

# MEMÒRIA 2018

SERVEI D'HABITATGE

MEMÒRIA DEL SERVEI D'HABITATGE  
2018

## SUMARI

<b>1</b>	<b>DIRECCIÓ</b>	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>ORGANITZACIÓ I RECURSOS HUMANS</b>	<b>3</b>
1.1.1	DIRECCIÓ POLÍTICA I TÈCNICA*	3
1.1.2	ORGANIGRAMA	3
1.1.3	RECURSOS HUMANS	3
1.1.4	FORMACIÓ DEL PERSONAL	4
<b>1.2</b>	<b>RECURSOS ECONÒMICS</b>	<b>4</b>
<b>1.3</b>	<b>RECURSOS INFRAESTRUCTURALS. EQUIPAMENTS ADSCRITS</b>	<b>7</b>
<b>1.4</b>	<b>GESTIÓ ADMINISTRATIVA</b>	<b>7</b>
<b>1.5</b>	<b>COMUNICACIÓ</b>	<b>8</b>
<b>1.6</b>	<b>INSTRUMENTS DE PLANIFICACIÓ ESTRATÈGICA I/O SECTORIAL</b>	<b>8</b>
<b>1.7</b>	<b>INSTRUMENTS I ACCIONS PER LES POLÍTIQUES DE GÈNERE</b>	<b>8</b>
<b>1.8</b>	<b>ESPAIS TRANSVERSALS DE TAULES I CONSELLS</b>	<b>9</b>
<b>2</b>	<b>ACTUACIONS I ACTIVITATS REALITZADES</b>	<b>10</b>
<b>2.1</b>	<b>PROGRAMA D'ACTUACIÓ MUNICIPAL</b>	<b>10</b>
<b>2.2</b>	<b>SERVEI HABITADEUTE</b>	<b>12</b>
2.2.1	DEUTE HIPOTECARI	12
2.2.2	LLOGUER	14
2.2.3	SERVEI DE SUPORT A COMUNITATS	16
2.2.4	PROGRAMA D'INTERVENCIÓ EN SITUACIONS D'OCUPACIÓ IRREGULAR	18
2.2.5	ORDENANÇA MUNICIPAL REGULADORA DEL PROCEDIMENT SOBRE VERIFICACIÓ D'HABITATGES BUITS	20
2.2.6	DRET DE TANTEIG I RETRACTE	21
2.2.7	CANVIS DE QUALIFICACIÓ D'HABITATGES	22
2.2.8	CONTRACTE PROGRAMA VIMUSA - AJUNTAMENT	23

## 1 DIRECCIÓ

### 1.1 ORGANITZACIÓ I RECURSOS HUMANS

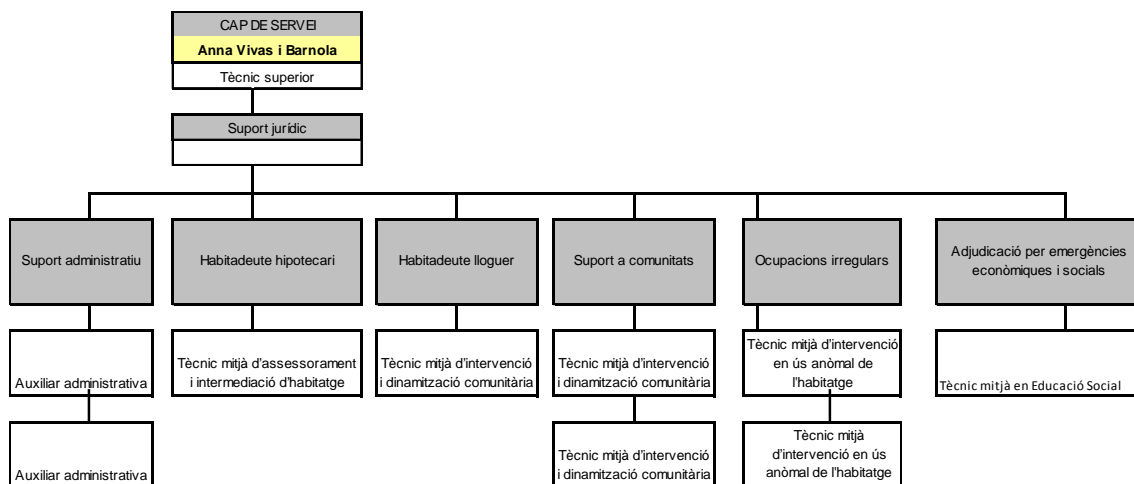
#### 1.1.1 DIRECCIÓ POLÍTICA I TÈCNICA\*

Regidora d'habitatge  
Cap de l'Àrea de Cohesió Territorial  
Cap del Servei d'Habitatge

Glòria Rubio Casas  
Xavier Ludevid Massana  
Anna Vivas i Barnola

\*Dades del 31 de desembre del 2018

#### 1.1.2 ORGANIGRAMA



(\*) 31 de desembre de 2018

#### 1.1.3 RECURSOS HUMANS

##### Plantilla laboral

Categoria	Grup de classificació	Nombre d'actius
Tècnic superior de gestió	A1	1
Tècnic d'administració general	A1	1
Tècnic mitjà de gestió	A2	7
Auxiliar d'administració general	C2	2
Total		11

### Relació de llocs de treball

Denominació lloc de treball	Nombre d'actius
Cap del Servei	1
Tècnic d'administració general	1
Tècnic mitjà d'assessorament i intermediació d'habitatge	2
Tècnic mitjà d'intervenció i dinamització comunitària	4
Educador social	1
Auxiliar administratiu	2
<b>Total</b>	<b>11</b>

#### 1.1.4 FORMACIÓ DEL PERSONAL

Durant el 2018, el personal ha assistit a diversos cursos de formació, amb un total de 167 hores, repartides entre 20,5 hores de cursos interns (exclusius per al personal de l'Ajuntament) i 146,5 hores d'externs (a càrrec de la Diputació de Barcelona, especialment, i amb un públic format per personal de l'Ajuntament i d'altres administracions). De mitjana, doncs, són 14 hores per persona.

#### 1.2 RECURSOS ECONÒMICS

##### Estructura del pressupost de despeses liquidat per capítols

302 HABITATGE		2014	2015	2016	2017	2018
		Obl. Rec.	Obl. Rec.	Obl. Rec.	Obl. Rec.	Obl. Rec.
1	Despeses de personal	501.245,36	521.242,26	512.717,53	489.272,34	430.550,36
2	Compra de béns i serveis	0,00	0,00	6.902,61	5.513,15	7.343,02
3	Interessos	0,00	0,00	21.315,00	15.178,00	17.502,00
4	Transferències corrents	1.204.050,51	1.732.423,03	1.462.363,00	1.239.217,77	1.257.157,36
5	Fons de contingència i altres imprevistos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total de despeses corrents</b>		<b>1.705.195,89</b>	<b>2.313.565,31</b>	<b>2.003.299,34</b>	<b>1.749.981,89</b>	<b>1.802.578,76</b>
6	Inversions reals	0,00	0,00	0,00	25.551,55	47.700,00
7	Transferències de capital	0,00	0,00	113.159,52	53.057,11	0,00
<b>Total de despeses de capital</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>113.159,52</b>	<b>81.728,96</b>	<b>47.700,00</b>
8	Variació actius financers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	Amortitzacions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total de despeses financeres</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Total</b>		<b>1.705.195,89</b>	<b>2.313.565,31</b>	<b>2.116.458,96</b>	<b>1.831.710,85</b>	<b>1.850.278,76</b>

### Estructura del pressupost d'ingressos liquidat per capítols

302 HABITATGE		2014	2015	2016	2017	2018
		DR's	DR's	DR's	DR's	DR's
1	Impostes directes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Impostes indirectes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Taxes, preus públics i altres ingressos	0,00	0,00	0,00	4.550,00	3.000,00
4	Transferències corrents	168.914,00	176.080,00	200.969,08	222.515,00	953.715,00
5	Ingressos patrimonials	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total ingressos corrents</b>		<b>168.914,00</b>	<b>176.080,00</b>	<b>200.969,08</b>	<b>227.065,00</b>	<b>962.715,00</b>
6	Alienació d'inversions reals	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Transferències de capital	0,00	0,00	28.661,85	24.000,00	0,00
<b>Total ingressos de capital</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>28.661,85</b>	<b>24.000,00</b>	<b>0,00</b>
8	Actius financers	0,00	0,00	2.435,34	0,00	3.743,66
9	Passius financers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total ingressos financers</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.435,34</b>	<b>0,00</b>	<b>3.743,66</b>
<b>Total</b>		<b>168.914,00</b>	<b>176.080,00</b>	<b>232.126,27</b>	<b>251.065,00</b>	<b>966.458,66</b>

### Ingressos externs en relació amb les despeses totals

302 HABITATGE		2014	2015	2016	2017	2018
Ingressos externs servei (Capítols 3, 4, 5 i 7)		168.914,00	176.080,00	229.630,93	251.065,00	962.715,00
Total despeses liquidades		1.705.195,89	2.313.565,31	2.116.488,96	1.831.710,85	1.850.278,76
<b>% finançament extern</b>		<b>9,91%</b>	<b>7,61%</b>	<b>10,85%</b>	<b>13,71%</b>	<b>52,03%</b>

### Pressupostos ordinaris de despeses i d'ingressos liquidats

302 HABITATGE		2014	2015	2016	2017	2018
Despeses (Obl Rec)		100	135,68	117,48	102,63	105,71
Ingressos (DR's)		100	101,21	120,15	134,43	572,16

### Estructura del pressupost de despeses liquidat per programes

302 HABITATGE			2014	2015	2016	2017	2018
Org.UT	Programa	Nom del programa					
302	LS23A	Altres Serveis d'Habitatge	0,00	207.078,33	239.846,41	322.109,50	377.184,34
302	LS20A	Administració General d'Habitatge	1.705.195,89	664.057,96	219.773,93	200.627,47	186.151,86
302	9342A	Altres despeses financeres empreses del grup	0,00	0,00	21.301,60	18.178,00	17.502,00
302	LS02B	Ple de Barris - El Sud Suma	0,00	0,00	113.183,62	23.067,11	0,00
302	LS21A	Promoció i Gestió de l'Habitatge de protecció pu	0,00	1.306.570,03	1.230.945,00	1.064.321,77	1.096.033,56
302	LS22A	Conservació i rehabilitació de l'edificació	0,00	135.559,00	171.418,00	137.407,00	173.407,00
302	9340B	Altres despeses financeres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Pressupost ordinari Servei / Ajuntament

302 HABITATGE	2014	2015	2016	2017	2018
Pressupost Ajuntament	169.126.201,11	187.089.377,89	172.107.488,94	193.368.514,84	183.978.539,89
Pressupost servei	1.705.195,89	2.313.565,31	2.003.299,34	1.749.981,89	1.802.578,76
P. Servei Ajuntament	1,05%	1,24%	1,16%	0,90%	0,98%

Pressupost ordinari Servei / habitant

302 HABITATGE	2014	2015	2016	2017	2018
Habitants	207.532	207.802	208.321	210.059	211.838
Pressupost servei	1.705.195,89	2.313.565,31	2.003.299,34	1.749.981,89	1.802.578,76
P. Servei / habitant	8,22	11,13	9,62	8,33	8,51

Pressupost liquidat d'inversions per capítols

302 HABITATGE	2014	2015	2016	2017	2018		
Org. T	Projecte	Nom del projecte					
302	2014/2/AJSD/31	Rehabilitació d'habitatges	0,00	0,00	113.189,62	23.067,11	0,00
302	2015/2/AJSD/57	Rehabilitació pisos mestres	0,00	0,00	0,00	24.000,00	0,00
302	2015/2/AJSD/85	Adquisició d'habitatges	0,00	0,00	0,00	25.661,85	47.700,00
302	2017/2/AJSD/24	Parc municipal d'habitatges	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
302	2017/2/EDUSI/404	Rehabilitar energèticament el Parc Públic d'Habitatges	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
302	2017/2/EDUSI/305	Rehabilitar el patrimoni municipal de vivendes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
302	2017/2/EDUSI/305	Impulsar l'Agència Municipal del Lloguer públic	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
302	2018/2/AJSD/22	Rehabilitació d'habitatges	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

### 1.3 RECURSOS INFRAESTRUCTURALS. EQUIPAMENTS ADSCRITS

Seu central del servei: carrer del Sol número 1, 4a planta.

Atenció al risc de pèrdua de l'habitatge: carrer de la Indústria 10 (Despatx Lluch)

Utilització diària de sales i espais dels centres cívics de tots els districtes per donar suport a comunitats i ocupacions irregulars, en l'atenció a la ciutadania.

### 1.4 GESTIÓ ADMINISTRATIVA

Nombre d'expedients tramitats o finalitzats  
(decrets, acords del Ple i acords de la Junta de Govern Local)

	2018
Servei	55
Ajuntament	15.650
% Servei / Ajuntament	0,4 %

Nombre d'expedients iniciats i no finalitzats

	2018
Servei	0
Ajuntament	5.292
% Servei / Ajuntament	0 %

Altres documents tramitats (*que no acaben en una resolució*)

	2018
Servei	1.266
Ajuntament	14.923
% Servei / Ajuntament	8 %

Nombre de decrets

	2018
Regidor	22
Tinent d'alcalde	13
Alcalde	7
Total	42

Nombre de reunions de coordinació d'àrea

	2018
Coordinació d'àrea	13



## Comissió Municipal Informativa: punts a l'ordre del dia generats pel Servei

	2018
Junta de Govern	
Ple	
Decrets	
Punts informatius	
Total Servei	14

## Junta de Govern Local i Ple Municipal: nombre de dictàmens [acords]

	2018
Junta de Govern	12
Ple	1
Total Servei	13

## 1.5 COMUNICACIÓ

## Notes i rodes de premsa

	2018
Total Servei	40

## 1.6 INSTRUMENTS DE PLANIFICACIÓ ESTRATÈGICA I/O SECTORIAL

- Pla Local d'habitatge 2019-2024 Horitzó 2030
- Contracte Programa Ajuntament–Vimusa 2019-2024
- Pla Territorial sectorial d'Habitatge (Aportacions informatives i al·legacions)
- Comunitats habitatge Diputació
- Treball sectorial habitatge Consell Comarcal del Vallès Occidental

## 1.7 INSTRUMENTS I ACCIONS PER LES POLÍTIQUES DE GÈNERE

- Incorporació de la perspectiva de gènere en la redacció del Pla Local d'Habitatge.
- Incorporació de la perspectiva de gènere en la redacció del contracte programa.
- Incorporació de la perspectiva de gènere en les campanyes comunicatives i tuits.

## 1.8 ESPAIS TRANSVERSALS DE TAULES I CONSELLS

### TAULES I ÒRGANS DE PARTICIPACIÓ AMB ALTRES ÀREES, DEPARTAMENTS I ENTITATS

- Taula tècnica de can Puiggener
- Taula de professionals de Torre-romeu
- Equip Intervenció en ocupacions irregulars
- Comissió de treball de la mesa d'emergències
- Comissió treball desnonaments parc públic (AHC- VIMUSA)

### COL·LABORACIONS ESTABLES AMB ORGANISMES I INSTITUCIONS EXTERNES

- Agència de l'habitatge de Catalunya
- Institut Català del Sòl (INCASOL)
- Diputació de Barcelona
- Àrea Metropolitana
- Consell Comarcal del Vallès occidental
- Càritas Diocesana
- Plataforma Afectats per la Hipoteca i la Crisi de Sabadell (PAHCS)
- Observatori DESC

## 2 ACTUACIONS I ACTIVITATS REALITZADES

### 2.1 PROGRAMA D'ACTUACIÓ MUNICIPAL

#### 1.3 Habitatge digne

##### Objectiu 01.03. Habitatge digne

Programa 01.03.. Habitatge digne				
Codi	Actuació	Responsable	Abast	Data fi
01.03...01	Campanya de comunicació i difusió en relació al preu del lloguer	Habitatge	Ciutat	Octubre/2018

##### Objectiu 01.03.01 Atendre el risc o la pèrdua de l'habitatge amb el compromís de desnonament zero

Programa 01.03.01.01 Risc de pèrdua de l'habitatge				
Codi	Actuació	Responsable	Abast	Data fi
01.03.01.01.01	Amb l'entrada en vigor del nou reglament de la mesa d'emergència s'han de posar en funcionament la nova mesa i la comissió i els nous procediments de funcionament de les mateixes	Habitatge	Ciutat	Març/2018

##### Programa 01.03.01.02 Ús anòmal - Politiques de mobilització d'habitatges buits i tractament de l'ocupació (1520)

Codi	Actuació	Responsable	Abast	Data fi
01.03.01.02.01	Accions per la regularització en l'habitatge de persones que es troben en situació d'ocupació	Habitatge	Ciutat	Desembre/2018
01.03.01.02.02	Realització de la diagnosi de la situació de l'ocupació a Sabadell	Habitatge	Ciutat	Juliol/2018
01.03.01.02.03	Inici del funcionament de treball de l'equip de treball mixt entre acció social i habitatge pel tractament de les situacions d'ocupació	Habitatge	Ciutat	Març/2018

##### Programa 01.03.01.03 Promoció i gestió de l'habitatge de protecció pública (1521)

Codi	Actuació	Responsable	Abast	Data fi
01.03.01.03.01	Increment del parc d'habitatges públics a través de l'adquisició per destinar-los a lloguer.	Habitatge	Ciutat	Setembre/2018
01.03.01.03.02	Encàrrec de gestió a Vimusa per a l'inici de la promoció d'habitatge públic de lloguer de la carretera de Barcelona	Habitatge	Districte 1	Juny/2018
01.03.01.03.03	Construcció i rehabilitació d'habitatge públic per destinar-lo a la borsa d'habitatge públic (1)	Habitatge	Ciutat	Desembre/2019
01.03.01.03.04	Reforma i millora d'habitatges de mestres del carrer de Balaguer (4)	Habitatge	Districte 3	Octubre/2018

### Objectiu 01.03.02 Promoure el lloguer social i racionalitzar la construcció i rehabilitació d'habitatge

Programa 01.03.02. Promoure el lloguer social i racionalitzar la construcció i rehabilitació d'habitatge				
Codi	Actuació	Responsable	Abast	Data fi
01.03.02.01	Realització del Pla Local d'habitatge de Sabadell	Habitatge	Ciutat	Desembre/2018

+

Programa 01.03.02.01 Lloguer social i borses				
Codi	Actuació	Responsable	Abast	Data fi
01.03.02.01.01	Incrementar l'habitatge social amb la incorporació d'habitatge procedent de petits tenidors per destinar-lo a lloguer	Habitatge	Ciutat	Desembre/2018

01.03.02.01.02	Campanya de comunicació sobre el dret a l'habitatge. Lloguer i formes alternatives d'accés a l'habitatge	Habitatge	Ciutat	Juny/2018
01.03.02.01.03	Bases i concurs per accedir a un solar públic destinat a la construcció d'habitatges cooperatius en règim de cessió d'ús	Habitatge	Ciutat	Agost/2018
01.03.02.01.04	Implantar l'Agència Municipal del Lloguer per el lloguer d'habitatges desocupats i/o en venda. EDUSI (1)	Habitatge	Ciutat	Desembre/2018
01.03.02.01.05	Rehabilitar el patrimoni municipal d'habitatges en habitatges del Fons d'Emergència Social. EDUSI (1)	Obra d'equipament	Ciutat	Desembre/2018
01.03.02.01.06	Crear la borsa municipal per a l'habitatge compartit (3)	Habitatge	Ciutat	Novembre/2018
01.03.02.01.07	Crear i implantar un programa municipal de lloguer d'habitatge desocupat	Habitatge	Ciutat	Maig/2018

Programa 01.03.02.02 Conservació i rehabilitació de l'edificació (1522)				
Codi	Actuació	Responsable	Abast	Data fi
01.03.02.02.01	Reformar i millorar el parc d'habitatges públics, principalment els habitatges de mestres	Habitatge	Ciutat	Setembre/2018
01.03.02.02.02	Rehabilitar energèticament el Parc Públic d'Habitatges HPO de lloguer	Obra d'equipament	Ciutat	Desembre/2018
01.03.02.02.03	Redacció del programa de suport a la rehabilitació d'habitatges i gestió posterior (3)	Habitatge	Ciutat	Desembre/2018

### Objectiu 01.03.04 Donar suport a les comunitats

Programa 01.03.04.01 Intervenció comunitària i serveis d'habitatge (15213)				
Codi	Actuació	Responsable	Abast	Data fi
01.03.04.01.01	Suport a comunitats. Projecte portals i escales. Dignificació de l'espai col·lectiu	Habitatge	Districte 2	Desembre/2018
01.03.04.01.02	Reformulació del Consell Assessor de l'Habitatge i posterior dinamització (3)	Habitatge	Ciutat	Desembre/2018

## 2.2 SERVEI HABITADEUTE

### 2.2.1 DEUTE HIPOTECARI

#### RECURSOS ECONÒMICS

Servei sense dotació econòmica, els recursos són humans, dues tècniques mitges.

#### DESCRIPCIÓ DEL SERVEI, CARACTERÍSTIQUES I DADES DEL 2018

El Servei d'atenció al risc de pèrdua de l'habitatge per deute hipotecari té dos objectius molt clars, d'una banda la informació, assessorament i intermediació que té com a filosofia l'acompanyament a les famílies en qualsevol dels estadis que es trobi per poder evitar i/o minimitzar el risc de pèrdua de l'habitatge i de l'altra, la contenció i l'acompanyament personal i emocional.

El servei, durant aquests anys, ha tingut grans reptes i s'ha hagut d'adaptar, tant a la realitat agreujada que ha viscut la ciutadania i la pròpia administració, com als canvis normatius, sentències judicials, a les fusions, absorcions, adquisicions bancàries, i aparició de diferents actors de titulització d'actius i gestió de béns.

Com a novetat, l'any 2018 s'ha caracteritzat per la venda generalitzada dels actius immobiliaris de les entitats financeres. Això ha comportat dificultats a la mediació, per la irrupció de nous titulars. La majoria del quals, són grups inversors que cerquen el benefici fàcil i ràpid, no són sensibles a la situació del grups més vulnerables i són poc permeables a resoldre per la via extrajudicial.

A més també s'ha produït una progressiva externalització de la gestió de la mediació en algunes entitats que disposaven de servei propi a través del que anomenen "servicers", o bé, si ja estava externalitzada, s'han anant canviant aquests "servicers" sense que traspassin la informació de les gestions realitzades prèviament. Aquests fets dificulten molt més la tasca d'intermediació.

Els canvis normatius i de doctrina jurisprudencial constant, suposen una complicació afegida, ja que comporta un esforç important de formació i d'estudi pels tècnics municipals i acaba produint inseguretats jurídiques perquè a vegades des dels propis jutjats o les entitats financeres desconeixen l'existència de les novetats legislatives.

Volem destacar també, que al llarg de l'any 2018 s'ha produït una evolució negativa en la nostra relació amb l'administració de justícia. Un canvi en les línies d'actuació a la comissió judicial, ha comportat que molts llançaments que es podien aturar amb la nostra intervenció, ja no sigui possible i finalment s'acaben realitzant. Els jutjats, que anteriorment es mostraven més sensibles a les situacions de vulnerabilitat que presentaven les famílies, ara han endurit la seva postura.

- L'any 2018 s'han atès 302 casos, d'aquests, 195 (64,58%) són nous de l'any 2018, 66 (21,85%) estaven en curs de l'any 2017 i 41 (13,57%) s'han reobert d'anys anteriors.
- El nombre total d'entrevistes presencials realitzades l'any 2018 ha estat de 824.
- En nombres absoluts, els 236 casos nous oberts i reoberts l'any 2018 corresponen a 14 entitats bancàries i a 7 societats financeres. Cal destacar que de les 14 entitats bancàries i/o financeres, 5 aglutinen el 66,15% dels casos atesos: Grup BBVA (61), Grup Anticipa (19), CaixaBank (19), Bankia (19) i Banco Santander (11).
- Seguint la tendència dels darrers anys, els demandants del servei són majoritàriament autòctons (73%).
- Pel que fa al gènere, durant l'any 2018 en un 61% del casos les demandants del servei que han vingut a la primera visita han estat dones i en un 39% homes.
- A grans trets, el 60% de les famílies ateses tenen uns ingressos totals inferiors als 1000 € i, un 34,36% superen aquesta quantitat. En relació als anteriors anys, observem una petita millora en el poder adquisitiu de les famílies, segurament motivada per la baixada de la taxa de l'atur. Ara bé, els canvis al sectors laborals arran de la crisi econòmica, fan que la situació de les famílies continuï sent precària i poc estable.
- Referent al nombre d'expedients per districte, s'ha atès de major a menor quantia, 48 famílies del districte 6, 41 famílies del districte 3, 29 famílies del districte 4, 23 famílies dels districtes 2, 18 famílies del districte 1, 18 famílies del districte 5 i 14 famílies del districte 7.

- Pel que fa als diferents motius de tancament dels casos, dels 192 casos que s'han tancat al llarg del 2018 han estat per: 78 assessoraments, 8 dacions en pagament, 0 llançaments, 45 suspensions de llançaments, 16 refinançaments i 2 condonacions.

#### VALORACIÓ I AVALUACIÓ

El Servei d'atenció al risc de pèrdua de l'habitatge per deute hipotecari és un servei que es presta a tota la ciutadania del municipi, amb una llarga trajectòria a la ciutat, en marxa des de l'any 2010, amb una bona implantació i rebuda tant per part de les persones ateses com per part d'altres departaments i serveis municipals. Ara bé, donada la dificultat de l'atenció caldria incorporar més personal al servei.

#### 2.2.2 LLOGUER

##### RECURSOS ECONÒMICS

Servei sense dotació econòmica, els recursos són humans, una tècnica mitja.

##### DESCRIPCIÓ DEL SERVEI, CARACTERÍSTIQUES I DADES DEL 2018

El servei d'atenció a persones deutores de lloguer i/o amb risc de pèrdua de l'habitatge de residència habitual té com a objectiu principal intermediar amb les entitats bancàries per tal de mantenir l'habitatge amb una quota de lloguer el més adaptada possible a la capacitat econòmica de la família.

D'altra banda també donem suport a les famílies amb les gestions per a renovar contractes lloguer i supervisem si les noves propostes de lloguer social, de les que ens fan coneixedores les entitats bancàries, són acceptades o rebutjades pels usuaris.

L'escenari durant l'any 2018 continua sent que tenim les lleis 24/2015 i 4/2016 suspeses pel Tribunal Constitucional, i uns processos de negociació i resolució amb els diferents interlocutors llargs i complicats.

Com l'any anterior, la majoria de casos continuen venint derivats pels Serveis Socials del territori i seguim mantenint un contacte directe amb les famílies per donar suport emocional, actualitzar la informació que ens requereixen les entitats bancàries i pactar

amb elles, la proposta a negociar i/o alternatives residencials, en el cas que la proposta de lloguer elevada a l'entitat bancària sigui denegada.

Es manté la tendència dels anys anteriors, de que les famílies majoritàriament acostumen a venir al servei, un cop reben demanda judicial amb data de desnonament, a vegades després d'haver provat sense èxit negociar ells amb les entitats bancàries. Aquesta especificitat fa que la atenció hagi de ser immediata i amb caràcter urgent.

- L'any 2018 va haver un increment de casos atesos respecte a l'any anterior. L'any 2017 es van atendre 108 casos, i aquest any s'han atès 151.
- A l'any 2018 a diferència dels dos anys anteriors, al tenir les lleis suspeses pel Tribunal Constitucional les entitats financeres no van adreçar a l'Ajuntament cap proposta de lloguer social.
- Els casos atesos amb Demanda Judicial han estat 71, dels qual 55 han tingut llançament. Dels 55 casos 18 s'han tancat l'any 18. Dels 18 casos en 12 s'ha produït el llançament i els 6 restants han renovat el lloguer social.
- Els casos atesos per impagament de quotes de lloguer van ser 23, dels quals 9 es van tancar l'any 2018. D'aquests 9 casos, 7 van renovar el lloguer, 1 va entregar claus i 1 va rebre assessorament per part del nostre servei.
- Els casos atesos per renovació de contracte van ser 51, dels quals s'han tancat 32 l'any 2018, obtenint 25 renovacions de lloguer social.
- Altres situacions ateses pel servei han estat: 3 casos assessorats en temes d'arranjaments de la llar, amb una de les situacions resoltes, 2 casos per reatlotjament, un d'ells tancat favorablement i 1 cas d'assessorament general.

Pel que fa a les entitats bancàries amb les que es va fer intermediació:

- Buildingcenter: 45 casos
- BBVA: 25 casos
- Banc Sabadell: 27 casos
- Sareb: 20 casos
- Anticipa: 4 casos



- Bankia: 4 casos

La resta de casos es concentren en diferents Societats Limitades.

#### VALORACIÓ I AVALUACIÓ

El servei d'atenció a persones deutores de lloguer i/o amb risc de pèrdua de l'habitatge de residència habitual propietat de les entitats bancàries o anàlogues, es presta a tota la ciutadania. Des dels seus inicis la demanda no ha parat d'augmentar, doncs la majoria de famílies no poden trobar una alternativa residencial al mercat privat que ha tornat a disparar els preus del lloguer.

La ciutadania i els professionals que ens deriven els casos des d'altres Serveis o departaments de l'Ajuntament valoren positivament la nostra intervenció, donada la complexitat per acordar propostes consensuades amb la propietat.

#### 2.2.3 SERVEI DE SUPORT A COMUNITATS

##### RECURSOS ECONÒMICS

Servei sense dotació econòmica, els recursos són humans, dos tècnics mitjos.

##### DESCRIPCIÓ DEL SERVEI, CARACTERÍSTIQUES I DADES DEL 2018

El Programa de Suport a comunitat te l'objectiu de realitzar un acompanyament integral a comunitats desestructurades, amb l'objectiu d'incidir en aspectes d'organització interna, convivència, habitabilitat i gestió econòmica que permetin minvar el deteriorament d'aquests aspectes.

El programa de suport a comunitats te com a àmbit d'actuació totes les comunitats de veïns de la ciutat, però degut a les situacions específiques que es donen a diferents barris s'ha actuat més concretament i amb més intensitat a:

- Barris del Districte 6 (Creu de Barberà, Campoamor, Espronceda i Les Termes), dintre de les actuacions d'habitatge en el Pla de Barris Sud.
- Barri de Can Puiggener, dintre de les actuacions d'habitatge en el Pla Integral de Can Puiggener.

Les problemàtiques a les comunitats en acompanyament integral son de gran complexitat, precaritzen les comunitats i creen molta angoixa i malestar al veïnatge. Es tracta de situacions derivades de la conjuntura econòmica actual que es materialitzen

en: creixement d'impagats i cronificats, habitatges buits amb dificultats per conèixer el règim de tinença; processos d'execució hipotecària llargs que deixen la comunitat sense referent dels habitatges afectats; ocupacions il·legals; etc...

Davant d'aquesta situació l'equip de suport intervé mitjançant les següents accions:

- Entrevistes individuals i grupals amb referents de la comunitat.
- Dinamització de reunions de juntes de veïns.
- Creació de grups motors en comunitats on no hi ha dinàmica comunitària.
- Porta a porta a tots els barris per donar a conèixer el Servei i detectar problemàtiques a comunitats que no s'adrecen a l'Ajuntament.
- Resolució de conflictes, en especial en àmbits de convivència i impagaments.
- Contactes i gestions amb entitats financeres que tenen pisos a les comunitats i que generen demandes: impagament de quotes, pisos buits, pisos en mal estat, pisos ocupats...
- Acompanyaments integrals a comunitats: redacció d'actes, acords, convocatòries... dinamització i seguiment d'acords de comunitats.
- Coordinació amb serveis socials, equips de territori, entitats de barri... a partir de les necessitats que detectem a les comunitats.

Durant l'exercici 2018 hi ha hagut un increment exponencial de les demandes a l'equip de Suport a les Comunitats respecte anys anteriors. De fet, la mitjana de sol·licituds del servei l'any 2018 ha estat de 17entrades/mes vers 10,2 entrades/mes del període comprés entre 2013-2017.

Aquest augment esdevé directament per dues qüestions clau: La campanya de cartes informatives de l'ACH, en relació a la obligatorietat de la realització de la ITE. I l'atorgament de subvencions destinades a la millora o arranjaments dels elements comuns de vestíbuls i escales de comunitats de veïnatge desestructurades, dels àmbits de la llei de barris.

Ambdues qüestions han derivat en un augment de l'atenció dedicada a informació i assessorament respecte a d'altres períodes. Tot i aquest, el gran gruix de la intervenció de l'equip continua essent l'acompanyament a comunitats desestructurades amb múltiples problemàtiques. A més, es dona novament una cronificació de casos d'acompanyaments de comunitat de nivell funcional 4.

Referent a la tipologia de demandes, el 2018 ha estat el primer any on la demanda principal ha sigut habitabilitat i rehabilitació. En canvi, altres exercicis les dues demandes principals destacables han estat sempre l'organització interna i els impagaments. Això té relació directa amb l'impacte de la ITE per una banda i, per l'altra, també s'ha de tenir en compte casos detectats i derivats per disciplina urbanística d'elements de risc als edificis.

A més a més, en relació a les subvencions municipals, s'ha produït un gran volum en la tasca de gestió. De fet, el temps dedicat a l'atenció i gestió més la complexitat del procés en el marc de les subvencions, ha estat molt superior a la repercussió en clau quantitativa de comunitats beneficiàries. No obstant, es valora positivament el suport econòmic que ha comportat per a les comunitats beneficiàries, tot i que el nombre d'aquestes sigui poc significatiu a nivell de ciutat.

En relació al treball proactiu de l'equip, es manté un nivell baix, igual que al 2017, degut a l'augment de demandes durant aquests dos anys. Per tal de reiniciar la tasca proactiva, hi hauria d'haver un augment dels RRHH a l'equip de suport a les comunitats.

#### 2.2.4 PROGRAMA D'INTERVENCIÓ EN SITUACIONS D'OCUPACIÓ IRREGULAR

##### RECURSOS ECONÒMICS

Servei sense dotació econòmica, els recursos són humans, dues tècniques mitges.

##### DESCRIPCIÓ DEL SERVEI, CARACTERÍSTIQUES I DADES DEL 2018

El Programa d'intervenció en ocupacions irregulars té com a objectiu principal la intermediació amb les entitats financeres per:

- 1.- Aturar cautelament els desnonaments de les famílies ocupes que tenen ordre de llançament.
- 2.- Intermediar amb les entitats financeres per tal de fer propostes de regularització de les famílies que estan ocupant un habitatge de la seva propietat.
- 3.- Recerca d'alternatives residencials en els casos de no acord amb les entitats financeres.
- 4.- Establir espais de coordinació i actuació conjunta dels diferents departaments municipals relacionats amb l'ocupació irregular i els fenòmens que es desprenen
- 5.- Creació d'un protocol amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per abordar situacions d'ocupació d'habitatge públic

Les dades a 1 de gener de 2019 posen de relleu que a la ciutat de Sabadell hi ha 1.202 habitatges ocupats amb un total de 3.607 persones. El nombre de persones empadronades en habitatges ocupats representa el 1,70% de la població total de la ciutat.

Tipologia i propietat dels habitatges ocupats:

- Blocs sencers ocupats: 28 ( 5 d'ells estan gestionats per l'Obra Social de la PAH ).
- Blocs amb més de 2 habitatges ocupats: 48
- Cases unifamiliars: 164
- Habitatges ocupats del Parc Públic: 74 ( 10 Vimusa i 64 de l'AHC)
- Habitatges sense ningú empadronat: 9.814
- Al voltant del 89,4% dels habitatges ocupats a Sabadell pertanyen a persones jurídiques ( entitats financeres, fons de titularització, immobiliàries,...)

L'any 2018 s'ha està treballant en un total de 474 expedients ( 235 nous a l'any 2018) corresponents a diverses entitats financeres; distribuïts de la següent manera:

- 219 BBVA
- 51 Banc de Sabadell
- 64 Sareb
- 140 altres entitats ( Banco Santander, Abanca, Ivestment, Banco Popular, Buildingcenter, Bankia,...)

Des de l'equip mixt s'ha intervingut en un total de 263 llançaments i s'han fet 57 propostes de regularització en habitatges propietat d'entitats financeres

#### VALORACIÓ I AVALUACIÓ

A l'any 2018 es consolida l'equip mixt ( Servei d'Habitatge – Acció Social ). L'equip tècnic desenvolupa les intervencions derivades de l'ocupació irregular de la ciutat de Sabadell.

Es valora de forma positiva la implementació del Protocol d'actuació ja que ha permès clarificar, centralitzar les diferents casuístiques derivades de l'ocupació irregular i tenir un canal únic de relació amb les diferents entitats propietàries dels habitatges.

Durant el 2018 les dificultats detectades han estat :

- Manca de interlocució vàlida i fluida amb la majoria de les propietats dels habitatges ocupats de la ciutat ( especialment des de la venda de BBVA a Cerberus-Divarian ).
- S'ha d'evolucionar de l'aturada cautelar al compromís de regularització de l'ocupació als propis habitatges de les entitats financeres.
- Alta mobilitat de les famílies ocupes
- No existeix cap legislació que contempli a les famílies en situacions d'ocupació dificultant als Ajuntaments la feina.
- Dificultat per intervenir amb les famílies vulnerables però que no “són complidores”.

## 2.2.5 ORDENANÇA MUNICIPAL REGULADORA DEL PROCEDIMENT SOBRE VERIFICACIÓ D'HABITATGES BUITS

### RECURSOS ECONÒMICS

Servei sense dotació econòmica, els recursos són humans, una tècnica superior en dret i una auxiliar administrativa.

### DESCRIPCIÓ DEL SERVEI, CARACTERÍSTIQUES I DADES DEL 2018

L' Ordenança municipal reguladora del procediment sobre verificació d'habitatges buits de l'Ajuntament de Sabadell aprovada definitivament el 3 de març de 2015 (BOP de 13 de maig de 2015) té l'objectiu de regular la tramitació de verificació d'ús anòmal en cas d'habitatge buit així com detectar-ne l'existència i aconseguir la seva introducció al mercat. La finalitat és detectar l'existència d'habitatge buit i aconseguir la seva mobilització al mercat.

En el marc de l'Ordenança es va aprovar el Programa d'inspecció d'habitatges buits de 2015, prorrogat per un any, per decret 4287/2016, de 27 d'abril de 2016. Aquest programa incloïa els àmbits d'actuació on s'havien de portar a termes les actuacions prèvies que preveu l'Ordenança (sol·licitud d'informació relativa al padró, al rebut de la taxa de residus, a l'Impost sobre Béns Immobles (IBI), cadastre...).

Un cop realitzades les actuacions prèvies durant l'any 2015 i 2016 es conclou que determinats habitatges estan desocupats i son susceptibles de ser declarats buits.

Durant l'any 2018, es va prorrogar el programa d'inspecció tot i que no s'han fet més declaracions d'expedients de declaració d'ús anòmal dels habitatges per dos motius principals:

- manca de recursos humans per destinar-los a aquesta acció-. S'inclouen els recursos d'habitatge, inspector de disciplina i policia)
- Falta de mobilització del parc tot i les accions de l'any 2017.
- Recursos al contenciós administratiu sobre les taxes amb sentències a favor dels grans tenidors que no s'han recorregut sota les directrius de defensa
- Impossibilitat de notificar les multes efectivament per un problema de contractació a nivell d'ajuntament de l'empresa de notificació.

#### VALORACIÓ I AVALUACIÓ

La tramitació dels expedients de verificació d'ús anòmal en cas d'habitatge buit comporta portar a terme moltes gestions administratives, això fa que sigui un procediment amb garanties, que implica una elevada inversió en temps de treball de la auxiliar administrativa i la tècnica superior en dret.

La desocupació dels pisos buits constitueix una situació anòmala que s'ha de remeiar per part de l'Administració perquè comporta un incompliment de la funció social de la propietat, segons la Llei 18/2007, de 28 de desembre del dret a l'Habitatge, i que pot derivar a altres situacions complexes i connexes com les ocupacions irregulars, la manca de conservació dels habitatges o dels edificis desocupats. Tot i això, les causes plantejades anteriorment fan replantejar aquesta acció de forma necessària

#### 2.2.6 DRET DE TANTEIG I RETRACTE

##### RECURSOS ECONÒMICS

Dotació econòmica capítol 6 per adquisició habitatges.

##### DESCRIPCIÓ DEL SERVEI, CARACTERÍSTIQUES I DADES DEL 2018

En el marc del decret llei 1/2015 de 24 de març de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents d'execucions hipotecàries des de la Generalitat se'ns comunica l'interès en adquirir l'habitatge o habitatges vinculats al dret de tanteig i retracte.

Aquests habitatges provenen tots de procediments d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària.

L'any 2018 s'ha organitzat un important dispositiu a partir del mes d'agost arran de la transmissió dels fons immobiliaris del BBVA a Divarian. S'han creat un equip mixt entre patrimoni i habitatge a fi i efecte de visitar els habitatges i valorar-ne la seva adquisició.

D'entre totes les ofertes de dret de tanteig i retracte s'ha optat a aquells habitatges que tenien la condició de buits i d'aquests aquells en els que el preu d'adquisició, en funció dels paràmetres establerts és avantatjós.

Així doncs l'any 2018 es va optar a visitar un total de 149 habitatges, dels quals es van efectuar 126 visites o intents de visita. Dels habitatges visitats s'ha optat a exercir el dret de tanteig en 41 habitatges que actualment estan en procés ferm d'adquisició.

Del paquet inicial resten per programar unes 23 visites a habitatges.

L'adquisició d'aquests habitatges estarà a l'entorn dels 3,5M€ i la majoria es destinaran al fons d'habitatge d'emergència social.

#### VALORACIÓ I AVALUACIÓ

L'adquisició d'habitatges arran del dret de tanteig i retracte és molt avantatjosa econòmicament. En la majoria de casos però l'estat de l'immoble que ha estat tancat o bé ocupat en successives ocasions té un nivell tan alt de deteriorament que fa que la inversió que s'hi ha de realitzar sigui molt elevada. D'altra banda hi ha molts immobles dels oferts que estan ocupats i aquests no es van ni a visitar, perquè l'Ajuntament no pot adquirir amb càrregues. Les gestions administratives i les visites que s'han de realitzar als immobles impliquen una elevada inversió en temps dels tècnics i tècniques municipals. Es fan conjuntament entre patrimoni i habitatge.

La proposta d'adquisició de 41 habitatges es valora de forma molt positiva

### 2.2.7 CANVIS DE QUALIFICACIÓ D'HABITATGES

#### RECURSOS ECONÒMICS

RRHH d'administració i direcció del servei.

## DESCRIPCIÓ DEL SERVEI, CARACTERÍSTIQUES I DADES DEL 2018

Des del Servei d'Habitatge es dona la conformitat municipal a les sol·licituds presentades per propietaris que insten a un canvi de qualificació de l'habitatge de promoció pública a habitatge amb protecció oficial de règim general de venda en el marc de l'article 9 del decret 257/2006 de 6 de juny que estableix les condicions per a la venda d'habitatge qualificats de promoció pública

Aquesta conformitat requereix informes previs del promotors. La majoria de canvis de qualificació són d'habitatges promoguts per Vimusa que, des de la seva gerència, i una vegada revisada la documentació i els requisits normatius és qui proposa a l'Ajuntament la modificació de règim sol·licitada en relació a l'habitatge

L'any 2018 s'han tramitat des del servei d'Habitatge 6 Expedients de canvi de qualificació.

## VALORACIÓ I AVALUACIÓ

Més enllà de la tramitació del propi expedient administratiu la valoració ha de ser necessàriament en la línia de la pèrdua de qualificació d'aquests habitatges que en van construir amb uns ajuts públics determinats per uns objectius determinats. A més la concentració d'aquests habitatges en determinats territoris implicarà a mig termini un canvi d'escenari en la política pública. Aquest any 2018 de la mateixa manera que l'any 2017, la majoria d'expedients són de Can Llobateras ( Torre-romeu)

### 2.2.8 CONTRACTE PROGRAMA VIMUSA - AJUNTAMENT

El 7 d'octubre de 2014, El Ple de l'Ajuntament de Sabadell va aprovar el contracte programa 2015-2017, entre l'Ajuntament de Sabadell i l'empresa municipal Habitatges Municipals de Sabadell, S.A. (VIMUSA). Aquell contracte constituïa una de les mesures més rellevants del Pla de Viabilitat de l'empresa, per a l'execució de les polítiques públiques en matèria d'habitatge.

Les actuacions que s'han dut a terme des de la vigència del contracte programa amb l'objectiu de reforçar les polítiques socials vinculades a l'habitatge han esdevingut prioritàries per a la cohesió social i el dret a un habitatge digne. La intervenció ha de



permetre l'atenció general en matèria d'habitatge, i específica per als col·lectius especialment desfavorits.

Durant l'any 2017, es va dur a terme un servei d'auditoria segregada per unitats de treball de VIMUSA amb la voluntat d'avaluar i obtenir informació necessària per a l'elaboració d'un nou contracte programa. Ambdues parts, Ajuntament i VIMUSA, han treballat conjuntament per establir els criteris del nou contracte programa i adequar-lo a les noves necessitats.

Durant l'any 2018 s'ha dut a terme un contracte programa nou d'un any únicament perquè l'anterior no permetia la realització de pròrroga.

Durant l'any 2018 a més de desenvolupar les accions s'ha treballat per dotar de contingut el nou contracte programa 2019-2024 que es va aprova el desembre.

El nou contracte programa es proposa per un termini de 6 anys, període que s'ha considerat necessari per ambdues parts, i que permet realitzar polítiques d'habitatge amb un marge temporal més òptim, coincidint a més amb la realització del Pla Local d'Habitatge 2019-2024.

Les unitats d'acció que s'encarreguen en aquest contracte programa són les següents:

- Oficina local d'habitatge
- Mediació per al lloguer social i masoveria urbana.
- Administració d'habitatge per emergències socials.
- Adjudicació d'habitatge per emergències socials.
- Protecció social d'habitatge per emergències socials.
- Protecció social d'habitatge de protecció oficial.
- Assessorament en l'àmbit de l'habitatge.

La societat municipal ha presentat el pressupost corresponent al contracte programa 2019-2024 per un import total de 10.422.747,84 € que es desenvoluparà durant els propers 6 anys.

