

DOCUMENT BASE

PROJECTE HABITATGE PÚBLIC A OSONA

Setembre 2007

Índex

Presentació	Pàgina 3
Context	Pàgina 5
Objectius de l'estudi	Pàgina 8
Calendari de treball	Pàgina 10
Comissió de seguiment	Pàgina 11
Dades de contacte	Pàgina 11

Presentació

En el pla de mandat iniciat el passat mes de juliol de 2007 es marca com a necessitat el desenvolupament de polítiques socials a Osona per millorar el benestar dels osonencs i de les osonenques amb la corresponent millora de pobles i ciutats de la comarca. Per aquest motiu el Consell Comarcal d'Osona proposa oferir un nou servei als municipis que doni resposta a la necessitat de crear i de gestionar l'habitatge públic a Osona i millorar el servei i la qualitat que s'ofereix actualment des de l'Oficina d'Habitatge que hi ha al Consell.

En conseqüència aquest document base pretén ser el referent per desenvolupar el projecte final de creació del servei. El treball ha de donar resposta i detectar les necessitats locals, conèixer experiències semblants en l'àmbit comarcal, nacional i aquelles que es considerin necessàries per redactar i elaborar l'estructura necessària i els serveis a oferir des del nou servei. Un servei que ha de contribuir, de forma transversal, a millorar les polítiques socials que s'ofereixen des del Consell Comarcal d'Osona.

El servei es preveu que s'iniciï el gener de 2008 i per aquest motiu l'elaboració de l'estudi es va començar el passat 3 de setembre i s'ha de presentar al Consell d'alcaldes d'Osona del proper 12 de desembre de 2007. Per fer el seguiment corresponent s'ha creat una comissió de seguiment formada pel president, el vicepresident i la gerent del Consell Comarcal i els dos assessors externs contractats per l'elaboració d'aquest estudi de viabilitat econòmica de la creació d'un organisme d'habitatge públic que tindria la finalitat de promoure habitatges de preu assequible per atendre les diverses necessitats socials de la comarca d'Osona, tenint en compte les diferents realitats socials que hi ha.

Per aquest motiu el primer pas es veure el context, les necessitats i els recursos que calen i de què disposen els municipis de la comarca; així com el marc legal i de gestió en el qual s'hauria d'ubicar aquest servei per poder

delimitar les prioritats a desenvolupar, etc. I amb l'objectiu final de crear un nou servei, ofert des del Consell Comarcal d'Osona per millorar l'autonomia dels municipis i desenvolupar polítiques socials d'accés a l'habitatge, ja que com Administració pública hem de contribuir a què l'habitatge esdevingui un dret exigible per a tothom.

Context

Osona és una comarca amb 51 municipis dels quals només 3 tenen més de 10.000 habitants i més de la meitat, 28 dels 51, en tenen menys de 1.000. Per tant, qualsevol servei que es vulgui oferir des del Consell ha de tenir en compte aquesta realitat municipal que caracteritza la comarca. No obstant, tenint en compte que és un servei d'accés a l'habitatge és necessari destacar que a Catalunya i a Espanya el mercat immobiliari ha tingut un augment de preus important i el mercat de lloguer és escàs. Unes dades que evidencien aquest fet són que l'any 1996 el preu mig del metre quadrat d'un habitatge de nova construcció a Catalunya era de 784 euros/m² i en canvi l'any 2005 se situava en 3.043 euros/m². En el mercat de lloguer s'ha passat d'una mitjana contractual de 331,15 euros el 1998 fins a 751 euros el primer semestre del 2006. Per altra banda, les polítiques d'habitatge no han prioritzat el lloguer i per aquest motiu a Catalunya, l'any 2001, el 79,1% dels habitatges estava en règim de propietat i el 16,6% en lloguer.

En aquest marc des del Consell es vol crear el nou servei per als municipis per facilitar l'accés a l'habitatge. Per tant, un dels grans projectes, a desenvolupar en els propers quatre anys, consistirà en ampliar els serveis que s'ofereixen actualment des de l'Oficina d'Habitatge. Per tant, la principal prioritat del servei anirà encaminada a ajudar als municipis a crear, gestionar i potenciar l'habitatge protegit. Al mateix temps que aplicarem polítiques que afavoreixin l'accés a l'habitatge d'aquells col·lectius amb més risc social com són els joves i la gent gran, entre altres, perquè la dificultat d'accés de la ciutadania a un habitatge digne i assequible ha esdevingut un dels problemes més evidents de la població i, alhora, una de les prioritats fonamentals en l'actuació pública municipal. Aquesta necessitat exigeix la definició i la implementació de polítiques locals d'habitatge amb promocions destinades a venda, a lloguer i a l'habitatge social per donar resposta a les diverses necessitats que es detectin a la comarca i que evidencin l'existència de diferents col·lectius en els

municipis. Aquestes intervencions s'han de veure complementades amb serveis i actuacions com borses de lloguer, i que des de l'Administració s'aporti la seguretat a les persones propietàries de pisos buits a ampliar l'oferta del mercat de lloguer, la creació d'habitatges tutelats i la supervisió de les cèdules d'habitabilitat; serveis tots ells que s'han d'englobar en aquest nou projecte comarcal que ha de contribuir a millorar els municipis d'Osona, les polítiques socials que es desenvolupen des del Consell i que ha de tenir com a finalitat facilitar les gestions i els interlocutors en els llocs on vulguin disposar d'habitatges de protecció pública i que al mateix temps serveixi per aplicar polítiques de cohesió i de convivència, perquè, en definitiva, l'urbanisme és un factor de desenvolupament econòmic. No obstant això, aquest desenvolupament s'ha de fer compatible amb el medi ambient i la protecció ambiental. Les polítiques hauran d'anar orientades a abaratir el preu de l'habitatge, reorientant el planejament i garantint la intervenció pública per proporcionar a totes les famílies un habitatge digne a preu assequible.

Actualment el Consell Comarcal d'Osona disposa del servei de L'Oficina d'Habitatge que té un conveni de col·laboració amb el Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya per a l'assessorament i la gestió de serveis en matèria d'habitatge. I concretament els serveis que s'ofereixen són: Cèdules d'habitabilitat (Informació i tramitació de la cèdula d'habitabilitat tant d'habitatges usats com de nova ocupació.) Rehabilitació (Informació i assessorament tècnic per a les obres de rehabilitació d'edificis residencials i habitatges, sobre les subvencions que concedeix el Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya. Ho poden sol·licitar les comunitats de propietaris, propietaris/àries i llogaters/eres d'habitatges de la comarca (excepte Manlleu que ja disposa dels seus serveis; adquisició d'habitatges (Informació i assessorament sobre els ajuts econòmics (préstecs i subvencions) per a l'adquisició d'habitatges usats o protegits, destinats a residencial habitual i permanent.). També s'ha de tenir en compte,

el servei que ofereix la Mancomunitat la Plana, en conveni amb l'Ajuntament de Vic, de la borsa de lloguer per a joves. En conseqüència, el servei ha de complementar els que ja es donaven actualment.

3. Objectius de l'Estudi

- a) Detectar les necessitats d'habitatge públic a Osona
- b) Elaborar la Proposta d'estructura i de gestió necessària amb el corresponent estudi de viabilitat econòmica del servei per donar resposta a les necessitats detectades a Osona.
- c) Planificar les actuacions a desenvolupar d'habitatge públic en l'àmbit municipal a la comarca.
- d) Planificar la promoció directa o convinguda amb d'altres ens d'habitatge públic.
- e) Veure la viabilitat per:
 - a. Promoure una política d'habitatges de lloguer per a joves, per a gent gran o per a altres col·lectius amb requeriments específics.
 - b. Promoure una política d'habitatges de protecció pública de venda.
 - c. Fomentar el servei d'intermediació per al lloguer d'habitatges lliures de particulars, mitjançant les borses de lloguer social i d'habitatge jove.
 - i. Tenir en compte la borsa jove de lloguer de la Mancomunitat la Plana i de Manlleu
 - d. Mantenir el servei actual de l'Oficina d'Habitatge del Consell per planificar les actuacions de remodelació i promoure la rehabilitació, la reparació i la millora dels edificis i dels habitatges que s'hagin de dur a terme.
 - e. Revisar les cèdules d'habitabilitat.
 - f. Construcció simultània de diverses tipologies d'habitatges. Diversitat d'habitatges.
 - g. Aprofitament de les plantes baixes dels habitatges per a la construcció simultània d'equipaments públics i privats i promoure

locals per a activitats econòmiques i de serveis compatibles amb l'entorn urbà.

- h. Controlar, tutelar i seguir les actuacions realitzades.
- i. Introduir mesures mediambientals en la construcció i la gestió dels immobles per millorar l'eficiència energètica i contribuir a una política ambiental sostenible.
- j. Prestar els serveis d'una oficina local d'habitatge (Finestreta única d'atenció al ciutadà en matèria d'habitatge amb conveni amb el Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya.).
 - i. Tenir en compte l'Oficina local d'Habitatge de Manlleu
- k. Constituir un servei d'habitatge públic des del Consell Comarcal d'Osona als municipis de la comarca que doni resposta a les necessitats locals. Tenint en compte que la titularitat de les obres a desenvolupar seran del municipi i el servei ofert serà total en la gestió del projecte.

4.- Calendari de treball

- 3 de setembre => Inici del projecte i constitució de l'equip de treball
- 24 de setembre => Aprovació del document base
- 26 de setembre => Presentació pública a la premsa
- Octubre – Novembre
 - a. => Visita d'experiències d'habitatge públic
 - b. => Visita a alcaldes/esses d'Osona
 - i. Explicació del projecte
 - ii. Detecció de les necessitats locals
 - c. Redacció del document final
- 12 de desembre de 2007 => Presentació del projecte al Consell d'alcaldes
- Desembre => Constitució de l'Oficina d'habitatge públic d'Osona
- Gener 2008 => Obertura de l'Oficina d'habitatge (Servei als municipis d'Osona).

5.- Comissió de seguiment

- 1) Miquel Arisa, president del Consell Comarcal d'Osona
- 2) Lluís Vila, vicepresident primer
- 3) Anna Portet, gerent
- 4) Josep Munmany, Assessor
- 5) Josep Paré, Assessor

6.- Dades de contacte

Tel. 938 834 115

a/e habitatgepublic@ccosona.net