



ASSUMPTE

Informe sobre les necessitats a cobrir sobre la creació d'habitatges per a joves a Cerdanyola del Vallès, en la promoció d'habitatges d'HPO al sector del carrer Santa Teresa.

El municipi de Cerdanyola del Vallès té la necessitat de donar resposta a les necessitats d'accés a l'habitatge de les persones joves i altres col·lectius amb dificultats d'accés a l'habitatge del municipi.

Són diverses les casuístiques que fan que calgui considerar la promoció d'habitatge de protecció oficial al municipi:

Per una banda el Dret a l'Habitatge i la Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial, defineixen a Cerdanyola del Vallès dins l'àrea de demanda residencial forta i acreditada.

També cal tenir en compte que el Pla Territorial Sectorial d'habitatge, estableix un objectiu de solidaritat urbana en les àrees de demanda forta i acreditada tipus 1, de manera que preveu un objectiu per al 2031 del 15% del parc immobiliari com a habitatge destinat a polítiques socials, que es concerten en el municipi de Cerdanyola del Vallès.

El Pla territorial sectorial del dret a l'habitatge i de solidaritat urbana es publica amb el DECRET 408/2024, de 22 d'octubre, pel qual s'aprova el Pla territorial sectorial d'habitatge i es desenvolupa l'objectiu de solidaritat urbana que preveu la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

L'objecte d'aquest decret és doble, d'una banda, aprova el Pla territorial sectorial d'habitatge i, de l'altra, desenvolupa reglamentàriament la [Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge](#), en aquells aspectes interrelacionats amb el pla que requereixen l'esmentat desenvolupament perquè es puguin aplicar i desplegar.

La finalitat d'aquest Pla és garantir que les persones que formin noves llars puguin accedir a un habitatge digne i adequat en unes condicions de preu, localització, entorn urbà, règim de tinença, estabilitat residencial, superfície, qualitat, disseny i altres aspectes atenent les necessitats i les característiques de la llar i el territori.

Aquest Pla entra en vigor el 26 d'octubre de 2024, excepte la part relativa al compliment dels objectius de solidaritat urbana, de lloguer social i de protecció oficial per a les diferents àrees, que entrarà en vigor l'1 de gener de 2025.

Les finalitats del Pla son:





- La solidaritat urbana. Això vol dir disposar en el termini de 20 anys d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del total dels habitatges principals existents en els municipis inclosos en àrees de demanda residencial forta i acreditada.
- L'increment del parc d'habitatges de lloguer social fins a arribar a un 9% del parc d'habitatges principals de Catalunya.

El Pla Local d'Habitatge de Cerdanyola del Vallès

El Pla Local d'Habitatge (PLH) està regulat per l'article 14 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, el qual estableix que és un document que:

Determina les propostes i compromisos que regiran en matèria de política d'habitatge al municipi.

Facilita, potencia i, finalment, porta a la concertació entre agents públics i privats i al seu compromís sobre les accions acordades.

Segons la diagnosi del Pla, previsiblement, al voltant de 3.111 noves llars vindran a residir a Cerdanyola fins l'any 2025 i 911 d'aquestes noves llars –el 29,3%- no trobaran al mercat lliure solució a les seves necessitats d'habitatge, perquè no disposen d'uns ingressos inferiors als 1.653,47€ familiars mensuals nets que requereix accedir a l'habitatge lliure representatiu dels habitatges més econòmics ni d'un habitatge propi que els proporcionï ajut inicial. Aquest resultat deriva de l'existència de desequilibris qualitatius fonamentals entre oferta i demanda d'habitatge lliure

Hi ha una manca de cobertura de les necessitats de lloguer: el mercat ofereix un 5,3% d'oferta en lloguer, però el 42,9% dels sol·licitants en demanen un.

Recentment s'ha presentat un estudi sobre el possible habitatge buit a Cerdanyola del Vallès a on s'identifica un parc d'habitatges buits d'aproximadament de 320 no ocupats. Això representa 1,34% de l'habitatge total del municipi. Tot i no ser molt elevat, és un tipus d'habitatge que mostra una realitat del parc total d'habitatge: és un parc molt envellit.

Les dificultats d'accés al mercat lliure a causa dels preus:

- El 71,4% dels sol·licitants d'habitatge lliure en propietat i el 90,6% dels sol·licitants d'habitatge lliure en lloguer estan disposats a pagar, com a màxim, un preu inferior a l'ofert pel mercat lliure.
- En el cas del lloguer, 675,71 €/mes de mitjana, versus 1.223 €/mes (també de mitjana) que ofereix el mercat.
- En el cas de la propietat, 152.582,03 € de mitjana versus més de 347.000 € (també de mitjana).



Resulta notori que més de la meitat de les noves llars precisaran un habitatge assequible en lloguer, i més de dos terços no podran accedir ni a l'habitatge assequible més econòmic.

Pel que fa a la qualitat i l'ús del parc d'habitatges de Cerdanyola, no presenta problemàtiques greus, ni de estat de conservació ni de presència d'anomalies, com ara l'infrahabitatge, la sobreocupació, però tal i com s'ha esmentat anteriorment és un parc d'habitatge força envellit. Això comporta que requereixen intervencions en matèria de rehabilitació, cal millorar la manca d'ascensor i els problemes d'accessibilitat en edificis de tres o més plantes.

Segons dades extretes del Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de la Generalitat de Catalunya el municipi té una clara necessitat d'habitatge assequible degut a la forta demanda de la ciutadania i cal seguir treballant en aquesta línia i poder incrementar l'oferta pública mitjançant les actuacions i promocions necessàries i poder assolir els objectius que ens marca el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge.

Aquestes afirmacions venen recolzades per les dades següents facilitades per part de l'Oficina Local d'Habitatge:

1. Inscrits com a sol·licitants d'HPO: 1.297 persones.
2. El Parc d'Habitatges d'HPO en règim de lloguer de l'Agència catalana de l'habitatge son els ubicats a:
 - i. C/ La Clota: 112 habitatges
 - ii. C/ Còrdova: 24 habitatges
 - iii. Els Pisos de la Mesa d'Emergència de l'Agència: 14 habitatges
3. Els Pisos de lloguer social que son propietat de l'ajuntament:
 - i. El bloc per a antics funcionaris del C/Sant Iscle: 21 habitatges dels quals:
 1. 9 estan destinats a lloguer social (7 dels quals estan ocupats i 2 s'estan rehabilitant per a poder ocupar-los)
 2. 12 encara estan ocupats per antics funcionaris.
 - ii. Els pisos comprats mitjançant el dret de Tanteig i retracte son 5: 3 ocupats amb famílies i 2 pendents de reformar per a poder ocupar-los.

De les dades exposades se n'extreu, a més, que en relació a aquesta demanda, l'oferta actual del mercat immobiliari de Cerdanyola del Vallès és molt amplia en quant a

habitatges de compravenda, però en quant als habitatges de lloguer els preus son molt elevats degut en part a la intensitat que al mercat li ocasiona la proximitat amb la UAB.

Per tant, segons les dades exposades i l'estat actual del Parc d'habitatges on hi ha una clara manca d'oferta d'habitatge públic i privat amb preus assequibles, comporta que l'Ajuntament es proposi actuar incidint en diferents eixos. Un d'ells és la mobilitzant el sòl del parc d'habitatges de protecció i per aquest motiu es planteja oferir el solar de la parcel·la P3 de l'entorn dels cinemes el Punt mitjançant un dret de superfície.

I principalment, ho planteja amb la finalitat d'oferir habitatge accessible per a un sector de la població especialment sensible a aquesta realitat i necessitat d'habitatge per a poder desenvolupar el seu projecte de vida i per tant emancipar-se

L'any 2023, es va realitzar un diagnòstic de la realitat juvenil a Cerdanyola del Vallès. En aquest estudi, es mostrava, entre d'altres, les següents propostes en relació a l'habitatge:

1. ***Potenciar el Servei d'Habitatge.***
2. ***Difondre els ajuts al lloguer supramunicipals per a joves.***
3. ***Estudiar la viabilitat de crear una Oficina d'Habitatge Jove.***
4. ***Seguir treballant per ampliar el parc d'Habitatges de Protecció Oficial i garantir-ne una proporció destinada a jovent.***

Segons l'estudi realitzat en el procés de diagnòstic¹, es mostra que el 73,1% del jovent assegura que persones del seu entorn ha hagut d'emancipar-se fora de Cerdanyola. Així mateix es mostra que la meitat del jovent dedica entre el 25 i el 50% dels seus ingressos a l'habitatge i el 27% del jovent hi dedica més del 50% dels seus ingressos. Els grups de discussió i les entrevistes assenyalen, específicament, la necessitat de comptar amb polítiques d'habitatge joves.

Aquest diagnòstic s'elabora seguint les indicacions del Pla Nacional de Joventut de Catalunya (PNJCat) 2020, que ha donat cobertura a la planificació estratègica local, plantejant els objectius i les línies estratègiques de les polítiques de joventut. Sobre la base d'aquest Pla Nacional el 2022, un cop finalitzada la pandèmia de la COVID19, a principis del 2022 s'inicia la redacció del futur de l'Estratègia 2030 que establirà les línies i àmbits de treball de les polítiques de joventut per a la pròxima dècada. S'estableixen cinc fites a aconseguir. En especial en destaquem:

¹ Per a la realització d'aquest diagnòstic es va realitzar grups de discussió amb joves del municipi, entrevistes a equips tècnics i altres agents municipals que treballen d'una manera o una altra amb joves (75 persones), i en especial una enquesta dirigida a la població jove (536). Amb un total de participants en tot el procés de 611 persones

- **Fita 1. Drets de les persones joves**
 - o Èxit educatiu i millora de les condicions i oportunitats educatives
 - o Ocupació digna i creixement econòmic sostenible
 - o **Dret a un habitatge digne**
 - o Garantia de salut i benestar
 - o Accés, consum i producció cultural
 - o Dret a la participació

I finalment, es vol fer esment al Pla Estratègic de Cerdanyola del Vallès 2021-2030.

En el seu Repte numero 1: ***Cerdanyola inclusiva Garantir i millorar el benestar de la ciutadania, mantenir la seva població jove i atraure'n de nova assegurant una bona convivència i el suport intergeneracional***, es descriu:

L'habitatge esdevé un eix fonamental. Si bé abans de l'esclat de la crisi de la COVID-19, l'atur de llarga durada havia disminuït al municipi, encara existia un cert volum de persones treballadores pobres amb dificultats per accedir al mercat de l'habitatge de lloguer a causa dels ingressos limitats pel desacoplament entre el preu del lloguer i els ingressos familiars. De fet, de mitjana gairebé un terç de la renda dels veïns i veïnes de Cerdanyola del Vallès està destinat a l'habitatge. El pes relatiu que representa el lloguer sobre les rendes del treball és més alt a Cerdanyola del Vallès (31,3%) que a la comarca (28,7%). Cerdanyola del Vallès és el cinquè municipi de la comarca amb una menor proporció d'habitatges socials, una situació que s'arrossega arran de la crisi econòmica del 2008. Per tant, és crític el desenvolupament d'un parc d'habitatge social a la ciutat facilitaria que tothom tingui garantit l'accés a un habitatge digne.

En conseqüència entre els objectius estratègics d'aquest repte trobem:

OE 1.2. Garantir que la població jove del municipi continuï vivint i convivint a Cerdanyola del Vallès.

OE 1.5. Impulsar una política d'habitatge que garanteixi el dret de l'habitatge, l'eficiència energètica i l'adaptació a les diferents etapes vitals.

En definitiva, i tenint en compte totes les explicacions i arguments exposats a llarg d'aquest document, queda més que justificada la necessitat de la tramitació i aprovació de l'actuació en el zona de Santa Teresa de la promoció d'habitatge en règim d'HPO per a Joves fins els 35 anys