
Pla local d'habitatge

2022 - 2027

Document per a Exposició Pública

Maig 2022



HABITATGE , URBANISME I ACTIVITATS



Diputació
Barcelona

EQUIP REDACTOR:

celobert

ARQUITECTURA ENGINYERIA URBANISME

CELOBERT ARQUITECTURA, ENGINYERIA I URBANISME SCCL

Paula Martí Comas, arquitecta-urbanista (Direcció)

Núria Colomé Montull, arquitecta-urbanista

Eduard Cabré Romans, polítolleg-urbanista

Helena Trias Prats, arquitecta

Altres intervinents:

Montserrat Mercadé Marimon, geògrafa

Òscar López Martínez, economista

ENS DESTINATARI:

AJUNTAMENT DE BADIA DEL VALLÈS

Daniel Serrano Serrat	Coordinador del PLH Arquitecte Municipal.
Eva Menor Cantador	Alcaldeessa de Badia del Vallès
Rafael Moya Camarón	Primer tinent d'alcaldeessa de l'Àrea de Dret a la Ciutat i Agenda Urbana.
Josep Martínez Valencia	Tinent d'alcaldeessa d'Àrea de Ciutadania i Drets Civils
Victòria Henderson	Cap de Serveis de l'Àrea d'Acció Comunitària Inclusiva
Carolina Sánchez	Cap de Serveis Socials, Gent Gran i Dependència, i Feminisme
Anna Serrano	Tècnica d'habitatge
Vanesa Chavero	Cap de Serveis de l'Àrea d'Entorn Urbà i Dret a la Ciutat
Xavier Cabrera	Tècnic del Pla Local d'Acció Comunitària Inclusiva
Oscar Chamorro	Polícia Local

CONTRACTACIÓ I GESTIÓ:

DIPUTACIÓ DE BARCELONA / ÀREA D'INFRAESTRUCTURES I ESPAIS NATURALS

GERÈNCIA DE SERVEIS D'HABITATGE, URBANISME I ACTIVITATS
Oficina d'Habitatge

Ània Pluma Vilanova

Tècnica gestora

INTRODUCCIÓ	6
ANÀLISI	11
1 PLANEJAMENT SECTORIAL I ESTRATÈGIC EN RELACIÓ AMB L'HABITATGE	11
1.1 PLA TERRITORIAL SECTORIAL D'HABITATGE DE CATALUNYA	11
1.1.1 OBJECTIUS DEL PTSHC	11
1.1.2 PROPOSTES DEL PTSHC	12
1.2 PLANS MUNICIPALS	13
1.2.1 PLA D'ACCIÓ LOCAL "IMAGINA BADIA", 2018	13
1.2.2 ESTUDI PER A LA REVISIÓ DEL MODEL URBÀ DE BADIA DEL VALLÈS (2018)	14
1.2.3 INFORME D'ANÀLISI I GENERACIÓ DE MARC TEÒRIC PER A UN PLA LOCAL D'HABITATGE A BADIA DEL VALLÈS (2019)	14
2 EMMARCAMENT TERRITORIAL I SITUACIÓ DE L'HABITATGE	17
2.1 ESTRUCTURA URBANA	18
3 LES PERSONES	20
3.1 DINÀMICA DEMOGRÀFICA I RESIDENCIAL	20
3.1.1 LES COMPONENTS DE CREIXEMENT	21
3.1.2 ESTRUCTURA D'EDATS	23
3.1.3 LLOC DE NAIXEMENT	25
3.1.4 NACIONALITAT	26
3.2 LES LLARS	28
3.2.1 DIMENSIÓ I TIPUS DE LA LLAR SEGONS PADRÓ	29
3.3 ESTIMACIONS DE POBLACIÓ I LLARS	31
3.4 SITUACIÓ SOCIOECONÒMICA	32
3.4.1 EVOLUCIÓ DE L'ATUR	32
3.4.2 PERSONES BENEFICIÀRIES DE PRESTACIONS PER DESOCUPACIÓ	34
3.4.3 RENDA BRUTA FAMILIAR DISPONIBLE	35
3.4.4 DISTRIBUCIÓ DE LA RENDA DE LES LLARS (UNITATS DE CONSUM)	36
3.4.5 EL LLINDAR D'ESFORÇ RECOMANAT EN EL LLOGUER	40
3.5 PROBLEMÀTIQUES EN RELACIÓ A L'ACCÉS I MANTENIMENT DE L'HABITATGE	41
3.5.1 DIFÍCULTATS D'ACCÉS A L'HABITATGE	41
3.5.2 DIFÍCULTATS DE PAGAMENT DE L'HABITATGE	44
3.5.3 PÈRDUA DE L'HABITATGE	45
3.5.4 L'OCUPACIÓ SENSE TÍTOL HABITANT	46
3.5.5 SENSELLARISME	46
3.6 ESTIMACIÓ DE NECESSITATS	46
4 EL PARC D'HABITATGES	49
4.1 CARACTERÍSTIQUES GENERALS DEL TEIXIT RESIDENCIAL	49
4.1.1 NOMBRE D'IMMOBLES DELS EDIFICIS AMB HABITATGES	49
4.1.2 ANTIGUITAT	51
4.1.3 SUPERFÍCIE DELS HABITATGES	53
4.1.4 TIPOLOGIES I MODELS EDIFICATORIS	54
4.2 QUALITAT DEL PARC	55
4.2.1 ESTAT DE CONSERVACIÓ DELS HABITATGES	55
4.2.2 ACCESSIBILITAT DELS HABITATGES	58

4.2.3	BARRAQUISME INFRAHABITATGE I INSALUBRITAT DE L'HABITATGE	59
4.3	L'ÚS DEL PARC	59
4.3.1	TIPUS D'HABITATGES: PRINCIPALS, SECUNDARIS I VACANTS	59
4.3.2	HABITATGES BUITS.....	60
4.3.3	EL RÈGIM DE TINENÇA DE L'HABITATGE PRINCIPAL	60
4.3.4	ELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC.....	61
4.3.5	ALTRES RECURSOS RESIDENCIALS DEL MUNICIPI	62
5	LA DINÀMICA DE CONSTRUCCIÓ I REHABILITACIÓ	63
5.1	HABITATGES D'OBRA NOVA.....	63
5.1.1	TIPOLOGIA DE L'HABITATGE ACABAT	64
5.2	LLICÈNCIES TRAMITADES EN RELACIÓ AL PARC D'HABITATGE	64
5.2.1	LLICÈNCIES D'OBRA NOVA	64
5.2.2	LLICÈNCIES DE REHABILITACIÓ	64
6	EL MERCAT DE L'HABITATGE	66
6.1	ELS HABITATGES DE VENDA	66
6.1.1	TRANSACCIONS REGISTRADES	66
6.1.2	PREU DE COMPRAVENDA DELS HABITATGES	67
6.1.3	L'OFERTA DE MERCAT PRIVAT DE COMPRA	68
6.2	ELS HABITATGES DE LLOGUER	69
6.2.1	EVOLUCIÓ NÚMERO DE CONTRACTES I RENDES DE LLOGUER REGISTRADES.....	69
6.2.2	L'OFERTA DE MERCAT PRIVAT DE LLOGUER	71
7	EL PLANEJAMENT.....	72
7.1	PLA TERRITORIAL METROPOLITÀ DE BARCELONA.....	72
7.1.1	ESTRATÈGIA URBANA GENÈRICA.....	73
7.1.2	NOVES CENTRALITATS URBANES.....	73
7.2	PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DE LES CONTINUÏTATS URBANES I LES INFRAESTRUCTURES DE MOBILITAT DE L'EIX DEL RIU RIPOLL... 74	
7.3	PLANEJAMENT MUNICIPAL.....	74
7.3.1	ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT I TRANSFORMACIÓ PREVISTOS	75
7.3.2	POTENCIAL RESIDENCIAL DEL PLANEJAMENT	78
7.4	ALTRES TEMES VINCULATS AL PLANEJAMENT	79
8	ELS RECURSOS RESIDENCIALS	80
8.1	HABITATGES DE PROPIETAT PÚBLICA	80
8.1.1	AJUNTAMENT DE BADIA	80
8.1.2	AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA	81
8.1.3	MINISTERI DE DEFENSA.....	82
8.2	HABITATGES ASSEQUIBLES DE PROPIETAT PRIVADA.....	82
8.2.1	HABITATGES PRIVATS DE LLOGUER INCLOSOS A LA BORSA D'HABITATGE	83
8.2.2	HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL DE VENDA.....	83
8.2.3	HABITATGES D'ENTITATS FINANCERES DESTINATS AL LLOGUER SOCIAL.....	84
8.3	ALTRES RECURSOS RESIDENCIALS UTILITZATS PER L'ADMINISTRACIÓ.....	84
9	ORGANIGRAMA I PRESSUPOST MUNICIPAL	85
9.1	ORGANIGRAMA MUNICIPAL EN RELACIÓ A L'HABITATGE.....	85

9.2	PRESSUPOST DE L'AJUNTAMENT DE BADIA - EXERCICI 2021.....	86
10	INICIATIVES MUNICIPALS EXISTENTS	88
10.1	OFICINA LOCAL D'HABITATGE.....	88
10.1.1	REGISTRE DE SOL·LICITANTS D'HABITATGE DE PROTECCIÓ OFICIAL.....	90
10.1.2	TRAMITACIÓ DELS AJUTS AL PAGAMENT DEL LLOGUER DE L'AHC.....	90
10.1.3	COORDINACIÓ AMB L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA	92
10.1.4	PRESTACIONS ECONÒMIQUES D'URGÈNCIA SOCIAL	92
10.1.5	ATENCIÓ AL RISC DE PÈRDUA DE L'HABITATGE	94
10.1.6	ATENCIÓ A LA POBRESA ENERGÈTICA	95
10.1.7	ATENCIÓ A LES LLARS OCUPANT SENSE TÍTOL HABITANT	97
10.1.8	ADJUDICACIÓ D'HABITATGES MUNICIPALS	97
10.2	SERVEIS SOCIALS.....	97
10.2.1	ATENCIÓ AL SENSELLARISME	98
10.2.2	ARRANJAMENT D'HABITATGES DE PERSONES GRANS.....	98
10.3	SERVEI D'URBANISME.....	98
10.3.1	DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC	99
10.3.2	ATORGAMENT DE LICÈNCIES DE NOVA EDIFICACIÓ I REHABILITACIÓ	99
10.3.3	BONIFICACIONS FISCALS	99
10.3.4	PROJECTES DE REHABILITACIÓ ENERGÈTICA	100
10.3.5	TRANSFORMACIÓ DE LOCALS MUNICIPALS.....	103
10.3.6	PROGRAMES DE REHABILITACIÓ	104
10.4	ÀREA D'ACCIÓ COMUNITÀRIA INCLUSIVA	105
10.4.1	SERVEI DE CONVIVÈNCIA I CIVISME	105
10.4.2	PLA LOCAL D'ACCIÓ COMUNITÀRIA INCLUSIVA (PLACI)	106
10.4.3	SERVEI DE JOVENTUT	107
10.4.4	ORDENANÇA DE CIVISME.....	107
10.5	POLICIA LOCAL.....	108
10.5.1	CONFLICTES DE CONVIVÈNCIA	108
10.5.2	OCUPACIONS D'IMMOBLES	108
10.6	OFICINA D'HABITATGE DE BARBERÀ DEL VALLÈS	108
10.7	OFICINA COMARCAL D'HABITATGE DEL VALLÈS OCCIDENTAL	109
10.8	AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA.....	110
10.9	ESPais DE COORDINACIÓ	111
	DIAGNOSI.....	113
1	DEBILITATS, AMENACES, FORTALESES I OPORTUNITATS	113
2	SÍNTESI DE LA DIAGNOSI	121
	PLA D'ACCIÓ	124
1	ESTRATÈGIA	124
1.1	ELS REPTES.....	124
1.2	ELS MECANISMES	126
1.3	EIXOS I ACTUACIONS PROPOSADES	129

A. REHABILITAR I MILLORAR EL PARC EXISTENT	130
B. GESTIONAR L'HABITATGE PROTEGIT I SOCIAL	150
C. DIVERSIFICAR LES TIPOLOGIES RESIDENCIALS	164
D. AMPLIAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL	178
E. FACILITAR L'ACCÉS I EL MANTENIMENT DE L'HABITATGE	187
2 EXECUCIÓ DEL PLA LOCAL D'HABITATGE	200
2.1 RESPOSTA A LES NECESSITATS D'HABITATGE	202
2.2 CALENDARI	203
2.3 PRESSUPOST I FINANÇAMENT	205
2.4 GOVERNANÇA	209
2.4.1 ESPAIS DE COORDINACIÓ I PARTICIPACIÓ	209
2.4.2 EQUIPS MUNICIPALS NECESSARIS PER AL DESENVOLUPAMENT DEL PLH	210
2.4.3 MECANISMES DE SEGUIMENT I AVALUACIÓ DEL PLH	213

ANNEXOS

ANNEX 1 – PLÀNOLS

ANNEX 2 – PROCÉS PARTICIPATIU

ÍNDEX DE PLÀNOLS

I-1	SITUACIÓ
I-2	EMMARCAMENT TERRITORIAL
I-2.1	ESTRUCTURA
I-2.2	DISTRICTES I SECCIONS CENSALS
I-2.3	TRAMES RESIDENCIALS
I-3	PERSONES
I-3.1	RENDA MITJANA PER LLAR PER SECCIÓ CENSAL, 2017
I-3.2	PERCENTATGE DE PERSONES EN LLARS DE RENDA INFERIOR A 10.000€ PER SECCIÓ CENSAL, 2017
I-3.3	DENSITAT DE POBLACIÓ PER SECCIONS CENSALS
I-4	CARACTERÍSTIQUES DEL PARC D'HABITATGES
I-4.1	NÚMERO DE PLANTES
I-4.2	ANY DE CONSTRUCCIÓ
I-4.3	SUPERFÍCIE DE CONSTRUCCIÓ PER PARCEL·LA
I-4.4	SUPERFÍCIE DE PARCEL·LA
I-5	PLANEJAMENT
I-5.1	ESTRATÈGIES URBANES DEL PLA TERRITORIAL METROPOLITÀ DE BARCELONA
I-5.2	CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA DEL SÒL
I-5.3	QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA DEL SÒL
I-5.4	SÒLS D'EQUIPAMENTS I ESPAIS LLIURES
I-6	RECURSOS RESIDENCIALS
I-6.1	HABITATGES DE PROPIETAT PÚBLICA
I-6.2	PATRIMONI PÚBLIC MUNICIPAL

INTRODUCCIÓ

El Pla Local d'Habitatge (PLH) és el document tècnic que, partint de l'anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge i de les condicions socioeconòmiques, urbanístiques, i d'organització municipal en un àmbit territorial determinat, 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.

Badia del Vallès aborda la redacció del seu primer PLH amb la voluntat d'establir una estratègia municipal que abordi la problemàtica de l'habitatge de forma transversal i, particularment, que doni resposta a dos dels principals reptes del municipi: la rehabilitació del parc residencial i la desqualificació dels habitatges de protecció oficial en els propers anys.

Un PLH inclou les **fases** següents:

- **Anàlisi:** Aprofundeix en el planejament sectorial i estratègic i la seva implementació al municipi; l'emmarcament territorial i urbà; qüestions relatives a les persones, inclosa una estimació de necessitats en matèria d'habitatge; el parc d'habitatge actual; la dinàmica de construcció i rehabilitació; el mercat de l'habitatge; el planejament urbanístic; els recursos residencials; i les iniciatives municipals existents.
- **Diagnosi:** Ponderació de les debilitats, amenaces, fortaleces i oportunitats.
- **Pla d'Acció:** Identifica els grans reptes en matèria d'habitatge i formula estratègies i actuacions específiques per abordar-los.
- **Tramitació:** El document final del PLH haurà de ser aprovat pel Ple Municipal i posat a exposició pública durant un mes. Posteriorment es donarà resposta a les al·legacions i s'incorporaran els canvis corresponents al document del PLH. Finalment es remetrà el document final a la Generalitat, que tindrà tres mesos per a revisar-lo abans de la seva aprovació definitiva.

Els **agents implicats** en la redacció del PLH són:

- **Equip redactor:** És l'encarregat de revisar i contrastar la informació i documentació, analitzar-la, i acompanyar els equips municipals a l'hora de fer una diagnosi conjunta de la situació de l'habitatge al municipi.
- **Referent tècnic:** És la persona designada per l'Ajuntament per mantenir el contacte entre els equips tècnics i polítics municipals i l'equip redactor.
- **Equip tècnic municipal:** El conformen totes les persones que treballen en matèria d'habitatge a l'Ajuntament des dels diferents departaments. La seva aportació durant la redacció del PLH consistirà en facilitar informació i participar en la diagnosi i formulació d'actuacions.
- **Responsables polítics:** Fa referència a les persones amb càrrecs electes involucrades en la redacció del PLH.
- **Tècnica gestora de l'Oficina d'Habitatge de la Diputació de Barcelona:** Dinamitza el treball entre l'equip redactor i els responsables i equips tècnics municipals, i vetlla per l'assoliment dels objectius establerts.

El **procés de redacció del Pla de l'anàlisi i la diagnosi** s'ha desenvolupat a partir de les següents tasques:

1. Recull de la informació i documentació necessària.
2. Anàlisi de la realitat del municipi en matèria d'habitatge per tal d'identificar les principals problemàtiques.
3. Elaboració de gràfics i plànols que expliquin les principals dades analitzades.

4. Incorporació de les aportacions dels equips tècnics i polítics municipal a l'anàlisi, i elaboració de la diagnosi conjuntament.
5. Incorporació de les aportacions del procés de participació ciutadana durant el procés d'elaboració del pla d'acció.

Per a la redacció del PLH, a banda del treball a partir de la informació estadística existent, els arxius administratius i cadastre, entre d'altres, s'ha nodrit de les entrevistes i reunions telemàtiques següents:

- **Primera reunió de coordinació** de la redacció del Pla Local d'Habitatge de Badia del Vallès, amb l'equip de govern i equips tècnics, 12 de gener de 2021.
- **Entrevistes bilaterals** amb els equips tècnics de les àrees d'Urbanisme, Serveis Socials, Participació ciutadana, Acció Comunitària Inclusiva, Policia Local i Secretari Municipal, 23 febrer-15 d'abril de 2021.
- **Presentació i revisió del document d'Anàlisi**, 19 de març de 2021.
- **Entrevista amb responsables de l'Agència de l'Habitatge**, 29 de març de 2021.
- **Reunió de treball DAFO amb equips tècnics** de les àrees d'Urbanisme, Serveis Socials, Participació ciutadana, Acció Comunitària Inclusiva i Policia Local, 16 d'abril de 2021.
- **Reunió de treball DAFO amb l'equip de govern**, 16 d'abril de 2021.
- **Visita presencial** a Badia amb el Regidor d'Habitatge i l'Arquitecte Municipal, 6 de maig de 2021.
- **Reunió de treball DAFO amb representants polítics dels grups de l'oposició** al ple municipal, 4 de juny de 2021.
- **Entrevistes bilaterals amb representants de l'Associació de veïns i veïnes, Finques Marcal, la PAH, i la Parròquia de la Mare de Déu de la Mercè**, 8 i 13 de juliol de 2021.

Un Pla Local d'Habitatge també ha d'incloure mecanismes de participació ciutadana, tal i com estableix l'article 14.10 de la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge. L'Ajuntament de Badia del Vallès ha desplegat un **procés de participació ciutadana** en el marc d'aquest PLH consistent en:

- Dos grups de discussió, un amb gent gran i l'altre amb joves.
- Enquesta en línia.
- Difusió mitjançant el servei de premsa.
- Retorn als grups de discussió i a les persones que hagin respost l'enquesta.

Les aportacions del procés participatiu s'han tingut en compte en l'elaboració d'aquest PLH i particularment en la formulació del Pla d'Acció.

Marc legal

El marc legal de la política municipal d'habitatge és ampli i ha estat molt canviant durant els darrers anys, fruit d'un ampli esforç, tant per part de les entitats socials com de les administracions públiques, per fer possible l'adaptació normativa a les necessitats habitacionals canviant. Alhora, aquest marc normatiu ha topat amb una forta oposició per part d'alguns sectors socials, fet que ha conduït a la suspensió cautelar de diferents preceptes i l'anul·lació d'alguns d'ells per part dels tribunals. No obstant, la normativa descrita és tota ella vigent.

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

- **Llei 18/2007 de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.**
- **Decret Llei 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme.**

- Decret Llei 1/2015 de 24 de març, de mesures extraordinàries urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària.
- Llei 24/2015, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.
- Llei 4/2016 de 23 de desembre, de mesures per a la protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.
- Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures per millorar l'accés a l'habitatge.
- Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer.

Aquesta darrera llei, modifica diferents articles de les lleis anteriorment citades per tal d'incrementar i donar suport a la creació d'habitatge de protecció pública i habitatge de lloguer, en un context on el parc destinat a polítiques socials no arriba al 2% del parc d'habitatge existent a Catalunya, i per tant, molt lluny dels estàndards europeus.

La llei s'estructura entorn a 4 seccions, que permeten identificar clarament els seus objectius:

1. Mesures davant la desocupació permanent d'habitatges.
2. Mesures per resoldre situacions d'emergència social.
3. Mesures per articular un nou model d'habitatge amb protecció oficial.
4. Mesures per propiciar una moderació dels preus del lloguer d'habitatges lliures.

En l'àmbit de la rehabilitació i la millora de l'eficiència energètica, el [Reial Decret 853/2021](#) i el [Reial Decret Llei 19/2021](#) regulen l'accés als programes d'ajuts del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència finançats pels fons europeus Next Generation. El [Decret Llei 28/2021](#) modifica el Codi civil de Catalunya en relació als acords i assumpció de costos de les obres. Finalment, la [Resolució DSO/825/2022](#) obre la convocatòria per a la concessió de subvencions.

Recentment també s'ha aprovat la [Llei 1/2022, del 3 de març, de modificació de la Llei 18/2007, la Llei 24/2015 i la Llei 4/2016 per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge](#), que incideix en els següents àmbits:

- Reforça les mesures davant la desocupació permanent d'habitatges, constitutiva d'un incompliment de la funció social de la propietat.
- Redueix el nombre d'habitatges per ésser considerat gran tenidor de 15 a 10 habitatges.
- Recupera els articles del Decret Llei 17/2019 anul·lats pel Tribunal Constitucional i introdueix millores tècniques orientades a facilitar el procés de sol·licitud i gestió dels lloguers socials obligatoris.
- Introdueix mesures de reforç per evitar la pèrdua imminent de l'habitatge habitual mitjançant lloguers socials.

Marc legal dels plans locals d'habitatge

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

- Pla Territorial Sectorial d'Habitatge i els seus instruments de desenvolupament. Actualment es troba en la fase final de redacció.
- Programes supramunicipals d'habitatge. Badia del Vallès disposa, en aquest sentit, del Consorci Metropolità de l'Habitatge i l'Oficina d'Habitatge de la Diputació de Barcelona com a entitats de suport per a l'impuls de polítiques d'habitatge.

→ Plans locals d'habitatge.

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

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

Pla local d'habitatge

Fase I: Anàlisi

Juliol 2021



H A B I T A T G E , U R B A N I S M E I A C T I V I T A T S



**Diputació
Barcelona**

ANÀLISI

1 PLANEJAMENT SECTORIAL I ESTRATÈGIC EN RELACIÓ AMB L'HABITATGE

Actualment Badia del Vallès compta amb diferents plans estratègics que defineixen el marc de la política d'habitatge i estableixen compromisos en relació a objectius a assolir. A continuació es fa un repàs d'aquests plans i dels seus principals compromisos en relació amb l'habitatge.

- Pla Territorial Sectorial d'Habitatge.
- Plans estratègics municipals.
 - Pla d'Acció Local "Imagina Badia" (2018).
 - Informe d'anàlisi i generació de marc teòric per a un pla local d'habitatge a Badia del Vallès (2019).
 - Diagnosi d'acció comunitària inclusiva de Badia del Vallès (2020).

1.1 PLA TERRITORIAL SECTORIAL D'HABITATGE DE CATALUNYA

El Pla Territorial Sectorial D'Habitatge de Catalunya (PTSHC) és un instrument de planificació i programació a llarg termini de les polítiques d'habitatge a Catalunya i actualment es troba en fase de tramitació.

1.1.1 OBJECTIUS DEL PTSHC

L'objectiu principal del PTSHC és garantir que totes les noves llars que es formaran durant els 15 anys posteriors a la seva entrada en vigor podran accedir a un habitatge digne i adequat. A banda d'aquest objectiu general s'estableixen 3 objectius estratègics:

1. **Ampliar el parc d'habitatge de lloguer social fins que representi com a mínim el 5% del parc principal. Aquest parc inclou:** habitatges dotacionals; habitatges protegits de lloguer; habitatges d'inclusió; habitatges de la xarxa de mediació; i altres habitatges de lloguer de preu assequible impulsats directament o indirecta pel sector públic.
2. **Promoure un ús més eficient i social del parc d'habitatges existent,** mitjançant:
 - L'adquisició de la propietat d'habitatges provinents de bancs i grans tenidors per a destinar-los a lloguer social.
 - L'adquisició de l'ús d'habitatges provinents de bancs i grans tenidors per a destinar-los a lloguer social.
 - La mobilització del parc buit cap al lloguer social mitjançant mesures com, per exemple, la mediació.
 - L'adquisició d'habitatges en el parc existent també per destinar-los a lloguer social, amb instruments com la delimitació d'àrees de tanteig i retracte.
3. **Ampliar l'oferta de lloguer.** De manera que el 55% de la demanda exclosa resideixi en habitatges de lloguer en els propers 15 anys.

1.1.2 PROPOSTES DEL PTSHC

El PTSHC delimita Badia del Vallès com una **àrea de demanda forta i acreditada (Tipus 1)**¹, pel que haurà de complir l'Objectiu de Solidaritat Urbana,² l'acompliment del qual es fixa per l'any 2037.

COMPLIMENT DE L'OBJECTIU DE SOLIDARITAT URBANA

	Estimació habitatges principals (PTSHC)	OSU (15%)	Projecció habitatges assequibles existents (PTSHC)	Nou HPO i dotacional promogut (PTSHC)	Objectiu PTSHC
2021	5.277	792	368		7,0%
2027	5.277	792	360	107	8,9%
2032	5.277	792	350	183	12,1%
2037	5.277	792	341	161	15,0%
2042	5.277	792	333	7	15,0%

Nota: En la comptabilització dels habitatges existents destinats a polítiques socials el PTSHC té en compte la reducció que es produirà per extinció de contractes de pròrroga forçosa, però no té en compte la pèrdua que es produirà per finalització del termini de qualificació dels habitatges de protecció oficial de compravenda.

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

Adicionalment, en tant que àrea de demanda forta i acreditada tipus 1, Badia haurà de complir amb l'objectiu de disposar d'un 8% d'habitatges de lloguer social l'any 2042, el que equivaldrà a 404 habitatges segons les previsions del PTSHC.

ASSOLIMENT DE L'OBJECTIU DE LLOGUER SOCIAL DEL PTSHC A BADIA DEL VALLÈS

Lloguer social	Nombre d'actuacions	% d'habitatges destinats a polítiques socials respecte el total	Nombre d'actuacions a Badia
Habitatges amb protecció oficial de lloguer	98.000	59,4 %	240
Adquisició d'habitatges de bancs i grans tenidors o ATR	28.000	17,0 %	69
Adquisició d'ús d'habitatges provinents de bancs i grans tenidors (cessió, tanteig)	6.000	3,6 %	15
Mobilització del parc existent cap al lloguer social (xarxa mediació, incentius fiscals, etc.)	33.000	20,0%	81
Total lloguer social	165.000	100,0%	404

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

Finalment, el PTSHC estableix **zones de rehabilitació prioritària**. Badia del Vallès s'inclou entre els municipis amb necessitats de rehabilitació prioritària. En qualsevol cas, el PTSHC no inclou un pressupost específic per donar suport a aquests municipis en la millora dels seus habitatges.

¹ El Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya determina dos tipologies de municipis d'àrea de demanda residencial forta i acreditada, amb obligat compliment de l'Objectiu de Solidaritat Urbana en 15 i 20 anys respectivament. Badia del Vallès es determina com una àrea de demanda forta i acreditada de Tipus 1.

² D'acord amb l'article 73 de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge, els municipis inclosos en àrees declarades pel PTSHC com a àmbits de demanda residencial forta i acreditada han de disposar d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del total d'habitatges principals existents.

1.2 PLANS MUNICIPALS

1.2.1 PLA D'ACCIÓ LOCAL "IMAGINA BADIA", 2018

Es tracta d'un pla d'acció integral fruit de la participació del municipi en el projecte europeu Urbact "sub>urban, reinventing de fringe". El document fa una diagnosi de la situació de partida, identificant alguns reptes que són d'interès per a aquest PLH:

- Aïllament espacial i baixa permeabilitat del teixit urbà.
- Edificacions monofuncionals i monotipològiques.
- Tipus de tinença massa rígida.
- Espai públic, equipaments i recursos infrautilitzats.
- Envel·liment i disminució de la població.
- No sostenibilitat dels fons municipals.
- Externalitats negatives (contaminació acústica i ambiental) de les infraestructures.
- Baixa reputació des de l'exterior.
- Enquistament de problemes socials i econòmics.

El pla es proposa promoure una ciutat més connectada, saludable i inclusiva a partir d'un programa d'estratègies i actuacions en diversos àmbits:

- Connectivitat i relació amb el territori.
- Estructura de la mobilitat.
- Intensificar i programar l'ús de l'espai públic.
- Posada en valor del patrimoni cultural i natural.

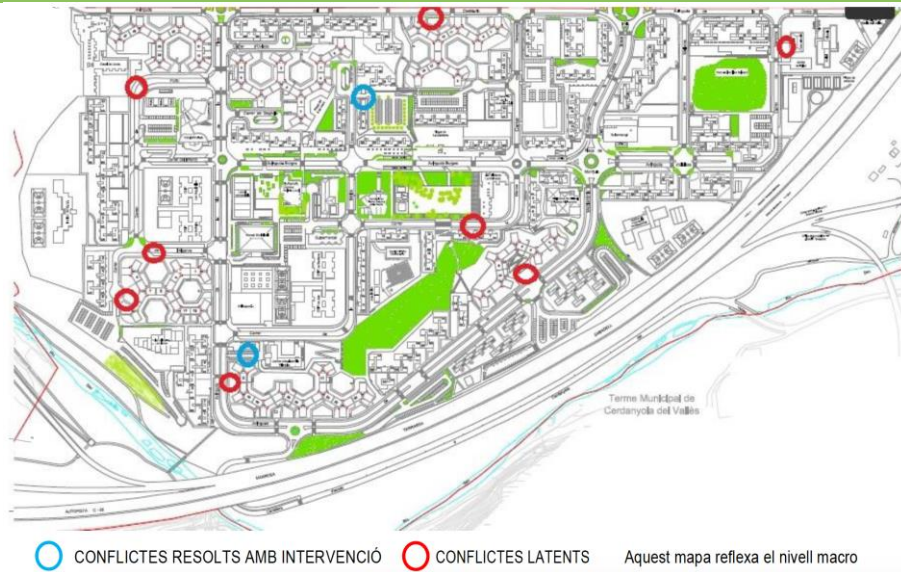
Un dels elements que va posar de relleu aquest projecte són els problemes respiratoris derivats de la contaminació ambiental i les males condicions de climatització dels habitatges.

Reptes i propostes en habitatge

En l'àmbit de l'habitatge, es fa referència a la necessitat de diversificar l'oferta tipològica i a la casuística dels habitatges en planta baixa. S'apunta la manca d'accessibilitat d'alguns edificis malgrat disposar d'ascensor, la necessitat de retirar l'amiant a tots els edificis, i qüestions d'eficiència energètica vinculades a processos de rehabilitació.

També s'aborda la problemàtica derivada de l'escassa oferta d'habitatge per a l'accés a l'habitatge, especialment entre la població jove; així com qüestions relacionades amb problemes de convivència en determinades comunitats.

LOCALITZACIÓ DELS CONFLICTES DE CONVIVÈNCIA RESOLTS I LATENTS, 2018



Font: Fitxa Convivència, Projecte Urbact: Imagina Badia

1.2.2 ESTUDI PER A LA REVISIÓ DEL MODEL URBÀ DE BADIA DEL VALLÈS (2018)

Aquest estudi de l'AMB aborda tres línies estratègiques complementàries: la reprogramació i caracterització de l'espai públic; la modificació de la percepció de densitat i d'escala; i la diversificació i intensificació dels usos i de la densitat.

En l'àmbit de l'habitatge, l'estudi apunta a la necessitat de diversificar i intensificar usos. Un dels problemes clau que observa és el teixit residencial monofuncional, agreujat pel fet d'estar format en la seva pràctica totalitat per un parc d'habitatges amb un règim d'HPO.

L'estudi proposa introduir nous usos, com ara espais d'activitat, que complementin l'ús residencial i d'equipament, i ofereixin noves oportunitats d'ocupació a la població. També proposa la inserció de noves edificacions que permetin generar noves tipologies d'habitatge i crear un parc públic per fer front a la desregulació futura del parc protegit.

1.2.3 INFORME D'ANÀLISI I GENERACIÓ DE MARC TEÒRIC PER A UN PLA LOCAL D'HABITATGE A BADIA DEL VALLÈS (2019)

Aquest informe estableix les bases per a l'anàlisi sociodemogràfic del municipi, així com del mercat immobiliari del municipi i el seu entorn.

Mitjançant l'anàlisi comparatiu en base a indicadors, l'informe arriba a les conclusions següents:

- Badia s'emmarca en el grup de municipis amb una baixada dels preus de venda i un augment dels preus de lloguer.
- Destaca negativament per problemes derivats de sorolls, contaminació i mals olors, delinqüència o vandalisme, i falta de serveis.
- Destaca positivament per comunicacions, neteja i zones verdes.
- Existeix un estigma respecte el municipi vinculat al seu origen com a polígon d'HPO i al fet de que es troba aïllat per grans infraestructures.

- La rigidesa tipològica dels habitatges i la manca de diversitat en l'oferta dificulta l'accés a l'habitatge al municipi.

Escenaris de futur

Respecte a la desqualificació dels HPO, l'informe planteja 3 escenaris:

1. Augment de preus dels habitatges igualant-se amb l'entorn (Barberà- Cerdanyola i Sabadell) que provocaria que els preus de compra i lloguer fossin inassequibles pels habitants del municipi generant un procés de gentrificació que expulsaria una part de la població local.
2. Baixada de preus per l'envelliment de 50 anys. L'entrada al lliure mercat amb uns habitatges devaluats que l'únic atractiu que tenen és un preu molt baix, juntament amb l'aïllament físic del municipi, faria que iniciés un procés de degradació amb un risc molt alt de que el municipi es transformés amb un gueto.
3. Tot i entrar al lliure mercat i estar en una bona ubicació, degut a la degradació, els preus es queden igual (no sobrepasant els actuals topalls de l'HPO). La qualitat dels habitatges baixaria al tenir una demanda de manteniment molt alta amb propietaris amb baix poder adquisitiu i a llarg termini acabaria a l'escenari 2.

Per tal d'evitar la *gentrificació* o la *guetització* del municipi, l'informe conclou que cal invertir en la "rehabilitació del parc edificat fent que la inversió sigui pública i que impliqui la creació d'un percentatge determinat d'habitatge social. Intentar que l'administració, gràcies a la inversió en rehabilitació energètica, allargui el període d'HPO i adquireixi un percentatge d'habitatges del municipi per poder garantir el dret a l'habitatge de persones vulnerables i regular el preu del lliure mercat per evitar un procés de gentrificació."³

Casos d'interès

Per analitzar possibles tendències futures en l'evolució de la problemàtica d'habitatge a Badia, l'informe analitza l'evolució de promocions similars com Bellvitge (Hospitalet de Llobregat, 1965), Ciutat Meridiana (Barcelona, 1963), Sant Ildefons (Cornellà, 1963) i Montbau (Barcelona, 1956).

Tots aquest polígons d'habitatges tenen una mitjana de preu de venda inferior a la mitjana de la ciutat de la que formen part. El total és un 24% inferior de mitjana, sent el cas més extrem el de Ciutat Meridiana, que està un 46% per sota de la mitjana del preu de venda de Barcelona. No s'observa un fet diferencial amb l'antiguitat o la mida dels habitatges respecte l'entorn, pel que la diferència de preu pot tenir a veure amb la qualitat de la promoció, la ubicació, l'estigma o la qualificació dels habitatges com a HPO.

³ Aquests habitatges on s'hagués invertit diners públics passarien a règim d'Habitatge de Protecció Oficial durant els propers anys i quedarien gravats amb una notació registral, ja que s'hauria revaloritzant un patrimoni privat i l'administració es reservaria el dret de regular-ne el preu de venda i de lloguer.

COMPARACIÓ DE PREUS ENTRE POLÍGONS D'HABITATGE

Nom	Montbau (Barcelona)	Sant Ildefons (Cornellà de Ll.)	Ciutat Meridiana (Barcelona)	Bellvitge (Hospitalet de Ll.)
Any de constitució	1956	1963	1963	1965
Habitatges	1.300	20.000	3.670	9.780
Inferioritat de preu respecte la mitjana (ciutat)	16,56%	22,87%	46,02%	11,05%

Font: Elaboració pròpia a partir de l'Informe d'anàlisi i generació de marc teòric per a un pla local d'habitatge a Badia del Vallès.

2 EMMARCAMENT TERRITORIAL I SITUACIÓ DE L'HABITATGE

Badia del Vallès té una extensió de 0,93km² i és el municipi més petit del Vallès Occidental i un dels més petits de Catalunya. Limita amb els municipis de Sabadell (Nord-oest), Barberà del Vallès (Nord-est) i Cerdanyola del Vallès (Sud), en un entorn fonamentalment urbà. Té una població de 13.415 habitants (2020) i una densitat de població molt elevada, de 14.424,7 hab/km².

La seva connectivitat viària és molt bona degut a la proximitat del municipi a la B-30 i la C-58, i malgrat no disposar d'estació pròpia de transport públic ferroviari, l'estació de la línia R4 de rodalies que connecta el municipi amb Barcelona és fàcilment accessible i es troba a 500m del límit terme municipal. Així mateix, Badia es situa a poc més d'1km de distància de l'estació Universitat Autònoma de FGC, malgrat que l'accés a peu requereix superar un desnivell important.

És un municipi petit en extensió i urbanitzat en la seva majoria. La pràctica totalitat de les edificacions són plurifamiliars i construïdes entre els anys 1970 i 1980. Si bé el municipi es va constituir l'any 1994 al independitzar-se de la mancomunitat de Barberà i Cerdanyola, té els seus orígens en el pla del govern espanyol de construir un barri residencial per acollir població immigrada de la resta de l'estat. Com a resultat, la majoria dels habitatges al municipi són de protecció oficial, a punt d'arribar al final de la seva qualificació.

MUNICIPI DE BADIA DEL VALLÈS I EL SEU ENTORN



Font: Geoportal de cartografia. Àrea Metropolitana de Barcelona.

A diferència de la majoria de municipis del seu entorn, Badia del Vallès no disposa d'àrees d'activitat econòmica, pel que la majoria d'habitants treballen a les localitats properes. Es tracta doncs d'un municipi eminentment residencial.

Per contra Badia compta amb una dotació d'equipaments molt important:

→ Centre cívic	→ Centre Antonio	→ INS Federica
→ Centre social El Molí	Machado	Montseny
→ Llar del jubilat i	→ Casal dels Infants	→ Llar d'infants La Llabor
pensionista i Centre	→ CEIP la Jota	→ Llar d'infants La
de dia	→ CEIP La Sardana	Mainada
→ Mercat Municipal	→ CEIP Las Seguidillas	→ Complex Esportiu
→ Mercat de venda	→ Centre de Formació	→ Poliesportiu
ambulant	d'Adults Badia del	→ Casal de Joves
→ Auditori Municipal	Vallès	→ Centre d'Assistència
→ Biblioteca	→ INS Badia del Vallès	Primària

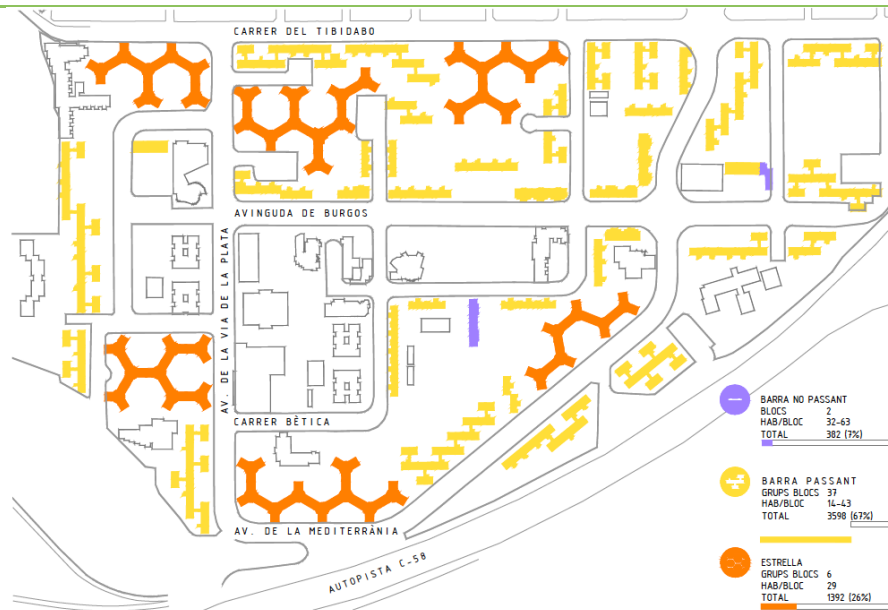
Badia del Vallès ha mantingut una població relativament estable en els darrers anys, amb una certa tendència a la baixa com a conseqüència de l'envelliment de la seva població i de l'empitjorament de l'estat físic del parc construït, que no s'ha vist compensat per una oferta significativa d'habitatge d'obra nova.

2.1 ESTRUCTURA URBANA

El municipi de Badia del Vallès es va crear a partir de la segregació d'un polígon residencial construït a cavall de Cerdanyola i Barberà. Així doncs, tot el municipi té com a origen l'ús residencial planificat i executat centralitzadament, tot ell integrat per habitatges amb protecció oficial de promoció pública, sense possibilitat de creixement, ni sòl d'activitats. Aquest origen ha configurat una estructura urbana pròpia, resultat de la combinació de 3 tipologies edificatòries principals (veure secció 4.1.4 per a més detall):

- Bloc Alcalà o de Barra no passant
- Bloc en H o de Barra passant
- Bloc Estrella

PRINCIPALS TIPUS DE BLOCS



Font: Pla d'Acció Local "Imagina Badia" (2018)

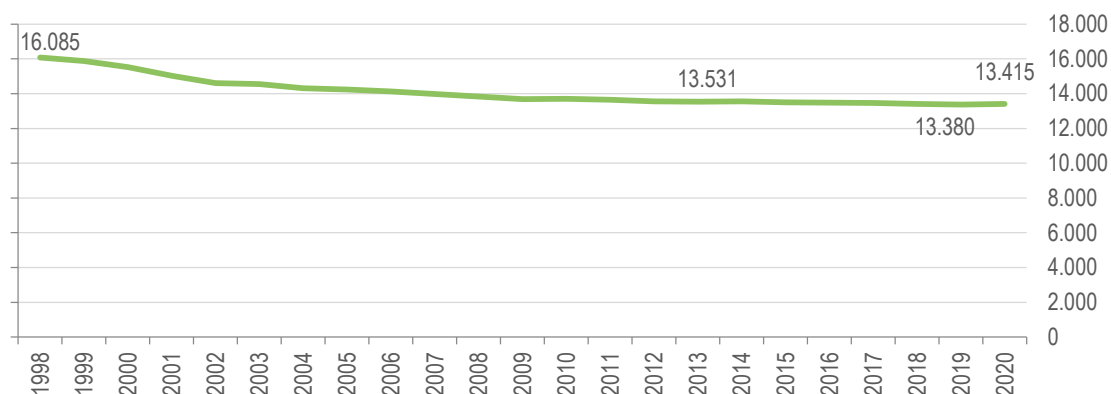
Badia del Vallès no s'estructura en barris o districtes sinó en agrupacions d'edificis que per les seves característiques anàlogues s'entenen com un sector a l'hora de plantejar polítiques públiques territorialitzades.

3 LES PERSONES

3.1 DINÀMICA DEMOGRÀFICA I RESIDENCIAL

Badia del Vallès ha experimentat un **decreixement de població**: dels 16.085 habitants el 1998 als 13.415 del 2020, amb una pèrdua de 2.670 habitants.

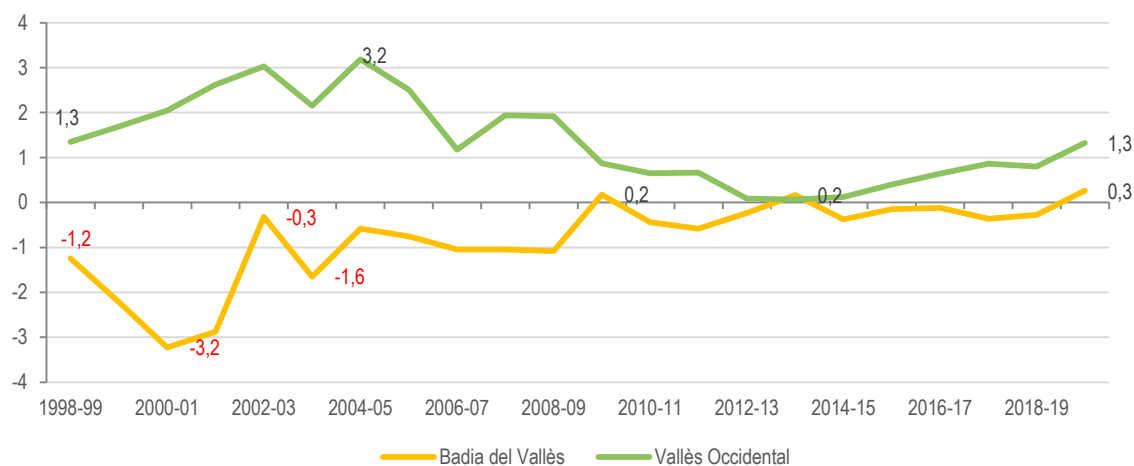
EVOLUCIÓ DEL CREIXEMENT DE POBLACIÓ, 1998 - 2020



Font: Elaboració pròpia a partir d'IDESCAT i padró municipal d'habitants.

- D'aquesta sèrie de 22 anys, únicament ha tingut un saldo positiu el 2010, 2014 i 2020, amb un índex de creixement molt minso, del 0,2% en els dos primers anys i el 0,3% el 2020.
- Cal tenir en compte que inicialment Badia es va dissenyar per acollir fins a 25.000 persones, fita que s'estima que es va assolir durant els anys 80.
- La màxima pèrdua es produeix el 2001, any en què el balanç és de -501 persones.
- A partir d'aquell any les pèrdues són menors, inclús en els anys de la profunda crisi que arranca el 2009.
- L'evolució del creixement contrasta molt amb la que segueix el Vallès Occidental en el seu conjunt, en què si bé redueix el ritme, sobretot en els anys de crisi, sempre ha estat positiu i es recupera amb més força.

VARIACIÓ INTERANUAL DE POBLACIÓ, 1998 - 2020



Font: Elaboració pròpia a partir d'IDESCAT i padró municipal d'habitants.

3.1.1 LES COMPONENTS DE CREIXEMENT

La pèrdua de població pot ser deguda tant a un creixement natural negatiu o feble com a unes migracions negatives, o la combinació d'ambdós fenòmens.

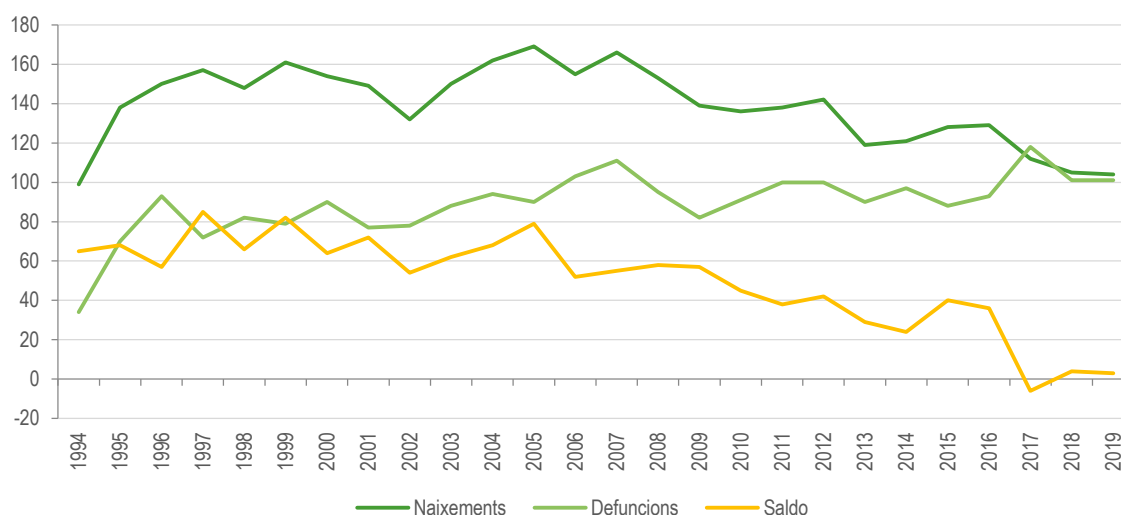
Creixement natural

En el cas de Badia de Vallès, **el creixement natural ha estat en quasi tots els anys positiu però minvant**. Únicament el 2017 el saldo és negatiu, però sense assolir la desena.

L'evolució posa de relleu:

- Natalitat ascendent en dos períodes (1995-2000 i 2004-2008) i minvant a partir del 2009 amb una reducció més important a partir del 2017.
- Mortalitat irregularment ascendent.
- Creixement natural quasi nul a partir del 2017.

EVOLUCIÓ DEL CREIXEMENT NATURAL, 1994 – 2019



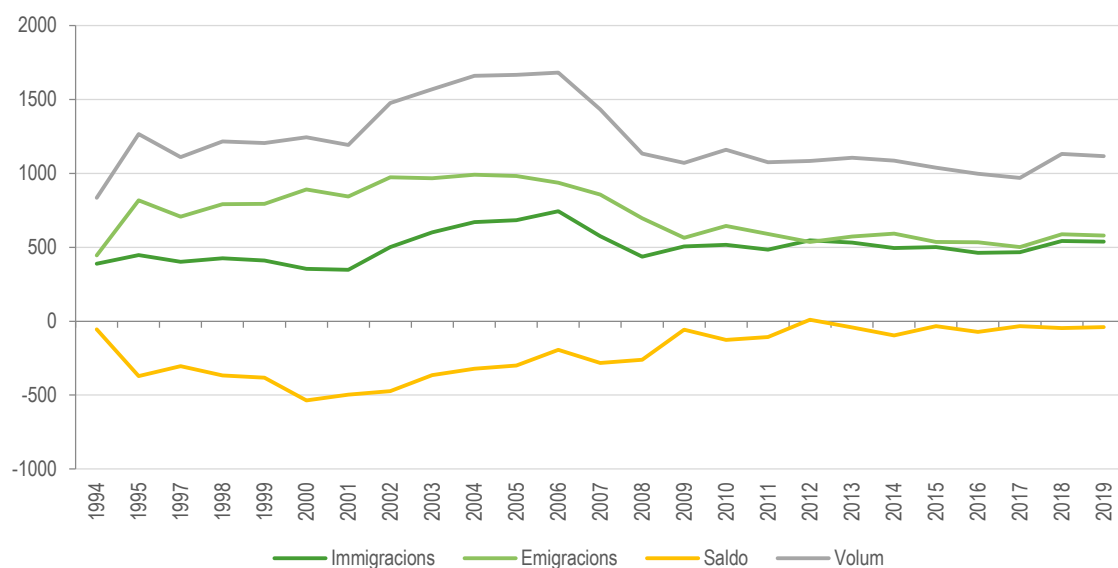
Font: Elaboració pròpia a partir de l'INE, Moviment Natural de la Població.

Migracions internes

Les **migracions internes han estat negatives en tots els anys**, llevat del 2012, any en què proporciona un saldo que supera la desena.

- El volum de les emigracions ha estat notablement superior entre el 1998 i 2002, amb una proporció mitjana de dos emigrants per un immigrant.
- Des del 2003, els dos fluxos tendeixen a igualar-se, més per reducció de les emigracions que per augment de les immigracions. Del 2003 al 2008 la proporció passa a 1,5 emigrants per 1 immigrant, i des del 2009 es redueix a 1,1.
- El volum total dels moviments ha superat en tots els anys el miler. Amb tot, el pic se situa entre els anys 2004 i 2006.

EVOLUCIÓ DE LES MIGRACIONS INTERNES, 1994 - 2019



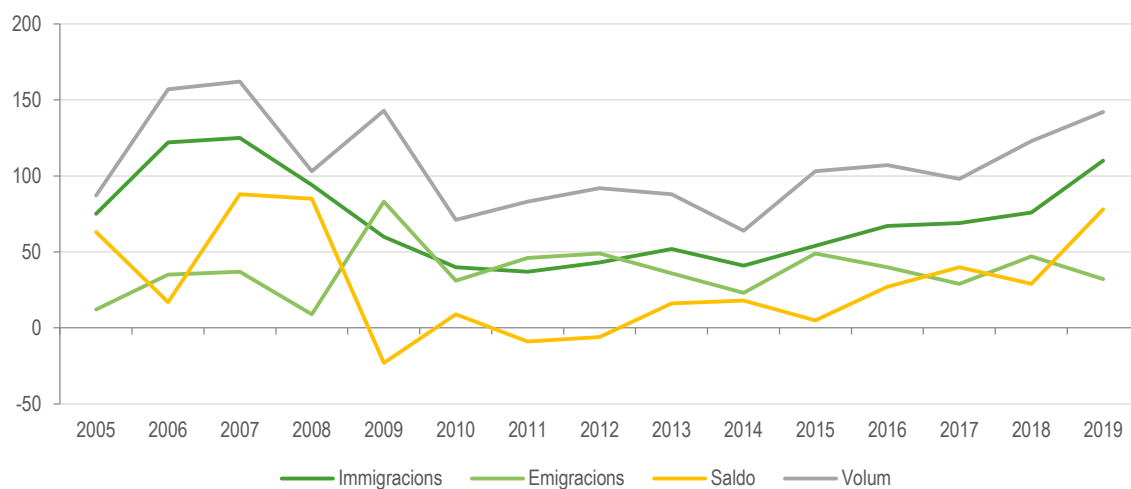
Font: Elaboració pròpia a partir d'IDESCAT, Estadística de variacions residencials de l'INE.

Migracions externes

Pel que fa a les **migracions externes**, en volum són força menors que les internes, però aporten una mica més de població. Es pot observar:

- Augment fins el 2007.
- Una primera reducció el 2008 a causa de la reducció de la immigració mentre que el nombre d'emigrants és el més baix de tota la sèrie, just per sota la desena.
- Saldos negatius entre el 2009 (el màxim) i el 2012, amb un únic any amb un petit guany. La pèrdua en els dos darrers anys és molt minsa, de menys d'una desena.
- Recuperació a partir del 2013, si bé lentament en un inici. El 2019 s'acosta a saldos de la primera etapa.

EVOLUCIÓ DE LES MIGRACIONS EXTERNES, 2005 - 2019



Font: Elaboració pròpia a partir d'IDESCAT, Estadística de variacions residencials de l'INE.

Si es posen de costat els 2 components de creixement, natural i migratori, distingint l'intern i l'extern, es veu més clarament que la pèrdua de població ha estat a causa d'un saldo migratori intern que els saldos positius del natural no han pogut compensar, si bé han esmorteït la pèrdua.

EVOLUCIÓ DELS SALDOS NATURAL I MIGRATORI INTERN I EXTERN. 2005 - 2019

	Natural	Intern	Extern	Total
2005	79	-299	63	-157
2006	52	-193	17	-124
2007	55	-282	88	-139
2008	58	-260	85	-117
2009	57	-57	-23	-23
2010	45	-127	9	-73
2011	38	-106	-9	-77
2012	42	10	-6	46
2013	29	-42	16	3
2014	24	-97	18	-55
2015	40	-34	5	11
2016	36	-73	27	-10
2017	-6	-34	40	0
2018	4	-46	29	-13
2019	3	-40	78	41

Font: Elaboració pròpia a partir d'IDESCAT, Estadística de variacions residencials de l'INE.

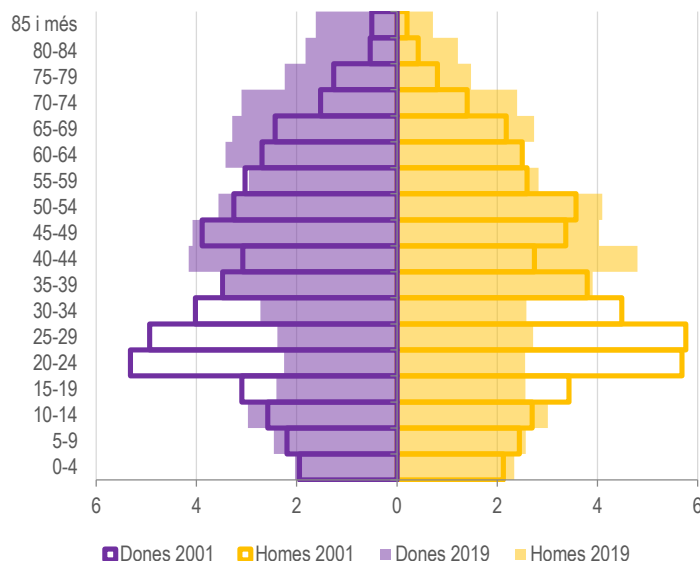
3.1.2 ESTRUCTURA D'EDATS

Si comparem l'estructura d'edats de la població de Badia del Vallès dels anys 2001 i 2019 es dibuixa un procés de maduració. Convé destacar:

- Disminució dels efectius de 20-39 anys en una mica menys de 2.950 persones, sent els més afectats els joves de 20 a 29 anys. Assenyalar que aquesta reducció coincideix amb unes generacions amb menor volum d'efectius per un menor nombre de naixements (la natalitat comença a augmentar a mitjans dels anys 90).
- Reducció del nombre d'efectius de 0 a 9 anys (cinquanta entre ambdós) i guany molt migrat dels de 10 a 14 (menys d'una desena).
- Petita reducció també d'efectius dels grups de 45 a 54 anys (menys d'una desena), i més nombrosa en els de 55 a 59 anys tot i no arribar a la vuitantena.
- L'únic grup d'edat que guanya efectius entre la població adulta és el de 40 a 44 anys, amb un augment relatiu del 37%.
- Augment de volum, i per tant de pes, de la població de més de 64 anys.

Així doncs, l'emigració és relativament jove tot i que també inclou persones adultes, afecta la natalitat i la immigració no pot acabar de contrarestar la pèrdua.

PIRÀMIDE D'EDATS PER SEXE, SUPERPOSICIÓ 2001 I 2019



Font: Elaboració pròpia a partir d'IDESCAT, Padró continu de l'INE.

L'augment de l'edat mitjana de la població és també signe de la maduració, que passa dels 36,9 anys el 2001 als 42,8 el 2019, 6 anys més gran.

- Malgrat la pèrdua de població infantil, l'índex de dependència augmenta a causa d'una disminució encara més gran de la població en edat activa (dels 16 als 64 anys).
- Augmenta però més la dependència senil, per la combinació de la pèrdua d'efectius en edat adulta anteriorment esmentada i l'augment de la població gran. La proporció és de quasi un terç de població gran respecte la població en edat activa, proporció molt alta.

DEPENDÈNCIA INFANTIL I SENIL, 2001 I 2019

	2001	2019	2001-2019
Dependència infantil	20,7%	26,1%	5,4%
Dependència senil	15,3%	32,8%	17,5%
Dependència global	36,0%	58,9%	22,9%
Edat mitjana població	36,9	42,8	6,0

Font: Elaboració pròpia a partir d'IDESCAT, Padró continu de l'INE.

L'índex d'envelliment mostra que **Badia del Vallès és un municipi envellit atès que hi ha més persones grans que nens.**

- L'índex, que el 2001 era de 74,1, augmenta fins als 125,6, una mica més de 51 punts percentuals, a causa de la reducció de la població infantil (-88) però sobretot per l'augment de la gran (+1.066).
- L'índex de sobreenvelliment també ha augmentat, fins a l'11,3, però no és un augment tant significatiu, si bé en cinc a deu anys podria ser un augment més notable.

ENVELLIMENT I SOBREENVELLIMENT, 2001 I 2019

	2001	2019	2001-2019
Envelliment	74,1%	125,6%	51,5%
Sobreenvelliment	4,1%	11,3%	7,2%

Font: Elaboració pròpia a partir d'IDESCAT, Padró continu de l'INE.

Badia del Vallès té una població més gran que la mitjana de la comarca:

- Pes menor de la dependència infantil.
- Més pes de la dependència senil.
- Un índex d'envelliment força més gran.
- Amb tot, índex de sobreenvelliment menor, en quasi 4 punts percentuals.
- Edat mitjana de la població 2 anys més gran.

ÍNDEXS DE DEPENDÈNCIA, ENVELLIMENT I SOBREENVELLIMENT, 2019

	Badia del Vallès	Vallès Occidental	Municipi - comarca
Dependència infantil	26,1%	27,8%	-1,7%
Dependència senil	32,8%	25,4%	7,4%
Dependència global	58,9%	53,2%	5,7%
Envelliment	125,6%	91,5%	34,0%
Sobreenvelliment	11,3%	15,3%	-3,9%
Edat mitjana població	42,8	40,8	2,1

Font: Elaboració pròpia a partir d'IDESCAT, Padró continu de l'INE.

En definitiva, destaca el procés de maduració i envelliment de la població i la reducció de la població jove en edat d'emancipar-se, entre 20 i 35 anys i adulta, de 45 a 59 anys.

Aquest procés d'envelliment està generant situacions d'aïllament social. Segons Càritas i la Parròquia de la Mare de Déu de la Mercè, es calcula que unes 300 persones grans viuen soles, i tenen coneixement de com a mínim 2 casos en que cap familiar les atén i han de recórrer a l'ajuda per part de persones voluntàries.

3.1.3 LLOC DE NAIXEMENT

La població de Badia del Vallès ha nascut majoritàriament a la mateixa comarca, augmentant el pes anualment en detriment dels nascuts a altres comarques catalanes i a la resta de l'estat.

- La reducció de pes de la resta de l'estat ha estat primer per un augment més important dels nascuts a l'estranger, seguit per un augment dels nascuts a la mateixa comarca a partir del 2008.
- Els nascuts a la resta de l'estat espanyol, que eren els de més pes el 2001, han reduït efectius en tots els anys, més però entre el 2001 i el 2008.
- Els nascuts a la resta de comarques catalanes han reduït efectius en quasi tots els anys, més però entre el 2001 o 2007.
- El 2019 els nascuts a la mateixa comarca superen el terç dels habitants mentre que els nascuts a la resta de comarques i a la resta de l'estat quasi equiparen el pes en una mica més d'una quarta part.

EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ SEGONS LLOC DE NAIXEMENT, 2000 - 2019

	Mateixa comarca	Altra comarca	Resta d'Espanya	Estranger
2000	27,5%	30,6%	40,2%	1,7%
2001	28,2%	30,0%	39,9%	1,8%
2002	28,9%	29,6%	39,5%	2,0%
2003	29,9%	29,1%	38,7%	2,4%
2004	30,3%	28,4%	38,2%	3,1%

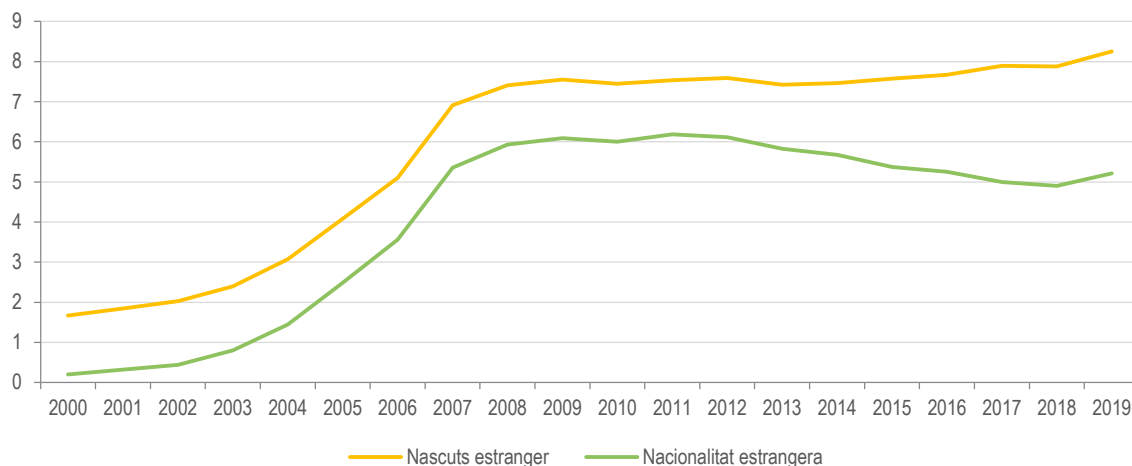
2005	30,5%	28,1%	37,4%	4,1%
2006	30,5%	27,7%	36,7%	5,1%
2007	30,2%	26,9%	36,0%	6,9%
2008	30,7%	26,7%	35,2%	7,4%
2009	31,4%	26,4%	34,6%	7,6%
2010	32,3%	26,3%	33,9%	7,4%
2011	32,8%	26,4%	33,3%	7,5%
2012	33,5%	26,2%	32,7%	7,6%
2013	34,3%	26,3%	32,0%	7,4%
2014	34,9%	26,3%	31,3%	7,5%
2015	35,6%	26,2%	30,7%	7,6%
2016	36,2%	26,0%	30,1%	7,7%
2017	36,8%	26,1%	29,3%	7,9%
2018	37,5%	26,0%	28,7%	7,9%
2019	37,8%	26,1%	27,8%	8,3%

Font: Elaboració pròpia a partir d'IDESCAT, Padró continu de l'INE.

El pes de la població nascuda a l'estranger és més gran que els de nacionalitat estrangera. Si es comparen ambdós, en tots els anys han estat més nombrosos els primers que els segons, si bé:

- Segueixen la mateixa corba d'ascens i descens.
- A partir del 2015, la diferència entre ambdós s'acrea més encara i des del 2018 es manté en 3 punts percentuals.

EVOLUCIÓ DELS NASCUTS A L'ESTRANGER I ELS DE NACIONALITAT ESTRANGERA, 2000 - 2019



Font: Elaboració pròpia a partir d'IDESCAT, Padró continu de l'INE.

3.1.4 NACIONALITAT

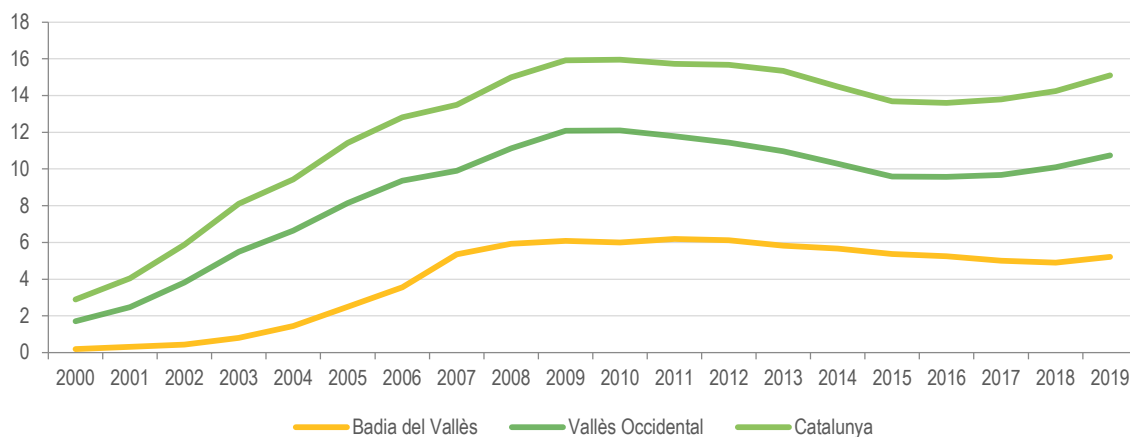
La població de nacionalitat estrangera el 2019 suposava el 5,2% de la població de Badia del Vallès, un pes força baix.

- El 2000 eren el 0,2% de la població del municipi i el 2011 va assolir el màxim pes, amb el 6,2%, augmentant-lo anualment si bé de manera irregular.

- Igual que la majoria de municipis, amb la crisi es produeix una pèrdua d'efectius i el 2018 arriba al mínim del 4,9%. El 2019, tot i guanyar efectius, té una proporció més petita que el 2007.

El pes de la nacionalitat estrangera és molt més baix a Badia del Vallès que al Vallès Occidental i Catalunya, tot i que els 3 àmbits han seguit les mateixes pautes en la seva evolució. A Badia del Vallès no comença a guanyar un cert pes fins al 2006, uns anys més tard que en els altres dos àmbits; i la recuperació també s'inicia més tardanament i amb menys intensitat.

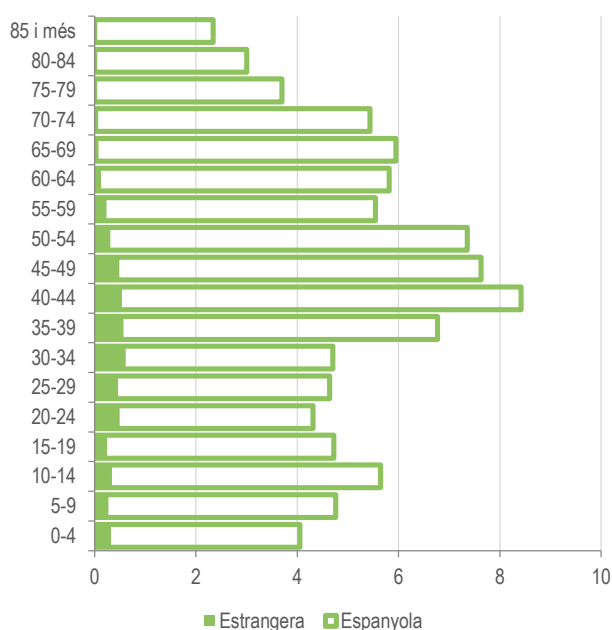
EVOLUCIÓ DE LA POBACIÓ DE NACIONALITAT ESTRANGERA, 2000 - 2019



Font: Elaboració pròpia a partir d'IDESCAT, Padró continu de l'INE.

El pes de la població de nacionalitat estrangera en l'estructura d'edats del municipi és molt poc significativa.

PIRÀMIDE D'EDATS SEGONS NACIONALITAT, 2019



Font: Elaboració pròpia a partir d'IDESCAT, Padró continu de l'INE.

Amb tot, en alguns grups d'edat superen el 10% dels seus efectius o hi voregen:

- Són l'11,5% del grup d'edat de 30 a 34 anys.
- Suposen el 10,3% dels joves de 20 a 24 anys.

És una població jove i que ja té descendència:

- El 7,4% dels menors de 5 anys són de nacionalitat estrangera;
- L'11% dels que tenen entre 5 a 14 anys són també de nacionalitat estrangera.

Per orígens destaquen els que provenen de:

- Àfrica amb una mica més de la meitat de la població de nacionalitat estrangera.
- Els que provenen d'Amèrica del Sud, amb una mica més del 15%.

POBLACIÓ DE NACIONALITAT ESTRANGERA. PES I ÍNDEX DE MASCULINITAT, 2019

	Nre	Pes	Índex de masculinitat
Resta UE	61	8,8%	0,85
Resta Europa	39	5,6%	0,70
Àfrica	378	54,2%	1,12
Amèrica del nord i central	52	7,5%	0,53
Amèrica de sud	114	16,4%	0,54
Àsia i Oceania	53	7,6%	1,04
Total	697	100,0%	0,96

Font: Elaboració pròpia a partir d'IDESCAT, Padró continu de l'INE.

Per sexe:

- Els que provenen d'Àfrica són sobretot homes, amb un índex de masculinitat de l'1,12. És l'únic origen en què els homes dominen, ja que els que provenen d'Àsia i Oceania quasi s'igualen entre sexes tot i haver-hi una mica més d'homes que de dones.
- Contràriament, entre els que provenen d'Amèrica del nord i central i del sud i de la resta d'Europa, hi ha més dones que homes, destacant els que provenen del continent americà, amb la proporció de 0,54 i 0,53.
- En els que hi ha més equilibri de sexes són els que provenen d'Àsia i Oceania, com ha estat indicat, i de l'estat espanyol: en els primers hi ha 0,04 centèsimes d'homes mentre que en els segons 0,04 més centèsimes de dones.

3.2 LES LLARS

Segons el cens de 2011, a Badia del Vallès hi havia 5.277 llars, un 4,6% més que el 2001 i, segons el padró municipal d'habitants, el gener del 2021 ha augmentat fins als 5.918 domicilis, un 12% més en una dècada anys. De la comparació de les variacions de població, llars i habitatges dels darrers 2 anys censals és ressenyable:

- Augment del nombre de llars malgrat perdre població, amb unes variacions relatives notables en ambdós: -7,6% en els habitants i +4,6% en les llars.
- Estabilització del nombre d'habitatges.

L'augment de llars, malgrat que no hagi augmentat el nombre d'habitatges, indicaria l'existència d'un estoc capaç d'absorbir-lo.

EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ, LLARS I HABITATGES. 2001 I 2011

	2001	2011	Variació 2001-2011		
			Total	Relativa	Anual
Població	14.714	13.603	-1.111	-7,6	-0,8
Llars	5.045	5.277	232	4,6	0,5
Habitatges	5.809	5.679	-130	-2,2	-0,2

Font: Elaboració pròpia a partir d'IDESCAT, Cens de població i habitatges de l'INE.

3.2.1 DIMENSIÓ I TIPUS DE LA LLAR SEGONS PADRÓ

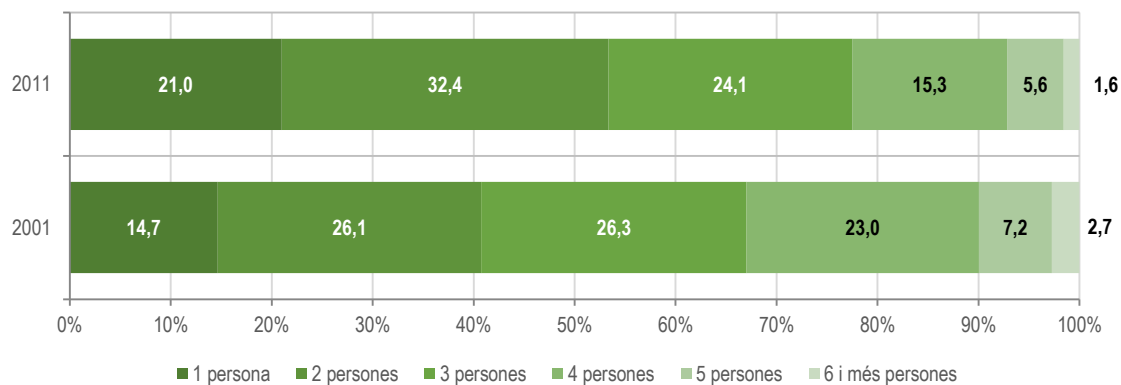
Les diferents dinàmiques es van traduir en la reducció mitjana de la llar entre els 2 anys censals i es va passar de les 2,91 persones per llar del 2001 a les 2,58 el 2011.

- Badia del Vallès se situa entremig de Catalunya (2,54) i el Vallès Occidental (2,64), si bé molt més propera a la mitjana catalana.

El cens del 2011 respecte al del 2001 posa de manifest:

- Augmenten un 30% les llars de dues persones, passant a ser les de més pes al municipi, quasi dos terços del total.
- Augment encara més important de les unipersonals, de quasi el 50%, i que ja les situa en una cinquena part del total.
- Reducció significativa del volum (-30,2%) i pes de les llars de 4 persones.
- La reducció es produeix també en les de cinc persones (-19,2%) i les de sis i més (-39,9%), que ja tenien poc volum el 2001.

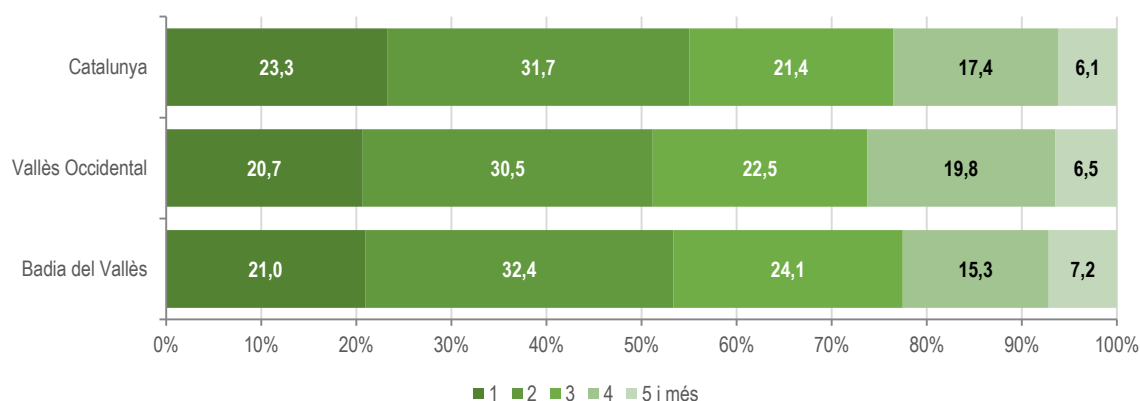
EVOLUCIÓ DE LA GRANDÀRIA DE LA LLAR. 2001 I 2011



Font: Elaboració pròpia a partir d'IDESCAT, Cens de població i habitatges de l'INE.

Respecte al Vallès Occidental i Catalunya, a Badia del Vallès:

- Les llars de dues i tres persones tenen una mica més pes i les de quatre en tenen menys.
- Badia de Vallès és més propera a la mitjana catalana que a la comarcal.

LLARS SEGONS PERSONES. BADIA DEL VALLÈS, VALLÈS OCCIDENTAL I CATALUNYA. 2011


Font: Elaboració pròpia a partir d'IDESCAT, Cens de població i habitatges de l'INE.

Els canvis en l'estructura d'edats (punt 3.1.2) té reflex en l'evolució de les llars segons tipus de nuclis, sent més evident en:

- Important reducció de les llars formades per parelles amb fills, el 25,3%, tot i que encara són les que tenen més pes al municipi.
- Augment encara més important de les unipersonals, anteriorment esmentat, i de les llars monoparentals, del 49,1%, passant a tenir un pes del 16%.

LES LLARS SEGONS TIPUS DE NUCLIS, 2001 I 2011

	Sense nucli		Parelles		Monoparentals	Amb 2 nuclis o més	Total
	Unipersonals	2 persones o més	sense fills	amb fills			
2001	740	145	1.048	2.449	566	97	5.045
2011	1.107	sd	1.228	1.830	844	sd	5.277
	Pes (%)						
2001	14,7	2,9	20,8	48,5	11,2	1,9	100,0
2011	21,0	sd	23,3	34,7	16,0	sd	100,0
	Variació 2001-2011						
Total	367	sd	180	-619	278	sd	232
Relativa	49,6	sd	17,2	-25,3	49,1	sd	4,6

Font: Elaboració pròpia a partir d'IDESCAT, Cens de població i habitatges de l'INE.

Nota. sd: sense dades a causa bé de baixa fiabilitat bé a causa de no estar disponible.

Que Badia del Vallès és un municipi envellit s'evidencia pel pes de les llars en què tots els seus membres són major de 65 anys, que el 2011 era del 17,3%, un punt i mig percentual per sobre la mitjana del Vallès Occidental, però 7 per sota la mitjana de Catalunya.

- Les llars grans unipersonals dominen amb quasi el 57%, amb més pes respecte al Vallès Occidental (51%) i Catalunya.
- Les unipersonals grans suposaven quasi el 47% de les llars unipersonals, amb una mica més de pes respecte al Vallès Occidental (39%) i Catalunya (41%).

LLARS GRANS SEGONS EL NOMBRE DE PERSONES. BADIA DEL VALLÈS, VALLÈS OCCIDENTAL I CATALUNYA (%). 2011

	1	2	3	% total llars
Baia del Vallès	56,9%	43,1%	0,0%	17,3%
Vallès Occidental	51,0%	48,1%	0,9%	15,8%
Catalunya	53,1%	45,7%	1,1%	17,9%

Font: Elaboració pròpia a partir d'IDESCAT, Cens de població i habitatges de l'INE.

Segons el padró de gener del 2021, el nombre de persones de més de 64 anys ha augmentat en un 5,7% respecte al 2019, pel que es pot suposar que les llars grans hauran augmentat en termes relatius respecte el 2011.

3.3 ESTIMACIONS DE POBLACIÓ I LLARS

Badia del Vallès ha perdut població en vint d'una sèrie de vint-i-dos anys. Això no obstant, les projeccions de població de l'IDESCAT preveuen que el municipi tendirà a capgirar el signe a partir del 2026 en l'escenari padronal i el 2027 en el mitjà.

Així, segons aquests dos escenaris, el 2027 Badia del Vallès podria tenir un guany de 15 habitants en l'escenari padronal⁴ o 20 en el mitjà. Aquest guany és molt migrat, quasi equivalent a creixement zero, però té el valor de mostrar el principi de recuperació del creixement.

PROJECCIONS DE POBLACIÓ, 2027

	Mitjà	Padronal
2020	13.415	
2027	13.435	13.430
Variació 2020-2027		
Total	20	15
Relativa	0,1	0,1
Anual		
1999-2009	-1,5	
2009-2019	-0,2	
2020-2027	0,01	0,01

Font: Elaboració pròpia a partir d'IDESCAT.

Els components de creixement preveuen:

- Creixement natural positiu però irrellevant en el primer quadrienni i negatiu en els dos següents i creixement migratori positiu en els tres quadriennis, insignificant en el primer però guanyant volum en els dos següents en l'escenari padronal.
- Creixement natural negatiu en els tres quadriennis i creixement migratori negatiu en el primer i positiu en els dos següents.

⁴ S'arrodoneix la xifra per a remarcar el caràcter d'aproximació.

El grup de persones de més de 64 anys ja suposarà el 22,7% de la població mentre que els dels menors de 16 anys s'haurà reduït al 14,1% i el de població en edat activa (16 a 64 anys) fins al 63,2%. No es disposa de dades, però es pot pressuposar que el sobreenvelliment haurà augmentat també molt.

Per a les llars s'aplica el mètode de dimensió mitjana de la llar d'acord amb quina ha estat la seva evolució i unes hipòtesis de disminució o augment.

- Segons el cens del 2011 la mitjana era de 2,58 persones/llar.
- Les projeccions de població apunten a un creixement molt feble després d'anys de pèrdua i a una reducció de la població infantil i augment de les persones grans.

Per aquestes dues raons s'opta per considerar que la dimensió seguirà reduint-se i s'apunta que podria arribar a ser de 2,48 persones per llar.

Badia del Vallès podria guanyar més llars que habitants, de la mateixa manera que va passar en el primer decenni del segle XXI:

- En el padronal en guanyaria quasi 140 i en el mitjà quasi 145.
- En cap dels dos escenaris no es considera que assoleixi el ritme de creixement del 2001-2011.

PROJECCIONS DE LLARS, 2027

	Mitjà	Padronal
2011	5.277	
2027	5.420	5.415
Variació 2020-2033		
Total	143	138
Relativa	2,7	2,6
Anual		
2001-2011	0,5	
2011-2027	0,17	0,16

Font: Elaboració pròpia a partir d'IDESCAT.

Així doncs, Badia del Vallès podria tenir el **2027 entre 5.415 i 5.420 llars**.

3.4 SITUACIÓ SOCIOECONÒMICA

3.4.1 EVOLUCIÓ DE L'ATUR

A Badia del Vallès, la taxa d'atur se situava el mes de març de 2008 en el 13,2%, quatre punts percentuals més que al Vallès Occidental. El març de 2020 la taxa se situa en el 20% (2,6 punts percentuals per sobre de la del 2019), i ha doblat la diferència en relació amb el Vallès Occidental.

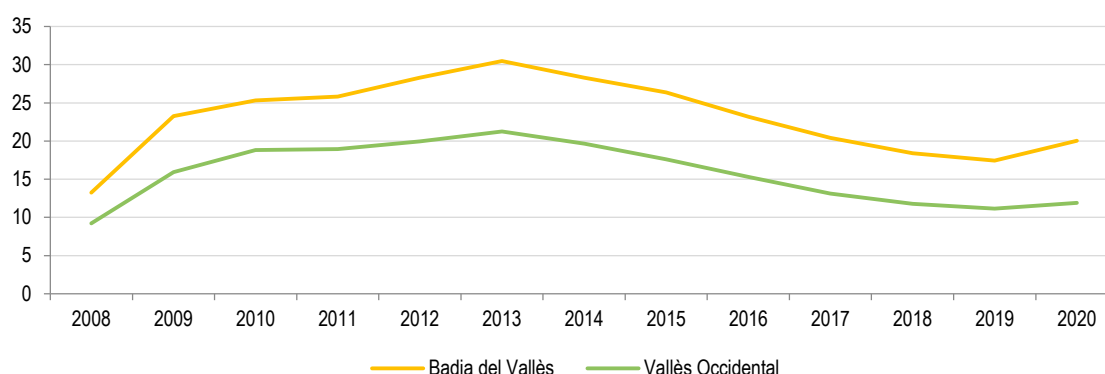
- La taxa d'atur ha estat més alta al municipi que a la comarca, i la diferència entre ambdós s'ha eixamplat en els anys de màxim atur, el 2013, en què a Badia del Vallès la taxa va assolir el 30,5% i al Vallès Occidental el 21,3%.

- La diferència es redueix anualment fins al 2019, però el març del 2020 a Badia del Vallès augmenta quasi el 15% mentre que a la comarca l'augment és més moderat, de quasi el 7%, raó per la qual la diferència torna a créixer.

Malgrat això, l'evolució ha seguit la mateixa pauta:

- Gran augment el 2009, una mica més a Badia (+76%) que al Vallès Occidental (73%).
- Augment moderat fins al 2013, tot i un punt d'inflexió el 2011, més accentuat al municipi.
- Reducció constant a partir de 2014, més moderat a Badia del Vallès.
- Nou augment el març del 2020, coincidint amb el confinament estricte a causa de la Covid-19, però molt més gros a Badia del Vallès.

TAXA D'ATUR REGISTRAL 2008 - 2020

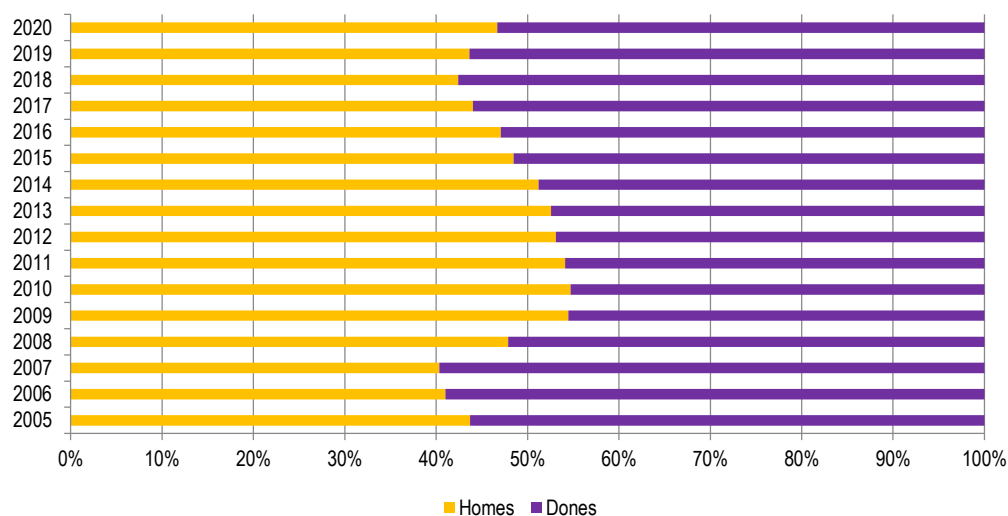


Font: Elaboració pròpia a partir d'IDESCAT, dades del Programa Hermes de la Diputació de Barcelona a partir de les dades que provenen de l'Observatorio de las Ocupaciones-Servicio Público de Empleo Estatal de Barcelona; i Departament d'Empresa i Ocupació.

Nota: Inscrits a l'atur a 31 de març de cada any.

Predominen les dones inscrites a l'atur en els anys anteriors i posteriors a la crisi amb percentatges que voregen el 60%, mentre que en els anys centrals de la crisi els homes guanyen pes tot i no arribar al percentatge de les dones.

PERSONES INSCRITES A L'ATUR SEGONS SEXE (%). 2005 - 2020



Font: Elaboració pròpia a partir d'IDESCAT, persones registrades a les Oficines de Treball de la Generalitat o del Servei Públic d'Ocupació Estatal, Departament de Treball, Afers Socials i Famílies.

Nota: Mitjanes anuals.

3.4.2 PERSONES BENEFICIÀRIES DE PRESTACIONS PER DESOCUPACIÓ

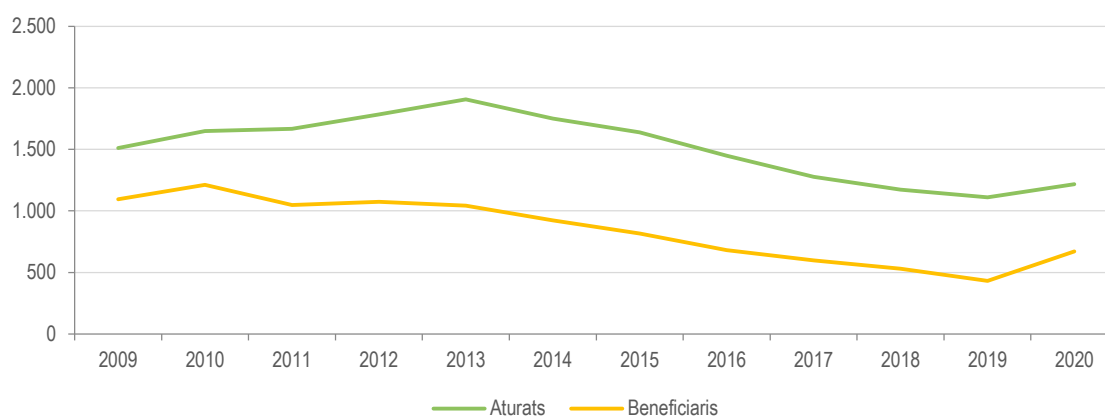
Si a l'evolució del nombre de persones aturades s'hi contraposa la del nombre de beneficiàries de prestacions per desocupació, s'observa un grau de cobertura menor i descendent, cosa que podria indicar l'existència d'una bossa d'atur estructural no negligible.

- El 2009 un 26% dels inscrits a l'atur no percebia prestacions per desocupació. La diferència augmenta anualment fins al màxim del 54% el 2017 a causa d'una disminució més gran del nombre de beneficiaris que d'inscrits a l'atur.
- El 2018 hi ha canvis en les proporcions de reducció, minvant lleument la diferència entre ambdós i el 2019 augmenta el nombre de perceptors (+7,8%) tot i reduir-se el nombre d'inscrits (-1,7%).
- El gran canvi es produeix el 2020 per un nou increment dels inscrits a l'atur (+16%) que condueix a un augment del nombre de beneficiaris (+43,6%), per què la diferència es redueix fins al 30,6%.

L'evolució dels tipus de prestacions percebudes posa de manifest el progressiu empitjorament de la situació de les persones aturades de llarga durada:

- El 2009 la prestació contributiva suposava una mica més de les dues terceres parts de les prestacions i el 2020 es redueix una mica per dessota aquesta proporció. La diferència va ser una mica més gran el 2019, però l'augment de l'atur el 2020 la minva.
- La prestació assistencial que el 2009 era una mica menys d'un terç del total, el 2020 suposa una mica més d'un terç de les prestacions.
- La renda activa d'inserció, que el 2009 percebien molt poques persones, 0,9%, el 2020, tot i seguir sent molt poc nombrosa, abasta el 5%.
- El 2015 s'afegeix el programa d'activació per a l'ocupació⁵; el 2020 no hi ha cap persona beneficiària, però entre els anys 2015 i 2018 oscil·là entre l'1,53% (2015) i 1,01% (2018), proporcions molt minses.

EVOLUCIÓ DEL NOMBRE DE PERSONES INSCRITES A L'ATUR I BENEFICIÀRIES DE PRESTACIONS PER DESOCUPACIÓ

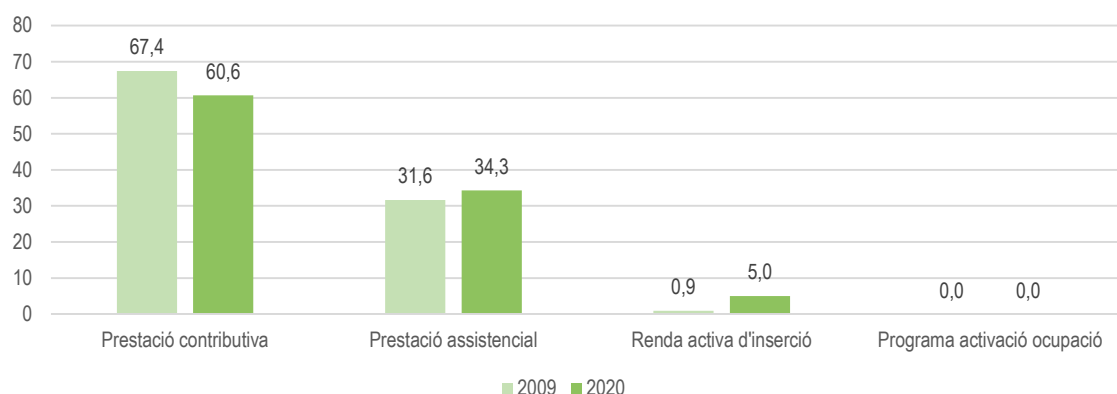


Font: Elaboració pròpia a partir d'IDESCAT, dades del Programa Hermes de la Diputació de Barcelona a partir de les dades que provenen de l'Observatorio de las Ocupaciones-Servicio Público de Empleo Estatal de Barcelona; i Departament d'Empresa i Ocupació.

Nota: Inscrites a l'atur a 31 de març

⁵ Reial Decret Llei 16/2014.

TIPUS DE PRESTACIONS PERCEBUES, 2009 I 2020 (%)



Font: Elaboració pròpia a partir d'IDESCAT, dades del Programa Hermes de la Diputació de Barcelona a partir de les dades que provenen de l'Observatorio de las Ocupaciones-Servicio Público de Empleo Estatal de Barcelona; i Departament d'Empresa i Ocupació.

Nota: Dades a 31 de març

3.4.3 RENDA BRUTA FAMILIAR DISPONIBLE

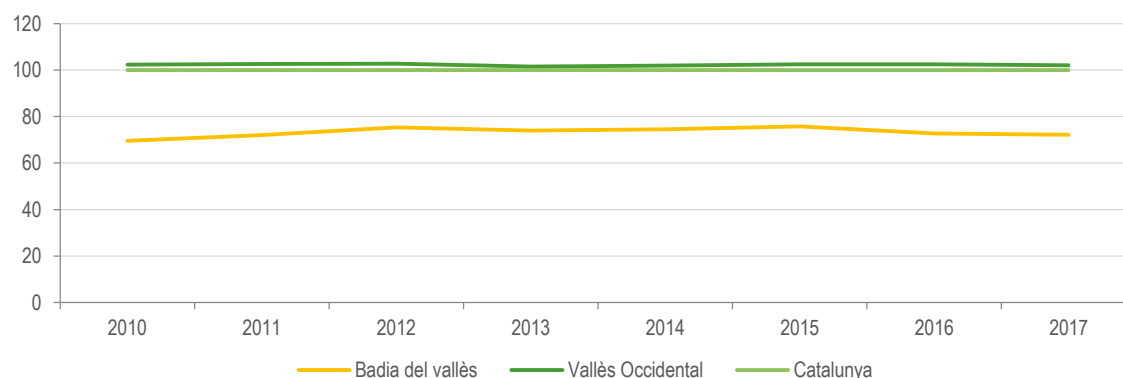
La població de Badia del Vallès té de mitjana una capacitat econòmica inferior a la catalana i també a la comarcal. Si es pren Catalunya com índex de referència (índex 100), Badia parteix d'un índex de 69,6 el 2010 (102,3 al Vallès Occidental) però augmenta fins al 75,7 el 2015, si bé de manera irregular. A partir del 2016 torna a reduir-se i el 2017 ja és del 72,2.

L'augment es deu a diverses situacions:

- El 2011 és a causa d'un increment de la capacitat econòmica dels seus habitants mentre que al Vallès Occidental i Catalunya es redueix.
- Entre el 2012 i 2013 és a causa d'una menor reducció al municipi que al Vallès Occidental i Catalunya.
- Entre el 2014 i 2015 augmenten una mica més els ingressos al municipi que en els altres dos àmbits.

El 2016 es produeix una reducció dels ingressos mentre que al Vallès Occidental i Catalunya augmenten. El 2017 l'augment a Badia del Vallès és molt més moderat que al Vallès Occidental i a Catalunya.

ÍNDEX DE LA RENDA FAMILIAR DISPONIBLE BRUTA. BASE 2010 (CATALUNYA = 100)



Font: Elaboració pròpia a partir d'IDESCAT.

Nota: Any 2017, dades provisionals.

Les remuneracions salarials són la principal font d'ingrés en tots els anys tot i que minva el seu pes al llarg dels anys i passa del 58,4% el 2010 al 55% el 2017.

- Experimenta una forta davallada entre el 2011 i 2013, en més de 21.000 € (-17%) i suposava el 50,3% dels recursos el 2013.
- A partir del 2014 es comença a recuperar tot i no assolir la proporció del 2010. El balanç entre el 2010 i 2017 és de -4.969€.

La resta es distribueixen entre l'excedent brut d'explotació⁶ i les prestacions socials.

- L'excedent brut d'explotació, de menys pes en tots els anys, augmenta i passa del 14,7% el 2010 al 15,8% el 2017, tot i que va assolir el 19% el 2015. Augmenta el 2010 i 2012 i 2015 i en perd el 2013, 2016 i 2017, sent la reducció més important el 2016, de quasi sis mil euros. El balanç és positiu, d'una mica més de 3.000€.
- Les prestacions socials són el segon principal recurs i l'augmenta, del 27% el 2010 al 29,2% el 2017, amb el màxim del 31,4% el 2013, Només redueix volum el 2014 i 2015 i el balanç és positiu, de quasi sis mil euros.

A la pèrdua d'ingressos (i de treball) s'hi associa una reducció de les cotitzacions socials del 2010 al 2013, del 17,2%, amb un balanç negatiu d'una mica més de 4.000€. Els impostos també disminueixen, però en molt menor proporció, el 2012-2013 i 2015. El balanç és positiu però de poc volum, de 264€.

Així doncs, la recuperació dels recursos no ha estat suficient per a augmentar les cotitzacions socials, sobretot a causa de la menor recuperació de les remuneracions salarials.

3.4.4 DISTRIBUCIÓ DE LA RENDA DE LES LLARS (UNITATS DE CONSUM)⁷

El municipi de Badia del Vallès té un únic districte que queda dividit en 12 seccions censals. La distribució de la renda és relativament homogènia entre seccions si bé destaquen dos extrems:

- Les seccions 01-010 i 011, de més capacitat econòmica del municipi, amb 27.789 i 27.633 €/llar respectivament, un 6,9 i 6,3% més que la mitjana del municipi.
- La secció 01-002, la de menor capacitat econòmica amb 22.738 €/llar, un 13% inferior a la mitjana municipal i un 18% menor les dues de més capacitat.

⁶ L'excedent brut d'explotació i renda mixta de les famílies és l'excedent d'activitats empresarials i professionals d'empreses individuals i societats personalistes sense personalitat jurídica, diferents de les tractades com a quasi societats, que són productors de mercat. Font: IDESCAT.

⁷ Per a elaborar aquest capítol s'ha utilitzat la informació recollida en l'"Atlas de distribución de renta de los hogares (ADRH)", Subdirección General de Estadísticas Sociodemográficas, INE. Les fonts d'informació i la metodologia són diferents de les que serveixen de base per a la renda familiar disponible bruta que publica l'IDECAT, sent la principal l'emprada per l'INE que és la renda neta (exclosoos impostos i cotitzacions), per què hi ha discrepàncies entre elles. El detall per seccions censals de la de l'INE permet detectar diferències al mateix municipi, en cas de tenir més d'una secció.

RENDA MITJANA PER PERSONA I LLAR (€), 2017

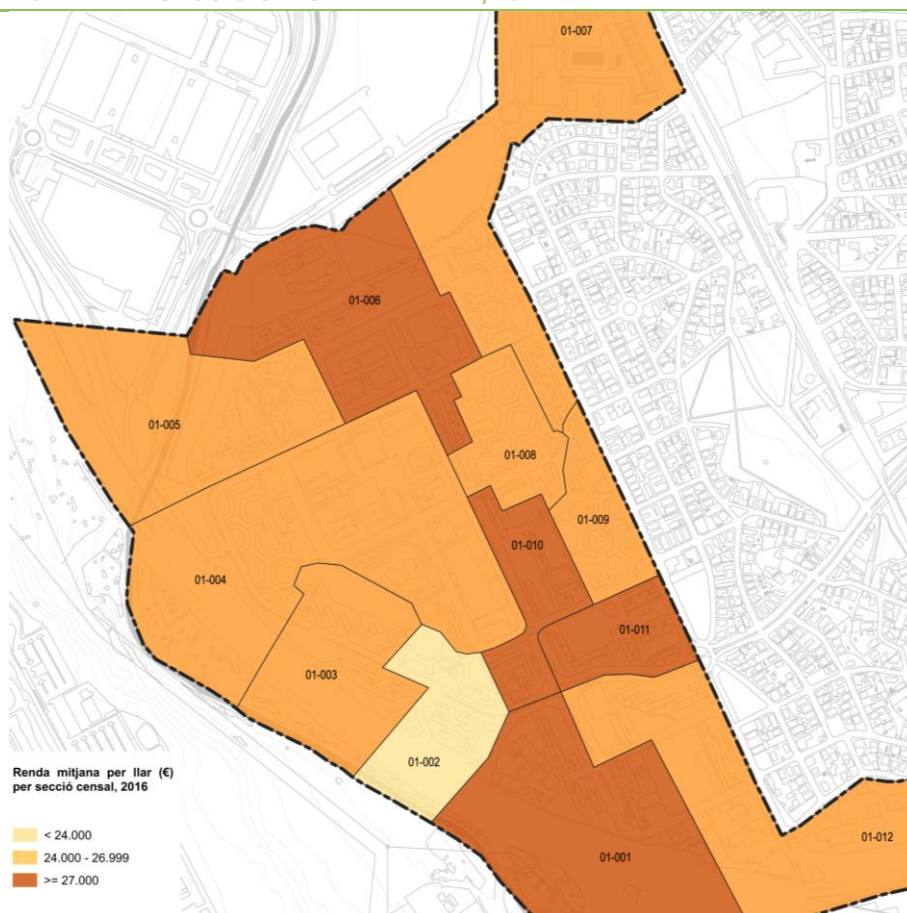
	Persona	Llar
Badia del Vallès	9.951	26.002
Districte 1	9.951	26.002
01-001	10.612	27.282
01-002	8.360	22.738
01-003	9.833	26.062
01-004	9.423	24.000
01-005	9.410	26.334
01-006	10.424	27.208
01-007	10.058	25.016
01-008	9.427	25.690
01-009	9.727	25.231
01-010	11.059	27.789
01-011	10.523	27.633
01-012	10.515	26.530

Font. Elaboració pròpia a partir de l'INE, Atlas de distribución de renta de los hogares (ADRH).

Els indicadors demogràfics d'aquestes seccions mostren algunes diferències:

- La població de les seccions 01-010 i 01-011 és més madura, amb una edat mitjana de 46,3 i 44,8 anys respectivament, mentre que la de la 01-002 és més jove, amb una edat mitjana de 39,8 anys (és la més jove del municipi).
- El pes dels menors de divuit anys és de quasi el 21% en la secció 002 mentre que en les altres dues es redueix al 15,5% i 16,8% respectivament.
- El pes dels més grans de 64 anys és del 16% a la secció 01-002 mentre que en les altres dues augmenta fins al 24,3% i 23,4% respectivament.
- La dimensió mitjana de la llar de la secció 01-002 és la més gran del municipi, de 2,71 persones per llar mentre que en les altres dues es redueix fins a 2,50 i 2,59 respectivament.

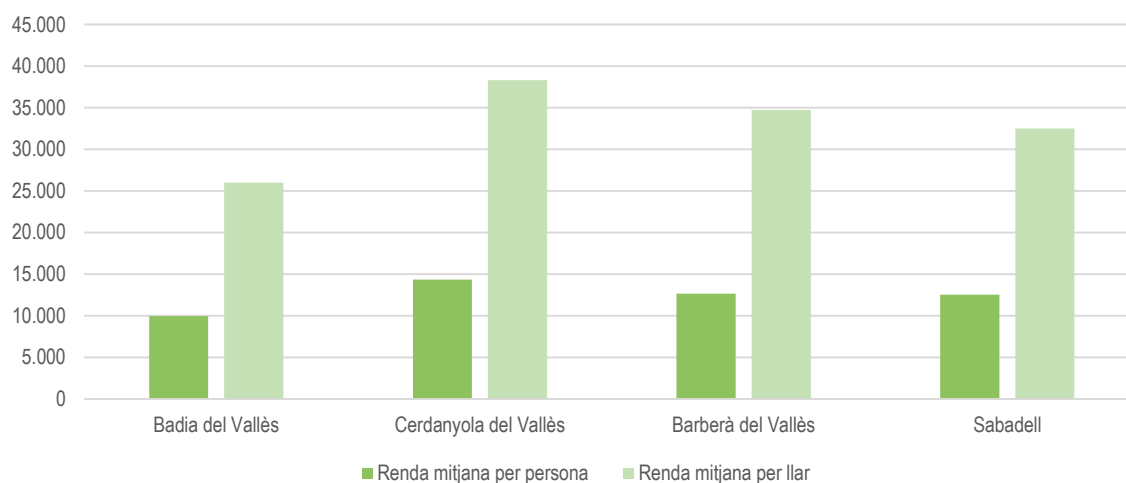
RENTA MITJANA PER SECCIÓ CENSAL PER LLAR, 2017



Font: Elaboració pròpia a partir de l'Atlas de distribución de renta de los hogares (ADRH).

Si es compara amb la renda mitjana dels municipis veïns, Badia del Vallès és el municipi de menor capacitat econòmica, tant si és en relació amb les llars com amb les persones. La diferència més gran és amb Cerdanyola del Vallès, del 32,2%, i menor respecte a Sabadell, del 20%.

RENTA MITJANA PER PERSONA I LLAR (€), 2017



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'INE, Atlas de distribución de renta de los hogares (ADRH).

El percentatge de població amb ingressos per unitat de consum que se situa per sota dels 10.000€,⁸ reproduïx les mateixes diferències entre les seccions 01-002 i 01-010. El 25,4% de la població de Badia del Vallès viuria en llars amb ingressos inferiors als 10.000€.

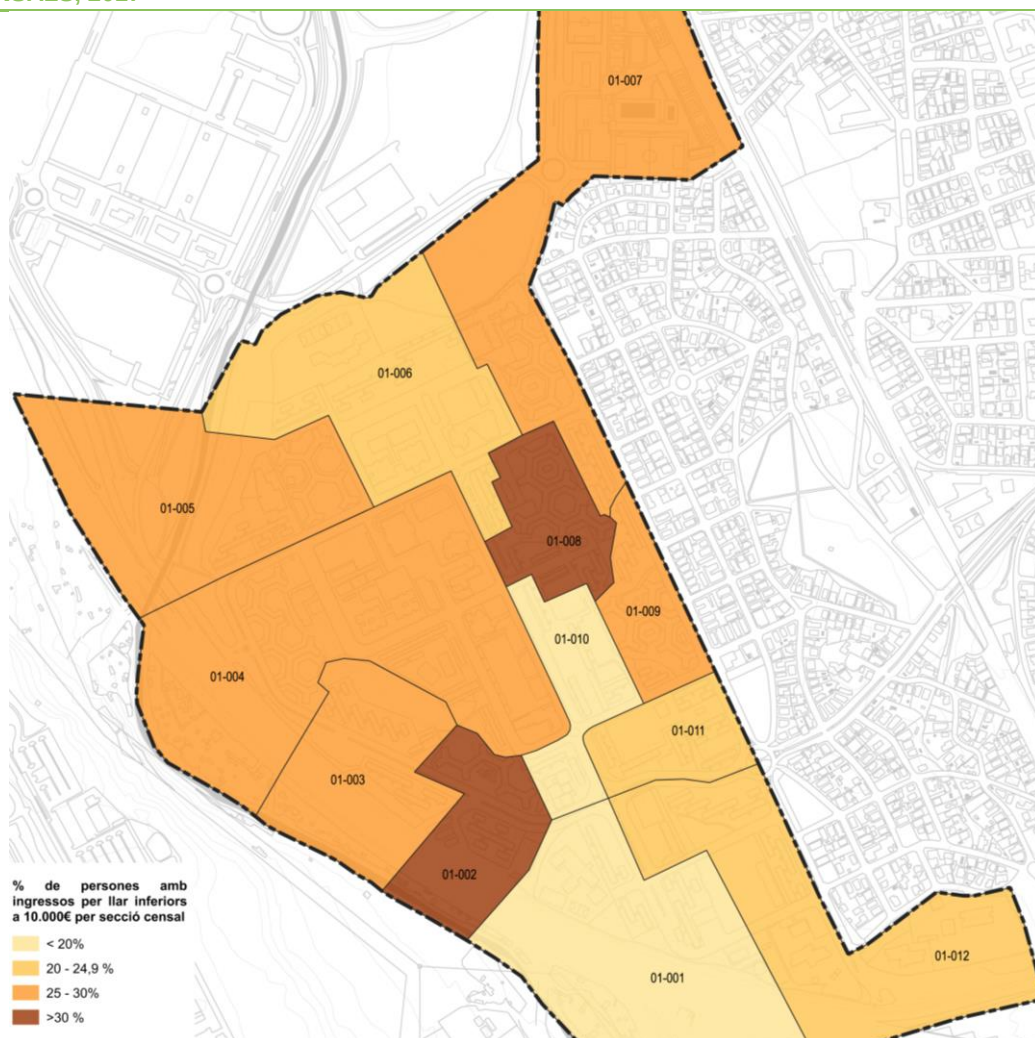
- A la secció 01-002 el 39,% de la població viuria en llars amb aquest nivell d'ingressos.
- A la secció 01-010 seria del 16,1%.
- A la secció 01-011, la segona de més capacitat del municipi, la proporció era del 22,6%, per darrer de seccions amb menys ingressos nets (per exemple 01-001).

Si es mira el llindar pobresa extrema, ingressos de les llars inferiors als 5.000€, que al municipi afecta el 8,2% de la població

- A la secció 01-002 afectaria el 17,8% de la població.
- A la secció 01-010 el 3,5%.

Així doncs, Badia del Vallès és un municipi en què la seva població té una capacitat econòmica menor que els municipis del seu entorn i alhora hi ha diferències prou importants entre algunes de les seves seccions censals.

PERCENTATGE DE PERSONES AMB LLARS AMB RENDA INFERIOR A 10.000€. PER SECCIONS CENSALS, 2017



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'INE, Atlas de distribución de renta de los hogares (ADRH).

⁸ L'INE estableix 3 llindars, < 5.000, < 7.500 i < 10.000€. Ofereix les dades acumulades.

3.4.5 EL LLINDAR D'ESFORÇ RECOMANAT EN EL LLOGUER

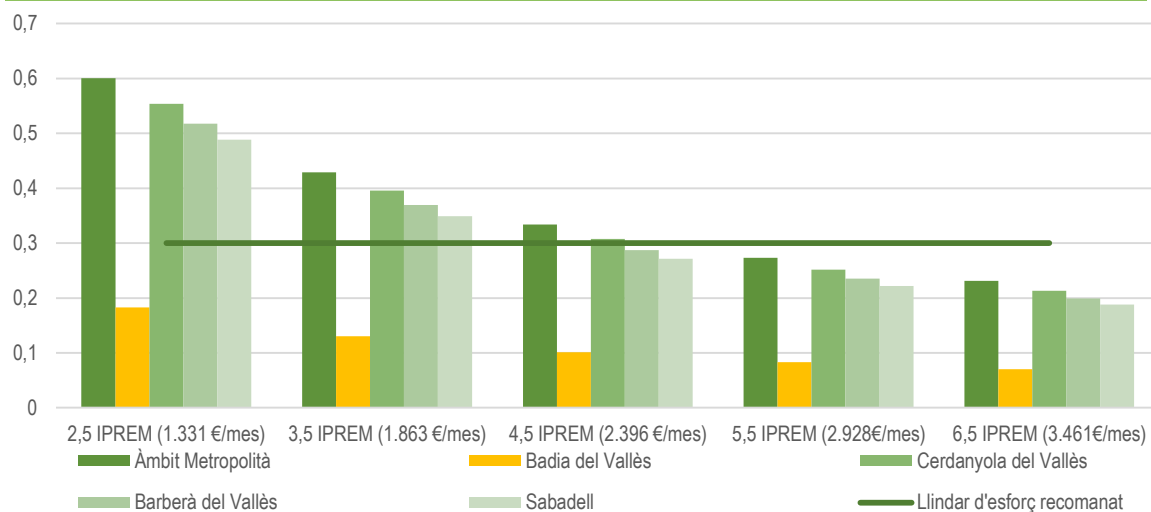
En termes generals, es recomana que la part dels ingressos que s'haurien de destinar a la renda del lloguer no superi el 30% d'aquests. Malgrat això, cal tenir en compte que destinar el 30% dels ingressos a l'habitatge pot deixar en una situació de pobresa a llars amb ingressos molt reduïts.⁹

Badia del Vallès neix com un polígon residencial a partir del projecte de l'Institut Nacional de l'Habitatge executat entre el 1970 i 1973, en què tots els habitatges eren de protecció pública (HPO), raó per la qual els preus de lloguer queden limitats per llei. La protecció estarà vigent fins al 2025, any a partir del qual es regiran pel lliure mercat.

A tancament del tercer trimestre de 2020, la renda mitjana de lloguer era de 257,8€ , mentre l'IPREM¹⁰ en aquell any era de 564,90€ mensuals. Així doncs, a finals del 2020, l'esforç econòmic de les famílies per al pagament del lloguer es trobava per sota el màxim recomanat en tots els trams d'IPREM, inclús en el de 2,5 vegades l'IPREM (1.412,25 €), que els suposaria el 18% de la renda, la qual el 2017 era de 1.857,3 € distribuïts en catorze mensualitats.

- Per seccions censals, inclús en la més desafavorida, la 01-002, el preu mitjà de lloguer és inferior al 30% dels seus ingressos, ja que la renda neta mensual (14 mensualitats) era de 1.624,1 €, pel què l'esforç seria del 15,9%.

ESFORÇ ECONÒMIC SEGONS INGRESSOS FAMILIARS I LLOGUER MITJÀ



Font. Elaboració pròpia a partir dels valors IPREM, pàgina web IPREM, i renda mitjana mensual de lloguer (tercer trimestre de 2019) del web del Departament de Territori i Sostenibilitat a partir de dades d'INCASOL.

Això no obstant, al municipi el 2017 el 25,4% de la població vivia en llars amb uns ingressos inferiors als 10.000 € (vegeu punt 3.4.4).

⁹ Segons la Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge per a les persones que es troben en situació de risc d'exclusió social, en el cas d'un lloguer social la renda no podrà superar el 10%, 12% i 18% dels ingressos ponderats de la unitat familiar, en funció de trams d'ingressos (per sota del 0,89, el 0,95 o iguals o superiors al 0,95 de l'IRSC, respectivament).

¹⁰ Indicador públic de renda a efectes múltiples. Índex emprat com a referència per a la concessió d'ajuts, subvencions o el subsidi de l'atur. Va ser aprovat el 2004 pel govern d'Espanya (RDL 3/2004, de 25 de juny) per a substituir el salari mínim interprofessional com a referència als ajuts.

3.5 PROBLEMÀTIQUES EN RELACIÓ A L'ACCÉS I MANTENIMENT DE L'HABITATGE

Són diverses les problemàtiques en relació a l'habitatge que s'identifiquen a Badia del Vallès i que impliquen situacions d'exclusió residencial.¹¹ Si tenim en compte aquelles més relacionades amb l'accés i el manteniment de l'habitatge, i deixem de banda aquelles vinculades a l'envelliment de la població i a l'estat de conservació dels propis habitatges, ja que tot i trobar-se en molts casos íntimament relacionades tenen lògiques de tractament diferents, podem identificar 4 grans problemàtiques:

- Dificultats d'accés a l'habitatge
- Dificultats de pagament de l'habitatge
- Pèrdua de l'habitatge
- Ocupació

Un altre dels problemes que afecta un nombre elevat de persones és el dels pagaments dels subministraments, que no queden recollits entre les necessitats d'habitatge, ja que, d'una banda i molt probablement, una part d'aquests poden requerir ajuts pel pagament de l'habitatge, duplicant-se més o menys, el volum total de necessitats, i de l'altra, els que no requereixin ajuts per al manteniment de l'habitatge, es poden trobar en una situació de pobresa energètica més que no pas habitacional.

Un altre element a tenir en compte són els desnonaments fruit de la crisi immobiliària del 2008 i el fet de que molts habitatges van ser comprats amb eines fraudulentas (dobles hipoteques) per poder adquirir habitatges per sobre dels preus regulats per la protecció oficial. Aquesta pràctica ha provocat que molts d'aquests habitatges hagin anat a parar a entitats bancàries o bé que els hagi adquirit l'Agència de l'Habitatge de Catalunya fent ús de l'opció del tanteig i retracte.

3.5.1 DIFICULTATS D'ACCÉS A L'HABITATGE

“El fet de que tot el parc d'habitatges del municipi hagi estat en règim de protecció oficial durant tant temps ha fet que fills de nuclis familiars que sempre hi han viscut hagin hagut de marxar per no complir els requisits de ser sol·licitants d'habitatge protegit. Aquesta situació ha generat un procés de «gentrificació inversa», ja que les condicions restrictives per accedir a l'habitatge han fet que les persones amb rentes mitges no poguessin continuar vivint al municipi.” Daniel Serrano, Treball de polítiques d'habitatge. Pàgina 6.

Per identificar les dificultats d'accés a l'habitatge i les unitats de convivència amb majors dificultats per fer-hi front, s'ha analitzat la demanda registrada al Registre de sol·licitants de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

¹¹ D'acord amb la classificació ETHOS (*European Typology of Homelessness and Housing Exclusion*) les persones en situació d'exclusió residencial es poden agrupar en 4 grans situacions:

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

Sense habitatge: viure a albergs, refugis de dones, allotjaments temporals reservats a immigrants i demandants d'asil, en una institució residencial, o a un allotjament per a persones sense llar.

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

Habitatge inadequat: viure en estructures temporals o no convencionals, habitatge no apropiat segons legislació o habitatge massificat.

Cal assenyalar, no obstant, que el nivell d'inscripció està directament vinculat a les expectatives d'obtenir un habitatge, i per tant a futures promocions o habitatges captats per la Borsa. Igualment, els tràmits necessaris per registrar-se dificulten que les persones s'inscriguin o renovin la seva inscripció amb el pas del temps.

Per facilitar la inscripció, l'Oficina Local d'Habitatge farà un registre telemàtic coordinat amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

A finals del mes de desembre de 2020 constaven **152 persones inscrites al registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial**. Les inscripcions anuals, de poc volum, han anat reduint-se anualment. Així, si el nombre era de 51 el 2015, el 2020 van ser 28, una mica menys de la meitat.

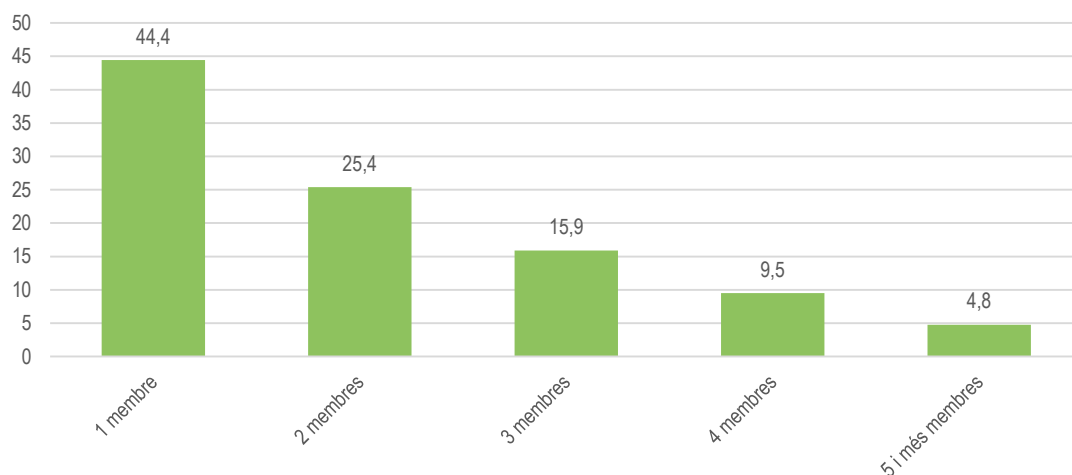
Segons els grups d'edat:

- Hi ha una mica més de persones de 36 a 64 anys, del 49% al 45%.
- Hi ha molt poques persones grans, amb el 6%.

Les unitats de convivència unipersonals destaquen amb el 44,4%.

- Atès l'important pes de les persones joves, pot ser que siguin majoritàriament unipersonals, però no es poden descartar les de dues persones, ja que podrien estar formades per parelles que intenten emancipar-se.
- El registre de sol·licitants té poca atracció entre les unitats de convivència de cinc i més persones, amb el 14% dels inscrits, possiblement a causa del poc pes que tenen al municipi (vegeu punt 3.2.1).

NOMBRE DE MEMBRES DE LA UNITAT DE CONVIVÈNCIA (%), 2019



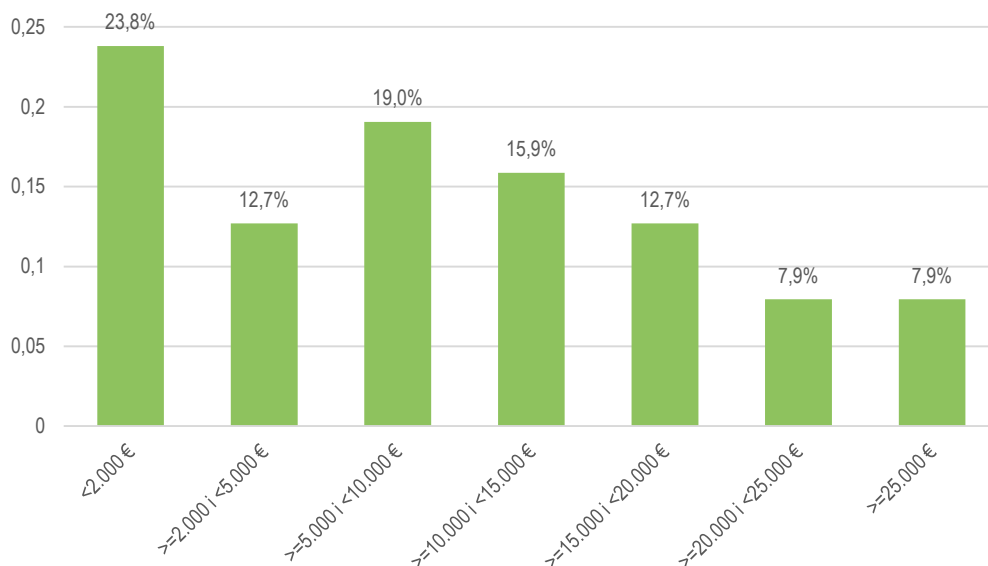
Font. Registre de Sol·licitats d'habitatge amb Protecció, AHC. Any 2020.

Pel què fa els ingressos de les unitats de convivència, majoritàriament es concentren en els trams baixos, de menys de 20.000€. Destaquen:

- La quasi quarta part que són de menys de 2.000€.
- La quasi cinquena part que se situa entre els cinc i deu mil euros.

És possible que si es conegués la distribució dels ingressos segons el nombre de membres de les unitats de convivència, la idea de dificultat econòmica seria encara més gran.¹²

INGRESSOS DE LES UC PER TRAMS (%), 2019

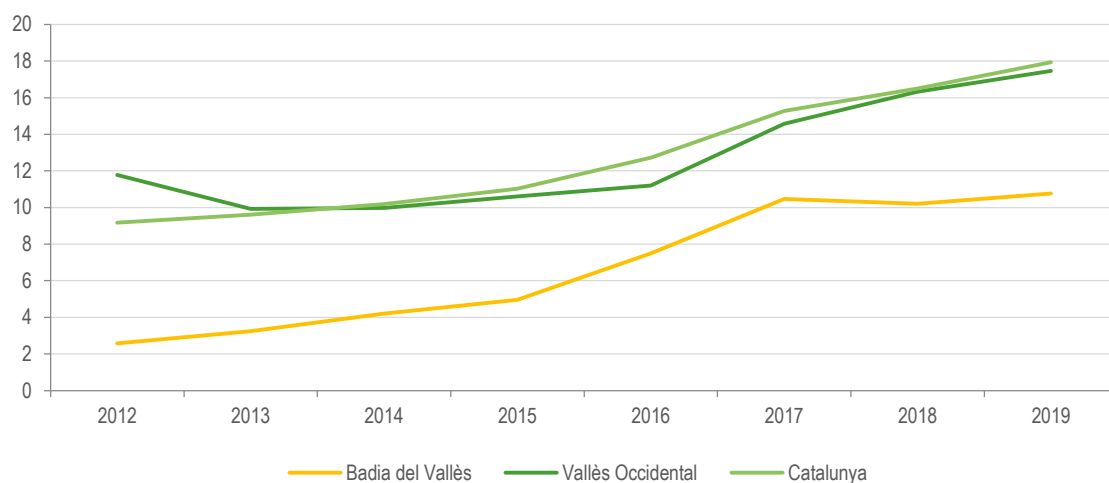


Font. Registre de Sol·licitats d'habitatge amb Protecció, AHC. Any 2020.

El nombre d'inscrits al registre de sol·licitants per 1.000 habitants a Badia del Vallès en relació amb el Vallès Occidental i Catalunya és menor en tots els anys.

→ Amb tot, l'augment entre el 2015 i 2017 va ser molt més notable a Badia que als altres dos àmbits.

INSCRITS AL RSHPO VIGENTS (PER 1.000 HABITANTS)



Font. Elaboració pròpia a partir del dades del Registre de Sol·licitats d'habitatge amb Protecció, AHC, publicades pel Departament de Territori i Sostenibilitat.

¹² Per exemple, UC amb mínim tres membres i ingressos entre els 15 i 20.000 €.

3.5.2 DIFICULTATS DE PAGAMENT DE L'HABITATGE

Per conèixer les dificultats al pagament de l'habitatge de la població de Badia del Vallès s'han utilitzat les següents dades:

- Ajuts al lloguer de l'AHC i el MIFO.
- Prestacions econòmiques d'especial urgència de l'AHC.
- Ajuts municipals al pagament de l'habitatge.

Ajuts al lloguer de l'AHC

Els ajuts al pagament de l'habitatge van arribar al seu pic el 2014, amb 31 ajuts. D'aleshores ençà s'ha reduït fins als 6 del 2020.

Prestacions econòmiques d'especial urgència l'AHC

Els ajuts d'especial urgència (PEUE) van seguir la mateixa corba: pic el 2014 amb 36, i reducció anual fins al mínim el 2020, de 2.

Ajuts implícits en habitatges gestionats per l'AHC

Això no obstant, la reducció tan dels ajuts al lloguer com d'especial urgència són motivats, en part, pel mecanisme d'ajuts implícits al lloguer a unitats de convivència que resideixen en habitatges gestionats per l'AHC.

AJUTS IMPLÍCITS DE L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA, 2018-2020

Any	Import concedit anual (€)	Nombre de contractes	Import concedit mensual (€)
2018	88.566,36	47	7.380,53
2019	70.332,96	39	5.861,08
2020	39.070,56	24	3.255,88

Font: Elaboració pròpia en base a la informació facilitada per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Pagament de fiances, ajuts a l'accés al lloguer i altres despeses de l'habitatge

Respecte a les prestacions econòmiques d'especial urgència per a l'habitatge, que inclouen deute hipotecari, de lloguer i desnonaments han estat irregulars en els darrers tres anys, no únicament a causa de la reducció i augment del seu nombre sinó també del diferent esforç econòmic que ha suposat en els tres anys, destacant el 2020 en què l'import mitjà per ajut ha estat el més alt, d'una mica més de 600€.

Així mateix, l'any 2020 les prestacions d'urgència social vinculades a l'habitatge es van destinar als següents conceptes:

- Pagament d'allotjaments d'emergència a 6 persones (unipersonal).
- Ajuts per l'accés a l'habitatge (despeses de fiances) a 3 nuclis unipersonals de convivència.
- Ajuts al pagament de quotes de lloguer i hipoteca a 5 unitats de convivència (2 unipersonals i 3 unitats amb més de dos membres).

PRESTACIONS ECONÒMIQUES D'ESPECIAL URGÈNCIA EN CONCEPTE D'HABITATGE, 2018-2020

Any	Import (€)	Nombre d'ajuts	Import mitjà / ajut (€)
2018	18.260,36	59	309,50
2019	9.482,15	36	263,39
2020	24.929,55	41	608,04

Font: Elaboració pròpia en base a la informació facilitada per l'Ajuntament de Badia del Vallès.

3.5.3 PÈRDUA DE L'HABITATGE

El 2019 hi havia 4 sol·licituds a la Mesa d'emergència, i cap d'aquestes va acceptar l'habitatge ofert per la Generalitat, ja que estava situat fora del municipi.

El punt d'atenció de Barberà del Vallès del Servei d'intermediació en deutes de l'habitatge va iniciar 11 expedients hipotecaris i 7 de lloguer el 2020.

- D'una banda, el poc habitatge de lloguer al municipi explica la baixa proporció en el SIDH.
- De l'altra, l'acompanyament que es fa des de l'AHC i l'Ajuntament el redueixen.¹³

El 2015 va acumular el 26% dels expedients, que han anat fluctuant des de llavors entorn els 23-34 (27 de mitjana).

Els dos primers anys van ser exclusivament per deutes hipotecaris però des del 2020 s'hi ha afegit el lloguer (29%) i ocasionalment per ocupacions.

- Els d'ocupacions són poc nombrosos i fluctuants en els anys.

EVOLUCIÓ DELS EXPEDIENTS DEL SERVEI D'INTERMEDIACIÓ EN DEUTES HIPOTECARIS

Àmbits d'actuació	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Hipotecari	2	48	19	33	14	15	11	142
Consum	0	0	2	1	5	12	6	26
Lloguer	0	0	0	0	0	0	7	7
Ocupacions	0	0	2	0	4	2	0	8
Total	2	48	23	34	23	29	24	183

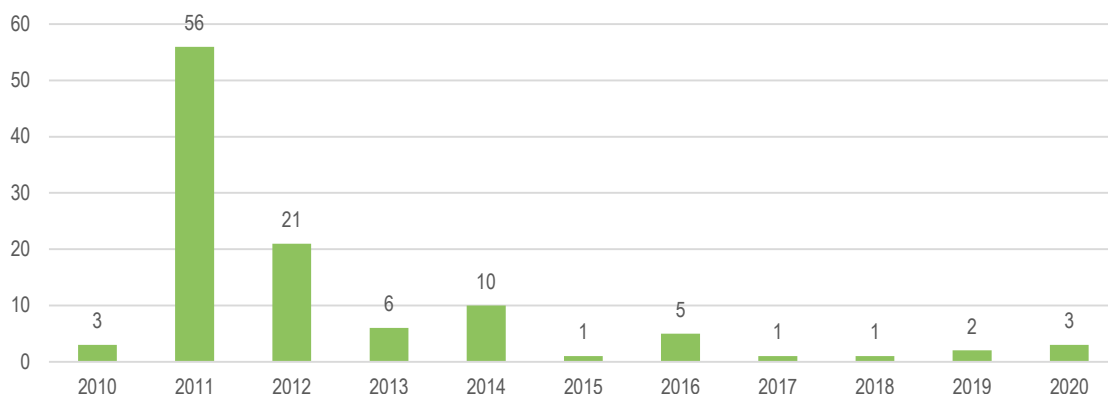
Font: Servei d'Intermediació en deutes de l'habitatge. Diputació de Barcelona

Habitatges llogats per les borses de lloguer social

Segons la sèrie de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, el 2020 hi havia 3 habitatges llogats, un nombre molt baix respecte als llogats en els anys centrals de la crisi, fins a 56 el 2011.

¹³ En els habitatges gestionats per l'AHC es busca solucions, sigui fraccionant el lloguer, activant la mesa d'emergència o mitjançant ajuts implícits.

EVOLUCIÓ DELS HABITATGES LLOGATS PER LES BORSES DE LLOGUER D'HABITATGE SOCIAL



Font: web del DTES, Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les dades facilitades per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Agència Catalana de la Joventut i elaboració pròpia.

3.5.4 L'OCUPACIÓ SENSE TÍTOL HABILITANT

A gener del 2021 hi havia un total de 34 habitatges ocupats, amb un total de 91 persones vivint-hi. Entre el 2014 i 2020 s'havien iniciat 8 expedients per ocupació des del Serveis d'Intermediació per l'habitatge; cap el 2020.

Majoritàriament ocupen pisos de grans tenidors i solen ser de llarga durada.

- Entre els ocupes hi ha joves del municipi que no es poden emancipar bé per manca d'oferta, bé per manca de feina o amb una feina precària i temporal.
- Alguns paguen la quota de la comunitat amb la voluntat de canviar la seva situació.

Es facilita l'empadronament a les persones que ocupen, amb seguiment dels Serveis Socials.

- L'AHC està adquirint habitatges ocupats mitjançant tanteig i retracte i des dels Serveis Socials es fa el seu seguiment.

Les ocupacions han estat també motiu de conflicte al municipi, si bé en molts casos s'han integrat plenament en la comunitat de veïns.

3.5.5 SENSELLARISME

Ocasionalment s'han trobat amb algun cas molt vinculat a problemes de tòxics i de salut mental al que es dona una solució temporal, com un alberg o hostal. Per donar resposta a aquests casos es troba a faltar l'existència d'un recurs d'escala comarcal.

3.6 ESTIMACIÓ DE NECESSITATS

A partir del desglossament de les diverses problemàtiques en relació amb l'accés i manteniment de l'habitatge es fa una estimació de necessitats d'habitatge social i/o assequible agrupades en 3 blocs.

- Necessitats de suport per accedir a l'habitatge
- Necessitats de suport per al manteniment de l'habitatge
- Necessitats derivades de l'exclusió residencial

Necessitats de suport per accedir a l'habitatge

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

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

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

Així, per calibrar la necessitat d'habitatge per al primer accés s'ha tingut en consideració el nombre de persones joves inscrites al Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció, fet que indica una voluntat de cercar respostes per emancipar-se, si més no al seu municipi.

Ahora, el Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial, també ens permet dimensionar les necessitats d'habitatge de les persones adultes i grans amb necessitat d'accés a un nou habitatge.

Necessitats de suport per al manteniment de l'habitatge

Per poder estimar les necessitats de suport per al manteniment de l'habitatge, s'ha partit dels diferents ajuts que actualment s'ofereixen al municipi per fer possible aquest manteniment. Així doncs s'han tingut en compte les dades següents:

- **Ajuts estables al pagament del lloguer oferts per la Generalitat i l'Estat.** En aquest cas s'han tingut en compte tant els ajuts aprovats com aquells no aprovats, ja que es considera que les persones sol·licitants, tot i que potser no complien algun dels requisits previstos a la convocatòria han fet la sol·licitud ja que tenien problemes per poder pagar el lloguer del seu habitatge.
- **Ajuts d'especial urgència oferts per l'AHC (PEEU).** S'inclouen ja que tot i ser ajuts d'emergència en molts casos s'han donat per manca d'una bona previsió de les dificultats de pagament o una problemàtica sobrevinguda que a posteriorment pot ser canalitzada a través d'ajuts més estables al pagament.
- **Ajuts municipals d'emergència.** Segueixen una lògica similar als PEEU.
- **Ajuts implícits al pagament de l'habitatge públic.** S'inclouen ja que es tracta d'unitats de convivència que no poden fer front al pagament de l'habitatge públic del qual disposen i, per tant, necessiten un suport extra per al propi manteniment de l'habitatge.

Necessitats derivades de l'exclusió residencial

Per a la seva determinació s'ha partit de les situacions d'exclusió identificades que es poden agrupar en 4 grans blocs.

- **Exclusió per pèrdua de l'habitatge.** S'inclouen les unitats de convivència que han accedit a un habitatge a través de la Mesa d'emergències i que han accedit a allotjaments d'emergència o a un lloguer a partir de programes socials (cessions

d'entitats financeres, i borses de lloguer social de l'AHC i l'Ajuntament de Badia del Vallès).

- **Exclusió per Habitatge insegur.** S'inclouen aquelles unitats de convivència derivades pel SIDH, donat l'elevat risc de pèrdua de l'habitatge i les unitats en situació d'ocupació.
- **Exclusió per habitatge deficient.** S'inclouen les unitats de convivència que resideixen en habitatges que no compleixen unes condicions d'habitabilitat mínimes. En aquest bloc, no s'inclou cap unitat de convivència, ja que els serveis municipals no han identificat aquesta problemàtica.
- **Exclusió derivada de la manca d'habitatge (sensellarisme).** A Badia, l'any 2020 no es van detectar casos de sensellarisme.

NECESSITATS D'HABITATGES ASSEQUIBLES I SOCIALS SEGONS TIPUS PROBLEMÀTICA, 2020

Tipus problemàtica	Nombre	Pes tipus	Pes total
A. Accés	155	100,0%	30,6%
Joves	64	41,1%	12,6%
Adults	81	52,5%	16,1%
Grans	10	6,3%	1,9%
B. Manteniment	200	100,0%	39,5%
C. Exclusió residencial	151	100,0%	29,8%
Pèrdua de l'habitatge	99	63,1%	19,6%
Habitatge insegur	52	33,1%	10,3%
Habitatge inadequat	0	0,0%	0,0%
Sensellarisme	0	0,0%	0,0%
Total	506		100,0%
Pes llars estimades 2027	Mitjà		
Escenaris	9,7%		

Font: Elaboració pròpia a partir de dades dels Serveis socials i l'OLH.

Els tres grans grups de problemàtiques tenen un pes força igual a Badia del Vallès amb entorn al terç del total.

Pel que fa a les dificultats d'accés, més de la meitat corresponen a persones adultes que volen accedir a un nou habitatge, mentre un 40% correspon a necessitats d'emancipació.

Pel que fa a l'exclusió residencial, representa una part important de la demanda, ja que s'han inclòs totes aquelles unitats de convivència que han hagut d'accedir a habitatges vinculats a programes socials derivats de la pèrdua o risc imminent de pèrdua del seu habitatge.

El 9,7% de les llars del Badia del Vallès tenien, a principis del 2021, problemes en relació amb l'habitatge. El 2027 la proporció podria ser semblant a causa que no és previsible una millora en el curt termini com a conseqüència de la crisi econòmica derivada de la Covid, i fins i tot podria empitjorar, però ara com ara no es disposa de dades que permetin fer-ne una projecció.

4 EL PARC D'HABITATGES

La informació d'aquest capítol prové principalment del Cens d'edificis i el Cens de població i habitatges del 2011. Aquesta informació es complementa amb les dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana de la Generalitat, la informació qualitativa facilitada pel diferents agents entrevistats i les dades del cadastre. També s'ha inclòs informació provinent del Pla Director de disseny d'estratègies NZEB integrals pel municipi de Badia del Vallès (2016) i del Pla d'Acció Local "Imagina Badia" (2018), principalment pel que té a veure amb tipologies edificatòries.

Actualment, Badia del Vallès compta amb **5.447 immobles** amb ús residencial segons dades cadastrals. En canvi, el cens de 2011 xifra en 5.679 el nombre total d'habitatges. Possiblement, aquesta diferència de xifres es deu al fet que les finques sense divisió horitzontal al cadastre es comptabilitzen com un únic immoble i en realitat compten amb varis habitatges que el cens sí que identifica. Per la seva banda, el padró registra actualment 5.918 habitatges, dels quals 700 no tenen cap persona empadronada.

4.1 CARACTERÍSTIQUES GENERALS DEL TEIXIT RESIDENCIAL

4.1.1 NOMBRE D'IMMOBLES DELS EDIFICIS AMB HABITATGES

Un 77,7% dels edificis de Badia del Vallès tenen més de 20 habitatges, mentre que només el 2,5% (5 edificis) en tenen menys de 10. La preponderància d'edificis amb molts immobles i la pràctica inexistència d'edificis unifamiliars singularitza el municipi respecte a la resta de la comarca del Vallès Oriental, on més del 70% dels edificis eren unifamiliars d'acord amb el cens de 2011.

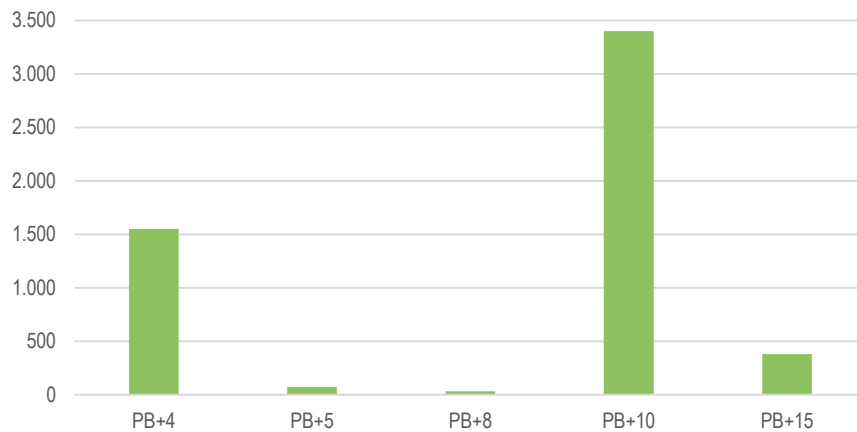
EDIFICIS AMB HABITATGES. PER NOMBRE D'IMMOBLES

	Edificis	%
1 immoble	3	1,5%
2 a 4 immobles	1	0,5%
5 a 9 immobles	1	0,5%
10 a 19 immobles	40	19,8%
20 a 29 immobles	77	38,1%
30 a 39 immobles	25	12,4%
40 o més immobles	55	27,2%
Total	202	100,0%

Font: Elaboració pròpia a partir d'IDESCAT, Cens d'edificis de l'INE, 2011.

Si avaluem el nombre d'habitatges per edifici en funció del nombre de plantes, veiem que la majoria dels habitatges se situen en edificis de 10 o més plantes (un 61,3%), mentre que una tercera part es troba en edificis d'entre 5 i 9 plantes i només el 0,4% en edificis d'1 o 2 plantes. Badia del Vallès destaca per ser un municipi d'edificis plurifamiliars i força alts.

IMMOBLES PER NOMBRE PLANTES SOBRE RASANT DE L'EDIFICI. 2011

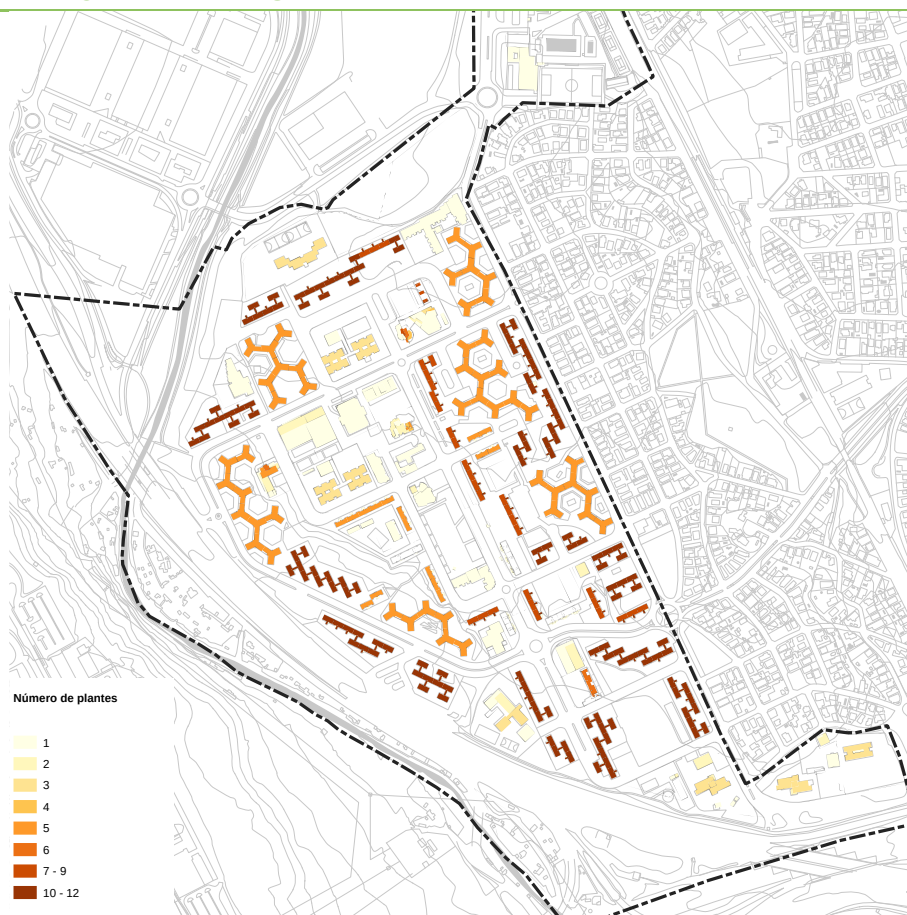


Font: Projecte de rehabilitació a Badia del Vallès, Serrano 2015.

*S'han afegit les dades relatives a les 2 promocions Incasòl.

Geogràficament, els edificis de més alçada se situen al perímetre de la zona urbana, mentre que els edificis de menor alçada (inclosos els d'equipaments) es situen al centre, on també predominen els espais oberts.

EDIFICIS PER NOMBRE PLANTES



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

4.1.2 ANTIGUITAT

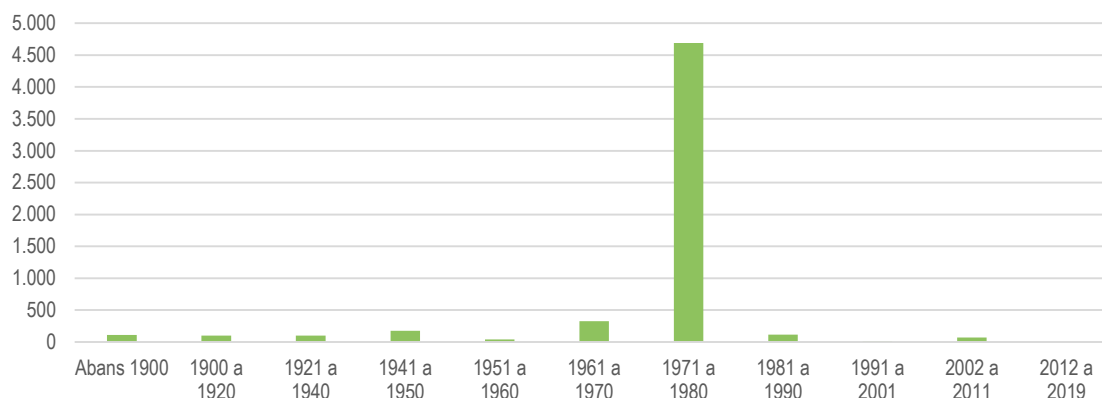
El parc residencial de Badia del Vallès es va construir fonamentalment en la dècada dels 70 (81,6% dels habitatges).

IMMOBLES EN EDIFICIS DESTINATS PRINCIPALMENT A HABITATGE. PER ANY CONSTRUCCIÓ.

	Immables	%
Abans 1900	109	1,9%
1900 a 1920	101	1,8%
1921 a 1940	101	1,8%
1941 a 1950	175	3,0%
1951 a 1960	41	0,7%
1961 a 1970	328	5,7%
1971 a 1980	4.690	81,6%
1981 a 1990	117	2,0%
1991 a 2001	17	0,3%
2002 a 2011	72	1,3%
2012 a 2019	0	0,0%
Total	5.751	100,0%

Font: Elaboració pròpia a partir d'IDESCAT, Cens d'Edificis de l'INE, fins a 2011; i Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana a partir dels visats dels col·legis d'aparelladors i arquitectes tècnics de Catalunya, dades 2012 – 2019.

IMMOBLES EN EDIFICIS DESTINATS PRINCIPALMENT A HABITATGE. PER ANY CONSTRUCCIÓ.

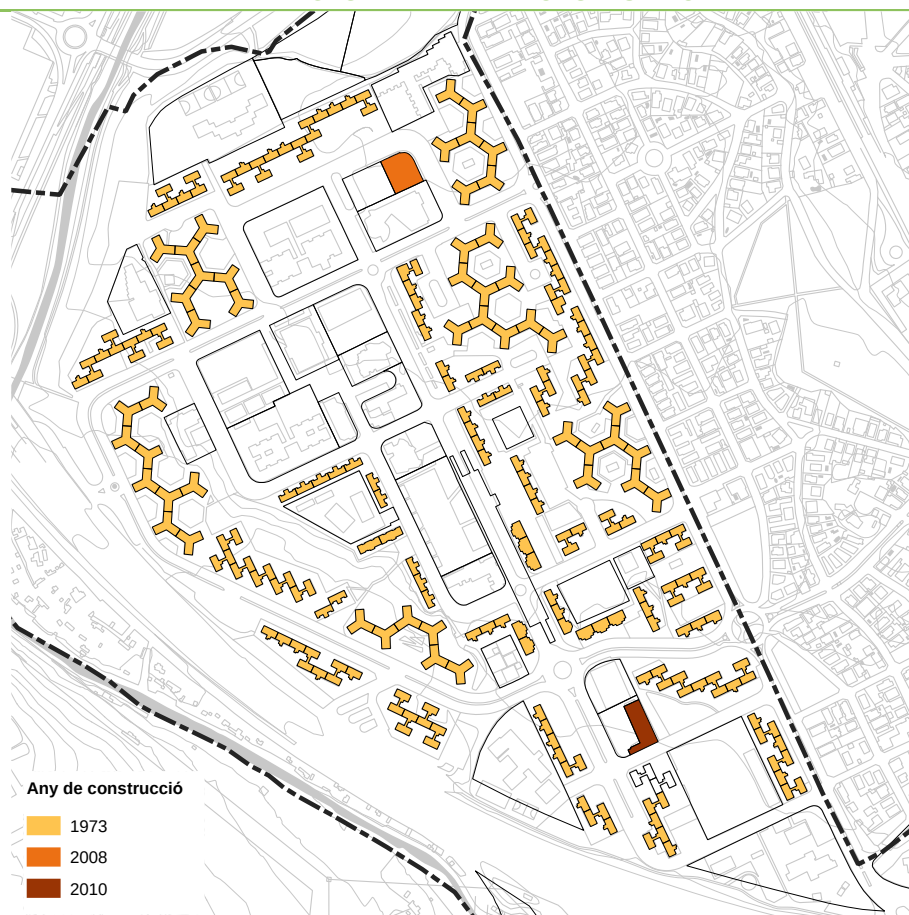


Font: Elaboració pròpia a partir d'IDESCAT, Cens d'Edificis de l'INE, fins a 2011; i Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana a partir dels visats dels col·legis d'aparelladors i arquitectes tècnics de Catalunya, dades 2012 – 2019.

Pel que fa a la tipologia d'edificis construïts, la pràctica totalitat dels edificis tenen més de 10 habitatges i més del 75% en tenen més de 20.

La distribució dels edificis segons antiguitat, com es pot observar al següent plànol, és perfectament homogènia, amb comptades excepcions. El plànol també permet visualitzar la manca d'edificacions residencials al centre del nucli urbà, on predominen els equipaments i els espais oberts.

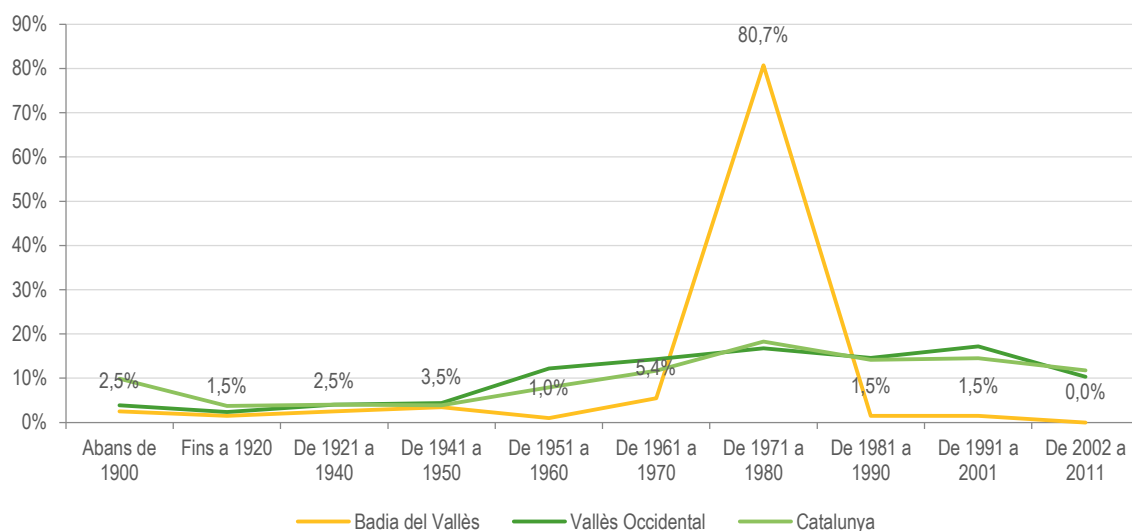
ANTIGUITAT DEL PARC D'HABITATGES PER ANY DE CONSTRUCCIÓ



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

En relació a la comarca i al conjunt de Catalunya, Badia destaca novament per concentrar una part incomparable del seu parc en la dècada dels 70, essent les tendències de la resta del Vallès Occidental i Catalunya més semblants entre elles.

EDIFICIS DESTINATS PRINCIPALMENT A HABITATGE. PER ANY DE CONSTRUCCIÓ

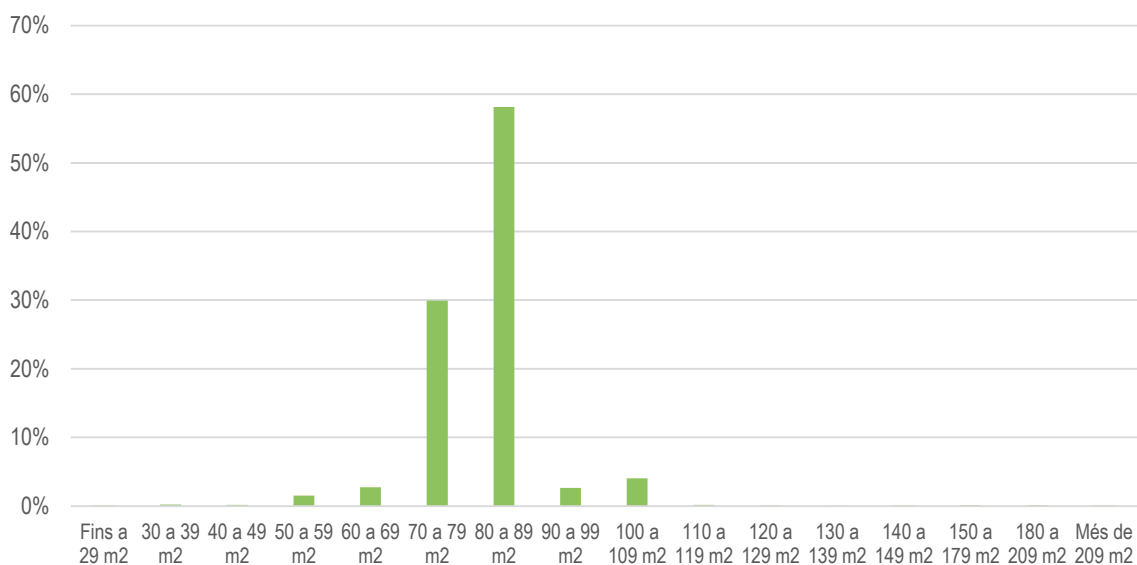


Font: Elaboració pròpia a partir d'IDESCAT, Cens d'edificis de l'INE, 2011.

4.1.3 SUPERFÍCIE DELS HABITATGES

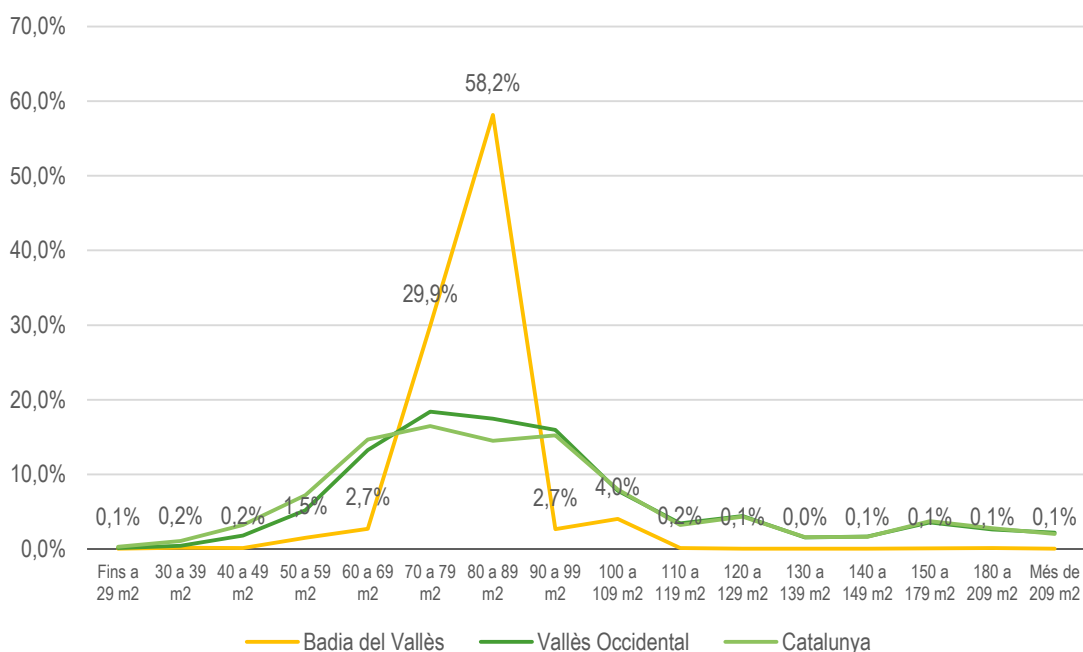
Més de la meitat dels habitatges principals tenen una superfície entre els 80 i els 89 m² (58,2% l'any 2001); mentre que el 29,9% tenen entre 70 i 79 m².

% HABITATGES PRINCIPALS. PER SUPERFÍCIE ÚTIL



Font: Elaboració pròpia a partir d'IDESCAT, Cens de població i habitatges de l'INE, 2001.

% HABITATGES PRINCIPALS. PER SUPERFÍCIE ÚTIL. BADIA DEL VALLÈS, VALLÈS OCCIDENTAL I CATALUNYA



Font: Elaboració pròpia en base a les dades d'IDESCAT del Cens de població i d'habitatges de l'INE, 2001 (Badia) i 2011 (V. Occ. i Catalunya).

En comparació amb la resta de la comarca i Catalunya, hi ha un percentatge significativament superior d'habitatges mitjans, entre 70 i 89 m², mentre que el percentatge d'habitatges petits i

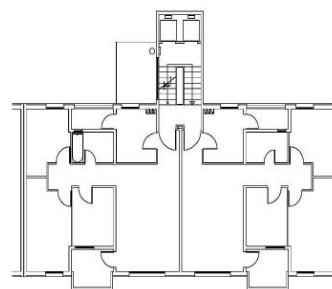
grans és molt inferior. Això és deu a que una majoria dels habitatges es van produir seguint el mateix patró durant la dècada dels 70 (com es veurà a la secció següent).

Malgrat que les dades disponibles de Badia del Vallès són de l'any 2001, l'escassa activitat constructiva en el període 2001-2011 permet utilitzar aquestes dades de forma comparada amb les del Vallès Occidental i la resta de Catalunya de l'any 2011.

4.1.4 TIPOLOGIES I MODELS EDIFICATORIS

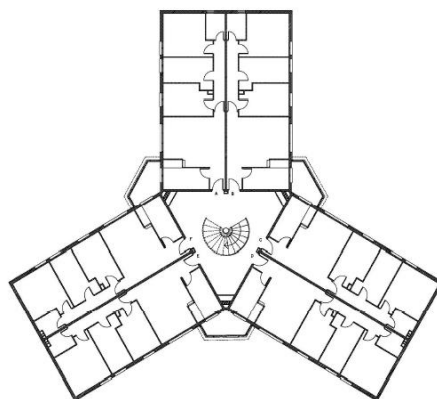
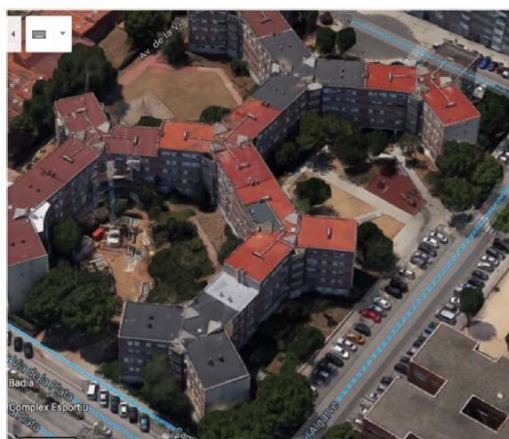
Existeixen 3 tipologies predominants al municipi:

- **Bloc Alcalà:** PB+8PP i de PB+10PP, amb 17 habitatges i 21 habitatges respectivament. Aquesta tipologia representa un total de 69 blocs i 1.402 habitatges (25% del parc). Els edificis disposen de dos ascensors que donen al replà intermedi de l'escala, de manera que cap habitatge, excepte els de la plana baixa, resulta plenament accessible.



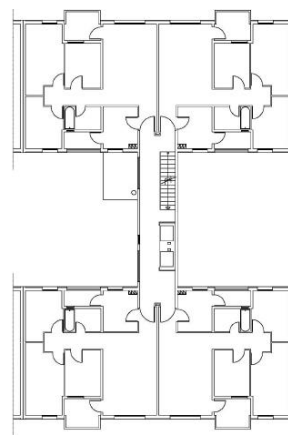
Font: Pla Director de disseny d'estratègies nzeb integrals pel municipi de Badia del Vallès (2016)

- **Bloc Estrella:** PB+4PP sense ascensor. Aquesta tipologia representa 288 sub-blocs i 1.440 habitatges (26% del parc).



Font: Pla Director de disseny d'estratègies nzeb integrals pel municipi de Badia del Vallès (2016)

- **Bloc en H:** Format per l'addició de dos blocs Alcalà, disposats de forma simètrica i units pel nucli d'escala. Aquesta tipologia representa 49 blocs i 2.148 habitatges (un 39% del total).



Font: Pla Director de disseny d'estratègies nzeb integrals pel municipi de Badia del Vallès (2016)

Finalment també existeixen les tipologies "lineal" (PB+4) amb 16 blocs i 160 habitatges; i "16" (PB+15) amb 12 blocs i 384 habitatges.

4.2 QUALITAT DEL PARC

4.2.1 ESTAT DE CONSERVACIÓ DELS HABITATGES

Segons el cens de 2011, la majoria dels edificis destinats a habitatge de Badia del Vallès es troba en bon estat (81,7%), tot i que hi ha 37 edificis (18,3%) en un estat ruïnós, dolent o deficient. Si s'observa el nombre d'immobles afectats, aquests es situen lleugerament per sota (17,5%).¹⁴

Dades més recents de les Inspeccions Tècniques d'Edificis (ITEs) realitzades apunten a que l'any 2019 es van detectar 12 edificis amb deficiències greus que feien referència a la necessitat d'intervenir en elements de la façana. No obstant això, s'inclouen les dades del cens, ja que abasten a tots els edificis, i fonts municipals apunten a que les ITEs no sempre reflecteixen situacions d'estat dolent o deficient.

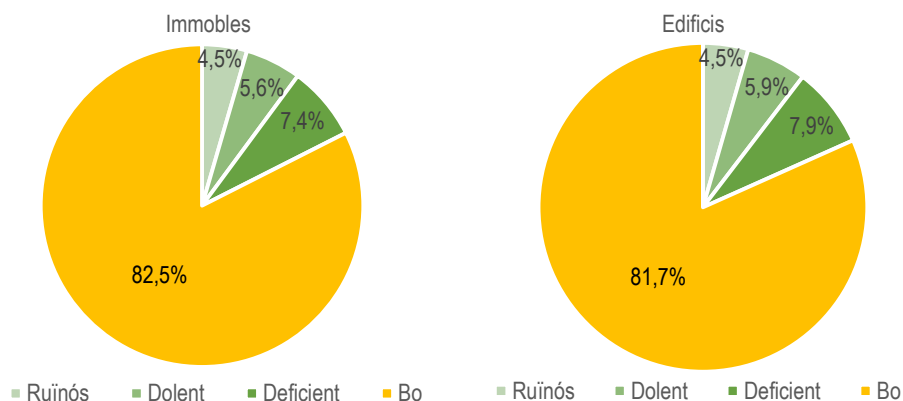
ESTAT DE CONSERVACIÓ D'IMMOBLES I EDIFICIS DESTINATS PRINCIPALMENT A HABITATGE

	Immobles	%	Edificis	%
Ruïnós	256	4,5%	9	4,5%
Dolent	319	5,6%	12	5,9%
Deficient	421	7,4%	16	7,9%
Bo	4.683	82,5%	165	81,7%
Total	5.679	100,0%	202	100,0%

Font: IDESCAT, a partir del Cens d'edificis de l'INE, 2011.

¹⁴ El cens d'habitatges ofereix informació estadística i per tant, no és possible identificar els edificis i habitatges concrets als quals es fa referència.

IMMOBLES I EDIFICIS SEGONS ESTAT DE CONSERVACIÓ



Font: IDESCAT, a partir del Cens d'edificis de l'INE, 2011.

Pel que fa als immobles en estat deficient, la majoria corresponen a edificis construïts a la dècada dels 70 (59,9%) i dels 60 (25,9%), que són per altra banda les dècades en que es va construir la immensa majoria del parc.

IMMOBLES EN ESTAT DEFICIENT. PER ANY DE CONSTRUCCIÓ

	Immobles	%
Abans de 1900	0	0,0%
De 1900 a 1920	30	7,1%
De 1921 a 1940	0	0,0%
De 1941 a 1950	30	7,1%
De 1951 a 1960	0	0,0%
De 1961 a 1970	109	25,9%
De 1971 a 1980	252	59,9%
De 1981 a 1990	0	0,0%
De 1991 a 2001	0	0,0%
De 2002 a 2011	0	0,0%
Total	421	100,0%

Font: Elaboració pròpia a partir d'IDECAT, Cens d'edificis de l'INE, 2011.

La informació de l'estat dels edificis i habitatges per al 2011 coincideix amb la percepció dels serveis tècnics municipals, que veuen problemes puntuals de l'estat de conservació però no ho identifiquen com un problema central. Sí que es perceben problemes d'eficiència energètica generalitzats i presència d'amiant en la majoria d'edificis.

Per la seva banda, l'Associació de veïns i veïnes ha visitat entre 25 i 30 habitatges per queixes en relació al manteniment dels balcons. Amb l'ajuda d'un arquitecte han pogut detectar-hi problemes en la majoria dels casos, així com amb les juntes de dilatació de la façana, que han generat filtracions d'aigua a les plantes altes.

Per altra banda, l'Administració de Finques amb la que s'ha pogut parlar apunta a que la majoria dels interiors dels habitatges es troba en bones condicions, si bé alguns habitatges estan d'origen, especialment aquells ocupats per persones grans.

Eficiència energètica

Des del punt de vista de l'eficiència energètica, les dades disponibles apunten a un nivell d'eficiència baix, amb pràcticament cap habitatge en les categories més altes i una majoria amb qualificació E.

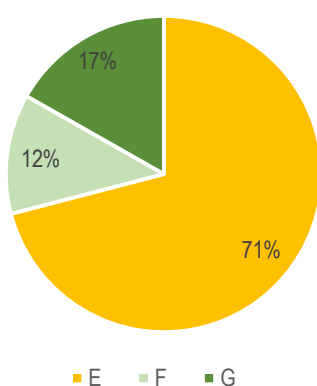
QUALIFICACIÓ ENERGÈTICA DEL PARC D'HABITATGE

	Qualificació consum d'energia primària no renovable		Qualificació d'emissions de CO2	
	Immòbles	%	Immòbles	%
A	0	0%	0	0%
B	1	0%	2	0%
C	2	0%	1	0%
D	0	0%	36	4%
E	613	71%	659	74%
F	106	12%	114	13%
G	145	17%	74	8%
Total	867	100%	886	100%

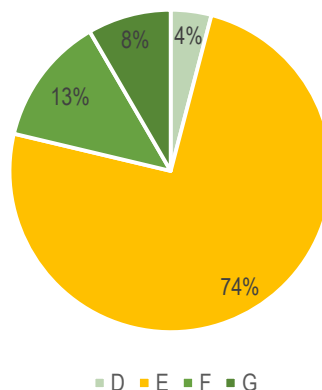
Font: Elaboració pròpia a partir dels certificats d'eficiència energètica de l'ICAEN (febrer 2021).

QUALIFICACIÓ ENERGÈTICA DEL PARC D'HABITATGE

Qualificació de consum d'energia primària no renovable



Qualificació d'emissions de CO2



Font: Elaboració pròpia a partir dels certificats d'eficiència energètica de l'ICAEN (febrer 2021).

Disciplina en relació a l'estat dels habitatges

No s'han emprès mesures de disciplina vinculades a l'estat de dels habitatges, però sí que es desenvolupen inspeccions tècniques a demanda de persones que identifiquen alguna patologia en edificis. En general les patologies identificades s'estan resolent sense necessitat d'iniciar expedients sancionadors.

Malgrat que un 75% dels edificis del municipi ha tramitat ITE, en molts casos les intervencions necessàries no es duen a terme. L'any 2019 es van detectar 13 deficiències greus que requerien acció immediata, totes elles en relació a gelosies exteriors en mal estat. També 12 deficiències greus feien referència a la necessitat d'intervenir en elements de la façana.

En general es percep que les comunitats de veïns no es senten responsables del manteniment dels edificis sinó que en consideren responsable l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, fet que justifiquen per la qualificació com a habitatge protegit dels seus immobles. Aquesta manca de corresponsabilització suposa una dificultat afegida a l'hora d'emprendre programes de rehabilitació i millora de l'eficiència energètica.

4.2.2 ACCESSIBILITAT DELS HABITATGES

La meitat dels edificis del municipi destinats principalment a habitatge (el 51%) no són accessibles segons el cens de 2011. Tot i això, la manca d'accessibilitat no es pot atribuir a la inexistència d'ascensor en els edificis.

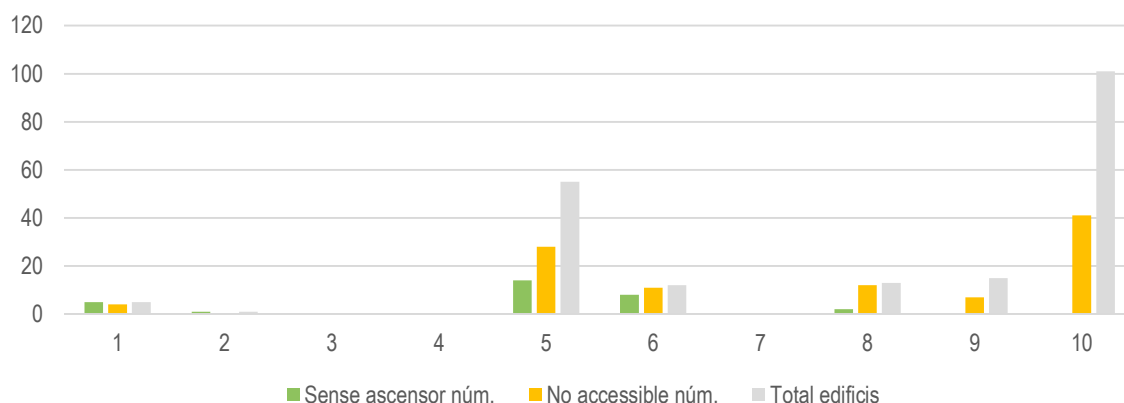
És especialment destacable la manca d'accessibilitat als edificis de 6 i 8 plantes, fet que contrasta en el cas dels edificis de 8 plantes amb un percentatge relativament baix d'habitatges sense accés a ascensor. Això es deu a que en els blocs de tipologia "Alcalà" l'ascensor va per la caixa d'escaleres i para al replà intermedi, obligant a pujar 16 esglaons en total per arribar als habitatges.

EDIFICIS DESTINATS PRINCIPALMENT A HABITATGE. PER NOMBRE DE PLANTES SOBRE RASANT I INSTAL·LACIONS.

Plantes	No accessible		Sense ascensor		Total edificis
	núm.	%	núm.	%	
1	4	80,0%	5	100,0%	5
2	0	0,0%	1	100,0%	1
3	0		0		0
4	0		0		0
5	28	50,9%	14	25,5%	55
6	11	91,7%	8	66,7%	12
7	0		0		0
8	12	92,3%	2	15,4%	13
9	7	46,7%	0	0,0%	15
10	41	40,6%	0	0,0%	101
Total	103	51,0%	30	14,9%	202

Font: Elaboració pròpia a partir d'IDESCAT, Cens d'edificis de l'INE, 2011.

EDIFICIS NO ACCESSIBLES I EDIFICIS SENSE ASCENSOR. PER NÚMERO DE PLANTES



Font: Elaboració pròpia a partir d'IDESCAT, Cens d'edificis de l'INE, 2011.

Pel que fa als immobles, quasi la meitat (49,1%) tenen problemes d'accessibilitat i en el 10,9% dels casos no disposen d'ascensor; percentatges lleugerament inferiors als relatius a edificis. Fonts municipals apunten, però, que el percentatge d'edificis sense ascensor és actualment molt més reduït.

4.2.3 BARRAQUISME INFRAHABITATGE I INSALUBRITAT DE L'HABITATGE

No es té constància de presència de barraques que s'utilitzin com habitatge. Hi ha hagut un cas puntual vinculat als horts del Riu Sec, però que es va resoldre al intervenir a la zona.

Ocasionalment s'ha assistit a persones sense llar, a les que s'ha hagut de derivar a recursos residencials fora del municipi.

4.3 L'ÚS DEL PARC

4.3.1 TIPUS D'HABITATGES: PRINCIPALS, SECUNDARIS I VACANTS

Segons el Cens d'habitatges del 2011, el parc residencial de Badia del Vallès estava integrat per 5.679 habitatges, dels quals el 92,9% eren habitatges principals i el 7,1% eren habitatges vacants o secundaris, entre d'altres modalitats.

HABITATGES EN EDIFICIS DESTINATS PRINCIPALMENT A HABITATGE. PER TIPUS.

	Principals	%	Secundaris	%	Buits	%	Altres	%	Total
1991	*		*		*		*		*
2001	5.045	86,8%	213	3,7%	549	9,5%	2	0,0%	5.809
2011	5.277	92,9%	*		*		402	7,1%	5.679

Font: Elaboració pròpia a partir d'IDESCAT, Cens de població i habitatges de l'INE.

Nota: *No hi ha dades fiables.

4.3.2 HABITATGES BUITS

- Segons el cens de l'INE, l'any 2001 Badia tenia 549 habitatges vacants que representaven un 9,5% del total del parc. Cal assenyalar que les dades del cens identifiquen en molts casos una presència d'habitatge buit molt superior a aquella que s'ha pogut constatar a partir dels estudis d'habitatges buits realitzats els darrers anys en alguns municipis.
- Segons dades del Padró (febrer 2021) hi ha 700 habitatges sense persones empadronades. Aquesta dada no reflecteix el nombre d'habitatges buits ja que també inclou habitatges on resideixen habitualment persones empadronades en altres municipis, casos d'ocupació irregular o segones residències. De la mateixa manera, l'existència de persones empadronades tampoc exclou la desocupació real de l'habitatge.
- L'Informe de Detecció d'Habitatges amb Indicis de Desocupació de 2016 identificava 522 habitatges en el padró sense empadronament vigent, dels quals 59 registraven un consum anormalment baix durant l'any anterior (un 11,3%).
- El mateix informe detectava 159 habitatges amb un consum anormalment baix d'aigua durant els 2 anys anteriors, el que representava menys del 3% del parc. Malgrat això, cal tenir en compte que els comptadors d'aigua es situen en molts casos a l'interior dels habitatges, i que la seva lectura no sempre es fa periòdicament.
- Amb tot, les dades disponibles apunten a un percentatge d'habitatges buits molt per sota el 5% que es considera estructural i propi de les dinàmiques del mercat de l'habitatge.

4.3.3 EL RÈGIM DE TINENÇA DE L'HABITATGE PRINCIPAL

Segons el cens de 2011, la propietat és el règim de tinença dominant al municipi i representa més del 95% del total dels habitatges principals. Pel que fa als habitatges de propietat amb pagaments pendents, representen un 37,9% del total d'habitatges principals, un percentatge força més elevat que l'any 2001 (24%).

HABITATGES PRINCIPALS. PER RÈGIM DE TINENÇA.

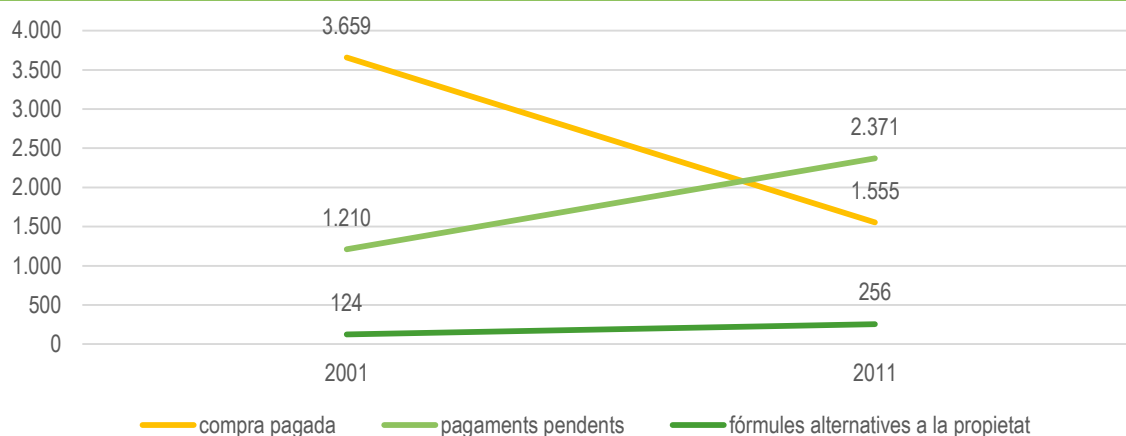
		2001		2011	
Propietat	compra pagada	3.659	72,5%	3.023	57,3%
	pagaments pendents	1.210	24,0%	1.998	37,9%
	herència o donació	52	1,0%	*	
	total propietat	4.921	97,5%	*	
Lloguer		31	0,6%	*	
Altres		93	1,8%	*	
Total		5.045	100,0%	5.277	100,0%

Font: Elaboració propia a partir d'IDESCAT, Cens de població i habitatges de l'INE.
Nota: No hi ha dades fiables.

Els habitatges de lloguer corresponien l'any 2001 al 0,6% del parc, i sumats a altres fórmules alternatives a la propietat no arribaven al 2,5%. No es disposa de dades sobre el parc de lloguer per a l'any 2011, si bé les fórmules alternatives a la propietat no superaven el 5% del parc. Aquesta dada s'allunya molt de la mitjana per al conjunt de Catalunya, que el 2011 situava el lloguer per sobre el 20%.

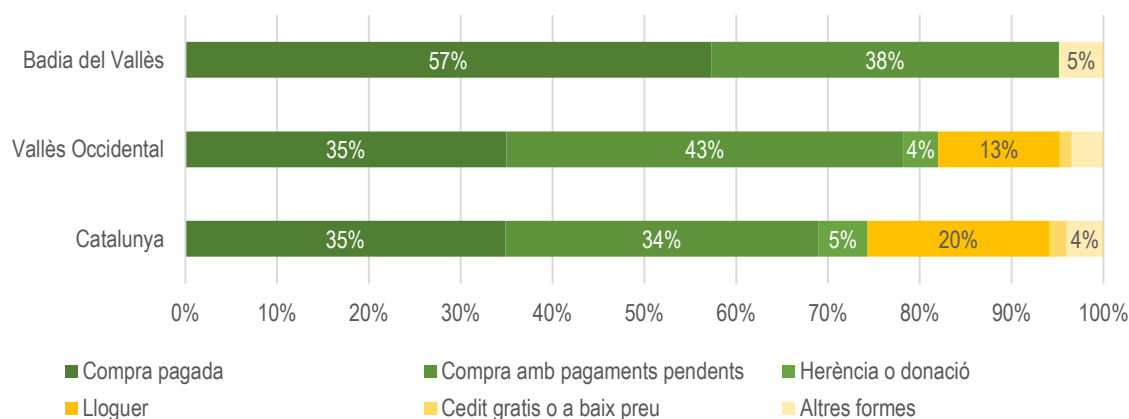
La dimensió reduïda del parc de lloguer s'explica parcialment per la qualificació d'habitatge de protecció oficial de la pràctica totalitat del parc d'habitatges, que requereixen d'un permís de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per ser llogats, alhora que només es poden llogar a unitats de convivència que compleixin amb els requisits de demandants d'HPO.

EVOLUCIÓ DELS RÈGIMS DE TINENÇA. 2001, 2011.



Font: Elaboració pròpia a partir d'IDESCAT, Cens de població i habitatges de l'INE.

RÈGIM DE TINENÇA. BADIA DEL VALLÈS, VALLÈS OCCIDENTAL, CATALUNYA



Font: Elaboració pròpia a partir d'IDESCAT, Cens de població i habitatges de l'INE.

4.3.4 ELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC

Actualment no es té constància de **cap habitatge d'ús turístic** a Badia al Registre d'Habitatges d'ús turístic de la Generalitat (octubre 2020).

Pel que fa a l'oferta d'habitatge d'ús turístic als portals d'internet, consten 5 ofertes al portal Airbnb (novembre 2020): 4 d'habitacions i 1 d'apartament sencer. El preu del lloguer d'habitacions es situa en 89-94€/nit, mentre que el d'apartament complet es situa en 123€/nit.

S'observa un major nombre d'ofertes als municipis de l'entorn (Barberà, Sabadell), en els que hi ha major diversitat de preus.

4.3.5 ALTRES RECURSOS RESIDENCIALS DEL MUNICIPI

Actualment no es disposa de cap recurs residencial al municipi. Tampoc consta cap allotjament temporal a Badia del Vallès (Registre d'establiments turístics de la Generalitat).

5 LA DINÀMICA DE CONSTRUCCIÓ I REHABILITACIÓ

5.1 HABITATGES D'OBRA NOVA

El parc residencial de Badia del Vallès es va construir fonamentalment a partir de la dècada dels anys 60 i especialment durant la dècada dels 70, quan es va construir més del 80% del parc actual. En el període 1990-2019 s'ha registrat un creixement molt reduït en el nombre d'habitatges acabats (72 per a un parc de més de 5.600 unitats), si bé és important destacar que es tracta d'habitatges de protecció oficial en la seva totalitat.

Concretament, es tracta de dues promocions de l'Incasòl de venda i lloguer:

- Carrer d'Oporto 4 (30 habitatges)
- Avinguda d'Eivissa, Carrer Mallorca 2 (42 habitatges)

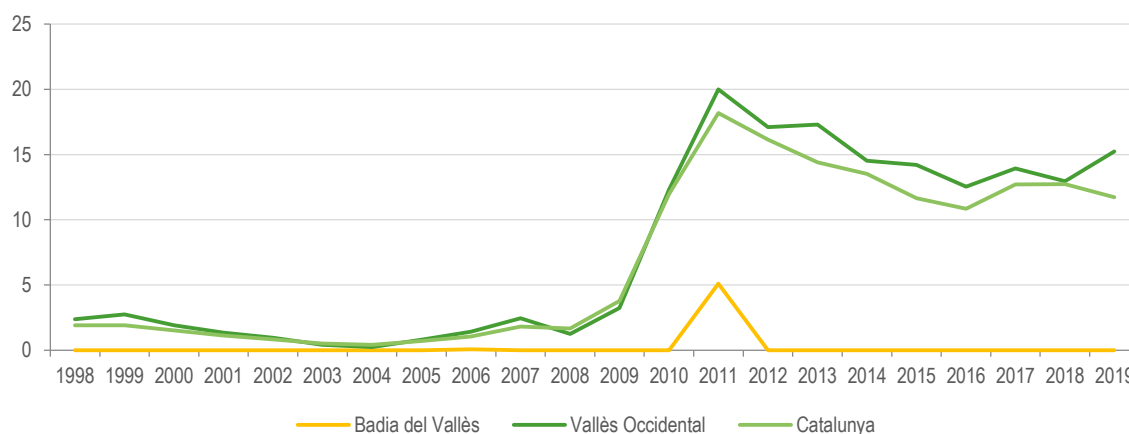
Comparat amb el Vallès Occidental i Catalunya, Badia del Vallès té una taxa de construcció molt baixa per a tots els períodes entre 1998 i 2019. En el període 2009-2019 no s'ha iniciat cap nou habitatge.

TAXA DE CONSTRUCCIÓ (per 1.000 habitants)

1998-2019			
	Iniciats	Acabats	Cèdules
Badia del Vallès	0,2	0,2	0,0
Vallès Occidental	7,7	6,3	5,9
Catalunya	6,9	5,8	5,5
2009-2014			
Badia del Vallès	0,0	0,5	0,0
Vallès Occidental	1,1	2,4	2,5
Catalunya	1,0	2,3	2,6
2015-2019			
Badia del Vallès	0,0	0,0	0,0
Vallès Occidental	1,9	0,8	1,0
Catalunya	1,5	0,9	1,1

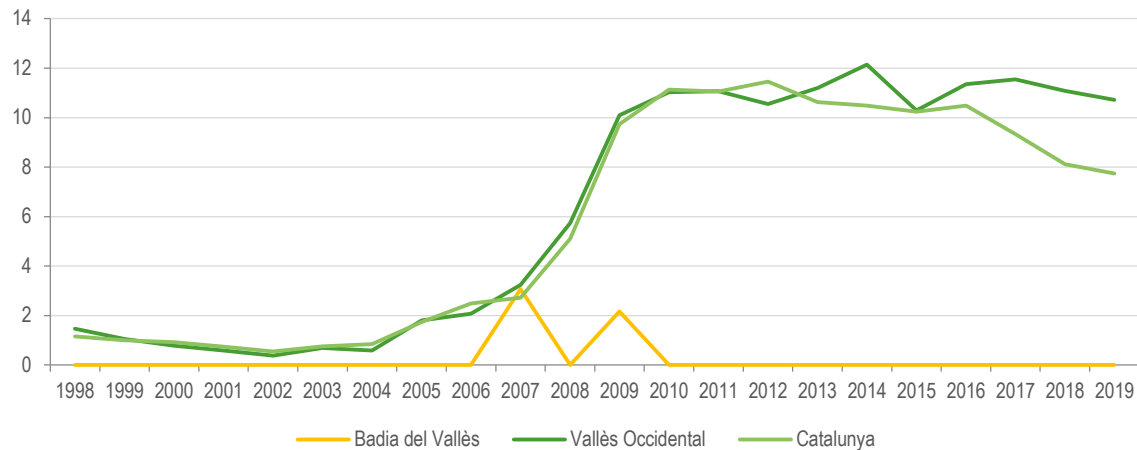
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.

HABITATGES INICIATS (per 1.000 habitants)



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

HABITATGES ACABATS (per 1.000 habitants)



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

5.1.1 TIPOLOGIA DE L'HABITATGE ACABAT

L'habitatge plurifamiliar és la tipologia per defecte al municipi, representant quasi la totalitat dels habitatges acabats (72 dels 73 construïts entre 1999 i 2019). La construcció d'habitatges durant aquest període es concentra entre 2008 i 2010.

- A Badia del Vallès, segons el Cens d'edificis i immobles del 2011, només l'1,5% dels edificis eren unifamiliars, menys de l'1% del parc d'habitatges del municipi.

L'habitatge construït a Badia del Vallès entre 1999 i 2019 és d'una superfície relativament petita, per sota la mitjana del municipi (veure secció 4.1.3). Concretament es van construir:

- 42 habitatges (57,5%) d'entre 51 i 75 m²
- 30 habitatges (42,5%) d'entre 76 i 100 m²

5.2 LLICÈNCIES TRAMITADES EN RELACIÓ AL PARC D'HABITATGE

5.2.1 LLICÈNCIES D'OBRA NOVA

No s'ha tramitat llicències d'obra nova en els últims 10 anys.

5.2.2 LLICÈNCIES DE REHABILITACIÓ

Entre 2016 i 2020 s'han tramitat 10 llicències de rehabilitació, totes elles per a obres menors relatives a elements comuns. Malgrat això, els responsables tècnics municipals sospiten que moltes obres menors es duen a terme sense llicència.

EVOLUCIÓ DE LLICÈNCIES D'OBRA MENOR DE REHABILITACIÓ I REFORMA, 2016 - 2020

	Coberta	Façana	Instal·lació conductes d'aigua	Altres
2016	1	0	1	1
2017	0	0	0	0
2018	0	0	0	0
2019	3	0	1	0
2020	1	2	0	0
Total	5	2	2	1

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades facilitades pel Servei d'Urbanisme.

6 EL MERCAT DE L'HABITATGE

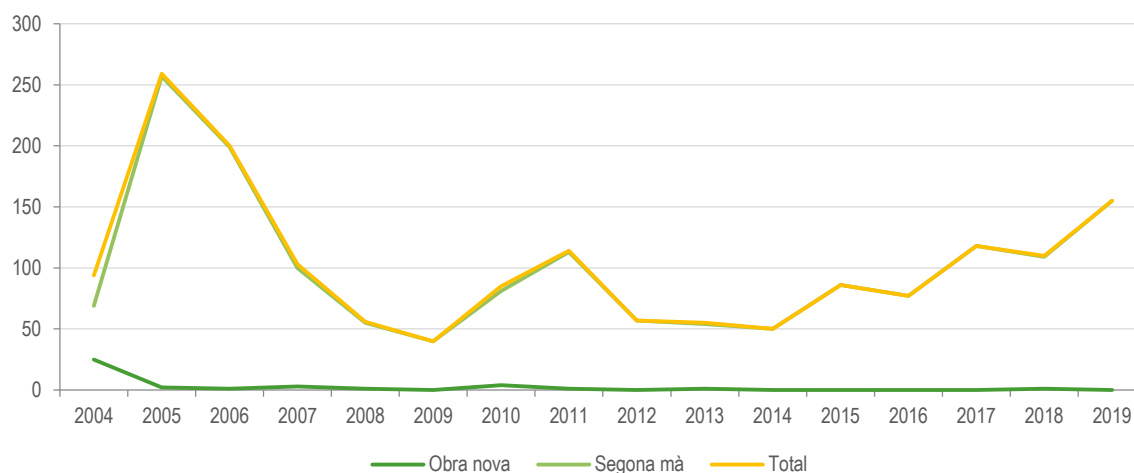
6.1 ELS HABITATGES DE VENDA

6.1.1 TRANSACCIONS REGISTRADES

El nombre de compravendes va superar les dues centenes el 2005 i 2006. Els anys anteriors i posteriors a aquests voregen el centenar.

- Entre el 2008 i 2014 es redueix notablement, amb una cinquantena de mitjana, si bé 2010 i 2011 trenquen isoladament la dinàmica.
- Des de 2015 es comença a recuperar el nombre de compravendes i des del 2017 tornen a superar el centenar.
- El 2019 el nombre de transaccions arriba a 155, el més alt des del 2006.
- Majoritàriament són de segona mà atès que al municipi únicament es van acabar 72 habitatges els anys 2008 i 2010, en la resta cap.

EVOLUCIÓ NOMBRE DE TRANSACCIONS D'HABITATGES D'OBRA NOVA I SEGONA MÀ, 2004-2019



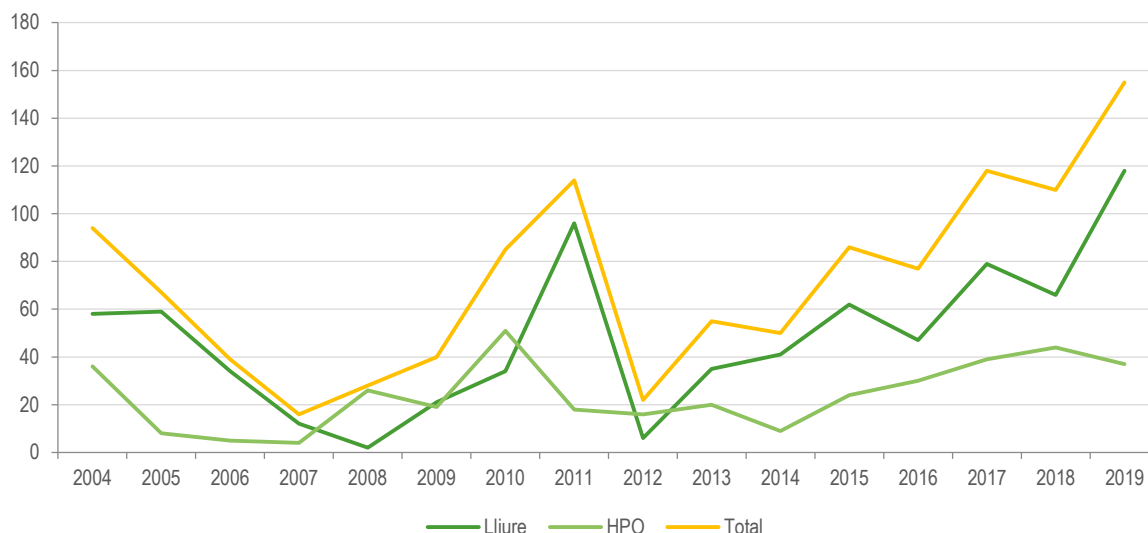
Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Ministeri de Foment.

Nota: El 2019 abasta fins el tercer trimestre.

Tot i ser dominat l'habitatge amb protecció oficial a Badia del Vallès, les transaccions del lliure han estat més nombroses. Únicament destaca un any:

- El 2010 amb el 60%. En aquell any es van finalitzar 72 unitats, corresponents a dues promocions iniciades el 2007 i 2008 de 42 i 30 habitatges respectivament. Alguns dels habitatges es van vendre, resultant en un repunt de les transaccions d'HPO.

EVOLUCIÓ DEL NOMBRE DE TRANSACCIONS D'HABITATGES LLIURES I PROTEGITS, 2004-2019



Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Ministeri de Foment.

6.1.2 PREU DE COMPRAVENDA DELS HABITATGES

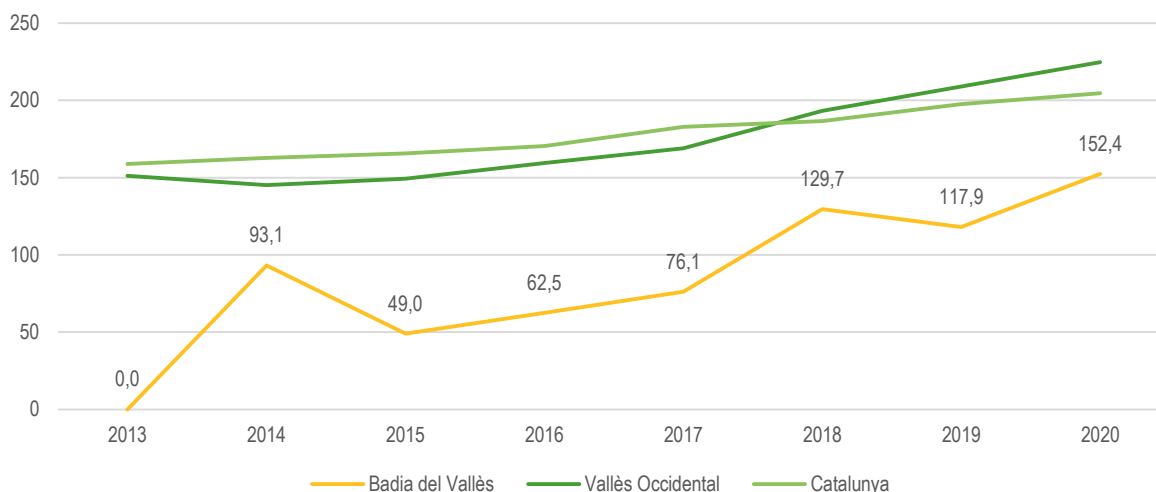
Preu per habitatge

El preu mitjà dels habitatges, que el 2014 era de 93,1 mil €, ¹⁵ es va reduir fins a una mica menys de la meitat el 2016 (49 mil €) i des del 2016 el preu remunta lentament.

→ El 2018 ja és de 129,7 mil € i el 2020 de 152,4 mil € tot i la lleu reducció del 2019.

El preu a Badia del Vallès és més baix que la mitjana comarcal i catalana, a més de ser més oscil·lant.

EVOLUCIÓ DEL PREU MITJÀ DE LES COMPRAVENDES, 2004-2020 (milers d'€)



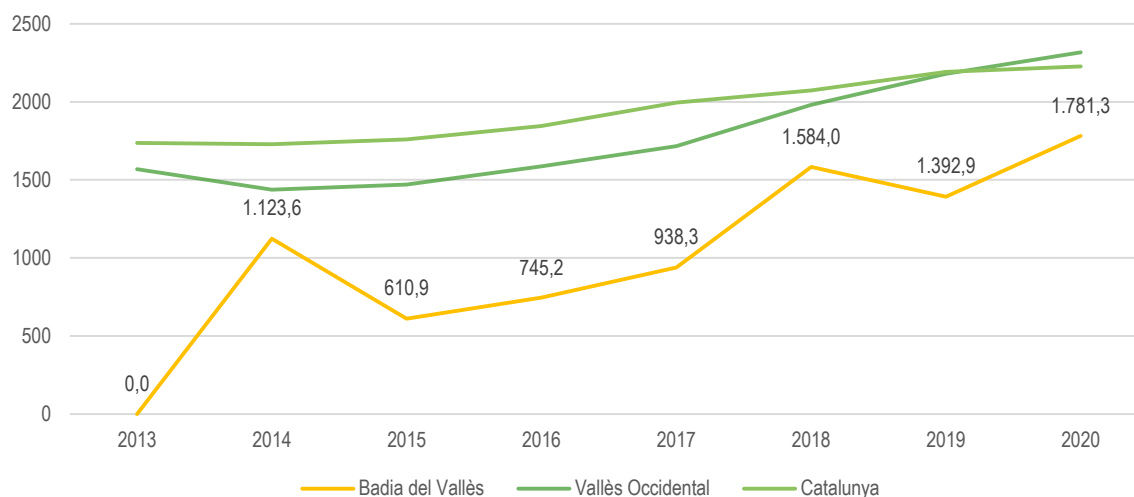
Font: Elaboració pròpia a partir de dades de la Secretaria d'habitatge, Departament de Territori i Sostenibilitat.

¹⁵ El nombre de compravendes el 2013 va ser inferior a la desena, per què no consta el preu mitjà.

Preu per metre quadrat

El preu mitjà per m², que vorejava els 1.124€ el 2014, es redueix fins als 610,9€ l'any següent i tot i que remunta a partir del 2016, no supera el miler fins al 2018.

EVOLUCIÓ PREU MITJÀ DE COMPRAVENDES D'HABITATGES PER m²



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

6.1.3 L'OFERTA DE MERCAT PRIVAT DE COMPRA¹⁶

Respecte a l'oferta d'habitatge de compra del mercat privat, no n'hi ha cap d'obra nova, atès que des del 2010 no se n'ha acabat cap i no se n'inicia des del 2008.

- La mostra obtinguda és de 132 habitatges, el 2,3% dels habitatges respecte al cens del 2011, però el 32,8% dels que tenien altres usos al principal en aquell any.

El preu mitjà d'oferta de l'habitatge en venda és un 22% més barat que el mitjà de compravenda.

- Els sis habitatges d'obra nova, tots amb protecció oficial, no tenen incidència amb el preu mitjà de compravenda, ja que el preu mitjà coincideix amb el de segona mà.

S'han detectat habitatges propietat d'entitats financeres.

- El 4% de la mostra, dos dels quals ocupats.
- Dos d'aquests tenen els preus més baixos, de 49,4 mil € i 69 mil.

En una cinquena s'indica rebaxes del preu inicial:

- Del mínim del 0,3% al màxim del 13,7% i 4,72% de mitjana.
- En valor econòmic, dels 360€ als 20.000€.

El tipus d'habitatge en oferta és força homogeni, en concordança amb el fet que el 82,5% dels immobles (80,7% dels edificis) van ser construïts a la dècada dels anys setanta).

- Gairebé el 40% té una superfície mitjana construïda de 74 m².
- Quasi el 58% la tenen de 86 m².
- Se n'han trobat quatre que just superen els 100 m², dos de 104 i dos més de 106.

¹⁶ S'ha analitzat els habitatges en oferta als portals immobiliaris a febrer del 2021 i s'ha obtingut una mostra de 132 en venda, el que representa un 2,3% dels habitatges estimats el 2019. Si la relació s'aplica amb els habitatges buits segons el cens del 2011, la mostra augmenta fins al 33%.

OFERTA D'HABITATGES I COMPRAVENDES REGISTRADES

Oferta (02/2021)				
	Mostra	m²c	Preu (€)	€/m²c
Obra nova	0	0,0	0,0	0,0
Segona mà	132	81,7	119.218,7	1.459,3
Total	132	81,7	119.218,7	1.459,3
Compravendes registrades 2020				
Obra nova	6	83,8	0,0	0,0
Segona mà	45	83,0	152.379,1	1.781,3
Total	51	83,0	152.379,1	1.781,3
Oferta / Compravendes registrades				
Obra nova	--	--	0,0	0,0
Segona mà	193,3 %	-1,6%	-21,8%	-18,1%
Total	158,8%	-1,7%	-21,8%	-18,1%

Font. Compravendes registrades: pàgina web del Departament de Territori i Sostenibilitat. Agència de l'Habitatge Catalunya; Oferta: elaboració pròpia a partir d'informació obtinguda dels portals immobiliaris.

6.2 ELS HABITATGES DE LLOGUER

6.2.1 EVOLUCIÓ NÚMERO DE CONTRACTES I RENDES DE LLOGUER REGISTRADES

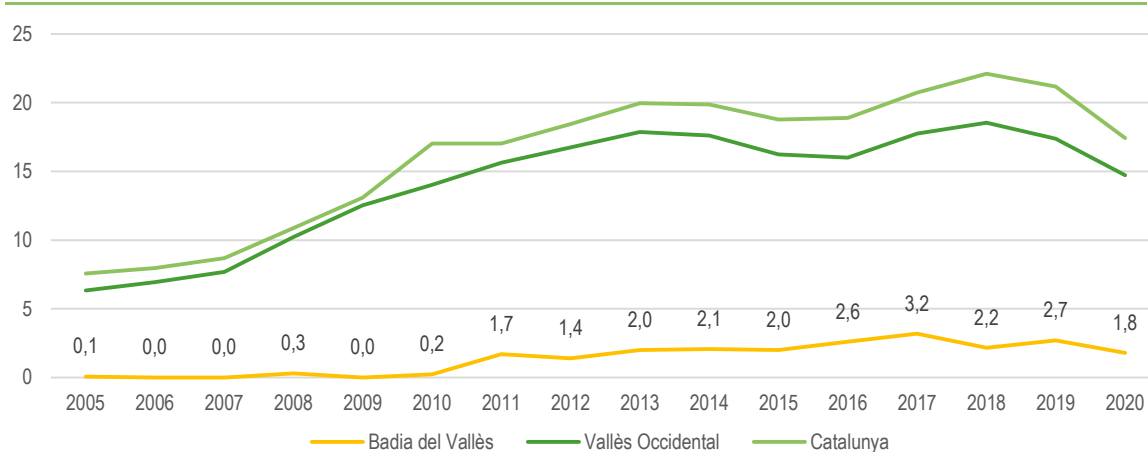
A Badia del Vallès hi ha molt poc habitatge en lloguer, molt possiblement a causa de ser majoritàriament de protecció oficial de compravenda, en què les persones propietàries originals en molts casos encara hi resideixen (hi pot haver poc relleu generacional).

Alhora, els preus de lloguer queden taxats pels mòduls de protecció oficial, que en el cas de **Badia del Vallès està limitat a la meitat del mòdul de protecció de règim especial. El que equival a un preu de 3,935€/m².**

En el cas de noves promocions, els mòduls se subjectarien a les següents condicions:

- Badia del Vallès pertany a la zona geogràfica A dels règims general i especial i A3 de preu concertat.
- El preu màxim del règim general és de 8,95 €/m², el de règim especial de 7,87 €/m² i 8,89 €/m² del concertat.

EVOLUCIÓ DEL NOMBRE DE CONTRACTES DE LLOGUER (‰ habitants)



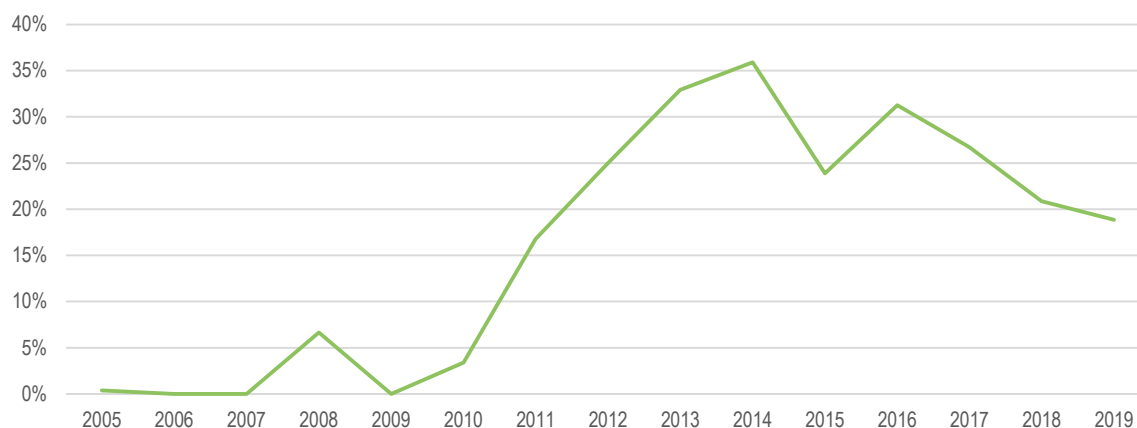
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, Registre de fiances de l'Incasòl.

Amb tot, des del 2011 el nombre de contractes ha anat en augment.

→ Si el 2005 suposaven el 0,1‰, el 2017 s'arriba a, 3,2‰, el màxim de tota la sèrie.

La relació del nombre de contractes de lloguer amb el total d'operacions de mercat indica, però, que el màxim valor es produeix el 2014 amb quasi el 26% del total.

PES DEL LLOGUER SOBRE EL TOTAL D'OPERACIONS AL MERCAT (%)



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, Registre de fiances de l'Incasol i dades del Ministeri de Foment.

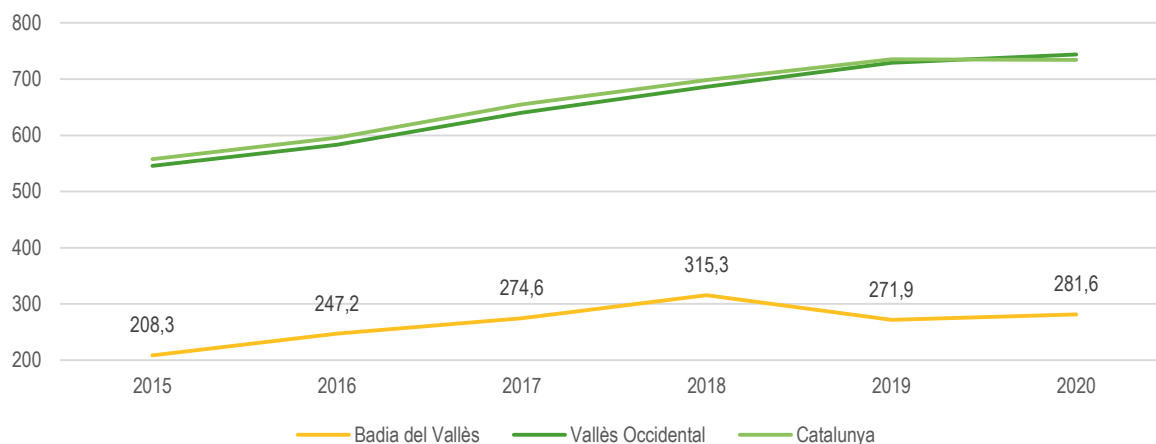
Nota: el 2019 abasta fins el tercer trimestre del 2019.

A causa de la limitació del preu de lloguer, aquest és molt més barat respecte a la mitjana comarcal i catalana.

→ Amb tot, augmenta fins al màxim de 315,3 € el 2018, amb uns increments anuals més grans que al Vallès Occidental i Catalunya (14,8% de mitjana contra el 7,9% del Vallès Occidental i el 7,8% de Catalunya).

→ Es redueix gairebé el 14% el 2019, per a tornar a augmentar el 2020 si bé amb un increment moderat, del 3,6%.

EVOLUCIÓ DE LA RENDA MENSUAL DE LLOGUER REGISTRADA



Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, Registre de fiances de l'Incasol.

6.2.2 L'OFERTA DE MERCAT PRIVAT DE LLOGUER

En els portals web no s'ha trobat cap oferta d'habitatge de lloguer. Possiblement és a causa de la limitació que suposa la qualificació d'habitatge amb protecció en l'oferta, per què la gran demanda existent fa força possible que existeixi una llista d'espera així com contribueix a l'expulsió dels seus joves del municipi.

De fet, l'evolució del nombre d'autoritzacions tramitades a l'Agència d'Habitatge de Catalunya per a poder llogar-lo mostra el poc volum amb aquest destí així com una certa regularitat en el nombre, malgrat petits augments i reduccions a partir del 2017, malgrat el baix volum després de dos anys amb menys de deu autoritzacions, possiblement derivat de les conseqüències de la crisi del 2008-2009.

AUTORITZACIONS TRAMITADES AHC PER A LLOGAR HABITATGES

2015	2016	2017	2018	2019	2020
9	5	17	16	14	22

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, Registre de fiances de l'Incasol.

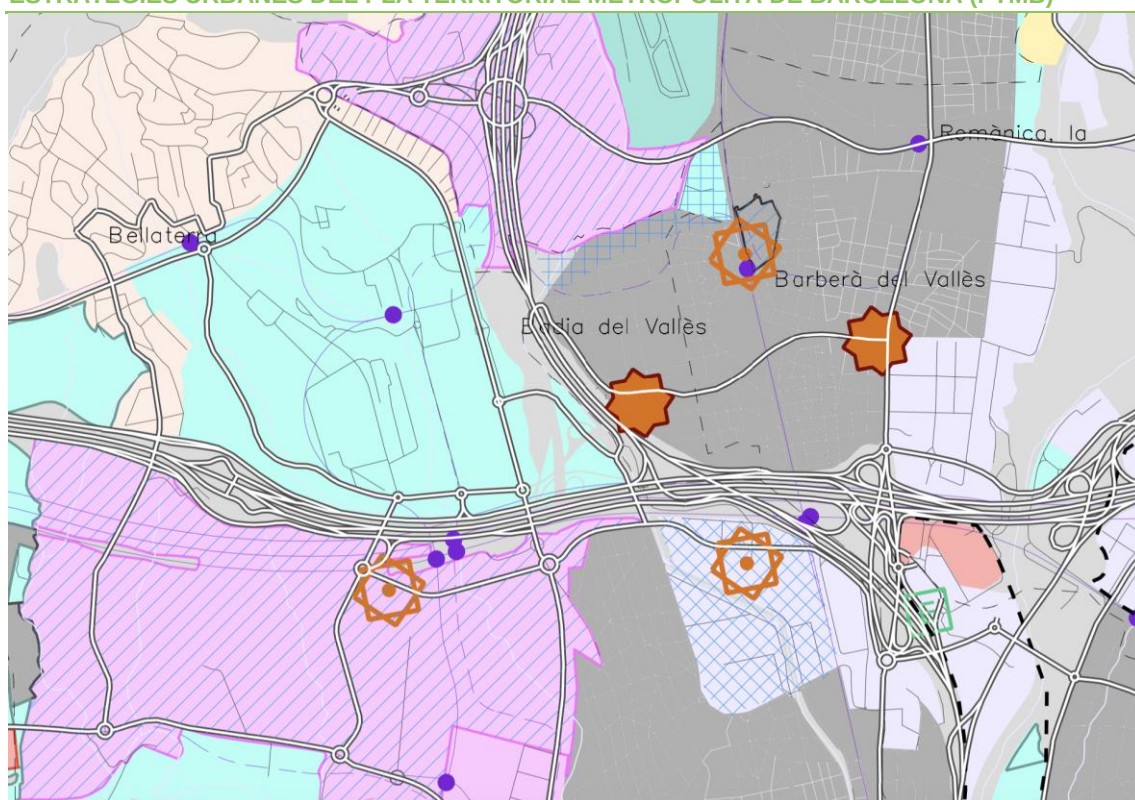
7 EL PLANEJAMENT

El planejament territorial i urbanístic d'aplicació a Badia del Vallès el configuren el Pla Territorial Metropolità de Barcelona (2010) i el Pla General Metropolità (1976), a més del Pla Director Urbanístic de les continuïtats urbanes i les infraestructures de mobilitat de l'eix del riu Ripoll (pendent de desenvolupar).

7.1 PLA TERRITORIAL METROPOLITÀ DE BARCELONA

El Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB) reconeix principalment una estratègia urbana de Centre urbà a Badia del Vallès. També s'identifica l'àmbit del Front del Riu Sec com una àrea de transformació urbana d'interès metropolità.

ESTRATÈGIES URBANES DEL PLA TERRITORIAL METROPOLITÀ DE BARCELONA (PTMB)



ESTRATÈGIES URBANES

Continus urbans intermunicipals

- Centres urbans
- Àrees de transformació urbana d'interès metropolità
- Àrees d'extensió urbana d'interès metropolità
- Noves centralitats urbanes
- Àrees especialitzades residencials a reestructurar
- Àrees especialitzades industrials a transformar
- Àrees especialitzades industrials a consolidar i equipar

Font: Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB).

7.1.1 ESTRATÈGIA URBANA GENÈRICA

Badia del Vallès se situa dins del Pla Territorial parcial de la regió metropolitana. El Pla atorga al municipi l'estratègia urbana genèrica de *Centre Urbà*: àrees centrals de les ciutats metropolitanques que, per les seves característiques, donen servei a un àmbit territorial d'escala superior. El Pla preveu per a aquests centres un reforçament de les seves funcions urbanes així com la dotació d'aquells espais i equipaments necessaris que permetin compaginar el desenvolupament d'aquestes funcions amb un elevat nivell de qualitat de vida.

El Pla Territorial Metropolità, a l'article 3.6 *Centres urbans*, assigna els següents objectius:

- Manteniment i potenciació de les funcions urbanes establertes.
- Ampliació del seu abast físic i de les seves funcions urbanes quan aquests centres siguin l'espai urbà de referència d'altres teixits urbans especialitzats.
- Conservació i potenciació del seu caràcter mixt pel que fa a la relació entre residència i activitat.
- Dotació d'espais per a equipaments col·lectius adequats al seu àmbit de servei.
- Millorar el seu nivell d'accessibilitat global especialment per a vianants i transport públic. Normes d'Ordenació Territorial.
- Dotació d'espais públics per a vianants proporcionats a la seva dimensió i el seu nivell de servei.
- Dotació d'aparcaments proporcionats a la seva dimensió i el seu nivell de servei.

Per tal de poder donar resposta a aquest objectiu, en el cas que sigui necessari ampliar la centralitat urbana per incrementar el nivell de servei es preveuen les estratègies següents:

- Requalificació dels teixits obsolets perimetrals al centre.
- Extensions urbanes sobre nou sòl urbanitzable, veïnes a l'àrea central.
- Establiment d'àrees de nova centralitat connectades amb els teixits urbans existents mitjançant espais públics d'articulació.

7.1.2 NOVES CENTRALITATS URBANES

Malgrat que el municipi de Badia no inclou àrees de nova centralitat urbana, sí que ho fan dos dels municipis veïns en entorns molt propers al municipi de Badia.

- Barberà del Vallès: a l'entorn de l'estació de Rodalies (R4)
- Cerdanyola del Vallès: a l'entorn de l'estació de Rodalies (R7 i R8) i al polígon industrial proper al riu Sec.

Aquest paper de *Nova centralitat urbana* s'assigna a aquelles noves peces urbanes que, tenint unes bones condicions d'accessibilitat global, poden assolir un paper de centre urbà al servei d'àmbits territorials més grans. Amb aquesta estratègia es busca una alternativa a l'aparició de noves àrees especialitzades terciàries o de serveis, separades dels teixits urbans existents a les ciutats metropolitanques. D'acord amb l'article 3.10 *Noves centralitats urbanes*, les noves centralitats urbanes han de complir les següents condicions:

- Ser complementàries, contigües i integrables amb els teixits urbans existents i/o amb les seves extensions.
- Tenir un bon nivell d'accessibilitat amb el transport públic d'alta capacitat de les xarxes existents o proposades pel Pla.

Els plans urbanístics han de desenvolupar les àrees corresponents a aquesta estratègia, d'acord amb els objectius corresponents a les àrees estratègiques de transformació i extensió urbana i han de prestar especial atenció a:

- La localització d'equipaments públics, col·lectius, de tipus comercial i de lleure d'escala superior a la local.
- L'establiment d'àrees d'activitat econòmica que requereixin un elevat nivell d'accessibilitat amb transport públic i un ús intensiu del sòl.

El planejament urbanístic ha de definir en cada cas els usos i intensitats a establir en funció de les necessitats del seu entorn urbà, el veïnatge amb els espais oberts i el seu nivell d'accessibilitat. Els sectors afectats han de tenir, com a mínim, un coeficient d'edificabilitat mínim del 0,6. Aquest mínim no s'ha d'aplicar obligatòriament al sòl de sistemes generals ja definits pel planejament urbanístic que forma part del sector.

Els usos a localitzar a les àrees de nova centralitat tindran una capacitat d'atracció i un abast territorial proporcionats al nivell d'accessibilitat del node, més alt als principals intercanviadors de transport públic que a la resta de nodes del sistema de transport públic.

7.2 PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DE LES CONTINUÏTATS URBANES I LES INFRAESTRUCTURES DE MOBILITAT DE L'EIX DEL RIU RIPOLL

Aquest Pla Director es planteja sobre una àrea urbana madura i la seva finalitat és la d'ordenar i concretar aspectes específics que el planejament urbanístic d'escala municipal té dificultats per resoldre, principalment les operacions lligades als sistemes viari i ferroviari intermunicipal i metropolità:

- La continuïtat de l'eix urbà de l'antiga carretera N-150 entre Cerdanyola del Vallès i Sabadell, la integració amb els teixits urbans del seu entorn, secció, amb incorporació de transport públic, façanes i accessos.
- Les connexions de les vies estructurants de l'àrea (a més de l'anterior eix, amb les rondes urbanes, la "interpolar sud", la B-30 i d'altres de significatives) amb les autopistes AP-7 i C-58 i el seu paper irrigador d'accessibilitat sobre el sistema de vies urbanes d'escala més local.
- Nous traçats ferroviaris, estacions i intercanviadors, de les línies de rodalia, FGC, Tramvies i plataformes reservades per a autobús.
- Accessibilitat des de les infraestructures anteriors i integració amb les trames urbanes i centres de serveis d'escala metropolitana, com ara la UAB, aeroport de Sabadell, sector "Baricentro" i d'altres de significatius.

Entre aquestes operacions, destaca la possible connexió amb ferrocarril lleuger UAB-Badia-Barberà-Sabadell.

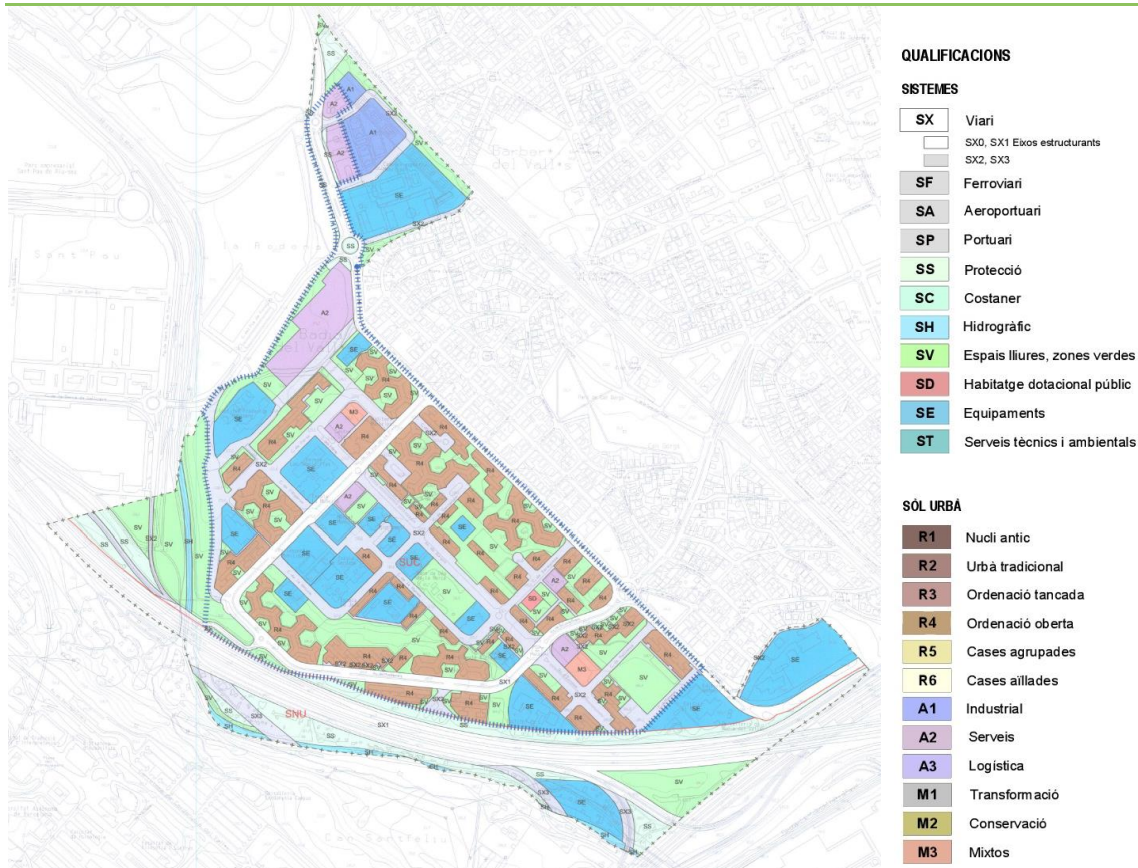
7.3 PLANEJAMENT MUNICIPAL

El planejament actualment vigent al municipi de Badia del Vallès és el Pla General Metropolità (PGM), aprovat l'any 1976 per al conjunt de municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona. Des de la seva aprovació s'han aprovat diverses modificacions de planejament, que configuren el planejament vigent al municipi.

En relació amb l'habitatge, és clau analitzar 3 aspectes bàsics:

- Àmbits de desenvolupament i transformació previstos.
- Potencial de generació de nou habitatge, tant lliure com protegit i allotjaments dotacionals. Permet avaluar la capacitat del planejament de donar resposta a les necessitats residencials de la població.
- Conèixer les modificacions de planejament i el desenvolupament d'altres instruments de planejament amb incidència en l'habitatge.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA DEL SÒL



Font: Mapa Urbanístic de Catalunya, Trama Urbana Consolidada, 2016.

7.3.1 ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT I TRANSFORMACIÓ PREVISTOS

Modificació puntual del Pla General Metropolità al front del Riu Sec

Aquesta modificació està orientada a dotar al municipi d'una base comercial i terciària més potent, alhora que pretén resoldre l'encaix d'usos del sòl ja consolidats que no s'ajusten a les qualificacions previstes al PGM.

Així, la Modificació no preveu la generació de sòl residencial, si bé sí contempla usos hotelers (8.000m²st).

ÀMBIT DE LA MPGM AL FRONT DEL RIU SEC



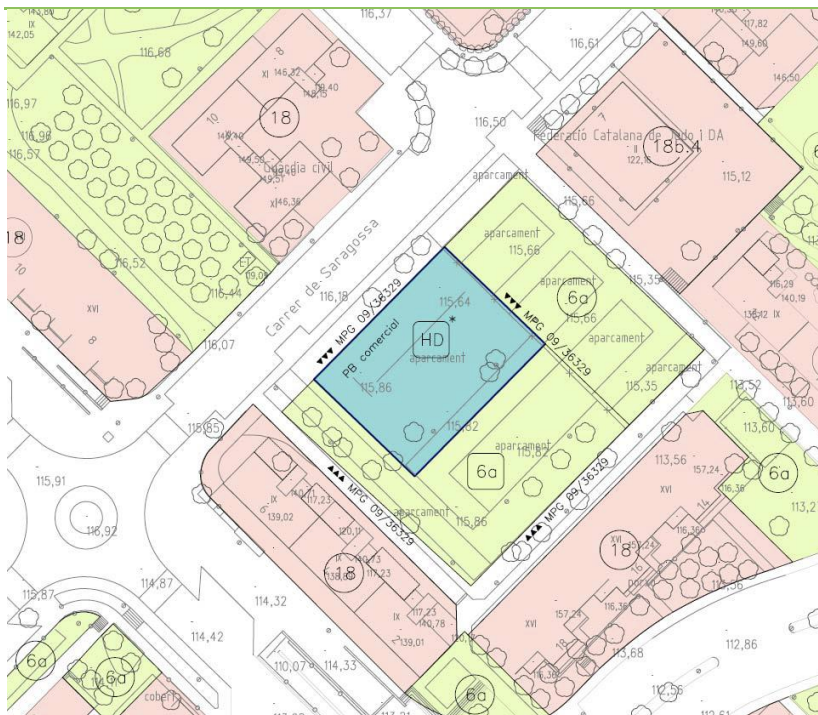
Font: Modificació puntual del Pla General Metropolità al front del Riu Sec.

Modificació puntual del Pla General Metropolità en la parcel·la de sistema urbanístic destinat a habitatge dotacional públic situada al carrer Saragossa

Aquesta Modificació té per objecte millorar les condicions d'assolellament i vistes de la parcel·la que es modifica, i permetre millorar la resposta a la demanda d'habitatges assequibles de lloguer al municipi, destinant els metres quadrats disponibles pel planejament vigent a planta baixa d'ús comercial, en metres quadrats d'ús de sistema urbanístic destinat a habitatge dotacional públic.

Prèviament s'havia aprovat una altra Modificació del Pla General Metropolità per a la creació de la clau sistema habitatge dotacional (HD). Aquesta Modificació va permetre l'adequació del planejament per facilitar la construcció de 32 habitatges dotacionals amb protecció oficial en un solar cedit en dret de superfície a l'Institut Català del Sòl. Concretament, la Modificació canviava la qualificació del solar qualificat originalment amb clau 18b.5 a clau HD, d'habitatge dotacional.

ÀMBIT DE LA MPGM PER A CONDICIONAMENT DEL SOLAR PER A HABITATGE DOTACIONAL AL CARRER SARAGOSSA



Font: Modificació puntual del Pla General Metropolità en la parcel·la de sistema urbanístic destinat a habitatge dotacional públic situada al carrer Saragossa.

Pla Director Urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques de l'àmbit del Vallès Occidental

Malgrat no afectar directament el municipal de Badia, l'ARE sector Estació a Barberà del Vallès limita amb el seu terme municipal i al sud-oest amb la línia ferroviària de Rodalies de Catalunya.

Està prevista la construcció d'un aparcament al servei de l'estació, els vials necessaris per a enllaçar els diversos teixits de l'entorn, i un CEIP de dues línies. El Pla Director defineix una densitat residencial que suposa la construcció de 144 habitatges, dels quals com a mínim el 50% han de ser de protecció pública.

Modificació puntual del PGO per a la reordenació de l'extrem sud-est de l'eix comercial de Badia del Vallès

Aquesta modificació proposa reordenar l'extrem sud-est de l'Avinguda de Burgos. El principal objectiu és transformar el final d'aquest eix comercial en un nou espai públic de qualitat que generi una nova centralitat urbana al municipi. Per fer-ho, es reordena l'espai destinat a usos comercials, es redueix la vialitat i s'amplia la zona verda. També es proposa incorporar diferents edificis d'habitatge que ajudin a delimitar l'espai públic amb una escala més humana (altures entre 2 i 5 plantes).

Pel que fa els nous usos residencials es proposa qualificar 5.670 m² de sòl amb clau 18b (volumetria específica de nova creació). Es preveu que els habitatges de nova creació siguin de titularitat pública i tinguin tipologies diverses, fet que contribuirà a reduir l'homogeneïtat del parc d'habitatge actual a Badia del Vallès.

Actualment s'ha redactat únicament l'avanç del pla i la seva tramitació ha quedat aturada perquè s'ha generat una forta oposició veïnal a la creació de nous habitatges.

PROPOSTA DE NOUS VOLUMS D'EDIFICACIÓ



Font: Avanç de la Modificació puntual del PGO per a la reordenació de l'extrem sud-est de l'eix comercial de Badia del Vallès.

7.3.2 POTENCIAL RESIDENCIAL DEL PLANEJAMENT

Com s'ha esmentat en el capítol d'emmarcament territorial, Badia del Vallès és un municipi amb una superfície reduïda i majoritàriament urbanitzat. Per aquest motiu no es disposa de grans sectors pendents de desenvolupar i el potencial de generació de nou habitatge és molt limitat. A més, la poca diversitat d'usos actual fa que els sòls pendents de desenvolupar es destinin principalment a usos terciaris, hotelers i industrials (MPGM Riu sec).

Tot i això, les modificacions de planejament aprovades o en tràmit permetran disposar de nou sòl destinat a habitatge:

- **32 allotjaments dotacionals al carrer Saragossa.** Es preveu que aquesta promoció la desenvolupi l'Incasòl. La construcció de l'edifici començarà al 2022 i els habitatges seran gestionats per l'Agència de l'habitatge de Catalunya (AHC).
- **Habitatges a l'extrem sud-est de l'Avinguda de Burgos.** L'avanç del pla preveu destinar 5.670 m2 de titularitat municipal a la creació de nous habitatges públics. No es preveu el seu desenvolupament a curt termini ja que la tramitació del Pla està aturada.

7.4 ALTRES TEMES VINCULATS AL PLANEJAMENT

Més enllà de les previsions del planejament vigent, es detecten diferents qüestions que podria ser adient abordar:

- **Augmentar l'espai destinat a nou habitatge.** El Pla d'acció integral Imagina Badia planteja la possibilitat de generar nous edificis d'habitatges amb l'objectiu de millorar les façanes que defineixen l'espai públic, generar construccions d'una escala més humana, fer façana en els testers actuals o ampliar les façanes existents per millorar la qualitat dels habitatges.
- **Diversificar les tipologies d'habitatge.** Una altra qüestió identificada és la homogeneïtat del parc d'habitatge. Gairebé tots els habitatges del municipi corresponen a un habitatge de tres habitacions pensats per a una família tradicional formada per una parella amb infants. S'ha començat a estudiar la possibilitat de diversificar les tipologies tant en els nous edificis com en els existents.
- **Equipaments en desús o infrautilitzats.** Existeixen diferents equipaments al municipi que es troben en desús o infrautilitzats que es podrien destinar a usos residencials, ja sigui l'allotjament dotacional o residències col·lectives.
- **Conversió de baixos comercials.** L'Ajuntament ha posat en marxa un programa d'adaptació de locals per a ús d'habitatge, el que permet oferir habitatges accessibles per a persones amb mobilitat reduïda. Aquesta estratègia pot requerir la introducció de mesures per condicionar l'espai públic en el sentit de reduir el soroll o usos que puguin perjudicar el benestar del veïnat.
- **Desqualificació progressiva dels HPO.** Està previst que en els propers anys (2023-2026) la totalitat del parc d'habitatge protegit es desqualifiqui, amb el que això pot comportar en termes d'augment dels preus de venda i de lloguer. Des del punt de vista del planejament es poden introduir mesures que permetin mantenir un cert control públic sobre aquest procés com les Àrees de Conservació i Rehabilitació (ACR).
- **Constitució del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge.** És un dels instruments de la política de sòl i habitatge que preveu el Text refós de la Llei d'urbanisme. La constitució del PMSH és obligatòria per a tots 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.

Badia del Vallès no compta actualment amb PMSH. Malgrat que la seva constitució no seria imprescindible mentre no tingui un nombre significatiu de sòls i patrimoni residencial per gestionar, la Disposició Addicional cinquena del Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, estableix l'obligació de que tots els municipis de l'àmbit territorial de l'Àrea Metropolitana de Barcelona subscriuguin un programa d'actuació concertada amb el departament competent en matèria d'habitatge, sota la coordinació de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, que haurà d'incloure en tots els casos una relació de béns i drets dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge a incloure en les actuacions concertades.

8 ELS RECURSOS RESIDENCIALS

Badia del Vallès disposa de diversos recursos residencials per donar resposta a la diversitat de situacions i necessitats de la seva població en matèria d'habitatge.

Aquests recursos es poden classificar en tres grans blocs en funció de la propietat i l'ús:

- **Habitatges de propietat pública.** S'hi inclouen els habitatges propietat de l'Ajuntament i de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.
- **Habitatges assequibles de propietat privada.** S'hi inclouen els habitatges de particulars que s'han introduït a la Borsa de Lloguer i els habitatges d'entitats financeres amb un contracte de lloguer social (la majoria provinents de dacions en pagament, que l'entitat ha cedit en lloguer social a la unitat de convivència que n'era propietària). Dins d'aquest bloc també s'inclouen els habitatges de propietat privada protegits, que són la gran majoria dels habitatges del municipi, encara que cal tenir en compte que es desqualificaran a curt termini.
- **Altres recursos residencials utilitzats per l'administració local.** S'hi inclouen aquells recursos que utilitza l'Ajuntament de Badia per donar resposta a les necessitats d'allotjament a les quals no es pot donar resposta a través d'habitatges.

8.1 HABITATGES DE PROPIETAT PÚBLICA

Badia disposa actualment de 172 habitatges públics de lloguer principalment en mans de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, als que caldria sumar 78 habitatges cedits per entitats financeres. Està previst que l'Incasòl tiri endavant una promoció de 32 allotjaments dotacionals, mentre que l'Ajuntament disposa d'un potencial de 20 locals que es podrien convertir en habitatges.

A continuació s'analitzen els recursos assequibles públics existents per administracions:

- Ajuntament de Badia del Vallès.
- Generalitat de Catalunya (AHC i Incasòl).
- Estat (Ministeri de Defensa).

8.1.1 AJUNTAMENT DE BADIA

Els habitatges o altres recursos residencials municipals amb capacitat de destinar-se a habitatge assequible són tant locals comercials amb capacitat de transformar-se en habitatge, com equipaments en desús amb capacitat de transformar-se en allotjaments dotacionals.

Transformació de locals comercials

L'ajuntament de Badia únicament compta amb 2 habitatges en planta baixa que s'han obtingut a partir de la transformació de locals comercials.

La transformació dels locals es va iniciar l'any 2020 amb una subvenció de la Diputació de Barcelona. Els habitatges tenen 40m² i estan totalment adaptats. El febrer de 2021 s'ha obert la

segona convocatòria per a la seva adjudicació, en que s'estableix que les persones sol·licitants han de complir els següents requisits:

- Que una de les persones de la unitat familiar tingui 65 anys o més.
- Tenir un habitatge en propietat al municipi i adquirir el compromís de posar-lo a lloguer. El futur inquilí del pis adaptat tindrà l'obligació de presentar un contracte de lloguer del seu antic habitatge amb un termini màxim de temps de 3 mesos que s'iniciarà un cop es formalitzi el contracte de lloguer per l'habitatge adaptat.
- Fer més de 3 anys que s'està empadronat al municipi.
- Constituir unitats familiars o de convivència màximes de dues persones.
- Viure en un habitatge no accessible, preferentment on l'ascensor pari entre plantes.

En total, l'ajuntament disposa de 20 locals comercials que es podrien destinar a habitatge. Tot i això, es detecta que en el cas d'ampliar el nombre d'habitatges s'haurà de revisar els col·lectius destinataris, ja que en general les persones grans tenen una gran reticència a deixar el seu pis o posar-lo en lloguer.

Equipaments municipals en desús

- Antiga escola Antonio Machado

8.1.2 AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA

L'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC) gestiona diferents tipus d'habitatges al municipi:

- Habitatges de lloguer provinents de dues **promocions** finalitzades l'any 2011. Aquests habitatges en un inici estaven destinats a la venda però gran part de les persones adjudicatàries no va obtenir el finançament per la compra. Aquest fet va provocar que una part es venguessin i la resta es destinessin al lloguer.
Nombre d'habitatges total de les dues promocions:
 - 42 habitatges alavinguda Eivissa.
 - 30 habitatges al carrer Oporto.
- Habitatges de lloguer adquirits mitjançant el dret a **tanteig i retracte**, 99 dels quals adquirits entre 2016 i març de 2021.
- Habitatges de lloguer **cedits temporalment per entitats financeres**.

PARC GESTIONAT PER L'AHC A BADIA

	2016	2017	2018	2019	2020
Parc públic	43	97	98	149	167
Parc cedit per Entitats Financeres	120	101	106	79	78
Total d'habitatges gestionats	163	198	204	228	245

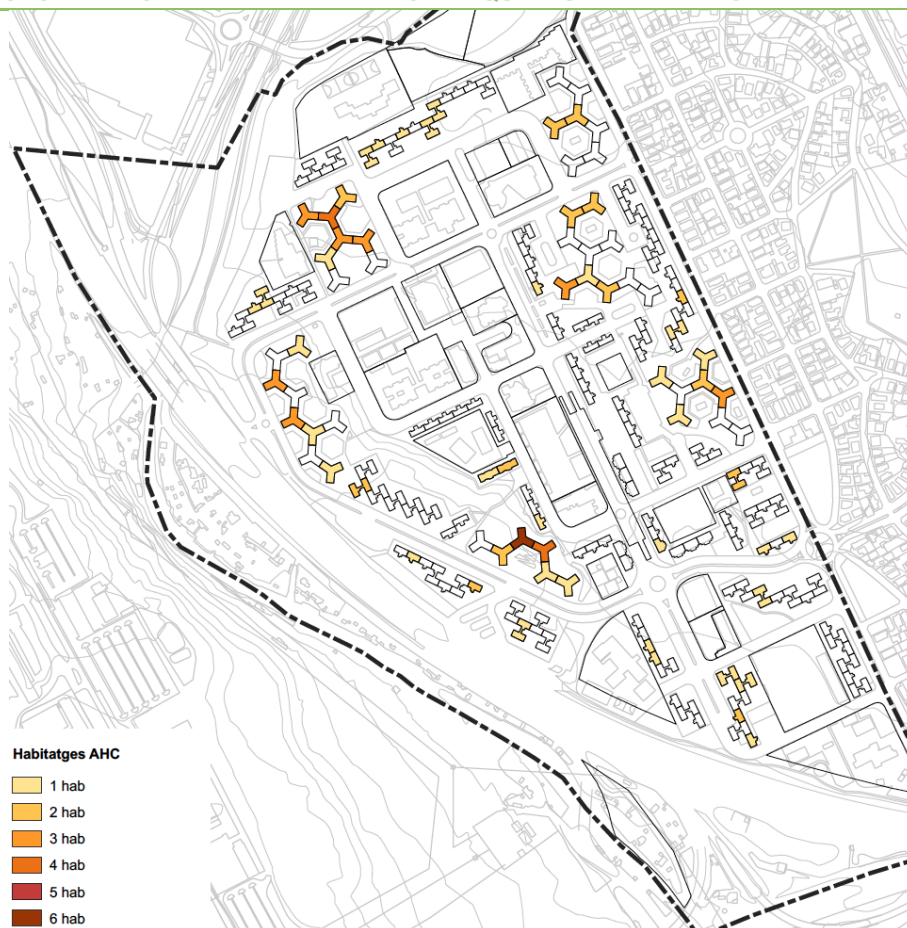
Font. Elaboració pròpia a partir d'informació proporcionada per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

A març de 2021, l'AHC gestiona 248 habitatges de lloguer (3 més que a tancament de 2020, provinents de tanteig i retracte), i té 29 habitatges més pendents d'adquirir mitjançant el dret de tanteig i retracte. També està previst que el 2022 s'iniciï per part de l'Incasòl la construcció de 32 allotjaments dotacionals en un sòl de titularitat municipal.

TANTEIG I RETRACTE DE L'AHC A BADIA

	2016	2017	2018	2019	2020
Expedients iniciats	0	29	47	64	15
Tanteig exercit per l'AHC	0	28	19	40	42
Habitatges adquirits per l'AHC exercint el dret de tanteig	0	27	2	40	25

Font. Elaboració pròpia a partir d'informació proporcionada per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

HABITATGES DE L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE ADQUIRITS PER TANTEIG I RETRACTE

Font. Elaboració pròpia a partir d'informació proporcionada per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

8.1.3 MINISTERI DE DEFENSA

Al voltant del carrer Saragossa el Ministeri de Defensa té tres blocs d'habitatges que s'utilitzen com a caserna de la Guardia Civil. En total hi ha 96 habitatges, es desconeix si es troben desocupats o en ús. L'any 2019 es va desprendre un balcó d'aquest edifici a causa del mal estat de conservació. Arran d'aquest accident, l'any 2020 es va realitzar una rehabilitació integral.

8.2 HABITATGES ASSEQUIBLES DE PROPIETAT PRIVADA

El parc d'habitatge assequible de Badia del Vallès és principalment de propietat privada. Dins el bloc d'habitatges assequibles de propietat privada s'inclouen els següents tipus d'habitatges:

- Habitatges privats de lloguer inclosos a la Borsa d'habitatge
- Habitatges amb protecció oficial
- Habitatges d'entitats financeres destinats al lloguer social

8.2.1 HABITATGES PRIVATS DE LLOGUER INCLOSOS A LA BORSA D'HABITATGE

Badia del Vallès disposa actualment de 8 habitatges gestionats per la Borsa de lloguer assequible comarcal, amb un lloguer mitjà de 352€/mes.

8.2.2 HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL DE VENDA

La pràctica totalitat dels habitatges de Badia del Vallès es troben actualment qualificats com habitatges de protecció oficial. Concretament, és té constància de la qualificació de 5.372 habitatges i 136 locals, el que representa més del **90% del parc d'habitatges actual**, mitjançant dos informes del Registre de la Propietat de Cerdanyola del Vallès de novembre de 1991, que fan referència a la qualificació original el 1973 (4.145 habitatges) i el 1976 (1.216 habitatges).

Segons fonts municipals i de l'AHC, la qualificació s'estendria durant dos períodes consecutius de 25 anys cadascun. **La majoria dels HPO es desqualificaran, doncs, entre 2023 i 2026.**

Un element d'interès és el conveni signat l'any 2010 entre la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat i l'Ajuntament de Badia per tal d'actualitzar els preus de referència pels HPO de Badia amb l'objectiu de donar una sortida a la crisi de desnonaments fruit de la crisi immobiliària del 2008 i al fet de que molts habitatges van ser comprats amb eines fraudulentament (dobles hipoteques) per poder adquirir habitatges per sobre dels preus regulats per la protecció oficial. Aquesta pràctica ha provocat que molts d'aquests habitatges hagin anat a parar a entitats bancàries (dació en pagament) o bé els hagi adquirit l'Agència de l'Habitatge de Catalunya fent ús del dret de tanteig i retracte.

Comunitats de veïns i veïnes

Segons l'Administració de Finques que s'ha entrevistat, entorn al 20% de les comunitats no disposen d'Administració professional. Aquest percentatge s'ha reduït en els últims anys degut a la desarticulació d'algunes comunitats que s'havien autogestionat fins ara, així com pels preus competitius que ofereixen les Administradores.

Les contribucions reduïdes repercuteixen en una capacitat d'intervenció molt reduïda. En el cas d'intervencions grans com la retirada d'elements d'amiant, moltes comunitats opten per esperar l'arribada d'ajuts públics per a tirar-ho endavant.

La participació a les reunions estaria entorn al 40% de persones propietàries, i en cap ocasió per sobre del 50%. Aquesta desmobilització també ha estat percebuda per l'Administrador parroquial de la Parròquia de la Mare de Déu de la Mercè, que apunta que la convivència està degradada en algunes comunitats, fet que es posa en evidència pel mal estat d'algunes escales i espais comuns.

Modificació del règim de protecció de 2010

A conseqüència de l'explosió de la bombolla immobiliària l'any 2008, i de la venda fraudulenta d'habitatges protegits per valors molt per sobre del seu valor durant els anys previs, moltes persones no podien fer front als seus deutes hipotecaris ni tan sols mitjançant la dació en

pagament, degut al sobrepreu pel que s'havien endeutat. Per trobar una sortida a aquesta situació, la Generalitat, l'Ajuntament i les entitats financeres involucrades van acordar l'any 2010 modificar el règim d'HPO de Badia per equiparar-ne el valor oficial al dels HPO estàndards, essent que els de Badia tenien un valor un 50% inferior. A la vegada, les entitats financeres es comprometien a acceptar la dació en pagament, perdonar els deutes, i oferir un lloguer als residents.

El resultat va ser que molts dels habitatges van passar a mans d'entitats financeres, que en molts casos han arribat a acords amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per vendre o cedir-li temporalment alguns habitatges. Des de la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH) es denuncia que aquest procés va perjudicar els propietaris dels pisos, que ara han esdevingut llogaters, i als qui les entitats financeres ara volen revendre els habitatges a un preu, al seu entendre, injust.

8.2.3 HABITATGES D'ENTITATS FINANCERES DESTINATS AL LLOGUER SOCIAL

L'Agència de l'Habitatge de Catalunya gestiona un total de 78 habitatges per mandat de cessió i entitats financeres a 31 de gener de 2020.

Segons l'equip municipal, les entitats financeres no realitzen lloguers socials directament amb les persones residents, sinó que en tots els casos es cedeix l'habitatge a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, que en gestiona el lloguer.

8.3 ALTRES RECURSOS RESIDENCIALS UTILITZATS PER L'ADMINISTRACIÓ

L'ajuntament de Badia del Vallès no compta amb habitatges per atendre situacions d'emergència. Per tant, ha de recórrer a l'allotjament d'unitats de convivència en allotjaments d'hostaleria en aquelles situacions en que es produeix la pèrdua de l'habitatge mentre no és possible trobar una solució definitiva. Habitualment s'utilitzen allotjaments de Sabadell, Cerdanyola o d'altres municipis, ja que a Badia del Vallès no hi ha oferta d'hostaleria.

9 ORGANIGRAMA I PRESSUPOST MUNICIPAL

9.1 ORGANIGRAMA MUNICIPAL EN RELACIÓ A L'HABITATGE

En el següent organigrama general de l'Ajuntament de Badia del Vallès, s'incorporen en verd aquelles regidories, departaments i serveis amb incidència directa en la política d'habitatge.

Regidories dependents directament de l'Alcaldia-Presidència
— Secretaria
— Estratègia de ciutat i Agenda 2030
— Comunicació i imatge corporativa
— Protocol i relacions institucionals
— Marca Ciutat
— Bon Govern, Transparència i Atenció a la ciutadania
Àrea d'economia i serveis centrals
— Política econòmica i fiscal
— Economia i Hisenda
— Regidoria d'activitat econòmica i gestió del patrimoni
— Regidoria de serveis generals i contractació
— Regidoria d'organització i recursos humans
— Regidoria d'informàtica i noves tecnologies
Àrea d'acció comunitària inclusiva
— Regidoria d'acció comunitària inclusiva
— Regidoria de ciutadania, participació i drets civils
— Convivència i civisme
— Regidoria de Igualtat i no discriminació
— Regidoria de Feminisme
— Regidoria de Cultura
— Regidoria d'Esports
— Regidoria d'intervenció socioeducativa
— Regidoria de Benestar Social, Dependència i Salut
○ Serveis Socials
— Regidoria de Gent Gran
— Regidoria d'Educació
— Regidoria d'orientació i inserció laboral i ocupació
— Regidoria de primera infància, infància i adolescència

Àrea de dret a la ciutat i agenda urbana

—	Regidoria de Planificació Urbanística i Regeneració Urbana
○	Desplegament i execució del PGM
○	Gestió, legalitat i disciplina urbanística
○	Projectes i obres municipals
○	Desplegament del projecte IMAGINA BADIA
○	Desplegament del projecte Badia Ciutat NZEB
○	Paisatge urbà
○	Llicències d'obres majors
—	Regidoria d'habitatge
○	Oficina local d'habitatge
○	Planificació d'habitatge públic
○	Projecte de rehabilitació integral del parc d'habitatges
—	Regidoria de seguretat ciutadana
—	Regidoria d'espai públic
—	Regidoria de medi ambient i salut ambiental
—	Regidoria de sostenibilitat i transició ecològica
—	Regidoria de serveis i manteniments

Nota: Aquest organigrama només detalla aquells serveis que són d'interès en el marc d'aquest Pla Local d'Habitatge.

9.2 PRESSUPOST DE L'AJUNTAMENT DE BADIA - EXERCICI 2021**Pressupost d'ingressos**

Operacions no financeres
— Operacions corrents:
○ Impostos directes: 2.301.000€
○ Impostos indirectes: 4.000€
○ Taxes, preus públics i altres ingressos: 1.981.086€
○ Transferències corrents: 6.879.405€
○ Ingressos patrimonials: 1.233.000€
— Operacions de capital:
○ Alienació d'inversions
○ Transferències de capital
Operacions financeres
— Actius financers
— Passius financers
Total pressupost ingressos: 12.398.490€

Pressupost de despeses

Operacions no financeres	
— Operacions corrents:	
○ Despeses de personal: 5.631.697€	
○ Despeses corrents en béns i serveis: 5.233.316€	
○ Despeses financeres: 19.000€	
○ Transferències corrents: 1.413.978€	
○ Fons de contingència i altres imprevistos: 60.000€	
— Operacions de capital:	
○ Inversions reals: 0€	
○ Transferències de capital: 0€	
Operacions financeres	
— Actius financers: 7.500€	
— Passius financers: 33.000€	
Total pressupost despeses: 12.398.490€	

El pressupost municipal per a l'any 2021 mostra una capacitat molt limitada d'actuació més enllà dels béns i serveis oferts ordinàriament per l'Ajuntament.

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

10 INICIATIVES MUNICIPALS EXISTENTS

Badia del Vallès compta amb diferents equips municipals que ofereixen serveis en relació a l'habitatge. Cal destacar que actualment es troba en procés de consolidació l'Oficina local d'habitatge, creada el 2020 en virtut d'un conveni de col·laboració entre l'Ajuntament i l'Agència de l'habitatge de Catalunya, i a la vegada s'està treballant per a poder ampliar l'equip tècnic de l'Oficina.

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

- **Oficina local d'habitatge.** Regidoria d'habitatge, Àrea de Dret a la Ciutat i Agenda Urbana.
- **Serveis socials.** Regidoria de Benestar Social, Dependència i Salut, Àrea d'Acció Comunitària Inclusiva.
- **Servei d'urbanisme.** Regidoria de Planificació urbanística i regeneració urbana, Àrea de Dret a la Ciutat i Agenda Urbana.

Per altra banda, existeixen diferents serveis municipals que també tenen relació amb les actuacions vinculades a l'habitatge:

- **Mediació i convivència ciutadana.** Regidoria de ciutadania, participació i drets civils, Àrea d'Acció Comunitària Inclusiva.
- **Polícia local.** Regidoria de seguretat ciutadana, Àrea de Dret a la Ciutat i Agenda Urbana.

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

- **Oficina d'habitatge de Barberà del Vallès.** Aquesta oficina ha donat cobertura a Badia mentre el municipi no ha disposat d'Oficina d'Habitatge pròpia. Actualment és on es troba el SIDH, un servei ofert per la Diputació de Barcelona.
- **Oficina comarcal d'habitatge del Vallès Occidental.** Aquesta oficina gestiona la borsa d'habitatge de lloguer social.
- **Agència de l'Habitatge de Catalunya.** Desenvolupa diferents serveis vinculats a l'habitatge del municipi.

Per últim, es compta amb diferents entitats socials i agents externs que desenvolupen tasques vinculades amb l'habitatge al municipi.

10.1 OFICINA LOCAL D'HABITATGE

Les tasques de l'Oficina local d'habitatge (OLH) les desenvolupa principalment una tècnica de serveis socials, ara integrada a l'estructura de l'OLH, amb el suport puntual d'una tècnica administrativa. Per altra banda, l'arquitecte municipal també desenvolupa algunes tasques vinculades a l'Oficina d'habitatge, i es disposa d'un suport jurídic per a tot l'Ajuntament desenvolupat des de la Diputació de Barcelona.

Es preveu que a curt termini l'equip tècnic s'ampliï amb la incorporació de dues persones administratives i una aparelladora; i encara no s'ha definit quina persona serà la Cap de l'Oficina. L'Oficina d'habitatge s'ubica al mateix edifici on es troba el servei d'urbanisme i ha deixat d'estar a les oficines de serveis socials.

Segons la informació facilitada per l'equip tècnic municipal, el perfil principal de persones ateses a l'Oficina d'habitatge són unitats de convivència i persones en situació socioeconòmica

desfavorable que es troben immerses en processos de desnonament. La majoria de les llars ateses els darrers anys viuen en habitatges propietat d'entitats bancàries i les problemàtiques són diverses: ocupació, dificultats per a pagar el lloguer, no renovació del lloguer social, entre d'altres.

A continuació es detallen els principals serveis desenvolupats, tenint en compte que en aquest capítol s'han inclòs tots els serveis propis d'una Oficina d'habitatge, encara que a dia d'avui és difícil discernir si s'ofereixen des de serveis socials o des de l'Oficina d'habitatge, ja que aquesta es troba en procés de consolidació.

Registre de sol·licitants d'habitatge de protecció oficial
Tramitació dels ajuts al pagament del lloguer de l'AHC
— Ajuts al pagament del lloguer de l'AHC i MIFO
— Prestacions especials d'urgència
— Ajuts implícits en habitatges gestionats per l'AHC
Coordinació amb l'AHC
— Habitatges gestionats per l'AHC
— Intermediació en el procés d'adquisició d'habitatges
Prestacions econòmiques d'urgència social vinculades a l'habitatge
— Pagament de fiances, ajuts a l'accés al lloguer i altres despeses de l'habitatge
— Despesa d'allotjaments d'emergència
Atenció al risc de pèrdua de l'habitatge
— Derivació i coordinació amb el SIDH
— Tramitació de sol·licituds a la mesa d'emergències
— Acompanyament en cas de desnonament
— Taula d'habitatge
Atenció a les llars ocupant sense títol habilitant
Adjudicació d'habitatges municipals
Atenció a la pobresa energètica
— Informes de Risc d'Exclusió Residencial
— Pagament de factures de subministraments
— Auditories energètiques
— Assessorament energètic

A l'exercici 2021, l'OLH disposava del següent pressupost de despeses:

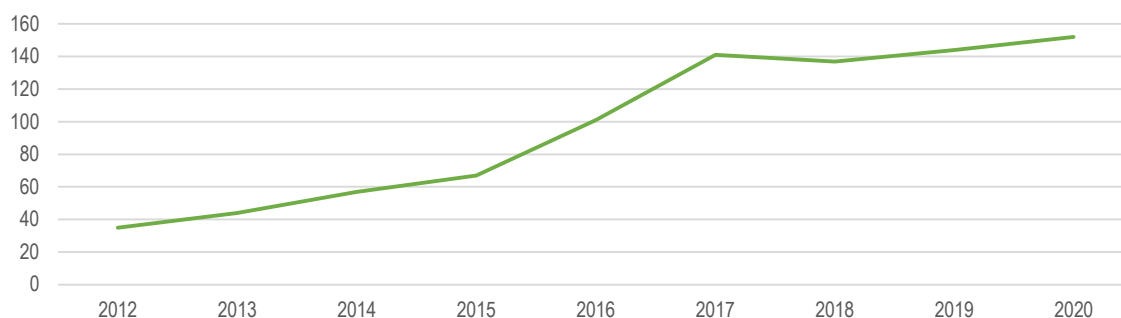
Despeses de personal: 114.614€
Estudis i treballs tècnics: 8.000€
Altres treballs realitzats per altres empreses i professionals: 17.000€
Ajuts d'urgència per a subministraments: 15.730€
Total pressupost OLH: 155.344€

10.1.1 REGISTRE DE SOL·LICITANTS D'HABITATGE DE PROTECCIÓ OFICIAL

La tramitació de les sol·licituds al Registre d'Habitatge de Protecció Oficial actualment es gestionen des de l'OLH. Abans de disposar del conveni amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya en general es tramitaven des de l'Oficina d'habitatge de Barberà del Vallès i l'Oficina d'habitatge del Consell Comarcal.

Les sol·licituds els darrers anys han anat augmentant progressivament fins arribar a les 152 a finals del 2020 (veure capítol 3.5.1 per a més detall).

SOL·LICITUDS D'HABITATGE DE PROTECCIÓ OFICIAL. 2012-2020



Font: Elaboració pròpia a partir del Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial, Agència de l'Habitatge de Catalunya.

10.1.2 TRAMITACIÓ DELS AJUTS AL PAGAMENT DEL LLOGUER DE L'AHC

L'AHC ofereix diferents línies de suport vinculades al pagament de l'habitatge, tant del parc privat (amb el suport de l'Estat en el finançament dels ajuts) com del parc de la seva propietat:

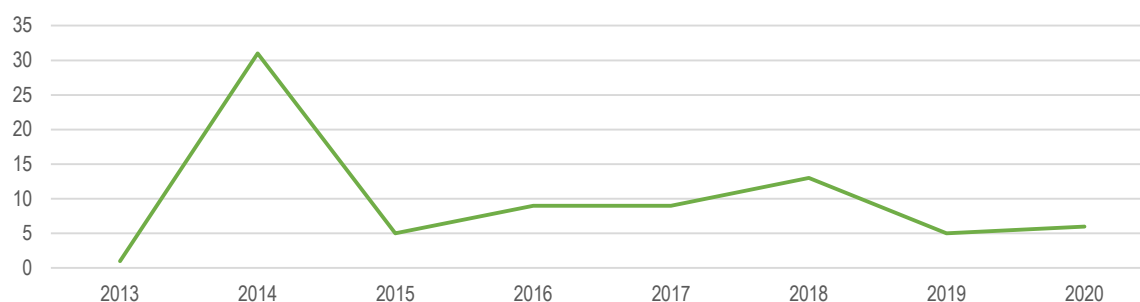
- Ajuts al pagament del lloguer
- Ajuts d'urgència al lloguer
- Ajuts implícits en habitatges gestionats per l'AHC

Ajuts al pagament del lloguer de l'AHC i MIFO

Des de l'any 2020, amb la signatura del conveni de col·laboració amb l'AHC, la tramitació dels ajuts al lloguer es competència de l'OLH. Tot i això, la manca de recursos humans i les dificultats sobrevingudes a causa de la pandèmia del covid-19 ha fet que la tramitació dels ajuts el 2020 s'hagi completat des de la pròpia AHC. Des de l'OLH s'ha acompanyat a les unitats de convivència sol·licitants en el procés i la recollida de documentació.

El nombre d'ajuts atorgats ha variat en els darrers anys, amb un pic el 2014 amb 31 ajuts. Des de llavors el nombre d'ajuts s'ha anat reduint fins arribar als 6 l'any 2020, reducció que s'ha vist parcialment compensada pels ajuts implícits que ofereix l'AHC.

AJUTS AL PAGAMENT DEL LLOGUER DE L'AHC I MIFO



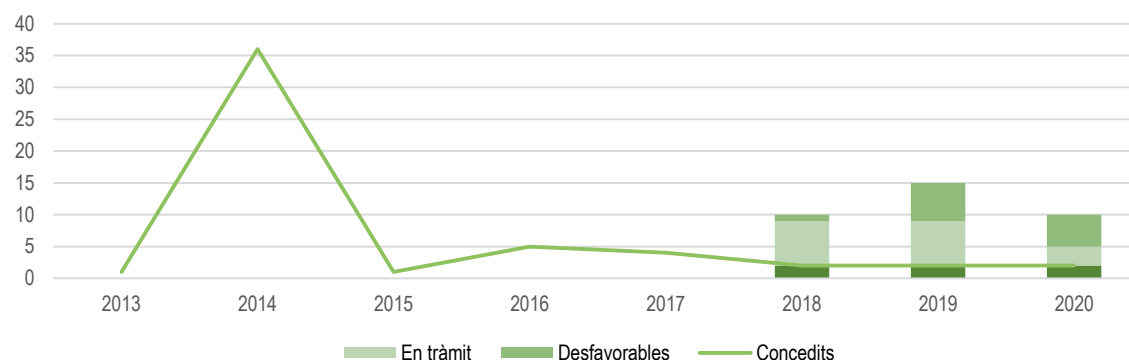
Font: Elaboració pròpia a partir dels Indicadors Municipals d'Habitatge de la demarcació de Barcelona i Oficina d'habitatge de Badia del Vallès.

Ajuts d'urgència al lloguer

La seva tramitació ha seguit el mateix procés que els ajuts al lloguer, amb la diferència que els ajuts d'urgència sí s'han tramitat des de la pròpia OLH.

El nombre d'ajuts d'urgència també va tenir el seu moment àlgid l'any 2014, arribant als 36, i des de llavors s'han reduït significativament, amb únicament 2 ajuts d'urgència l'any 2020.

AJUTS D'URGÈNCIA AL LLOGUER



Font: Elaboració pròpia a partir dels Indicadors Municipals d'Habitatge de la demarcació de Barcelona i Oficina d'habitatge de Badia del Vallès.

Ajuts implícits en habitatges gestionats per l'AHC

L'AHC disposa d'un ajut al pagament del lloguer per a unitats de convivència que viuen en habitatges gestionats per la pròpia AHC i no poden fer front al pagament del lloguer tot i ser a preu protegit.

L'Oficina d'habitatge municipal es coordina amb l'AHC per tal d'atorgar aquest ajut a les unitats de convivència que ho sol·liciten. L'any 2020 van tramitar 24 ajuts implícits (veure secció 3.5.2 per a més detall).

10.1.3 COORDINACIÓ AMB L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA

La coordinació amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya és imprescindible, ja que s'encarrega de desenvolupar diferents accions específiques vinculades a l'habitatge que gestiona, més enllà dels ajuts i serveis que finança i que s'ofereixen des de l'Oficina d'Habitatge (registre, ajuts i mesa d'emergències).

En relació al parc que gestiona l'AHC, les principals actuacions que es desenvolupen des de l'Oficina d'Habitatge són les següents:

- Coordinació de la gestió del parc d'habitatges de l'AHC.
- Intermediació en els processos d'adquisició d'habitatges.

Habitatges gestionats per l'AHC

Des de l'Oficina d'habitatge puntualment s'intervé en casos en que les persones llogateres tenen dificultats per a assumir els pagaments de l'habitatge, i en la tramitació d'ajuts implícits.

Intermediació en el procés d'adquisició d'habitatges

Des de l'Oficina d'habitatge s'ha mediat, amb les persones usuàries, en casos en que l'AHC tenia interès en adquirir habitatges d'entitats financeres mitjançant el dret a tanteig i retracte. S'ha facilitat l'accés a l'interior de l'habitatge i en alguns casos s'ha facilitat la regularització de les persones usuàries, sobretot si es trobaven ocupant sense títol habilitant.

Puntualment també s'ha sol·licitat a l'AHC que adquirís habitatges mitjançant el tanteig i retracte per tal d'evitar l'expulsió de les persones residents i facilitar la regularització en casos d'ocupacions sense títol habilitant de persones en situació de vulnerabilitat.

10.1.4 PRESTACIONS ECONÒMIQUES D'URGÈNCIA SOCIAL

L'ajuntament disposa d'un pressupost per ajuts d'urgència social, que inclou tots els conceptes i no només habitatge, de 104.500€. Alhora existeix una partida independent destinada a ajuts d'urgència vinculada a pobresa energètica, amb una aportació de 12.580,41 €.

L'Ajuntament compta amb una subvenció del Contracte programa del Departament de Treball Afers Socials i Famílies (DTASF) de 9.253€ per fer front a aquests ajuts (8,85% del pressupost total). En relació a l'habitatge, la despesa se centra en 2 línies:

- Pagament de l'habitatge (fiances, lloguer i altres despeses de l'habitatge).
- Allotjaments d'emergència.

Pagament de fiances, ajuts a l'accés al lloguer i altres despeses de l'habitatge

Aquestes prestacions inclouen despeses d'allotjaments d'emergència, ajuts per accedir a pisos de lloguer, fiances i altres serveis socials bàsics vinculats a l'habitatge.

PRESTACIONS ECONÒMIQUES D'URGÈNCIA SOCIAL EN CONCEPTE D'HABITATGE 2018-2020

Any	Import (€)	Nombre d'ajuts	Import mitjà / ajut (€)
2018	18.260,36	59	309,50
2019	9.482,15	36	263,39
2020	24.929,55	41	608,04

Font: Elaboració pròpia en base a la informació facilitada per l'Ajuntament de Badia del Vallès.

Les prestacions econòmiques d'urgència social han variat significativament en els últims anys. Així, l'import total anual va caure a la meitat entre 2018 i 2019, per tornar a augmentar i situar-se per sobre els 24.000€ l'any 2020. Pel que fa al nombre d'ajuts, aquests també es van reduir quasi a la meitat entre 2018 i 2019, i només van créixer lleugerament el 2020. En canvi, l'import mitjà per ajut es va mantenir relativament estable entre 2018 i 2019, mentre que es va doblar el 2020.

L'any 2020 les prestacions d'urgència social vinculades a l'habitatge es van destinar als següents conceptes:

- Pagament d'allotjaments d'emergència a 6 persones (unipersonal).
- Ajuts per l'accés a l'habitatge (despeses de fiances) a 3 nuclis unipersonals de convivència.
- Ajuts al pagament de quotes de lloguer i hipoteca a 5 unitats de convivència (2 unipersonals i 3 unitats amb més de dos membres).

Despesa d'allotjaments d'emergència

Puntualment es deriva a persones que necessiten un allotjament d'emergència a pensions ubicades en altres municipis, ja que no es disposa de cap recurs municipal ni tampoc cap servei d'aquest tipus al propi municipi.

Des de l'equip municipal es manifesta que, en els casos de pèrdua de l'habitatge, en general es troben solucions residencials que no facin necessari recórrer a un allotjament d'emergència, ja sigui perquè s'obté un allotjament alternatiu o es compta amb recursos familiars.

Els principals serveis utilitzats són els següents:

- Hostal a Cerdanyola que disposa d'un menjador social proper. És el servei que utilitzen més, ja que és adequat per a homes sols. La majoria de casos que atenen, on es necessari recórrer a un allotjament d'emergència, corresponen a persones soles i generalment homes.
- Alberg de monges a Sabadell, només acullen dones i nens menors de 4 anys. Puntualment hi deriven dones soles o amb infants.
- En casos puntuals de famílies amb nens més grans s'ha derivat a hotels.

L'any 2020, com s'ha esmentat en el punt anterior, es va pagar l'allotjament d'emergència a 6 persones soles.

10.1.5 ATENCIÓ AL RISC DE PÈRDUA DE L'HABITATGE

Per atendre el risc de pèrdua de l'habitatge, des de Badia del Vallès s'ofereixen 4 serveis interrelacionats:

- Derivació i coordinació amb el SIDH
- Acompanyament en casos de desnonament i oferiment de recursos residencials alternatius
- Tramitació de sol·licituds a la Mesa d'emergències de l'AHC.
- Taula d'habitatge

Derivació i coordinació amb el SIDH

El Servei d'Intermediació en Deutes de l'Habitatge (SIDH) és un servei gratuït d'informació, assessorament i intermediació orientat a persones o famílies que es troben en risc de perdre el seu habitatge habitual amb dificultats sobrevingudes per afrontar l'hipoteca o el lloguer. El servei atén situacions de sobreendeutament hipotecari a través de la intermediació amb les entitats financeres.

La coordinació amb el SIDH és una de les tasques principals de l'OLH, ja que la majoria de casos que s'atenen corresponen a unitats de convivència que viuen en habitatges d'entitats financeres. Un cop feta la primera valoració del cas, les persones són ateses per advocats gràcies als convenis de col·laboració amb els Col·legis d'Advocats i el Servei Ofideute de la Generalitat.

Les problemàtiques ateses són principalment derivades de dificultats per pagar la hipoteca i en menor mesura el lloguer. També reclamacions vinculades a clàusules abusives i puntualment casos d'ocupacions sense títol habilitant i no renovacions de contractes de lloguer.

El 2015 va ser l'any en que es van tramitar un major nombre d'expedients (48) i des de llavors es tramiten una mitjana de 27 expedients l'any (veure secció 3.5.3 per a més detall).

Acompanyament en cas de desnonament

En cas de desnonament des de serveis socials es treballa per posposar el desnonament i tenir més temps per buscar alternatives d'urgència. En aquest sentit es disposa d'una bona coordinació amb el jutjat, tant per disposar de la informació dels processos iniciats amb antelació com per la tramitació de prorrogues de la data de desnonament.

La majoria de processos de desnonament es deriven al SIDH ja que es produeixen en habitatges propietat de grans tenidors.

Per altra banda, hi ha hagut algun cas puntual d'ocupació sense títol habilitant d'habitatges de persones particulars, en aquests casos des de l'OLH s'ha treballat per a trobar un habitatge alternatiu.

Tramitació de sol·licituds a la mesa d'emergències

Des de l'OLH es tramiten les sol·licituds a la mesa d'emergències. Els darrers 3 anys se n'han tramitat 4, i segons consta a l'OLH s'ha adjudicat 1 habitatge a través de la Mesa d'emergències.

Actualment no hi ha cap sol·licitud vigent ja que el 2020 es van denegar 2 sol·licituds i hi va haver una renúncia.

Segons dades de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, l'any 2020 es van lliurar 4 habitatges per mesa d'emergències i l'any 2019 i 2018, 1 habitatge cada any.

Taula d'habitatge

Es disposa d'un espai de coordinació mensual on participen diferents agents vinculats amb l'habitatge al municipi: Oficina d'habitatge, Agència de l'Habitatge de Catalunya, entitats financeres i Plataforma d'Afectats per la Hipoteca.

Aquesta taula de coordinació es va deixar de convocar l'any passat, arran de la situació d'emergència sanitària, i es preveu que es pugui recuperar al llarg del 2021.

10.1.6 ATENCIÓ A LA POBRESA ENERGÈTICA

Actualment, l'atenció a la pobresa energètica es realitza des de l'Oficina d'habitatge. Prèviament es desenvolupava des de serveis socials.

Les principals actuacions que es realitzen enfront a la pobresa energètica i per millorar l'eficiència energètica de les llars vulnerables són les següents:

- Elaboració d'Informes de Risc d'Exclusió Residencial (IRER).
- Pagament de factures de subministraments
- Auditories energètiques
- Assessorament energètic

Informes de Risc d'Exclusió residencial (IRER)

A partir de l'any 2016, serveis socials comença a rebre peticions d'informes de risc d'exclusió residencial (RER) per part de companyies subministradores, en base la llei 24/2015.

Des dels serveis socials contacten amb totes les persones deutores relacionades en els llistats tramesos per les companyies, siguin o no usuàries de serveis socials. En els casos en què no consta expedient obert a serveis socials, se'ls adreça una carta informant que poden presentar la documentació acreditativa de la seva situació econòmica i, en cas de rebre resposta, obren un expedient. Per altra banda s'informa a la companyia dels casos que no poden valorar perquè no reben cap resposta de la persona interessada.

Per part de l'equip de serveis socials remarquen la dificultat que els hi suposa la gestió de les peticions de les diferents companyies de subministraments, a causa dels diferents formats i vies de sol·licitud i també per la repetició de sol·licituds pel mateix punt de subministraments.

De mitjana s'han tramitat 182 informes l'any, sense incloure renovacions. Tenint en compte les renovacions, s'han tramitat un total de 1.302 informes.

NOMBRE DE PUNTS DE SUBMINISTRAMENT EN ELS QUALS S'HA TRAMITAT ALGUN INFORME RER

2016	2017	2018	2019	2020	Totals
134	209	208	163	197	911

Font: Elaboració pròpia en base a la informació facilitada per l'Ajuntament de Badia del Vallès.

Pagament de factures de subministraments

A continuació es detallen els ajuts que s'han tramitat des de serveis socials al pagament de factures de subministrament. Destaca la reducció de l'import mitjà dels ajuts atorgats l'any 2020, que s'han reduït gairebé 4 vegades respecte l'any anterior. Això es deu principalment a la reducció de les subvencions i l'augment del nombre d'unitats de convivència receptores (més del doble).

AJUTS AL PAGAMENT DE SUBMINISTRAMENTS 2015-2020

Any	Import (€)	Unitats de Convivència receptores	Import mitjà / ajut (€)
2015	52.697,12	201	262,17
2016	62.743,73	191	328,50
2017	38.957,44	119	327,37
2018	10.267,86	40	256,70
2019	17.864,90	65	274,84
2020	11.374,93	154	73,86

Font: Elaboració pròpia en base a la informació facilitada per l'Ajuntament de Badia del Vallès.

Aquests ajuts han comptat amb una part de finançament supramunicipal a partir d'una subvenció del Contracte programa del Departament de Treball Afers Socials i Famílies (DTASF), ara Departament de Drets Socials, de 12.580,41 € l'any 2020. Alhora la disponibilitat de recursos va augmentar fins als 15.730€ gràcies a l'aportació municipal, tot i que no es va arribar a fer efectiva.

Pels exercicis 2015-2016 es va comptar amb una subvenció del Programa metropolità de mesures contra la pobresa energètica de l'AMB per valor de 79.272 €

Auditories energètiques

L'any 2019 es van fer diferents auditories energètiques a través del programa de la Diputació de Barcelona. En un inici es van visitar 30 habitatges, però per manca d'interès de les persones usuàries, únicament es van desenvolupar totes les accions previstes en 15 habitatges. Per altra banda, en els tallers grupals hi va haver poca assistència, tot i que les persones que hi van anar en van fer una valoració positiva.

Assessorament energètic

L'any 2019 es van desenvolupar tallers d'assessorament energètic per a reduir els consums de les llars que rebien ajuts al pagament dels subministraments. Aquest programa no va tenir continuïtat.

10.1.7 ATENCIÓ A LES LLARS OCUPANT SENSE TÍTOL HABILITANT

Des de l'Oficina d'habitatge es col·labora en el tràmit per a realitzar el padró de les persones que viuen ocupant sense títol habilitant. I en els casos que l'habitatge es propietat d'una entitat financera es deriva al SIDH.

Per altra banda, en habitatges propietat de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, en general no es regularitza la situació. Únicament en aquells habitatges adquirits en que en el moment de l'adquisició ja estaven ocupats, s'opta per a regularitzar les persones que hi viuen mitjançant un contracte de lloguer social.

A gener del 2021 hi havia un total de 34 habitatges ocupats, amb un total de 91 persones vivint-hi (veure secció 3.5.4 per a més detall).

10.1.8 ADJUDICACIÓ D'HABITATGES MUNICIPALS

Recentment s'han transformat dos locals municipals en habitatge i es preveu l'adequació d'un tercer local a curt termini. Són els primers habitatges municipals dels que es disposa i per tant per primera vegada s'ha de realitzar el procés d'adjudicació i fer el seguiment posterior.

Com s'ha esmentat en el capítol anterior, els dos primers habitatges es destinaran exclusivament a persones majors de 65 anys, però no es descarta ampliar els col·lectius beneficiaris en les properes convocatòries.

10.2 SERVEIS SOCIALS

La majoria de les tasques vinculades a l'Oficina d'habitatge les han desenvolupades una treballadora social i una administrativa de l'equip de serveis socials, de manera que els serveis descrits en el capítol anterior en part corresponen a la tasca de serveis socials. Un cop l'OLH estigui consolidada, la tasca de serveis socials vinculada a l'habitatge es desenvoluparà de forma indirecta. Principalment consistirà en l'acompanyament a les unitats de convivència que atenguin des de serveis socials, amb problemàtiques que vagin més enllà de l'habitatge.

Les principals intervencions en l'àmbit de l'habitatge que podem atribuir a serveis socials són les següents:

Atenció al sensellarisme

Arranjament d'habitatges de persones grans

10.2.1 ATENCIÓ AL SENSELLARISME

Des de serveis socials s'han atès casos puntuals de persones sense llar. En general corresponen a persones soles amb problemàtiques vinculades amb salut mental o addiccions. Des del servei es constata que, tot i que siguin pocs casos, la seva atenció requereix d'importants recursos econòmics i per aquest motiu indiquen que seria adequat disposar de serveis comarcals per a donar-hi resposta.

L'any 2020 es van derivar 3 persones sense llar a hostals.

10.2.2 ARRANJAMENT D'HABITATGES DE PERSONES GRANS

La Diputació de Barcelona ofereix un ajut a ens municipals per a desenvolupar obres d'arranjament d'habitatges on viuen persones grans amb mobilitat reduïda.

Des de serveis socials es va sol·licitar l'ajut en la convocatòria de l'any 2020 per a intervenir en 16 habitatges. Actualment s'han realitzat els arranjaments previstos en 13 habitatges, després d'un endarreriment a causa de la situació provocada per l'emergència sanitària.

Des de serveis socials es valora positivament el programa però es constata que requereix una important tasca de gestió per part seva.

10.3 SERVEI D'URBANISME

El Servei s'encarrega de la gestió urbanística del municipi en base al Pla General Metropolità de Barcelona i compta amb un arquitecte municipal.

El principals serveis i iniciatives desenvolupades els darrers anys en relació l'habitatge són les següents:

Desenvolupament del planejament urbanístic
Atorgament de llicències de nova edificació i rehabilitació
Bonificacions fiscals vinculades a l'edificació
Projectes de rehabilitació energètica
— Estudi de vulnerabilitat i efectes de la pobresa energètica
— Pla Nzeb
— Projecte pilot de regeneració energètica
— Pla director de rehabilitació
Transformació de locals municipals
Programes de rehabilitació
— Estratègia de retirada de l'amiant
— Assessorament en la sol·licitud d'ajuts del consorci
— Inspeccions en cas de patologies

10.3.1 DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC

Com s'ha esmentat en capítols anteriors, gairebé la totalitat del territori de Badia del Vallès es troba urbanitzat. Per aquest motiu la tasca derivada del planejament urbanístic correspon per una banda a l'elaboració de Plans estratègics com Imagina Badia, que van més enllà del propi planejament, i el desenvolupament de plans derivats de transformació del sòl urbà consolidat.

En el punt 7. *Planejament* s'exposen els diferents plans en redacció o tramitació a dia d'avui.

10.3.2 ATORGAMENT DE LLICÈNCIES DE NOVA EDIFICACIÓ I REHABILITACIÓ

Com s'ha exposat en el capítol 5.2 *Llicències tramitades en relació al parc d'habitatge*, entre 2016 i 2020, s'han tramitat 10 llicències de rehabilitació, totes elles per a obres menors relatives a elements comuns.

La manca de solars disponibles fa que la tramitació de llicències correspongui principalment a obres de rehabilitació i no a obra nova.

10.3.3 BONIFICACIONS FISCALS

Des del servei d'urbanisme s'ha incentivat la modificació de les ordenances fiscals de 2021 per a incorporar diferents bonificacions de l'ICIO i l'IBI que fomentin la millora de l'eficiència energètica i la sostenibilitat dels habitatges.

Les Ordenances Fiscals de 2021 recullen les següents bonificacions en l'àmbit de l'habitatge:

- Impost sobre construccions, instal·lacions i obres (ICIO):
 - Bonificació del 90% quan es tracti d'obres de supressió de barreres arquitectòniques.
 - Bonificació de fins el del 95% per a les obres d'implantació d'energia solar tèrmica i / o plaques fotovoltaïques.
 - Bonificació del 95% per a les obres que basin la seva intervenció en l'envolupant de l'edificació de blocs d'habitatges amb criteris de rehabilitació energètica i regeneració urbana.
 - Bonificació del 70% per a les obres en que la major part de la seva intervenció sigui en l'envolupant de l'edificació de blocs d'habitatges amb criteris de rehabilitació energètica i regeneració urbana.
- Impost de Béns Immobles (IBI):
 - Bonificació de fins el 50 % de la quota íntegra de l'impost els habitatges en què s'instal·lin sistemes per l'aprofitament tèrmic o elèctric de l'energia provinent del sol.
 - Bonificació del 50 % en la quota íntegra de l'impost durant els 10 exercicis següents al de finalització del termini de tres anys de bonificació de concessió obligatòria per als habitatges de protecció oficial.

Reducció de la taxa per la prestació del servei de gestió de residus municipals del 90% de la prestació del servei en habitatges quan s'acrediti que els ingressos familiars no superen l'import del salari mínim interprofessional.

10.3.4 PROJECTES DE REHABILITACIÓ ENERGÈTICA

Els darrers anys, des del servei d'urbanisme i amb el suport d'organismes supramunicipals s'ha treballat en diferents estudis i plans per poder promoure la rehabilitació energètica del parc de Badia del Vallès i reduir la pobresa energètica.

Els principals treballs realitzats han estat els següents:

- Estudi de vulnerabilitat a la pobresa energètica.
- Pla director de disseny d'estratègies NZEB integrals (2016).
- Projecte pilot de rehabilitació energètica.
- Pla director de rehabilitació.

Estudi de vulnerabilitat a la pobresa energètica

L'estiu de 2016 es redacta el primer estudi en relació a la pobresa energètica des del propi ajuntament. Algunes de les conclusions a les que s'arriba són les següents:

- S'estima que el 19,6% de la població té malalties imputables a la pobresa energètica.
- L'amortització de la rehabilitació energètica gràcies a l'estalvi en salut pública i el pagament de factures a persones vulnerables va de 5,5 a 9 anys.
- La poca relació entre els departaments d'habitatge i salut dificulta la posada en pràctica d'iniciatives orientades a pal·liar la pobresa energètica.
- La petjada ecològica de Badia del Vallès només es podrà reduir substancialment si s'incideix tant en la reducció del consum d'energia com en les formes de producció.

Pla director de disseny d'estratègies NZEB integrals (2016)

L'any 2016, amb el suport de l'AMB, es va redactar aquest Pla director que té per objectiu millorar la qualitat ambiental i reduir la pobresa energètica, mitjançant la renovació energètica i l'aprofitament de les energies renovables.

L'objectiu principal es concreta en els aspectes següents:

- Reducció de la demanda energètica
- Reducció del consum d'energia primària no renovable
- Reducció de les emissions de CO₂eq

Objectius secundaris:

- Millorar les condicions de confort tèrmic de les persones usuàries.
- Millorar les condicions d'habitabilitat i salut dels habitatges.
- Mitigar la pobresa energètica.
- Posar en valor i visualitzar la capacitat d'innovació del municipi.
- Lluitar contra l'exclusió per edat, econòmica o social.
- Eliminació d'elements constructius amb amiant.
- Millora de l'accessibilitat als habitatges.

El projecte Badia NZEB tenia un plantejament d'actuació gradual que s'havia d'iniciar per la instal·lació de plaques fotovoltaïques a les cobertes i, posteriorment, fent ús del benefici generat per la generació d'energia, finançar intervencions en l'envolupant dels edificis per reduir la demanda d'energia. La visió adoptada posteriorment per l'Ajuntament, l'ICAEN-IDAE i els fons europeus Next Generation ha estat la contrària: iniciar per millorar l'envolupant per reduir

demanda i resoldre altres problemes (amiant, accessibilitat) i posteriorment instal·lar fonts d'energia renovable.

Concepte NZEB:

El concepte NZEB – *Nearly Zero Energy Building*, Edifici de Consum d'Energia Quasi Nul – es defineix en la Directiva Europea 2010/31 EU del 19 de maig del 2010 com a “Edifici amb un nivell d'eficiència energètica molt alt. La quantitat quasi nul·la o molt baixa d'energia requerida haurà d'estar coberta, en molt ampla mesura, per energia procedent de fonts renovables (...) produïda in situ o en l'entorn”.

Per a la quantificació de l'objectiu principal del Pla s'estableix una definició de NZEB pensada per a Badia del Vallès, a partir de l'escala de lletres de la Certificació Energètica:

- Demanda energètica de calefacció B.
- Demanda energètica de refrigeració B.
- Consum d'energia primària no renovable A.
- Emissions de CO₂eq A.

Propostes d'actuacions:

- **Millora de l'embolcall tèrmic:** aïllament de façanes i cobertes, i substitució de les finestres i sistematització de les proteccions solars.
- **Incorporació de producció solar tèrmica** per a la producció d'aigua calenta sanitària.
- **Incorporació de producció elèctrica fotovoltaica.**

Tenint en compte l'estalvi energètic produït per les millores, s'estima que el cost d'assolir l'objectiu NZEB a tots els edificis del municipi seria de prop de 60 M€, i que seria necessari un cert grau de finançament o suport públic per fer-ho viable.

NECESSITATS DE REHABILITACIÓ PER MILLORAR L'EFICIÈNCIA ENERGÈTICA

Tipus de Bloc	Habitatges	Actuació	Cost Rehabilitació €/habitatge	Cost total €
Estrella (B+4)	1.392	Canvi fusteries + Aïllant tèrmic façana i coberta + retirada amiant	8.000	11.136.000
Alcalà 2 hab (B+8)	442	Canvi fusteries + Aïllant tèrmic façana i coberta + retirada amiant + augment m2 + ascensor	30.000	13.260.000
Alcalà 2 hab (B+10)	861	Canvi fusteries + Aïllant tèrmic façana i coberta + retirada amiant + augment m2 + ascensor	30.000	25.830.000
Alcalà 4 hab (B+8)	34	Canvi fusteries + Aïllant tèrmic façana i coberta + retirada amiant	11	374
Alcalà 4hab (B+10)	2021	Canvi fusteries + Aïllant tèrmic façana i coberta + retirada amiant	11	22.231
T-72 (B+4)	160	Canvi fusteries + Aïllant tèrmic façana i coberta + retirada amiant + augment m2 + ascensor	25.000	4.000.000
Total	4.910		11.049	54.248.605

Font: Elaboració pròpia en base a la informació facilitada per l'Ajuntament de Badia del Vallès.

Projecte pilot de rehabilitació energètica

Continuant la tasca iniciada amb el Pla Director NZEB, l'any 2017 es va redactar un **projecte pilot** que defineix una possible intervenció en dos blocs (3 edificis) tipus Alcalà, per un valor total d'1,8 M€ (30.000€/habitatge). S'estima que aquest cost es pugui reduir a mesura que es repliqui el mateix procés per a un gran nombre d'edificis i habitatges de característiques anàlogues.

Els blocs en qüestió es troben a l'Av. Burgos, nº 2, 4 i 6 i a l'Av. Costa Brava 8, 10 i 12. A l'Av. Burgos el total d'habitatges afectats és de 48 habitatges i el número de locals comercials és de 6, mentre que a l'Av. Costa Brava el total d'habitatges afectats és de 50 habitatges i el número de locals comercials és de 4.

La intervenció principal és la de generar terrasses d'accés als habitatges que permetin millorar-ne l'aïllament respecte l'exterior així com l'accessibilitat mitjançant la instal·lació d'ascensors a la nova façana.

MESURES D'INTERVENCIÓ DEL PROJECTE PILOT DE REGENERACIÓ ENERGÈTICA



Font: Memòria descriptiva del projecte "Rehabilitació d'habitatges per a millora d'habitabilitat i eficiència energètica, 2017"

Aquestes proves pilot no han tirat endavant degut a l'elevada inversió inicial i a les dificultats per treballar una acció col·legiada amb les comunitats de veïns.

Pla director de rehabilitació

La voluntat d'aquest pla, actualment en fase de redacció, és vehicular els futurs fons europeus i estatals dirigits a la rehabilitació edificatòria.

A partir de dades de l'Idescat, l'Ajuntament ha constatat que Badia del Vallès té una població activa total d'unes 7.000 persones, de les quals 4.449 estan ocupades i 2.572 desocupades, sent l'atur registrat de 1.124 persones (477 homes i 647 dones). D'aquest atur, 101 persones aturades són del gremi de la construcció, suposant quasi un 10% del total. Tenint en compte que segons un estudi de la Fundació CONAMA la rehabilitació energètica d'edifici té la capacitat de crear entre 8 i 14 llocs de treball directes per cada milió d'euros invertit i partint de la base de que el preu mitjà de rehabilitació energètica és de 20.000 euros, per cada 50 habitatges rehabilitats es generarien uns 11 llocs de treball estables directes. A més, la majoria de llocs de treball generats són de caràcter local, distribuït de manera equilibrada per la regió i portat a terme per PIMEs i professionals locals. Si es rehabilités la totalitat del municipi, es generarien quasi 1.500 llocs de treball (més que el total de persones a l'atur del municipi).

L'Ajuntament ha fet una manifestació d'interès al Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana i a Next DiBa, una estratègia de la Diputació de Barcelona per fer una diagnosi prèvia i ajudar a millorar propostes provinents dels municipis. Així mateix, està amb converses amb un soci privat per poder concórrer conjuntament a les convocatòries per accedir als fons europeus.

Prèviament, l'Ajuntament s'havia reunit amb l'IDAE per plantejar un projecte similar en el marc dels fons FEDER. Les bases dels fons Next Generation podrien seguir criteris similars, pel que es podrà partir de la feina feta.

10.3.5 TRANSFORMACIÓ DE LOCALS MUNICIPALS

El programa de transformació de locals municipals en habitatges adaptats per a gent gran vol donar resposta a les problemàtiques d'accessibilitat que puguin experimentar algunes persones del municipi. La majoria de locals comercials del municipi són de propietat municipal, i molts d'aquests no s'utilitzen actualment.

El setembre de 2020 es va obrir la primera convocatòria per inscriure's al registre de sol·licitants d'habitatge adaptat de lloguer per a persones grans, per optar a un dels 2 habitatges actualment disponibles. A febrer de 2021 es va obrir la segona convocatòria. L'adaptació d'aquests locals es va finançar amb fons del Programa d'actuacions de millora urbana (PAMU) de l'AMB i amb subvencions de la Diputació de Barcelona.

Seguint el criteri de màxima rendibilitat dels béns immobles, l'Ajuntament treu a concurs els locals i, si no hi ha demanda per al seu ús comercial, passa a contemplar-ne la seva adaptació com a habitatges. L'Ajuntament estima actualment un potencial de 20 locals que es podrien reconvertir en habitatges.

Els requisits per accedir a aquests habitatges són:

- Que una de les persones de la unitat familiar tingui 65 anys o més.
- Tenir un habitatge en propietat al municipi i adquirir el compromís de posar-lo a lloguer. El futur inquilí tindrà l'obligació de presentar un contracte de lloguer del seu antic habitatge amb un termini màxim de temps de 3 mesos que s'iniciarà un cop es formalitzi el contracte de lloguer per l'habitatge adaptat.
- Fer més de 3 anys que està empadronat en el municipi.
- Constituir una unitat familiar o de convivència de dues persones, com a màxim.
- Viure en un habitatge no accessible, preferentment on l'ascensor pari entre plantes.

També es tindran en compte altres circumstàncies com:

- Tenir un certificat de discapacitat per mobilitat reduïda de 33% o superior.
- Aportar un informe mèdic que acrediti problemes de mobilitat (en cas de no disposar del certificat).
- Disposar d'un informe de Serveis Socials sobre la situació d'aïllament social generada per barreres arquitectòniques.
- Tenir més de 75 anys.
- Viure en un habitatge amb ascensor que para entre plantes.

Malgrat l'acceptació generalitzada d'aquesta política per part de les persones entrevistades, des de l'Associació de veïns i veïnes s'apunta que el procés d'adjudicació dels habitatges és massa llarg i la gent acaba per desinteressar-se.

10.3.6 PROGRAMES DE REHABILITACIÓ

Pel que fa a la rehabilitació del parc residencial vinculat al seu mal estat de conservació i al procés d'envelliment s'ha treballat en 3 línies bàsiques:

- Estratègia de retirada de l'amiant.
- Assessorament en la sol·licitud d'ajuts del consorci.
- Inspeccions en cas de patologies.

Estratègia de retirada de l'amiant

Badia disposa d'un estudi que analitza l'estat de degradació de l'amiant a la localitat i les quantitats de fibres que hi ha en l'ambient. L'objectiu d'aquest estudi és tenir una guia a l'hora de procedir a la retirada de l'amiant del municipi.

Les patologies afecten principalment les façanes i les cobertes, i en molts casos deriven de problemes d'estructura vertical, humitats o filtracions, deficiències en acabats de la façana i deficiències a les instal·lacions elèctriques, entre d'altres.

L'any 2006, la Generalitat i l'Associació de Veïns de Badia van signar un conveni per a la implementació d'un Pla Director d'Obres Revisat (PDOR) per retirar les galeries afectades i substituir-les per balcons. Adigsa es comprometia a pagar el 75% del cost de les obres, que ascendia a quasi 20 milions d'euros. L'arribada de la crisi va fer que la Generalitat paralitzés les seves actuacions i la situació va quedar bloquejada.

Des de 2015 la Comissió de l'Amiant, formada per l'Associació de veïns i veïnes, l'Ajuntament i persones a títol individual, ha estat treballant el **Mapa de l'Amiant**, un estudi que ha de permetre diagnosticar les necessitats en aquesta matèria i desplegar una pla de retirada.

Assessorament en la sol·licitud d'ajuts del consorci

AJUDES DEL CONSORCI METROPOLITÀ DE L'HABITATGE TRAMITADES PER L'AJUNTAMENT		
	2018	2019
Nombre	2	5
Intervencions	Av. Mediterrani 38	Av. Burgos 10, Canvi de Finestres
	Canvi de Finestres i banyera per plat de dutxa	
	Av. Burgos 10 Canvi Finestres	Av. Costa Brava 18 Canvi de finestres
		Av. Cantàbric 43 Canvi de finestres
		Av. Mediterrani 22, Canvi Finestres i canvi banyera per plat de dutxa
		Av. Burgos 24, Canvi de banyera per plat de dutxa

Font: Elaboració pròpia en base a informació facilitada per l'Ajuntament de Badia del Vallès.

Inspeccions en cas de patologies

Puntualment, i en cas de sol·licitud prèvia, es realitzen inspeccions tècniques per comprovar l'estat d'un edifici en que s'ha observat alguna patologia. A partir d'aquesta inspecció, s'assessora en relació el procés a seguir per tal de solucionar la problemàtica.

Malgrat que un 75% dels edificis del municipi ha tramitat ITE, en molts casos les intervencions necessàries no es duen a terme. L'any 2019 es van detectar 13 deficiències greus que requerien

acció immediata, totes elles en relació a gelosies exteriors en mal estat. També 12 deficiències greus feien referència a la necessitat d'intervenir en elements de la façana.

Els darrers anys no s'han tramitat ordres d'execució ni cap altre expedient de disciplina urbanística.

10.4 ÀREA D'ACCIÓ COMUNITÀRIA INCLUSIVA

L'Àrea d'Acció Comunitària Inclusiva de l'Ajuntament és una de les tres grans àrees temàtiques en les que s'organitza. Entre els serveis i iniciatives vinculats a habitatge destaquen:

Servei de convivència i civisme
— Servei de mediació
— Taula de convivència
Pla local d'acció comunitària inclusiva
Servei de joventut
Ordenança de civisme

10.4.1 SERVEI DE CONVIVÈNCIA I CIVISME

Estudis previs

Diagnosi de convivència

L'any 2017 s'elabora una Diagnosi, amb el suport d'agents cíviques i finançat per la Diputació de Barcelona, amb l'objectiu d'analitzar en profunditat l'estat de la convivència al municipi i determinar la idoneïtat de crear un servei de mediació municipal. Així, l'informe detecta 6 grans reptes relacionats amb les principals problemàtiques sobre la convivència a la ciutat:

- Potenciar projectes que fomentin la convivència a l'espai públic i als equipaments de Badia.
- Educació i sensibilització per a la convivència.
- Promoure projectes concrets per millorar la convivència a les comunitats de veïns.
- Igualtat i gestió positiva de la diversitat.
- Promoure el valor de la corresponsabilitat i fomentar la participació ciutadana.
- Millorar el treball en xarxa entre serveis municipals per articular la gestió de la convivència.

En l'àmbit de l'habitatge, l'informe destaca "La configuració urbanística de Badia en blocs de pisos, planteja el repte de dinamitzar aquests espais, generar identitat i vincular les persones amb el seu entorn més immediat." En aquests sentit, es proposa redactar un reglament de règim de convivència a les comunitats de veïns amb els propis veïns i veïnes, o implicar les comunitats en el foment de la convivència i les xarxes de suport mutu.

Un dels resultats d'aquesta diagnosi és el programa de Millora de la convivència a l'espai públic 2021-2022, cofinançat per l'AMB, i que té per objectiu millorar la convivència i la cohesió social del municipi mitjançant intervencions a l'espai públic.

Prova pilot d'intervenció comunitària

La Diputació de Barcelona contracta l'any 2020 l'empresa Vincle per col·laborar amb l'Ajuntament en la intervenció en dues comunitats de veïns amb problemes de convivència. Des de l'Ajuntament es facilita el contacte amb el veïnat i les administradores de finques. L'empresa elabora un informe i una proposta d'actuació dirigida a les comunitats, l'Ajuntament i la Taula de convivència municipal.

A més dels problemes de convivència, una de les motivacions de l'Ajuntament és donar suport al veïnat en el procés de reparació de les galeries de la façana que contenen amiant.

Servei de Mediació

El servei de mediació l'ha estat oferint la tècnica de convivència en col·laboració amb la resta de serveis municipals involucrats, i amb el suport del Servei Itinerant de Mediació Ciutadana (SIMC) de la Diputació de Barcelona. Aquest servei posa a l'abast dels ens locals de la demarcació l'atenció d'uns professionals mediadors/es imparcials que es desplacen a qualsevol ens local de la demarcació que ho requereixi. El Servei també ofereix sessions de difusió i sensibilització sobre el tractament dels conflictes i la cultura de la pau impartides pels mateixos mediadors/es.

Actualment s'han aconseguit els recursos per llançar un servei de mediació propi, i es contractarà una empresa externa per a oferir-lo a partir del mes de setembre de 2021.

Taula de Convivència

Les actuacions del Servei de Convivència i Civisme s'articulen mitjançant la taula de convivència, una taula interdepartamental per tractar casos i temes de mediació, sobretot a l'espai públic.

10.4.2 PLA LOCAL D'ACCIÓ COMUNITÀRIA INCLUSIVA (PLACI)

Actualment en fase de redacció, el PLACI es basa en la Diagnosi d'acció comunitària inclusiva de Badia del Vallès elaborada amb el suport de la Diputació de Barcelona.

La Diagnosi s'ha elaborat a partir de l'anàlisi i contextualització a partir de dades secundàries (IDESCAT, fonts municipals i comarcals, etc.); reunions amb responsables municipals i de la Diputació; grups de treball amb els diferents agents implicats en el procés; i l'elaboració d'informes de resultats.

En l'àmbit de l'Habitatge, l'informe identifica 3 recursos vinculats a l'acció comunitària inclusiva:

- **Servei d'Intermediació en Deutes de l'Habitatge (SIDH):** Servei gratuït que presta la Diputació de Barcelona en col·laboració amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, l'ajuntament i amb la participació del Col·legi d'Advocats. Té per objectiu assessorar i atendre a les famílies amb problemes per fer front als deutes hipotecaris o deutes per impagament del lloguer per tal d'evitar la pèrdua de l'habitatge.
- **Plataforma d'Afectat per la Hipoteca (PAH):** Espai de reunió i reivindicació per al dret de l'habitatge.
- **Associacions de veïns:** Espais d'informació i assessorament del veïnat.

L'informe identifica algunes qüestions vinculades a l'àmbit residencial:

- Dificultat per accedir a l'habitatge, sobretot per raó de les restriccions pròpies dels habitatges de protecció oficial i per manca d'oferta de lloguer.
- Situacions d'infrahabitatge i dificultats econòmiques per accedir a un habitatge.
- Parc envellit i en mal estat de conservació, el que repercuteix en un alt consum energètic. També s'identifiquen problemes d'accessibilitat.

Més enllà de l'àmbit estrictament de l'habitatge, l'Informe proposa una sèrie de línies de treball organitzades a partir de 3 grans eixos:

- Ciutat d'igualtat i d'oportunitats, educatives i d'inclusió social.
- Ciutat saludable, amb un envelliment actiu i hàbits saludables.
- Ciutat lliure de violències i que promou la convivència i la cohesió social.

10.4.3 SERVEI DE JOVENTUT

Actualment es disposa d'una Tècnica de joventut per treballar amb adolescents i joves, si bé encara no es treballen específicament temes vinculats a l'habitatge i l'emancipació.

També es signarà un conveni amb Aldees Infantils per treballar específicament amb aquest col·lectiu (40 nois i noies).

10.4.4 ORDENANÇA DE CIVISME

Aprovada l'any 2018, inclou un capítol específic sobre "Comportament de la ciutadania en espais privats: veïnatge i manteniment d'habitatges i espais privats." Aquest capítol aborda qüestions relacionades amb les relacions de veïnatge vinculades al foment de la conducta cívica, l'ús de tendals o altres elements en façanes, finestres i balcons, així com qüestions relatives al manteniment i ús de jardins comunitaris i altres espais privats.

També aborda els drets i obligacions respecte al descans del veïnat, inclosos els horaris i distàncies per a la instal·lació de terrasses o activitats de càrrega i descàrrega a la via pública.

10.5 POLICIA LOCAL

La policia local presta serveis d'intervenció vinculats a l'habitatge en els casos de denuncia per:

Conflictes de convivència

Ocupacions d'immobles

10.5.1 CONFLICTES DE CONVIVÈNCIA

Es detecta conflictivitat estructural en algunes comunitats de veïns, normalment relacionades amb requeriments per soroll o brutícia. La Policia respon de forma reactiva, mentre que confien amb l'equip d'Acció Comunitària Inclusiva pel treball preventiu.

Puntualment s'apliquen les sancions previstes a l'Ordenança de civisme aprovada l'any 2018, tot i que des del servei s'indica que sovint l'actuació que desenvolupen és limitada per manca de recursos humans.

10.5.2 OCUPACIONS D'IMMOBLES

Es produeixen majoritàriament en habitatges propietat d'entitats bancàries, i en algunes ocasions esdevenen motiu de conflicte amb les comunitats de veïns. En molts casos, però, les persones que ocupen l'habitatge mantenen una bona relació amb la resta del veïnat.

Puntualment s'han detectat ocupacions delictives però es considera que són casos aïllats.

10.6 OFICINA D'HABITATGE DE BARBERÀ DEL VALLÈS

L'Oficina d'habitatge de Barberà del Vallès era l'oficina d'habitatge més propera al municipi fins que l'any 2020 es va constituir l'oficina municipal. Per aquest motiu, moltes persones de Badia hi realitzaven tràmits vinculats amb l'habitatge, com la sol·licitud d'ajuts al lloguer.

Actualment, com que l'ajuntament de Badia del Vallès disposa d'un conveni amb l'Agència de l'habitatge de Catalunya per la gestió de l'Oficina d'habitatge, l'oficina de Barberà ja no atén a la població de Badia.

Tot i això, es manté un vincle important ja que el Servei d'Intermediació en Deutes de l'Habitatge (SIDH), gestionat per part de la Diputació de Barcelona, es desenvolupa a l'Oficina d'Habitatge de Barberà del Vallès. Com hem exposat anteriorment, des de l'Oficina d'habitatge municipal es deriven a aquest servei tots els casos vinculats amb habitatges propietat d'entitats financeres, que són la gran majoria dels casos que s'atenen.

A més, l'equip tècnic de l'Oficina de Barberà també assessora puntualment a l'equip de l'Oficina de Badia del Vallès, ja que disposen de més experiència gestionant una Oficina d'habitatge local.

Servei d'intermediació en deutes de l'habitatge (SIDH)

Aquest servei atén situacions de dificultats per pagar la hipoteca i en menor mesura el lloguer mitjançant la intermediació amb entitats financeres. També reclamacions vinculades a clàusules abusives i puntualment casos d'ocupacions sense títol habilitant i no renovacions de contractes de lloguer (veure 9.1.5 per més detall).

El 2015 va ser l'any en que es van tramitar un major nombre d'expedients (48) i des de llavors es tramiten una mitjana de 27 expedients l'any (veure 3.5.3 per més detall).

10.7 OFICINA COMARCAL D'HABITATGE DEL VALLÈS OCCIDENTAL

L'Oficina d'habitatge del Consell Comarcal del Vallès Occidental era l'oficina de referència per la població de Badia mentre no es disposava d'oficina municipal. Entre d'altres serveis, l'Oficina va constituir l'any 2016 la Taula de pobresa energètica del Vallès Occidental, amb l'objectiu d'avançar cap a la implementació de la Llei 24/2015 de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, i de treballar amb administracions i companyies energètiques per aconseguir-ho.

Actualment, encara gestiona els habitatges inclosos a la Borsa de lloguer assequible. Es preveu que els habitatges amb contractes vigents es mantinguin a la borsa comarcal i que els nous contractes ja es gestionin des de l'Oficina d'habitatge municipal.

Borsa d'habitatge de lloguer assequible

Per facilitar la captació d'habitatges, l'Oficina comarcal d'habitatge ofereix els següents incentius a les persones propietàries:

- La intermediació entre les parts i l'elaboració del contracte.
- Assessorament jurídic.
- Garantia de l'avalloguer de la Generalitat per impagaments.
- Assegurança multirisc de l'habitatge, en cas que sigui necessari.
- El retorn de l'habitatge en bon estat al finalitzar el contracte d'arrendament.
- El seguiment de les obligacions, bon ús de l'habitatge i bona relació amb el veïnatge.
- La tramitació de la certificació d'eficiència energètica (CEE) i cèdula d'habilitat (CH).
- La gratuïtat en la gestió de tots els tràmits.
- La bonificació del 100% l'IBI durant el període de duració del contracte.

Des de desembre de 2015 han entrat a la Borsa 13 habitatges, dels quals només 8 segueixen amb contracte vigent. La poca dinàmica del mercat de lloguer al municipi i els preus assequibles derivats de la qualificació com a HPO de la majoria d'habitatges del municipi poden ser els principals motius que limiten la capacitat de captació de la Borsa.

10.8 AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA

La singularitat del municipi de Badia del Vallès, en que la gran majoria del parc és de protecció oficial, fa que l'Agència de l'Habitatge de Catalunya hi desenvolupi un paper destacat. A continuació es descriuen alguns dels principals serveis que desenvolupa al municipi.

Autorització lloguer protegit

Gestió del parc propi

Adquisició per tanteig i retracte

Promoció d'allotjaments dotacional

Autorització lloguer protegit

L'Agència de l'Habitatge de Catalunya és l'encarregada d'autoritzar que la persona titular d'un pis protegit el posi a lloguer si per raons de caràcter transitori degudament justificades no el pot utilitzar com a residència habitual i permanent. En el període 2015-2020 s'han atorgat un total de 83 autoritzacions.

HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL QUE HAN REBUT AUTORITZACIÓ PER A SER LLOGATS					
2015	2016	2017	2018	2019	2020
9	5	17	16	14	22

Font: Elaboració pròpia en base a informació facilitada per l'Ajuntament de Badia del Vallès.

Gestió del parc

Com s'ha vist al capítol 8, l'AHC gestiona actualment un parc de lloguer de 248 habitatges, 99 dels quals adquirits per tanteig i retracte i 78 de cedits per entitats financeres. Els habitatges es troben repartits entre 2 promocions de l'Incasòl (on hi ha habitatges tant en propietat com en lloguer) i diverses comunitats de veïns repartides per tot el municipi.

Adquisició per tanteig i retracte

L'AHC ha adquirit (març 2021) 99 habitatges per tanteig i retracte al municipi, i té previst adquirir-ne 29 més. L'AHC manté la voluntat de seguir exercint aquest dret d'adquisició a Badia, en alguns casos amb l'objectiu de regularitzar situacions d'ocupacions per part d'unitats de convivència en situació de vulnerabilitat social.

Promoció d'allotjaments dotacional

L'Incasòl té previst iniciar l'any 2022 la construcció de 32 allotjaments dotacionals en sòl municipal, que posteriorment es gestionaran des de l'AHC.

10.9 ESPAIS DE COORDINACIÓ

- Taula interdeperdementa de convivència.
- Reunió mensual entre les caps de les 3 àrees.
- Taula d'Habitatge, amb reunions periòdiques (van arribar a ser mensuals) amb l'Associació de veïns i veïnes i la PAH; en alguns casos també amb l'AHC. Aquestes reunions han deixat de convocar-se a mesura que s'ha donat resposta als reptes que intentaven resoldre.

Pla local d'habitatge

Fase I: Diagnosi

Juliol 2021



H A B I T A T G E , U R B A N I S M E I A C T I V I T A T S



**Diputació
Barcelona**

DIAGNOSI

1 DEBILITATS, AMENACES, FORTALESES I OPORTUNITATS

Per tal d'abordar la diagnosi de la situació de l'habitatge a Badia del Vallès s'han identificat les principals debilitats, amenaces, fortaleSES i oportunitats (DAFO), que s'han estructurat a partir dels diferents àmbits d'anàlisi ja desenvolupats en el document d'anàlisi: l'emmarcament, les persones, el parc d'habitatges, la dinàmica de construcció i rehabilitació, el mercat, el planejament, els recursos residencials i les iniciatives municipals existents.

Aquesta identificació d'elements clau s'ha realitzat conjuntament amb els responsables polítics i els equips tècnics de l'ajuntament en una sèrie de sessions mitjançant videoconferència donades les restriccions de mobilitat a causa de l'emergència sanitària causada pel COVID19:

- 16 d'abril: Reunió de treball DAFO amb equips tècnics de les àrees d'Urbanisme, Serveis Socials, Participació ciutadana, Acció Comunitària Inclusiva i Policia Local.
- 16 d'abril: Reunió amb l'equip de govern.
- 6 de maig: Visita presencial a Badia amb el Regidor d'Habitatge i l'Arquitecte Municipal.
- 4 de juny: Reunió de treball DAFO amb representants polítics dels grups de l'oposició al ple municipal.

En aquest DAFO s'identifiquen en **negreta** aquelles idees que s'han considerat més rellevants per part dels equips tècnics i polítics, i per part de l'equip redactor. S'han incorporat en **verd** les aportacions fetes pels equips municipals, mentre es mantenen en negre aquelles aportacions fetes per l'equip redactor.

DEBILITATS Emmarcament → Badia és un municipi constituït a partir de la segregació d'un polígon residencial construïts a cavall de Cerdanyola i Barberà. Es va generar un municipi amb característiques pròpies, tot construït a partir d'HPO, sense possibilitat de creixement, ni sòl d'activitats, i per tant amb limitacions d'ingressos propis i estratificació social. — Poc marge d'actuació fora del parc construït degut a la dimensió reduïda del municipi i l'alt nivell d'urbanització del sòl. — Aïllament respecte els municipis de l'entorn degut a les infraestructures viàries, equipaments i zones unifamiliars que l'envolten. — Inseguretat en les zones d'habitatges unifamiliars que envolten el municipi i per les qual cal transitar per accedir al tren. — Necessitat de millora de la xarxa verda (camins i vies ciclistes) de l'entorn, especialment d'accés a la UAB. — Abundància d'espai verd però amb necessitat de millora perquè sigui realment atractiu. → Teixit urbà monofuncional, amb presència únicament d'habitatge que limita la presència d'altres activitats. → Existeix una barrera mental en relació als municipis de l'entorn.	AMENACES Emmarcament → L'aïllament físic i mental de Badia pot degenerar en guetització. → L'estigmatització de Badia pot dificultar l'atracció de nova població que aportí diversitat al municipi.
FORTALESES Emmarcament → La singularitat de Badia des del punt de vista de la seva configuració urbana li atorga una identitat diferenciada que es transmet de grans a joves. → Teixit urbà consolidat amb densitat mitja-alta com a model urbà eficient i sostenible. → La dimensió relativament reduïda del municipi facilita l'accés a serveis, qualitat de vida, seguretat. → Bona xarxa de transport públic i connectivitat amb l'entorn. → Disponibilitat d'espai públic i zones verdes, tant al municipi com al seu entorn. → Proximitat a la UAB.	OPORTUNITATS Emmarcament → Potencial de generació d'activitat econòmica i d'atracció de població per la proximitat a infraestructures i equipaments d'abast metropolità. — La proximitat a la UAB pot ser un catalitzador per atraure gent jove (estudiants, professors, investigadors, etc.). → Oportunitats laborals gràcies al transport públic de zona 1 de l'Àrea Metropolitana. → Facilitar la gestió dels jardins comunitaris per part del veïnat.

DEBILITATS Persones → Pèrdua constant de població per emigració a municipis propers que afecta el creixement natural. → La marxa de població cap a municipis veïns, tot i que no es faci per interès d’abandonar el municipi, es fa irreversible en el moment en que les persones s’estabilitzen al nou municipi (especialment joves que comencen a tenir fills). Molta població formada i amb arrels a Badia ja no tornarà tot i que puguin millorar les condicions dels habitatges. — Molts joves abandonen inicialment el municipi per qüestions laborals o de formació i acaben generant vincles a altres municipis. — Bons serveis públics fan que els joves que marxen mantinguin l’empadronament per poder-hi accedir. → Acceleració del procés de maduració, envelliment i sobreenvelliment per la pèrdua de població jove. — Predomini de les llars unipersonals i de dues persones (41% del total) i reducció de les de parelles amb fills. No encaixa amb un parc residencial amb habitatges grans i tipologies de distribucions que no responen a les seves necessitats. — Previsió d’un creixement de població feble, vorejant el creixement zero. — La manca d’habitatges de lloguer dificulta l’emancipació dels joves. — Pèrdua de línies a les escoles. → Capacitat econòmica de la població per sota les mitjanes comarcal i catalana. — Augment de l’atur i empitjorament de la seva situació. El 2020 únicament el 69% dels aturats perceben prestacions per desocupació. — El 25,4% de la població viu en llars amb ingressos < 10.000 € i el 8,2% amb ingressos < 5.000 €. → La dificultat d'accés a l'habitatge de lloguer, fa que moltes dones que pateixen violència masclista o simplement dones que es volen separar, no puguin fer-ho o hagin de marxar del municipi o fer un retorn amb la família d'origen.	AMENACES Persones → Dificultat d’atreure nova població, que està estretament relacionada amb: — Escassa oferta d’habitatge de lloguer. — Manca de diversitat del teixit residencial, que també dificulta la diversitat de perfils de persones i famílies que poden establir-se al municipi. → Manca d’oferta laboral per a la població, especialment el col·lectiu jove, obliga a cercar oportunitats a altres municipis. → Possible arribada de població nova amb pocs recursos econòmics atreta per l’assequibilitat de l’habitatge i els bons serveis públics. — Risc que aquesta població no tindria capacitat per fer front a les necessitats de rehabilitació del parc. — Prejudicis i desconfiances poden abonar situacions de conflicte en la convivència. → Risc de pèrdua de població vinculada al procés de desqualificació d’HPO, que pot incentivar la venda d’habitatges per accedir a d’altres en millors condicions fora del municipi. → La crisi econòmica derivada o accentuada per la pandèmia pot fer augmentar el nombre d’aturats, sobretot d’atur estructural, així com minvar encara més la capacitat econòmica de la població. → Existència de població resident que no s’empadrona al municipi, o que ocupa habitatges diferents a aquells en que està empadronada.
FORTALESES Persones → La població estima la seva ciutat i en general marxa per manca d’oferta d’habitatge que respongui a les seves necessitats o expectatives. Voluntat de part de la població de poder-se quedar al municipi. → Al ser habitatges majoritàriament de propietat, la poca rotació fa que hi hagi bona convivència a les comunitats. → Treball municipal vinculat a la formació i enxarxament de les persones joves. → Bon veïnatge, cultura d'ajudar-se i recolzament entre els veïns i veïnes. → Oferta de serveis públics de qualitat (SOAF, esports, activitats extraescolars relacionades amb la música) que atrau a població d'altres municipis	OPORTUNITATS Persones → Voluntat de molta gent jove de tornar al municipi si hi ha oportunitats a nivell residencial. En alguns casos tot i residir fora se segueixen utilitzant els serveis del municipi: escola bressol, CAP, etc. (es manté l’empadronament). → El relleu generacional, així com l’atracció de nova població pel seu emplaçament i la finalització de la protecció oficial, que limita els col·lectius que poden accedir als habitatges, poden rejuvenir la ciutat i recuperar el seu creixement. → Retorn de població jove que va marxar del municipi perquè no hi ha habitatge de lloguer, però que busquen estabilitat i proximitat a la llar familiar de referència. En alguns casos tornen a la pròpia llar familiar. → Institut-escola com un model atractiu per pares i alumnes, que retingui població al municipi.

DEBILITATS

El parc d'habitatges

- El disseny i construcció centralitzats de la pràctica totalitat del municipi en un període de temps molt curt ha resultat en un **envelliment simultani del parc i necessitats de rehabilitació homogènies** en la seva pràctica totalitat.
 - Estàndards de qualitat i eficiència energètica molt inferiors als actuals (qualificació E o inferior).
 - Quasi la meitat dels habitatges tenen **problemes d'accessibilitat** (49,1%), malgrat que la majoria disposen d'ascensor. A la tipologia de bloc Alcala, els ascensors no arriben a cada planta, dificultant l'accés als habitatges.
 - Presència generalitzada d'elements d'amiant.
- Parc majoritàriament plurifamiliar amb **un programa funcional homogeni**.
 - Habitatges massa grans (3-4 habitacions) no adaptats a les necessitats i nivell adquisitiu dels joves ni de les llars unipersonals.
 - Edificis de grans dimensions: 77,7% dels edificis de més de 20 habitatges i 39,6% de més de 30; 61,3% de 10 plantes o més.
 - Manca de diversitat del parc fa que no pugui haver-hi diversitat de col·lectius.
- La pràctica totalitat del parc està **qualificat d'HPO**, limitant les oportunitats d'accés a llars de rendes mitges i altes, i l'oferta d'habitatges en règim de lloguer.
- Les persones propietàries, en general, **no assumeixen la responsabilitat de mantenir i rehabilitar** els seus habitatges i edificis (Adigsa havia fet reparació de les façanes, creant un precedent).
- El veïnat percep **problemes d'aparcament** i voldria disposar de plaça privada al propi edifici.
- Mala relació interior-exterior del habitatges. Pocs espais exteriors dels habitatges que permetin una bona relació amb l'espai públic.

FORTALESES

El parc d'habitatges

- **Habitatges de dimensions mitjanes**: 58,2% entre 80 i 89m² i 29,9% entre 70 i 79m².
- El 75% dels habitatges ha tramitat l'ITE. Haver tramitat l'ITE és en molts casos un requisit per accedir a ajuts a la rehabilitació.
- Només el 10,9% dels habitatges no disposen d'**ascensor** (blocs Estrella) - percentatge encara inferior segons fonts municipals.
- Habitatges amb obertures a l'exterior, sense celoberts.
- **Poc habitatge buit**. L'Informe de Detecció d'Habitatges amb Indicis de Desocupació de 2016 identificava 522 habitatges en el padró sense empadronament vigent, dels quals 59 registraven un consum anormalment baix durant l'any anterior (entorn a l'1% del parc). La Policia Local va revisar aquests habitatges i estaven ocupats, pel que es pot considerar que no hi ha habitatges buits al municipi.
 - No es detecta habitatge buit de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.
- **No consten habitatges d'ús turístic** al Registre d'establiments d'ús turístic de la Generalitat de Catalunya.

AMENACES

El parc d'habitatges

- **Estat general d'envelliment i procés de degradació física dels habitatges**: Les necessitats de rehabilitació del parc construït es manifesten simultàniament a tot el municipi.
 - L'envelliment del parc pot repercutir en un empitjorament de la qualitat de vida del veïnat.
 - Perill de perpetuar la dependència de la inversió pública.
 - Necessitat de corresponsabilitzar la gent en la millora dels seus edificis.
- Poca consciència de la necessitat de millora dels edificis. S'identifiquen 2 problemàtiques bàsiques:
 - Manca de consciència que una vegada feta la ITE cal realitzar les reparacions assenyalades, de manera que tot i tenir la ITE feta, moltes comunitats no l'han passada i es requereixen intervencions per resoldre patologies greus.
 - Les ITEs no han tingut en compte que s'han reformat molts habitatges i en ocasions la ITE no correspon a l'estat real dels habitatges.
- Augment del percentatge de llars en règim de propietat amb **pagaments pendents**.
- Consten 34 **habitatges ocupats sense títol habilitant**, segons dades del padró.
- Manca de diversitat tipològica i de règim de tinença pot desencadenar en la **pèrdua de població cap a altres municipis**.
- Els problemes d'accessibilitat, si no es corregeixen, poden **dificultar el procés d'envelliment de la població**.

OPORTUNITATS

El parc d'habitatges

- **Rehabilitació com a estratègia de ciutat que impacta en moltes àrees**:
 - La millora de l'eficiència energètica dels edificis amb el **suport de programes supralocals, principalment europeus**, pot comportar una reducció de la demanda, que impliqui una baixada del consum energètic, i una millora del confort tèrmic en els casos de pobresa energètica.
 - Les obres de rehabilitació del parc existent poden servir per **millorar l'accessibilitat dels habitatges i també per millorar-ne la qualitat**, per exemple amb la incorporació de terrasses.
 - La singularitat de que hi hagi únicament 5 tipologies d'habitatges pot permetre la posada en pràctica de models replicables de rehabilitació. Permet generar models de rehabilitació per què les pròpies comunitats puguin plantejar el tipus d'intervenció.
 - Bona relació cost-benefici dels projectes d'aïllament tèrmic i impermeabilització dels edificis.
 - La rehabilitació del parc d'habitatge pot generar nous llocs de treball.
- L'existència de **locals comercials buits de propietat municipal** pot ser una oportunitat per a generar nous habitatges o allotjaments accessibles, com ja s'està fent.
- La generació d'habitatge nou mitjançant operacions urbanístiques dirigides a reordenar l'espai públic (per exemple l'extrem sud-est de l'Avinguda de Burgos) suposa una oportunitat per **diversificar l'oferta tipològica**.
- Habitatges de grans dimensions poden facilitar el desplegament d'un programa per compartir habitatge entre gent gran i gent jove.

DEBILITATS

La dinàmica de construcció i rehabilitació

- En el període 1990-2019, s’ha registrat un **creixement molt reduït en el nombre d’habitatges acabats** (72 per a un parc de més de 5.600 unitats), molt per sota de la mitjana comarcal i catalana.
- La rehabilitació dels interiors dels habitatges es pot estar produint **sense llicències municipals**.
- La **rehabilitació energètica** planificada per l’Ajuntament encara **no s’està materialitzant**.
 - Falta de recursos econòmics i de personal, tant dels propietaris com de l'administració local, per a la rehabilitació dels habitatges.

El mercat de l’habitatge

- **Mercat molt reduït d’habitatge de lloguer**.
 - Les **autoritzacions necessàries per a llogar HPO** pot dificultar-ne la sortida al mercat.
 - Els joves necessiten llogar per emancipar-se.
- **Mercat poc dinàmic en les compravendes** a causa de la **limitació que suposa la qualificació d’HPO**.
 - Els joves veuen les dificultats per llogar posteriorment un habitatge comprat (donada la seva condició d’HPO) com un problema a l’hora de plantejar-se comprar un habitatge.
- **La manca de diversitat tipològica** no respon a les necessitats canviants de la població (llars unipersonals, emancipació dels joves, etc.) i dificulta l’arribada de persones amb altres perfils sociodemogràfics.
- **Venda d’habitatges fora dels barems de preus d’HPO**. Es van generar problemes per fer possible l’accés a la dació en pagament per la distància entre el preu pagat i el preu real de l’habitatge.
- Pràcticament cap habitatge disposa d’aparcament privat, el que suposa un desincentiu per instal·lar-se al municipi.

FORTALESES

La dinàmica de construcció i rehabilitació

- **72 HPO** construïts en el període 1990-2019.
- Nova promoció de l’Incasòl de **32 allotjaments dotacionals**.
- El **conveni PDOR amb l’AHC** va permetre iniciar la rehabilitació d’alguns edificis i es preveu que es reprenguin les intervencions previstes.
- L’**estratègia de retirada de l’amiant** ha corresponnsabilitzat a propietat i comunitats en la millora dels seus edificis.
- **Pla estratègic de rehabilitació**:
 - OLH amb oficina de rehabilitació d’habitatges.
 - Conveni amb l’ETSAV.
 - Projecte pilot de rehabilitació integral.

El mercat de l’habitatge

- El **preu mitjà de compravenda es situa per sota la mitjana** comarcal i la catalana.
- **Capacitat d’acord** entre l’Ajuntament, l’AHC, les associacions de veïns i les entitats financeres per facilitar la dació en pagament al preu al qual s’havia comprat l’habitatge.
- Les condicions de l’HPO donen tranquil·litat i estabilitat al veïnat.

AMENACES

La dinàmica de construcció i rehabilitació

- La baixa activitat de construcció i rehabilitació contribueix a un **envelliment progressiu del parc**.
 - El mal estat dels habitatges és un dels principals motius pels quals la gent decideix marxar del municipi.
- La desqualificació d’HPO pot suposar una **baixada de preus** degut a l’envelliment, falta de manteniment, l’aïllament i l’estigma social, com ja s’ha produït en polígons equivalents.
 - La necessitat d’iniciar el procés de rehabilitació del parc xoca amb les dificultats econòmiques de les famílies per fer-hi front.
- La reducció del nombre de persones per llar fruit de canvis socials i culturals, sumada a un estancament en el nombre d’habitatges, pot implicar una **reducció en la població del municipi**, com ja s’està observant.

El mercat de l’habitatge

- **Desqualificació dels HPO en un període de temps molt curt (2023-2026)** pot generar 2 efectes contraposats i segurament excloents:
 - **Augment sobtat del preu dels habitatges**, i pèrdua de l’assequibilitat actual.
 - **Manteniment del preu relativament baix dels habitatges**, atraient població amb menor capacitat econòmica si no se solucionen els problemes de conservació, i generant una major rotació si s’incrementa el parc de lloguer.
- El **preu mitjà de compravenda ha mantingut una tendència a l’alça** entre 2015 i 2020, a un ritme més accelerat que la mitjana comarcal i catalana.

OPORTUNITATS

La dinàmica de construcció i rehabilitació

- Les obres de rehabilitació del parc existent poden servir per:
 - **Millorar l’accessibilitat dels habitatges**
 - **Diversificar les tipologies**
 - **Millorar la qualitat i dimensió dels habitatges** amb nous elements (terrasses, galeries, entorns de l’edifici...).
 - Incloure espais i elements que facilitin la **dinàmica comunitària** dels edificis.
 - Generar llocs de treball vinculats a la rehabilitació energètica.
 - Millora del paisatge urbà.
 - Millora de la seguretat pública.
 - Millora de l’eficiència energètica amb inversió relativament pel bon factor de forma dels blocs d’habitatge.
 - Possible aprofitament de les cobertes per fer remuntes creant noves tipologies d’habitatge i instal·lació de FV.

El mercat de l’habitatge

- La **combinació de relleu generacional i la desqualificació dels HPO pot dinamitzar el mercat** si se superen les amenaces. La desqualificació dels HPO pot repercutir en un **augment de l’oferta d’habitatge** de lloguer o compravenda, **que s’haurà de vincular al procés de rehabilitació del parc** si no es vol que els nous col·lectius que hi accedeixin ho facin perquè l’habitatge és econòmic al no estar en bones condicions.
- La desqualificació de l’HPO i la proximitat a l’UAB pot generar un parc d’habitatge de lloguer amb força demanda d’estudiants que comparteixin pis.

DEBILITATS

El planejament

- No existeixen àmbits de desenvolupament i transformació aprovats que suposin la creació de nou habitatge, únicament un solar per 32 allotjaments dotacionals.
 - Les previsions d’espais per a nova activitat econòmica no solucionaran les dificultats amb les finances municipals, pel que es podria plantejar destinar-los parcialment a sòl residencial.
 - La normativa urbanística limita el creixement residencial pel topall de sostre residencial i la proximitat a l’autopista, entre d’altres.
 - No es plantegen zones destinades a sector terciari com oficines, que es podria combinar amb habitatge.
- La morfologia dels edificis, la manca de locals comercials en moltes plantes baixes i alguns espais públics generen **buits poc freqüentats i amb poca activitat** que generen inseguretat.

AMENACES

El planejament

- Sensació de que el planejament urbanístic limita el desenvolupament del municipi.
 - La proximitat a l’autopista no permet incorporar determinats usos.
 - No hi ha planejament que permeti nous usos i per tant, qualsevol nou habitatge ha de ser compensat amb dotació d’equipaments i verds.
- Els espais públics amb poca activitat poden ser focus de **problemes de convivència**.

FORTALESES

El planejament

- Les tipologies edificatòries actuals configuren una **trama urbana amb espai públic abundant** i una bona ventilació, assolament (...) dels edificis.
- Previsió d’una promoció de 32 allotjaments dotacionals en sòl municipal.
- **Procés de transformació de locals buits en habitatge** per:
 - Evitar la presència de locals buits que tenen una incidència molt negativa a l’espai públic.
 - Generar habitatge assequible i accessible.

OPORTUNITATS

El planejament

- Malgrat que el Pla Territorial parcial de la Regió Metropolitana no identifica noves centralitats urbanes a Badia, sí que ho fa en els municipis limítrofs, el que podria suposar un **augment en l’activitat social i econòmica de la zona**.
- El PDU de les continuïtats urbanes i les infraestructures de mobilitat de l’eix del riu Ripoll identifica una possible **connexió amb ferrocarril lleuger o bus amb carril reservat UAB-Badia-Barberà-Sabadell**. *Actualment la connexió en bus té poca freqüència*.
- La Modificació puntual del PGO per a la reordenació de l’extrem sud-est de l’eix comercial de Badia del Vallès podria generar **oportunitats de creació de nou habitatge** (5.670 m2 de titularitat municipal a la creació de nous habitatges públics).
 - Possibilitat per **crear noves tipologies** i un nou model urbà.
 - Pot potenciar l’eix comercial de l’Av. Burgos.
- L’abundància d’espai públic en sòl urbà consolidat pot permetre:
 - Generar intervencions puntuals al conjunt de la ciutat, en línia amb el que proposa Imagina Badia.
 - Plantejar intervencions de regeneració urbana a partir del principi de sostenibilitat i amb la voluntat de retenir la població jove.
 - Ampliar els habitatges actuals sobre l’espai públic per dotar-los de condicions d’accessibilitat i confort tèrmic.
- Possibilitat de desenvolupar una residència d’estudiants en sòl dotacional.
- Potenciar la zona d’Antonio Machado i vincular-la a població vinculada a la UAB, que permetria apropar el municipi a nous col·lectius de persones.
- Implementació de projectes de disseny ambiental i amb perspectiva de gènere per prevenir la delinqüència i fomentar certes activitats socials, en espais públics actualment poc freqüentats, especialment per determinats col·lectius.

DEBILITATS

Els recursos residencials

- L'ajuntament únicament compta amb 2 habitatges en propietat en plantes baixes reconvertides.
- La Borsa de lloguer assequible comarcal gestiona únicament 8 habitatges. *Existeix la percepció de que hi ha problemes de gestió i que no hi ha relleu en els habitatges.*
- El ministeri de defensa disposa d'una caserna amb 96 habitatges, alguns dels quals potencialment buits o infrautilitzats.
- No es disposa d'habitatges ni altres recursos residencials propis per atendre situacions d'emergència.
- No s'ha constituït el Patrimoni de sòl i habitatge municipal, ja que fins ara no s'ha comptat amb sòl provinent de l'aprofitament urbanístic ni amb habitatges de titularitat municipal.
- El parc propietat de **l'AHC es troba dispers pel municipi**, el que pot dificultar-ne la gestió.
- *Importat necessitat de comptar amb ajuts implícits al pagament del lloguer per part de les persones residents al parc públic, donat els seus escassos ingressos.*
- Impagaments a les comunitats de veïns, que poden implicar subvencions denegades.

FORTALESES

Els recursos residencials

- **Relació fluida entre l'Ajuntament i l'AHC** per la gestió del parc assequible existent i la seva millora.
- A tancament de 2020, **l'AHC gestionava 248 habitatges de lloguer**, 170 de promoció pròpia o adquirits per tanteig i retracte, i 78 cedit temporalment per entitats financeres.
- A març de 2021 **l'AHC** ha adquirit 99 habitatges per **tanteig i retracte** (2 d'ells al llarg de 2021), i està pendent d'adquirir-ne 29 més.
- Molt **poca rotació del parc de lloguer de l'AHC**, el que facilita l'estabilitat de la població i la reducció de conflictes de convivència.
- La dispersió del parc de titularitat pública en el municipi garanteix la **integració de les persones residents**, totes elles llars vulnerables.

AMENACES

Els recursos residencials

- **La majoria de reptes municipals (inclosos els d'hisenda municipal) estan vinculats a l'habitatge.**
 - Mentre l'IBI representa normalment entorn al 30% dels ingressos municipals, a Badia només suposa el 10%, degut principalment a que la base imposable de l'HPO és inferior a la de mercat. Es veu poc factible augmentar l'IBI degut a la situació socioeconòmica de gran part del veïnat.
- Desqualificació d'HPO :
 - Reduirà dràsticament la **disponibilitat d'habitatge destinat a polítiques socials** i, possiblement també, a preu assequible.
 - Pot **reduir les oportunitats d'adquisició per tanteig i retracte** i el nombre d'habitatges cedits per entitats financeres. Les possibles dificultats per renovar les cessions actuals (78 habitatges) requeriran trobar alternatives per a les persones que ara hi viuen.

OPORTUNITATS

Els recursos residencials

- Potencial de **reconversió de baixos comercials de titularitat municipal** de 20 unitats.
- Possibilitat de destinar **equipaments infrautilitzats o en desús** a usos residencials (*escola Molí*).
- Les necessitats de rehabilitació del parc poden generar un **marc de negociació amb les comunitats veïnals**.
 - Impulsar millores (amb el suport públic) en el parc existent en procés de desqualificació, per fer possible el seu **manteniment a un preu assequible, com a contrapartida al suport públic**.
 - Suport supramunicipal (AHC, Consorci metropolità, Diputació, fons europeus) en la millora del parc residencial i en l'**impuls de programes de rehabilitació**.
- El canvi de paradigma derivat de la desqualificació d'HPO pot ser una oportunitat per actualitzar l'IBI i augmentar la recaptació.
 - Aquest augment podria entrar en conflicte amb els esforços per garantir el pagament de quotes de comunitat.

DEBILITATS

Iniciatives municipals existents

- L’**Oficina Local d’Habitatge** està en procés de consolidar l’equip i definir l’organigrama. **Encara no ofereix un servei d’informació general en matèria d’habitatge, fet que obliga a acudir a altres serveis d’habitatge (comarcal, AHC) que es perceben com a llunyans i inaccessibles.**
- **Es disposa de poc personal municipal** per donar resposta als nous serveis inclosos al catàleg de l’Oficina Local d’Habitatge conveniat amb l’AHC i a la implementació de l’estratègia de rehabilitació.
 - Manca una persona aparelladora i una tècnica d’administració i gestió al servei d’urbanisme.
 - Oficina Jove d’Habitatge on s’informi de qüestions que cal plantejar-se abans de compartir un habitatge, informació per llogar un habitatge, el contracte, les despeses, etc. També que informi dels ajuts (ajudes que es poden sol·licitar pel lloguer, la compra, habitatges protegits o assequibles).
- El projecte pilot de regeneració energètica de 2017 (primer pas per a la implementació del Pla Director de disseny d’estratègies NZEB integrals de 2016) **no s’ha començat a implementar.**
- La **despesa en ajuts al pagament de subministraments s’ha reduït** significativament els darrers anys, tot i que el nombre d’ajuts concedits hagi augmentat.
 - El volum d’ajuts depèn de les subvencions que es reben, i no sempre la demanda.
 - Han aparegut altres mesures socials que estarien cobrint les necessitats, com el conveni Endesa- Generalitat.

FORTALESES

Iniciatives municipals existents

- **Capacitat municipal de donar resposta a les necessitats de la gent tot i els pocs recursos.** Durant la crisi immobiliària de 2008, es va aconseguir que cap família es quedés sense habitatge, ja fos pel manteniment al propi o l’accés a un de nou.
- **Bons serveis públics, i bona coordinació entre ells.**
- S’ha creat una **Oficina Local d’Habitatge** municipal en conveni amb l’AHC.
 - Ja disposa d’espai propi a l’edifici de l’Ajuntament i properament rebrà la subvenció per incorporar una persona administrativa a l’equip.
 - Treballa en coordinació amb **Serveis Socials i Urbanisme** i compta amb el suport puntual de l’OH de Barberà.
- **Estratègia de rehabilitació i regeneració urbana a partir d’Imagina Badia.**
 - El servei d’urbanisme facilita el procés de sol·licitud d’ajuts a la rehabilitació de l’AHC i el procés de retirada de l’amiant.
 - Treball compartit amb el Consorci Metropolità de l’Habitatge que permet que s’estigui impulsant una prova pilot de millora dels habitatges.
 - Es disposa de soci privat per a l’execució de les obres pels fonts Next Generation EU.
- **Coordinació i contacte constant amb l’AHC.**
- Es disposa d’una estratègia **d’Acció Comunitària Inclusiva** i diverses iniciatives de treball amb les comunitats.
- A curt termini es preveu disposar d’un servei de mediació i reforçar el servei de joventut.
- Existeixen diferents **espais de coordinació entre àrees de l’ajuntament** (mensual entre les caps de les 3 àrees, taula interdepartamental de convivència) i **amb la societat civil organitzada** (PAH, Associacions de veïns).
 - La PAH està actualment debilitada ja que moltes de les seves reivindicacions s’han anat resolent.
 - Bona relació amb gestors de comunitats.
- Hi ha una **baixa demanda d’ajuts al pagament del lloguer**, gràcies al percentatge elevat d’habitatges de propietat i d’habitatges gestionats per l’AHC on es pot sol·licitar l’ajut implícit. I cap sol·licitud vigent de la Mesa d’emergències.

AMENACES

Iniciatives municipals existents

- La **divisió de tasques** actual entre els serveis d’urbanisme i serveis socials haurà d’integrar-se en l’estructura de l’OLH.
- Caldrà **reforçar la capacitat de gestió d’habitatges municipals** si s’amplia el parc a curt termini a partir de la reconversió de locals.
- **Dependència de les subvencions supramunicipals** per impulsar les polítiques municipals.
 - Resultat de la manca de competència municipal directa en l’àmbit de l’habitatge.
 - Temor de que els ajuts a la rehabilitació estiguin condicionats a les prioritats d’altres administracions públiques supralocals.
- Risc que la inversió necessària per a la millora provingui tota de fora del municipi, sense un **apoderament de les persones residents i una implicació en la pròpia millora dels habitatges.**

OPORTUNITATS

Iniciatives municipals existents

- La **previsió de fons europeus i estatals per a la rehabilitació energètica** poden fer viable la implementació d’un pla director de rehabilitació (en redacció), que comportarà una reducció de la demanda, una baixada del consum energètic, i una millora del confort tèrmic en casos de pobresa energètica; així com una revalorització dels habitatges.
 - La revalorització derivada de la inversió pública hauria de revertir en benefici públic i no en la captura de plusvàlues per part del veïnat que se’n beneficiï en primera instància.
- L’OLH podrà nodrir-se de molts dels **recursos i materials generats per les oficines d’habitatge de Barberà del Vallès i del Consell Comarcal del Vallès Occidental**, amb les que ja es té relació.
- L’OLH pot donar suport a les comunitats perquè el veïnat assumeixi les seves obligacions i es reclami el pagament de quotes en cas d’impagament.
- Tornar a donar força a la Taula d’Habitatge (PAH-AAVV-grups municipals-AHC).
- L’existència de **locals comercial buits de propietat municipal** pot ser una oportunitat per generar nous habitatges o allotjaments accessibles, com ja s’està fent.
- Es preveu la redacció d’un Pla Local de Joventut, que tindrà com un dels eixos d’anàlisi l’habitatge.
- El programa municipal de joventut vol crear l’Assessoria d’habitatge jove amb seu a l’espai juvenil en coordinació amb l’OLH.
- Durant el 4rt trimestre del 2021 es preveu la redacció del Pla Comunitari d'Igualtat de gènere, que té un eix de treball d'habitatge.
- Es vol treballar i potenciar:
 - Polítiques de resolució de conflictes basades en la mediació, apostant per la resolució alternativa de conflictes.
 - Programes inter-generacionals, on la gent gran i els joves resolguin conjuntament les seves necessitats d'habitatge, per exemple entre estudiants UAB i gent gran no acompanyada.
 - Espais de qualitat interiors i exteriors per poder tenir animals de companyia.

2 SÍNTESI DE LA DIAGNOSI

Població

El municipi de Badia ha anat perdent població i té actualment la meitat d'habitants que va tenir als anys 80. Aquesta pèrdua de població ha vingut acompanyada del seu envelliment progressiu i de l'augment de les llars unipersonals o de dues persones. El municipi també ha registrat índexs d'atur superiors a la mitjana comarcal i catalana, i se situa per sota la mitjana en capacitat econòmica de les llars.

Malgrat això, la població manifesta una voluntat de quedar-se al municipi i troba en la manca d'habitatge adequat a les seves necessitats i expectatives un dels principals motius que els empeny a marxar, als que se sumen motius laborals o d'estudis. L'establiment en altres municipis, vinculada en moltes ocasions a la consolidació d'una família, dificulten la tornada al municipi, que durant els primers anys posteriors a la marxa podia haver estat una opció desitjada.

Estat del parc residencial i mercat de l'habitatge

La pràctica totalitat del parc residencial està qualificat d'HPO i necessita una rehabilitació integral que doni resposta a la presència d'amiant i millori l'eficiència energètica dels habitatges. La desqualificació dels habitatges prevista entre els anys 2023-2026 suposa un repte de cara a garantir l'assequibilitat futura de l'habitatge, la voluntat del veïnat de quedar-se al municipi, així com la necessitat d'abordar la rehabilitació del parc a partir de la col·laboració públicocomunitària.

La qualificació d'HPO ha limitat fortament la dinàmica del mercat de l'habitatge en els darrers anys, especialment dels habitatges de lloguer, que requereixen d'una autorització expressa de l'AHC. Tant les limitacions relatives al perfil de les persones residents, com aquelles vinculades a l'ús de l'habitatge, han suposat un fre per a l'arribada de noves llars, així com per retenir la població jove, que ha tendit a marxar del municipi a la recerca en molts casos d'un habitatge de lloguer.

De cara al futur, la desqualificació del parc pot generar dos efectes contraposats: o bé l'augment sobtat del preu dels habitatges i la pèrdua de l'assequibilitat actual; o bé el manteniment del preu relativament baix dels habitatges, l'arribada de població amb menor capacitat econòmica, i una major dificultat per fer front a les necessitats de rehabilitació dels propis edificis i habitatges.

A més de disposar de la pràctica totalitat del parc qualificat d'HPO, Badia compta amb 248 habitatges de lloguer propietat de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (99 adquirits per tanteig i retracte, 78 cedits per entitats financeres, i una part dels 72 ubicats en 2 promocions de l'Incasòl que combinen lloguer i compravenda). L'Incasòl també té previst construir 32 allotjaments dotacionals en sòl municipal.

Paral·lelament, l'Ajuntament disposa de 2 habitatges en locals en planta baixa reconvertits, i en contempla un potencial de 20 més. Malgrat això, no es disposa de recursos residencials a l'abast de l'Ajuntament per atendre situacions d'emergència.

Estructura urbana i planejament

Badia del Vallès no disposa de sòl urbanitzable residencial, i és per això que en el període 1990-2019 només s'han promogut 72 habitatges nous, tots ells amb protecció oficial. Malgrat això, el municipi pot intervenir en el sòl urbà consolidat per crear noves tipologies residencials més adaptades a les necessitats de la població actual (llars unipersonals o de dues persones), i que alhora potenciïn els espais públics i eixos comercials del municipi, en la línia del que ja proposa la Modificació puntual del PGO per a la reordenació de l'extrem sud-est de l'Av. Burgos.

La intervenció pública també pot facilitar la millora dels espais entre edificis, actualment en desús en moltes ocasions, per millorar-ne la seguretat i promoure'n un ús actiu que suposi un atractiu addicional de cara a retenir població i atraure'n de nova.

Les barreres físiques (infraestructures, equipaments) i mentals estigmatitzen el municipi i l'aïllen del seu entorn immediat. Les millores en la connectivitat i la previsió de noves centralitats urbanes a l'entorn de Badia, així com la proximitat a la UAB, suposen una oportunitat per relligar el territori, i situen a Badia en un entorn d'oportunitat per millorar les condicions de vida de les persones que hi resideixen i atraure nous col·lectius vinculats a la Universitat o que busquen una bona connectivitat en transport públic i uns serveis de proximitat de qualitat.

Iniciatives municipals

Badia disposa des de l'any 2020 d'una Oficina Local d'Habitatge, que actualment té un espai propi i ha integrat les dues persones tècniques de serveis socials i urbanisme que ja treballaven en l'àmbit de l'habitatge al municipi. L'Oficina d'Habitatge de Badia tramita les sol·licitud d'ajuts a la rehabilitació que ofereix el Consorci Metropolità de l'Habitatge, coordina el procés de retirada de l'amiant, i facilita l'accés a la Borsa de Lloguer Social, situada a l'Oficina Comarcal d'Habitatge del Vallès Occidental, i al Servei d'Intermediació en Deutes de l'Habitatge (SIDH) que ofereix la Diputació de Barcelona a través de l'Oficina d'Habitatge de Barberà. L'ampliació de l'equip tècnic de l'oficina hauria de permetre oferir tota la cartera de serveis conveniada amb l'AHC, i desplegar l'estratègia de rehabilitació que necessita el municipi.

L'Ajuntament està en contacte permanent amb l'AHC, i existeixen diferents espais de coordinació entre àrees de l'ajuntament i amb entitats de la societat civil (PAH, Associació de Veïns).

Des del punt de vista d'oportunitats, la previsió de fons europeus i estatals per a la rehabilitació energètica poden fer viable la implementació d'un pla director de rehabilitació en la línia de l'estratègia NZEB, que comportarà una reducció del consum i costos de subministraments, una millora del benestar i una revalorització dels habitatges.

Pla local d'habitatge

Fase II: Pla d'acció

Abril 2022



H A B I T A T G E , U R B A N I S M E I A C T I V I T A T S



**Diputació
Barcelona**

PLA D'ACCIÓ

1 ESTRATÈGIA

El Pla d'Acció del Pla Local d'Habitatge de Badia del Vallès vol donar resposta a les necessitats identificades a la fase d'anàlisi i diagnosi, fruit tant de sessions tècniques, com de polítiques i ciutadanes, incloses aquestes últimes en el marc del procés participatiu.

1.1 ELS REPTES

Aquest Pla Local d'Habitatge es redacta amb la voluntat de garantir el dret a l'habitatge a les persones que resideixen a Badia del Vallès, així com per promoure i assegurar la millora i l'adequat manteniment del parc construït. El dret a disposar d'un habitatge digne està reconegut en diferents lleis a nivell català, estatal i supraestatal, i impliquen obligacions tant per a les administracions públiques com per als agents privats.

La situació de pandèmia sanitària arran de la COVID-19 ha agreujat la situació de crisi econòmica i social en la qual ens trobàvem, fent més evidents els desequilibris existents, però creant també noves oportunitats en matèria de rehabilitació gràcies als fons europeus de recuperació. L'envelliment progressiu del parc coincideix en el temps amb la finalització de la protecció oficial de la pràctica totalitat dels habitatges de Badia, prevista pels propers anys. Badia es troba, doncs, en un moment històric tant pel que fa als reptes com pel que fa a les oportunitats que se li obren en el context actual.

Per saber aprofitar les possibilitats, aquest Pla Local d'Habitatge de Badia del Vallès 2022-2027 planteja 7 grans reptes que hauran de motivar la política d'habitatge al municipi amb la voluntat d'incidir en la millora del parc existent i en el manteniment de l'assequibilitat de l'habitatge.

Rehabilitar el parc construït per garantir la salut i l'accessibilitat

Les dificultats de manteniment dels habitatges i els edificis, especialment per part de les comunitats amb unitats de convivència amb menys recursos, pot repercutir en un empitjorament de la qualitat de vida i la salut de les persones.

Per fer possible la millora dels habitatges i edificis, caldrà una intervenció pública proactiva que permeti accedir als ajuts supramunicipals a la rehabilitació, especialment per part d'aquelles comunitats vulnerables que requereixin d'acompanyament durant tot el procés de sol·licitud i implementació dels ajuts, i de finançament addicional per fer front a les despeses que els pertorqui assumir.

Els fons europeus de recuperació i el reforç de la capacitat de gestió dels serveis municipals també permetran impulsar una nova política de rehabilitació al municipi que culmini la retirada d'elements d'amiant i incideixi també en la millora de l'accessibilitat i en la diversificació de tipologies d'habitatge.

Millorar l'eficiència energètica i introduir energies renovables i elements de qualitat

La baixa eficiència energètica del parc construït contribueix al canvi climàtic i provoca pobresa energètica a les llars que no poden afrontar el pagament dels subministraments.

La rehabilitació del parc és una ocasió per impulsar la transició energètica i la descarbonització del parc residencial del municipi. La millora en eficiència energètica també resultarà en estalvi energètic per a les llars, i de retruc generarà condicions de confort tèrmic i més saludables.

Paral·lelament a la rehabilitació es podran incloure sistemes de generació d'energia renovable que fomentin l'autoabastiment energètic i produeixin també un estalvi energètic a les llars.

Diversificar les tipologies d'habitatge existents

Badia del Vallès disposa d'un parc d'habitatges relativament homogeni que no s'adapta a les necessitats de tots els tipus de llars. És per això que la intervenció en el parc existent i la generació de nou habitatge ha de permetre diversificar les tipologies per tal de donar resposta a les necessitats dels diferents col·lectius: famílies, gent gran, joves, llars unipersonals, etc.

La diversificació tipològica passarà també per una nova relació amb els espais lliures entorn als habitatges, que permeti maximitzar-ne l'ús i el seu adequat manteniment, i la conversió d'algunes plantes baixes en habitatges.

Ampliar el parc d'habitatge social i assequible i generar habitatge de lloguer

La fi de la protecció de la majoria d'habitatges del municipi suposarà la pèrdua de l'assequibilitat i la possibilitat d'un augment de preus progressiu que deixi el municipi amb un parc residual d'habitatge social i assequible. És per això que aquest Pla haurà de preveure un volum mínim de parc d'habitatge social i assequible capaç de donar resposta a les necessitats de Badia.

La manca d'habitatge de lloguer és també una de les principals barreres per a l'emancipació del jove i per a l'accés a l'habitatge de les llars més vulnerables. Es treballarà per ampliar l'oferta de lloguer d'habitatge lliure i assequible, i per generar noves tinences intermèdies com l'habitatge cooperatiu.

Fer seguiment del procés de desqualificació d'HPO

La desqualificació de l'habitatge de protecció oficial que representa la pràctica totalitat dels habitatges del municipi en un període de temps molt curt pot generar efectes nocius, sobretot al curt termini. Aquests efectes poden ser d'augment de preus i d'expulsió de la població més vulnerable que no pugui fer front al cost de la rehabilitació i/o no pugui mantenir o accedir a un habitatge. Alternativament, els preus podrien tendir a la baixa debut a la degradació dels edificis i habitatges si no se'n duu a terme la rehabilitació.

Per evitar un augment desmesurat dels preus o l'empitjorament de l'estat dels edificis i de les relacions de convivència veïnal serà imprescindible fer seguiment del procés de desqualificació i vincular-ho a la necessitat de dur a terme la rehabilitació del parc construït, generant incentius per a que es produeixi una millora del parc i se'n mantingui l'assequibilitat.

Mantenir i atraure població jove

La manca d'oferta d'habitatge de tipologies i règims de tinença diversos que s'adaptin a les necessitats de la població més jove és un dels principals factors que ha contribuït a l'envelliment progressiu de la població de Badia. La diversificació de les tipologies, sumada a una millora generalitzada del parc d'habitatges i a l'augment de l'oferta d'habitatge de lloguer, poden afavorir que es retengui i s'atrengui població jove.

La proximitat de Badia amb la Universitat Autònoma de Barcelona representa també una oportunitat per atreure població jove que dinamitzi l'economia local i contribueixi a revertir el procés d'envelliment poblacional. És per això que també es contemplaran actuacions dirigides a atraure estudiants universitaris, tant en habitatges com en residències específiques.

Prevenir la pèrdua de l'habitatge i la pobresa energètica

L'atenció a les persones i unitats de convivència que es troben en situació d'exclusió residencial o en risc de ser-hi és una peça fonamental de la política d'habitatge. L'acompanyament i apoderament d'aquestes persones per evitar aquesta pèrdua o per fer possible l'accés a un nou habitatge són instruments clau en aquest sentit.

Les dificultats de manteniment i accés a l'habitatge fan que aquest sigui un punt essencial de l'acompanyament. Per aquest motiu, s'impulsarà l'atenció personalitzada de les unitats de convivència en situació d'exclusió residencial, que posi l'accés a l'habitatge al centre i faciliti l'accés als serveis i recursos municipals de manera coordinada.

1.2 ELS MECANISMES

La implantació d'aquest Pla Local d'Habitatge requerirà d'una sèrie de mecanismes transversals que en garanteixin la viabilitat i la coherència amb els principis bàsics que guien l'actuació municipal en matèria d'habitatge.

Incorporació de la perspectiva de gènere a les polítiques urbanes i d'habitatge

La política d'habitatge ha de fer front als desequilibris actuals en relació a l'accés, el manteniment i l'estat dels propis habitatges per garantir un habitatge digne i segur per a totes les persones que resideixen a Badia del Vallès; i que reverteixi els efectes nocius per a la salut que la manca d'algunes d'aquestes condicions poden ocasionar tant a nivell físic com psicològic.

Per fer-ho, la política d'habitatge ha de partir del reconeixement d'aquests desequilibris, que afecten especialment a les dones, però també a d'altres col·lectius i que molt sovint se superposen, i que limiten la possibilitat de comptar amb un espai propi, essencial per a la vida.

Una mirada des de la perspectiva de gènere fa necessari fugir de les solucions universals i homogènies, per incorporar la flexibilitat, el tractament individualitzat i la creativitat en les polítiques d'habitatge. Fa necessari buscar la col·laboració entre agents, ja siguin els propis departament municipals o les entitats i agents externs, per trobar mirades complementàries i construir respostes alternatives.

Les transformacions socials que s'han donat i se segueixen donat en l'estructura de les llars, i els models de convivència, fan que cada vegada siguin més les llars unipersonals o monomarentals que exigeixen noves respostes, més flexibles, adaptatives i comunitàries.

Adicionalment, és necessària també una perspectiva de gènere a l'espai públic, que sigui capaç d'interioritzar les necessitats de tots els col·lectius, posant especial èmfasi en l'experiència de les dones. Aquesta perspectiva es pot traduir en una repriorització de l'ús de l'espai que faciliti la mobilitat i la seguretat de les persones que van a peu, tan de dia com de nit, o en la instal·lació de mobiliari urbà que faciliti l'intercanvi social, entre d'altres mesures.

Consolidació de l'acompanyament com a eix d'intervenció a nivell individual i comunitari

L'acompanyament per fer possible l'apoderament i l'accés als serveis i ajuts és l'eix d'intervenció principal dels equips que treballen entorn a l'habitatge. Caldrà impulsar una actuació proactiva que identifiqui les necessitats de suport i pugui oferir-les de manera individualitzada i comunitària.

Aquest acompanyament i proactivitat es donarà tant en l'atenció a les persones i unitats de convivència en situació de vulnerabilitat, com en l'atenció a les comunitats amb necessitats de suport per a la millora de la seva gestió i la convivència, però també en l'acompanyament a les comunitats que volen emprendre millores a les seves finques per millorar-ne l'eficiència energètica i implantar sistemes de generació d'energia renovable.

Aquest acompanyament ha de facilitar la coordinació entre serveis per garantir que les unitats de convivència i comunitats poden accedir als serveis que necessiten de manera ordenada i coordinada, sens perjudici de l'organització interna que adoptin finalment els serveis municipals.

Reforç dels serveis municipals entorn a l'habitatge

La capacitat d'impuls i de gestió són una peça clau per fer possible l'assoliment dels reptes plantejats. Per dotar-se d'aquesta capacitat de gestió, caldrà reforçar els equips municipals que desenvolupen les polítiques d'habitatge, principalment entorn a l'Oficina Local d'Habitatge, i crear i consolidar els espais de coordinació entre ells, ja que per definició la política d'habitatge és transversal i involucra diferents àrees i serveis municipals.

El reforç dels serveis municipals passarà en gran mesura per l'ampliació progressiva de l'equip de l'OLH per desenvolupar els programes que s'aniran impulsant, així com per la creació d'una Oficina de Rehabilitació capaç de gestionar els fons europeus de recuperació i les iniciatives municipals en aquest àmbit. La coordinació amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya serà també clau per al desplegament de polítiques d'habitatge a Badia.

Impuls de la Taula d'Habitatge de Badia com a espai estable de participació

Badia del Vallès compta amb una Taula d'Habitatge que ha jugat un paper important d'interlocució ciutadana especialment en el context posterior a la crisi econòmica, i que es va reactivar el mes de novembre de 2021 amb la voluntat de reunir-se un cop al mes.

La consolidació d'aquest espai haurà de permetre fer seguiment de la implementació del Pla Local d'Habitatge i potenciar les sinergies entre els diferents agents. Caldrà sumar a la Taula

totes aquelles entitats que treballen entorn a l'habitatge i que actualment no hi són representades i aconseguir que la Taula esdevingui un espai de creació de propostes i de seguiment de la seva implementació.

1.3 EIXOS I ACTUACIONS PROPOSADES

Consolidació – Reforç – Nova implantació



A. REHABILITAR I MILLORAR EL PARC EXISTENT

- A1. Coneixement, conscienciació i difusió
- A2. Eliminació dels elements d'amiant
- A3. Millora de l'accessibilitat
- A4. Millora de l'habitabilitat
- A5. Programa integral de rehabilitació
- A6. Acompanyament a les comunitats



B. GESTIONAR L'HABITATGE PROTEGIT I SOCIAL

- B1. Gestió municipal dels habitatges i allotjaments
- B2. Programa d'Actuació Concertada
- B3. Coordinació amb l'AHC
- B4. Control del procés de desqualificació
- B5. Disciplina d'habitatge entorn al mal ús de l'habitatge protegit



C. DIVERSIFICAR LES TIPOLOGIES RESIDENCIALS

- C1. Millora de l'apropiació dels espais entorn als habitatges
- C2. Activació i reconversió de plantes baixes
- C3. Diversificació tipològica del parc existent
- C4. Desenvolupament de planejament per a la generació de nou habitatge



D. AMPLIAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL

- D1. Impuls de noves promocions d'habitatge assequible
- D2. Captació d'habitatge privat i buit destinat a la Borsa de lloguer
- D3. Adquisició d'habitatges



E. FACILITAR L'ACCÉS I EL MANTENIMENT DE L'HABITATGE

- E1. Impuls de nous models residencials
- E2. Promoció de l'habitatge de lloguer
- E3. Atenció al risc de pèrdua de l'habitatge
- E4. Atenció a les dificultats en el pagament de subministraments



A. REHABILITAR I MILLORAR EL PARC EXISTENT

Disposar d'uns habitatges en bon estat és essencial per garantir la qualitat de vida i la salut de les persones, i un element bàsic per assolir el dret a un habitatge digne. El parc d'habitatges de Badia mostra deficiències principalment en matèria d'eficiència energètica i per presència d'elements d'amiant, que requeriran de suport i impuls públic per fer possible la seva millora.

L'accessibilitat i l'habitabilitat també seran centrals en la política de rehabilitació, que tindrà com a principal impuls un programa integral de rehabilitació com a mecanisme d'implementació local dels fons de recuperació europeus i que permetrà vincular la millora del parc existent al manteniment de l'assequibilitat en l'accés a l'habitatge. Per fer possibles aquests objectius, caldrà donar suport específic a les llars amb menor capacitat econòmica per tal que la millora pugui donar-se en el conjunt del parc residencial.

La qualitat de vida en els habitatges també està vinculada a una bona convivència, que alhora és necessària per poder dur a terme processos de rehabilitació del propi edifici. Així doncs, caldrà seguir treballant per promoure les bones relacions de veïnatge tant en el conjunt de l'edifici com a l'entorn. Per fer possible aquest procés, es considera clau la conscienciació ciutadana i l'acompanyament a les comunitats, per donar a conèixer les problemàtiques presents i la necessitat de donar-hi resposta a partir d'un procés d'acompanyament i apoderament comunitari.

La millora de les condicions residencials pot contribuir també a fixar la població resident, i evitar que en aquells blocs amb manca d'ascensors o a on els habitatges tenen pitjors condicions de conservació, la població sigui progressivament substituïda per persones amb menys recursos econòmics i es produeixin processos de segregació.

Finalment, la rehabilitació és un important generador d'ocupació que pot ajudar a impulsar l'economia local si s'impulsa l'ocupació i l'ús d'empreses proveïdores de proximitat.

Conscienciació i acompanyament a les comunitats

Els processos de rehabilitació d'edificis requereixen de concertació en el sí de les comunitats de veïns i veïnes, i d'una inversió significativa que no està a l'abast de totes les llars. El coneixement de les patologies i necessitats de millora serà el pas previ per a qualsevol procés de rehabilitació, i haurà d'anar acompanyat d'un exercici de conscienciació i difusió sobre les obligacions de manteniment per part de la propietat. El suport públic serà fonamental a l'hora d'intervenir en comunitats vulnerables que requereixen de subsidis i mecanismes de finançament adaptats a les seves necessitats, així com d'un acompanyament al llarg del procés de rehabilitació.

Planificació en el procés de rehabilitació

Els reptes en matèria de manteniment i rehabilitació dels edificis són múltiples i requereixen d'intervencions a diferents escales i moments. L'estratègia de rehabilitació haurà de combinar millores puntuals en accessibilitat, habitabilitat o retirada d'elements d'amiant amb una millora integral del parc orientada a la millora de l'eficiència energètica, la diversificació tipològica del parc i la introducció d'energies renovables. L'acompanyament i planificació seran clau per poder implementar el procés de rehabilitació.

Idees clau

- Corregir les situacions de manca de manteniment i resoldre les patologies identificades a les ITEs.
- Impulsar la rehabilitació i la millora del parc residencial en tot el municipi, amb la incorporació d'ascensors i la substitució dels elements d'amiant.
- Afavorir la descarbonització del parc residencial i l'ús d'energies renovables.
- Apoderar a les comunitats i establir mecanismes d'acompanyament i mediació que facin possible el desenvolupament dels projectes de millora.
- Dissenyar mecanismes de suport i acompanyament adaptats a les necessitats de les comunitats vulnerables.
- Promoure el manteniment de l'assequibilitat del parc.
- Impulsar l'economia local i l'ocupació.

Actuacions

A1. Coneixement, conscienciació i difusió

A2. Eliminació dels elements d'amiant

A3. Millora de l'accessibilitat

A4. Millora de l'habitabilitat

A5. Programa integral de rehabilitació

A6. Acompanyament a les comunitats

ACTUACIÓ A1 Coneixement, conscienciació i difusióEIX ESTRATÈGIC **A – Rehabilitar i millorar el parc existent****FINALITAT**

Fomentar el coneixement de l'estat del parc d'edificis i habitatges, i de les obligacions respecte del seu manteniment per part de la propietat.

CONTINGUT

Badia del Vallès disposa d'un parc edificatori relativament homogeni, construït en un període de temps molt curt. Malgrat que molts dels reptes que afronten les comunitats de veïns i veïnes són similars i fan referència principalment a la presència d'elements d'amiant i al baix nivell d'eficiència energètica, la seva concreció i cost d'intervenció pot variar segons el tipus d'edifici.

Identificació de l'estat del parc

L'estudi i sistematització de les patologies i necessitats de millora dels edificis és un pas previ per a qualsevol procés de rehabilitació i haurà d'anar acompanyat d'un exercici de conscienciació i difusió sobre les obligacions de manteniment per part de la propietat.

La major part dels edificis de Badia del Vallès han realitzat la **Inspecció Tècnica d'Edificis (ITE)**, a la qual estan obligats tots els edificis plurifamiliars de 45 o més anys d'antiguitat, i que ha permès identificar les intervencions a realitzar. Tot i la realització de les ITEs les comunitats no han pres consciència de les necessitats de millora i serà necessària l'avaluació municipal dels resultats i de consciència a la població. Per fer-ho es planteja impulsar diferents accions:

- **Avaluació del contingut de les ITEs.** A partir de la sistematització de les patologies més comunes a cada tipologia d'edifici serà possible establir els patrons d'intervenció bàsica a cada bloc i les implicacions per a les comunitats.
- **Sistematització i georeferenciació de la informació.** L'Ajuntament de Badia ha iniciat la creació d'un SIG (sistema d'informació geogràfica) amb tota la informació disponible en relació a les característiques i estat del parc d'habitatges que haurà de ser actualitzada periòdicament per fer seguiment de les intervencions que es realitzin.
- **Notificacions a les comunitats amb necessitat d'actuacions de millora.** Es preveu la notificació a les comunitats de les necessitats de millora derivades de les ITEs per part de l'AHC, en coordinació amb l'Ajuntament de Badia del Vallès. Aquestes necessitats poden incloure actuacions urgents o l'adopció d'un programa de rehabilitació que prevegi un fons de reserva específic per respondre a les despeses que es derivin de les obres a executar.

Estudi de l'estat interior dels habitatges

Tot i la realització de les ITEs, no es disposa d'informació fiable en relació a l'estat interior dels habitatges, però es detecta que hi ha habitatges que no disposen de bones condicions d'habitabilitat, especialment derivades d'humitats i filtracions. Així doncs, per poder portar a

terme una millora del parc residencial que també abordi la millora d'habitatges sense condicions d'habitabilitat adequades per a la salut, s'estudiarà la possibilitat de dur a terme un estudi que permeti identificar les principals patologies i proposar mecanismes de suport per abordar-les.

A nivell orientatiu es proposa que l'estudi consti de els següents passos:

- **Identificació** de les diferents tipologies existents al municipi a partir de les dades provinents de cèdules d'habitabilitat.
- **Avaluació del marc legal per accedir a l'interior d'habitatges de propietat privada.** En cas de que es detectin patologies greus, s'estudiarà la fórmula per actuar des de l'administració i repercutir costos a la propietat.
- **Derivació dels casos susceptibles de rebre suport públic** del Programa d'Arranjaments de la Diputació de Barcelona (veure actuació A3) o als ajuts a l'habitabilitat del Consorci Metropolità de Barcelona (veure actuació A4).

Conscienciació de la necessitat de millora del parc residencial

Tot i l'existència d'unes ITEs que identifiquen necessitat de millores, les mesures correctives no s'estan executant en tots els casos. Així doncs, caldrà fer pedagogia sobre les obligacions de les persones propietàries respecte el manteniment del seu edifici, tot i que aquest hagi estat fet a partir de promoció pública. Alhora, es reforçaran i implementaran mecanismes d'acompanyament a les comunitats per a que tinguin la capacitat de realitzar les intervencions.

En aquest sentit, es proposa dissenyar **campanyes de difusió** orientades a explicar els drets i deures vinculats al règim de propietat, que serveixin també per posar en valor els diferents ajuts a la rehabilitació a l'abast de les comunitats de veïns i veïnes.

Per portar a terme aquest procés serà necessària la coordinació amb les administracions de finques que treballen al municipi i l'associació de veïns. Es proposa dissenyar una estratègia compartida que pugui arribar a totes les comunitats a través de les pròpies administracions de finques amb el suport municipal.

Les campanyes poden incloure els elements següents:

- **Comunicació dels ajuts a la rehabilitació existents.** Es preveu l'elaboració de materials per donar a conèixer els ajuts a la rehabilitació existents i com accedir-hi. Aquesta materials s'enviaran als habitatges i estaran disponibles a les oficines municipals, així com a les administracions de finques i l'AAVV.
- **Difusió en mitjans de comunicació** per donar a conèixer les convocatòries d'ajuts a la rehabilitació previstes.
- **Sessions informatives i formatives** sobre rehabilitació, on es puguin plantejar casos d'estudi en base a les tipologies i patologies més comunes a Badia. Aquestes sessions es coordinaran amb les administracions de finques del municipi i l'associació de veïns per tal de facilitar la màxima participació.
- **Convenis amb el món acadèmic i professional** per crear cicles formatius vinculats a la rehabilitació, amb l'objectiu de contribuir a la reconversió del sector de la construcció i a generar activitat econòmica local (com ja s'està treballant en el marc de l'estratègia per a la retirada d'elements d'amiant).

Aquestes campanyes també es poden produir coordinadament amb la campanya de difusió sobre el programa integral de rehabilitació finançat amb els fons europeus de recuperació

(veure actuació A5) i amb la difusió i formació relacionada amb el procés de desqualificació dels habitatges protegits (veure actuació B5).

FINANÇAMENT

Pressupost municipal

- Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals.
- Possible suport extern en el disseny i implementació de campanyes de comunicació: 8.000€.

RESPONSABLES DE GESTIÓ

Principals

- Oficina Local d'Habitatge.
- Servei d'Urbanisme.
- Equip de comunicació i participació
- AHC (notificació de la necessitat de realitzar actuacions previstes a les ITEs)

CALENDARI

1r a 3r any

- Avaluació del contingut de les ITEs i seguiment de les accions correctives.
- Campanya de comunicació vinculada al desenvolupament d'altres actuacions.
- Implementació progressiva dels sistemes d'informació.

POBLACIÓ BENEFICIÀRIA

- Comunitats de veïns i veïnes.
- Unitats de convivència en habitatges que no gaudeixin de condicions d'habitabilitat.

INDICADORS D'AVALUACIÓ

- S'ha dissenyat i desenvolupat una campanya de difusió dels ajuts a la rehabilitació existents (sí/no).

ACTUACIÓ A2 Eliminació dels elements d'amiant

EIX ESTRATÈGIC A – Rehabilitar i millorar el parc existent

FINALITAT**Completar la retirada dels elements d'amiant presents als edificis.****CONTINGUT****Mapa de l'Amiant de Badia del Vallès**

El 15 de juliol de 2021 es va presentar públicament el Mapa de l'Amiant de Badia del Vallès, el primer en aprovar-se de tot l'Estat, en el qual es detallen els elements d'amiant a retirar, fixa prioritats i criteris científics per a fer-ho, i quantifica el cost de la intervenció a cada comunitat.

Concretament, s'identifiquen els següents elements d'amiant-ciment (fibrociment):

- En cobertes: Plaques ondulades i cumbreres
- En galeries: Plaques llises i lames
- En façanes: baixants i sortides de fums
- En interiors: Llosetes de vinil i aïllants de calderes
- En via pública: Canalitzacions

Programació de la retirada de l'amiant

Per fer possible la retirada de l'amiant, l'Ajuntament de Badia del Vallès ja ha establert un acord amb l'Agència de Residus de Catalunya a partir del qual aquesta destinarà 4,5 milions d'euros a la retirada de l'amiant present a les cobertes dels blocs d'habitatge en H de PB+10, en els propers 2 anys. Aquest pressupost inclourà la retirada de l'amiant, però no la substitució per un nou material. Així doncs, serà necessària la coordinació entre l'Ajuntament i les comunitats de veïnes per portar a terme la intervenció. Per fer possible aquesta coordinació es planteja un treball en 3 fases:

→ **Planificació de la retirada.**

L'OLH, en base a les indicacions del Mapa de l'Amiant, està elaborant un pla de treball per fer possible la retirada que inclogui tant la intervenció de retirada com la intervenció complementària per part de les comunitats per a la substitució dels elements. Aquest pla haurà de ser acordat amb les comunitats de veïnes i haurà d'incloure:

- Proposta de la intervenció a portar a terme: retirada de l'amiant i incorporació d'una nova solució. S'elaboraran recomanacions i pressupostos orientatius per assessorar a les comunitats.
Serà clau establir els costos, el mecanisme de finançament i possibles ajuts per a les llars més vulnerables que no puguin fer front al pagament.
- Avaluació amb l'associació de veïns de la proposta.
- Presentació i avaluació amb les comunitats de veïnes de la proposta.

→ **Acompanyament a les comunitats per implementar la retirada i la substitució dels elements d'amiant.**

Seguiment del procés d'implementació de les intervencions per part de l'Oficina Local d'Habitatge per tal d'afavorir la coordinació entre els actors implicats i l'assoliment dels objectius.

→ **Redacció dels projectes de substitució.**

S'estudiarà la possibilitat de subcontractar un servei de suport en la redacció de projectes i el seguiment de les intervencions.

FINANÇAMENT

Pressupost municipal	→ Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals. → L'Ajuntament ja ha cofinançat la redacció de l'informe del Mapa de l'Amiant. → En cas que es valori la necessitat de contractar un equip de suport a la redacció de projectes, caldrà assumir-ne el cost o buscar finançament extern.
Supralocal	→ Agència de Residus de Catalunya. Finançarà el cost de la retirada (4,5M€).

RESPONSABLES DE GESTIÓ

Principal	→ Oficina Local d'Habitatge. → Servei d'Urbanisme (en relació als edificis i habitatges de propietat municipal). → AHC (en relació al seu parc).
------------------	--

CALENDARI

1r any	→ Acord amb l'Agència de Residus de Catalunya; → Possible suport en la redacció de projectes bàsics i acords amb les comunitats.
2n a 6è any	→ Execució de les intervencions.

POBLACIÓ BENEFICIÀRIA

→ Comunitats de veïns i veïnes. → Conjunt de la ciutadania.
--

INDICADORS D'AVUACIÓ

→ S'ha culminat la retirada de l'amiant al municipi (sí/no).
--

ACTUACIÓ A3 Millora de l'accessibilitat

EIX ESTRATÈGIC A – Rehabilitar i millorar el parc existent

FINALITAT

Adequar l'accés als blocs que no disposen d'ascensor o que el tenen entre plantes, i millorar l'accessibilitat a l'interior dels habitatges.

CONTINGUT

La millora de l'accessibilitat als habitatges de Badia del Vallès requerirà de la intervenció tant en els espais comuns del edificis (el que pot implicar intervencions en l'espai públic previ a l'accés) com a l'interior dels habitatges.

Per fer-ho possible es preveu reforçar els ajuts ja oferts per administracions supralocals per millorar els seus efectes al municipi, i fer possible la materialització de la intervenció. Es preveuen tres línies d'actuació:

- Mesures complementàries als ajuts del CMH per a l'accessibilitat a edificis.
- Aplicació dels ajuts a l'arranjament d'habitatges de la Diputació de Barcelona.
- Mesures complementàries als ajuts a l'habitabilitat del CMH.

Mesures complementàries als ajuts a l'accessibilitat del CMH

Els **blocs Alcalà** disposen d'ascensor que s'atura entre plantes i per tant no permeten l'accés a persones amb problemes de mobilitat. Alhora, la configuració del nucli de comunicacions no permet integrar un nou ascensor plenament accessible a l'interior de l'edifici actual.

Per garantir l'accessibilitat es proposa la instal·lació d'un nou ascensor en façana que faciliti l'accés des de les pròpies sales d'estar. Aquest model permetria generar galeries d'accés en forma de balcons de majors dimensions a cadascun dels habitatges (veure actuació C3). Aquesta actuació, tot i el seu elevat cost, permetria resoldre els problemes d'accessibilitat i integrar-se en un projecte d'intervenció integral als edificis que abordes tant temes d'eficiència energètica com d'accessibilitat (veure actuació A5).

El Consorci Metropolità de l'Habitatge (CMH) ofereix ajuts que varien segons la convocatòria i poden anar enfocats a la millora dels edificis (elements comuns, accessibilitat i eficiència) i/o dels habitatges (estàndards d'habitabilitat, accessibilitat i millores energètiques i de sostenibilitat), així com a la realització de documents tècnics relacionats amb actuacions integrals de rehabilitació.

En l'àmbit de l'accessibilitat dels edificis, el CMH ofereix ajuts mitjançant programes diversos orientats a facilitar la instal·lació d'ascensors i supressió de barreres arquitectòniques. També ha ofert ajuts a la redacció de projectes. La disponibilitat dels ajuts queda condicionada a les previsions de cada convocatòria anual. Es preveu que part dels fons europeus *Next Generation* puguin incidir en la millora de l'accessibilitat.

Per fer possible que aquests ajuts s'apliquin per a la millora de l'accessibilitat a Badia del Vallès es poden impulsar diferents actuacions.

- **Difusió de les convocatòries d'ajuts del CMH** (veure actuació A1).
- **Acompanyament a les comunitats** en el procés de sol·licitud i implementació dels ajuts (veure actuació A6).
- **Establiment d'ajuts de cohesió**. Per facilitar que les comunitats no deixin d'abordar la rehabilitació a causa de les dificultats de llars amb menys ingressos per fer front als costos. Es poden preveure ajuts municipals retornables mitjançant notació registral que complementin els ajuts oferts pel CMH i que puguin arribar fins al 100% del cost de la intervenció.
- **Redacció de projectes tipus**. El Servei d'Urbanisme elaborarà una proposta base que faciliti que els comunitats interessades puguin disposar d'un projecte que integri tant la millora de l'accessibilitat com de l'eficiència energètica.
- **Formació i acompanyament** a les comunitats per part de l'Oficina Local d'Habitatge per explicar-los les implicacions del projecte (veure A6).
- **Concertació amb administració de finques**. Les administracions de finques són qui fa possible que els projectes de rehabilitació es portin a terme a partir de l'acord amb les comunitats. Caldrà donar a conèixer les propostes a les administracions de finques per tal que puguin donar suport en la tasca pedagògica a les comunitats. Alhora es facilitarà, per part de l'Ajuntament, l'acompanyament en la presa comunitària de decisions.

Programa d'arranjaments de la Diputació de Barcelona

El programa d'arranjaments d'interiors d'habitatges s'adreça a col·lectius amb diversitat funcional, dependència reconeguda i persones grans i té per objectiu incidir en la millora de l'accessibilitat dels habitatges. Aquest programa és gestionat per part de serveis socials i atén a les unitats de convivència detectades pel Servei amb majors necessitats de millora de l'accessibilitat.

Caldrà revisar periòdicament el Catàleg de Serveis de la Diputació per veure quan s'ofereix el Programa d'arranjaments.

Mesures complementàries als ajuts a l'habitabilitat del CMH.

Els ajuts a l'habitabilitat oferts pel CMH poden facilitar la millora de l'accessibilitat als habitatges. Aquests ajuts s'adrecen a unitats de convivència amb capacitat de fer front al pagament de part de la intervenció i en aquest sentit són gestionades per l'OLH i no per Serveis socials. A l'actuació A4 s'inclouen possibles mesures per facilitar l'accés a aquests ajuts.

FINANÇAMENT	
Pressupost municipal	→ L'acompanyament necessari per accedir als ajuts serà una despesa internalitzable, però caldrà dotar els equips tècnics municipals de l'equip necessari. → Ajuts a la cohesió. S'estima una partida anual de 5.000€ durant els 4 primers anys, 30.000€ el 2026 i 45.000€ el 2027.
Supralocal	→ Consorci Metropolità de l'Habitatge. Ofereix ajuts a l'habitabilitat. → Diputació de Barcelona. Ofereix el programa anual d'arranjaments d'habitatges.

RESPONSABLES DE GESTIÓ

Principal	→ Oficina Local d'Habitatge (ajuts del CMH) → Serveis socials municipals (ajuts de la Diputació de Barcelona).
Suport	→ Servei d'Urbanisme.

CALENDARI

1r any i 2n any	→ Disseny dels suports complementaris als ajuts a la millora d'edificis: ajuts de cohesió; projectes tipus; coordinació amb les administracions de finques; disseny de materials informatius.
1r i 6è any	→ Gestió dels ajuts (segons convocatòries del CMH i la Diputació de Barcelona).

POBLACIÓ BENEFICIÀRIA

- Comunitats de veïns i veïnes susceptibles d'introduir millores d'accessibilitat als seus edificis (particularment als blocs Alcalà).
- Unitats de convivència amb persones amb diversitat funcional, dependència reconeguda i persones grans (Programa d'arranjaments).

INDICADORS D'AVUACIÓ

- Nombre de comunitats de veïns i veïnes que es beneficien d'ajuts a la rehabilitació del CMH.
- Nombre d'unitats de convivència que es beneficien del programa d'arranjaments de la Diputació de Barcelona.

ACTUACIÓ**A4 Millora de l'habitabilitat****EIX ESTRATÈGIC****A – Rehabilitar i millorar el parc existent****FINALITAT**

Millorar l'habitabilitat i l'eficiència energètica dels habitatges, per afavorir la millora de la salut i el confort.

CONTINGUT

Les intervencions de millora d'habitatges incideixen de manera efectiva en la millora de la qualitat de vida i la salut de les persones que hi resideixen. Aquest PLH persegueix buscar mecanismes per fer possible la millora de l'habitabilitat d'aquells habitatges on resideixen persones amb majors dificultats per abordar la millora per elles mateixes.

Amb aquest objectiu es plantegen 3 tipus d'accions:

- Difusió i acompanyament en l'accés als ajuts a la rehabilitació d'habitatges del CMH.
- Implantació d'un programa claus en mà.
- Ajuts municipals per a la substitució de porticons metàl·lics.

Difusió i acompanyament en l'accés als ajuts a la rehabilitació d'habitatges del CMH

El Programa d'adequació d'habitatges del CMH (2021) té com a finalitat el foment de la millora de l'eficiència energètica i la sostenibilitat, la conservació, la millora de la seguretat d'utilització i de l'accessibilitat, per tal d'incidir en la qualitat de vida de la ciutadania, la millora de les condicions d'habitabilitat del parc.

L'Ajuntament, a través de l'Oficina Local d'Habitatge i, si escau, de l'Oficina de Rehabilitació de nova creació, impulsarà l'accés als ajuts del CMH mitjançant diferents mecanismes.

- **Difusió de les convocatòries** (veure actuació A1).
- **Acompanyament a les unitats de convivència** interessades en sol·licitar els ajuts, en relació a les gestions per a la sol·licitud i la intervenció a realitzar.

Recentment el Reial decret 853/2021 que regula les línies d'ajudes a la rehabilitació d'habitatges i promoció d'habitatge social finançades pels fons europeus de recuperació ha establert un Programa de foment de la millora de l'eficiència energètica d'habitatges que té com a objectiu finançar actuacions o obres de millora de l'eficiència energètica dels habitatges. Aquest programa es durà a terme mitjançant convocatòries de les Comunitats Autònomes.

Aquest programa oferirà subvencions d'un 40% del cost amb un mínim de 1.000€ i un màxim de 3.000€ per habitatge i inclourà les actuacions que prevegin:

- Reducció de la demanda energètica (calefacció i refrigeració) d'almenys un 7%.
- Reducció del consum d'energia primària no renovable d'almenys un 30%.
- Actuacions de modificació o substitució d'elements constructius de la façana per adequar-los al Codi Tècnic de l'Edificació. Podria facilitar subvencions per a la retirada de l'amiant.

Ajuts municipals per a la substitució de porticons metàl·lics

La presència de porticons metàl·lics en els habitatges ofereix una bona protecció climàtica, però el seu ús és molt incòmode, alhora que han patit un important procés d'envelliment. Tot això està portant a la seva eliminació, sense que es produeixi una substitució per elements amb millor usabilitat, el que implica l'empitjorament del comportament energètic dels habitatges.

Per evitar aquest procés s'estudiarà la posada en marxa d'ajuts municipals específicament dirigits a la substitució dels porticons metàl·lics per un sistema equivalent que mantingui la seva funció a nivell de confort tèrmic. Aquests ajuts s'hauran d'implementar a partir de l'esquema següent:

- **Proposta d'intervenció.** Els serveis municipals podran establir un model de porticó i impulsar l'acord del model per part de les comunitats. Aquest procés facilitarà la substitució individual.
- **Dotació pressupostària.** S'haurà d'establir un pressupost per dotar els ajuts en funció de la disponibilitat pressupostària de l'Ajuntament i un càlcul aproximat del cost de cada intervenció i del nombre d'habitatges en els que es vol incidir.
- **Preparació de les bases dels ajuts.** Es podran establir requisits d'accés i criteris de prioritització per raó d'ingressos de la unitat de convivència o disposició de la ITE, entre d'altres.
- **Homologació d'empreses i/o sistemes constructius.** Es poden establir empreses locals amb capacitat per a la instal·lació dels nous elements que facilitin la intervenció individual.

Programa claus en mà

En una segona fase es preveu la possibilitat d'implementar un programa municipal de rehabilitació claus en mà adreçat a llars vulnerables que no poden fer front a la intervenció de millora dels seus habitatges per dotar-los de condicions d'habitabilitat. Aquest mecanisme d'intervenció permetria que les persones beneficiàries no rebin ingressos extraordinaris, ni hagin de gestionar la pròpia rehabilitació, que és duta a terme per empreses contractades. L'ajut es podria inscriure registralment per tal de que es pogués recuperar el subsidi públic en cas de compravenda.

FINANÇAMENT

Pressupost municipal	→ L'acompanyament necessari per accedir als ajuts es podrà desenvolupar pels equips tècnics municipals si es doten del personal necessari i per tant s'ha de considerar despesa internalitzable. → Pressupost específic per a la substitució de porticons metàl·lics: 5.000€/any.
Supralocal	→ Consorci Metropolità de l'Habitatge. Ofereix ajuts a l'habitabilitat. → Fons europeus de recuperació. Programa de foment de la millora de l'eficiència energètica d'habitatges.

RESPONSABLES DE GESTIÓ

Principal	→ Oficina Local d'Habitatge.
------------------	------------------------------

CALENDARI

1r a 6è any	→ Acompanyament en l'accés als ajuts del CMH.
5è i 6è any	→ Desenvolupament i implementació dels programes d'ajuts municipals.

POBLACIÓ BENEFICIÀRIA

- Unitats de convivència en habitatges que no gaudeixin de condicions d'habitabilitat.
- Unitats de convivència que substitueixin els porticons metàl·lics.

INDICADORS D'AVUACIÓ

- Nombre d'unitats de convivència que es beneficien dels ajuts a la rehabilitació d'habitatges del CMH.
- S'han creat els dos programes d'ajuts municipals (sí/no).

ACTUACIÓ

A5 Programa integral de rehabilitació



EIX ESTRATÈGIC

A – Rehabilitar i millorar el parc existent

FINALITAT

Millorar l'eficiència energètica i el confort dels habitatges, i mantenir-ne l'assequibilitat.

CONTINGUT

L'estat de conservació del parc d'edificis de Badia requereix d'una intervenció integral de rehabilitació que permeti millorar-ne l'eficiència energètica i el confort. L'arribada dels fons de recuperació europeus suposarà un impuls per a aquesta estratègia.

L'Ajuntament de Badia del Vallès ja ha realitzat els passos previs per poder accedir a aquests fons i actualment està en el procés de definició dels projectes i l'estratègia. En aquest sentit, es preveu que es puguin implementar els següents instruments.

- Campanya de difusió i comunicació.
- Consolidació de l'Oficina de rehabilitació.
- Desenvolupament d'un projecte pilot.
- Àrea de Conservació i Rehabilitació.

Campanya de difusió i comunicació

Els fons de recuperació europeus s'hauran de gestionar íntegrament abans de 2023, de manera que caldrà desplegar una campanya de difusió i comunicació específica per fer possible que les comunitats accedeixin als fons. Aquesta campanya haurà d'incloure:

- La coordinació amb l'associació de veïns i les administracions de finques per impulsar la rehabilitació i la formació a les comunitats.
- Concreció de les informacions bàsiques a traslladar a la població:
 - Identificació dels incentius del programa.
 - Establiment dels mecanismes de sol·licitud per facilitar l'accés per part de totes les comunitats interessades.
 - Concretar l'escenari temporal de desenvolupament per impulsar a la decisió de les comunitats per a que puguin acollir-s'hi.
- Acompanyament per part de l'Oficina de rehabilitació durant tot el procés, des de la definició del projecte (a partir d'elles propostes realitzades pel propi ajuntament) fins a l'execució de les obres.

Consolidació de l'Oficina de rehabilitació

La disposició d'una Oficina que pugi coordinar les tasques de rehabilitació és clau per fer possible l'arribada de les inversions que Badia necessita. Recentment el Reial decret 853/2021 que regula les línies d'ajudes a la rehabilitació d'habitatges i promoció d'habitatge social assequible ha establert un **Programa de suport a les oficines de rehabilitació**, orientat a finançar aquest servei en el marc de la gestió dels fons de recuperació europeus.

L'Oficina de Rehabilitació està pensada com a organisme d'impuls de la rehabilitació i de gestió dels fons de recuperació, i és una peça clau en la implementació dels ajuts a la rehabilitació en el seu conjunt. Aquesta Oficina compta amb l'expertesa de l'equip tècnic municipal en relació amb les característiques del parc residencial i la manera d'intervenir-hi, i per tant, es recomana que es continuï comptant amb el suport de l'equip actual, ja sigui de manera directa o en coordinació amb noves persones que s'incorporin.

L'Oficina de Rehabilitació de Badia es desenvoluparà en base a les premisses següents:

- **Model de finestra única**, que aglutini tots els serveis vinculats a la rehabilitació.
- **Serveis integrals d'informació, gestió i acompanyament** de la rehabilitació a nivell local.
- **Facilitació de subvencions i finançament que permetin mantenir l'assequibilitat** de l'habitatge (veure A5).

Malgrat que la creació de l'Oficina es vinculi als fons europeus i la seva gestió, les necessitats de rehabilitació de Badia faran necessària la seva permanència en el temps. De cara a fer viable el seu manteniment a llarg termini, l'Ajuntament promourà:

- **Conveni amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya** per a finançar l'Oficina més enllà del programa de suport vinculat als fons europeus.
- **Previsió de fons municipals** per a cofinançar l'Oficina.

Fons europeus Next Generation

Els projectes de rehabilitació en el marc d'aquest Pla Integral podran ser finançats en part pels fons europeus vehiculats a través de les previsions del Reial decret 853/2021 i que permetran cobrir tant part del cost de les obres, com la redacció de projectes i la implantació del llibre de l'edifici per poder planificar la intervenció i el futur manteniment. El Reial Decret preveu dos programes que podrien donar cobertura a les intervencions previstes a Badia i que es preveu que es desenvolupin a partir de convocatòries públiques dutes a terme per les Comunitats Autònomes.

- **Programa d'ajudes a les actuacions de rehabilitació a nivell d'edifici**
Aquest programa subvenciona les obres de rehabilitació en les quals s'obtingui una millora acreditada de l'eficiència energètica, amb especial atenció a l'envolupant edificatòria, en edificis de tipologia residencial col·lectiva i en habitatges unifamiliars.
 - Les actuacions hauran d'obtenir una reducció de consum d'energia primària no renovable de l'edifici igual o superior al 30%.
 - El percentatge de finançament màxim de les ajudes es condicionarà a l'estalvi energètic final de l'actuació (des del 40% fins al 80%).
 - La quantia màxima de la subvenció podrà arribar als 21.400 euros per habitatge (amb cobertura 80%).
 - En cas que es compleixin criteris de vulnerabilitat es podrà arribar al 100% del cost de l'actuació.
 - Màxim de 1.000 euros per habitatge o de 12.000 euros per edifici a les obres que impliquin la retirada de productes de construcció que tinguin amiant.
- **Programa d'ajudes a la redacció de projectes de rehabilitació i a l'elaboració del Llibre de l'Edifici per edificis existents**
Les quanties de les ajudes dependran del nombre d'habitatges de l'edifici, i podran arribar fins a 3.500€ per llibre de l'edifici existent i fins a 30.000€ per a projectes de rehabilitació. Se subvencionaran els projectes següents:

- Implantació del Llibre de l'Edifici.
- Desenvolupament de projectes tècnics de rehabilitació integral en edificis eminentment residencials finalitzats abans de l'any 2000, i que compleixin els requisits establerts en el Programa d'ajudes a les actuacions de rehabilitació a nivell d'edifici.

Projecte pilot

Badia ja ha treballat en el disseny d'un projecte pilot (amb dues propostes d'intervenció, més o menys ambicioses) que preveu la construcció d'una galeria completa o parcial que incorporés ascensors als Blocs Alcalà, i que alhora permetria introduir diversitat tipològica als habitatges. Per tirar endavant el projecte pilot es desenvoluparan les següents accions.

- **Definir la comunitat de veïnes** amb la qual treballar.
- **Establir un conveni Ajuntament-Comunitat**, que contempli el compromís de la comunitat de finançar la part de la intervenció que no quedi cobert per la subvenció. Per fer possible l'establiment d'aquest conveni i el desenvolupament del procés de rehabilitació es preveu un treball d'acompanyament a la comunitat que faciliti la presa de decisions. Caldrà valorar l'interès que aquest procés es doni de la mà de l'administració de finques que gestiona la finca (en el cas que existeixi) per impulsar la seva replicabilitat.
- **Elaborar un estudi d'amortització de la inversió i crear estratègies de finançament.**
- **Desenvolupar el projecte arquitectònic i la documentació** per presentar a la convocatòria dels ajuts. Aquest fase serà coordinada per part de l'Ajuntament en relació amb la comunitat de veïns i veïnes, a partir del projecte executiu ja redactat per l'arquitecte municipal. Caldrà tenir en compte que el projecte haurà de complir els criteris exigits pels fons europeus per al seu finançament.
- **Acompanyament** de l'Oficina de rehabilitació en la sol·licitud i accés i gestió dels ajuts.

Àrea de Conservació i Rehabilitació

La delimitació i declaració d'una àrea de conservació i rehabilitació (ACR) té per objectiu revertir les situacions de manca de conservació i rehabilitació dels habitatges. Les ACR poden ser una condició necessària per acollir-se als programes de foment a la rehabilitació, i generen un marc d'actuació a l'Ajuntament per imposar mesures coercitives amb l'objectiu de fomentar el procés rehabilitador. Així doncs, les ACR permeten a l'Ajuntament focalitzar els seus esforços en matèria de rehabilitació i disciplina urbanística en aquells entorns amb majors deficiències en el parc edificat.

Aquest mecanisme és el que preveu una major proactivitat de l'administració, qui haurà de liderar el procés i aportar el finançament, la capacitat de gestió i l'acompanyament necessari. Alhora serà clau comptar amb el suport tècnic i econòmic d'administracions supramunicipals, com l'Àrea Metropolitana de Barcelona i/o l'Agència d'Habitatge de la Generalitat.

En el cas de Badia la declaració d'una ACR permetrà habilitar ajuts especials que puguin facilitar la millora dels edificis per part de la propietat. Alhora permetrà establir contrapartides com l'establiment d'un preu assequible dels habitatges durant un període de temps en funció dels ajuts rebuts. Per fer-ho possible l'Ajuntament impulsarà:

- **Desenvolupament de polígons d'actuació** per a la rehabilitació que forcin a la propietat a la millora de les seves finques.
- **Redacció dels projectes de rehabilitació.**

- **Cerca de finançament** i el trasllat a la propietat únicament de la necessitat de pagament de les millores, que seran inferiors a les necessàries per a la millora individual de la finca donada la possibilitat de gestionar una actuació de major escala. Per facilitar el pagament es proposa preveure diferents models de pagament en funció de la capacitat econòmica de la població, que vagin des del pagament en 2 o 3 quotes, l'establiment de quotes mensuals o l'exempció de pagament a partir de la inscripció al registre de la propietat de l'aportació de l'administració, per tal que sigui abonada la quantitat en cas de transmissió de la finca (no en cas d'herència a persones residents en situació també de vulnerabilitat).
- **Acompanyament a les comunitats** per part d'un equip d'intervenció comunitària, que permeti alinear els veïns i veïnes en els objectius i mecanismes (veure actuació A6).

En el cas que s'estimi necessària la delimitació d'una ACR caldrà seguir el procés següent (art. 36 Llei 18/2007):

- **Tràmit previ d'informació pública i audiència** a altres administracions interessades.
- **Delimitació de l'Àrea de Conservació i Rehabilitació.** Haurà d'incloure la següent informació:
 - Memòria explicativa i justificativa, que ha d'incorporar les dades urbanístiques de l'àrea i una explicació de l'estructura social i les condicions físiques d'ocupació dels immobles.
 - Plànols d'informació i de delimitació de l'àrea.
 - Relació de les propietats afectades, d'acord amb la informació que consti en el cadastre i en el Registre de la Propietat.
- En cas que la Generalitat o l'Estat aportin finançament, caldrà acordar la declaració prèviament amb aquests Organismes.

FINANÇAMENT	
Pressupost municipal	→ L'acompanyament necessari per accedir als ajuts es podrà desenvolupar pels equips tècnics municipals si es doten del personal necessari i per tant s'ha de considerar despesa internalitzable. → S'haurà de preveure la contractació d'un equip extern per a la delimitació d'una Àrea de Conservació i Rehabilitació: 15.000€. → Ajuts municipals específics en el marc de l'ACR.
Supralocal	→ Consorci Metropolità de l'Habitatge. Ajuts a la rehabilitació d'edificis. → Aportació AHC per a l'obertura de l'Oficina de Rehabilitació: 10.000€. → Fons europeus de recuperació. Programa d'ajudes a les actuacions de rehabilitació a nivell de barri, introduït pel RDL 853/2021, permetrà finançar entre el 40-80% del cost de la rehabilitació sempre que es pugui acreditar una reducció mínima del 30% i el 60% del consum d'energia primària no renovable dels edificis, respectivament. En cas que els propietaris o usufructuaris compleixin el criteri de vulnerabilitat econòmica o social, es finançarà fins al 100% del cost de l'actuació. Aquestes ajudes es desplegaran a través de convocatòries públiques dutes a terme per les Comunitats Autònomes. → Préstecs ICF. Finançament d'obres de conservació i manteniment estructural de l'edifici, millora de l'accessibilitat i de la seguretat d'utilització, i millora de l'eficiència energètica i la sostenibilitat en comunitats de veïns i veïnes.

RESPONSABLES DE GESTIÓ

Principal

- Oficina Local de Rehabilitació.
- Servei d'Urbanisme.

CALENDARI

1r i 2n any

- Campanya de difusió i comunicació.
- Generació de l'Oficina Local de Rehabilitació.
- Implementació d'un projecte pilot.

2n a 6è any

- Implementació de l'Àrea de Conservació i Rehabilitació.

POBLACIÓ BENEFICIÀRIA

- Comunitats de veïns i veïnes.
- Conjunt de la ciutadania.

INDICADORS D'AVUACIÓ

- S'ha implementat un projecte pilot (sí/no).
- S'ha delimitat una Àrea de Conservació i Rehabilitació (sí/no).

ACTUACIÓ

A6 Acompanyament a les comunitats



EIX ESTRATÈGIC

A – Rehabilitar i millorar el parc existent

FINALITAT

Promoure la rehabilitació d'edificis i la bona convivència.

CONTINGUT

L'acompanyament a les comunitats de veïns i veïnes que duguin a terme la rehabilitació del seu edifici serà fonamental per facilitar la sol·licitud d'ajuts, gestionar adequadament el procés rehabilitador, i vetllar per la bona convivència. Aquest acompanyament es preveu que inclogui dos conjunts d'intervencions:

- Suport bàsic al procés de rehabilitació a través d'un equip d'acompanyament.
- Resolució de situacions conflictives a les comunitats.

Suport en el procés de rehabilitació

Per facilitar el procés de rehabilitació serà necessari que l'equip de mediació municipal pugui participar en l'acompanyament a les comunitats, alhora que es generen materials i sessions formatives i informatives per facilitar la comprensió del procés i els passos a seguir a les comunitats. Així doncs, s'impulsaran les accions següents:

- **Formació i informació** sobre els aspectes relatius a la presa de decisions en el sí de la comunitat de veïnes, ajuts disponibles, mecanismes de finançament, etc. (veure actuació A1). Aquesta formació es farà tant a través de materials específics com de sessions informatives i formatives a les comunitats.
- **Acompanyament.** Més enllà de la informació i assessorament general que es pugui donar a les comunitats, serà imprescindible que des de l'Oficina de Rehabilitació, en coordinació amb l'OLH i el servei de mediació es faci un acompanyament a les comunitats que emprenen processos de renovació intensius, per facilitar la presa de decisions i assolir l'objectiu que totes les comunitats puguin portar a terme la millora. El servei de mediació l'ha estat oferint la tècnica de convivència en col·laboració amb la resta de serveis municipals involucrats, i amb el suport del Servei Itinerant de Mediació Ciutadana (SIMC) de la Diputació de Barcelona. Actualment s'han aconseguit els recursos per contractar a una empresa externa per a que ofereixi el servei a partir de setembre de 2021.

Resolució de situacions conflictives

Els conflictes veïnals poden augmentar degut a l'estrès que pot generar el procés de rehabilitació, i representa un impediment per a la presa de decisions en el sí de les comunitats de veïnes. Amb l'objectiu de promoure la convivència veïnal, especialment en el marc dels processos de rehabilitació, s'impulsaran les accions següents:

- **Potenciar el servei de mediació propi de l'Ajuntament**

→ **Interlocució amb les comunitats i elaboració d'informes d'actuació**

En la línia del que van fer la Diagnosi de convivència (2017) i la Prova pilot d'intervenció comunitària (2020).

Aquesta interlocució es podrà produir a petició de les comunitats afectades o a partir de la diagnosi que pugui realitzar el Servei de mediació.

FINANÇAMENT

Pressupost municipal	→ L'acompanyament a les comunitats vinculat al procés de rehabilitació es podrà desenvolupar pels equips tècnics municipals i per tant s'ha de considerar despesa internalitzable.
Supralocal	→ Dotació d'un servei municipal de mediació amb el suport de la Diputació de Barcelona i/o l'AMB: 20.000€/any. → Diputació de Barcelona. Servei Itinerant de Mediació Ciutadana.

RESPONSABLES DE GESTIÓ

Principal	→ Oficina de Rehabilitació. → Servei de mediació.
Suport	→ Oficina Local d'Habitatge. → Serveis Socials.

CALENDARI

1r a 6è any	→ Acompanyament en l'accés als ajuts a la rehabilitació. → Desplegament del Servei de Mediació.
--------------------	--

POBLACIÓ BENEFICIÀRIA

→ Comunitats de veïns i veïnes.

INDICADORS D'AVUACIÓ

→ Percentatge de comunitats amb necessitat d'acompanyament ateses pels serveis municipals.
--



B. GESTIONAR L'HABITATGE PROTEGIT I SOCIAL

La pràctica totalitat dels habitatges de Badia es troba actualment qualificada de protecció oficial, si bé la seva desqualificació està prevista per 2023 i 2026. El control del procés de desqualificació i de l'ús adequat de l'habitatge protegit són instruments fonamentals per a la gestió del parc privat protegit al municipi.

La major part del parc d'habitatges públics està gestionat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, que actualment gestiona 245 habitatges entre parc propi i parc cedit per entitats financeres a Badia. Per la seva banda, l'Ajuntament de Badia disposa actualment de dos habitatges fruit de la reconversió de locals comercials municipals en habitatges per a gent gran.

L'Agència de l'Habitatge de Catalunya està adquirint habitatges mitjançant l'exercici del dret de tanteig i retracte i té la voluntat de seguir fent-ho en el futur proper. La gestió d'aquest parc creixent i la dotació de capacitat de gestió pròpia a l'Oficina Local d'Habitatge obren un marc de possibilitats de col·laboració que permetria una gestió més propera i adaptada a les necessitats de la població.

Idees clau

- Fer seguiment del procés de desqualificació i de l'ús de l'habitatge protegit.
- Apropar la gestió del parc públic de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.
- Dotar el municipi de més capacitat de gestió d'habitatge assequible i social.
- Facilitar l'accés a l'habitatge assequible a la població del municipi.

Actuacions

B1. Gestió municipal dels habitatges i allotjaments

B2. Programa d'Actuació Concertada

B3. Coordinació amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya

B4. Control del procés de desqualificació

B5. Disciplina d'habitatge entorn al mal ús de l'habitatge protegit

ACTUACIÓ B1 Gestió municipal dels habitatges i allotjaments**EIX ESTRATÈGIC B – Gestionar l'habitatge protegit i social****FINALITAT**

Dotar de mecanismes de gestió del parc d'habitatge de propietat municipal o cedit a l'Ajuntament proporcionals al volum d'habitatges a gestionar.

CONTINGUT

L'Ajuntament de Badia del Vallès disposa actualment de dos habitatges de propietat municipal fruit de la reconversió de locals comercials desocupats en habitatges adaptats per a gent gran. L'Ajuntament vol generar nous habitatges mitjançant aquesta i altres estratègies d'ampliació del parc públic d'habitatge. Paral·lelament, l'Oficina Local d'Habitatge assumirà progressivament la gestió del programa de la Borsa de Lloguer a Badia, que fins ara s'estava gestionant des de l'Oficina comarcal d'habitatge del Vallès Occidental.

L'augment del parc d'habitatge gestionat des de l'OLH requerirà la creació d'estructures de gestió immobiliària i social adequades i proporcionades al volum d'habitatges a gestionar. Aquesta estructura de gestió pot passar per 2 possibilitats:

- Dotar a l'Ajuntament de capacitat de gestió pròpia.
- Buscar una entitat gestora.

Dotar a l'Ajuntament de capacitat de gestió

Una primera alternativa per possibilitar la gestió d'habitatges és dotar al propi ajuntament de Badia del Vallès de capacitat de gestionar el parc a través de l'Oficina Local d'Habitatge. En aquest cas, en una primera fase es podria dotar d'una persona responsable de la gestió del parc que pogués gestionar tant els habitatges propis i cedits, com el procés d'intermediació de la Borsa de Lloguer. El funcionament previst en aquest cas seria el següent:

- **Equip.** Per impulsar la gestió d'habitatge propi i de la Borsa de Lloguer caldrà dotar de suport a l'Oficina d'habitatge. Alhora, caldrà comptar amb suport per al seguiment de les famílies per part de serveis socials.
- **Gestió.** La gestió del parc públic ha de comptar amb una gestió tant immobiliària que garanteixi el bon estat dels habitatges i el cobrament dels lloguers, i una gestió social que garanteixi el bon ús de l'habitatge i l'acompanyament a les persones residents. L'equip de gestió haurà de créixer en la mesura que creixi el parc a gestionar.
 - **Gestió immobiliària.** Inclourà l'adjudicació i signatura dels contractes; el seguiment dels pagaments; i la gestió de les intervencions de manteniment i millora necessàries, a partir d'un pla de manteniment del parc públic municipal.
 - **Gestió social.** Inclourà: l'establiment d'uns criteris d'adjudicació propis; l'establiment d'un contracte social vinculat al compliment d'unes condicions bàsiques de convivència; i el seguiment social i comunitari del parc gestionat. L'establiment d'un contracte social, permetrà vincular els ajuts extraordinaris al lloguer (relatius a la capacitat econòmica de la unitat de convivència) al compliment d'unes condicions bàsiques de convivència. Aquest contracte

permetrà establir un sistema de cobertura per a la diferència entre el “preu real” de l’habitatge, i el preu que paga la unitat de convivència i vincular l’ajut específic al compliment d’unes condicions més enllà de les que es poden establir en un contracte LAU.

També es podrà plantejar vincular la gestió social a programes d’inserció laboral.

Buscar entitat gestora

De forma complementària a la gestió municipal, o en substitució d’aquesta, es podran establir acords per a la gestió externalitzada per part d’entitats especialitzades. Es poden plantejar 2 models d’externalització:

- **Support d’una administració de finques per a la gestió immobiliària.** Es pot establir un acord amb una administració de finques locals, amb interès en començar a gestionar habitatge de lloguer al municipi, per tal que pugui portar a terme la gestió immobiliària dels habitatges, de manera coordinada amb els serveis socials, que desenvoluparan la gestió social.
- **Support d’una entitat especialitzada en la gestió d’habitatge social.** En aquest cas s’externalitzarà tota la gestió a una entitat social especialitzada. Aquest model serà especialment adient per a habitatges destinats a unitats de convivència que accedeixin a l’habitatge en virtut de la seva participació en programes d’integració social que requereixin d’un acompanyament (social, laboral, comunitari) més intensiu.

FINANÇAMENT

Pressupost municipal	→ Es preveu que l’actuació es pugui desenvolupar per part dels serveis municipals. → Caldrà un pressupost específic per a la contractació d’un servei de manteniment i millora d’habitatges a mesura que augmenti el parc de gestió municipal: 5.000€/any a partir del 3r any. → Contractació d’entitat gestora en cas d’externalització de la gestió.
-----------------------------	--

RESPONSABLES DE GESTIÓ

Principal	→ Oficina Local d’Habitatge
Suport	→ Servei de Convivència i Civisme

CALENDARI

1r any	→ Establiment del model de gestió a desenvolupar.
2n a 6è any	→ Desplegament progressiu a mesura que augmenti el parc a gestionar.

POBLACIÓ BENEFICIÀRIA

→ Residents del parc d’habitatge protegit i social.

INDICADORS D’AVALUACIÓ

→ S’ha implementat un sistema de gestió del parc propi d’habitatges (sí/no).
--

ACTUACIÓ B2 Programa d'Actuació ConcertadaEIX ESTRATÈGIC **B – Gestionar l'habitatge protegit i social****FINALITAT**

Facilitar la gestió del patrimoni municipal de sòl i habitatge, i mobilitzar-lo per a promoure l'accés a l'habitatge.

CONTINGUT

D'acord amb el que estableix la Disposició addicional cinquena del Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, el departament competent en matèria d'habitatge (actualment la Secretaria d'Habitatge i Inclusió Social del Departament de Drets Socials) i els municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, entre d'altres, han de coordinar les seves actuacions en matèria d'habitatge mitjançant Programes d'actuació concertada.

Aquests programes han de contenir, com a mínim, els apartats següents:

- a. Diagnosi de la situació de l'habitatge al municipi, amb especial referència a les necessitats d'habitatge amb protecció oficial.
- b. Anàlisi sobre les possibilitats de mobilitzar els béns i els drets patrimonials per a la construcció d'habitatges amb protecció oficial en escenaris a dos i a cinc anys vista.
- c. Programació d'actuacions a dur a terme.
- d. La relació de béns i drets dels patrimonis públics del sòl i d'habitatge afectats a l'execució de les actuacions concertades.
- e. Concreció i coordinació de les mesures a adoptar en matèria d'intervenció sobre pisos buits per part de les administracions competents.
- f. Memòria econòmica sobre la viabilitat de les actuacions concertades, atenent els recursos disponibles a partir dels ajuts públics establerts als plans d'habitatge, dels ingressos derivats de l'impost sobre els habitatges buits, del Fons de Solidaritat Urbana previst a l'article 76 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, d'altres línies de finançament que estableixi el Govern de la Generalitat d'acord amb l'article 13.3 de l'esmentada Llei, de les fonts de finançament local, així com dels recursos que s'hagin d'obtenir de la venda de part dels habitatges amb protecció oficial per garantir la viabilitat de la mateixa actuació.

El present Pla Local d'Habitatge de Badia del Vallès cobreix els apartats a, b, c i e del Pla d'actuació concertada; mentre que l'apartat d i f queden subjectes a la creació del Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge.

Creació del Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge

La constitució del Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge (PPSH) és obligatòria per a tots els municipis que obtinguin cessions d'aprofitament en la gestió urbanística. En el cas de Badia, el PPSH serà

necessari per al desenvolupament dels polígons d'actuació urbanística PAU-1 i PAU-2, així com per a possibles futures actuacions en sòl urbà consolidat.

D'acord amb les modificacions del text refós de la Llei d'urbanisme introduïdes pel DL 17/2019 (article 10), s'haurà d'inventariar separatament els béns a incloure al PPSH de la resta de béns i drets patrimonials municipals. L'inventari i el balanç de situació del PPSH s'haurà d'actualitzar periòdicament. No es podrà alienar cap bé o dret del PPSH.

Així mateix, 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 PPSH, així com el balanç de situació d'aquest patrimoni, i trametre'ls al Registre de planejament urbanístic de Catalunya per a la seva inscripció. Badia del Vallès està previst que esdevingui municipi de demanda forta i acreditada al Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge, actualment en fase d'aprovació.

→ **Béns i recursos econòmics que integren el PPSH**

- Els terrenys obtinguts per cessió o per expropiacions urbanístiques per qualsevol instrument d'execució de planejament urbanístic o exercici dels drets de tanteig i retracte.
- Béns immobles de caràcter patrimonial adquirits amb recursos derivats de la gestió, alienació o permuta de béns integrats al PPSH.
- Altres béns immobles adquirits que l'Ajuntament acordi incorporar-hi.
- Els crèdits que tinguin com a garantia hipotecària els béns que en formen part.
- Els ingressos obtinguts com a conseqüència de la gestió o alienació del patrimoni propi, o de la substitució de qualsevol cessió urbanística pel seu equivalent en metàl·lic.
- Els ingressos obtinguts en concepte de sancions urbanístiques.
- Els ingressos derivats de la transmissió dels béns inclosos en el Registre municipal de solars sense edificar.

→ **Constitució i gestió**

La constitució del PPSH es durà a terme per acord del Ple municipal.

La seva gestió requerirà de la dedicació parcial d'una persona o equip de l'ajuntament, ja que caldrà mantenir-lo actualitzat

→ **Suport tècnic de la Diputació de Barcelona**

El Catàleg de serveis de la Diputació de Barcelona recull el Suport a la constitució del PPSH dins la línia de suport en matèria urbanística (Codi recurs: 21290) per als anys 2021, 2022 i 2023. Actualment aquest suport està destinat únicament a municipis de fins a 50.000 habitants, pel que Badia podria accedir-hi.

Malgrat això, l'Ajuntament de Badia ja ha dut a terme l'inventari de béns municipals amb el programa GPA i el suport del Servei d'Assistència Econòmico-Financera de la Diputació, pel que només li faltaria:

- Identificar béns que han de formar part del PPSH al programa GPA
- Constituir PPSH i traspasar-ho al programa
- Enviar document a la Generalitat
- Omplir camps a la plantilla que facilitarà properament la Generalitat

Memòria econòmica del programa d'actuació concertada

Posteriorment a la creació del PPSH, l'Ajuntament de Badia del Vallès i el Departament de Drets Socials hauran d'acordar una Memòria econòmica per analitzar la viabilitat de les actuacions previstes al PLH en solars i patrimoni municipals (a partir del PPSH) i amb la concurrència de recursos econòmics i financers supralocals.

FINANÇAMENT

Pressupost municipal	→ La gestió del PPSH es podrà desenvolupar pels equips tècnics municipals i per tant s'ha de considerar despesa internalitzable.
Supralocal	→ Diputació de Barcelona. Suport tècnic a través del Servei d'Assistència Econòmico-Financera.

RESPONSABLES DE GESTIÓ

Principal	→ Secretaria i intervenció municipals.
Suport	→ Oficina Local d'Habitatge.

CALENDARI

1r any	→ Suport tècnic de la Diputació de Barcelona. → Constitució del PPSH.
2n a 6è any	→ Memòria econòmica del Programa d'Actuació Concertada. → Gestió continuada en el temps.

POBLACIÓ BENEFICIÀRIA

→ Conjunt de la ciutadania.

INDICADORS D'AVUACIÓ

→ S'ha constituït el PPSH (sí/no).
→ S'ha aprovat la Memòria econòmica del programa d'actuació concertada (sí/no).

ACTUACIÓ

B3 Coordinació amb l'Agència de l'Habitatge de CatalunyaEIX ESTRATÈGIC **B – Gestionar l'habitatge protegit i social**

FINALITAT

Consolidar i ampliar els àmbits de coordinació amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya en relació a la gestió del seu parc d'habitatges i als ajuts implícits.

CONTINGUT

L'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC) disposa actualment d'un parc de 245 habitatges entre parc propi i parc cedit per entitats financeres repartits pel municipi. Els habitatges es concentren en blocs Estrella de l'Avinguda de la Mediterrània, al Carrer Algarve i a l'entorn de l'Avinguda del Cantàbric.

Tot i aquest important volum d'habitatges a gestionar, en un municipi amb importants necessitats de rehabilitació i amb comunitats de veïns nombroses, l'AHC no disposa de persones al territori que duguin a terme aquesta gestió, i les comunitats tenen dificultats per coordinar les actuacions amb l'AHC.

Així doncs, es fa necessari millorar la coordinació amb l'AHC per fer una gestió més propera dels habitatges, alhora que es reforcen els ajuts implícits per garantir el manteniment de les persones als seus habitatges.

Millora de la gestió del parc de l'AHC

L'important volum d'habitatges i la seva distribució en diferents blocs genera dificultats de gestió i d'atenció a les persones residents, i fan necessari establir mecanismes per facilitar una gestió més propera i adaptada a les necessitats de les persones residents. Per aconseguir-ho s'impulsarà el treball en diferents línies:

→ **Gestió de proximitat.** Actualment l'AHC està adquirint tots els habitatges possibles a Badia del Vallès, a través de tanteig i retracte. En alguns casos, s'està produint una important concentració en determinats blocs, el que fa necessari reforçar la capacitat de gestió per garantir el bon funcionament de la comunitat, en un moment en el que caldrà abordar actuacions de millora del parc residencial. Per fer possible que continuï l'ampliació del parc públic del municipi, i que alhora això no impliqui una dificultat de les comunitats de veïnes d'arribar a acords, caldrà aproximar la gestió al municipi, a partir d'algun dels següents mecanismes:

- **Formalitzar la figura del gestor de l'habitatge de l'AHC a Badia del Vallès.** Actualment l'AHC està representada per una persona a les trobades de la Taula d'Habitatge. Caldrà formalitzar el seu rol com a responsable de la gestió del parc, i com a contacte directe amb l'Ajuntament i amb l'administració de finques que gestiona la comunitat. Aquesta figura permetrà:
 - Tenir una major presència de l'AHC tant a les reunions de les comunitats de veïnes com en sessions obertes per resoldre dubtes i acompanyar a les persones inquilines en tot el que fa referència al seu habitatge.

- Establir mecanismes de comunicació directes amb les persones residents que facilitin la resolució de les seves problemàtiques en relació a l'habitatge.
- **Cessió d'habitatges a l'Ajuntament.** Es proposa establir uns criteris objectivables (a acordar amb l'AHC) per tal que a partir d'un volum determinat d'habitatges a la comunitat sigui l'Ajuntament qui entomi la gestió d'aquests habitatges. L'adjudicació i gestió de proximitat per part de l'OLH d'alguns dels habitatges de l'AHC podria facilitar l'acompanyament a les persones residents i l'atenció de les necessitats de millora i manteniment dels habitatges de manera ràpida. Aquest traspàs de la gestió podria facilitar alhora que l'Ajuntament es doti de capacitat de gestió del seu parc i pugui desenvolupar una gestió immobiliària i social de proximitat.
- **Regularització de les ocupacions sense títol habilitant**
Actualment l'AHC està adquirint habitatges a on normalment resideixen persones sense títol habilitant. En tots aquells casos en que és possible la regularització de les persones a l'habitatge, l'AHC fa efectiva aquesta regularització.
Per millorar les condicions de l'habitatge, i resoldre possibles problemes de convivència que s'hagin donat arran del procés d'ocupació, és necessari desenvolupar una actuació prèvia d'inspecció i millora de l'habitatge i d'establiment del marc de convivència amb la comunitat.
Per fer-ho possible caldrà impulsar una acció de proximitat en dues parts:
 - **Millora de l'habitatge.** Es proposa traslladar aquesta primera gestió a l'equip municipal per tal d'establir la necessitat d'intervenció i habilitar els mecanismes. Es podrà treballar en un acord entre l'Ajuntament i l'AHC per tal que l'Ajuntament pugui realitzar aquesta tasca que posteriorment serà abonada per l'AHC.
 - **Millora de la convivència.** En cas que s'hagin donat problemes previs de convivència arran de l'ocupació, la tècnica de convivència facilitarà un procés d'acompanyament i mediació, d'acord amb les necessitats detectades.
- **Major implicació de les entitats de l'àmbit de l'habitatge actives al municipi (Associació de Veïns, PAH) i de l'Ajuntament**
Perquè puguin fer un rol de difusió i transmissió de la informació entre l'AHC i la població inquilina, així com recollir les seves demandes i comunicar-les a l'AHC.

Manteniment i reforç dels ajuts implícits al parc públic

L'accés a ajuts implícits al pagament del lloguer de les persones que resideixen al parc públic és fonamental per garantir el manteniment de les llars més vulnerables al seu habitatge. Per tal de millorar l'accés a aquests ajuts es donarà suport a les famílies en el tràmit de sol·licitud dels ajuts implícits.

Aquest suport es donarà per part de L'OLH en coordinació amb l'AHC, o el propi gestor del parc de l'AHC al municipi (en cas que s'opti per l'establiment d'aquesta figura), que facilitaran la sol·licitud dels ajuts per evitar l'entrada en situacions de deute.

FINANÇAMENT

Pressupost municipal	→ La coordinació amb l'AHC es podrà desenvolupar per part dels equips tècnics de l'OLH i per tant s'ha de considerar despesa internalitzable. → En el cas de cessió d'habitatges a l'Ajuntament caldrà dotar-se d'un equip de gestió del parc social (actuació B1)
Supralocal	→ Es preveu que l'actuació es pugui desenvolupar per part dels serveis de l'AHC.

RESPONSABLES DE GESTIÓ

Principal	→ Oficina Local d'Habitatge → Agència de l'Habitatge de Catalunya
------------------	--

CALENDARI

1r any	→ Formalitzar la figura del gestor d'habitatge de l'AHC referent per a Badia. → Establiment de criteris objectivables per orientar la cessió d'habitatges de l'AHC a l'Ajuntament.
---------------	---

POBLACIÓ BENEFICIÀRIA

→ Residents del parc de l'AHC.

INDICADORS D'AVUACIÓ

→ Nombre d'habitatges de l'AHC cedits a l'Ajuntament.

ACTUACIÓ B4 Control del procés de desqualificacióEIX ESTRATÈGIC **B – Gestionar l'habitatge protegit i social****FINALITAT**

Gestionar el procés desqualificació per evitar un canvi desmesurat dels preus que pugui portar a la gentrificació o la guetització.

Utilitzar la inversió pública en rehabilitació per generar mecanismes de control que evitin aquests dos escenaris i permetin garantir el dret a l'habitatge al municipi.

CONTINGUT

La pràctica totalitat del parc d'habitatges de Badia del Vallès esgotarà el seu període de qualificació com a habitatges de protecció oficial entre 2023 i 2026.

- La primera qualificació està datada del 23 de juliol de 1973, per tant, caduca el 23 de juliol de 2023 i afecta la majoria dels habitatges, un total de 4.156.
- La segona qualificació està datada del 6 de febrer de 1976, per tant té vigència fins al 6 de febrer de 2026 i afecta a 1.216 habitatges.

Aquest procés suposarà que els habitatges passin a ser lliures, fet que ofereix oportunitats i riscos significatius.

→ **Oportunitats**

La desqualificació dels HPO es produeix al mateix temps que es fa imperiosa la rehabilitació del parc edificatori. Aquesta coincidència temporal ofereix una oportunitat per establir un sistema que condicioni els ajuts a la rehabilitació a l'establiment de criteris d'assequibilitat, que permeti assolir ambdós objectius.

→ **Amenaces**

Si no s'aconsegueix vincular el procés de desqualificació a la rehabilitació i millora del parc, es poden produir dos efectes adversos i contraposats. Una possibilitat és que els edificis no es rehabilitin i es doni un procés de degradació del parc residencial i de segregació de la població. Una altra possibilitat és que el pas al mercat lliure produeixi una alça del seu preu, tant si es produeixi una rehabilitació integral com si no.

Per controlar el procés de desqualificació i aprofitar les oportunitats que aquest ofereix s'impulsaran les actuacions següents.

- Difusió i formació entorn a la desqualificació.
- Delimitació d'una Àrea de Tanteig i Retracte.

Difusió i formació entorn a la desqualificació

Un pas previ per a l'establiment d'un sistema de col·laboració entre les persones propietàries i l'Administració Pública serà la difusió de les dates de la desqualificació i les repercussions que tindrà. De cara a oferir una informació veraç i plenament accessible, caldrà:

- **Comunicació de la desqualificació per part de l'Administració**
L'Agència de l'Habitatge de Catalunya ha de notificar a les persones propietàries la data de la desqualificació del seu habitatge i les implicacions que tindrà.
Aquesta notificació hauria de servir també per fer pedagogia dels drets i deures que corresponen a la propietat.
Paral·lelament, l'Ajuntament podrà fer una tasca de difusió i disseminació d'informació relativa a la desqualificació.
- **Col·laboració amb els agents del municipi**
Per maximitzar la difusió i fer pedagogia de les actuacions municipals que es volen prendre serà important comptar amb el suport dels principals agents del municipi que treballen entorn a l'habitatge: administracions de finques i entitats socials (Associació de veïns, Parròquia i PAH).
Es proposa fer una reunió amb les administracions i una altra amb les entitats socials, en que hi participin l'Ajuntament de Badia del Vallès i l'AHC, per poder comunicar de manera directa les implicacions del procés.
- **Formació sobre les implicacions de la desqualificació**
Més enllà de la notificació sobre la data i la facilitació d'informació, les persones propietàries hauran de tenir al seu abast recursos formatius que els facilitin la comprensió dels canvis i que els informin alhora de les polítiques municipals al seu abast. Aquests recursos poden incloure:
 - Fulletons informatius
 - Vídeos i altres recursos audiovisuals
 - Formacions presencials

Delimitació d'una Àrea de Tanteig i Retracte

La delimitació d'una Àrea de tanteig i retracte permetrà conèixer l'evolució dels preus de l'habitatge al municipi i poder ampliar la capacitat d'adquisició de l'Ajuntament per generar habitatge assequible i social.

S'estudiarà declarar la totalitat del municipi com a Àrea de Tanteig i Retracte mitjançant una Modificació del Pla General Metropolità amb un doble objectiu:

- Fer seguiment del procés de desqualificació dels habitatges amb protecció oficial existents al municipi, per poder intervenir en les 2 situacions extremes:
 - Controlar la possible pressió del mercat immobiliari, generada per l'interès en invertir a la ciutat, introduint mecanismes de transparència i habilitant la intervenció pública davant d'actuacions presumiblement especulatives.
 - Intervenir en el cas de processos de venda a baix preu per disposar de més eines per facilitar la millora dels habitatges i edificis.
- Facilitar l'adquisició d'habitatges per part de l'Ajuntament de Badia del Vallès per possibilitar l'ampliació del parc assequible a la ciutat de manera distribuïda. La modificació podrà recollir la possibilitat de traslladar a entitats socials habilitades el dret de tanteig i retracte.

FINANÇAMENT

Pressupost municipal	→ La difusió i formació es podran desenvolupar parcialment per part dels equips tècnics de l'OLH. → Caldrà preveure partides addicionals per a generar materials informatius i formatius: 1.000€/any durant 2 anys. → S'haurà de preveure la contractació d'un equip extern per a la delimitació d'una Àrea de Tanteig i Retracte: 15.000€.
Supralocal	→ Es preveu que la notificació i la desqualificació es desenvolupin per part dels serveis de l'AHC.

RESPONSABLES DE GESTIÓ

Principal	→ Oficina Local d'Habitatge → Servei d'Urbanisme → AHC
------------------	--

CALENDARI

1r any	→ Difusió i inici de les formacions. → Delimitació de l'Àrea de tanteig i retracte.
2n a 6è any	→ Control de la desqualificació (notificacions ATiR).

POBLACIÓ BENEFICIÀRIA

→ Conjunt de la ciutadania.

INDICADORS D'AVUACIÓ

→ Procés:	○ S'han generat materials de difusió i formació (sí/no).
→ Resultat:	○ S'ha delimitat una Àrea de Tanteig i Retracte (sí/no).

ACTUACIÓ

B5 Disciplina d'habitatge entorn al mal ús de l'habitatge protegitEIX ESTRATÈGIC **B – Gestionar l'habitatge protegit i social**

FINALITAT

Garantir que es respecten les condicions d'ús de l'habitatge protegit prèviament a la seva desqualificació.

CONTINGUT

La pràctica totalitat del parc d'habitatge de Badia es va produir en règim d'HPO de venda i es desqualificarà entre 2023 i 2026. Per evitar que la desqualificació es dugui a terme abans d'hora i que es faci un mal ús de l'habitatge mentre duri la seva qualificació, s'impulsarà la disciplina vinculada a l'habitatge protegit.

L'actuació haurà de permetre garantir que es compleixen tres requisits bàsics:

- L'ús com a primera residència. Un habitatge amb protecció oficial no es pot destinar a segona residència, a habitatge d'ús turístic o mantenir-lo buit.
- En cas de llogar-se s'haurà de fer a través dels mecanismes legalment previstos. Haurà de comptar amb el vistiplau de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, s'haurà de llogar pel preu fixat per llei, i haurà d'anar adreçat a persones que compleixin els requisits d'accés.
- En cas de venda, s'haurà d'ajustar a les condicions d'accés i preu també regulades per llei.

La disciplina vinculada a l'habitatge amb protecció oficial tindrà per objectiu que els habitatges recuperin les condicions d'habitatge assequible, ja sigui amb la recuperació de l'ús d'habitatge per part de persones que compleixen els requisits establerts per la pròpia protecció, en el cas que es trobin en règim de propietat, o per l'ajust del preu de lloguer a l'establert legalment, ja sigui a través d'un contracte al mercat privat o a través de la Borsa de lloguer assequible.

Coordinació amb l'AHC per definir l'abast de la problemàtica

Per poder portar a terme aquesta disciplina serà necessari disposar de les dades de l'AHC en relació als habitatges que ja han estat desqualificats i aquells que se'ls ha permès el lloguer. A partir d'aquestes dades bàsiques serà possible perseguir dues irregularitats bàsiques.

- **Control de lloguers.** La irregularitat del lloguer es dona en dues situacions.
 - Habitatges amb protecció oficial dels quals l'AHC n'ha permès el lloguer i la propietat els ha posat a lloguer per sobre dels preus permesos.
 - Habitatges amb protecció oficial que es lloguen sense permís de l'AHC.
 En els dos casos serà clau l'actuació municipal en relació amb les administracions de finques i agents de la propietat immobiliària, per donar a conèixer la normativa i oferir mecanismes per ajustar-s'hi, com la reducció del preu del lloguer o la inclusió a la Borsa de lloguer.

- **Control de vendes fora del preu protegit.** La identificació de vendes no ajustades al preu es farà a través de diferents mecanismes:
- La delimitació de Badia com a àrea subjecte a tanteig i retracte permetrà identificar les transaccions en curs i verificar que s'acullen a les condicions legals.
 - Coneixement municipal. L'Ajuntament través del seu coneixement del territori podrà identificar vendes fora del preu protegit. Alhora es farà un treball amb els administracions de finques i agents de la propietat immobiliària per informar de la irregularitat d'aquesta pràctica.

FINANÇAMENT

Pressupost municipal	→ Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals. → S'haurà de preveure la contractació d'un equip extern per a la delimitació d'una Àrea de Tanteig i Retracte (veure B4).
Supralocal	→ Es preveu que l'actuació es pugui desenvolupar per part dels serveis de l'AHC.

RESPONSABLES DE GESTIÓ

Principal	→ Oficina Local d'Habitatge → Serveis jurídics → AHC
------------------	--

CALENDARI

1r any	→ Implementació de la disciplina, començant pels HPO que es desqualifiquen el 2023.
2n a 5è any	→ Implementació i seguiment fins a 2026.

POBLACIÓ BENEFICIÀRIA

→ Conjunt de la ciutadania.

INDICADORS D'AVUACIÓ

→ Nombre d'habitatges protegits llogats o venuts a un preu superior al corresponent al règim de protecció oficial.
--



C. DIVERSIFICAR LES TIPOLOGIES RESIDENCIALS

La homogeneïtat del parc d'habitatge existent a Badia representa un repte per a la provisió d'habitatge adaptat a les necessitats canviants de la població i és un dels motius pels quals la població jove abandona el municipi. La diversificació tipològica del parc i la generació de nou habitatge permetran donar resposta a les necessitats i adaptar-se a les preferències de la ciutadania.

Els espais lliures entorn als edificis residencials es troben actualment infrautilitzats i en alguns casos presenten deficiències en el seu manteniment. L'activació d'aquests espais per a usos comunitaris o privatis vinculats a la reconversió de plantes baixes contribuirà a la diversificació del parc alhora que repercutirà en una millora del paisatge urbà.

Idees clau

- Redefinir l'espai públic amb perspectiva de gènere.
- Activar els espais lliures.
- Fomentar la personalització dels edificis.
- Generar habitatge divers en el parc existent i a través de nous desenvolupaments.

Actuacions

C1. Millora de l'apropiació dels espais entorn als habitatges

C2. Activació i reconversió de plantes baixes

C3. Diversificació tipològica del parc existent

C4. Desenvolupament de planejament per a la generació de nous habitatges

ACTUACIÓ

C1 Millora de l'apropiació dels espais entorn als habitatgesEIX ESTRATÈGIC **C – Diversificar les tipologies residencials**

FINALITAT

Facilitar l'ús dels espais lliures entorns als blocs per a l'ús privatiu.**Millorar el sentiment de pertinença i l'apropiació de les persones residents de l'entorn.**

CONTINGUT

L'estructura urbana de Badia del Vallès, a partir de blocs residencials de dimensió mitjana i gran, fa difícil l'apropiació per part del veïnat dels espais entorn als blocs, ja que no tenen una relació directa amb els habitatges en planta baixa.

Per millorar la qualitat urbana de Badia es proposa estudiar la redefinir l'espai públic amb perspectiva de gènere i estudiar mecanismes per facilitar l'apropiació de l'entorn dels blocs per part dels habitatges en planta baixa.

Jardins de l'entorn dels habitatges a les plantes baixes

La configuració dels espais lliures entorn als blocs, sense una funcionalitat clara i en contacte amb baixos residencials, justifica que se'n cedeixi l'ús a l'habitatge en planta baixa que hi té un accés directe. Aquesta apropiació d'espais comunitaris pot revertir en una millora del seu manteniment que contribueix a la millora del paisatge urbà.

Aquest ús privatiu ja s'està produint de manera espontània en alguns casos on els habitatges estan mantenint i utilitzant aquests espais tot i no tenir-hi un accés directe. Així doncs, es proposa estudiar l'estructuració d'aquesta resposta espontània per donar una major qualitat als habitatges en planta baixa que redundi en la millora de l'entorn i en una diversificació del tipus d'habitatge present a Badia. Alhora, la formalització de la cessió suposaria una major seguretat jurídica per al conjunt de la comunitat de veïnes i permetria que les persones interessades facin una inversió d'adequació i manteniment.

Per impulsar l'estudi de la mesura es preveu que s'hagin de seguir els següents criteris.

- **Garantir la propietat comunitària dels espais.** Prèviament a l'inici de qualsevol actuació caldrà assegurar que aquests espais són propietat de la comunitat, i que no han estat cedits a l'Ajuntament, ja que en aquest cas tots els acords s'haurien d'establir amb l'Ajuntament.
- **Assessorament legal per definir els mecanismes d'actuació a l'abast municipal.**
- **Establiment d'un contracte de cessió.**
Es proposa estudiar un model de contracte de cessió, a l'abast de les comunitats de veïnes, que reculli els criteris següents.
 - **Condicions i contrapartida.** En termes generals, la cessió tindria com a contrapartida l'obligació de mantenir adequadament l'espai i, per tant, no contemplarà una contrapartida econòmica. La no onerositat seria especialment

important per aquells espais de difícil accés, com per exemple els testers dels blocs en H.

Malgrat això, en algunes circumstàncies es pot plantejar l'abonament d'un cànon, com en el cas dels blocs Estrella, on l'espai de jardí és considerable.

- **Tancament.** S'estudiarà un model estàndard de tanca que combini una parc opaca i una part vegetal i que serà d'obligat compliment per als habitatges que s'apropiïn de l'espai.
- **Acompanyament** a les comunitats de veïnes per facilitar l'acord per a la cessió dels espais comunitaris als habitatges en plana baixa. Aquest acompanyament el podrà realitzar el Servei de mediació.
- **Obertura de les plantes baixes al jardí**
 - **Elaboració d'un projecte municipal per facilitar l'apropiació.** Es proposa que l'Ajuntament estableixi el criteri de les obertures que es podrien realitzar per facilitar l'accés a l'espai cedit per tal que totes les intervencions mantinguin un mateix criteri pel que fa a la dimensió i al tipus de tancament. Caldrà valorar la possibilitat de preveure aquesta obertura de les plantes baixes en els projectes de substitució de les galeries d'amiant dels blocs estrella de manera que ja es faciliti des de la pròpia rehabilitació aquesta obertura.
 - **Permetre l'accés als habitatges des del jardí, generant nous accessos a l'espai públic.** La possibilitat d'obrir portes d'accés a aquests espais permetria ampliar els recorreguts que es donen a l'espai públic i evitar l'existència de punts poc transitats.

Personalització dels blocs

Els blocs de Badia del Vallès no presenten característiques distintives que facilitin la identificació de les persones residents amb el seu bloc. Alhora, la rehabilitació de la Caserna de la Guàrdia Civil ha permès veure els efectes que una nova imatge exterior dels edificis pot portar en quant a la valoració de la pròpia comunitat.

Per facilitar l'apropiació dels espais i la identificació dels blocs es planteja una doble intervenció:

- **Murals en mitgeres.** Es proposa definir un conjunt de mitgeres i testers a partir de la gestió i el treball comunitaris on desenvolupar murals que fomentin la identitat col·lectiva de la ciutat però alhora serveixin per diversificar el paisatge urbà. S'estudiarà la possibilitat d'establir subvencions per a la seva realització.
- **Elements de diferenciació en els projectes de rehabilitació**
La rehabilitació del parc d'habitatges permetrà incloure elements de diferenciació que permetin enriquir el paisatge urbà i la seva legibilitat. Aquests poden incloure la substitució dels tancaments de ferro per tancaments de diferents colors o la diversificació cromàtica entre els edificis.

Redefinició de l'espai públic amb perspectiva de gènere

Per últim, es considera clau abordar la redefinició d'aquests espais incorporant la perspectiva de gènere per tal de garantir-ne un ús sense discriminacions. Per aquest motiu caldrà promoure un disseny i gestió de l'entorn que integri criteris de seguretat, gènere i interseccionalitat. En aquest sentit, un dels objectius principals serà la reducció de la percepció d'inseguretat i per que

viuen les dones i que limita la seva llibertat, la mobilitat (sobretot a la nit), el sentiment de pertinença i la participació.

Com a punt de partida es proposa realitzar una auditoria, a partir de marxex exploratòries i la participació del veïnat i agents claus, que permeti desenvolupar una diagnosi de la seguretat urbana amb perspectiva de gènere. Així com la incorporació d'accions que abordin els sis principis bàsics per un entorn segur per a les dones:¹⁷

- **Saber on ets i a on vas:** senyalització que afavoreixi l'orientació, la llegibilitat de l'espai i la informació amb llenguatge no sexista.
- **Veure i ser vista:** promoure la visibilitat, tant la capacitat de veure i ser vista a l'espai, com el reconeixement simbòlic de les dones com agents socials.
- **Escoltar i ser escoltada:** fomentar la concurrència de persones de forma continua i simultània a partir de la diversitat d'usos i activitats.
- **Poder-se escapar i obtenir auxili:** garantir una vigilància formal i/o accés a ajuda perquè hi ha persones a prop que generen confiança i que tenen la capacitat i la voluntat de donar auxili.
- **Viure en un ambient net i acollidor:** planificar i mantenir els llocs amb tot allò necessari per a poder desenvolupar les diferents activitats de la vida quotidiana.
- **Actuar col·lectivament:** facilitar l'existència de xarxes socials, la realització d'activitats col·lectives i reconèixer les dones com agents clau generadors de comunitat.

FINANÇAMENT

Pressupost municipal	→ L'acompanyament necessari per a promoure els acords en el sí de les comunitats de veïnes es podrà desenvolupar pels equips tècnics municipals i per tant s'ha de considerar despesa internalitzable. → Contractació de suport extern per definir els mecanismes d'actuació a l'abast municipal: 12.000€. → Subvencions, bonificacions i/o exempcions orientades a promoure la gestió comunitària dels espais lliures. → Subvencions per a la realització dels murals. → Es pot preveure un estalvi en el cost de manteniment d'aquests espais per part de l'Ajuntament a mesura que l'assumeixin les comunitats.
-----------------------------	--

RESPONSABLES DE GESTIÓ

Principal	→ Servei d'Urbanisme. → Serveis jurídics. → Oficina Local d'Habitatge.
------------------	--

CALENDARI

1r i 2n any	→ Guia municipal sobre criteris d'ús i gestió col·lectiva dels espais comunitaris. → Model de contracte de cessió dels espais.
--------------------	---

¹⁷ Font: Entorns habitables, Col·lectiu Punt 6, 2017. A partir de la *Guide d'aménagement por un environnement sécuritaire*, coordinada per Anne Michaud, 2001.

POBLACIÓ BENEFICIÀRIA

- Conjunt de la ciutadania.
- Unitats de convivència que resideixin en habitatges en planta baixa.

INDICADORS D'AVUACIÓ

- Estudi de la cessió d'espais comunitaris a comunitats de veïns i veïnes i/o als propietaris d'habitatges en planta baixa (sí/no).

ACTUACIÓ C2 Activació i reconversió de plantes baixes**EIX ESTRATÈGIC C – Diversificar les tipologies residencials****FINALITAT**

Generar activitat comercial o ús residencial a les plantes baixes actualment infrautilitzades.

CONTINGUT

Badia del Vallès presenta una diversitat d'usos a les plantes baixes, amb algunes destinades a usos comercials i de restauració i d'altres destinades a habitatge. No obstant, actualment hi ha nombroses plantes baixes de propietat municipal sense ús, ja que l'ús comercial per al qual havien estat concebudes no s'adequa a les dimensions de les pròpies parcel·les (excessivament petites i sense possibilitats d'unificació), alhora que la reducció de la població del municipi, degut a la reducció de la dimensió de la llar, ha fet reduir l'activitat comercial.

Així doncs, es planteja la necessitat de repensar els usos de les plantes baixes amb l'impuls de l'ús d'habitatge i d'usos comunitaris, amb capacitat alhora d'apropriar-se dels espais comunitaris entorn dels propis blocs.

Com a pas previ es planteja la necessitat d'establir en quins eixos es potenciarà la transformació cap a l'ús d'habitatge i en quins es potenciarà l'activitat comercial.

- **Eixos comercials prioritaris.** Inclourà principalment l'avinguda Burgos i l'avinguda del Cantàbric. S'abordarà un triple procés:
 - Dinamització comercial.
 - Ampliació dels baixos comercials
 - Impuls de la implantació d'activitats comunitàries
- **Eixos de reconversió.** Inclourà la resta de carrers del municipi, tot i que es pot preveure l'inici per aquells carrers amb un major nombre de locals tancats o per als quals es preveu inviable la recuperació de l'ús comercial.

Transformació de les plantes baixes en desús en habitatges

Com a pas prèvia a la transformació l'Ajuntament establirà diferents projectes de reconversió a partir de l'anàlisi dels locals existents, de manera que es puguin generar habitatges de característiques diverses, que alhora podran apropiar-se dels espais comunitaris que hi donen front, generant una tipologia no existent fins ara al municipi.

- Habitatges amb dimensions equivalents als existents a la resta de plantes.
- Habitatges de menors dimensions a partir de la divisió de 2 locals buits en 3 habitatges.
- Habitatges amb majors dimensions a partir de la unió entre dos locals comercials o bé per l'ampliació frontal o posterior del local. Aquesta ampliació permetria generar habitatges de dues habitacions que en el cas dels habitatges adaptats per a gent gran permetrien que es disposés d'una habitació per a una persona cuidadora.

La transformació de les plantes baixes, de titularitat municipal, es plantejarà a partir de 2 accions:

→ **Programa de masoveria urbana**

L'Ajuntament estudiarà la implementació d'un programa de Masoveria Urbana i hi destinarà part dels locals buits dels quals disposa. El programa consisteix en la cessió dels locals a canvi de l'assumpció de les obres de reconversió per part de les persones que hi aniran a viure. L'Ajuntament també podria facilitar els materials per dur a terme part de les obres.

Per implementar aquesta actuació caldrà:

- Difondre el model per atraure a les persones interessades en poder-se autoadequar el seu habitatge.
- Establir un model de contracte, que detalli les obres a realitzar, el termini i les condicions en que s'han d'executar.
- Preveure una possible aportació de materials per part de l'Ajuntament. Permetrà fomentar l'autoconstrucció i l'assequibilitat en l'accés a l'habitatge.
- Suport tècnic per part del servei d'Urbanisme, per facilitar el seguiment de les obres d'adequació.

El primer pas per fer possible aquest mecanisme seria l'establiment d'una Borsa de persones masoveres que permeti identificar l'interès en la iniciativa i les característiques de les persones interessades.

→ **Incorporació de nous habitatges al programa municipal de lloguer adaptat per a la gent gran en plantes baixes**

L'ajuntament ha generat 2 habitatges en plantes baixes reconvertides mitjançant subvencions de la Diputació de Barcelona, i disposa de fins a 20 locals que podrien reconvertir-se. Aquests habitatges estan destinats a persones grans amb mobilitat reduïda i es gestionen des de l'OLH. Per incorporar nous habitatges al programa, l'Ajuntament haurà de recórrer noves subvencions de la Diputació de Barcelona a l'adequació.

Complementàriament el programa d'intercanvi d'habitatges permetrà que la persona que ocupa l'habitatge de nova creació en planta baixa cedeixi temporalment el seu habitatge a la Borsa de lloguer.

El programa s'articula de la següent manera:

- Accés a un habitatge del programa municipal de lloguer adaptat per a la gent gran per part d'una unitat de convivència que actualment disposa d'un habitatge en règim de propietat i compleix els requisits per accedir al programa.
- Cessió de l'habitatge en propietat al programa de la Borsa el període que la persona resideixi als baixos.

Ampliació dels baixos comercials

En el cas dels baixos situats als eixos comercials, es planteja la seva ampliació per la part posterior per facilitar la creació d'uns locals amb unes dimensions adequades a l'activitat comercial i de restauració. La Modificació del Pla General Metropolità i del Pla Comarcal de

Sabadell dintre del terme municipal de Badia, ja introdueix els ajustos necessaris per poder portar a terme aquesta ampliació.

El Pla Estratègic Imagina Badia estima que dels 252 locals existents (13.645m²), 87 es podrien ampliar (1.404m² en total).

Per a fer-ho s'impulsaran les següents mesures:

- **Establir els criteris bàsics de la transformació:**
 - Determinar si tota transformació haurà de tenir la mateixa fondària o s'admetran variacions. En principi serà uniforme i serà la ja recollida a la modificació del Pla General Metropolità i del pla General de la comarca urbanística de Sabadell dintre de l'àmbit del terme municipal de Badia del Vallès – 12 de juliol del 2000).
 - Definir el tipus de tancament de la planta baixa,
 - Definir el tipus de tancament de la terrassa en planta pis i la possibilitat que una part d'aquest espai sigui tancat per ampliar la dimensió de l'habitatge.
- **Acompanyament a les comunitats de veïnes** per permetre l'acord de l'ampliació de les plantes baixes i l'ús per part de la planta primera de la terrassa resultant. Caldrà avaluar la possibilitat d'establir contrapartides a la comunitat per portar terme la intervenció.

Dinamització comercial

Pel que fa als locals situats als eixos comercials prioritaris i que actualment estan en desús s'inclouran al projecte de dinamització comercial "by Badia" mitjançant un pla de dinamització específic per destinar-los a un ús comercial i contribuir a la consolidació dels eixos.

L'àrea de Comerç de l'Ajuntament ha posat en marxa la iniciativa Artesania urbana by Badia, que vol incentivar l'obertura de botigues-taller i reactivar locals comercials de la ciutat. Actualment l'Ajuntament ofereix 4 locals comercials perquè s'hi puguin instal·lar negocis relacionats amb l'artesanía urbana, com ara el grafiti, la il·lustració, el còmic, la serigrafia o la creació amb materials reciclats.

FINANÇAMENT

Pressupost municipal	→ L'acompanyament necessari per a promoure els acords en el sí de les comunitats de veïnes es podrà desenvolupar pels equips tècnics municipals i per tant s'ha de considerar despesa internalitzable. → Borsa de lloguer. → Programa de Masoveria: 9.000€. → Finançament de les obres per a la incorporació de nous habitatges al programa municipal de lloguer adaptat per a la gent gran en plantes baixes: 48.000€ al final del període. → Pla de dinamització comercial "by Badia".
Supralocal	→ Diputació de Barcelona. Subvencions destinades a rehabilitar habitatges que siguin titularitat o cedit als Ajuntaments.

RESPONSABLES DE GESTIÓ

Principal	→ Servei d'Urbanisme → Oficina Local d'Habitatge
Suport	→ Àrea de Marca de Ciutat

CALENDARI

1r any	→ Divisió dels eixos comercials i pla de dinamització comercial. → Incorporació d'habitatges al programa municipal de lloguer adaptat.
2n any	→ Ampliació de baixos comercials.
3r any	→ Llançament del programa de masoveria urbana.

POBLACIÓ BENEFICIÀRIA

→ Conjunt de la ciutadania. → Persones grans amb problemes de mobilitat.

INDICADORS D'AVUACIÓ

→ Nombre d'habitatges generats en locals en planta baixa reconvertits. → Nombre de locals comercials activats.

ACTUACIÓ C3 Diversificació tipològica del parc existent**EIX ESTRATÈGIC C – Diversificar les tipologies residencials****FINALITAT**

Reformar els edificis i habitatges existents per generar noves tipologies d'habitatge que s'adaptin a les necessitats de les llars.

CONTINGUT

La diversificació tipològica del parc existent es produirà en el marc de processos de rehabilitació integral que permetin incidir en la configuració dels habitatges existents, la seva potencial ampliació i/o la creació de nous habitatges mitjançant remunes.

Es plantegen 4 iniciatives per a la diversificació del parc existent:

- Divisió d'habitatges existents.
- Ampliació dels habitatges amb una nova crugia de façana.
- Planificació de remunes.
- Reactivació del Pla Director d'Obres Revisat als blocs Estrella.

Divisió d'habitatges existents

L'objectiu és el de crear habitatges més petits que s'adaptin a les necessitats de llars unipersonals i que permetin major flexibilitat. Aquesta acció s'impulsarà a partir de:

- **Projecte base municipal** que identifiqui el potencial de generació de nous habitatges a cada tipologia d'edifici en base a la divisió d'habitatges existents.
Es planteja desenvolupar diferents tipologies:
 - Tipologia d'habitatge flexible, que incorpori habitacions satèl·lit que es puguin incorporar a diferents habitatges i permeti que aquests s'adaptin a les necessitats de les diferents unitats de convivència.
 - Habitatges de menors dimensions en les transformacions a habitatge de les plantes baixes.
 - Divisió d'habitatges en el marc de processos d'incorporació d'ascensors que afectin la configuració actual dels habitatges i obrin la possibilitat a canviar-la.
- **Avaluació de l'encaix amb el planejament vigent.** Tot i que la densitat d'habitatges de Badia és inferior a la permesa al PGM i per tant hi ha marge per augmentar-la sense necessitat de modificar el planejament vigent, caldrà avaluar les implicacions de la possible divisió de diferents habitatges. En aquest cas, els nous habitatges, per sobre de la densitat permesa, es destinarien a habitatge amb protecció oficial, per evitar la necessitat de cessions.
- **Support** a les comunitats i unitats de convivència interessades a partir del projecte elaborat.

Ampliació dels habitatges amb una nova crugia de façana

L'ampliació dels habitatges existents es podrà plantejar en processos de rehabilitació que impliquin que es generi una nova crugia de façana, principalment amb l'objectiu de millorar l'eficiència energètica de l'edifici i d'instal·lar ascensors plenament accessibles en el cas dels blocs Alcalà.

Aquesta acció s'impulsarà a partir de:

- **Projecte base municipal** a partir de l'estudi ja realitzat per dur a terme un projecte pilot de rehabilitació energètica.
- **Modificació de planejament per permetre l'ampliació.**
- **Suport jurídic i acompanyament** a les comunitats.

Planificació de remunes

Les remunes de les edificacions actuals permetrien generar habitatges de noves tipologies, inclosos els àtics, que actualment no existeixen al municipi. També suposarien una font d'ingressos addicional per a les comunitats de veïnes per finançar el procés de rehabilitació.

Aquesta acció s'impulsarà a partir de:

- **Projecte base municipal.** Per fer possible la incorporació de remunes caldrà realitzar un estudi previ de la seva configuració i de la capacitat estructural dels propis edificis d'assumir aquesta intervenció. Es proposa que aquesta anàlisi es porti a terme per part de l'Ajuntament de Badia del Vallès per facilitar-ne la implementació i garantir que totes les intervencions que es portin a terme tenen les mateixes característiques. Actualment ja se sap que els blocs Estrella (actualment PB+5) tenen capacitat estructural per admetre fins a 2 plantes més.
- **Modificació de planejament per permetre l'ampliació.**
- **Definir el model de gestió** que permeti revertir els ingressos que generin les remunes en millores a la comunitat de veïnes.
- **Suport jurídic i acompanyament** a les comunitats.

Reactivació del Pla Director d'Obres Revisat

Aquest Pla Director impulsat per l'AHC facilita el finançament de la substitució dels elements d'amiant dels blocs Estrella i l'ampliació dels habitatges amb un espai de galeries.

S'analitzarà la recuperació de la implementació d'aquest Pla a partir de 4 accions.

- Revisió del Pla per garantir que s'adequa a les noves necessitats i en cas contrari revisar-lo i actualitzar-lo.
- Possible ajust del projecte per permetre l'accés directa als espais lliures de l'entorn de l'habitatge en cas que l'habitatge vulgui apropiar-se'ls, d'acord amb la comunitat.
- Reforç del treball amb les comunitats de veïnes per reincentivar la substitució.
- Ajust de les condicions econòmiques en el cas que l'Agència de Residus pugui oferir un major suport a les comunitats per a la intervenció. Caldrà valorar l'adequació d'aquesta reducció del cost tenint en compte que hi ha comunitats que ja han desenvolupat la iniciativa a un major cost, però que alhora pot ser un incentiu per a comunitats que puguin no haver portat a terme la intervenció pel seu cost.

FINANÇAMENT

Pressupost municipal	→ El desenvolupament dels projectes base municipals i les modificacions de planejament es podran dur a terme per part dels equips tècnics municipals i s'ha de considerar despesa internalitzable. → Caldrà preveure partides addicionals per a la subcontractació d'alguns serveis: 23.500€ en dos anys. → Subvencions a canvi de que habitatge de nova creació sigui HPO.
Supralocal	→ Agència de l'Habitatge de Catalunya. Pla Director d'Obres Revisat.

RESPONSABLES DE GESTIÓ

Principal	→ Servei d'Urbanisme
Suport	→ Oficina Local d'Habitatge

CALENDARI

1r any	→ Projectes base municipals. → Inici de les modificacions de planejament.
2n a 6è any	→ Acompanyament en la implementació.

POBLACIÓ BENEFICIÀRIA

→ Conjunt de la ciutadania.

INDICADORS D'AVUACIÓ

→ Procés:	○ S'han desenvolupat els estudis pertinents (sí/no).
→ Resultat:	○ Nombre d'habitatges creats per divisió d'habitatges existents. ○ Nombre d'habitatges creats per remunes. ○ Nombre d'habitatges ampliat.

ACTUACIÓ**C4 Desenvolupament de planejament per a la generació de nous habitatges****EIX ESTRATÈGIC****C – Diversificar les tipologies residencials****FINALITAT**

Generar habitatge nou a partir de tipologies diferents a les que predominen actualment al municipi.

CONTINGUT

La diversificació tipològica del parc existent també passarà per la creació d'habitatge nou que complementi les tipologies existents a Badia i ajudi a consolidar els eixos i zones mixtes d'habitatge, equipaments i activitat econòmica. S'impulsaran les modificacions i desenvolupament de planejament necessaris per a fer viable la implantació d'habitatges, allotjaments i una residència d'estudiants a Badia.

Les modificacions i el desenvolupament del planejament incidiran als entorns de potencialitat següents:

- **Extrem sud-oest de l'Avinguda Burgos**
Se seguirà treballant la Modificació puntual del PGO per a la reordenació de l'extrem sud-est de l'eix comercial de Badia del Vallès per a generar nou sòl residencial que pugui acollir noves promocions d'habitatge assequible mitjançant models diversos (veure Actuació D1).
- **Reconversió d'equipaments en allotjaments dotacionals**
El Molí i l'entorn del Centre Antonio Machado són equipaments municipals actualment amb un ús molt reduït i que podrien reconvertir-se parcialment en allotjaments dotacionals.
Des de l'aprovació del DL 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, s'ha substituït la figura de l'habitatge dotacional per la de l'allotjament dotacional, que es regula urbanísticament com a equipament comunitari. Així doncs, la regulació urbanística actual permetria que es desenvolupessin allotjaments dotacionals en aquest sòl d'equipaments.
- **Escola Empordà (Antic centre Antonio Machado)**
L'antic centre Antonio Machado és un sòl d'equipaments de 3.800m² de sostre que actualment únicament l'utilitza la brigada local d'obres com a magatzem. Actualment està en estudi, amb al suport de la Diputació de Barcelona, per rehabilitar-ne els edificis i acollir un equipament mixt per a estudiants i gent gran.
- **Residència estudiantil**
La proximitat de Badia amb el campus de la UAB ofereix un gran potencial per a l'atracció de població jove i el desenvolupament d'una residència estudiantil al municipi. Aquesta residència s'està plantejant actualment com a part de la recuperació de l'antic Antonio Machado.

FINANÇAMENT

Pressupost municipal	→ El desenvolupament i les modificacions de planejament es podran dur parcialment a terme per part dels equips tècnics municipals i s'han de considerar despesa internalitzable. → Caldrà preveure partides addicionals per a la contractació de suport tècnic: 12.000€.
-----------------------------	---

RESPONSABLES DE GESTIÓ

Principal	→ Servei d'Urbanisme
Suport	→ Oficina Local d'Habitatge

CALENDARI

2n any	→ Redacció i aprovació de la Modificació puntual del PGOU per a la reordenació de l'extrem sud-est de l'eix comercial de Badia del Vallès. → Identificació d'un espai per acollir una residència d'estudiants, i implementació dels instruments de planejament pertinents.
3r a 6è any	→ Desenvolupament d'allotjaments dotacionals en sòl d'equipament infrautilitzat.

POBLACIÓ BENEFICIÀRIA

→ Conjunt de la ciutadania.

INDICADORS D'AVUACIÓ

→ Modificacions de planejament aprovades (sí/no).



D. AMPLIAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL

La desregulació de l'habitatge protegit privat deixarà a Badia amb un parc d'habitatge assequible i social limitat, incapaç de donar resposta a les necessitats d'habitatge que té i tindrà el municipi en el futur. L'Agència de l'Habitatge de Catalunya disposa d'un parc d'habitatge assequible significatiu, però es troba concentrat en algunes comunitats i zones del municipi, fet que en alguns casos pot generar problemes de convivència.

L'adquisició d'habitatges per part de l'Agència i la captació d'habitatge privat seran dos instruments fonamentals per a augmentar el parc d'habitatge assequible al municipi. La gestió directa de la Borsa de lloguer per part de l'Oficina Local d'Habitatge representa una oportunitat per potenciar aquest instrument.

Més enllà de captar habitatge existent, serà necessari impulsar noves promocions d'habitatge assequible que permetin generar noves tipologies. Aquestes promocions es podran tirar endavant amb la participació de promotors socials que permetin diversificar també els règims de tinença i els operadors d'habitatge presents a Badia.

Idees clau

- Garantir un parc d'habitatge assequible estable en el temps.
- Impulsar una política de promoció d'habitatge de lloguer i tinences intermèdies.
- Millorar la distribució de l'habitatge assequible.
- Diversificar els operadors que promouen habitatge assequible al municipi (públics, privats i socials).

Actuacions

D1. Impuls de noves promocions d'habitatge assequible

D2. Captació d'habitatge privat i buit destinat a la Borsa de lloguer

D3. Adquisició d'habitatges

ACTUACIÓ

D1 Impuls de noves promocions d'habitatge assequible

EIX ESTRATÈGIC

D – Ampliar el parc d'habitatge assequible i social

FINALITAT

Disposar d'un parc d'habitatge assequible protegit estable al municipi.

CONTINGUT

El parc d'habitatges de Badia es troba actualment protegit pràcticament en la seva totalitat. No obstant, la protecció dels habitatges acabarà en els propers anys, i al tractar-se d'habitatges de propietat privada en la seva majoria, la seva assequibilitat passarà a dependre de les condicions del mercat lliure. És per això que és imprescindible impulsar noves promocions d'habitatge assequible que permetin disposar d'un parc d'habitatge protegit estable en el futur.

A l'hora de plantejar els models a desenvolupar caldrà identificar els col·lectius als quals s'adreçarà l'habitatge, els règims de tinença a desenvolupar, així com els mecanismes d'adjudicació de sòl i promoció dels habitatges.

Tipus d'operador

Per ampliar el parc d'habitatge assequible al municipi es podran desenvolupar els sòls municipals des del propi ajuntament (promoció directa) o mitjançant entitats públiques o privades. Donada la manca d'experiència municipal en la promoció directa i els recursos disponibles limitats, s'aposta per implementar diferents models de promoció per part d'entitats especialitzades en la promoció i gestió d'habitatge assequible.

- **Cooperatives d'habitatge en cessió d'ús.** Requeriran d'un treball previ de difusió del model i d'acompanyament a les persones interessades en formar part del grup motor. La promoció la podran tirar endavant les persones auto-organitzades amb el suport d'alguna entitat especialitzada en l'acompanyament a grups, o una cooperativa d'habitatge ja constituïda. La cessió de sòl o patrimoni públic és un dels principals mecanismes per facilitar la implantació del model.
- **Habitatges de lloguer i dret de superfície per part de Fundacions i Entitats socials.** La cessió de sol a fundacions i entitats socials reconegudes com a promotores socials pot facilitar que aquestes generin habitatge de lloguer assequible al municipi. Així mateix, aquestes entitats podrien beneficiar-se de l'exercici del dret de tanteig i retracte en tant que promotores socials.
- **Habitatges de lloguer promoguts per Habitatge Metròpolis Barcelona.** Es tracta d'una entitat participada per l'Àrea Metropolitana de Barcelona, l'Ajuntament de Barcelona i promotores privades que té per objectiu construir i gestionar de forma estable un parc assequible de lloguer a l'entorn metropolità.

La cessió de sòl a Badia facilitaria que l'entitat pogués generar habitatge de lloguer assequible al municipi.

Diversificació del tipus de recurs residencial

Per facilitar la diversificació dels col·lectius atesos i millorar la integració de les persones residents, sigui quina sigui la seva situació en relació a l'habitatge, s'impulsarà la promoció tant d'habitatges com d'allotjaments dotacionals, que puguin donar resposta tant a la necessitat permanent com urgent d'accés a l'habitatge.

Per aconseguir-ho, s'impulsaran promocions d'habitatge, promocions únicament d'allotjaments i promocions mixtes.

- **Ubicació en les promocions residencials.** Es poden desenvolupar en plantes o espais específics en les pròpies promocions residencials. Permetrà ampliar els col·lectius atesos i afavorir la mixtura.
- **Promocions exclusives d'allotjaments dotacionals.** S'impulsarà la promoció d'allotjaments dotacionals en sòl amb aquest ús exclusiu previst, que podran ser compatibilitzats amb usos d'equipaments.

Aquestes promocions permetran atendre a tots els col·lectius amb necessitats d'accés a un allotjament de manera temporal, ja sigui prèviament a l'accés a un habitatge públic o a la cerca d'una solució habitacional al mercat lliure, ja sigui a partir de mitjans propis o amb suport públic. Seran un mecanisme clau com a recurs pont per evitar l'estada d'unitats de convivència que han perdut l'habitatge en hostals, fins que accedeixen a un recurs permanent.

Col·lectius als quals s'adreça

De cara a definir els tipus d'habitatges i allotjaments a desenvolupar, caldrà identificar els col·lectius als quals es volen adreçar:

- **Persones grans:** S'adreçaran a persones amb autonomia, però que no poden mantenir-se al seu propi habitatge.
- **Persones joves:** Facilitarà l'emancipació de les persones joves al propi municipi.
- **Col·lectius vulnerables:** S'adreçaran especialment a unitats de convivència que han perdut l'habitatge, famílies monomarentals o monoparentals.

Règim de tinença a promoure

El règim de tinença tindrà repercussions respecte l'assequibilitat dels habitatges i el tipus de convivència que s'estableixi en el sí de la comunitat de veïnes. En aquest sentit, s'estudiarà la promoció d'una combinació de diferents règims de tinença per facilitar la generació d'habitatge divers al municipi.

- **Lloguer:** Acostuma a ser un dels règims més assequibles. No requereix la participació dels futurs residents en el disseny i implementació de la promoció, ni necessàriament en la gestió immobiliària i social de l'edifici.
- **Cooperatiu en cessió d'ús:** Les persones residents ostenten un dret d'ús dels habitatges en tant que membres de la cooperativa, i han de pagar un cànon mensual (equivalent a un lloguer assequible) i un capital inicial retornable en cas d'abandonar la cooperativa. Aquest règim requerirà de la participació activa de les futures residents en les fases de disseny, implementació i gestió de l'edifici, i en la majoria dels casos inclou un programa d'espais compartits amb l'objectiu de promoure un model de convivència més activa entre el veïnat.
- **Dret de superfície:** Es tracta d'un dret real d'ús sobre la propietat, que permet que la propietat del sòl quedi en mans municipals. Aquest dret pot fer referència a la forma de

cessió del sòl a una promotora social, o al vincle legal que s'estableix entre la propietat del sòl i cadascuna de les persones residents de forma individualitzada. En aquest segon cas, el preu d'adquisició del dret equivaldria aproximadament al 80% del preu de venda per a HPO, i tindria una duració màxima de 99 anys.

Mecanismes d'adjudicació del sòl

Els mecanismes d'adjudicació de sòl públic a promotores socials dependran fonamentalment del tipus de bé (patrimonial o demanial) i podran ser per alienació (venda), dret de superfície o concessió administrativa.

Per al desenvolupament d'habitatges i allotjaments es recomana l'ús del dret de superfície a 75 anys, que garanteix el manteniment de la titularitat pública del sòl, alhora que facilita un temps de cessió prou llarg per a fer viable la inversió per part de l'entitat adjudicatària del dret de superfície, prèviament al retorn del sòl (amb l'edificació) a l'ajuntament. En el cas que s'opti per l'adjudicació d'un dret de superfície (75 anys) a favor de l'entitat o cooperativa aquesta cessió es podrà fer a través de diferents mecanismes que permetin establir les característiques de la promoció, de les persones i col·lectius i de l'entitat adjudicatària:

- **Adjudicació directa.** Es poden fer adjudicacions directes de sòl públic a través d'un conveni previ amb entitats declarades d'interès públic i sense ànim de lucre.
- **Conveni.** Conveni de cessió de sòl públic entre l'Ajuntament i altres entitats privades i socials per a la promoció d'habitatge de lloguer o en cessió d'ús.
- **Concurs públic.** El concurs pot establir els requisits i característiques de les entitats adjudicatàries, de les persones i dels projectes arquitectònics.

FINANÇAMENT

Pressupost municipal	→ El desenvolupament i les modificacions de planejament es podran dur a terme per part dels equips tècnics municipals i s'han de considerar despesa internalitzable.
Supralocal	→ Ajuts previstos al Pla Estatal d'Habitatge corresponent. El <i>Plan Estatal de Vivienda 2022-2025</i> estableix un Programa de foment del parc d'habitatge de lloguer, que permet la promoció amb destí al lloguer. S'estableix una ajuda directa de màxim 300€/m² i màxim el 50% del cost. El preu màxim de lloguer haurà de ser 5,5€/m² de superfície útil, i s'haurà de destinar a persones llogateres, amb uns ingressos no superiors a 3 vegades l'IPREM. → Finançament de la Generalitat de Catalunya a través de l'Institut Català de Finances. L'Agència de l'Habitatge de Catalunya (a través de l'Institut Català de Finances) està finançant fins a un 100% de les promocions amb destí a lloguer. — Import: a partir de 100.000€ i fins al 100% del cost d'execució dels habitatges (exclòs el sòl, els trasters, els aparcaments i els locals), amb un màxim de 100.000€ per habitatge. En cas d'allotjaments col·lectius protegits, l'import màxim és de 57.000€. - També es poden finançar habitatges procedents de la rehabilitació d'edificis o l'adquisició de promocions d'habitatges en fase d'execució que posteriorment es qualifiquin com habitatge amb protecció oficial. — Termini: fins a 25 anys, amb fins a 2 anys de carència inclosos. — Interès: fix del 4,25%.

	→ El Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya (PTSHC), en fase d'aprovació inicial, preveu que es pugui disposar de subvencions públiques d'uns 24.000€ per habitatge quan aquest es promogui per part d'administracions públiques. → Fons de recuperació europeus. Programa d'ajudes a la construcció d'habitatges de lloguer social en edificis energèticament eficients té com a objectiu finançar l'ampliació del parc públic d'habitatges energèticament eficients destinats al lloguer social i assequible sobre sòl públic, o la rehabilitació d'edificis públics destinats a altres usos. Les actuacions hauran de garantir un consum d'energia primària no renovable, com a mínim, inferior en un 20% als requisits exigits en el Codi Tècnic d'Edificació. La implementació d'aquest programa requerirà l'acord de la comissió bilateral de seguiment subscrit pel Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana i la Generalitat de Catalunya, amb la participació, si s'escau, de l'Ajuntament (Reial decret 853/2021).
--	---

RESPONSABLES DE GESTIÓ

Principal	→ Oficina Local d'Habitatge
Suport	→ Servei d'Urbanisme

CALENDARI

1r any	→ Identificació dels solars i edificis municipals susceptibles de ser adjudicats. → Procés de difusió del model cooperatiu i organització de les persones interessades.
2n i 3r any	→ Preparació dels convenis i/o bases de concurs per a l'adjudicació dels solars o edificis.
3r a 6è any	→ Desenvolupament dels projectes.

POBLACIÓ BENEFICIÀRIA

→ Conjunt de la ciutadania.

INDICADORS D'AVUACIÓ

→ Nombre d'habitatges i allotjaments potencials en solars o edificis municipals cedits/adjudicats.
→ Nombre d'habitatges i allotjaments promoguts (per règim de tinença i col·lectiu).

ACTUACIÓ

D2 Captació d'habitatge privat i buit destinat a la Borsa de lloguerEIX ESTRATÈGIC **D – Ampliar el parc d'habitatge assequible i social**

FINALITAT

Ampliar el parc d'habitatge assequible de forma distribuïda a partir del parc existent.

CONTINGUT

Potenciació de la Borsa de Lloguer assequible

Actualment l'Oficina Local d'habitatge de Badia del Vallès gestiona els 8 habitatges dels que disposa la Borsa de lloguer assequible (3r trimestre 2021), després d'uns anys en que ha estat gestionada per l'oficina comarcal. Aquest canvi permetrà realitzar una actuació proactiva de captació, acompanyada de la incorporació de nous incentius i d'una campanya de difusió.

En el cas de Badia, el bon funcionament de la Borsa és clau, ja que és un mecanisme que facilita el lloguer d'habitatges al mateix preu que ja l'haurien de llogar les persones propietàries, donada la condició d'habitatge protegit de la major part del municipi.

Per tal de potenciar la Borsa de lloguer s'impulsaran:

- **Nous incentius municipals** adreçats a persones propietàries.
 - Suport en les gestions amb l'AHC per fer possible el lloguer de l'habitatge. En el cas d'habitatges amb protecció oficial, l'AHC ha de donar el vistiplau per tal que les persones propietàries puguin canviar la residència, però mantenint la propietat per destinar l'habitatge a lloguer.
 - Ajuts destinats a l'arranjament d'habitatges en el cas que aquests s'incorporin a la Borsa (veure també actuació A4). S'establirà una subvenció de 12.000/any, i l'habitatge haurà de mantenir-se a la Borsa un mínim de 5 anys.
 - Bonificació de l'Impost de Construccions i Obres. Es pot preveure una bonificació de fins al 95% de l'ICIO en cas que l'habitatge s'incorpori a la Borsa de Lloguer.
- **Facilitar la captació d'habitatge amb destí a joves.** Reforç de la captació adreçada a persones que vulguin compartir habitatge per facilitar l'accés tant a joves com a altres col·lectius que podrien compartir habitatge (veure actuació E1).
- **Campanya de captació** que inclogui:
 - Campanya de difusió: Elaboració de materials informatius i difusió a través del diari municipal, web, així com a través de les xarxes socials.
 - Comunicació directa amb persones propietàries per explicar els programes existents, en paral·lel al procés informatiu per la desqualificació dels HPO.

Destí parcial de la Casa-caserna a habitatge assequible

La casa Caserna de la Guàrdia civil a Badia del Vallès ha estat recentment rehabilitada. No obstant, alguns dels habitatges es mantenen buits.

Per poder optimitzar els recursos residencials assequibles al municipi es plantejarà al Ministeri de Defensa la possibilitat de cedir temporalment alguns habitatges. Per fer-ho, es proposarà l'agrupació dels habitatges en ús i l'alliberament d'alguna escala que pugui ser cedida de manera íntegra a l'Ajuntament. En el moment en que aquesta cessió es pugui fer efectiva caldrà plantejar els col·lectius als quals s'adreçarà, el sistema d'adjudicació i la posterior gestió.

FINANÇAMENT

Pressupost municipal

- Possible reducció d'ingressos per les bonificacions fiscals
- Ajuts municipals a l'arranjament d'habitatges: 12.000€/any a partir del 2n any.
- Caldrà preveure partides addicionals per a la campanya de captació.

RESPONSABLES DE GESTIÓ

Principal

- Oficina Local d'Habitatge.

CALENDARI

1r any

- Campanya de captació.
- Establiment d'ajuts vinculats a la Borsa de Lloguer.

POBLACIÓ BENEFICIÀRIA

- Persones propietàries dels habitatges mobilitzats.
- Persones llogateres a través de la Borsa.

INDICADORS D'AVUACIÓ

- Procés:
 - S'ha llançat una campanya de captació d'habitatges (sí/no).
- Resultat:
 - Nombre d'habitatges inclosos a la Borsa de Lloguer.

ACTUACIÓ D3 Adquisició d'habitatges

EIX ESTRATÈGIC D – Ampliar el parc d'habitatge assequible i social

FINALITAT**Augmentar el parc d'habitatge públic de forma distribuïda.****CONTINGUT**

L'ampliació del parc d'habitatge assequible passarà també per l'adquisició d'habitatge privat. Aquesta via permetrà disposar d'habitatges repartits pel municipi, de forma distribuïda, i responent a criteris de socials i de convivència. Per fer-ho s'impulsarà la delimitació de tot el municipi com a àrea subjecta a tanteig i retracte, per facilitar l'adquisició per part de l'Ajuntament de Badia del Vallès, que pot ser delegada a promotores i entitats socials.

Adquisició per part de l'AHC

L'ampliació del parc públic dependrà fonamentalment de la disponibilitat de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya a seguir adquirint habitatges mitjançant el dret de tanteig i retracte que ostenta la Generalitat per a tots els HPO, i per a aquells fruit d'una execució hipotecària (DL 1/2015) un cop els habitatges es desqualifiquin.

L'AHC ha adquirit recentment 99 habitatges per tanteig i retracte al municipi, i té previst adquirir-ne 29 més. L'AHC manté la voluntat de seguir exercint aquest dret d'adquisició a Badia, en la majoria dels casos amb l'objectiu de regularitzar situacions d'habitatges on resideixen persones sense títol habilitant.

Per garantir que aquestes adquisicions es produeixen atenent a criteris de necessitat habitacional però també de convivència i estabilitat en el sí de les comunitats de veïns i veïnes, s'establiran uns criteris compartits amb l'AHC, que permetin establir aquells entorns del municipi en que serà prioritària l'adquisició. Aquest entorns s'establiran a partir dels criteris següents:

- **Distribució al municipi.** S'impulsarà l'adquisició en blocs en els quals no es disposa d'habitatges.
- **No concentració en determinats blocs.** La concentració d'habitatges propietat de l'AHC dificulta la gestió i l'apoderament de la comunitat, alhora que inclou distorsions en la convivència degudes a la possible temporalitat de l'estada de les persones residents. En aquest sentit s'evitarà l'adquisició de nous habitatges als blocs Estrella de l'Avinguda de la Mediterrània, al carrer Algarve i a l'entorn de l'Avinguda del Cantàbric.

Adquisició per part de l'Ajuntament de Badia del Vallès

L'ajuntament es plantejarà implementar diferents mecanismes per a l'adquisició d'habitatge:

- Delimitació del municipi com a àrea de tanteig i retracte.
- Cessió d'habitatges per part de l'AHC.
- Establiment d'ofertes públiques de compra.

Per fer efectiva la compra es tindran en compte els mateixos criteris de concentració i distribució territorial, excepte en el cas que prevegi la cessió o adquisició d'habitatges de l'AHC, quan prioritza d'adquisició en entorns de major concentració d'habitatges públics, per facilitar una gestió de proximitat dels habitatges que redundi en una millora del funcionament de la comunitat.

FINANÇAMENT

Pressupost municipal	→ La gestió d'habitatges cedits a l'Ajuntament suposaria una despesa addicional per a l'OLH, vinculada a la seva capacitat de gestió immobiliària i social. → Pressupost municipal per a l'adquisició i/o gestió d'habitatges cedits: 125.000€ al llarg del període.
Supralocal	→ Finançament de la Generalitat de Catalunya a través de l'Institut Català de Finances (ICF). Línia de préstecs bonificats per a l'adquisició amb l'exercici del dret de tanteig i retracte. Es tracta de préstecs per finançar la compra de pisos per destinar a lloguer social (requalificats com HPO) l'adquisició dels quals derivi de l'exercici del dret de tanteig i retracte que té legalment reconeguts la Generalitat de Catalunya. L'import se situarà entre 25.000€ i 10 milions d'euros per titular. L'ICF finançarà el 100% de l'import a pagar per la compra de l'habitatge i les obres de rehabilitació. Termini fins a 25 anys amb 1 any de carència. Interès fix del 1,25%. → Diputació de Barcelona. La Diputació de Barcelona ofereix subvencions als ajuntaments per a l'adquisició d'habitatges destinats a polítiques socials. L'Ajuntament pot sol·licitar com a màxim una subvenció amb un import màxim de 50.000 €. https://catalegdeserveis-cercador.diba.cat/fitxa?id=21018

RESPONSABLES DE GESTIÓ

Principal	→ Oficina Local d'Habitatge → Agència de l'Habitatge de Catalunya
------------------	--

CALENDARI

1r any	→ Establiment dels criteris compartits amb l'AHC.
2n i 3r any	→ Acords de cessió d'habitatges en favor de l'OLH (AHC i/o adjudicació sòl o patrimoni públics)

POBLACIÓ BENEFICIÀRIA

→ Persones amb necessitats d'habitatge assequible i social. → Col·lectius específics: persones grans, persones joves, unitats de convivència i col·lectius vulnerables.
--

INDICADORS D'AVUACIÓ

→ Nombre d'habitatges adquirits per part de l'AHC. → Nombre d'habitatges adquirits per part de l'Ajuntament.



E. FACILITAR L'ACCÉS I EL MANTENIMENT DE L'HABITATGE

L'accés i el manteniment de l'habitatge són dues de les principals problemàtiques al municipi, derivades fonamentalment de la manca d'oferta de lloguer i de les dificultats per al pagament de l'habitatge i els subministraments per una part de la població de Badia.

La dificultat d'accés i manteniment de l'habitatge es veu agreujada per la superposició de vulnerabilitats que afecten a bona part de les unitats de convivència en situació d'exclusió residencial o en risc de ser-hi. En moltes ocasions, a la manca d'ingressos suficients se li sumen altres vulnerabilitats com poden ser aquelles relacionades amb el fet de ser dona, ser gran, ser jove o ser nouvinguda.

Davant d'aquestes dificultats, es treballarà en l'impuls de nous models residencials adaptats a les necessitats de col·lectius específics, així com en la promoció de l'habitatge de lloguer al municipi. En l'àmbit de prevenció de la pèrdua de l'habitatge, es posarà l'accent en l'atenció al risc de pèrdua i a les dificultats en el pagament de subministraments.

Idees clau

- Oferir una atenció integral a les problemàtiques vinculades al manteniment i la pèrdua de l'habitatge.
- Disposar de recursos municipals d'emergència.
- Promoure el règim de lloguer.
- Abordar la pobresa energètica.

Actuacions

E1. Impuls de nous models residencials

E2. Promoció de l'habitatge de lloguer

E3. Atenció al risc de pèrdua de l'habitatge

E4. Atenció a les dificultats en el pagament de subministraments

ACTUACIÓ E1 Impuls de nous models residencials

EIX ESTRATÈGIC E – Facilitar l'accés i el manteniment de l'habitatge

FINALITAT**Generar models residencials diversos que promoguin la convivència i l'assequibilitat.****CONTINGUT**

L'homogeneïtat del parc residencial existent a Badia dificulta l'accés a un habitatge adequat a les necessitats dels diferents col·lectius que hi resideixen o ho voldrien fer. La diversificació del parc implicarà també iniciatives orientades a generar solucions habitacionals orientades a col·lectius específics. El present PLH preveu l'impuls de les actuacions següents:

- Programa per compartir habitatge.
- Programa d'intercanvi d'habitatges.
- Impuls d'una residència d'estudiants.
- Promoció d'allotjaments dotacionals.
- Generació d'habitatges d'emergència.

Programa per compartir habitatge

Compartir pot ser una necessitat per a llars d'ingressos molt baixos que no poden fer front al pagament del lloguer d'un habitatge, però també pot ser una decisió per conviure amb altres persones, especialment en el cas de persones grans que viuen soles. En el cas de Badia, les persones grans acostumen a comptar amb habitatges de grans dimensions que els hi poden suposar una càrrega i que podrien compartir amb altres persones que els ajudin amb el manteniment de l'habitatge, evitant així també l'aïllament social de les persones grans.

Amb aquesta finalitat es planteja un programa per compartir habitatge en el qual la persona propietària, essent plenament autònoma, disposa d'un habitatge i el voldria compartir amb persones joves amb l'objectiu de compartir les despeses i les tasques de manteniment de l'habitatge. Aquest programa s'implementarà a partir de les següents accions.

- Conveni amb la UAB per impulsar un programa intergeneracional per compartir habitatge. El conveni haurà d'establir els mecanismes de gestió del programa i els incentius o contraprestacions corresponents.
- Borsa d'habitatges compartits que inclogui tant a les persones grans disposades a compartir el seu habitatge com aquelles amb interès en trobar un habitatge compartit.
- Establir les contraprestacions que rebrà la persona propietària:
 - Existència de contraprestació econòmica per compartir l'habitatge i com s'establirà.
 - Establiment d'ajuts a la millora de l'habitatge per adequar els espais on residirà la persona que accedeix a l'habitatge.
 - Possibles bonificacions o exempcions fiscals als habitatges inclosos a la Borsa.
- Suport municipal per impulsar el programa, en el marc del conveni amb la UAB:
 - Facilitar un contracte d'arrendament o sotsarrendament a les persones residents, així com l'assessorament legal per fer possible la signatura d'aquests contractes.

- Oferir assessorament tècnic per adequar l'habitació de la nova persona residents a uns estàndards de qualitat.
- Assessorar en quant al possible preu de l'arrendament o el sotsarrendament.
- Realització d'entrevistes per buscar persones amb perfils que puguin encaixar en un procés de convivència.
- Oferir un seguiment de la convivència.
- Facilitar sistemes de mediació entre les persones que lloguen l'habitació i les persones llogateres, en cas de conflicte a través del Servei de Mediació.

Programa d'intercanvi d'habitatges

Algunes persones grans resideixen en edificis i/o habitatges que no són plenament accessibles, o senzillament preferirien viure en habitatges a peu de carrer. És per això que l'Ajuntament ja està implementant un programa de reconversió de plantes baixes en habitatges orientat a persones grans. Per facilitar la generació d'habitatge assequible, aquest programa es vincula al programa a la Borsa de Lloguer a partir del següent mecanisme.

- La persona gran accedeix a un habitatge en planta baixa.
- Captació de l'habitatge original que quedi potencialment buit a través de la Borsa d'habitatge.
- Oferiment de l'habitatge a una persona jove del municipi o algun col·lectiu amb necessitat d'habitatge.

Impuls d'una residència d'estudiants

Amb l'objectiu de revertir l'envelliment progressiu de la població de Badia, una de les iniciatives per atraure població jove serà la construcció d'una residència d'estudiants. Aquesta actuació s'impulsarà a partir de les accions següents.

- **Identificació d'espais d'oportunitat** en el marc de les revisions de planejament necessàries per a l'impuls de noves promocions d'habitatge assequible (veure actuació D1).
- **Conveni amb la UAB** per a la construcció d'una residència a Badia amb l'objectiu de servir la comunitat universitària.
- **Projecte d'acció social de la Fundació Autònoma Solidària** per promoure la participació dels estudiants a la comunitat.

Promoció d'allotjaments dotacionals

Un altre dels models residencials alternatius dirigit a col·lectius específics és el dels allotjaments dotacionals. Està previst que s'impulsin les següents iniciatives relatives al desenvolupament d'allotjaments dotacionals a Badia.

- **Nova promoció de l'Incasòl**
Té previst iniciar l'any 2022 la construcció de 32 allotjaments dotacionals en sòl municipal al Carrer Saragossa, que posteriorment es gestionaran des de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.
- **Transformació d'equipaments en desús en allotjaments**
El Molí i l'entorn del Centre Antonio Machado són equipaments municipals actualment amb un ús molt reduït i que podrien reconvertir-se parcialment en allotjaments dotacionals (veure actuació C4).
- **Cooperatives en cessió d'ús d'allotjaments dotacionals**

Les cooperatives en cessió d'ús tindrien cabuda en el model d'allotjaments dotacionals. La necessitat de que els allotjaments satisfacin necessitats habitacionals de caràcter temporal es podrà complir si s'efectuen les previsions oportunes a nivell d'estatuts, en funció de les característiques i requeriments de cadascun dels col·lectius.¹⁸ Addicionalment, el Decret Llei 50/2020 ha introduït recentment la figura dels allotjaments amb espais comuns complementaris (AECC) a la regulació de la Llei del Dret a l'Habitatge. Aquests allotjaments es podran desenvolupar en qualsevol tipus de sòl on es prevegin usos dotacionals, i té la particularitat de que els espais d'ús comú complementari es podran repercutir a l'hora de calcular la superfície mínima dels habitatges (habitabilitat i càlcul de preu i renda HPO).

Generació d'habitatges d'emergència

Badia del Vallès no disposa actualment de cap recurs residencial per a casos d'emergència habitacional i ha de recórrer a recursos temporals als municipis veïns.¹⁹ Disposar d'habitatges propis permetria respondre més ràpidament a les situacions d'emergència habitacional, respectant l'arrelament de les persones al municipi.

Per a fer-ho, l'Ajuntament podrà impulsar les iniciatives següents:

- Destinar alguns dels habitatges cedits per l'AHC a aquesta finalitat, respectant el principi de no concentració de persones amb perfils de vulnerabilitat social a les mateixes comunitats.
- Establir com a contrapartida de la cessió d'un sòl o edifici públic per a la promoció de nou habitatge assequible que se cedeixi un o més habitatges a l'Ajuntament per a aquest ús (veure actuació D1).
- Dedicar un o més habitatges reconvertits en planta baixa, o l'habitatge que alliberés la persona gran que s'hi instal·li, a situacions d'emergència (veure actuacions C2 i E1).
- Destinar a aquest ús algun dels allotjaments dotacionals que es promoguin. d'allotjaments dotacionals.

FINANÇAMENT

Pressupost municipal	→ Implementació del programa a partir de despeses internalitzables. → Reducció ingressos degut a les bonificacions fiscals del programa de la Borsa. → Pressupost específic en el cas que es prevegin ajuts a la millora o arranjamant dels habitatges.
Supralocal	→ Incasòl. Construcció dels allotjaments al Carrer Saragossa. → UAB. Programa per compartir habitatge i residència d'estudiants.

RESPONSABLES DE GESTIÓ

Principal	→ Oficina Local d'Habitatge. → Servei d'Urbanisme. → Agència de l'Habitatge de Catalunya.
------------------	---

¹⁸ Per a més informació veure Guia *Facilitar l'accés al sòl a cooperatives des de l'administració*, Càpsula 1: Tipus de sòl. Accessible a: <https://celobert.coop/wp-content/uploads/2021/03/capsula1-facilitem-acces-al-sol.pdf>

¹⁹ Badia del Vallès no constitueix actualment una Àrea bàsica de serveis socials (figura reservada als municipis o mancomunitats amb una població superior als 20.000 habitants) ni està prevista la creació de recursos residencials d'emergència al municipi al Contracte programa signat entre l'Ajuntament i el Departament de Treball, Afers Socials i Famílies de la Generalitat (2016-2019).

CALENDARI

1r i 2n any	→ Establiment dels convenis amb la UAB. → Construcció dels allotjaments per part de l'Incasòl. → Desplegament del programa de cessió de l'habitatge principal vinculat a la Borsa i al programa de reconversió de locals en habitatge.
3r a 6è any	→ Construcció de la residència d'estudiants. → Desplegament dels programes.

POBLACIÓ BENEFICIÀRIA

- Conjunt de la ciutadania.
- Població jove.

INDICADORS D'AVUACIÓ

- S'ha creat un Programa per compartir habitatge; i un Programa d'intercanvi d'habitatges (sí/no).
- S'ha impulsat la creació d'una residència d'estudiants (sí/no). Pressupost municipal.
- Nombre d'allotjaments dotacionals generats.
- Nombre d'habitatges d'emergència generats.

ACTUACIÓ E2 Promoció de l'habitatge de lloguerEIX ESTRATÈGIC **E – Facilitar l'accés i el manteniment de l'habitatge****FINALITAT****Augmentar l'oferta de lloguer al municipi.****CONTINGUT**

La qualificació dels HPO, que fa necessari un permís de l'AHC per poder llogar-los, i l'arrelament del veïnat al municipi són dos dels principals motius pels quals el parc d'habitatge de lloguer és actualment molt reduït a Badia. Això dificulta l'emancipació del jovent i la funcionalitat del mercat de l'habitatge en el seu conjunt.

Així, es proposa estudiar mecanismes que permetin augmentar el parc de lloguer, sobretot un cop es desqualifiquin els HPO, a partir de dues iniciatives:

- **Conveni amb gestories i agències immobiliàries** per establir programes d'intermediació i acompanyament dirigits tant a persones propietàries com llogateres.
 - Borsa de lloguer (OLH).
 - Programa per compartir habitatge (OLH-UAB).
 - Intermediació entre les parts i elaboració del contracte (agències immobiliàries).
 - Seguiment de les obligacions, bon ús de l'habitatge i bona relació amb el veïnat (OLH).
 - Difusió del servei de lloguer de pisos entre estudiants UAB i propietaris (OLH-UAB-gestories-agències immobiliàries).
- **Servei de lloguer de pisos entre estudiants UAB i la propietat.**

Es tracta d'una borsa de la Universitat que serveix per posar en contacte a persones propietàries i membres de la comunitat universitària que busquen un habitatge. Ofereix:²⁰

 - Difusió comercial a través de base de dades de la universitat.
 - Garantia de pagament del lloguer.
 - Mediació entre estudiant i propietat.
 - Gestió dels casos de morositat.

FINANÇAMENT

Pressupost municipal	→ Borsa de lloguer. → Seguiment del conveni per part de l'OLH, a partir de despeses internalitzables.
Supralocal	→ UAB. Servei de lloguer de pisos entre estudiants i propietaris. → Pla Estatal d'Habitatge 2022 - 2026. Es preveu un ajut al pagament del lloguer jove amb un import de 250€ al mes durant dos anys.

²⁰ Per a més informació: <https://vilauniversitaria.uab.cat/coneix-la-vila/allotjament-fora-campus/servei-de-lloguer-de-pisos-entre-estudiants-uab-i-propietaris/>

	→ Agència de l'Habitatge de Catalunya. Ajut al pagament del lloguer i ajut d'urgència al pagament del lloguer o hipoteca. → Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA). Ajut al pagament del lloguer.
--	--

RESPONSABLES DE GESTIÓ

Principal	→ Oficina Local d'Habitatge.
------------------	------------------------------

CALENDARI

1r any	→ Conveni amb gestories i agències immobiliàries. → Difusió del servei de lloguer de pisos UAB.
3r a 6è any	→ Desplegament del conveni en paral·lel al procés de desqualificació dels HPO.

POBLACIÓ BENEFICIÀRIA

→ Conjunt de la ciutadania. → Població jove.

INDICADORS D'AVALUACIÓ

→ S'ha signat un conveni amb gestories i agències immobiliàries per la promoció del lloguer (sí/no).
--

ACTUACIÓ E3 Atenció al risc de pèrdua de l'habitatge

EIX ESTRATÈGIC E – Facilitar l'accés i el manteniment de l'habitatge

FINALITAT**Evitar la pèrdua de l'habitatge.****CONTINGUT**

La manca d'habitatges i allotjaments d'emergència a Badia suposa que l'habitatge ofert en el marc de la Mesa d'emergències acostumi a trobar-se fora del municipi, fet que no s'adiu amb la voluntat de les persones que quedar-se a Badia. El 2019 hi havia 4 sol·licituds a la Mesa d'emergència, i cap d'aquestes va acceptar l'habitatge ofert per la Generalitat per estar situat fora del municipi. Per altra banda, la majoria d'expedients del Servei d'Intermediació en Deutes Hipotecaris (SIDH) fan referència a deutes hipotecaris, fet que s'explica pel reduït mercat de lloguer al municipi.

Per atendre el risc de pèrdua de l'habitatge Badia disposa de diferents mecanismes de suport i mediació que actuen de manera coordinada.

Prevenició de la pèrdua de l'habitatge

En casos de risc de pèrdua de l'habitatge de l'Ajuntament de Badia del Vallès, en col·laboració amb altres administracions públiques i organismes professionals s'ofereixen diferents serveis per facilitar el pagament de l'habitatge i establir acords amb la propietat que evitin la pèrdua. La implementació d'aquests serveis i ajuts es realitza per part de Serveis Socials en coordinació amb l'Oficina Local d'Habitatge i consta dels següents serveis, la majoria dels quals es troben ja en curs i se'n preveu el reforç o millora:

- **Prestacions d'urgència social.** En casos de risc de pèrdua de l'habitatge per impagament del lloguer o la hipoteca, es continuaran oferint ajuts d'urgència social dirigits a cobrir les quotes de lloguer o hipoteca.
- **Coordinació amb el Jutjat i Servei Comú Processal.** Es reforçarà la comunicació amb el jutjat per tal de rebre informació dels desnonaments previstos d'unitats de convivència en situació d'especial vulnerabilitat.
- **Mediació amb la propietat.** Per facilitar la mediació amb la propietat, l'Ajuntament pot comptar amb 2 serveis de mediació que activa en funció dels casos:
 - **Servei d'Intermediació en Deutes de l'Habitatge (SIDH).** Es tracta d'un servei ofert per la Diputació de Barcelona. La coordinació amb el SIDH és una de les tasques principals de l'OLH, ja que la majoria de casos que s'atenen corresponen a unitats de convivència que viuen en habitatges d'entitats financeres. Les problemàtiques ateses són principalment derivades de dificultats per pagar la hipoteca i en menor mesura el lloguer. També reclamacions vinculades a clàusules abusives i puntualment casos d'ocupacions sense títol habilitant i no renovacions de contractes de lloguer.

- **Servei de Mediació municipal.** El servei de mediació municipal permetrà detectar situacions d'urgència social i derivar-les al SIDH o altres serveis de mediació segons convingui.

Atenció a la pèrdua de l'habitatge

En el cas que no sigui possible el manteniment a l'habitatge, des de l'Ajuntament de Badia del Vallès es dona suport per facilitar l'accés a un nou habitatge.

→ **Acompanyament a la sortida de l'habitatge**

Una vegada descartada la possibilitat de mantenir l'habitatge, l'acompanyament a situacions de pèrdua d'habitatge facilita que la unitat de convivència pugui afrontar aquest procés amb majors possibilitats de trobar una alternativa residencial i amb un acompanyament emocional.

Per donar resposta a les necessitats urgents d'habitatge es disposa de 3 mecanismes que aquest PLH preveu ampliar:

- Mesa d'emergències.
- Allotjaments d'emergència en hostals o albergs fora del municipi (situació actual).
- Allotjaments d'emergència propis (veure actuacions D3 i E1).

→ **Acompanyament en la cerca de solucions pròpies**

Per evitar les situacions de pèrdua de l'habitatge serà necessari reforçar la conscienciació de la població perquè les persones en risc de perdre l'habitatge actuïn amb temps abans de la data del desnonament, per evitar així, la necessitat de recórrer a un recurs d'emergència, que en moltes ocasions haurà de ser temporal i probablement fora del municipi. L'objectiu primer d'aquest acompanyament serà el de facilitar que les pròpies persones afectades puguin realitzar, acompanyades, un treball de recerca d'una solució pròpia, ja sigui a través de familiars, amistats o al mercat per resoldre la seva situació de pèrdua de l'habitatge.

→ **Tramitació de sol·licituds a la mesa d'emergències**

L'OLH tramita les sol·licituds a la mesa d'emergències de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, que actualment té capacitat per donar resposta a les sol·licituds que arriben a través del parc propi.

La coordinació amb l'Agència serà clau per continuar donant resposta a les sol·licituds que arribin, i fer-ho en habitatges situats al municipi sempre que sigui possible.

FINANÇAMENT	
Pressupost municipal	→ Acompanyament per part dels serveis municipals com a despesa internalitzable.
Supralocal	→ Dotació d'un Servei municipal de mediació amb el suport de la Diputació de Barcelona i/o l'AMB. → Diputació de Barcelona i AHC. SIDH. → Pla Estatal d'Habitatge 2022 - 2026. Es preveu un ajut al pagament del lloguer jove amb un import de 250€ al mes durant dos anys. → Agència de l'habitatge de Catalunya. Ajut al pagament del lloguer i ajut d'urgència al pagament del lloguer o hipoteca.

	→ Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA). Ajut al pagament del lloguer.
--	--

RESPONSABLES DE GESTIÓ

Principal	→ Oficina Local d'Habitatge. → SIDH.
Suport	→ Serveis Socials.

CALENDARI

1r a 6è any	→ Gestió permanent en el temps.
--------------------	---------------------------------

POBLACIÓ BENEFICIÀRIA

→ Unitats de convivència en risc de pèrdua de l'habitatge.
--

INDICADORS D'AVUACIÓ

→ Nombre i valor de les prestacions d'urgència social atorgades.
→ Percentatge de casos d'emergència solucionats favorablement.

ACTUACIÓ

E4 Atenció a les dificultats en el pagament de subministraments

EIX ESTRATÈGIC

E – Facilitar l'accés i el manteniment de l'habitatge

FINALITAT

Combatre la pobresa energètica.

CONTINGUT

El pagament dels subministraments afecta actualment un nombre significatiu de persones a Badia. La problemàtica està fortament vinculada a les tipologies d'habitatges i la seva baixa eficiència energètica, que requereixen consums elevats, tant d'electricitat com d'aigua.

Atenció a les llars amb dificultats de pagament dels subministraments

L'atenció es duu a terme a partir de les accions següents:

- **Informació i assessorament en relació als drets energètics i els ajuts existents**
L'OLH i SS resolen dubtes i apoderen a la ciutadania per a que puguin emprendre accions autònomament, com per exemple canviar la potència contractada, sol·licitar o renovar el bo social, modificació d'hàbits de consum, etc.
Actualment des de l'OLH es comuniquen i gestionen els ajuts de subministraments.
- **Suport al pagament de subministraments**
En les prestacions econòmiques d'urgència social de l'any 2020 el pagament de subministraments va ser el problema principal, afectant el 79% de les atencions tot i que només va suposar el 31,3% de l'import dels ajuts.
 - **Pagament de subministraments.** Els ajuts al pagament de subministraments han comptat amb finançament supramunicipal del Contracte programa del Departament de Treball Afers Socials i Famílies (DTASF), que caldrà mantenir i continuar complementant amb ajuts municipals d'urgència social per tal de donar resposta a les necessitats en matèria de pobresa energètica.
 - **Establiment d'ajuts complementaris a llars vulnerables.** Es preveu el treball conjunt entre els serveis socials municipals i el servei d'habitatge per establir possibles ajuts complementaris a llars vulnerables. S'avaluaran diferents possibilitats:
 - Bonificació de la taxa de clavegueram, associada a la factura de l'aigua.
 - Realitzar gratuïtament el Butlletí de reconeixement d'instal·lacions elèctriques (BRIE), document necessari per donar d'alta el servei, circumstància habitual després d'un tall o una baixa del servei.
- **Bonificació del 100% en la taxa de clavegueram**
Per a unitats familiars que no superin els 3.000€ de mitjana en ingressos.

Reducció de consum i millora de l'eficiència energètica

Per afrontar els problemes de pagament de subministraments s'impulsaran mesures per reduir el consum a través de millores de l'eficiència energètica dels edificis i habitatges.

→ Auditories energètiques

L'any 2019 es van desenvolupar tallers d'assessorament energètic per a reduir els consums de les llars que rebien ajuts al pagament de subministrament. L'any 2020 no es va accedir al programa d'auditories energètiques impulsat per la Diputació de Barcelona, que l'any 2022 no ha estat ofert.

Es proposa donar-li continuïtat i impulsar auditories energètiques en el marc dels programes de suport a la rehabilitació a través del programa Auditories i intervenció als habitatges en situació de pobresa energètica de la Diputació de Barcelona. S'estudiarà condicionar els ajuts al pagament de subministraments a la participació de les llars en aquest programa.

→ Intervenció a la llar

Aquesta línia s'impulsarà en habitatges en risc de pobresa energètica i permetrà oferir una resposta immediata a partir de petites reparacions in situ o oferiment de materials bàsics per reduir el consum.

Aquest servei podrà contemplar també petits arranjaments i millores als habitatges mitjançant canvis en instal·lacions, calderes, millores d'aïllament i estanquitat centrant-se especialment en evitar ponts tèrmics i infiltracions per fusteries, etc. Aquesta línia requerrà d'una línia municipal d'ajuts complementària vinculada als ajuts a l'habitabilitat (veure actuació A4).

→ Programa de millora energètica integral de finques en situació o risc de pobresa energètica

El Programa integral de rehabilitació (veure actuació A5) permetrà impulsar millores integrals a les finques, particularment a l'envolupant dels edificis, per resoldre problemes de manca d'eficiència energètica.

FINANÇAMENT

Pressupost municipal	→ Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals. → Partida específica pels ajuts municipals d'urgència social: 30.000€/any. → Partida específica pel programa municipal d'intervenció a la llar. → Partida específica per a la contractació d'una empresa externa per prestar el Servei de Mediació municipal: 20.000€/any. → Previsió de reducció d'ingressos per les bonificacions fiscals.
Supralocal	→ Departament de Treball, Afers Socials i Famílies (DTASF). Contracte programa. → Diputació de Barcelona. Programa d'auditories energètiques i intervenció als habitatges en situació de pobresa energètica, quan aquest s'ofereixi.

RESPONSABLES DE GESTIÓ

Principal	→ Oficina Local d'Habitatge.
Suport	→ Serveis Socials.

CALENDARI

1r any	→ Auditories energètiques.
2n a 6è any	→ Implementació del Programa d'intervenció a la llar i del Programa integral de rehabilitació.
1r a 6è any	→ Gestió permanent en el temps de l'assessorament i suport al pagament de subministraments.

POBLACIÓ BENEFICIÀRIA

- Llars que pateixen pobresa energètica.

INDICADORS D'AVUACIÓ

- Nombre i valor dels ajuts al pagament de subministraments.
- Creació dels ajuts complementaris a llars vulnerables (sí/no).
- Creació d'una línia municipal d'ajuts per intervencions a la llar (sí/no).

2 EXECUCIÓ DEL PLA LOCAL D'HABITATGE

Per facilitar la implementació del Pla s'han identificat aquells aspectes quantificables i avaluables relatius als objectius, el calendari, el pressupost i les fonts de finançament necessàries per abordar cadascuna de les actuacions.

Per altra banda, s'ha concretat el sistema de governança que farà possible el desenvolupament de manera coordinada de les diferents actuacions.

OBJECTIUS QUANTITATIUS DEL PLA LOCAL D'HABITATGE

	anual			global			
A. REHABILITAR I MILLORAR EL PARC EXISTENT	núm.	import	habitat	núm.	import	habitat	data
Estudi de l'estat interior dels habitatges							2023
Finalització de la retirada de l'amiant							2027
Ajuts municipals a la cohesió		5.000 €	5		75.000 €	75	2022
Ajuts municipals a la substitució de porticons metàl·lics		5.000 €	5		30.000 €	30	2022
Creació d'una Oficina de rehabilitació							2022
Ajuts a la rehabilitació energètica				3		98	2024
Delimitació Àrea de Conservació i Rehabilitació							2023
	anual			global			
B. GESTIONAR L'HABITATGE PROTEGIT I SOCIAL	núm.	import	habitat	núm.	import	habitat	data
Creació del Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge							2022
Ajuts implícits al pagament de l'habitatge públic				60			2027
Delimitació de Badia com a Àrea de Tanteig i Retracte							2023
	anual			global			
C. DIVERSIFICAR LES TIPOLOGIES RESIDENCIALS	núm.	import	habitat	núm.	import	habitat	data
Habitatges en planta baixa amb accés a jardí			2			12	2027
Murals en mitgeres i testers	1			6			2027
Plantes baixes transformades en habitatges			2			12	2027
Aprovació de la MPO extrem sud-est Av. Burgos							2023
Allotjaments dotacionals						47	2027
Reactivació del Pla Director d'Obres Revisat							2023
	anual			global			
D. AMPLIAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL	núm.	import	habitat	núm.	import	habitat	data
Promoció habitatge assequible (obres iniciades)						50	2027
Habitatges captats per Borsa lloguer assequible		12.000 €	3		60.000 €	15	2027
Habitatges adquirits per organismes públics			10			60	2027
Habitatges de l'AHC cedits a l'Ajuntament			2			10	2027
	anual			global			
E. FACILITAR L'ACCÉS I EL MANTENIMENT DE L'HABITATGE	núm.	import	habitat	núm.	import	habitat	data
Generació d'habitatges d'emergència						3	2027
Residència d'estudiants				1		1	2027
Prestacions d'urgència social	50			300			2027
Ajuts al pagament de subministraments	150	30.000 €		900	180.000 €		2027
Auditories energètiques	20			120			2027

2.1 RESPOSTA A LES NECESSITATS D'HABITATGE

Aquest Pla estableix una sèrie d'objectius quantitatius que es classifiquen a partir dels cinc grans eixos estratègics que recull el mateix document.

Des del punt de vista dels objectius de nou habitatge protegit i d'allotjaments dotacionals, els objectius recollits en aquest PLH donen resposta a l'Objectiu de Solidaritat Urbana per al 1r quinquenni, que es correspon amb els 6 anys de vigència del PLH, així com a les necessitats d'accés a l'habitatge identificades a Badia del Vallès.

Les necessitats de manteniment de l'habitatge es cobriran mitjançant els ajuts i els programes d'acompanyament previstos al PLH. En el cas de les necessitats vinculades a l'exclusió residencial, s'estima que aquestes es podran cobrir amb estratègies de prevenció de la pèrdua de l'habitatge i amb l'excedent de provisió d'habitatge que preveu el PLH respecte les necessitats d'accés.

L'actuació del PLH en relació a la generació d'habitatge assequible també contempla mesures orientades a generar més habitatge assequible i social a partir de modificacions de planejament i la implantació d'una residència estudiants, mesures que contribuiran a assolir els objectius de solidaritat urbana per als propers quinquennis.

COMPLIMENT DE L'OBJECTIU DE SOLIDARITAT URBANA I RESPOSTA A LES NECESSITATS

	PTSHC				PLH				
	Estimació habitatges principals	Projecció d'habitatges assequibles existents	Nous habitatges destinats a polítiques socials a promoure	Objectiu PTSHC	Estimació habitatges principals	Necessitats d'accés a l'habitatge	Objectiu PLH*	Necessitats de manteniment de l'habitatge	Necessitats per exclusió residencial
2027	5.277	360	107	8,9%	5.415	155	184	200	151
2032	5.277	350	183	12,1%					
2037	5.277	341	161	15,0%					
2042	5.277	333	7	15,0%					

* Els objectius del PLH inclouen els següents objectius quantitatius:

Promoció d'habitatge assequible (obres iniciades)	50
Habitatges captats per la Borsa de lloguer assequible	15
Habitatges adquirits per organismes públics	60
Allotjaments dotacionals	47
Plantes baixes transformades en habitatges	12

2.2 CALENDARI

El present Pla Local d'Habitatge s'estructura en 5 grans eixos estratègics que aglutinen 22 actuacions a implementar durant els 6 anys de vigència del Pla.

La implementació de cada actuació es produirà en diferents moments segons la conveniència, la necessitat o les capacitats dels equips municipals involucrats. El quadre següent inclou totes les actuacions i subactuacions previstes al Pla amb una previsió dels moments de major intensitat en la seva implementació (marcades amb un color més intens) així com el període de gestió posterior.

CALENDARI D'EXECUCIÓ DE LES ACTUACIONS PREVISTES AL PLA LOCAL D'HABITATGE

A. REHABILITAR I MILLORAR EL PARC EXISTENT		2022	2023	2024	2025	2026	2027
A1. Coneixement, conscienciació i difusió							
A2. Eliminació dels elements d'amiant							
A3. Millora de l'accessibilitat							
A4. Millora de l'habitabilitat							
A5. Programa integral de rehabilitació	Creació Oficina de rehabilitació						
	Projecte pilot						
	Àrea de Conservació i Rehabilitació						
A6. Acompanyament a les comunitats							
B. GESTIONAR L'HABITATGE PROTEGIT I SOCIAL							
B1. Gestió municipal dels habitatges i allotjaments							
B2. Programa d'Actuació Concertada							
B3. Coordinació amb l'AHC							
B4. Control del procés de desqualificació	Difusió i formació						
	Delimitació Àrea Tanteig i Retracte						
B5. Disciplina d'habitatge entorn al mal ús de l'habitatge protegit							
C. DIVERSIFICAR LES TIPOLOGIES RESIDENCIALS							
C1. Millora de l'apropiació dels espais entorn als habitatges							
C2. Activació i reconversió de plantes baixes	Transformació PB en desús						
	Programa de masoveria						
	Ampliació dels baixos comercials						
C3. Diversificació tipològica del parc existent							
C4. Desenvolupament de planejament per a la generació de nous habitatges	Modificació PGO sud-est Av. Burgos						
	Residència estudiants (planejament)						
	Allotjaments dotacionals						
D. AMPLIAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL							
D1. Impuls de noves promocions d'habitatge assequible							
D2. Captació habitatge privat destinat a la Borsa de lloguer							
D3. Adquisició d'habitatges	Criteris compartits Ajuntament-AHC						
	Cessió d'habitatges AHC a l'OLH						
E. FACILITAR L'ACCÉS I EL MANTENIMENT DE L'HABITATGE							
E1. Impuls de nous models residencials	Programa per compartir habitatge						
	Promoció d'allotjaments dotacionals						
	Generació habitatges emergència						
	Residència d'estudiants (promoció)						
E2. Promoció de l'habitatge de lloguer							
E3. Atenció al risc de pèrdua de l'habitatge							
E4. Atenció a dificultats pagament subministraments	Auditories energètiques						
	Línies d'ajuts municipals						

2.3 PRESSUPOST I FINANÇAMENT

Les actuacions previstes al PLH es poden agrupar en 4 blocs en funció del tipus de pressupost.

- **Aquelles amb un cost internalitzable al funcionament dels serveis municipals.** S'inclouen tant aquells serveis ja en funcionament, com aquells que s'engegaran per fer possible el desenvolupament del PLH.
- **Aquelles que requeriran del suport d'un equip extern per al seu desenvolupament.** S'inclouen aquelles actuacions vinculades a estudis o actuacions específiques que, tot i que es podrien desenvolupar amb l'equip municipal, se'n recomana l'externalització per poder desenvolupar-les en els terminis previstos al PLH. En diferents casos es preveu que la Diputació de Barcelona pugui donar suport al desenvolupament d'aquests projectes a partir de l'acompanyament tècnic i el suport a la contractació dels equips externs.
- **Aquelles amb un cost derivat de la contractació de personal.** S'inclouen aquelles actuacions, el cost principal de les quals deriva de l'ampliació dels equips tècnics, ja sigui pel reforç de serveis existents o per la necessitat d'obrir nous serveis.
- **Aquelles que requereixen un pressupost específic.** S'inclouen aquelles actuacions en les quals es fa necessari destinar fons a la prestació d'ajuts.

Per fer front a aquests costos es comptarà amb pressupost municipal i amb el suport d'organismes supramunicipals que ofereixen suport específic, ja sigui econòmic o tècnic, i finançament. Els principals agents que poden aportar fons i finançament per al desenvolupament del PLH són els següents.

- **Diputació de Barcelona:** compta amb diferents línies que poden oferir suport:
 - Diagnosi i estratègies (DIES) d'urbanisme i regeneració urbana.
<https://catalegdeserveis-cercador.diba.cat/fitxa?id=21070>
 - "Estratègies sectorials d'habitatge" que inclou la línia d'Estratègies per a la rehabilitació d'habitatges públics o privats.
<https://catalegdeserveis-cercador.diba.cat/fitxa?id=21107>
 - Estudis d'actuacions d'habitatge i rehabilitació (Ajut per desenvolupar estudis de viabilitat d'obra nova en solars municipals).
<https://catalegdeserveis-cercador.diba.cat/fitxa?id=21113>
 - Reforma, condicionament i rehabilitació d'habitatges municipals o ceditos.
<https://catalegdeserveis-cercador.diba.cat/fitxa?id=21263>
 - Adquisició d'habitatges.
<https://catalegdeserveis-cercador.diba.cat/fitxa?id=21018>
- **Finançament de la Generalitat de Catalunya a través de l'Institut Català de Finances**
L'Agència de l'Habitatge de Catalunya (a través de l'Institut Català de Finances) està finançant fins a un 100% de les promocions amb destí a lloguer.
- **Ajudes previstes al Pla Estatal d'Habitatge**

Per altra banda, es compta amb els ajuts del Consorci Metropolità de l'Habitatge, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Estat vinculats als serveis i ajuts oferts pel municipi.

A continuació s'incorpora una taula resum del pressupost previst per al desenvolupament d'aquest PLH que incorpora els ajuts i serveis en ell previstos i les ampliacions dels equips tècnics

necessàries per tirar endavant les actuacions. Aquest quadre no inclou les despeses de personal dels serveis municipals que estan portant a terme les polítiques d'habitatge actualment, ni el cost d'aquelles actuacions no incloses al Pla Local d'Habitatge. En qualsevol cas, es preveu el manteniment dels equips actuals, amb els reforços previstos, i el manteniment de l'actuació municipal ordinària i no inclosa.

En el quadre s'inclouen els 4 grans blocs de pressupost assenyalats, cadascun amb un color.

- Actuacions que requereixen un pressupost específic.
- Actuacions que requereixen del suport d'equips externs.
- Contractació de personal i assistència tècnica i jurídica.
- Actuacions que es desenvoluparan amb l'equip municipal.

PRESSUPOST ANUAL DE LES ACTUACIONS DEL PLA LOCAL D'HABITATGE

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Total	Suport
A. REHABILITAR I MILLORAR EL PARC EXISTENT	25.000 €	27.000 €	11.000 €	10.000 €	25.000 €	40.000 €	138.000 €	
A1. Coneixement, conscienciació i difusió	5.000 €	2.000 €	1.000 €				8.000 €	
A2. Eliminació dels elements d'amiant								Agència Residus
A3. Millora de l'accessibilitat	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	20.000 €	35.000 €	75.000 €	CMH - DiBa
A4. Millora de l'habitabilitat	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	30.000 €	CMH
A5. Programa integral rehabilitació	Oficina rehabilitació 10.000€						10.000 €	Fons europeus - AHC
	ACR	15.000 €					15.000 €	
A6. Acompanyament a les comunitats								DiBa
B. GESTIONAR L'HABITATGE PROTEGIT I SOCIAL	0 €	15.000 €	1.000 €	6.000 €	5.000 €	5.000 €	32.000 €	
B1. Gestió municipal dels habitatges i allotjaments				5.000 €	5.000 €	5.000 €	15.000 €	
B2. Programa d'Actuació Concertada								DiBa
B3. Coordinació amb l'AHC								AHC
B4. Control desqualificació (Delimitació àrea TiR)		15.000 €	1.000 €	1.000 €			17.000 €	AHC
B5. Disciplina habitatge entorn al mal ús habitatge protegit								AHC
C. DIVERSIFICAR LES TIPOLOGIES RESIDENCIALS	0 €	39.000 €	8.500 €	9.000 €	24.000 €	24.000 €	104.500 €	
C1. Millora apropiació espais entorn habitatges		12.000 €					12.000 €	
C2. Activació i reconversió de plantes baixes				9.000 €	24.000 €	24.000 €	57.000 €	DiBa
C3. Diversificació tipològica parc existent		15.000 €	8.500 €				23.500 €	AHC
C4. Planejament per generar nous habitatges		12.000 €					12.000 €	DiBa

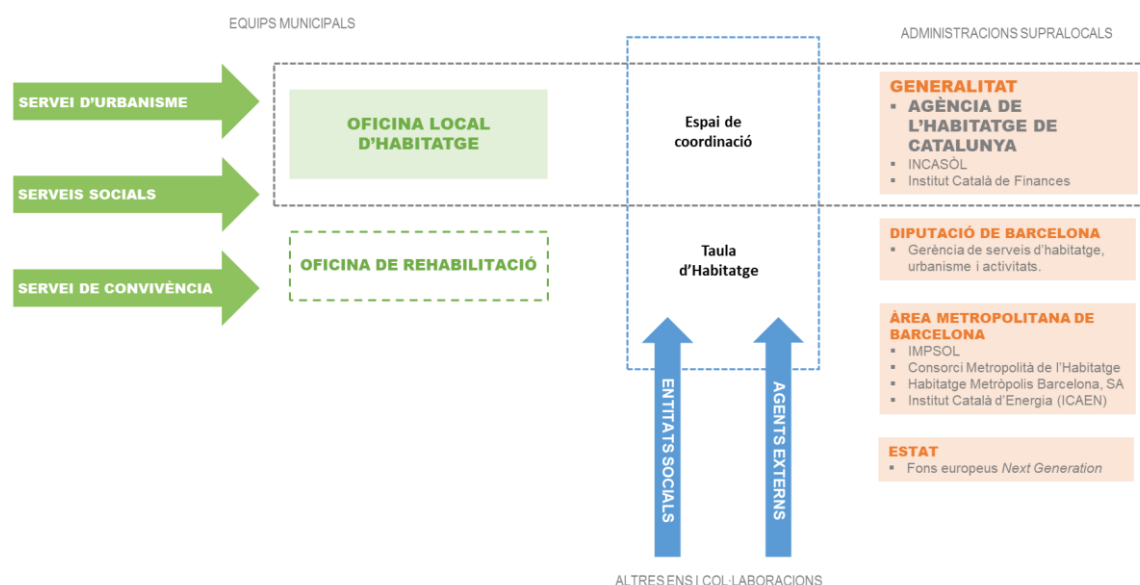
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Total	Suport
D. AMPLIAR PARC HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL	0 €	37.000 €	62.000 €	62.000 €	12.000 €	12.000 €	185.000 €	
D1. Impuls de noves promocions d'habitatge assequible								
D2. Captació d'habitatge privat i buit destinat a la Borsa de lloguer		12.000 €	12.000 €	12.000 €	12.000 €	12.000 €	60.000 €	DiBa
D3. Adquisició d'habitatges		25.000 €	50.000 €	50.000 €			125.000 €	AHC - ICF - DiBa
E. FACILITAR L'ACCÉS I MANTENIMENT HABITATGE	30.000 €	30.000 €	30.000 €	30.000 €	30.000 €	30.000 €	180.000 €	
E1. Impuls de nous models residencials								AHC - UAB
E2. Promoció de l'habitatge de lloguer								UAB - AHC - MITMA
E3. Atenció al risc de pèrdua de l'habitatge								DiBa - AHC - MITMA
E4. Atenció a les dificultats en el pagament subministraments	30.000 €	30.000 €	30.000 €	30.000 €	30.000 €	30.000 €	180.000 €	
AMPLIACIÓ DELS EQUIPS	50.000 €	50.000 €	50.000 €	65.000 €	65.000 €	65.000 €	345.000 €	
Dotació administratives i suport tècnic	30.000 €	30.000 €	30.000 €	45.000 €	45.000 €	45.000 €	225.000 €	AMB
Dotació d'un Servei municipal de mediació	20.000 €	20.000 €	20.000 €	20.000 €	20.000 €	20.000 €	120.000 €	DiBa /AMB
TOTAL IMPLEMENTACIÓ PLA LOCAL D'HABITATGE	105.000 €	198.000 €	162.500 €	182.000 €	161.000 €	176.000 €	984.500 €	

2.4 GOVERNANÇA

La implementació i la gestió de les actuacions previstes al Pla fan necessària una governança renovada, que fomenti la coordinació entre els equips municipals, i la d'aquests amb les administracions supralocals que poden aportar suport tècnic i finançament a la política d'habitatge.

Així mateix, el nou model de governança ha d'integrar la participació d'entitats socials i agents externs actius al municipi.

EQUIPS, ORGANISMES I ENTITATS IMPLICADES EN LA POLÍTICA D'HABITATGE



Nota: Elaboració pròpia.

2.4.1 ESPAIS DE COORDINACIÓ I PARTICIPACIÓ

Espai de coordinació

Aquest espai estarà dinamitzat per l'Oficina Local d'Habitatge i tindrà com a objectiu principal la coordinació amb l'AHC i puntualment amb la resta d'administracions supralocals en base a actuacions concretes acotades en el temps.

Taula d'Habitatge

La Taula d'Habitatge es consolidarà com el principal espai de participació de les entitats vinculades a l'àmbit de l'habitatge al municipi, i esdevindrà també el mecanisme de coordinació principal entre aquestes i l'AHC.

PRINCIPALS ÀMBITS DE COORDINACIÓ MULTINIVELL

Actuacions	Ajuntament	Administracions Supralocals	Altres ens i col·laboradors
A1. Coneixement, conscienciació i difusió	OLH Servei d'Urbanisme Equip de comunicació i participació	AHC	
A2. Eliminació dels elements d'amiant	OLH Servei d'Urbanisme	Agència Residus AHC	AVV de Badia
A5. Programa integral de rehabilitació	OLH Servei d'Urbanisme Oficina de Rehabilitació	CMH ICF	
B3. Coordinació amb l'AHC	OLH	AHC	AVV de Badia PAH
B4. Control del procés de desqualificació	OLH Servei d'Urbanisme	AHC	AVV de Badia PAH
B5. Disciplina d'habitatge entorn al mal ús de l'habitatge protegit	OLH Serveis jurídics	AHC	
D3. Adquisició d'habitatges	OLH	AHC	

2.4.2 EQUIPS MUNICIPALS NECESSARIS PER AL DESENVOLUPAMENT DEL PLH

Per tal de fer viable l'ampliació dels programes i iniciatives existents, i crear-ne de nous, s'haurà de dotar els equips municipals de nous perfils professionals i reforçar-los adequadament. L'ampliació dels equips es produirà a mesura que es despleguin les actuacions previstes al Pla.

Així, es preveuen 3 fases de creixement dels equips:

→ **Organigrama 2022**

Dona resposta a l'impuls de la Borsa i programes de rehabilitació i diversificació tipològica per l'arribada dels fons europeus. Durant el primer any d'implementació del PLH s'incorporarà a l'OLH una mitja jornada de tècnic administratiu i suport tècnic extern a arquitectura i a urbanisme amb l'objectiu d'impulsar la gestió del parc propi i cedit, i de tirar endavant un projecte pilot de rehabilitació. Així mateix, es recorrerà a suport extern per delimitar una àrea de tanteig i retracte i estudiar possibles projectes de rehabilitació que permetin diversificar les tipologies d'habitatge a Badia.

→ **Organigrama 2023-2024**

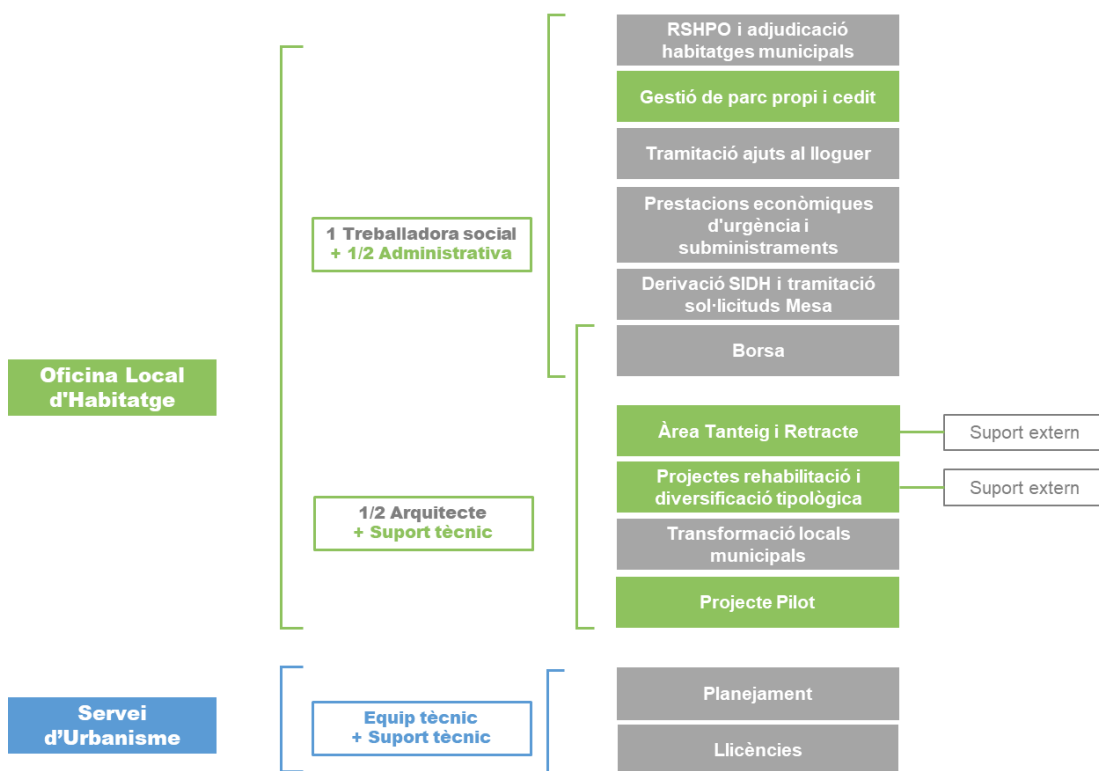
Consolida els instruments de gestió dels fons europeus. Durant els anys 2n i 3r del PLH es consolidarà l'Oficina de rehabilitació amb 1 tècnica específica amb l'objectiu de tirar endavant el programa integral de rehabilitació. A l'OLH es consolidarà una jornada completa de tècnic administratiu i es completarà la jornada de l'arquitecte per tal de consolidar els programes iniciats el 2022. El Servei d'Urbanisme sumarà una mitja jornada d'arquitecte addicional per tal de no dependre de suport extern.

→ **Organigrama 2027**

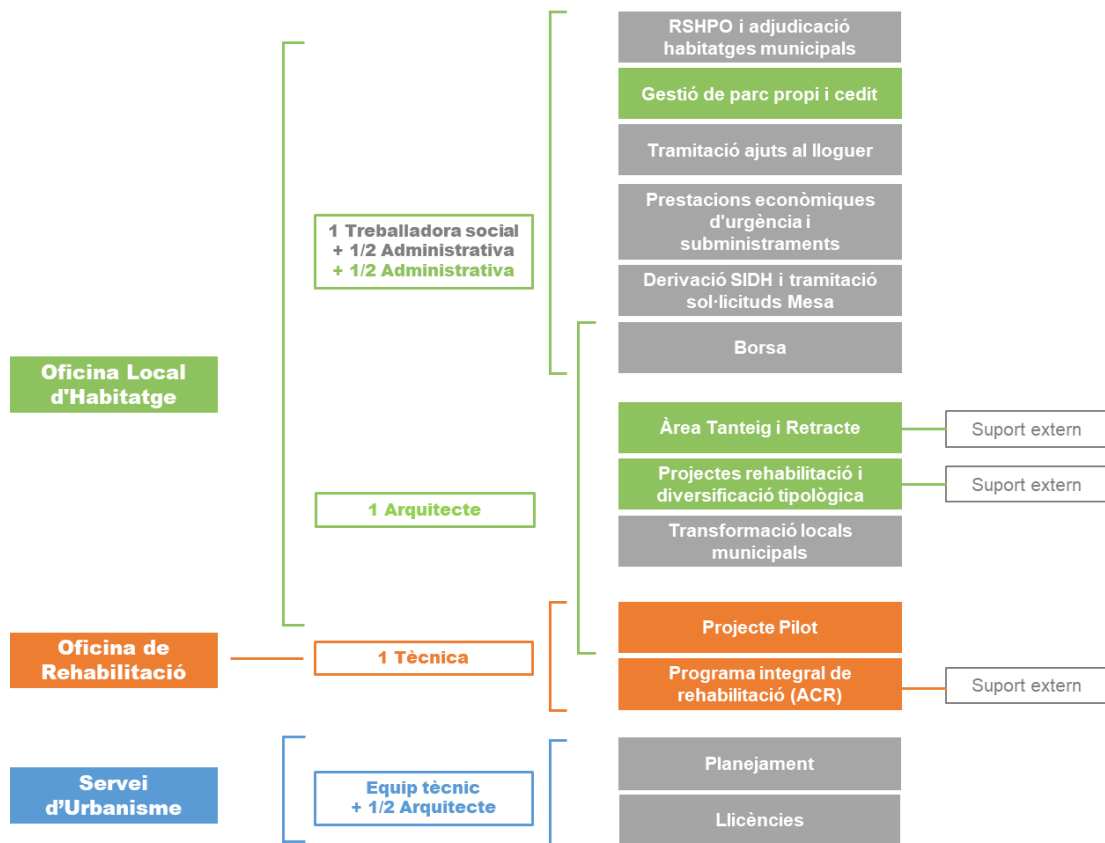
Reforça la capacitat de gestió del parc propi i l'impuls en matèria d'ajuts. Al final del període d'implementació del PLH s'haurà consolidat un equip d'una treballadora social i una administrativa a jornada completa, una segona administrativa a mitja jornada, i 1

arquitecte a jornada completa a l'OLH. Aquest equip reforçat permetrà tirar endavant l'ampliació del parc propi i els ajuts a la cohesió, així com l'adquisició d'habitatge i l'impuls de noves promocions per part de tercers. També es mantindrà la tècnica a l'Oficina de rehabilitació i l'equip tècnic d'Urbanisme per consolidar els programes de rehabilitació.

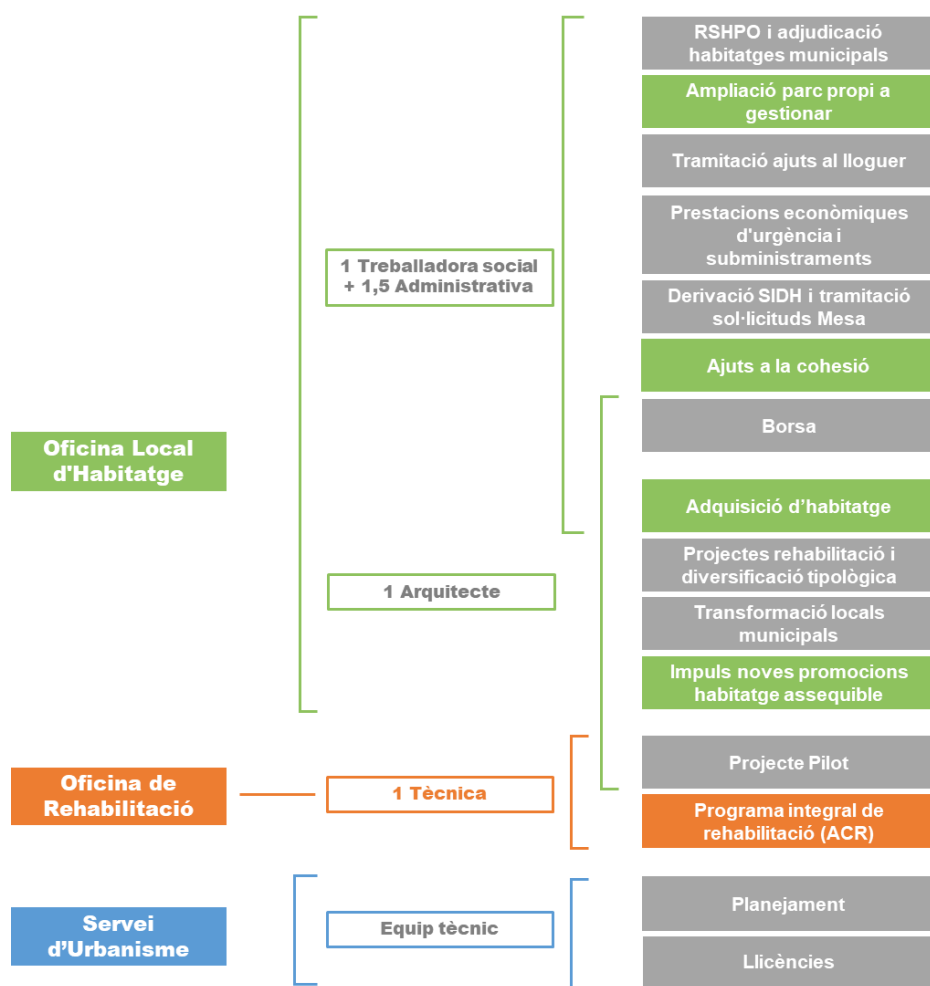
ORGANIGRAMA 2022



ORGANIGRAMA 2023-2024



ORGANIGRAMA 2027



2.4.3 MECANISMES DE SEGUIMENT I AVALUACIÓ DEL PLH

L'assoliment dels objectius específics associats a les actuacions recollides en aquest Pla d'Acció es podrà avaluar mitjançant els indicadors recollits a cada fitxa d'actuació.

Així mateix, el seguiment de les actuacions i dels recursos que es destinin a la seva implementació es podrà dur a terme mitjançant el **Gestor de Projectes**. Aquesta eina, creada per la Diputació de Barcelona, consisteix en un document en format *excel* que ha estat dissenyat per generar indicadors intel·ligents d'assoliment a partir de la informació que s'introdueixi a cadascuna de les fitxes associades a les actuacions del PLH.

El Gestor de Projectes es facilitarà als responsables municipals, degudament completat amb la informació del PLH de Badia, per tal de facilitar el seguiment i avaluació del PLH.

Pla local d'habitatge

Annexos



HABITATGE , URBANISME I ACTIVITATS



**Diputació
Barcelona**

Pla local d'habitatge

Annex 1: Plànols



H A B I T A T G E , U R B A N I S M E I A C T I V I T A T S



**Diputació
Barcelona**



PLA LOCAL D'HABITATGE DE BADIA DEL VALLÈS
Fase I L'estat de l'habitatge al municipi: anàlisi i diagnosi

Juny 2021

Situació

Escala 1/50.000

0 500 1000 1500 m





PLA LOCAL D'HABITATGE DE BADIA DEL VALLÈS
Fase I L'estat de l'habitatge al municipi: anàlisi i diagnosi

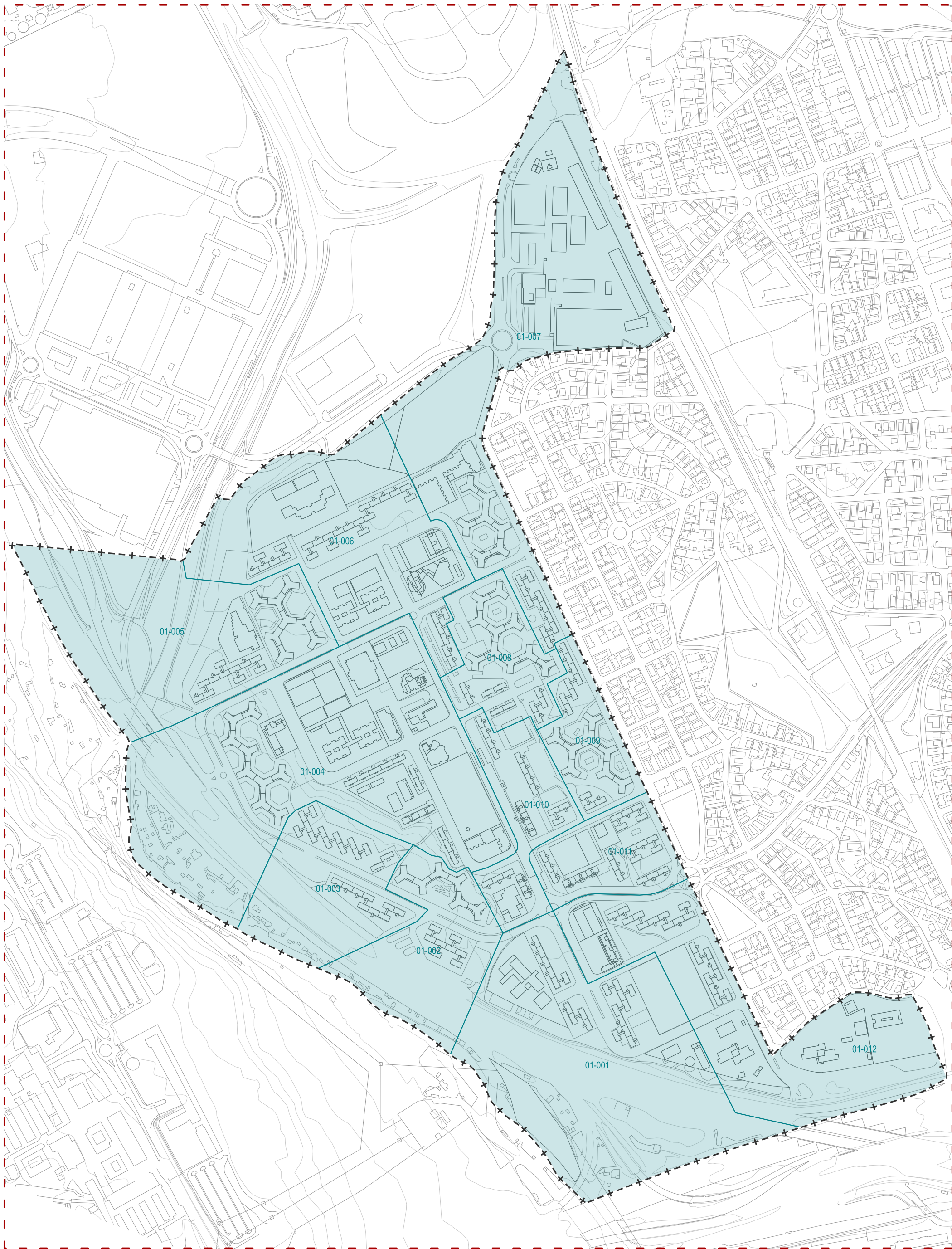
Juny 2021

Estructura

Escala 1/10.000

0 100 200 300 m





PLA LOCAL D'HABITATGE DE BADIA DEL VALLÈS
Fase I L'estat de l'habitatge al municipi: anàlisi i diagnosi

Juny 2021

Districtes i seccions censals

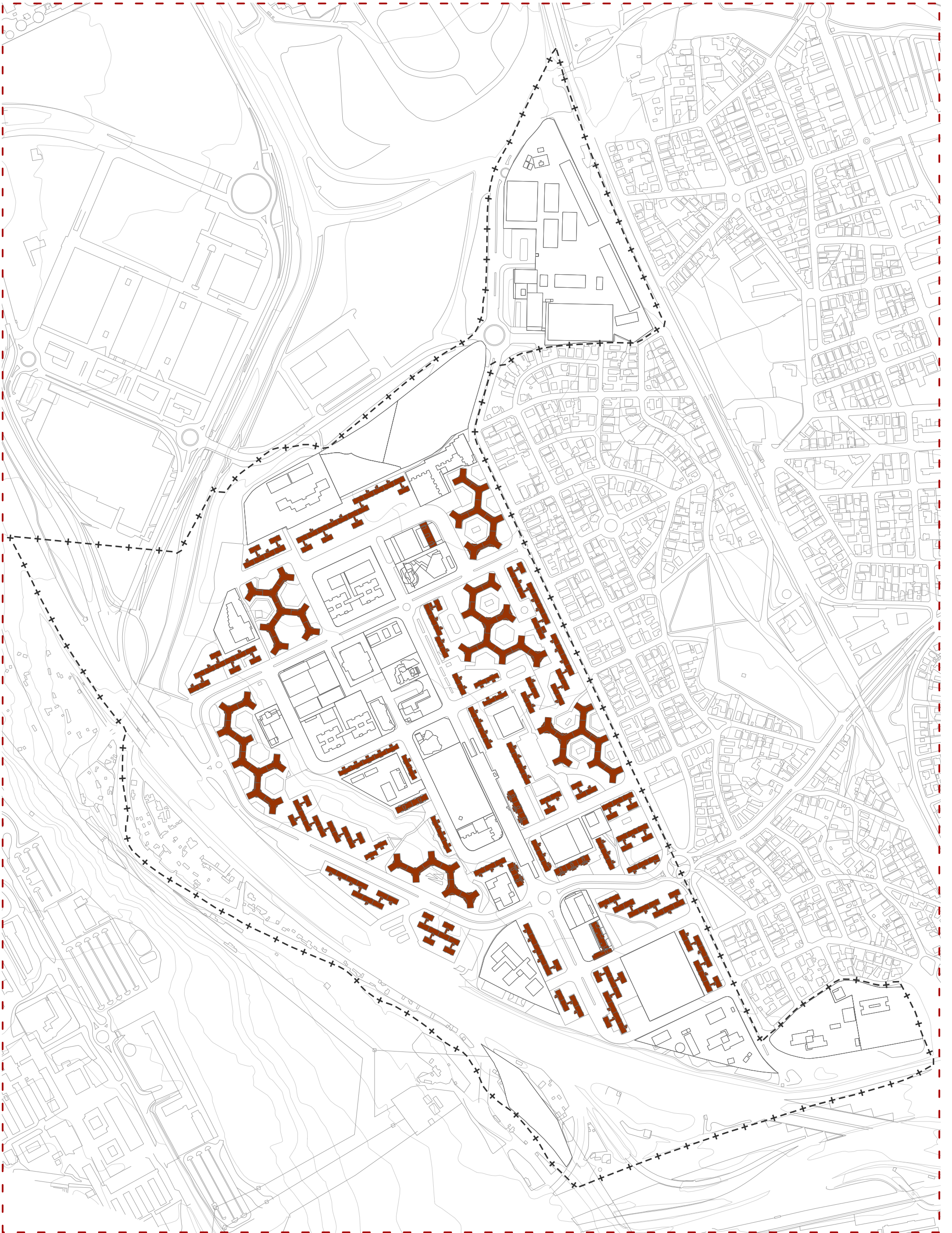
Secció censal

Escala 1/5.500

0 50 100 150 m



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



PLA LOCAL D'HABITATGE DE BADIA DEL VALLÈS
Fase I L'estat de l'habitatge al municipi: anàlisi i diagnosi

Juny 2021

Trames residencials

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Cadastre i l'ICGC.

Trames residencials

Escala 1/5.500
0 50 100 150 m

Trames residencials **I-2.3**



PLA LOCAL D'HABITATGE DE BADIA DEL VALLÈS
Fase I L'estat de l'habitatge al municipi: anàlisi i diagnosi

Juny 2021

Trames residencials

 Trames residencials

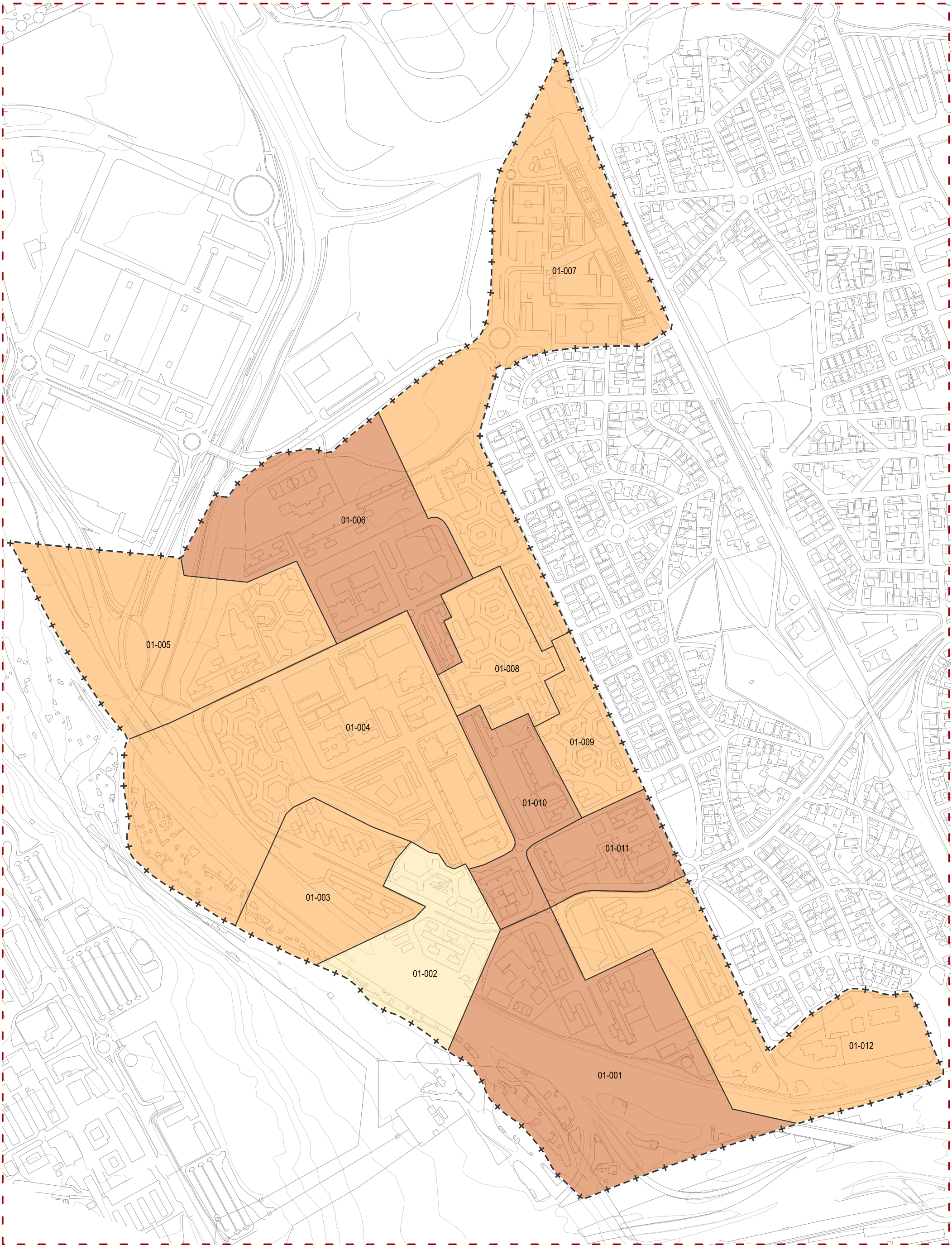
Escala 1/5.500

0 50 100 150 m



Trames
residencials

I-2.4



PLA LOCAL D'HABITATGE DE BADIA DEL VALLÈS
Fase I L'estat de l'habitatge al municipi: anàlisi i diagnosi

Juny 2021

**Renda mitjana per llar (€)
per secció censal**

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'INE,
Atlas de distribución de renta de los hogares (ADRH).

Renda mitjana per llar al municipi: 26.002 €

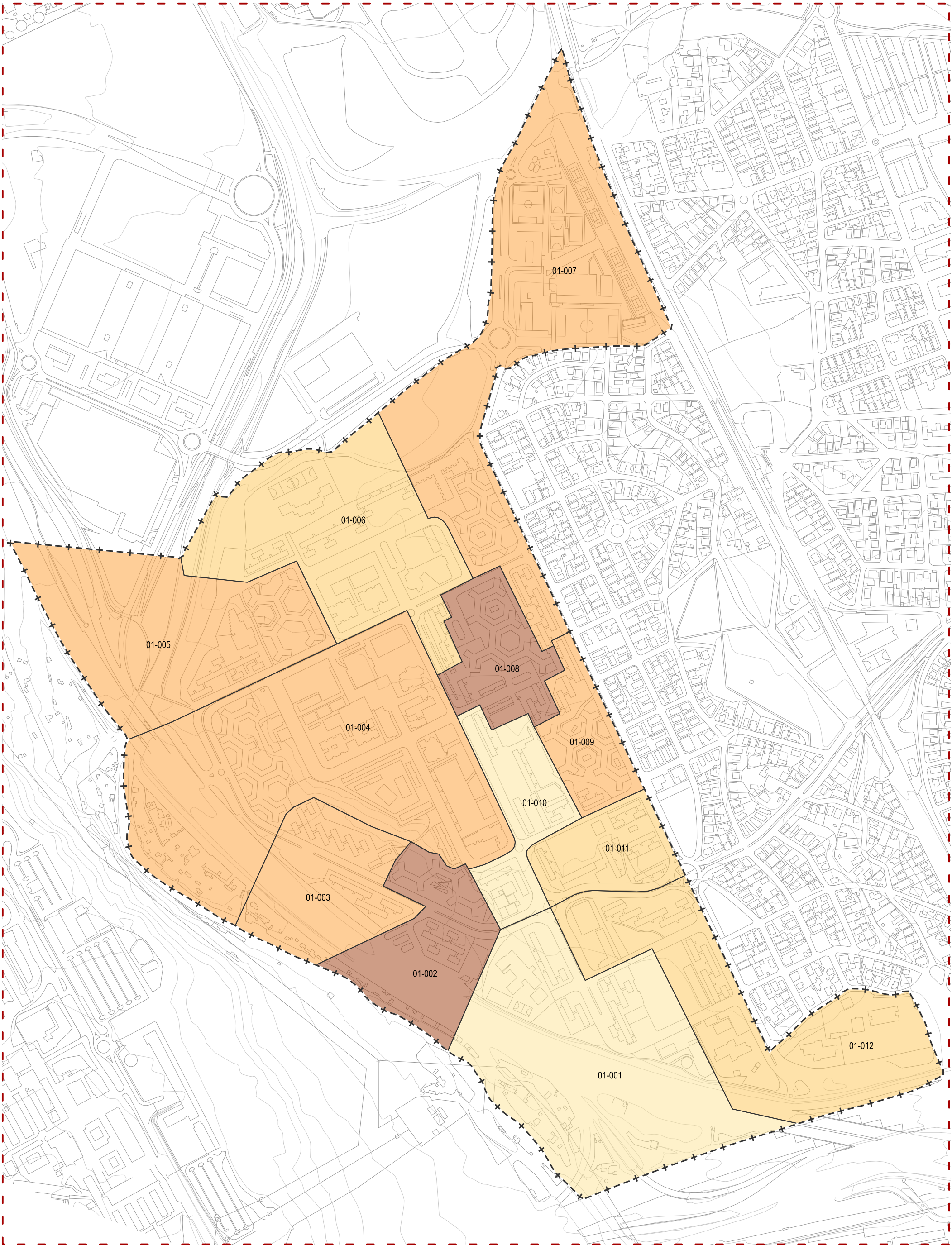
- < 24.000
- 24.000 - 27.000
- > 27.000

Escala 1/5.500

0 50 100 150 m

Renda mitjana
per llar





PLA LOCAL D'HABITATGE DE BADIA DEL VALLÈS
Fase I L'estat de l'habitatge al municipi: anàlisi i diagnosi

Juny 2021

% de persones amb ingressos < 10.000€/llar

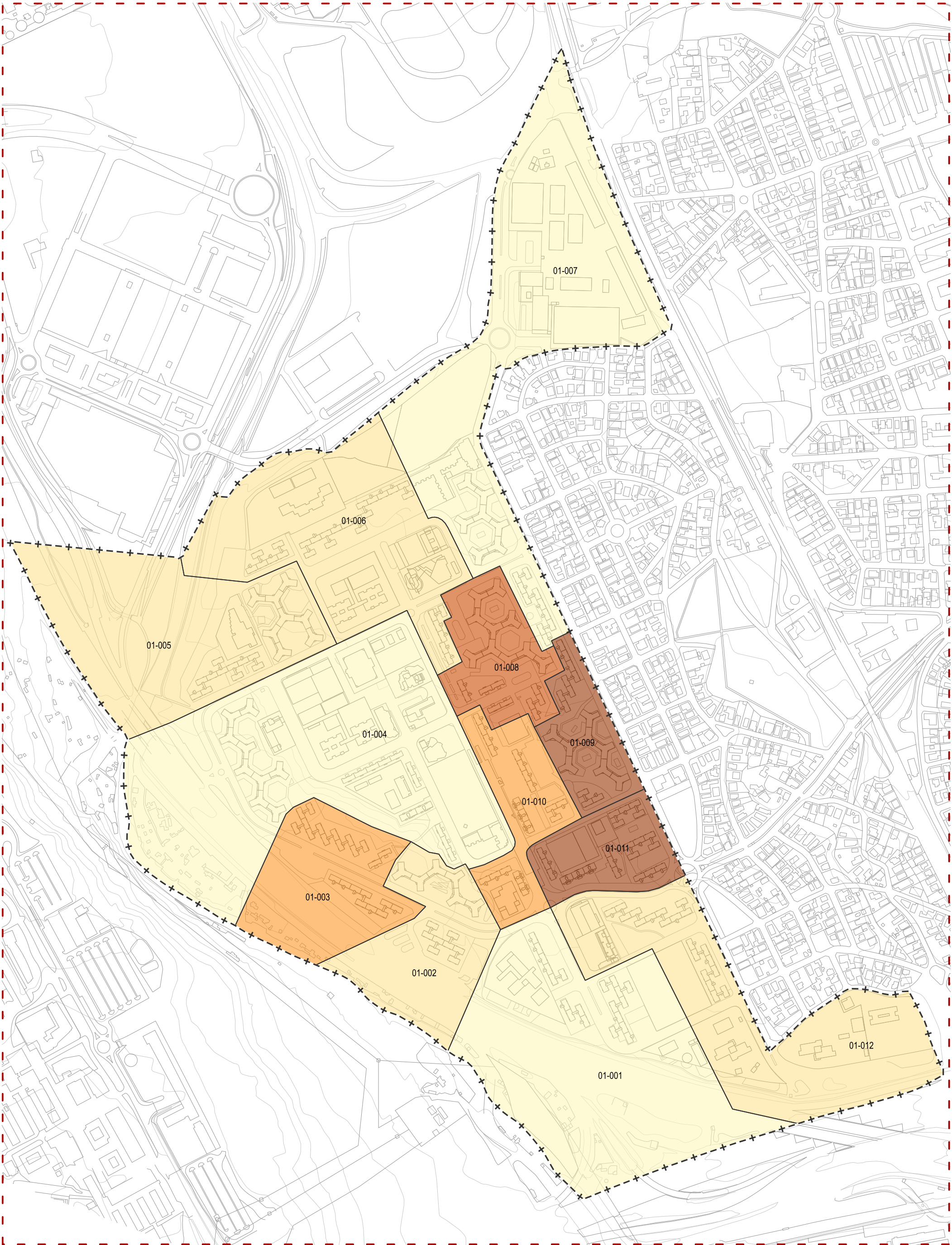
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'INE, Atlas de distribución de renta de los hogares (ADRH).

% amb ingressos <10.0000 €/llar: 25,4%			
	< 20%		25 - 30%
	20 - 24,9 %		>30 %

Escala 1/5.500
0 50 100 150 m

% amb ingressos <10.0000€ /llar





PLA LOCAL D'HABITATGE DE BADIA DEL VALLÈS
Fase I L'estat de l'habitatge al municipi: anàlisi i diagnosi

Juny 2021

Densitat de població
(hab/km2)

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Padró municipal i el Cadastre.

Densitat del municipi: 14.425 hab/km2

< 10.000	30.000 - 40.000
10.000 - 19.999	>40.000
20.000 - 29.999	

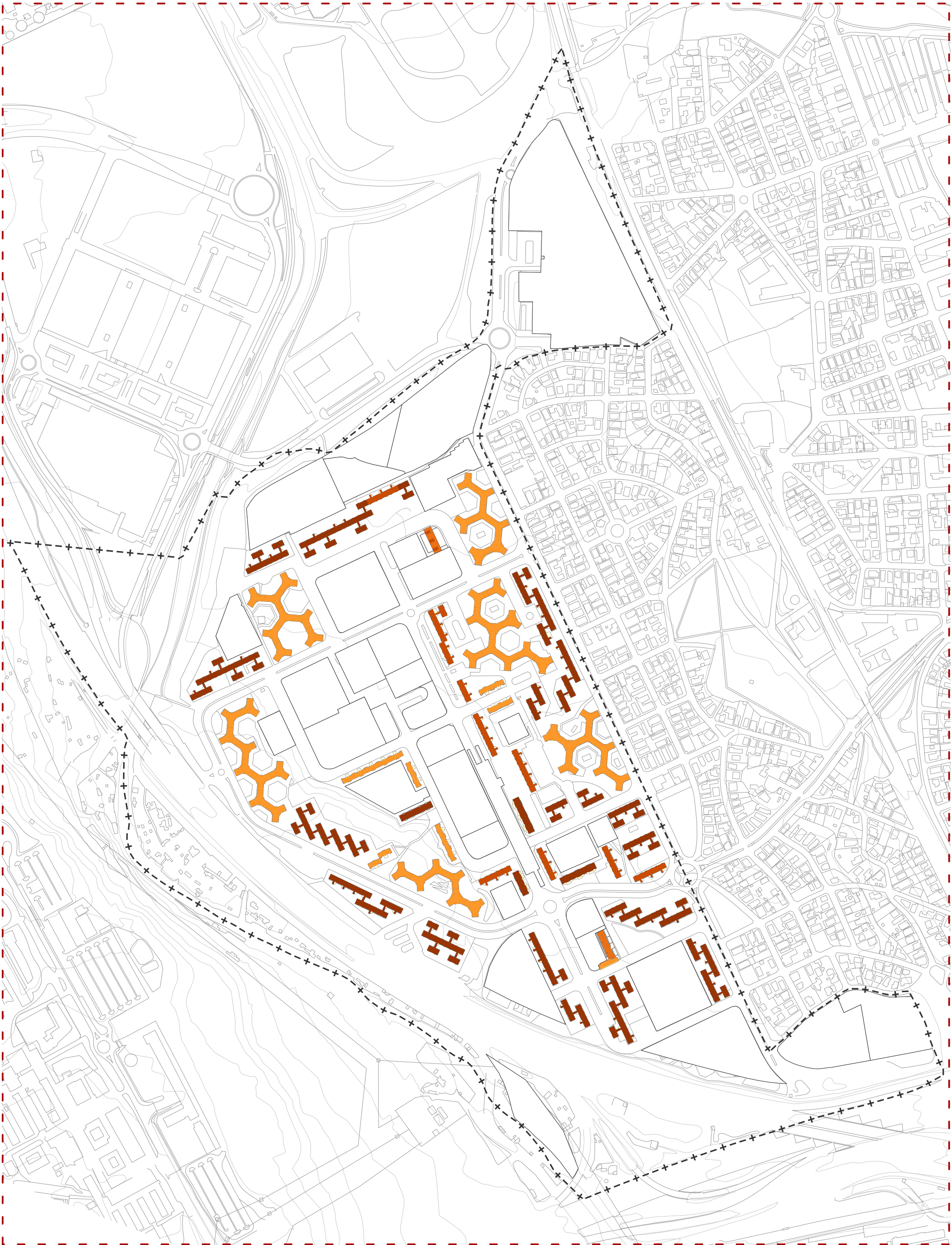
Escala 1/5.500

0 50 100 150 m



Densitat de població (hab/km2)

I-3.3



PLA LOCAL D'HABITATGE DE BADIA DEL VALLÈS
Fase I L'estat de l'habitatge al municipi: anàlisi i diagnosi

Juny 2021

Número de plantes

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

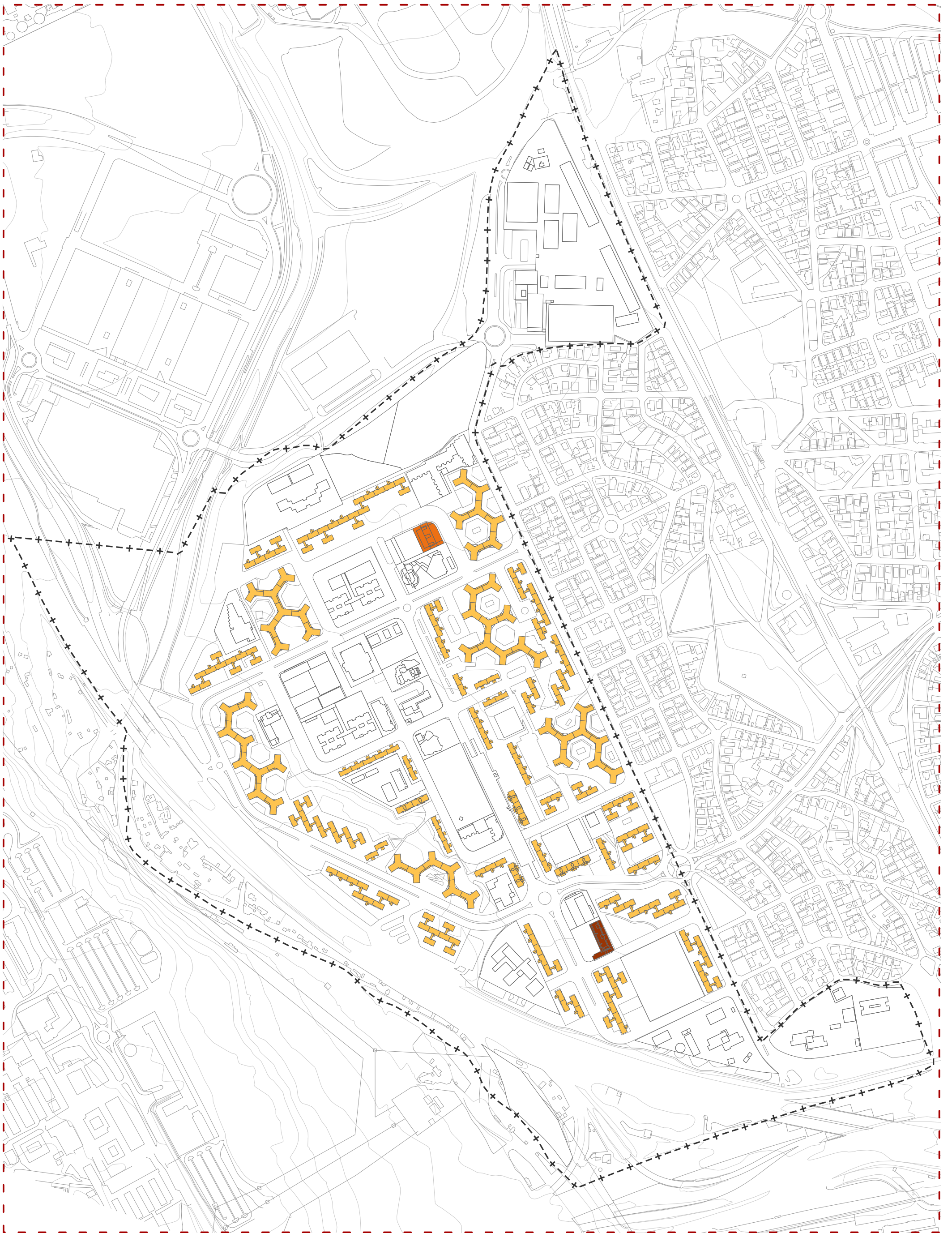
1	4	7 - 10
2	5	>10
3	6	

Escala 1/5.500
0 50 100 150 m



Número de plantes

I-4.1



PLA LOCAL D'HABITATGE DE BADIA DEL VALLÈS
Fase I L'estat de l'habitatge al municipi: anàlisi i diagnosi

Març 2021

**Any de
construcció**

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

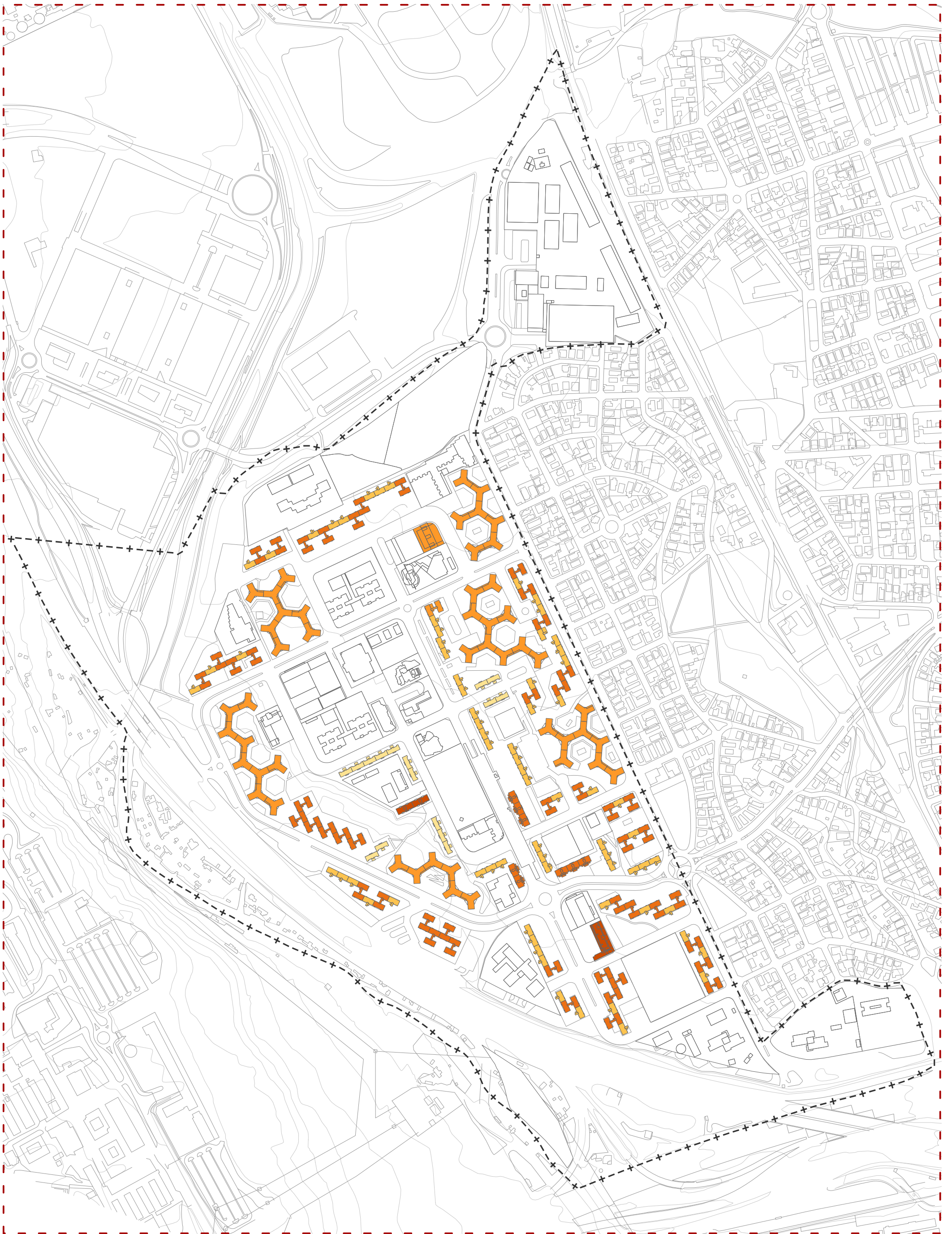
- 1973
- 2008
- 2010

Escala 1/5.500
0 50 100 150 m



Any de
construcció

I-4.2



PLA LOCAL D'HABITATGE DE BADIA DEL VALLÈS
Fase I L'estat de l'habitatge al municipi: anàlisi i diagnosi

Març 2021

**Superfície de
construcció (m²)**

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

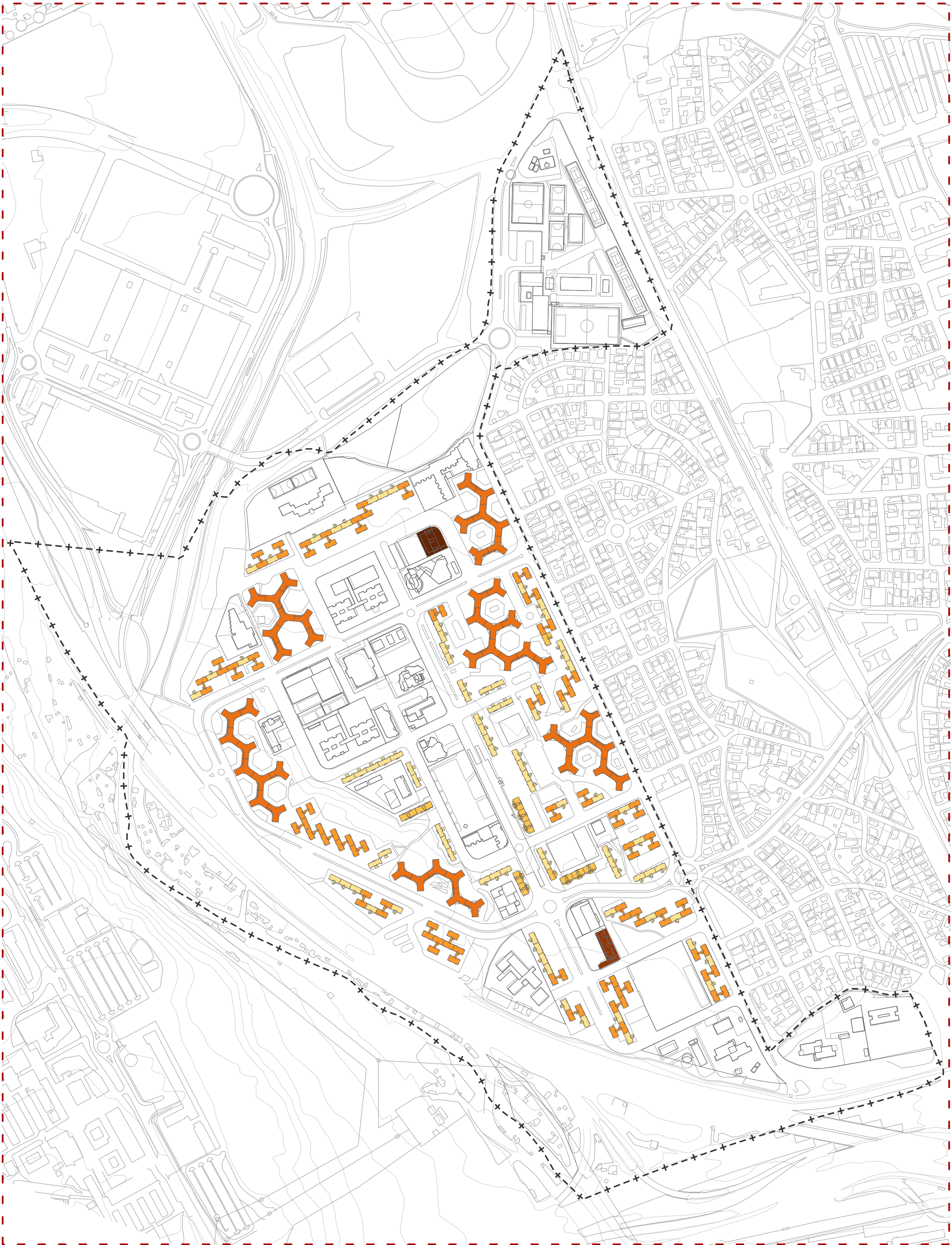
	< 1.000 m²		3.000 m² - 4.000 m²
	1.000 m² - 1.999 m²		>4.000 m²
	2.000 m² - 2.999 m²		

Escala 1/5.500
0 50 100 150 m



Superfície de
construcció

I-4.3



PLA LOCAL D'HABITATGE DE BADIA DEL VALLÈS
Fase I L'estat de l'habitatge al municipi: anàlisi i diagnosi

Març 2021

Superfície de parcel·la (m2)

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

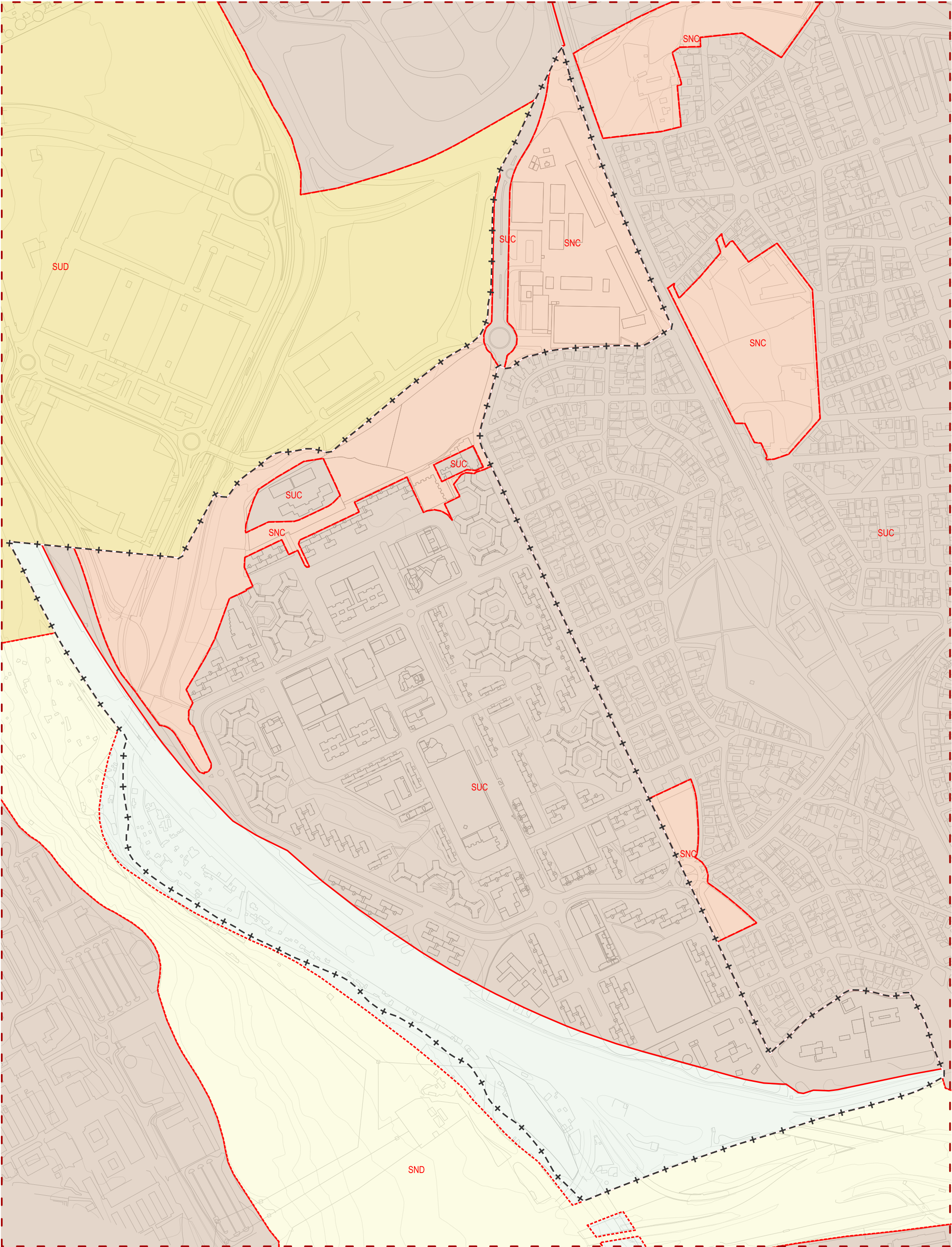
- < 200 m2
- 200 m2 - 299 m2
- 300 m2 - 399 m2
- 400 m2 - 499 m2

- 500 m2 - 999 m2
- 1.000 m2 - 1.499 m2
- > 1.500 m2

Escala 1/5.500
0 50 100 150 m

Superfície de parcel·la





PLA LOCAL D'HABITATGE DE BADIA DEL VALLÈS
Fase I L'estat de l'habitatge al municipi: anàlisi i diagnosi

Març 2021

Classificació urbanística del sòl

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Mapa Urbanístic de Catalunya (MUC).

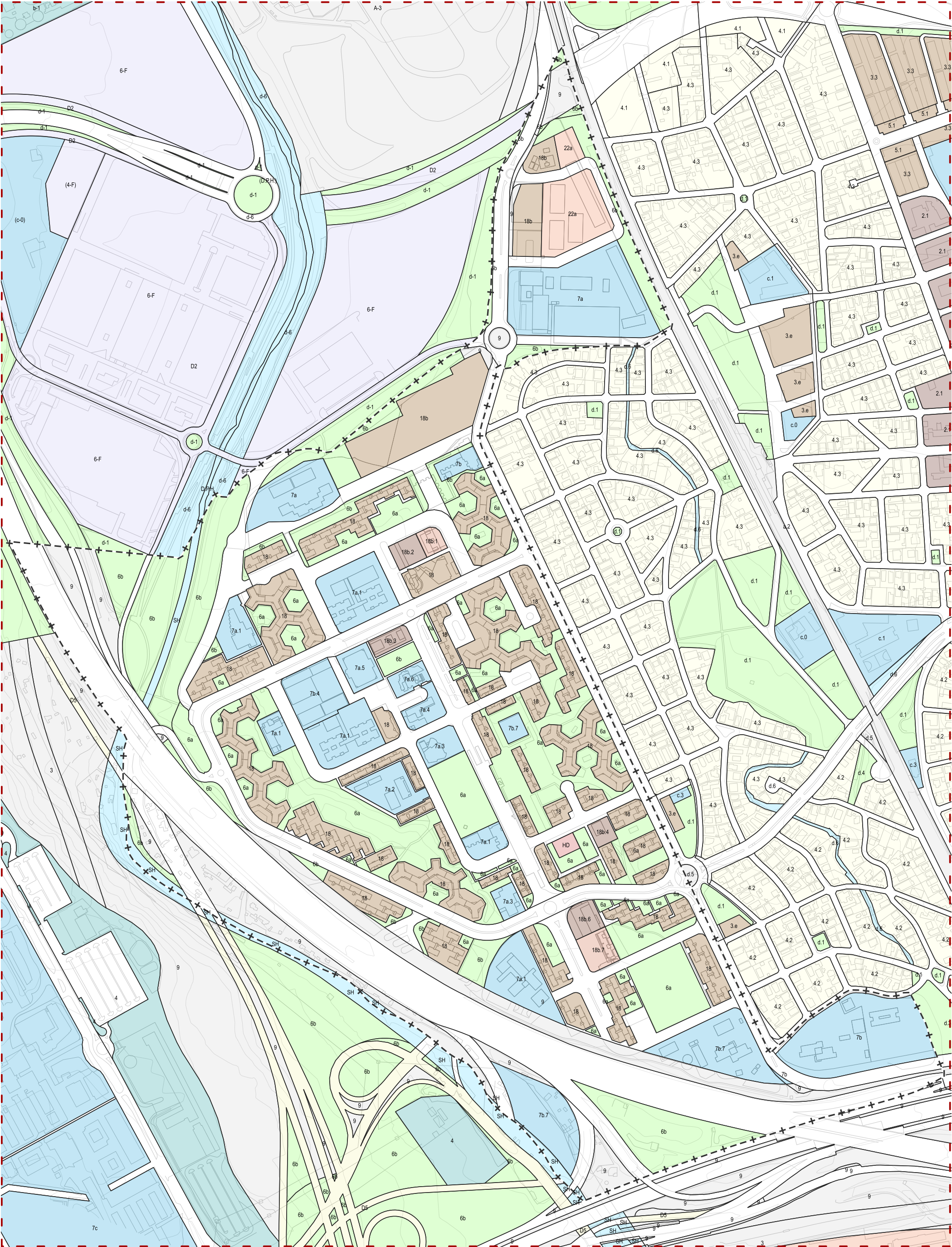
SNC
SUC
SUD

SND
SNU

Escala 1/5.500
0 50 100 150 m



Planejament:
Classificació del sòl **I-5.2**



PLA LOCAL D'HABITATGE DE BADIA DEL VALLÈS
Fase I L'estat de l'habitatge al municipi: anàlisi i diagnosi

Juny 2021

Qualificació urbanística del sòl

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Mapa Urbanístic de Catalunya (MUC).

Residencial

- Illa Oberta
- Dotacional
- Mixt

Serveis

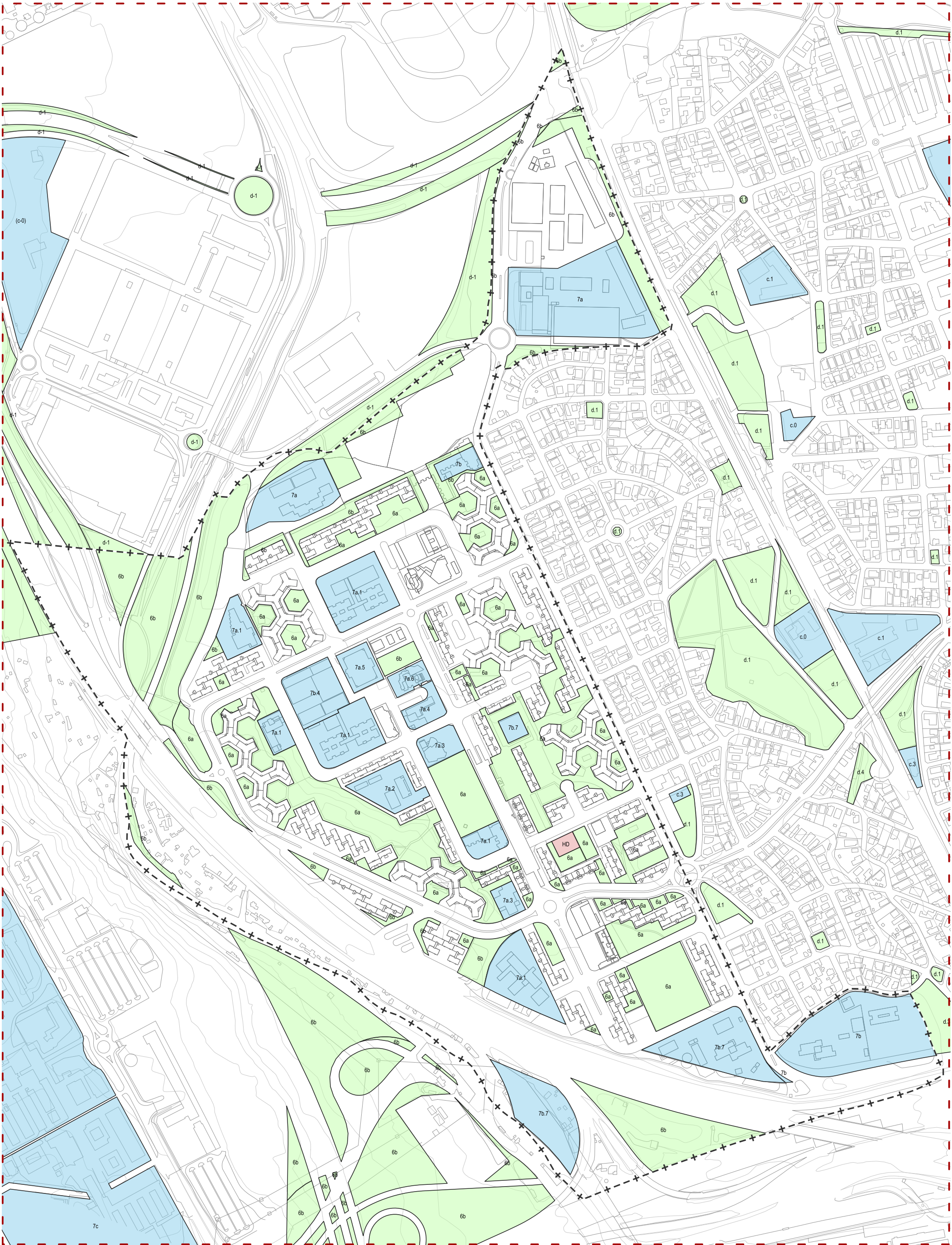
- Serveis
- Equipaments
- Espai públic

Escala 1/5.500

0 50 100 150 m



Planejament:
Qualificació del sòl **I-5.3**



PLA LOCAL D'HABITATGE DE BADIA DEL VALLÈS
Fase I L'estat de l'habitatge al municipi: anàlisi i diagnosi

Juny 2021

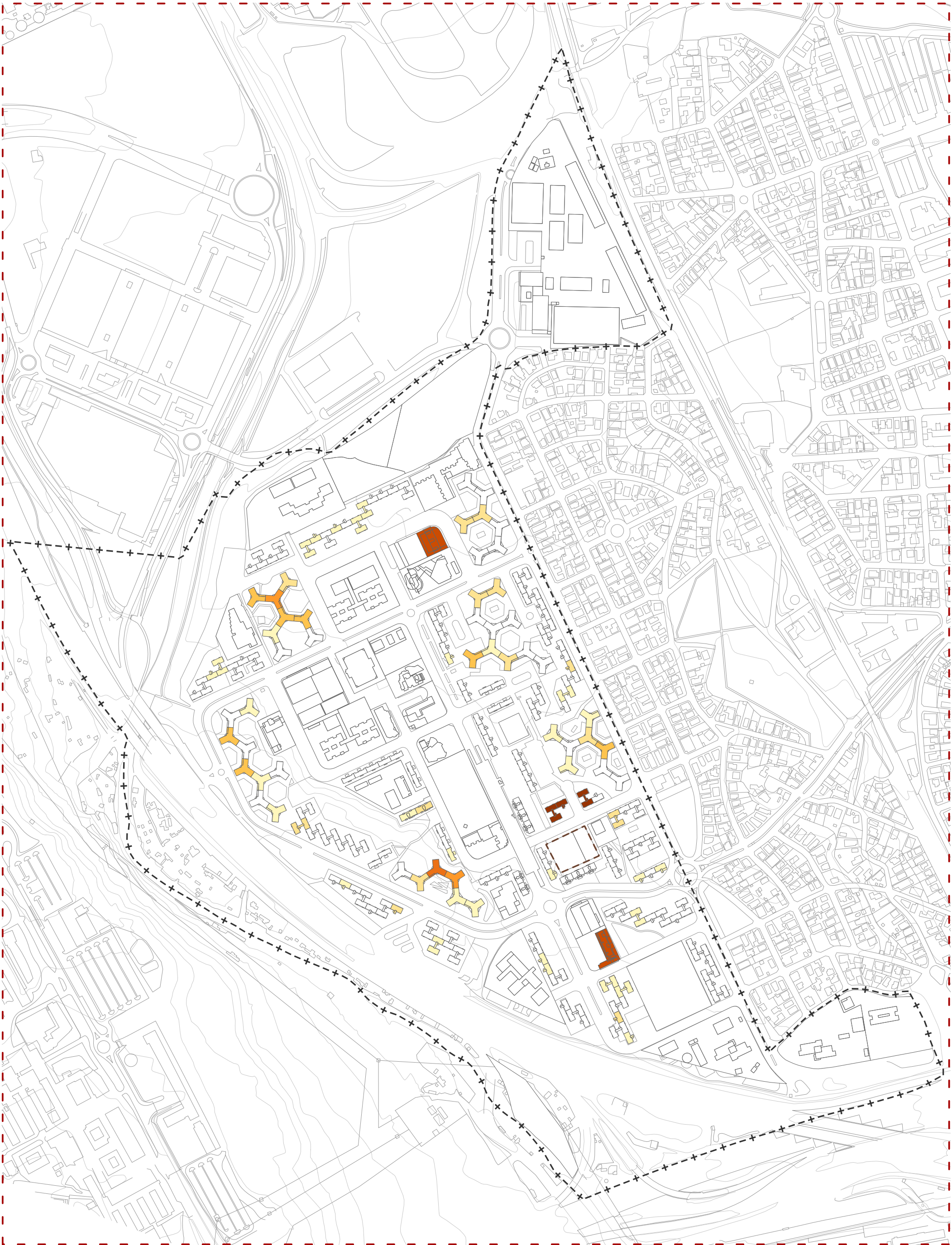
Sòl d'equipaments i espais lliures

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Mapa Urbanístic de Catalunya (MUC).

Equipaments	Espais lliures
 Equipaments	 Públic
 Dotacional	 Privat

Escala 1/5.500
0 50 100 150 m

Sòl d'equipaments i espais lliures **I-5.4**



PLA LOCAL D'HABITATGE DE BADIA DEL VALLÈS
Fase I L'estat de l'habitatge al municipi: anàlisi i diagnosi

Juny 2021

**Habitatges
de propietat pública**

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

AHC

- 1 hab
- 2 hab
- 3 hab

- 4 hab
- 6 hab
- HPO
- 32 allotjaments

Estat

- 96 hab

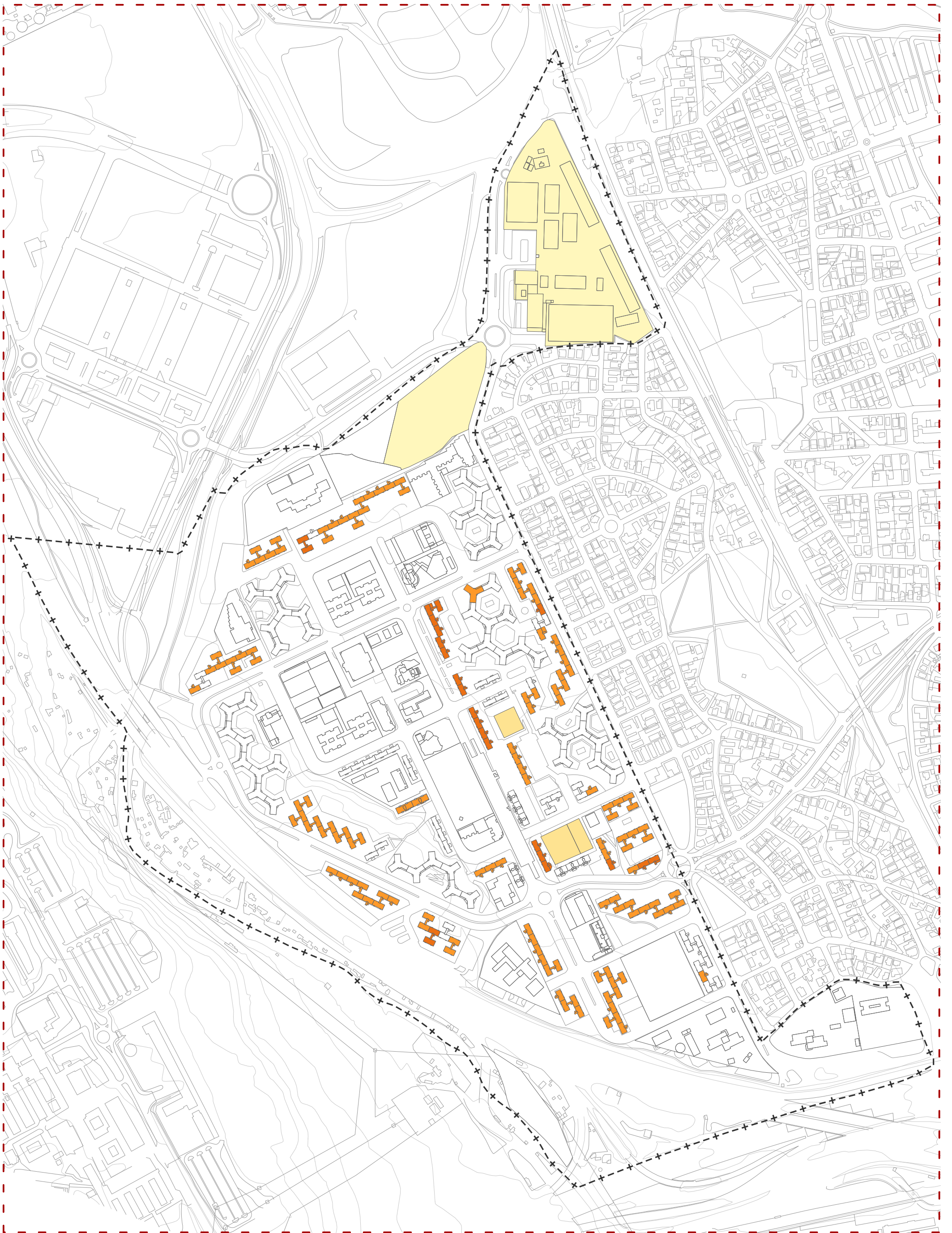
Escala 1/5.500

0 50 100 150 m



Habitatges de
propietat pública

I-6.1



PLA LOCAL D'HABITATGE DE BADIA DEL VALLÈS
Fase I L'estat de l'habitatge al municipi: anàlisi i diagnosi

Juny 2021

Patrimoni públic municipal

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Ajuntament de Badia del Vallès

Locals

- 1 local
- 2 locals
- 1 hab

Solars

- Residencial
- Dotacional

Escala 1/5.500

0 50 100 150 m



Patrimoni públic municipal

I-6.2

Pla local d'habitatge

Annex 2: Procés Participatiu



H A B I T A T G E , U R B A N I S M E I A C T I V I T A T S



**Diputació
Barcelona**

PROCÉS PARTICIPATIU DEL PLA LOCAL D'HABITATGE

ENQUESTA ON LINE / setembre 2021

En el marc del procés de participació del Pla Local d'Habitatge es va publicar una enquesta al web municipal del 15 al 30 de setembre de 2021.

Els **objectius** d'aquesta enquesta són:

1. Complementar la informació, dades i opinions obtingudes amb les reunions tècniques i els grups de debat realitzats prèviament.
2. Recollir impressions i detectar preocupacions i prioritats de la ciutadania entorn l'habitatge a Badia del Vallès.
3. Fer una comparativa amb els resultats d'una enquesta similar realitzada a Badia l'any 1984.

L'enquesta es va difondre mitjançant el web i les xarxes socials municipals, a través de canals de missatgeria instantània adreçats a entitats, i amb cartells amb codi QR que es va penjar en diferents equipament municipals i espais públics.



Participa a
**L'ENQUESTA
del
Pla Local
d'Habitatge**

Del 15 al 30
de setembre 2021

Pots omplir
l'enquesta
escanejant amb
el teu mòbil el Codi QR:



o al web:
[www.badiadelvalles.cat/
EnquestaPlaLocalHabitatge](http://www.badiadelvalles.cat/EnquestaPlaLocalHabitatge)

enquesta anònima
durada aprox.
3 minuts

Ajuntament de
Badia
del Vallès

Diputació
Barcelona

La enquesta (<https://www.badiadelvalles.cat/EnquestaPlaLocalHabitatge>), a més d'un text introductori sobre el Pla Local d'Habitatge, constava d'un total de 26 preguntes sobre informació estadística personal i de l'habitatge, així com sobre percepcions entorn l'habitatge propi i el fet de viure a Badi, amb respostes binàries, múltiples i de camp obert.



ÀREES CIUTADANES

BENESTAR SOCIAL

COMERÇ

CONSUM

CULTURA

EDUCACIÓ

ESPORT

ESTALVI ENERGÈTIC

GENT GRAN

HABITATGE

FEMINISME

GÈNERE I LGTBIQ+

INFANTS

JOVES

MEDI AMBIENT

MEDIACIÓ

MOBILITAT

OCUPACIÓ

PARTICIPACIÓ CIUTADANA

SALUT I HÀBITS SALUDABLES

SEGURETAT CIUTADANA I
PROTECCIÓ CIVIL

SOLIDARITAT I DIVERSITAT

TRANSPARÈNCIA

URBANISME

ENQUESTA PER A LA DIAGNOSI DEL PLA LOCAL D'HABITATGE

ENCUESTA PARA LA DIAGNOSIS DEL PLAN LOCAL DE VIVIENDA



Què és un Pla d'Habitatge? Quins temes tracta? Per a què serveix?

La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge defineix el pla local d'habitatge (PLH) com l'instrument que determina la política municipal d'habitatge i com el marc d'actuació per a la concertació d'aquestes polítiques amb la Generalitat de Catalunya, i amb una durada de 6 anys.

El pla d'habitatge fa una anàlisi de la situació de l'habitatge al municipi. En base a l'anàlisi construeix una diagnosi. I finalment defineix els objectius, estratègies i programes concrets per donar resposta a les necessitats detectades.

Els grans temes que aborda l'anàlisi són:

1. Les persones: Quanta gent serem al municipi d'aquí a 6 anys? Quines problemàtiques existeixen en relació a la preservació de l'habitatge? Quant habitatge assequible necessitem?

2. El mercat: Quina és la situació del mercat immobiliari? Hi ha conflictes d'interessos entre el mercat immobiliari i les necessitats de la població?

3. El parc d'habitatges: Com són els edificis i els habitatges? En quines condicions de conservació accessibilitat i ús estan? Quins són els principals entorns amb necessitats de rehabilitació? Tenim habitatge buit, infrahabitatge, habitatges sobreocupats?

4. El planejament urbanístic: Quines oportunitats ens ofereix el planejament per generar habitatge assequible? El planejament afecta negativament a la conservació dels edificis existents? N'impedeix la millora?

5. Els recursos i iniciatives existents: Què s'està fent per millorar les condicions dels habitatges? I per facilitar el pagament del lloguer, la hipoteca i els subministraments? I per generar habitatge assequible? I per evitar que hi hagi habitatges buits? Què es pot millorar?

Aquest 2021 s'ha treballat en el Pla local d'habitatge de Badia del Vallès amb la participació dels equips tècnics municipals, les entitats i agents que treballen en l'habitatge al municipi. Però tu què en penses? Quines són les principals problemàtiques relacionades amb l'habitatge a Badia i com t'afecten?



Ajuntament de

Badia
del Vallès

Dades personals

Datos personales

-Quin és el teu gènere?
¿Podrías indicarnos tu género?

- ☐ Home / Hombre
- ☐ Dona / Mujer
- ☐ No binari / No binario

-Quina és la teva data de naixement?

¿Cuál es tu fecha de nacimiento?

-Quin és el teu estat civil?
¿Cuál es tu estado civil?

- ☐ Solter/a - Soltero/a
- ☐ Casat/da - Casado/a
- ☐ Divorciat/da - Divorciado/a

-A quin grup d'edat pertanyes?
¿Cuál es tu grupo de edad?

- ☐ 15 - 24 anys / años
- ☐ 25 - 39 anys / años
- ☐ 40 - 64 anys / años
- ☐ 65 o més anys / o más años

-En quin municipi estàs empadronat?

¿En qué municipio estás empadronado?

-En el cas de no estar empadronat a Badia, fins a quin any vas viure a Badia del Vallès?

En el caso de no estar empadronado en Badia, ¿hasta qué año has vivido en Badia del Vallès?

-On tens els amics?
¿Dónde viven tus amigos?

- ☐ Fora de Badia - Fuera de Badia
- ☐ A Badia - En Badia
- ☐ Als dos llocs - En otras poblaciones y en Badia
- ☐ Cap de les anteriors - Ninguna de las anteriores

-En quina tipologia d'habitatge viu? (marcar una opció)
¿En qué tipología de vivienda vives? (marcar una opción)

- ☐ 3 habitacions amb balcó - 3 habitaciones con balcón
- ☐ 3 habitacions sense balcó - 3 habitaciones sin balcón
- ☐ 2 habitacions amb balcó - 2 habitaciones con balcón
- ☐ 4 habitacions amb balcó - 4 habitaciones con balcón
- ☐ Pis estrella amb balcó - Piso estrella con balcón
- ☐ Pis estrella sense balcó - Piso estrella sin balcón
- ☐ Altres - Otras



Si a l'anterior pregunta has respost "Altres", pots explicar com és el teu habitatge?

Si en la pregunta anterior, has respondido "Otras", ¿puedes explicar cómo es tu vivienda?

Estàs satisfet/a amb el teu habitatge? Puntua de l'1 al 9 la teva satisfacció, on 9 és la satisfacció més alta.

¿Estás satisfecho/a con tu vivienda? Puntua del 1 al 9 tu satisfacción, teniendo en cuenta que 9 representa la satisfacción más alta.

- ☐ 1
- ☐ 2
- ☐ 3
- ☐ 4
- ☐ 5
- ☐ 6
- ☐ 7
- ☐ 8
- ☐ 9

T'agrada viure a Badia del Vallès?

¿Te gusta vivir en Badia del Vallès

- ☐ Sí
- ☐ No

Si la resposta anterior és SÍ, quin d'aquests motius escolliries com a motiu principal?

Si la respuesta anterior es SÍ, ¿cuál de estos motivos escogerías como motivo principal?

- ☐ Habitatge econòmic - Vivienda económica
- ☐ A prop de la feina - Cerca del trabajo
- ☐ Proximitat familiar - Proximidad familiar
- ☐ Altre - Otro

Si a l'anterior pregunta has respost "Altre", pots explicar el motiu?

Si en la pregunta anterior, has respondido "Otro", ¿puedes explicar el motivo?

Si a la pregunta has respost NO, quin d'aquests motius escolliries com a principal?

Si a la pregunta has respondido NO, ¿cuál de estos motivos escogerías como principal?

- ☐ Habitatge incòmode - Vivienda incómoda
- ☐ Humitat ambiental - Humedad ambiental
- ☐ Manca de lleure - Falta de alternativas de ocio
- ☐ Manca de serveis - Falta de servicios
- ☐ Habitatge incòmode - Vivienda incómoda
- ☐ Altre - Otro

Si a l'anterior pregunta has respost "Altre", pots explicar el motiu?

Si en la pregunta anterior, has respondido "Otro", ¿puedes explicar el motivo?



Ajuntament de

Badia
del Vallès

-Quantes persones viuen en total al teu habitatge?
¿Cuántas personas viven en total en tu vivienda?

-Què milloraries del teu habitatge?
¿Qué mejorarías de tu vivienda?

-Consideres que la mida del teu habitatge es correspon amb el número de persones que hi viuen?
¿Consideras que el tamaño de tu vivienda se corresponde con el número de personas que viven en ella?

-Et sobren o et manquen habitacions?
¿Te sobran o te faltan habitaciones?

-Els espais comuns tenen una bona mida?
¿Los espacios comunes tienen un tamaño adecuado?

-El teu habitatge té bona il·luminació natural?
¿Tu vivienda tiene buena iluminación natural?

-Et resulta fàcil ventilar el teu habitatge?
¿Es fácil ventilar tu vivienda?

-Tagrada l'aspecte del teu bloc de pisos?
¿Te gusta el aspecto de tu bloque de pisos?

-Passes calor a l'estiu i/o fred a l'hivern?
¿Pasas calor en verano y/o frío en invierno?

-Reps factures de subministraments molt altes per garantir el confort?
¿Has de pagar facturas de suministros muy elevadas para conseguir un buen confort?

-Tgraden les vistes del teu habitatge?
¿Te gustan las vistas de tu vivienda?

-Privacitat ☐ He llegit i accepto la [política de privacitat](#)

ENVIAR

CANCEL·LAR

A continuació es fa un recull de les respostes rebudes:

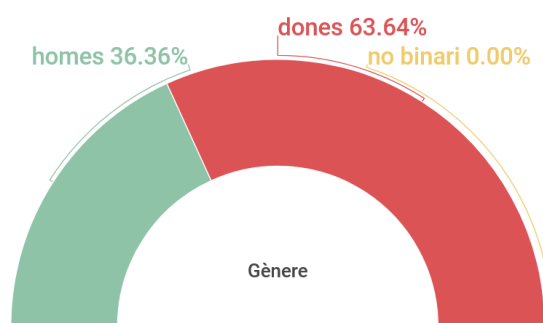
BUIDATGE

Data: del 15 al 31 de setembre de 2021

Participació: 73 respostes rebudes

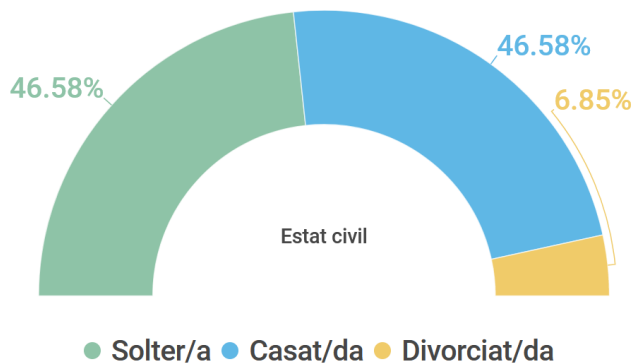
1. Quin és el teu gènere?

Home	26
Dona	47
No binari	0



2. Quin és el teu estat civil?

Solter/a	34
Casat/da	34
Divorciat/da	5



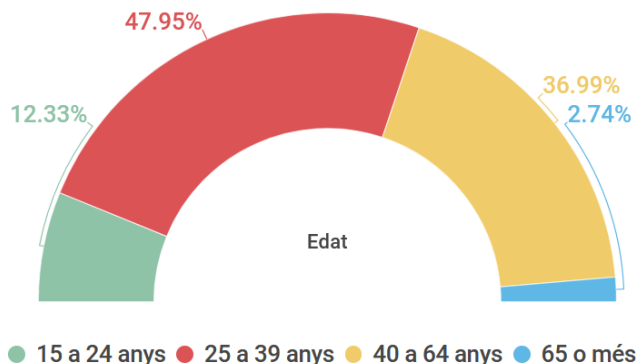


Ajuntament de

Badia
del Vallès

3. A quin grup d'edat pertanyes?

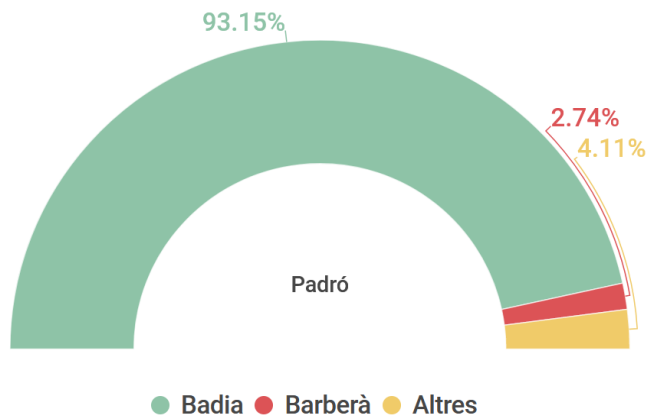
15 a 24 anys	9
25 a 39 anys	35
40 a 64 anys	27
65 o més anys	2



4. En quin municipi estàs empadronat?

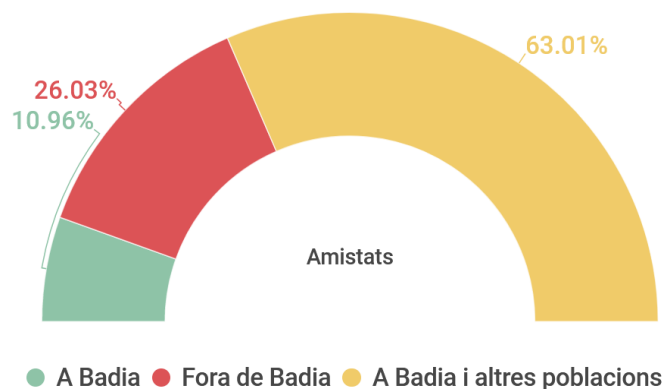
(En el cas de no estar empadronat a Badia, fins a quin any vas viure a Badia del Vallès?)

Badia del Vallès	68
Barberà del Vallès	2 (2018)
Barcelona	1 (1990)
Terrassa	1 (2007)
Madrid	1 (2020)



5. On tens els amics?

A Badia	8
Fora de Badia	19
Als dos llocs	46



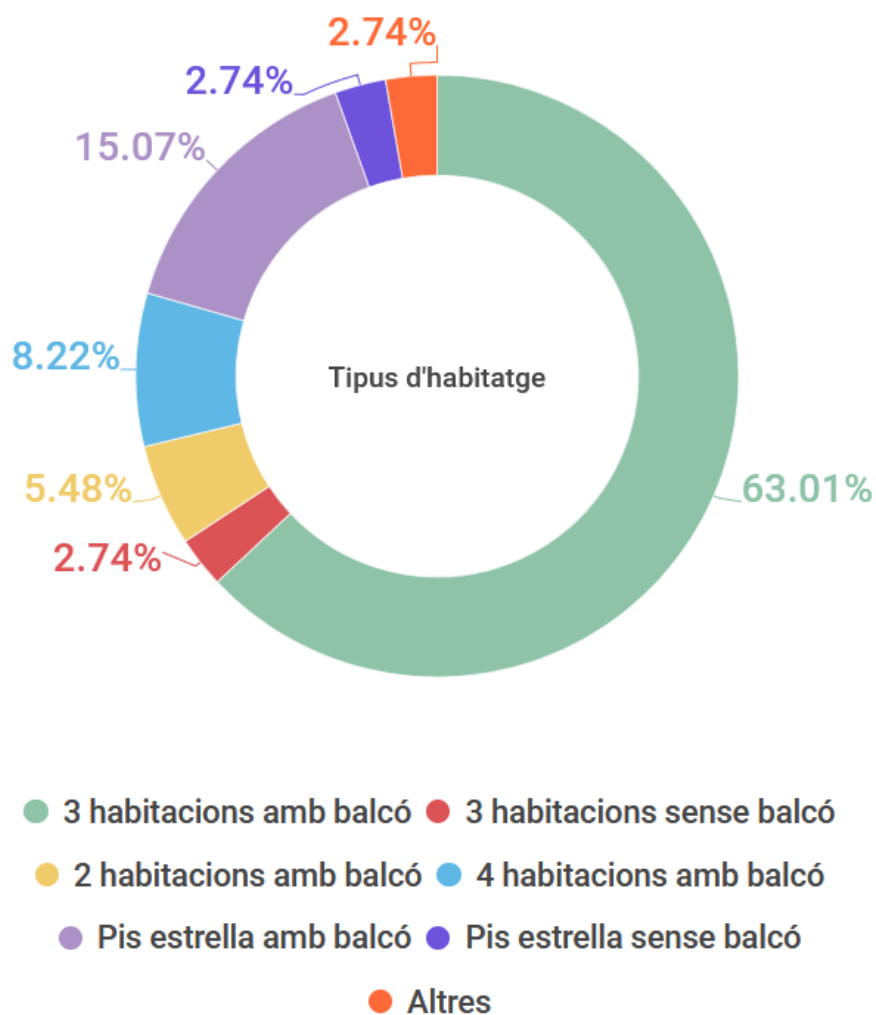
Ajuntament de Badia del Vallès

Avinguda Burgos s/n, Badia del Vallès. 08214 (Barcelona). Tel. 937182216. Fax: 937182042



6. En quina tipologia d'habitatge viu?

3 habitacions amb balcó	46
3 habitacions sense balcó	2
2 habitacions amb balcó	4
4 habitacions amb balcó	6
Pis estrella amb balcó	11
Pis estrella sense balcó	2
Altres (2)	3 habitacions y terraza (pisos nuevos al lado del Mercadona)
	Promoció Eivissa





Ajuntament de

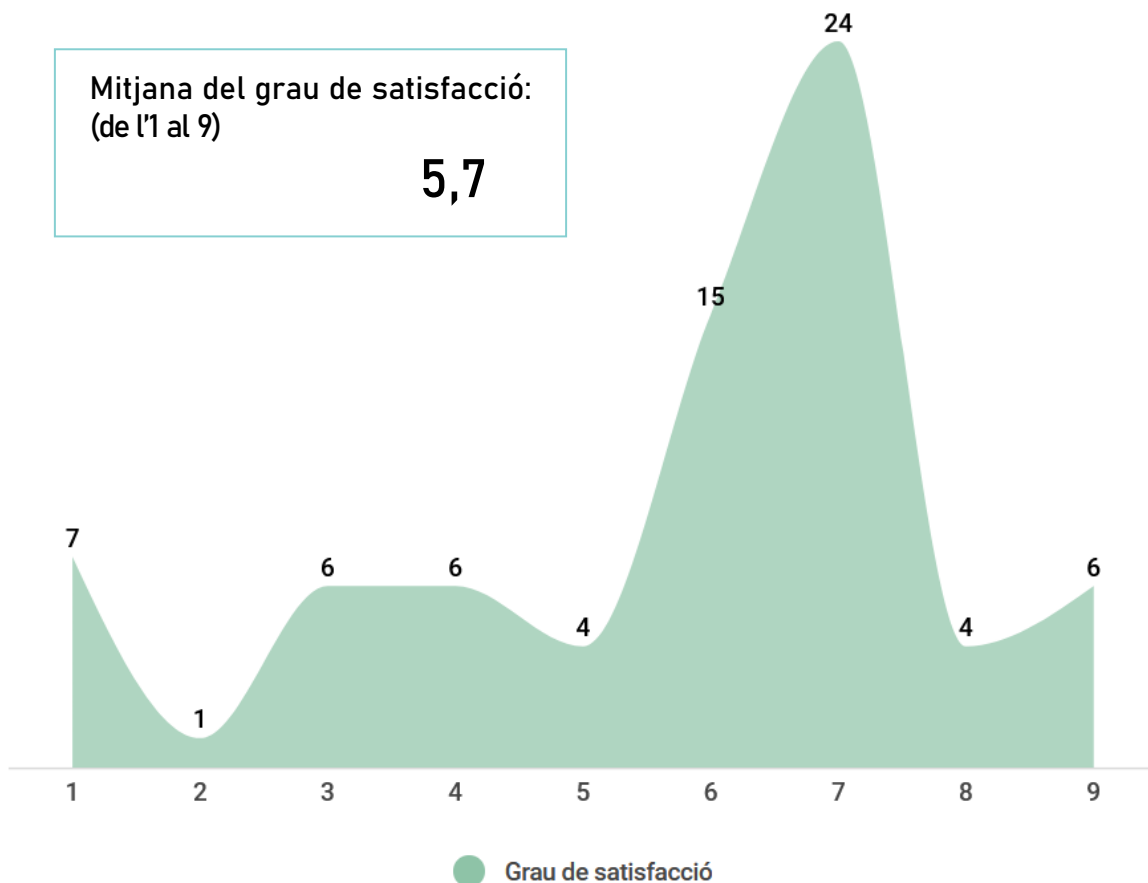
Badia
del Vallès

7. Estàs satisfet/a amb el teu habitatge?

Puntua de l'1 al 9 la teva satisfacció, on 9 és la satisfacció més alta

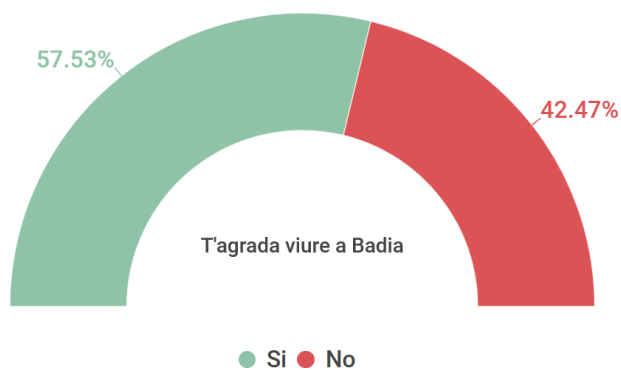
Mitjana del grau de satisfacció:
(de l'1 al 9)

5,7



8. T'agrada viure a Badia del Vallès?

Sí	42
No	31



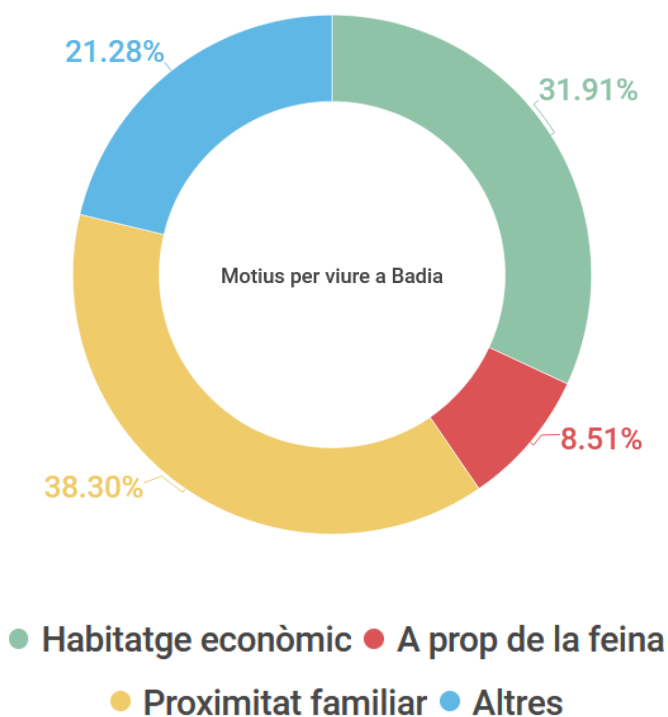
Ajuntament de Badia del Vallès

Avinguda Burgos s/n, Badia del Vallès. 08214 (Barcelona). Tel. 937182216. Fax: 937182042

9. Si la resposta anterior és SÍ, quin d'aquests motius escolliries com a motiu principal?

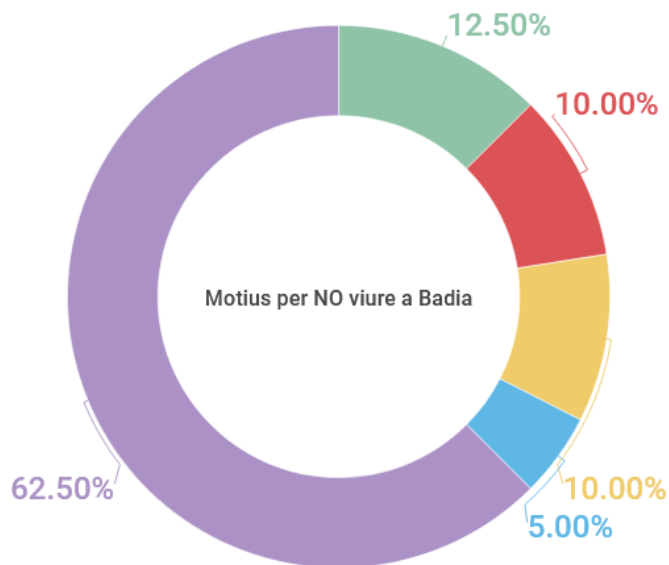
Habitatge econòmic	15
A prop de la feina	4
Proximitat familiar	18
Altres (10)	<i>A prop de tot el necesario: mercat, súper, correus, tambe bars... Tot molt aprop</i>
	<i>Cada vez hay más personas incivicas, y demasiados coches.</i>
	<i>Llevo 44 años viviendo en Badia</i>
	<i>Un conjunto de todas las anteriores</i>
	<i>Bus, tren, ambulatorio, mercado de abastos, cerca de casa</i>
	<i>La tranquilidad</i>
	<i>Precio, familia, espacios abiertos.</i>
	<i>Badia es practica</i>

10



10. Si a la pregunta has respost NO, quin d'aquests motius escolliries com a principal?

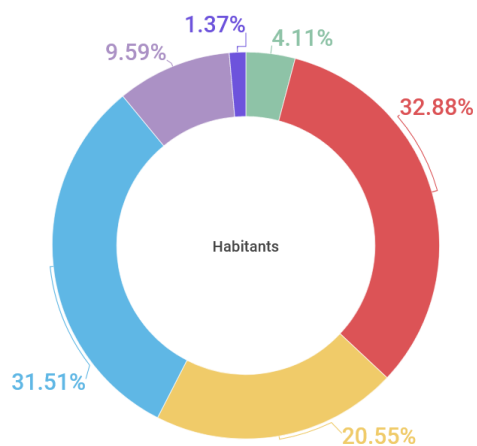
Habitatge incòmode	5
Humitat ambiental	4
Manca de lleure	4
Manca de serveis	2
Altres (25)	Incivismo, dejadez, vandalismo
	No m agrada, perquè tenim molt amiant aprop i excrements de coloms.
	Amianto, poco control policial. Aparcament insuficiente y sin controlar
	Poc civisme i poca actuació per part de la policia
	<i>Mal cuidado y dejadez del pueblo en todo.</i>
	<i>Inseguridad (x2)</i>
	<i>Inseguridad, Vandalismo, Trafico, Mala convivencia, Ruidos nocturnos</i>
	<i>Todo las opciones</i>
	<i>Inseguridad, mal estado de los edificios, delincuencia</i>
	<i>No digo que solo oase en Badia, pero hay demasiada gente poco o nada cívica y respetuosa</i>
	<i>Problemas de convivència, ocupacion de pisos</i>
	<i>Totes les opcions i sumem manca d'oportunitats pel jovent.</i>
	<i>El aislamiento del piso, el poco mantenimiento de las calles y el vandalismo</i>
	<i>Manca de NETEJA, de VIGILÀNCIA, de serveis i de lleure</i>
	<i>Veïns delinqüents i molestos</i>
	<i>La falta de civisme (x2)</i>
	<i>El incivismo y el pasotismo de la autoridad en muchos casos.</i>
	<i>Muy sucia y dejada, demasiada gente ociosa a todas horas en mi zona</i>
	<i>Poble insegur, brut i descuidat</i>
	<i>No me gusta por la gente incívica que hay en El Barrio. Y nuestra policía no hace nada</i>
	<i>No m'agrada gaire el ambient que hi ha, vinc de Barcelona i Badia em fa sentir insegura</i>



● Habitatge incòmode ● Humitat ambiental
● Manca de lleure ● Manca de serveis ● Altres

11. Quantes persones viuen en total al teu habitatge?

1 persona	3
2 persones	24
3 persones	15
4 persones	23
5 persones	7
6 persones	1



● 1 persona ● 2 persones ● 3 persones
● 4 persones ● 5 persones ● 6 persones

12. Què milloraries del teu habitatge?

- Los jardines de alrededor
- El preu de les recaptacions dels impostos y l'aïllament acústic
- El balcón, parece que en cualquier momento se va a caer. El amianto que hay, los problemas de fachada..
- Humitats i amiant
- Nada (x5)
- Quitaría el amianto de la comunidad
- Treure les escales
- Amiant, materials aïllants, estructura i interior de l'edifici
- Quitar el amianto, y tener balcon
- Orientacion
- Amiant, aïllament tèrmic, restauració d'elements comuns, façana, ascensor
- el exterior para no pasar tanto calor o frio
- Reforma integral del piso por antigüedad
- Un ocupa con riesgo de fuego por tener la luz conectada directamente fuera, y no tener salida en caso de incendio.
- La ubicació
- Que el ascensor llegase a nivel planta
- Quitaría un par de árboles para que me entrara más claridad y no me entrarán tantos bichos en casa
- Aïllament tèrmic
- La façana, posaria plaques solars per la comunitat i que ens poguessim beneficiar cada veí,... reformes internes del pis, es molt antic
- La infraestructura permet Fer un balcó molt més ample i llarg, tenint en compte que son pisos petits donaria molt més amplitud i millorar la qualitat de vida
- Balcón mas amplio y ascensores que lleguen al bajo para las personas mayores, y una mejora en la fachada de los bloques.
- El amianto , la parte exterior de los edificios que deberian ser como los de la guardia civil Y el balcón
- Mejoras de comunidad, ayudas por administración
- Demasiados vecinos
- Más espacio al aire libre.
- Fa molta calor i molt Fred.
- Que nos pusieran los balcones.
- Fachada, iluminacion natural y vecinos traficantes
- Amplitud
- El aislamiento para el calor/frío, el amianto
- Façana
- El balco, zonas comunes y jardins.
- L'ascensor que pares als pisos i no entre les plantes (x3)



- El amianto lo principal y la limpieza de algunos jardines
- Mantenimiento de los edificios ya que están muy deteriorados (pintura, higiene...) y sobretudo la retirada de amianto, algo que preocupa a todos y por lo que poca gente se preocupa de solucionar.
- La construcción es de baja calidad para el precio. Todo es pladur
- Insonorización
- Las ratas y los sinverguenzas
- Los ocupas
- Que no es caigui a trossos ni sigui cangerigen
- L'exterior de l'edifici
- Millor aïllament
- Lo único que me molesta és que da a la autopista
- Seguretat
- Tengo humedad y condensation vivo en la última planta
- Aïllaments de façana. Neteja espais comuns i carrers.
- L'espai
- cuina
- L'amiant
- Lavabo
- La humedad
- Tot
- Casi todo
- El edificio
- Instalaciones de agua y gas
- Modernización fachada
- Molta humitat e instalacions antigues
- Las humedades que se filtran por todo el bloque, las construcciones de amianto hay que quitarlas
- Las humedades y un balcón más grande
- Balcones más amplios, con más luz natural y ascensores desde el bajo sin impedimentos de escaleras. A más de un cambio estético de la fachada.
- Balcón
- Las paredes
- la deixadesa de la façana, finestres i persianes de ferro molt deixades, brutes així mateix el sostre de l'edifici.
- Fer un wàter més

Milliores més referides:

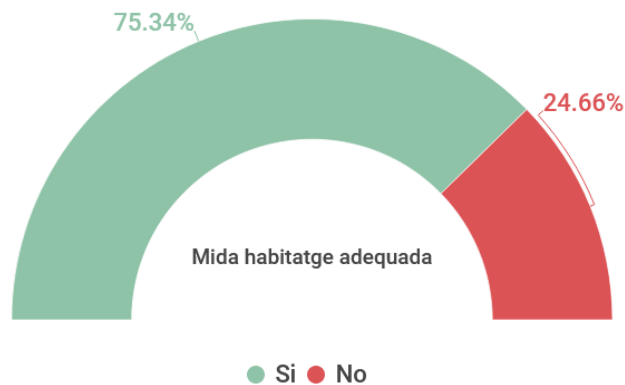
Amiant	13
Façana	11
Balcó	9
Ascensor	8
Humitat	6
Aïllament tèrmic	6
Neteja espais exteriors	4
Aïllament acústic	3

Aïllament tèrmic
 Balcó Humitat
 Amiant
 Façana
 Ascensor
 Aïllament acústic
 Neteja espais exterior

13. Consideres que la mida del teu habitatge es correspon amb el número de persones que hi viuen?

15

Sí	55
No	18



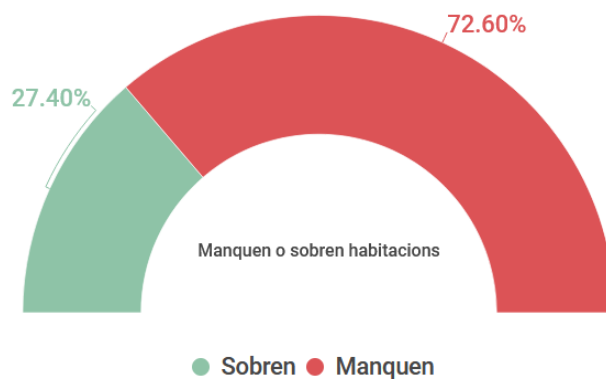


Ajuntament de

Badia
del Vallès

14. Et sobren o et manquen habitacions?

Sobren	20
Manquen	53



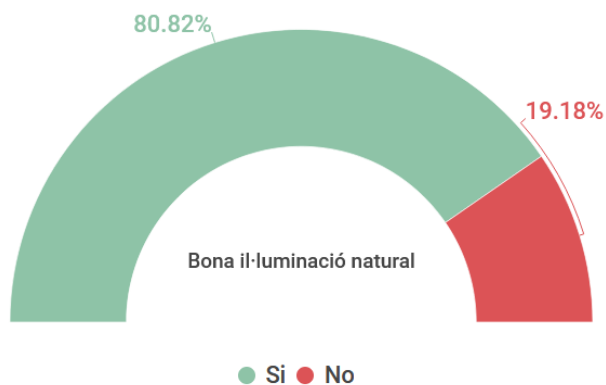
15. Els espais comuns tenen una bona mida?

Sí	42
No	31



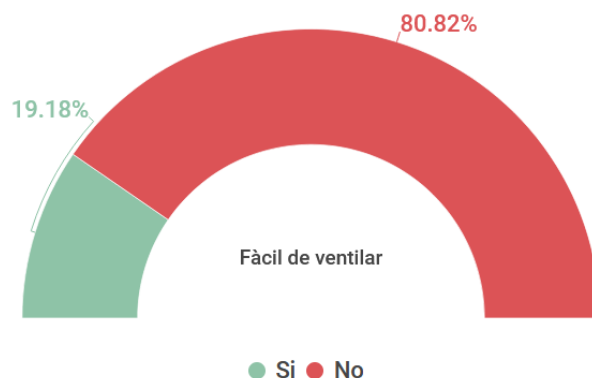
16. El teu habitatge té bona il·luminació natural?

Sí	59
No	14



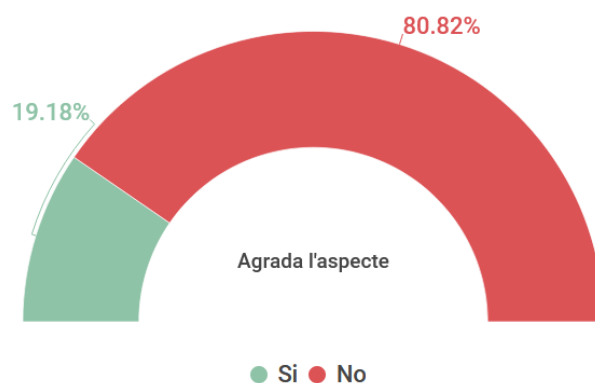
17. Et resulta fàcil ventilar el teu habitatge?

Sí	14
No	59



18. T'agrada l'aspecte del teu bloc de pisos?

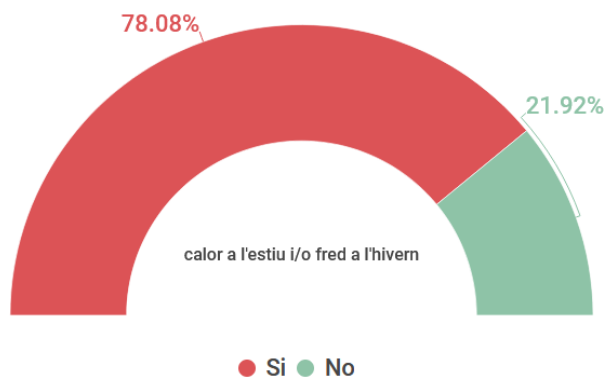
Sí	14
No	59



17

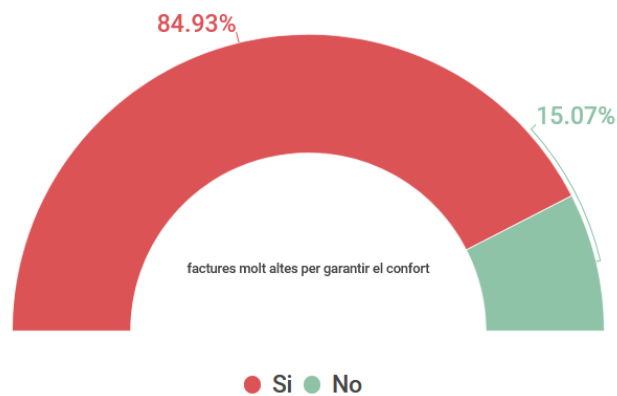
19. Passes calor a l'estiu i/o fred a l'hivern?

Sí	57
No	16



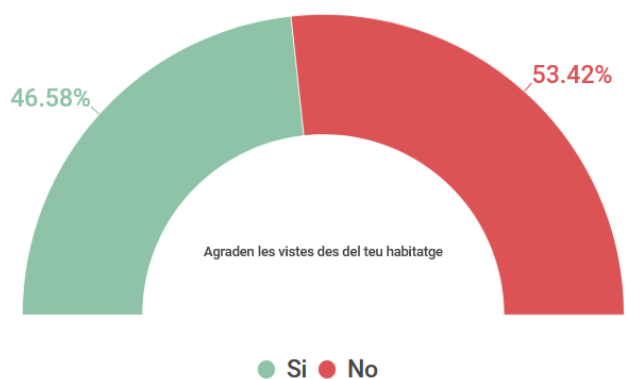
20. Reps factures de subministraments molt altes per garantir el confort?

Sí	62
No	11



21. T'agraden les vistes del teu habitatge?

Sí	34
No	39



18

PROCÉS PARTICIPATIU DEL PLA LOCAL D'HABITATGE

GRUPS DE DEBAT / juny 2021

En el marc del procés de participació del pla local d'habitatge es van realitzar dues sessions de debat amb els col·lectius de gent gran i adolescents durant el mes de juliol.

Els **objectius** d'aquestes sessions eren:

1. Saber perquè la ciutadania de Badia del Vallès, va escollir viure en aquest municipi.
2. Saber perquè la ciutadania de Badia del Vallès, va marxar i va decidir viure en un altre municipi.
3. Descobrir quin atractiu té el municipi de Badia del Vallès per les persones que no viuen a la nostra població.

La metodologia emprada als grups de debat va ser la conversa informal dinamitzada, on els i les participants anaven conversant entre elles en base a unes preguntes formulades per les persones dinamitzadores del grup.

A l'inici de la sessió es va fer una breu presentació a als i les participants del Pla Local d'Habitatge, referint-se al seu diagnòstic i el motiu de la sessió en la que estan participant. Posteriorment, i per facilitar l'inici de la conversa, es va proposar unes dinàmiques (mapa de badia i núvol QR) en funció de l'edat del grup, a partir de les quals es va anar introduint tema i recollint les respostes i opinions expressades pels i les participants.

A continuació es fa un recull de les idees (positives i negatives) sorgides en els dos grups, agrupades per aquelles que tenen a veure amb l'habitatge i per les que fan referència més aviat a temes de l'entorn social. Tanmateix, es recullen les propostes que van aparèixer durant la sessió.

GRUP DE DEBAT DE GENT GRAN

Data: 21 de juny de 2021

Lloc: Biblioteca Vicente Alexandre

Nombre de participants: 7 persones (4 dones i 3 homes)

Participants: Charo, Toñi, Manolo, Pilar, Miguel, M^aCarmen i Domingo

Habitatge

+	-
- Tots els pisos són exteriors, entra molta llum i estan ventilats. - Hi ha amplitud entre blocs. Dona sensació d'amplitud.	- Hi ha blocs on l'ascensor no para al mateix nivell de les portes de les cases, i cal pijar un tram d'escala. Per gent gran pot ser un problema. - La presència d'amiant als blocs - Els porticons de ferro de les finestres fa que a vegades siguin difícils d'obrir, i són lletjos. - Hi ha rates a les vivendes i els espais compartits (interblocs) - La climatització dels pisos no és gaire bona. Fa molta calor a l'estiu (<i>opinió no compartida per totes les participants</i>) - A vegades costa trobar una adreça per que els portals estan mal indicats (<i>opinió no compartida per totes les participants</i>) - Els espais entre els blocs no estan gaire ben cuidats - Hi ha façanes que tenen moho - Es sent molt el soroll entre els pisos (aïllament acústic)

Entorn social

+	-
- Els serveis i equipaments públics estan molt bé. Es mencionen el mercat municipal, CAP, biblioteca, poliesportiu, el casal d'avis i centre cívic. - Hi ha força espais per infants per jugar i córrer. - La relació entre els veïns es bona. La gent és molt col·laboradora. <i>"El millor de Badia és la seva gent" "Es com un poble"</i> - És una ciutat tranquil·la. <i>(opinió no compartida per totes les participants)</i> - "És un bon lloc per crear una família"	- Falta de neteja als carrers - Molèsties per soroll de motos a l'estiu (Avda. Cantàbric) - Casa de apostes, perjudicial per la joventut i dona mala imatge. - La il·luminació d'algunes zones i carrers és insuficient. - Dificultats per poder comprar una vivenda. "Els meus fills no podien quedar-se. Guanyaven més del permès i el banc no li donava el crèdit"

Propostes

- Adaptar locals en baixos per a persones amb mobilitat reduïda (com els que ja s'han fet)
- Pintar els blocs per que millorin el seu aspecte
- "La prioritat és la retirada de l'amiant"
- Fer murals o posar més vegetació en els laterals dels blocs.
- Cuidar més els espais interblocs
- Reprendre la neteges que abans es feia amb tots els veïns, per conscienciar.
- Posar taules de pícnic al Parc de les Illes Balears
- "Fa falta que es faci la residència"

Imatges



GRUP DE DEBAT D'ADOLESCENTS

Data: 30 de juny de 2021

Lloc: Casal de Joves

Nombre de participants: 10 adolescents (8 noies i 2 nois) d'entre 14 i 16 anys

Participants: Isaías, Cristina, Estela, Lucía, Yasmina, Noa, Aroa, Iker, Alexandra i Naiara

Dels i les participants, cal destacar que 6 d'elles no han viscut sempre a Badia, i han arribat o tornar en els darrers anys.

Habitatge

+	-
- Els pisos i el seu tamany estan bé. (La majoria -7 de 10- tenen habitació pròpia. - La estètica dels pisos està bé (opinió espontània que altres participants posen en dubte)	- "tot són pisos, tots iguals" - Hi ha problemes d'humitat a les parets de dintre dels pisos i cal pintar molt sovint. "les parets es comencen a posar negres al poc temps" "Sale moho en las paredes" - Hi ha finestres que no tanquen del tot bé i entra aire. A l'hivern es nota i fa més fred. - Presència d'amiant als blocs. "Estem lluitant per treure l'amiant" -

Entorn social

+	-
- Si tingues fills, m'agradaria quedar-me a Badia. "Es un bon lloc per tenir fills" - Bona connexió amb municipis veïns i Barcelona. "Agafo el bus o el tren i vaig on vulgui, per això Badia m'encanta" - Tot està molt a prop "pots anar caminant a tot arreu, a l'insti, amb els teus amics..."	- Viure a Badia és avorrit - "Aquí no hi ha barris, sempre és el mateix" - "Arribes de Barcelona a Badia...i quina depressió" - "A Badia sempre fa olor a maria" - Pocs espais on quedar i trobar-se com a joves. "Hi ha 4 parcs comptats" "No hi ha on quedar ni que fer" - Poc atractiu pels amics/gues "No venen a Badia quan quedem per que no hi ha on anar" "Sempre acabem anant a Barberà o Badia"
- A la pregunta de si voldrien quedar-se a viure a Badia, només 3 de 10 responen que si. (sembla que més per la voluntat de canvi i tenir noves experiències que per rebuig a Badia) - Si que tenen la percepció de que si volen, es podrien quedar, però sobretot vivint al domicili familiar. "Em quedaria al meu pis, buscar un altre seria molt complicat"	

Propostes

- Pintar els blocs com es va fer amb el de la Guardia Civil (es fa esment a que no es considera just que només és fes amb aquest)

Imatges





**Diputació
Barcelona**

**Àrea d'Infraestructures
i Espais Naturals**

Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Comte d'Urgell, 187, 2a pl.

Edifici del Relotge

08036 Barcelona

Tel. 934 022 890 · Fax 934 020 653

gs.hua@diba.cat · www.diba.cat/