

MEMÒRIA 2017



Ajuntament
de Sabadell



SUMARI

1. DIRECCIÓ	4
1.1 ORGANITZACIÓ I RECURSOS HUMANS	4
1.1.1 DIRECCIÓ POLÍTICA I TÈCNICA	4
1.1.2 ORGANIGRAMA	4
1.1.3 FORMACIÓ DEL PERSONAL	4
1.2 RECURSOS ECONÒMICS	5
1.3 GESTIÓ ADMINISTRATIVA	7
1.4 COMUNICACIÓ	8
1.5 INSTRUMENTS DE PLANIFICACIÓ ESTRATÈGICA I/O SECTORIAL	8
1.6 INSTRUMENTS I ACCIONS PER LES POLÍTIQUES DE GÈNERE	8
1.7 ESPAIS TRANSVERSALS DE TAULES I CONSELLS	8
1.7.1 TAULES I ÒRGANS DE PARTICIPACIÓ AMB ALTRES ÀREES, DEPARTAMENTS I ENTITATS	8
1.7.2 COL·LABORACIONS ESTABLES AMB ORGANISMES I INSTITUCIONS EXTERNES	8
2. ACTUACIONS I ACTIVITATS REALITZADES	9
2.1 SERVEI HABITADEUTE	12
2.1.1 DEUTE HIPOTECARI	12
2.1.2 LLOGUER	13
2.2 SERVEI DE SUPORT A COMUNITATS	14
2.3 PROGRAMA D'INTERVENCIÓ EN SITUACIONS D'OCUPACIÓ IRREGULAR	15
2.4 ORDENANÇA MUNICIPAL REGULADORA DEL PROCEDIMENT SOBRE VERIFICACIÓ D'HABITATGES BUITS	17
2.5 DRET DE TANTEIG I RETRACTE	18
2.6 CANVIS DE QUALIFICACIÓ D'HABITATGES	19
2.7 CONTRACTE PROGRAMA VIMUSA - AJUNTAMENT	19
2.8 ELS ENCÀRRECS DE GESTIÓ	20



1. Direcció

1.1 Organització i Recursos Humans

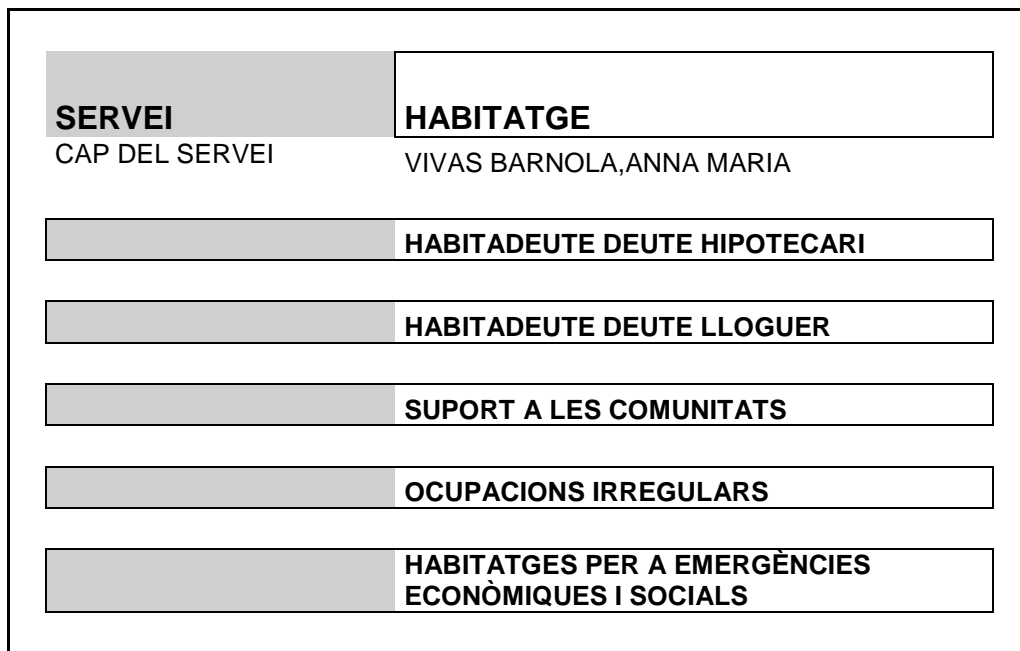
1.1.1 Direcció Política i Tècnica (*)

Regidora d'Habitatge
Coordinador de l'Àrea des de novembre 2017
Cap del Servei d'Habitatge

Glòria Rubio Casas
Xavier Ludevid Massana
Anna Vivas i Barnola

(*) A 31 de desembre de 2017

1.1.2 Organigrama (*)



(*) A 31 de desembre de 2017

1.1.3 Formació del personal

El personal del servei ha participat durant el 2017 en els següents cursos i accions formatives que representen un total de 131 hores de formació. A continuació es detalla la formació externa i interna en matèria de cursos del personal del Servei.

- Sistema recollida de refugiats i la coordinació de serveis i agents d'acollida integral
- SICALWIN i FIRMADOC
- Pautes per prioritzar
- Contractació en el sector públic
- Règim jurídic de les administracions públiques
- Taller de govern obert per a comandaments
- Gestió pressupostària
- Guia d'usos i estils de les xarxes socials a l'Ajuntament de Sabadell
- Pressupostos amb perspectiva de gènere



1.2 Recursos econòmics

Estructura i evolució del pressupost de despeses corrents facturat per capítols

	2014	2015	2016	2017
Capítol I	501.145,38	521.142,28	512.717,53	408.014,45
Capítol II	0,00	0,00	6.902,81	135,47
Capítol IV	1.204.050,51	1.792.423,03	1.462.363,00	945.909,80
Total Servei	1.705.195,89	2.313.565,31	1.981.983,34	1.354.059,72

Estructura i evolució del pressupost d'ingressos liquidat per capítols

	2014	2015	2016	2017
Capítol III	0,00	0,00	0,00	4.550,00
Capítol IV	168.914,00	176.080,00	200.969,08	222.515,00
Total Servei	168.914,00	176.080,00	200.969,08	227.065,00

Evolució del percentatge d'ingressos externs en relació a les despeses totals

	2014	2015	2016	2017
Ingressos externs servei	168.914,00	176.080,00	200.969,08	227.065,00
Total despeses liquidades	1.705.195,89	2.313.565,31	1.981.983,34	1.354.059,72
% finançament extern	9,91%	7,61%	10,85%	17,49%

Evolució del pressupostos ordinaris de despeses corrents i d'ingressos

	2014	2015	2016	2017
Despeses (Obl. Rec)	100	135,68	117,48	79,41
Ingressos (DR's)	100	104,24	120,45	134,43



Estructura i evolució del pressupost de despeses corrents facturat per programes

Nom programa	2014	2015	2016	2017
Direcció del Serveis Generals i Compres	202.328,02	193.818,56	182.735,21	96.277,22
Neteja	299.297,84	298.957,11	332.870,25	377.294,10
Agutzileria i notificació	383.612,97	362.381,75	407.129,43	335.599,31
Gestió de compres centralitzades	188.859,39	188.450,33	174.381,18	148.722,83
Impressions centralitzades	306.701,16	324.155,77	312.178,44	268.294,88

Evolució del pressupost de despeses corrents facturat Servei / Ajuntament

	2014	2015	2016	2017
Pres. Ajuntament	163.126.201,11	187.089.377,89	172.107.488,94	193.368.514,84
Pressupost servei	1.705.195,89	2.313.565,31	2.003.299,34	1.354.059,72
% Servei / Ajunt.	1,05%	1,24%	1,16%	0,70 %

Evolució del pressupost de despeses corrents facturat Servei / habitant

	2014	2015	2016	2017
Habitants	207.444	207.814	208.246	209.931
Pressupost servei	1.705.195,89	2.313.565,31	2.003.299,34	1.354.059,72
P. Servei / habitant	8,22	11,13	9,62	6,45

Pressupost facturat d'inversions per projectes

Nom del projecte	2014	2015	2016	2017
Rehabilitació d'habitatge	0,00	0,00	113.189,62	29.067,11
Rehabilitació pisos mestres	0,00	0,00	0,00	24.000,00
Adquisició d'habitatge	0,00	0,00	0,00	28.661,85
Parc municipal d'habitatge	0,00	0,00	0,00	0,00
Rehabilitar el patrimoni municipal d'habitatges per a fons d'emergències socials	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	0,00	0,00	113.189,62	81.728,96



1.3 Gestió administrativa

Registre d'entrada

	2014	2015	2016	2017
Registre Servei	34	77	193	217
Registre Ajuntament	81.097	70.908	73.722	74.356
% Servei / Ajuntament	0,04 %	0,10 %	0,26 %	0,29 %

Registre de sortida

	2014	2015	2016	2017
Registre Servei	6	30	174	136
Registre Ajuntament	35.137	33.971	30.159	33.075
% Servei / Ajuntament	0,01 %	0,08 %	0,57 %	0,41 %

Nombre total de decrets

	2014	2015	2016	2017
Registre Servei	12	21	22	70
Registre Ajuntament	12.329	13.206	13.607	14.408
% Servei / Ajuntament	0,09 %	0,15 %	0,16 %	0,48 %

Comissió Municipal Informativa. Punts a l'Ordre del Dia generats pel Servei

	2014	2015	2016	2017
Junta de Govern	18	11	18	14
Ple	4	1	1	2
Decrets	12	21	22	70
Punts informatius	19	15	20	17
Total	53	48	61	103



1.4 Comunicació

En el transcurs de l'exercici de 2017 el Servei ha generat els comunicats i ha participat en el nombre de rodes de premsa que s'indiquen a continuació:

	2014	2015	2016	2017
Convocatòries	---	---	7	7
Notes de premsa	---	---	13	24

1.5 Instruments de Planificació Estratègica i/o Sectorial

- Treball en la nova proposta de Pla Local d'habitatge
- Contracte Programa Ajuntament Vimusa
- Pla Territorial sectorial d'Habitatge

1.6 Instruments i accions per les polítiques de gènere

Incorporació de la perspectiva de gènere en la redacció Pla Local d'Habitatge

1.7 Espais transversals de taules i consells

1.7.1 Taules i òrgans de participació amb altres àrees, departaments i entitats

- Taula tècnica de can Puiggener
- Equip Intervenció en ocupacions irregulars
- Comissió de treball de la mesa d'emergències

1.7.2 Col·laboracions estables amb organismes i institucions externes

- Agència de l'habitatge de Catalunya
- INCASOL
- Diputació de Barcelona
- Àrea Metropolitana
- Consell Comarcal Vallès occidental



2. Actuacions i activitats realitzades

Compliment del Programa d'Actuació Municipal

Llegenda	
	Actuació finalitzada
	Es desenvolupa segons el calendari previst
	Es desenvolupa amb lleu retard
	Dificultats per complir el calendari previst o per dur-la a terme
	Es proposa suprimir-la

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	Promoure el lloguer de grans tenidors a través de convenis de cessió	Habitatge	Ciutat	Desembre/2017

Programa 01.03.01.02 Ús anòmal - Polítiques de mobilització d'habitatges buits i tractament de l'ocupació (1520)				
Codi	Actuació	Responsable	Abast	Data fi
01.03.01.02.01	Anàlisi i diagnosi de la situació de l'ocupació a Sabadell	Habitatge	Ciutat	Juny/2017
01.03.01.02.02	Implantar la intermediació i les condicions de treball i seguiment per la regularització de situacions d'ocupació (Transversal)	Habitatge	Ciutat	Juny/2017
01.03.01.02.03	Establir canals d'informació, col·laboració i protocols adreçats a agents interns i externs	Habitatge	Ciutat	Juny/2017
01.03.01.02.04	Establir les condicions per l'acord amb les entitats financeres per a la cessió obligatòria d'habitatges	Habitatge	Ciutat	Desembre/2017

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	Accions de coordinació amb l'OLH	Habitatge	Ciutat	Desembre/2017
01.03.01.03.02	Augmentar el parc d'habitatges per mitjà d'adquisició, tanteig i retracte i/o cessió	Habitatge	Ciutat	Desembre/2017



01.03.01.03.03	Reforma i millora d'habitatges de mestres del carrer de Balaguer	Habitatge	Ciutat	Setembre/2018
01.03.01.03.04	Establir i desenvolupar un procediment respecte els impagaments de les rendes d'habitatge a Vimusa i Sbd Lloguer	Habitatge	Ciutat	Juny/2017
01.03.01.03.05	Crear la borsa municipal d'habitatge: Centralitzar la informació d'habitatge de lloguer municipal i privat	Habitatge	Ciutat	Desembre/2017
01.03.01.03.06	Crear i implantar un programa municipal de lloguer d'habitatge desocupat	Habitatge	Ciutat	Desembre/2017

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

Programa 01.03.02.01 Lloguer social i borses				
Codi	Actuació	Responsable	Abast	Data fi
01.03.02.01.01	Crear la borsa municipal de Masoveria: habitatge ofert per a projectes de reforma i rehabilitació d'habitatge a cost zero o simbòlic	Habitatge	Ciutat	Juny/2017
01.03.02.01.02	Crear la borsa municipal per a l'habitatge compartit	Habitatge	Ciutat	Juny/2017
01.03.02.01.03	Redactar un programa de treball per a l'increment de l'habitatge d'emergència social	Habitatge	Ciutat	Desembre/2017
01.03.02.01.04	Crear i implantar un programa municipal de lloguer d'habitatge desocupat	Habitatge	Ciutat	Desembre/2017
01.03.02.01.05	Rehabilitar un habitatge de mestres al carrer de Turina per destinar-lo a lloguer social	Habitatge	Districte 4	Maig/2017

Programa 01.03.02.02 Conservació i rehabilitació de l'edificació (1522)				
Codi	Actuació	Responsable	Abast	Data fi
01.03.02.02.01	Localitzar i definir els teixits residencials: estat, valoració i condicions	Habitatge	Ciutat	Juny/2017
01.03.02.02.02	Iniciar l'aplicació de les mesures previstes en les lleis i les ordenances pel dret a l'habitatge pel bon estat del parc d'habitatges.	Habitatge	Ciutat	Gener/2017
01.03.02.02.03	Redacció del programa de suport a la rehabilitació d'habitatges i gestió posterior	Habitatge	Ciutat	Desembre/2017



Objectiu 01.03.03 Lluitar contra la pobresa energètica

Programa 01.03.03.01 Conservació i rehabilitació de l'edificació (1522)				
Codi	Actuació	Responsable	Abast	Data fi
01.03.03.01.01	Realitzar auditories a 62 llars vulnerables en matèria de pobresa energètica (suport Diputació)	Sostenibilitat i gestió d'ecosistemes	Ciutat	Octubre/2017
01.03.03.01.02	Diagnosticar i fer un mapa de la pobresa energètica i la vulnerabilitat social a Sabadell	Sostenibilitat i gestió d'ecosistemes	Ciutat	Desembre/2017
01.03.03.01.03	Implantar el Banc d'Energia de Sabadell i desenvolupar una campanya de recaptació de recursos econòmics destinats a pobresa energètica	Sostenibilitat i gestió d'ecosistemes	Ciutat	Juny/2017
01.03.03.01.04	Actuacions de prevenció de pobresa energètica a llars vulnerables	Sostenibilitat i gestió d'ecosistemes	Ciutat	Desembre/2017
01.03.03.01.05	Dinamitzar el projecte del Banc d'Energia de Sabadell (activitats divulgació i sensibilització)	Sostenibilitat i gestió d'ecosistemes	Ciutat	Desembre/2017
01.03.03.01.06	Coordinació d'una publicació tècnica sobre pobresa energètica (resultats del 1r Congrés Català de Pobresa Energètica)	Sostenibilitat i gestió d'ecosistemes	Ciutat	Juliol/2017
01.03.03.01.07	Formar usuaris finals, famílies afectades per pobresa energètica	Sostenibilitat i gestió d'ecosistemes	Ciutat	Desembre/2017

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	Intervenció territorial comunitària: Can Puiggener, Can Llobateres, les Termes, Merinals, la Plana del Pintor	Habitatge	Districte 2, Districte 3, Districte 6, Districte 7	Desembre/2017
01.03.04.01.02	Grup de Suport a Comunitats. Formació i ocupació per a la millora de les llars	Habitatge	Ciutat	Juny/2017
01.03.04.01.03	Suport a comunitats. Projecte portals i escales: dignificació de l'espai col·lectiu	Habitatge	Ciutat	Setembre/2017
01.03.04.01.04	Suport a comunitats. Formació i ocupació pels espais col·lectius	Habitatge	Ciutat	Setembre/2017
01.03.04.01.05	Establir canals d'informació i col·laboració interns i externs adreçats a agents del territori	Habitatge	Ciutat	Juny/2017
01.03.04.01.06	Reformulació del Consell Assessor de l'Habitatge i posterior dinamització	Habitatge	Ciutat	Novembre/2017



2.1 Servei Habitadeute

2.1.1 Deute Hipotecari

Recursos econòmics

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

Descripció del servei, característiques i dades del 2017

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 titolització d'actius i gestió de béns.

Seguint la tendència dels darrers anys, l'any 2017 s'ha caracteritzat per un increment de la complexitat i multi problemàtica de les situacions que han arribat al servei.

L'any 2017 s'han atès 500 casos, d'aquests, 216 (43%) són nous de l'any 2017, 249 (50%) estaven en curs de l'any 2016 i 35 (7%) s'han reobert d'anys anteriors.

El nombre total d'entrevistes presencials realitzades l'any 2017 ha estat de 982.

En nombres absoluts, els 232 casos nous oberts i reoberts l'any 2017 corresponen a 14 entitats bancàries i a 7 societats financeres. Cal destacar que de les 14 entitats bancàries i/o financeres, 5 aglutinen el 69% dels casos atesos: Grup BBVA (69), Banc Sabadell (15), CaixaBank (17), Bankia (11) i Banco Santander (15).

Seguint la tendència dels darrers anys, els demandants del servei són majoritàriament autòctons (70%).

Pel que fa al gènere, durant l'any 2017 en un 57% del casos les demandants del servei que han vingut a la primera visita han estat dones i en un 43% homes. A grans trets, el 66% de les famílies ateses tenen uns ingressos totals inferiors als 1000 € i, únicament un 23% superen aquesta quantitat.

Referent al nombre d'expedients per districte, s'ha atès de major a menor quantia, 57 famílies del districte 6, 41 famílies del districte 3, 37 famílies del districte 4, 33 famílies dels districtes 2, 28 famílies del districte 1, 19 famílies del districte 5 i 14 famílies del districte 7.

Pel que fa als diferents motius de tancament dels casos, dels 331 casos que s'han tancat al llarg del 2017 han estat per : 235 assessoraments, 27 dacions en pagament, 0 llançaments, 31 suspensions de llançaments, 21 refinançaments i 17 anul·lacions de clàusules abusives.

Valoració i avaluació



El Servei d'atenció al risc de pèrdua de l'habitatge per deute hipotecari es presta a tota la ciutadania, amb una llarga trajectòria a la ciutat, en marxa des de l'any 2010, que tant les persones ateses com d'altres departaments i serveis municipals han rebut de manera positiva.

2.1.2 Lloguer

Recursos Econòmics

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

Descripció del servei, característiques i dades del 2017

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.

El fet que la llei 4/2016 quedés sense efectes a l'octubre de 2017, ha comportat que cada entitat bancària decideixi quina postura prendre davant la qüestió del lloguer, complicant i allargant encara més els processos de negociació i resolució.

La majoria de casos vénen derivats pels Serveis Socials del territori. Malgrat això cada cop més mantenim 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.

Una característica dels lloguers és 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 2017 va haver un increment de casos atesos respecte a l'any anterior. L'any 2016 es van atendre 50 casos i l'any 2017 108 casos. L'any 2016 hi van haver 76 propostes de lloguer social notificades per les entitats bancàries, en el marc de la llei 4/2016. I en canvi l'any 2017 les propostes de lloguer social notificades van ser només 63, tenint en compte que la llei va quedar suspesa a l'octubre 2017.

Els casos atesos per desnonament van ser 43, dels quals 32 estaven pendents de resposta al tancament de l'any i dels 11 que es van tancar, 6 es van buscar una alternativa residencial, 4 es van quedar a l'habitatge com a ocupes i 1 va tenir oferta de lloguer social.

Els casos atesos per impagament de quotes de lloguer van ser 57, dels quals 45 estaven pendents de resposta al tancament de l'any i dels 11 que es van tancar, 8 van mantenir el lloguer perquè van liquidar el deute, 1 es va quedar com a ocupa i 2 han estat assessorats i fan gestions a través dels advocats d'ofici. I els casos atesos per renovació de contracte van ser 8, pendents de resposta al tancament de l'any.



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

- Buildingcenter: 54 casos □
- BBVA: 15 casos
- Banc Sabadell: 9 casos
- Sareb: 8 casos
- Anticipa: 7 casos
- S.L.: 5 casos
- Bankia: 4 casos
- Critería, Abanca, Banco Popular Español, Banc Santander, Banco Mare
- Nostrum: 1 cas per banc

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 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 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 2017

El Programa de Suport a comunitat té l'objectiu d'acompanyar de manera integral les 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.

El Programa de suport a comunitats ha rebut 128 noves sol·licituds de comunitats que demanen l'assessorament i/o acompanyament del programa.

A més a més d'aquestes noves sol·licituds, el programa de suport ja acompanyava 120 comunitats del 2016. Això fa un total de 248 comunitats ateses l'any 2017. S'han realitzat les diferents actuacions:

A 29 comunitats se'ls hi ha donat informació sobre una demanda concreta que plantejaven.

S'han entrevistat 47 persones d'assessorament específic sobre la temàtica plantejada.

De les sol·licituds rebudes, 50 comunitats han hagut de passar a ser acompanyades per l'equip. L'acompanyament implica una atenció continua en el temps amb diferents activitats (participació a reunions de junta de veïns, entrevistes a veïns, resolució de conflictes entre veïns, visites a la comunitat etc...).

Durant tot l'any 2017 l'equip de suport ha acompanyat a 170 comunitats en el procés de millora.

Valoració i avaluació

La valoració és positiva ja que permet ajudar i donar eines als veïns perquè ells mateixos puguin millorar posteriorment la comunitat. Es fomenta l'autoorganització i la responsabilització dels veïns per tal que puguin gestionar la comunitat un cop l'acompanyament finalitzi.

2.3 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 2017

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

- Aturar cautelament els desnonaments de les famílies ocupes que tenen ordre de llançament.
- Intermediar amb les entitats financeres per tal de fer propostes de regularització de les famílies que estan ocupant un habitatge de la seva propietat.
- Recerca d'alternatives residencials en els casos de no acord amb les entitats financeres.

Les dades a 1 de gener de 2018 posen de relleu que a la ciutat de Sabadell hi ha 1.111 habitatges ocupats amb un total de 3.353 persones. El nombre de persones empadronades en habitatges ocupats representa el 1,57% de la població total de ciutat.

Tipologia i propietat dels habitatges ocupats:

- Blocs sencers ocupats: 22 (4 estan gestionats per l'Obra Social de la PAH)
- Blocs amb més de 2 habitatges ocupats: 41
- Cases unifamiliars: 138
- Habitatges ocupats del Parc Públic: 95 (10 Vimusa i 85 de l'AHC)
- Habitatges sense ningú empadronat: 6.896

Al voltant del 88% dels habitatges ocupats a Sabadell pertanyen a persones jurídiques (entitats financeres, fons de titulització, immobiliàries ,etc.)

L'any 2017 s'ha està treballant en 239 expedients corresponents a diverses entitats financeres; distribuïts de la següent manera:

- 108 BBVA
- 25 Banc de Sabadell
- 16 Buildingcenter
- 12 Bankia
- 26 Sareb
- 6 BMN
- 45 altres entitats (Banco Santander, Abanca, Investments, Banco Popular, etc.)
- 1 particular

D'aquests, s'han aturat 75 llançaments i s'han fet 9 propostes de regularització en habitatges propietat d'entitats financeres.

Valoració i avaluació

A l'any 2017 es crea l'equip mixt (Servei d'Habitatge- Acció Social). Aquest equip desenvolupa de forma coordinada les actuacions derivades de l'ocupació irregular a la ciutat.

L'experiència de l'equip mixt ha suposat la implementació d'un protocol d'actuació que ha permès treballar des d'una metodologia compartida ajudant a definir els canals de detecció, derivació i intervenció en les situacions d'ocupació irregular. Es imprescindible l'increment de RRHH per dur a terme les propostes de regularització i el seguiment de les unitats de convivència. Sense aquest recursos l'objectiu final no s'aconsegueix



2.4 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 2017

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-ne la introducció al mercat. La finalitat és detectar l'existència d'habitatge buit i aconseguir-ne la 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 terme 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.

Així, durant l'any 2017, s'han incoat 37 expedients de declaració d'ús anòmal dels habitatges buits sense causa justificada, per un termini de més de dos anys, a fi d'ordenar les actuacions necessàries amb la finalitat de mobilitzar l'habitatge.

Dels 37 expedients, 11 expedients estan en tràmit per arxivar, ja que durant el tràmit d'audiència, van presentar al·legacions comunicant que han mobilitzat els habitatges (per tant, han donat compliment a la finalitat de l'Ordenança) o es troben ocupats irregularment, 7 expedients es van declarar la situació de desocupació permanent dels habitatges, es va girar la liquidació per import de 455 € pel concepte de la taxa per la verificació d'ús anòmal de l'habitatge, els quals es van presentar 6 recursos de reposició que se'ls ha desestimat, i d'aquests 7 es vol continuar amb el procediment que comporta la imposició de multes coercitives. La resta d'expedients, 19, es troben, un cop es van presentar les al·legacions, en fase de comprovacions per tal de poder, un cop realitzades, requerir perquè adoptin les mesures efectives per a la mobilització.

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 l'Administració ha de remeiar 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.



2.5 Dret de tanteig i retracte

Recursos econòmics

Dotació econòmica capítol 6 per adquisició habitatge.

Sol·licitud de subvenció a la diputació per adquisició d'habitatge finançament afectat.

Descripció del servei, característiques i dades del 2017

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 2017 es van rebre 305 ofertes de dret de tanteig i retracte, en un 38% dels casos els habitatges estaven ocupats irregularment. Des de l'ajuntament es va sol·licitar una visita a 17 immobles i únicament es va fer efectives dues. En ocasions perquè van realitzar les visites directament amb la propietat sense comunicar-ho i en altres perquè no es va poder accedir als immobles.

Únicament es van fer efectives les visites en dues ocasions. Es va adquirir un únic habitatge i la voluntat d'adquirir-ne un altre, aquest segon el va adquirir la Generalitat en una falta de coordinació. Des de l'Ajuntament es va recomanar adquirir-ne 12 dels oferts a la Generalitat que majoritàriament van ser adquirits i posats a disposició de la mesa.

El preu màxim del 305 habitatges ha estat de 115.000€ al barri de la Creu Alta i el mínim de 18.000€ a can Puiggener. L'habitatge adquirit per l'Ajuntament va costar 28.000€ que es van pagar amb una subvenció de la Diputació de Barcelona. Ha calgut una inversió de 20.000€ per fer-lo habitable. (48.000€ inversió final).

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 donat que l'Ajuntament no pot adquirir amb càrregues. Les gestions administratives i les visites als immobles impliquen una elevada inversió en temps dels tècnics i tècniques municipals. Es fan conjuntament entre patrimoni i habitatge.



2.6 Canvis de qualificació d'Habitatges

Recursos econòmics

RRHH d'administració i direcció del servei.

Descripció del servei, característiques i dades del 2017

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 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 2017 s'han tramitat des del servei d'Habitatge 8 Expedients de canvi de qualificació, des de l'HPO106 fins l'HPO 113. D'aquests 8, en 7 dels expedients el promotor va ser l'empresa municipal Vimusa i únicament en un d'ells el promotor va ser l'INCASOL.

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 2017, 5 dels 8 expedients són de Can Llobateras (Torre-romeu)

2.7 Contracte Programa VIMUSA - Ajuntament

Recursos econòmics

El Contracte programa entre l'Ajuntament i Vimusa té una dotació econòmica plurianual (2014-2017)

La previsió de despesa aprovada per l'any 2017, pendent de la liquidació final, és de 1.320.892 (173.407€ per al programa de rehabilitació, 556.409€ per l'OLH,305.843€ de protecció social, 187.831 € patrimonial i 97.402€ interessos)

Descripció del servei, característiques i dades del 2017

Durant l'any 2017 des del servei s'han realitzat el seguiment del contracte programa de forma directa intentant treballar conjuntament en accions de cadascun dels àmbits, establir nous canals de relació en el treball transversal, proposar i elaborar un nou contracte programa únicament per l'exercici 2018.



Tanmateix s'ha encarregat un informe sobre el procediments acordats relatiu a l'anàlisi segregada de les diferents unitats de treball de l'empresa municipal Vimusa així com l'estudi dels diferents convenis de l'empresa i la repercussió en les unitats de treball.

Les comissions de seguiment establertes per fer el tancament de l'exercici 2016 també s'han realitzat durant l'any 2017 i la tasca derivada de la supervisió de la part econòmica també.

Valoració i avaluació

El seguiment de les accions i el canvi de relació que es vol establir entre l'empresa municipal i el servei d'habitatge implica una dedicació extra per plantejar tots els temes de nou, ressituar aquells que no estaven clars i establir noves relacions i formes de treballar.

És una tasca complexa que avança positiva i lentament al mateix temps. La línia de treball és la correcta i cal seguir-hi treballant.

2.8 Els encàrrecs de gestió

Recursos econòmics

- 3375€ Foment Lloguer Assequible
- 19.995,25€ Rehabilitació Juli Garreta
- 24.000€ Rehabilitació Turina
- 195.210,02 € Avantprojecte, projecte bàsic i d'execució de la promoció d'habitatges de la carretera Barcelona/Zurbano i de la redacció de l'avantprojecte i part del projecte bàsic del carrer de Francesc Layret / Piferrer de Sabadell

Descripció del servei, característiques i dades del 2017

La realització d'encàrrecs de Gestió a l'empresa municipal Vimusa està inclosa en el contracte programa entre l'Ajuntament i l'empresa. Durant l'any 2017 s'han desenvolupat i pagat encàrrecs de l'any 2016:

Foment Lloguer Assequible, Execució del projecte d'obres de reforma, condicionament i rehabilitació d'un habitatge municipal destinat a necessitats socials, al carrer Juli Garreta 13, 2n 4a de Sabadell i l'execució del projecte d'obres de reforma, condicionament i rehabilitació d'un habitatge municipal destinat a necessitats socials, al carrer Turina, 19-21 de Sabadell.

Altres encarregats l'any 2017 i que s'acabaran de desenvolupar l'any 2018 han estat la redacció de l'avantprojecte, projecte bàsic i d'execució de la promoció d'habitatges de la carretera Barcelona/Zurbano i de la redacció de l'avantprojecte i part del projecte bàsic del carrer de Francesc Layret / Piferrer de Sabadell

Valoració i avaluació

El resultat dels encàrrecs de gestió sempre és molt positiu, l'expertesa de l'empresa municipal en rehabilitació i gestió d'habitatges possibilita un alt grau d'acompliment en els encàrrecs.

Únicament en l'àmbit del foment del lloguer assequible no es van assolir els objectius previstos. Realitzada l'avaluació és possible que sigui pels terminis establerts.

