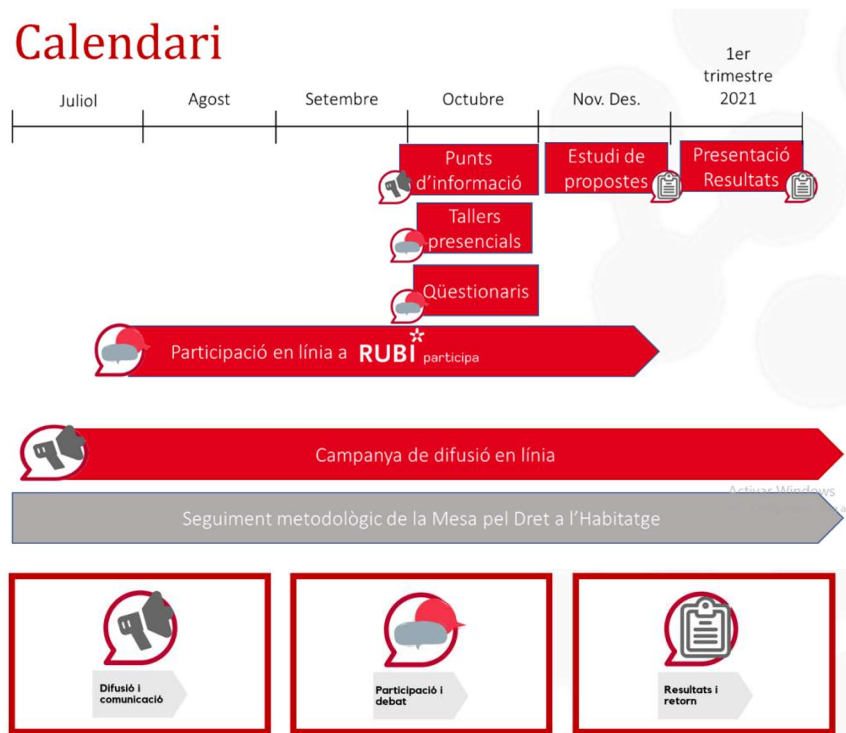


Presentació a la ciutadania dels resultats del procés participatiu.

Prevista pel gener del 2021

Presentació pública de les conclusions i idees recollides durant el procés, així com de la seva incorporació al PLH. Es preveu en aquesta sessió convidar als membres de la Mesa pel Dret a l'Habitatge a seguir col·laborant per fer el seguiment del desplegament del pla una vegada sigui aprovat pel Ple municipal.

Calendari



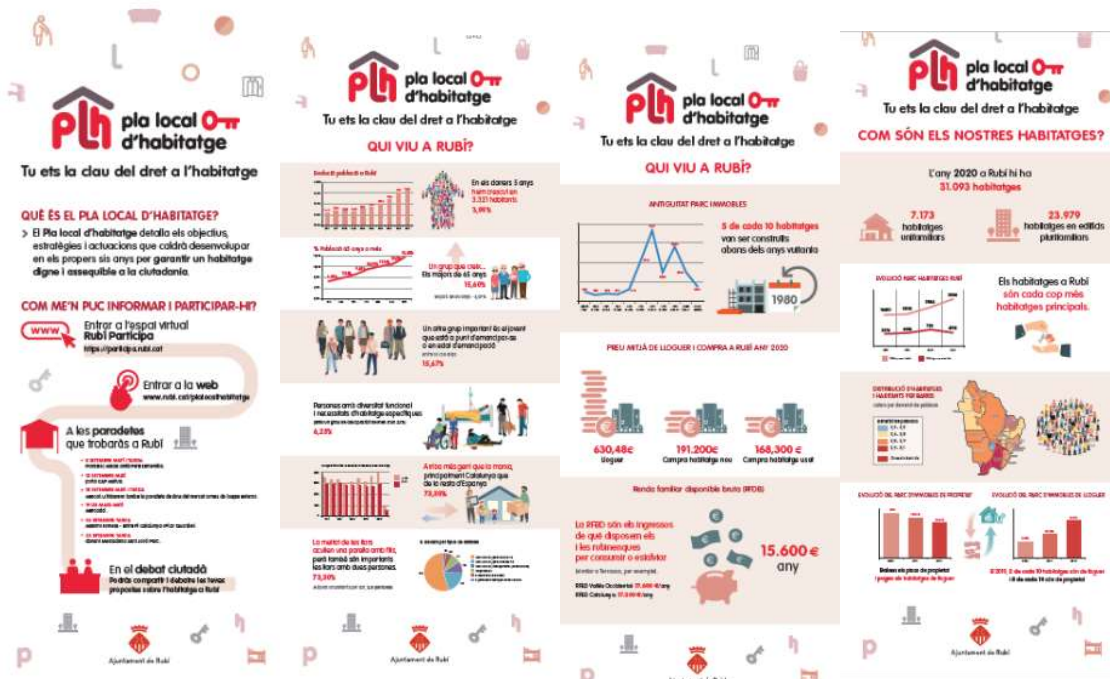
7

Descripció de les actuacions realitzades

Preparació de continguts i difusió

Amb l'objectiu de facilitar la deliberació i el debat sobre els objectius, es va treballar amb el Servei d'Habitatge com a ens referent dins el consistori i la consultora Casa Gestió, encarregada de la diagnosi prèvia per a fer una adaptació de l'esborrany del marc estratègic i d'actuacions que es plantejava per al PLH i a generar elements de difusió a partir de les dades recopilades.

En col·laboració amb els referents de comunicació municipals es va dissenyar una sèrie de plafons informatius que serviren com a exposició itinerant en els diferents punts de difusió al municipi. Es va definir també una línia gràfica del PLH per a unificar els elements comunicatius i la campanya en línia a les Xarxes Socials.



Plafons informatius

Plataforma web participa.rubi.cat

Espai del procés a la plataforma web participa.rubí.cat. Al web es podia trobar informació sobre:

- ❁ El procés: continguts i motius.
- ❁ Les fases en què s'estructurava.
- ❁ Trobades previstes i realitzades.
- ❁ Documentació de partida i generada.

A més, i tal com s'ha avançat a l'apartat anterior, es podien presentar aportacions relacionades amb les necessitats i problemàtiques vinculades a l'habitatge.



La plataforma web ha servit com a **espai comunicatiu** de referència a la xarxa on es podia trobar tota la informació sobre les diferents convocatòries i documents disponibles i també com a **canal de participació que permetia dur a terme el qüestionari en línia**. S'hi van recollir **37** qüestionaris al llarg del procés-.

9

Més endavant es presenta una síntesi dels resultats d'aquesta eina utilitzada.

Òrgan de Seguiment del procés

La **Mesa pel Dret a l'Habitatge**, formada per entitats socials i grups polítics va ser designada com a òrgan de seguiment del procés participatiu, encarregada de vetllar pel seu bon funcionament i promoure la participació ciutadana durant tot el procés.

La composició de la Mesa és la següent:

- | | | |
|---|---|-----------------------------|
| ❖ Plataforma d'Afectats per la Hipoteca de Rubí | ❖ Càrites | ❖ Sindicat de Llogaters |
| ❖ Plataforma d'Afectats per la Hipoteca de Les Torres | ❖ Creu Roja | ❖ Grups polítics municipals |
| | ❖ Associació Solidaritat i Ajuda Veïnal | ❖ Ciutadans/nos particulars |

Es va realitzar una presentació del procés a la Mesa el 6 de juliol de 2020, en què també es va constituir com a òrgan de seguiment, demanant-li també una participació activa en la definició del disseny del procés, la generació de propostes i la mobilització de la ciutadania. Una vegada conclòs el procés participatiu es farà un retorn en una sessió informativa.

Tallers de debat

Els tallers han estat un espai de debat, intercanvi d'idees i aportacions de manera col·lectiva, que han tingut com a objectiu, contrastar la proposta d'objectius, estratègies i actuacions que recull l'esborrany inicial del document de Pla i compartir-ne de noves. També es demanava als participants que escollissin dues actuacions sobre cada objectiu com a prioritàries.

Com s'ha mencionat anteriorment, hi havia previst dur a terme 3 sessions de debat, però finalment la sessió corresponent als actors socials, econòmics i professionals del sector fou suspesa degut a l'empitjorament de la situació sanitària.

10

a) Sessió amb personal tècnic municipal

Aquesta primera sessió es va dur a terme el dia 1 d'octubre del 2020 a l'auditori de la Biblioteca Martí Tauler entre les 10:00-13:00 h.

L'objectiu de la sessió era que des d'una mirada tècnica es contrastés la proposta d'objectius, estratègies i actuacions que recull l'esborrany inicial i compartir-ne de noves.

Al debat varen **participar 12 persones** dels següents serveis:

- PROURSA
- Planejament
- Programa d'Infància i Diversitat Funcional
- Rubí BRILLA



- Oficina d'Atenció a la Diversitat Funcional
- Serveis Socials
- Font del Ferro
- Habitatge

El debat es va estructurar entorn de 4 eixos o grans objectius que recollia el primer esborrany de pla d'acció:

- Prevenció i atenció de l'emergència habitacional
- Ampliació del parc públic i la borsa de lloguer assequible i social per donar compliment a l'objectiu de solidaritat urbana
- Rehabilitació, manteniment i millora del parc d'habitatges existent
- Mecanismes de desenvolupament i compliment del PLH

De la sessió es van extreure un total de 25 aportacions repartides entre els 4 objectius tractats

b) Sessió amb ciutadania

En aquesta sessió van participar **12 persones** sense una afiliació concreta, el dia 8 d'octubre de 2020 de 18:00 h a 20:00h a l'edifici Rubí Forma.

El debat es va estructurar entorn de 3 dels 4 eixos o grans objectius que recollia el primer esborrany de pla d'acció:

- Prevenció i atenció de l'emergència habitacional
- Ampliació del parc públic i la borsa de lloguer assequible i social per donar compliment a l'objectiu de solidaritat urbana
- Rehabilitació, manteniment i millora del parc d'habitatges existent

En aquesta sessió es van poder recollir un total de 19 aportacions sobre els 3 objectius tractats.



11

c) Valoració de les sessions

A continuació es presenten els resultats obtinguts dels 22 qüestionaris d'avaluació emplenats en els dos debats, per tal de valorar-los de forma individual.

Es proposava als i les participants opinar sobre diferents aspectes, atorgant un 10 com a puntuació més alta i 1 com a la més baixa. A més, hi havia 2 preguntes obertes que feien referència al que més havia agradat de la jornada i que podria haver estat millor.

Claredat Objectius	Interès debat participants	Oportunitat d'expressió	Tasca equip organitzador	Total	Ritme sessió
8,45	8,95	9,30	8,35	8,77	40,90% Adequat 36,36% Ràpid

El que més m'ha agradat!! (11 pers.)

- L'aplicació de post it (wooclap).
- Grups reduïts, oportunitat de debat.
- Compartir coneixements amb altres àrees municipals.
- Tot bé!
- Gràcies.
- El poder debatre entre tots els participants i fer-ho tant dinàmic.
- Ha estat molt interessant.
- Bon debat!
- Col·laborar amb els participants.
- Ben organitzat i esquematitzat.
- És necessari comptar amb la ciutadania i veure que cal fer sessió d'ús.

12

Podria haver estat millor... (2 pers.)

- 3 hores és massa llarg. (*Fa falta*) Adequació al temps previst.
- Gestió del temps.
- Estaria bé poder fer una sessió on es pogués aprofundir en alguna de les temàtiques abordades.

Punts d'informació i participació en el carrer

Aquesta activitat va ser la més afectada per les directrius sanitàries a conseqüència de la COVID-19, passant dels 7 emplaçaments previstos per situar els punts informatius entre el 8 i 25 de setembre, a 2 emplaçaments, que a més es van haver de situar a l'interior dels equipaments municipals, garantint així les mesures de seguretat. Finalment es van realitzar punts informatius a la Biblioteca Martí Tauler del 28 de setembre al 2 d'octubre del 2020 i al Mercat Municipal del 5 al 10 d'octubre.

L'objectiu d'aquests punts d'informació era donar a conèixer el procés de redacció del PLH i animar i canalitzar la participació ciutadana a través de la recollida de qüestionaris de participació i la inscripció al taller de ciutadania que se celebraria el dia 8 d'octubre. Els punts d'informació constaven d'una exposició amb *Roll-Ups* que resumia la diagnosi sobre l'Estat de la qüestió a la ciutat i un espai per a poder omplir el qüestionari o entregar-lo. **Es van recollir 80 qüestionaris durant aquests dies.**

Més endavant es presenta una síntesi dels resultats d'aquesta eina utilitzada.

Qüestionari: actors socials, econòmics i professionals de l'àmbit de l'habitatge

13

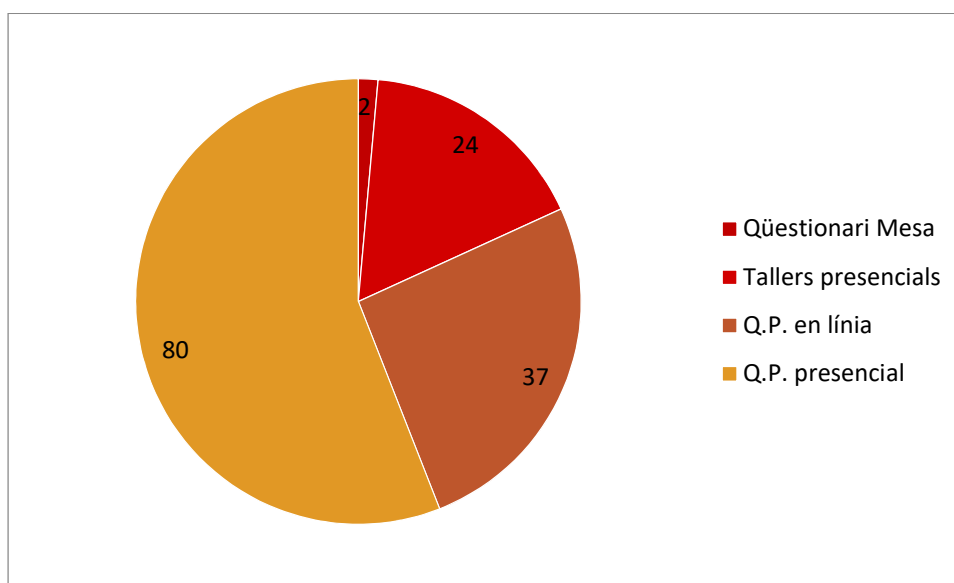
Inicialment, en la metodologia estava previst realitzar una reunió presencial de debat amb els actors sectorials en matèria d'habitatge de la ciutat. L'objectiu era mantenir amb ells una sessió de debat/contrast del document del Pla en el qual s'haurien incorporat les aportacions dels anteriors debats amb ciutadania i personal tècnic municipal dels diferents departaments de l'Ajuntament. Dos dies abans d'aquesta convocatòria va entrar en vigor la limitació de 6 persones en trobades i reunions a causa de la COVID-19, i es va haver d'anul·lar. Després d'aquest moment es va intentar fer una sessió dinamitzada en directe de manera telemàtica, però no hi va haver suficient quòrum per a realitzar-se.

Davant la impossibilitat de dur a terme el taller de debat presencial inicialment, i telemàtic després, es va habilitar un qüestionari que intentava traslladar la mateixa dinàmica que es va dur a terme en les sessions de debat presencial. En aquest qüestionari s'han rebut 2 respostes.

PARTICIPANTS

Es recullen en aquest apartat les dades generals dels participants al procés, així com de l'enquesta ja que ha estat l'acció que més persones han utilitzat per implicar-s'hi.

En total, han participat en la redacció del document del Pla Local **fins a 143 persones**. En aquesta dada no s'hi inclouen les persones membres de la Mesa pel Dret a l'Habitatge que han fet les seves aportacions a la reunió en la qual es va presentar la metodologia del procés de participació, així com en les següents reunions exercint la funció d'espai de seguiment del procés. La gran majoria (117) són persones que van respondre el Qüestionari de Participació (Q.P.), bé en els espais d'afluència de la ciutat on es van situar les carpes i el personal dinamitzador, bé a través del Participa Rubí.



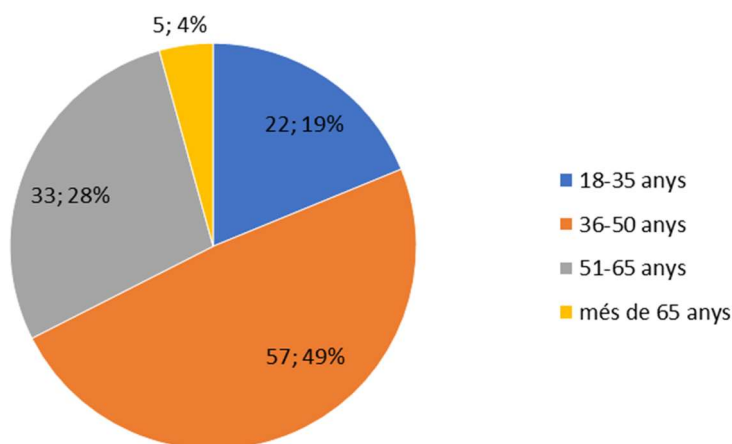
14

Participants en els diferents canals participatius

Als **debats** van assistir un total de **16 dones (72.72 %)** i **6 homes (27,28%)**.

Respecte al qüestionari, que és on ha participat el grup més nombrós de persones, el **54% són dones**, **44% homes** i un **2% persones no binàries**.

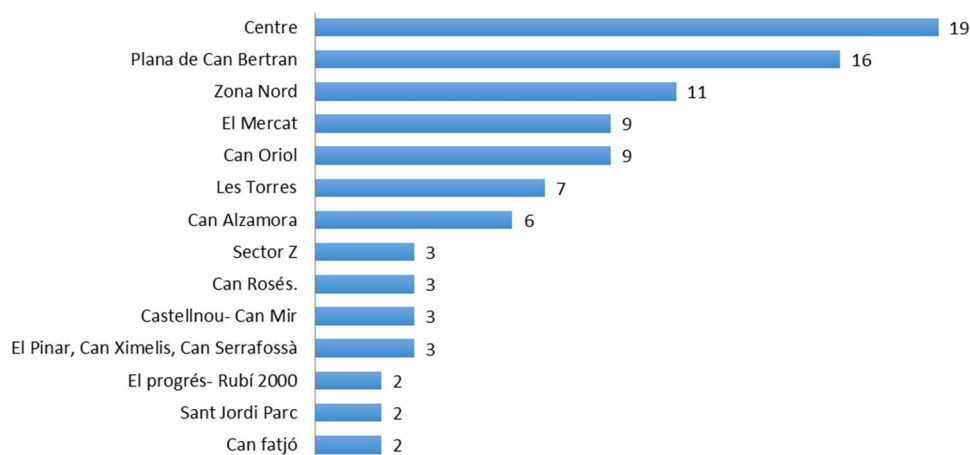
El grup d'edat majoritàriament representat és el de persones en la franja de 36 a 50 anys, que són pràcticament la meitat de la mostra, seguits a continuació de la franja 51 a 65 anys, que representen un 28% del total i, finalment, la franja 18-35 anys (19%).



Gràfic 1. Distribució d'edat de les persones participants

De les 117 persones que han respost l'enquesta, 107 afirmen viure a Rubí. D'aquestes, **la major part resideixen al centre**. Les següents zones de residència de les persones enquestades són la **Plana de Can Bertran** i la **Zona Nord**.

15



Gràfic 2. Distribució per zones geogràfiques de les persones de Rubí

RESUM DE LES PRINCIPALS CONCLUSIONS DEL PROCÉS

Aquest apartat vol fer una síntesi i organització de les aportacions recollides a través dels diferents canals participatius.

D'una banda, es presenta un resum de les principals aportacions, especialment dels debats ja que és on les persones més han pogut aportar amb propostes i arguments, centrats en l'objecte del debat; el marc estratègic d'objectius i actuacions del Pla Local d'Habitatge de Rubí.

Per a més informació, es poden consultar els informes específics de cada acció disponibles també al web del procés.

En aquest primer apartat, les propostes apareixen categoritzades d'acord amb l'origen de les aportacions de la següent manera:



Taller amb personal
tècnic de
l'Ajuntament



Taller de ciutadania



Qüestionari a la
Mesa de
l'habitatge

16

PROPOSTES TRANSVERSALS

- ✿ Incorporar les propostes en termes d'habitatge del **Pla d'Atenció Integral a les persones amb discapacitat i diversitat funcional** de Rubí. 
- ✿ Es considera que **hi ha col·lectius que no estan contemplats**, mencionant-se persones amb diversitat funcional, les dones en situació vulnerable i persones nouvingudes, especialment aquelles en processos de reagrupament familiar que tenen problemàtiques i casuístiques concretes en relació amb l'habitatge que s'haurien d'incorporar. 

PROPOSTES EN RELACIÓ AMB L'OBJECTIU 1: Prevenir i atendre l'emergència habitacional i l'exclusió residencial

- ❖ Dotar-se d'una **tipologia àmplia d'habitatge d'emergència** i de recursos contra l'exclusió residencial per atendre la diversitat de situacions.



- ❖ **Adquirir i habilitar mòduls prefabricats d'emergència** en solars buits per atendre situacions d'emergència mentre s'amplia el parc que les pugui atendre.



- ❖ A l'hora d'establir protocols amb l'Administració de Justícia es destaca també com a important la **coordinació amb els cossos de seguretat**.



- ❖ **Vincular els ajuts a la pobresa a la rehabilitació o millora de les instal·lacions.** A tal efecte, caldria dotar-se d'un servei domiciliari d'assessorament tècnic especialitzat en eficiència energètica.



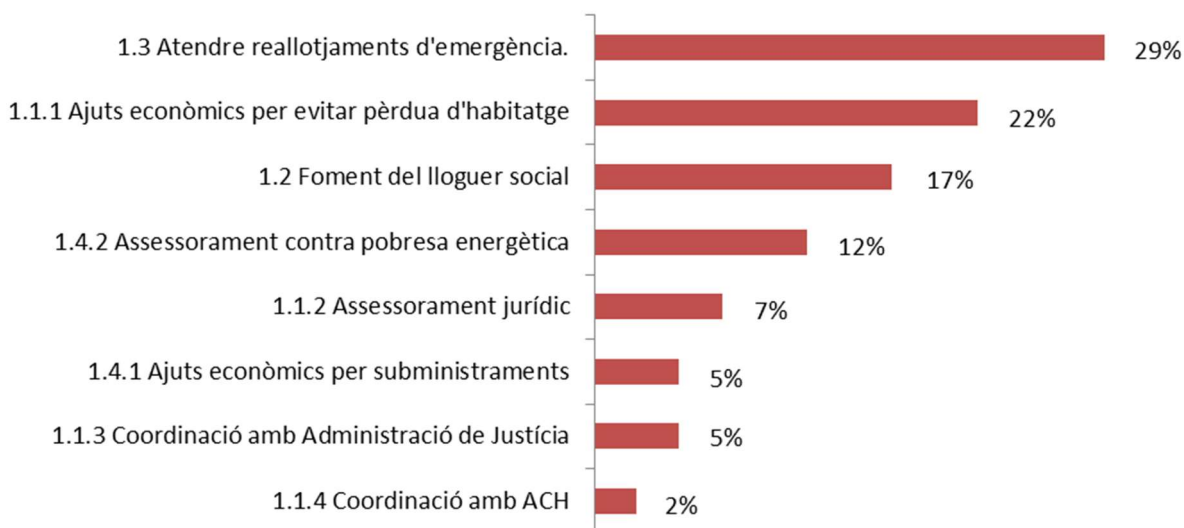
- ❖ L'assessorament contra la pobresa energètica no pot recaure en figures precàries com els Plans d'Ocupació. S'ha **d'enfocar com un servei continu de rehabilitació en eficiència energètica**, dotant-lo de **plantilla fixa** amb el **suport de Plans d'Ocupació** per aquelles que no requereixin tanta expertesa també d'acord amb la disponibilitat de recursos.



- ❖ S'ha **d'ampliar l'assessorament jurídic a més àmbits** dels actuals i no circumscriure'l als desnonaments hipotecaris. També es considera important l'assessorament jurídic en relació amb els **subministraments**. S'apunta que més enllà de l'assessorament cal tendir a desenvolupar la **intermediació**.



Priorització d'actuacions (conjunt de participants)



PROPOSTES EN RELACIÓ AMB L'OBJECTIU 2: Ampliar el parc públic d'habitatge i la borsa de lloguer assequible i social per donar compliment a la solidaritat urbana.

18

- ❖ **Foment de models alternatius d'accés i tinença d'habitatge**  (cooperatives, masoveria urbana...), a través de la seva difusió i establint programes de subvencions i acompanyament tècnic, alhora que s'adapta la normativa per a facilitar-los.
- ❖ **Mediació entre la SAREB i/o altres entitats financeres i la societat civil**  per a l'activació del parc buit.
- ❖ **Revisar el repartiment per estrats poblacions de les noves promocions, es considera que hi ha molta previsió d'habitatge per a persones joves, especialment fent referència a les cooperatives en cessió d'ús.** 
- ❖ **Establir un percentatge concret d'Habitatge de Protecció Oficial**  sobre el nou parc, es proposa un 30%

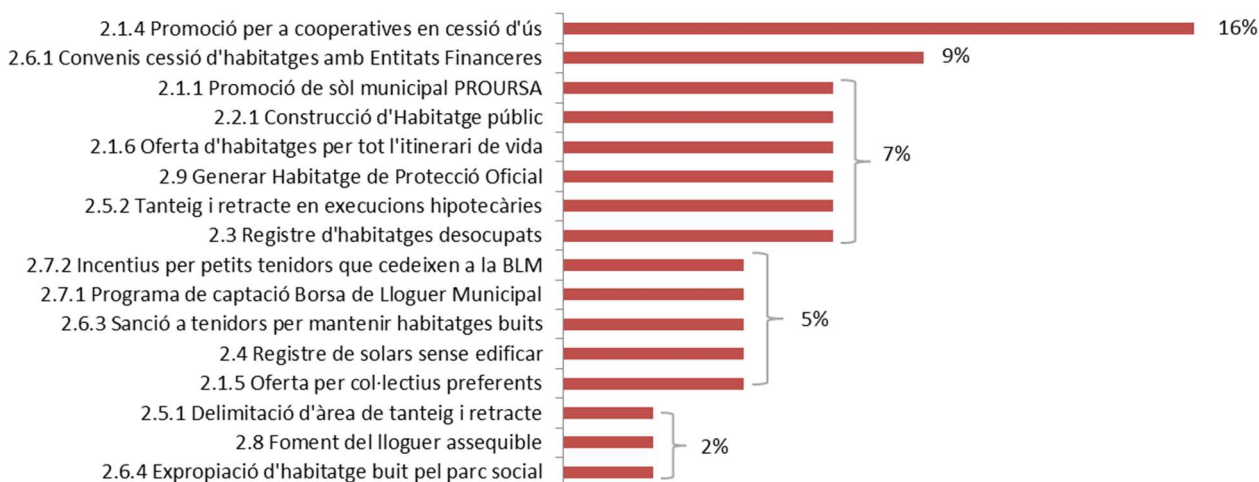
- ❖ Estudiar una possible **mobilització del conjunt del patrimoni públic (edificacions i solars)**, podent-se adaptar aquells edificis no residencials per aquest ús.



- ❖ Afegir un **acompanyament per als petits propietaris en la mobilització del parc vacant**, més enllà de les subvencions, cèdula i certificat energètic gratuït.



Priorització d'actuacions (del conjunt de participants)



19

PROPOSTES EN RELACIÓ AMB L'OBJECTIU 3: Rehabilitar, mantenir i millorar el parc d'habitatges actual

- ❖ Els **ajuts a la rehabilitació** han de:



- 1) ser anticipats a la realització de l'obra per a tenir un caràcter més equitatiu,
- 2) prioritzar reformes urgents i estructurals,
- 3) estar dirigits tant al parc existent com a l'obra nova.

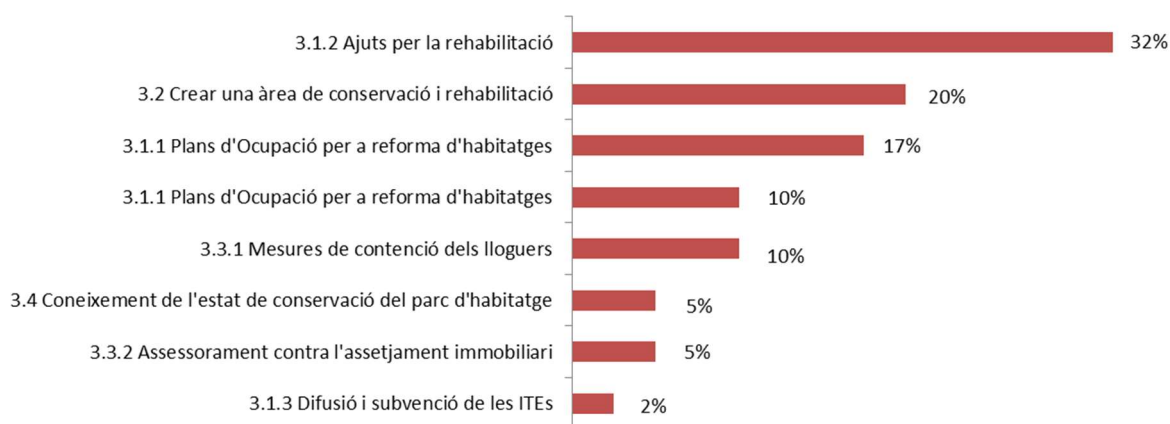
- ❖ Cal estudiar una possible **flexibilització normativa** perquè certes reformes o rehabilitacions no requereixin de permís d'obra.



- ❖ Crear una línia de **subvencions per a auditories energètiques** i les intervencions que se'n derivin. 

- ❖ Les **Inspeccions Tècniques d'Edificis** han de poder-se vincular a un **programa de subvencions per a la realització de les obres o intervencions** que se'n derivin. 

Priorització d'actuacions (del conjunt de participants)



20

PROPOSTES EN RELACIÓ AMB L'OBJECTIU 4: Establir mecanismes de desenvolupament i compliment del PLH

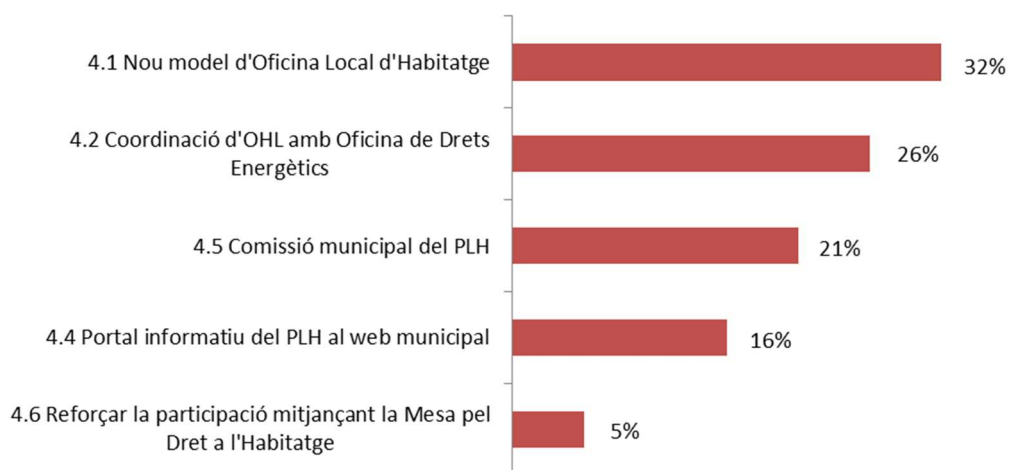
- ❖ Crear una **finestreta única** amb la cartera de serveis municipal en termes d'habitatge. 

- ❖ Cal que el nou model d'Oficina Local d'Habitatge s'enfoqui des d'un **punt de vista transversal**, coordinant les diferents àrees tant a nivell operatiu (procediments) com estratègic (polítiques, programes, serveis) i incorporar en la mesura del possible la societat civil i sectors professionals. 

- ❖ S'ha de **definir clarament els termes** en què es vol incorporar la **participació ciutadana en matèria de polítiques d'habitatge**; si aquesta 

es limita a un paper de control i seguiment o també es volen articular espais de decisió. S'apunta que en qualsevol cas aquest és un treball a llarg termini, que necessita una visió de procés i que ha de tenir en compte els cicles de les entitats.

Priorització d'actuacions (del conjunt de participants)



SÍNTESI DE RESULTATS DE L'ENQUESTA

21

Principals idees i propostes:

- ✓ **2 de cada 3 persones enquestades** estan parcialment o totalment d'acord amb què **la compra de l'habitatge és la millor opció**.
- ✓ La gran majoria d'arguments a favor de la compra i en detriment del lloguer apunten al **cost d'oportunitat negatiu que suposa el lloguer**. La compra d'un immoble es veu com una inversió, a diferència del lloguer, que es considera una despesa.
- ✓ **La meitat de les persones enquestades estan totalment o parcialment d'acord amb l'afirmació que defensa el lloguer** com la millor opció, però per persones que es troben en un determinat moment vital.
- ✓ Es valora positivament la **major flexibilitat i mobilitat que permet el lloguer**, especialment vinculada a motius laborals i /o acadèmics. Aquesta es relaciona amb la joventut.

- ✓ Un **93% de** les persones enquestades estan **a favor de que l'administració intervingui d'una forma o altra en el preu del lloguer**, principalment, incrementant l'oferta pública (60,51%) i regulant el mercat (49,42%).
- ✓ Els **problemes que més es destaquen són: el preu de l'habitatge** (tant de compra com de lloguer) , encara que el mercat del lloguer és el que genera una major preocupació entre les persones enquestades. I en tercer lloc la manca d'**oferta d'habitatge públic** “.
- ✓ Personalment, **els problemes que més afecten als enquestats són els preus elevats**, en la seva majoria referint-se als lloguers i l'ocupació en segon lloc, però molt lluny de la primera problemàtica identificada.
- ✓ **No hi ha una posició massa clara** en relació amb si Rubí ha de créixer urbanísticament o si s'ha de controlar aquest creixement.
- ✓ Per millorar l'àmbit de l'habitatge (l'accés a l'habitatge (públic o privat, de lloguer o de compra), l'estat del parc d'habitatges, la gestió de l'habitatge, etcètera), les propostes més freqüents han estat:
 - El **control de preus** (en alguns casos referint-se al mercat de lloguer i en d'altres sense especificar), sigui mitjançant la regulació pública o simplement apuntant a la necessitat de la seva contenció i evitar l'especulació immobiliària.
 - En segon lloc, apareixen les propostes vinculades a l'**augment del parc d'Habitatge de Protecció Oficial**.
 - En tercer lloc, trobem la categoria “**Rehabilitació/reforma**”, que aglutina les propostes que incideixen en la necessitat de rehabilitar o reformar el parc existent o posen l'alerta en el seu estat de conservació, i també aquelles que incideixen en les característiques inadequades del parc existent (en termes d'eficiència energètica, distribució, mida, accessibilitat...).
 - Les propostes **d'incentius per a arrendataris** recullen l'aposta per generar un marc perquè petits propietaris tinguin garanties i seguretat per posar els seus immobles en règim de lloguer.
 - La categoria “**Transferències**” fa referència a ajudes i subvencions per a facilitar l'accés a l'habitatge (podent ser tant a persones llogateres com a propietàries).
 - Respecte a la categoria “**Augmentar l'oferta**”, es refereix a impulsar promocions o acabar aquelles ja en marxa.

- Les propostes relacionades amb l'“Urbanisme innovador” fan èmfasi en el paper de l'ordenació urbanística per a solucionar els problemes d'habitatge, apuntant a la necessitat de fer arribar els serveis arreu del territori per a poder créixer fora del nucli urbà i apostar per un model de creixement social i econòmicament sostenible.
- En la categoria “altres” trobem dues mencions a l'impuls del cohabitatge o altres models alternatius d'accés i tinença, altres dues a tenir un control dels habitatges buits, una menció a la necessitat d'un major civisme i una de lluitar contra l'ocupació.



23

Gràfic 10. Categorització de les respostes a la pregunta 10.





INFORME DE RESULTATS DE LES ENQUESTES

Rubí, setembre-octubre de 2020

Organitzat per:



Ajuntament
de Rubí

Amb el suport tècnic de:



Índex

Presentació	3
Context i desenvolupament de la recollida de dades.....	4
Perfil del participant	5
Resultats de l'enquesta	6

Presentació

El Pla Local d'Habitatge (PLH) és el document tècnic que partint de l'anàlisi i diagnòstic de l'habitatge a Rubí i de les condicions del context, 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. Té per objecte definir la política local d'habitatge.

A partir de l'entrada en vigor de la Llei 18/2007 de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge a Catalunya, els Plans Locals d'Habitatge adquireixen reconeixement legal, reforçant-se el seu paper com a instrument que determina les propostes i compromisos municipals en política d'habitatge i constituint la proposta marc per a concertar polítiques d'habitatge amb la Generalitat de Catalunya.

Elaborar el PLH de Rubí és un imperatiu legal i alhora un compromís acordat per unanimitat en el Ple de l'Ajuntament de Rubí del 5 d'abril de 2018.

Pel que fa al contingut, el PLH ha d'incloure una triple perspectiva: analítica (en contenir l'estudi i diagnòstic de la problemàtica municipal en matèria d'habitatge, centrant-se en l'habitatge protegit), estratègica (en establir els objectius i estratègies municipals en matèria d'habitatge) i programàtica (en definir i programar les actuacions de l'Ajuntament relatives a l'habitatge en un període de sis anys).

La incorporació de la participació de la ciutadania i de les persones responsables de la seva implementació en el disseny i desenvolupament de projectes de transformació urbanística i social és cabdal per tal de fer-la possible.

L'Ajuntament ha volgut incorporar les visions i opinions d'aquests agents socials per tal que el pla resultant sigui fruit d'un debat compartit entre representants polítics, referents tècnics/ques, agents econòmics, associacions i ciutadania a títol individual.

Per a recollir les opinions i idees de la ciutadania, i contrastar l'esborrany de PLH, s'ha dut a terme un **procés de participació** amb diversos canals i eines:



• Els **punts informatius** a l'espai públic, destinades a difondre el PLH, el procés i els canals de participació disponibles i recollir l'opinió i propostes de la ciutadania mitjançant les enquestes que tracta aquest informe. El context de la pandèmia ha modificat les previsions inicials de punts al carrer i finalment s'han instal·lat dos punts durant 5 dies cadascun en dos espais tancats: la biblioteca i el mercat municipal.



• Els **debats**. S'han organitzat **3 debats** durant el mes d'octubre de 2020, adreçats a diversos col·lectius: tècnics municipals, ciutadania i entitats i professionals vinculats al sector de l'habitatge.



• El **web del procés** **participa.rubi.cat**, l'espai mitjançant el qual es pot estar informat de l'actualitat del procés i aportar l'opinió i propostes a través de l'enquesta.

Context i desenvolupament de la recollida de dades

La recollida d'enquestes de participació es va dur a terme de forma continuada en la seva versió en línia des del 17 de juliol, en què es va presentar públicament el procés, fins al 13 d'octubre, i de forma presencial en els punts informatius que es van establir a la Biblioteca Martí Tauler del 28 de setembre al 2 d'octubre del 2020 i al Mercat Municipal del 5 al 10 d'octubre d'aquest mateix any.

S'han recollit un total de **117 enquestes**, 37 de les quals a través del portal Rubí Participa, suposant una mica menys d'una tercera part del total d'enquestes.

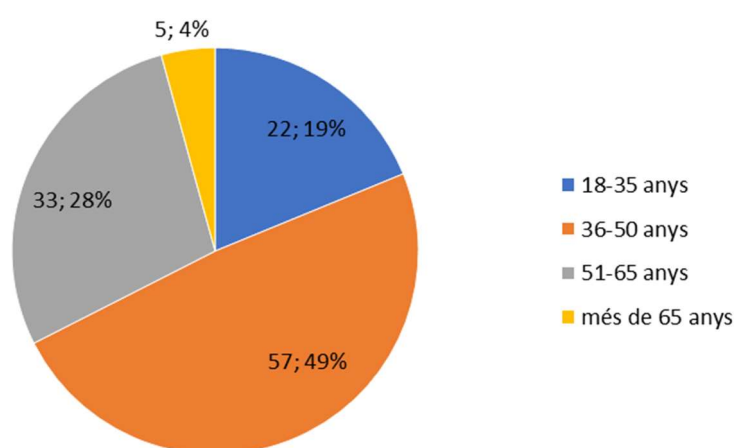
Perfil del participant

Les dades generals dels participants es recullen a l'inici de l'enquesta, comprnent el lloc i zona de residència, variables demogràfiques (gènere i edat) i situació residencial; règim de tinença/accés a l'habitatge, mida de la unitat de convivència i tipologia d'aquesta.

Variables demogràfiques

En primer lloc, amb relació a la distribució de gènere trobem un **54% de dones** i **44% d'homes** i un **2% de persones no binàries**.

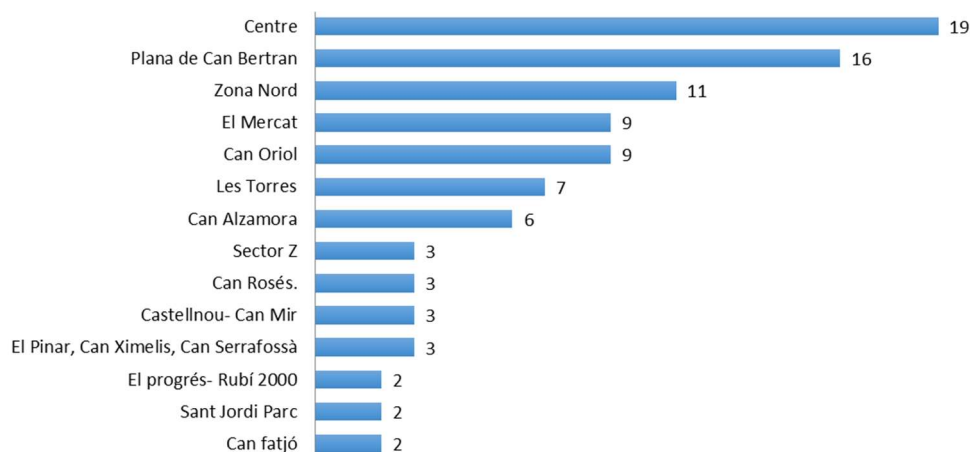
El grup d'edat majoritàriament representat és el de persones en la franja de 36 a 50 anys, que són pràcticament la meitat de la mostra, seguits a continuació de la franja 51 a 65 anys, que representen un 28% del total i, finalment, la franja 18-35 anys (19%).



Gràfic 1. Distribució d'edat de les persones participants

Variables geogràfiques

De les 117 persones que han respost l'enquesta, 107 afirmen viure a Rubí, mentre que 10 afirmen que no hi viuen (majoritàriament personal tècnic municipal). D'aquestes 107 persones del municipi, **la major part resideixen al centre** (1 de cada 5 persones del total de persones que han respost la pregunta). Les següents zones de residència de les persones enquestades són la **Plana de Can Bertran** i la **Zona Nord**.



Gràfic 2. Distribució per zones geogràfiques de les persones de Rubí

Situació residencial de les persones enquestades

Respecte al règim d'accés, un **70%** de les persones enquestades habita en immobles adquirits a través de la **compra**, mentre que un **23%** accedeix a l'**habitatge mitjançant el lloguer** i el **7%** restant mitjançant **altres règims de tinença**.

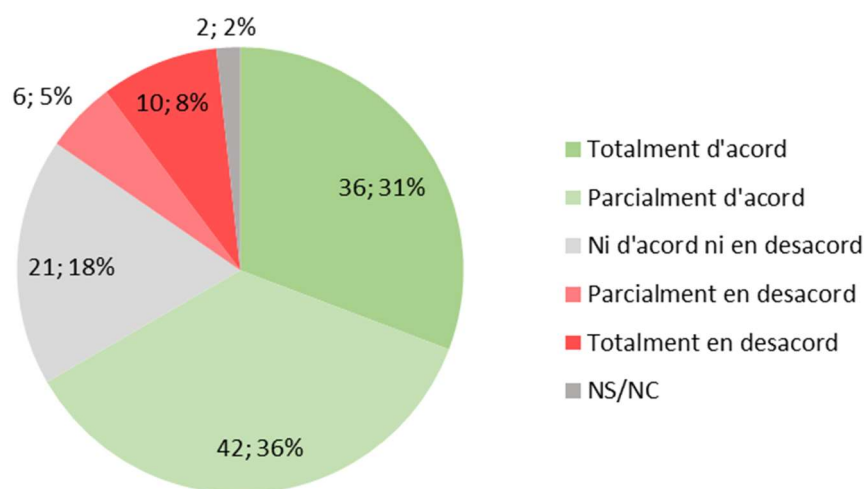
Les unitats de convivència tenen una **mida mitjana de 3,4 persones** i en la seva gran majoria (**88,9%**) són **formades per familiars**. La resta es conformen amb amics o coneguts (un 4,3% del total) i "altres" (un 2,6%).

Resultats de l'enquesta

Pregunta 1. Estàs d'acord amb la frase "Comprar un pis és millor que llogar"?

Aquesta i la pregunta 3 es mostren en una escala d'adscripció de 5 categories, entre el desacord i l'acord totals.

Els resultats ens mostren que **2 de cada 3 persones enquestades** estan parcialment o totalment d'acord amb l'afirmació exposada i **veuen la compra com la millor opció**. Un 18% no està ni d'acord ni en desacord amb l'afirmació i tan sols un 13% hi estaria en contra.



Gràfic 3. Distribució de resposta a la pregunta 1.

Pregunta 2. Si la resposta anterior ha estat afirmativa, pots exposar per què?

La gran majoria d'arguments a favor de la compra i en detriment del lloguer apunten al **cost d'oportunitat negatiu que suposa el lloguer**. La compra d'un immoble es veu com una inversió, a diferència del lloguer, que es considera una despesa (d'una quantitat semblant) sense cap mena de retorn, *"llençar els diners"* és una expressió molt recurrent a les respostes.

*"És una inversió, llogar és tirar diners"*¹

"Hi ha la possibilitat de recuperar els diners venent-lo, i quan l'acabes de pagar et queden aquests diners per viure."

La propietat es considera també com una font de seguretat a l'hora de garantir-se l'accés a un habitatge, així com una forma de no perdre el patrimoni i poder-lo deixar a futures generacions.

"és una garantia pel futur i la família"

¹ A partir d'ara i el citat inclòs, els fragments entre cometes i en cursiva corresponen a cites literals de les respostes de les persones enquestades.

“Propietat, llibertat per fer, herència ...”

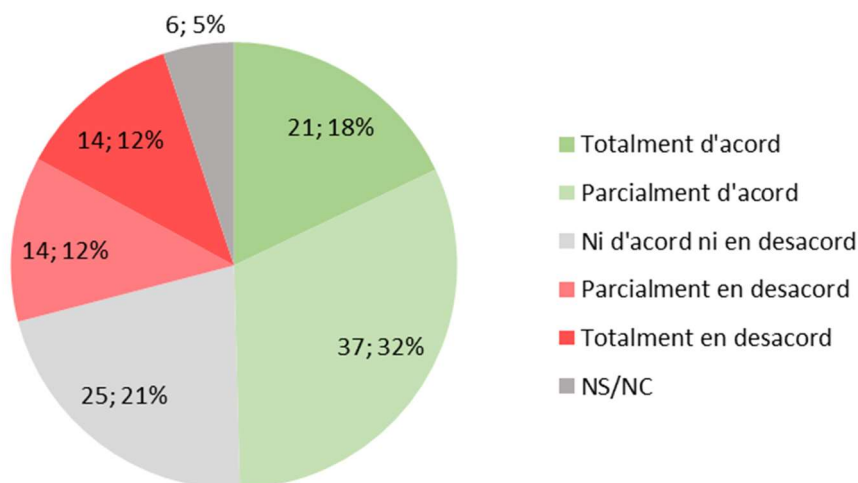
Els **alts preus del lloguer** també surten mencionats repetidament com a una de les causes per les quals s’opta per la compra prioritàriament.

“Donat el preu del lloguer i les condicions actuals d’oferta i contractes és una opció irreal. Qualsevol lloguer equival al preu d’una hipoteca mitjana”

“Porque los alquileres cada vez son más caros y es casi imposible vivir en un piso digno si no pagas una mesualidad carísima”

Pregunta 3. I amb aquesta altra afirmació?; “En la nostra societat, on cada vegada ens movem més (residència, feina, estudis), el lloguer és la millor opció per accedir a un habitatge”.

La meitat de les persones enquestades estan totalment o parcialment d’acord amb l’afirmació que defensa el lloguer com la millor opció. Les que no estan d’acord amb l’afirmació (parcialment o totalment) pugen al 24%. Trobem més indecisos i una menor resposta també, amb relació a la pregunta 1.



Gràfic 4. Distribució de respostes a la pregunta 3.

Pregunta 4. Si la resposta anterior ha estat afirmativa, pots exposar per què?

S'han rebut 49 respostes de les 58 persones que afirmen estar totalment o parcialment d'acord amb l'afirmació de la pregunta anterior.

Principalment es valora positivament la **major flexibilitat i mobilitat que permet el lloguer** (que es veurien limitades per la compra), especialment vinculada a motius laborals i /o acadèmics.

“El moviment de les persones quan viuen de lloguer és més fàcil. Canviar d'habitatge i de municipi al llarg de la vida ha de ser una opció.”

“La feina canvia de lloc i les oportunitats laborals no sempre estan al teu poble”

Aquesta flexibilitat es veu relacionada a la **joventut**, i es veu el lloguer com una **etapa transitòria** vinculada a diverses situacions personals o econòmiques.

“quan ets jove es normal moure't per qualsevol motiu, estudi, feina, etcètera ...”

“A veces alquilar se hace por necesidad, no porque te gusta la vivienda donde estás y luego te compras la que decides definitivamente para un futuro”

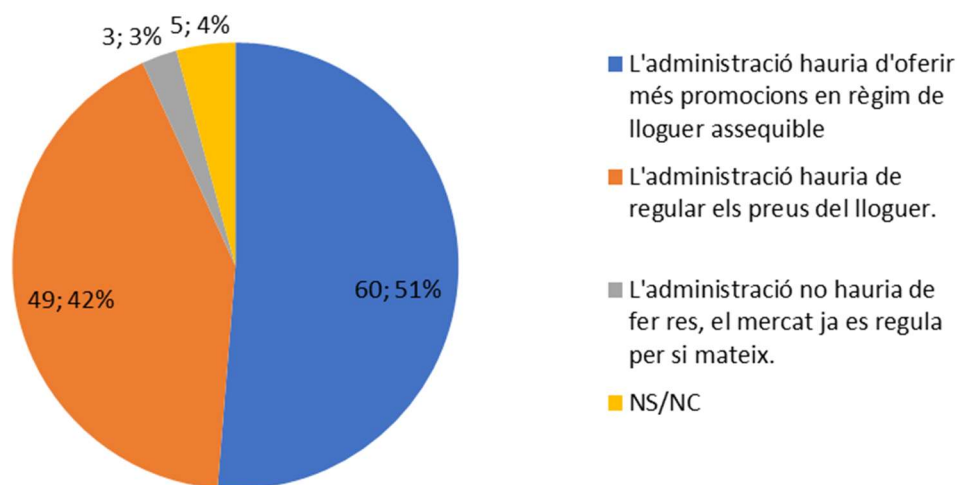
Tot i que la majoria dels enquestats consideren el lloguer una forma més accessible a nivell econòmic, també han sorgit diverses **alertes en relació als elevats preus** del mercat.

“El lloguer seria una gran opció, si fos a preus assequibles. Però avui en dia, és una opció de risc, tenint en compte l'evolució del mercat immobiliari i de les polítiques públiques en habitatge. Pots acabar sent gran, sense pensió i sense casa que puguis pagar.”

“Perquè mai saps quant de temps viuràs en el lloc on resideixen, a part perquè un pis de compra és pràcticament prohibitiu, encara que un pis de lloguer a dia d'avui també és pràcticament impossible, no pots pagar per un pis d'una habitació 700€ això està desproporcionat”

Pregunta 5. Segons estudis consultats, el preu de lloguer a la nostra ciutat ha pujat gairebé un 50% els darrers anys. Què creus que hauria de fer prioritàriament l'Administració en aquest tema?

D'aquesta pregunta destaca el fet que un **93% de les persones enquestades estan a favor d'una forma o altra d'intervenció per part de l'administració**, amb una lleugera prioritat per una intervenció que generi **oferta pública d'habitatge** en règim de lloguer assequible, per sobre la regulació dels preus del mercat de lloguer.

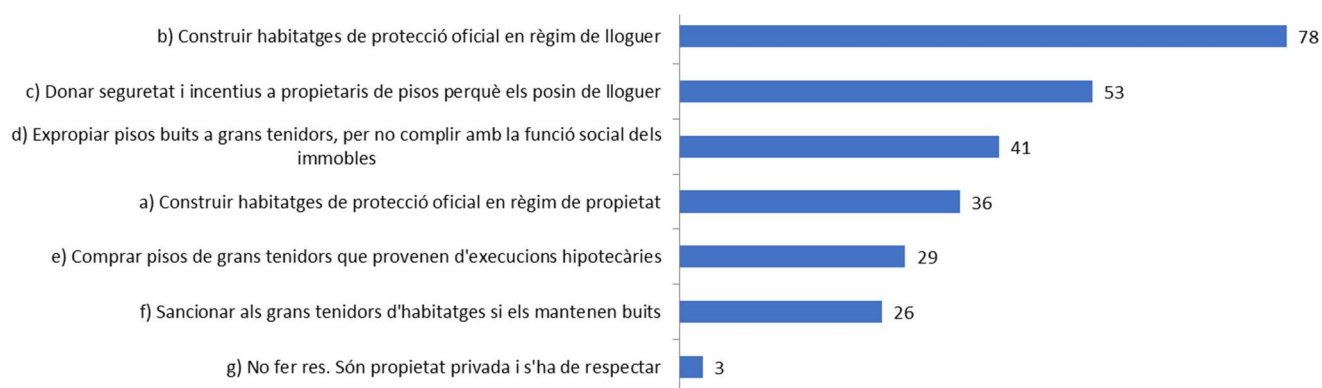


Gràfic 5. Distribució de respostes a la pregunta 5.

Pregunta 6. Quines d'aquestes mesures creus que hauria de desenvolupar el govern municipal? (3 Opcions màxim)

Les persones que han respost l'enquesta han seleccionat una mitjana de 2,29 mesures per persona (se'n podien escollir fins a 3).

En coherència amb la pregunta anterior, podem trobar que **2 de cada 3 persones han escollit l'opció "Construir habitatges de protecció oficial en règim de lloguer"** com una de les seves prioritàries, seguida dels incentius perquè els propietaris posin immobles al mercat de lloguer, que ha estat escollida per un 45% de les persones que han respost. La tercera mesura amb més adhesions és l'expropiació de pisos buits a grans tenidors, que més d'un terç de la mostra ha considerat prioritària (un 35%).



Gràfic 6. Distribució de respostes a la pregunta 6.

Pregunta 7. Quins creus que són els 3 principals problemes en l'àmbit de l'habitatge a Rubí.

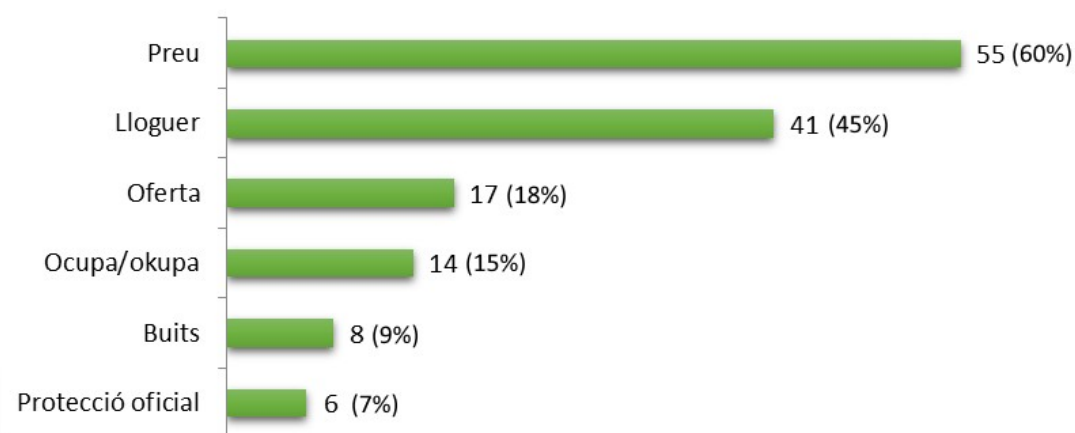
92 de les 117 persones enquestades han respost aquesta pregunta, identificant entre 1 i 3 problemes.

El problema que més es destaca és el del **preu de l'habitatge**, ja sigui en general (tant en compra com lloguer) o bé en una de les dues opcions en concret, encara que el mercat del lloguer és el que genera una major preocupació entre les persones enquestades. Aquest problema es vincula a vegades als problemes del mercat laboral: *“inseguretat i precarietat del treball”*. En altres casos es vincula a l'existència de pisos desocupats o buits o a la manca d'acció de l'administració a l'hora d'impulsar polítiques públiques que facilitin l'accés a un habitatge. En aquest sentit, es mencionen les **ajudes socials**; *“no hi ha ajuts per la gent que vol llogar”*, *“El poc suport de l'Ajuntament a les persones que tenen problemes per a accedir a l'habitatge: queda massa per fer!”* o l'**oferta d'habitatge públic** *“Manca d'oferta d'habitatge públic de lloguer”*, *“Manca d'habitatge públic en règim de lloguer o cessió d'ús”*. També cal destacar, a nivell diagnòstic, que es menciona la influència de l'àrea metropolitana en els preus del lloguer, així com les inseguretats que poden tenir alguns propietaris o el paper dels fons voltors i els grans tenidors en el mercat.

En un altre ordre de problemes es menciona l'**ocupació irregular d'habitatges**, vinculant-se a la manca d'oferta *“Hi ha molta ocupació il·legal per manca d'habitatges socials”* o com una qüestió de seguretat *“Prou tenir por dels okupes i les màfies!”*, així com en

menor presència **el mal estat del parc** d'habitatges “*Mal estat dels habitatges per manca de reformes*”.

Per a poder donar una idea de com és la mostra s'ha elaborat un recompte de la presència de certes paraules que han destacat en el moment de fer un buidatge de les respostes. Podem destacar la paraula preu apareixent en un 60% de les respostes, seguida de lloguer, que té presència en un 45% de les respostes.



Gràfic 7. Presència de paraules en la mostra de respostes a la pregunta 7.

Pregunta 8. Quins problemes t'afecten més personalment en l'àmbit de l'habitatge?

S'han obtingut 74 respostes que afirmen tenir algun tipus de problema personal en l'àmbit de l'habitatge, per 12 que no en tenen. Hem optat per a fer-ne una anàlisi intensiva i interpretar la problemàtica o problemàtiques concretes que tracten. De l'anàlisi n'han resultat 6 categories (més “Altres”).



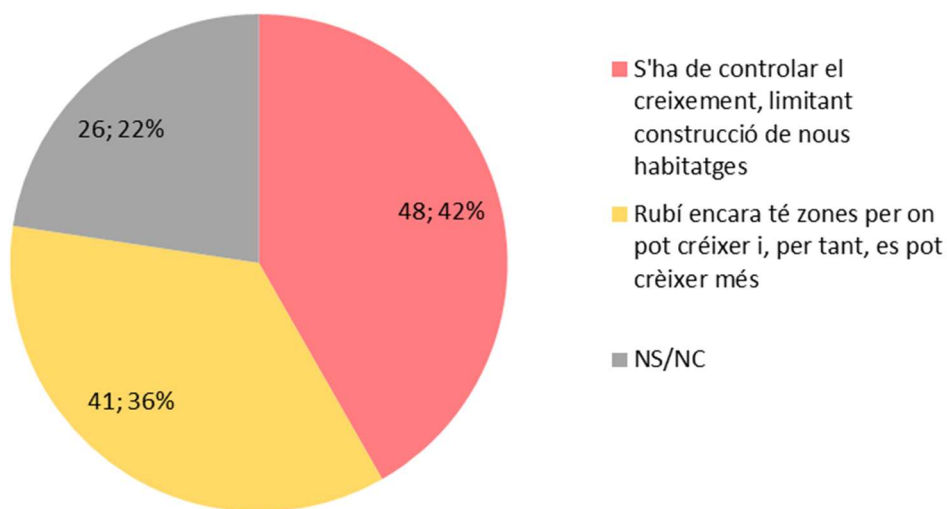
Gràfic 8. Categorització de les problemàtiques expressades a la pregunta 8.

Trobem com a categoria més present i molt per davant de la segona els **preus elevats**, en la seva majoria referint-se als lloguers, encara que amb presència del mateix problema en compra. L'ocupació apareix en 14 casos, 11 coincidint en haver diagnosticat aquest com un dels principals problemes en la pregunta 7. Pel que fa a la mala conservació o característiques del parc, que es troba en la tercera posició de les problemàtiques, es fa referència a la manca de reparacions i reformes, a distribucions o mides inadequades, així com a la manca d'accessibilitat.

La categoria "Accés" fa referència a persones amb dificultats o problemàtiques vinculades a la forma en què accedeixen o volen accedir a l'habitatge: manca de garanties o avals per la fiança o incapacitat d'accedir a un crèdit hipotecari. Podríem dir que es tracta d'una categoria a cavall entre la problemàtica econòmica i normativa.

Pregunta 9. En pocs anys la població de Rubí ha crescut, arribant gairebé als 80.000 habitants. Quina creus que hauria de ser l'evolució de la població de la ciutat en els pròxims anys?

D'entre les persones que han respost aquesta pregunta, l'opció de control del creixement de la ciutat ha estat escollida per gairebé la meitat, tot i que a poca distància de l'opció de permetre'l. **No hi ha, per tant, una posició massa clarament guanyadora en relació amb aquesta qüestió.**



Gràfic 9. Distribució de respostes a la pregunta 9.

Pregunta 10. Què creus que cal fer per a millorar l'accés a l'habitatge (públic o privat, de lloguer o de compra), l'estat del parc d'habitatges, la gestió de l'habitatge, etcètera?

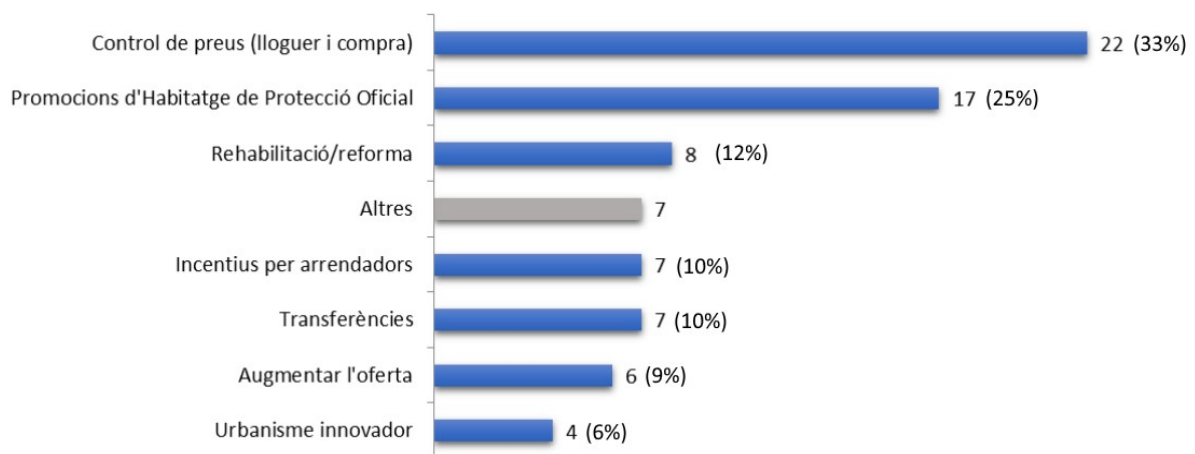
S'han rebut 67 respostes a aquesta pregunta, 11 de les quals no donaven una proposta concreta. La resta les hem agrupat en 8 categories.

La proposta més repetida ha estat la del **control de preus** (en alguns casos referint-se al mercat de lloguer i en d'altres sense especificar), sigui mitjançant la regulació pública o simplement apuntant a la necessitat de la seva contenció i evitar l'especulació immobiliària. En segon lloc, apareixen les propostes vinculades a l'**augment del parc d'Habitatge de Protecció Oficial**. En tercer lloc, trobem la categoria "**Rehabilitació/reforma**", que aglutina les propostes que incideixen en la necessitat de rehabilitar o reformar el parc existent o posen l'alerta en el seu estat de conservació, i també aquelles que incideixen en les característiques inadequades del parc existent (en termes d'eficiència energètica, distribució, mida, accessibilitat...).

Les propostes **d'incentius per a arrendataris** recullen l'aposta per generar un marc perquè petits propietaris tinguin garanties i seguretat per posar els seus immobles en règim de lloguer. La categoria "**Transferències**" fa referència a ajudes i subvencions per a facilitar l'accés a l'habitatge (podent ser tant a persones llogateres com a propietàries). Respecte a la categoria "**Augmentar l'oferta**", es refereix a impulsar

promocions o acabar aquelles ja en marxa. Les propostes relacionades amb l'“Urbanisme innovador” fan èmfasi en el paper de l'ordenació urbanística per a solucionar els problemes d'habitatge, apuntant a la necessitat de fer arribar els serveis arreu del territori per a poder créixer fora del nucli urbà i apostar per un model de creixement social i econòmicament sostenible.

En la categoria “altres” trobem dues mencions a l'impuls del cohabitatge o altres models alternatius d'accés i tinença, altres dues a tenir un control dels habitatges buits, una menció a la necessitat d'un major civisme i una de lluitar contra l'ocupació.



Gràfic 10. Categorització de les respostes a la pregunta 10.