
Pla local d'habitatge

Document final

Març de 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**





CRÈDITS

EQUIP REDACTOR:



Sergi Fernández, polític, director de l'equip
Jordi Bacaria, economista
Oriol Valls, polític i dinamitzador procés participatiu
Sara Martínez, arquitecta
Ivan Riba, arquitecte
Francesc Rubio, lletrat urbanista

ENS DESTINATARI:

Ajuntament del Masnou

Albert Alfaro i Giró, regidor de Serveis Generals, Habitatge, i Mobilitat i Via Pública

Ricard Plana i Artús, regidor d'Urbanisme i Obres, i Esports

Montse Campos, tècnica d'Habitatge

CONTRACTACIÓ I GESTIÓ:

DIPUTACIÓ DE BARCELONA / ÀREA D'INFRAESTRUCTURES I ESPAIS NATURALS

GERÈNCIA DE SERVEIS D'HABITATGE, URBANISME I ACTIVITATS

Oficina d'Habitatge

Lídia Garcia, antropòloga



ÍNDEX

Índex plànols	7
0. Introducció	8
Introducció	8
Metodologia.....	10
Participació ciutadana	12
Marc legal	13
1. L'emmarcament urbà i territorial.....	17
1.1. Situació i estructura territorial	17
1.1.1 Matriu biofísica.....	17
1.1.2 Assentaments	18
1.1.3 Infraestructures	18
1.2. Estructura Urbana residencial	24
1.2.1 Estructura del territori del terme municipal	24
1.2.2 La trama urbana.....	24
1.2.3 Evolució de la trama urbana	26
1.3. Rol del municipi en el model territorial residencial existent	31
1.3.1 Estructura funcional del territori.....	31
1.3.2 Anàlisi funcional	31
1.3.3 Rol i estratègies de desenvolupament que estableix el Pla Territorial Metropolità.....	32
2. Les persones	35
2.1. Dinàmica demogràfica i residencial	35
2.1.1 Estructura i dinàmica de la població.....	35
2.1.2 Altes i baixes al padró i fluxos residencials intermunicipals	37
2.1.3 L'estructura per edats i sexes	39
2.1.4 Nacionalitats	41
2.1.5 Les projeccions demogràfiques.....	43
2.1.6. Les característiques de la població futura	44
2.1.8 Les projeccions de les llars	45
2.2. Oferta i accessibilitat al mercat d'habitatge.....	48
2.2.1 Dinàmica constructiva	48
2.2.2 Característiques de l'oferta d'habitatges	51
2.3. Problemàtiques i necessitats socials	58
2.3.1 Ajuts en matèria d'habitatge.....	58



2.3.2 Grups socials vulnerables	62
3. El parc d'habitatges	69
3.1. Característiques generals del teixit residencial	69
3.1.1 Teixit residencial	69
3.1.2 Densitat	70
3.1.3 Tipologia edificatòria	71
3.1.4 Alçada dels edificis	71
3.1.5 Antiguitat del parc d'habitatge	72
3.1.6 Dimensió.....	72
3.1.7. Tipus de propietat de la finca	73
3.2 Qualitat del parc	78
3.2.1 Estat de conservació.....	78
3.2.2. Accessibilitat	80
3.2.3. Eficiència energètica.....	83
3.2.4. Infrahabitatge i edificis en situacions irregulars	85
3.2.5. Concentració espacial de les problemàtiques	86
3.2.6. Dinàmica rehabilitadora i de manteniment	86
3.3. L'ús del parc.....	92
3.3.1. Tipologia dels habitatges	92
3.3.2. Règim de tinença	95
4. El planejament urbanístic.....	96
4.1. Planejament d'aplicació o referència	96
4.2 Estat d'execució del sòl residencial	99
4.2.1 Dinàmica de la transformació residencial en SUC.....	99
4.2.2 Dinàmica de la transformació residencial en SUNC i SUD	99
4.3 Potencial i previsions de creixement residencial.....	100
4.4. Afectació del Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya.	104
5. Els recursos i iniciatives existents	107
5.1. Recursos relacionats amb l'habitatge	107
5.1.1. Organigrama polític i tècnic.....	107
5.1.2. Capacitat d'inversió i financera de l'Ajuntament	110
5.1.3. Solvència financera, autofinançament i endeutament	113
5.1.4. Nivells d'inversió	113
5.1.5. Anàlisi de l'estructura del pressupost per conceptes i programes	113
5.2. Patrimoni municipal relacionat amb les polítiques d'habitatge	117



5.3. Iniciatives en matèria d'habitatge al municipi.....	118
5.3.1. Pla Local Habitatge (2009-2014).....	118
5.3.2. Objectius respecte a l'habitatge al PAM 2015-2019	118
5.3.3. Oficina Local Habitatge.....	118
5.3.3. Promocions d'HPO existents.....	121
6. Diagnosi.....	123
6.1. Resum: la situació de l'habitatge al municipi	123
6.1.1. El paper del municipi en el context territorial residencial	123
6.1.2. Les problemàtiques i perspectives d'accés i preservació de l'habitatge ...	124
6.1.3. Les problemàtiques i perspectives de conservació i ús adequat del parc residencial	125
6.1.4. Els condicionants i perspectives del planejament i el sòl residencial.....	127
6.1.5. La capacitat d'intervenció municipal.....	128
6.2: Debilitats, amenaces, fortaleses i oportunitats.....	129
7. Directrius. Objectius i estratègies.....	130
7.1. Objectius generals.....	130
7.2. Estratègies	132
8. Proposta d'actuacions.....	134
8.1. Llistat d'actuacions	134
8.2. Actuacions.....	137
8.2. Pla financer.	183
8.3. Calendari.....	185
9. Participació ciutadana.....	187
9.1. Metodologia i desenvolupament.	187
9.2. Conclusions.....	189
Annex I: Proposta de participació ciutadana	192
Annex II: Informe final del procés participatiu.....	196
Annex III: Entrevistes	243
Annex IV: Ple de novembre de 2020.....	245



ÍNDEX PLÀNOLS

1. L'EMMARCAMENT URBÀ I TERRITORIAL

1.1. Situació i estructura territorial

1.1.1 Ortofoto.....	20
1.1.1.1 Continus urbans	21
1.1.2 Matriu Biofísica	22
1.1.3 Assentaments	23

1.2. Estructura Urbana residencial

1.2.1 Barris	27
1.2.2 Qualificació urbanística	28
1.2.3 Equipaments	29
1.2.4 Evolució trama urbana	30

3. EL PARC D'HABITATGES

3.1. Característiques generals del teixit residencial

3.1.1 Densitat d'habitatges per parcel·la	74
3.1.2 Tipologies edificatòries	75
3.1.3 Número de plantes edificis habitatge	76
3.1.4 Antiguitat edificis d'habitatge	77

3.2. Qualitat del parc

3.2.1 Període d'antiguitat segons possible estat	89
3.2.2 Intervalls segons canvis de normativa d'accessibilitat en edificis de PB+3 o més	90
3.2.3 Eficiència energètica segons tipologia constructiva i segons antiguitat	91

4. PLANEJAMENT URBANÍSTIC

4.1. Planejament d'aplicació o referència. Classificació del Sòl 98

4.2. Estat d'execució del Sòl Residencial. Sectors i Polígons de desenvolupament 103

0. INTRODUCCIÓ

Introducció

La Diputació de Barcelona, en la seva tasca de suport als ens locals, ofereix un programa complet de cooperació en matèria d'habitatge, urbanisme, i activitats. Dins de l'àmbit del Disseny de polítiques locals d'habitatge s'ofereix suport, entre d'altres recursos, a la redacció de plans locals d'habitatge.

El pla local d'habitatge (PLH) és el document tècnic que, partint de l'anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge en un àmbit territorial determinat i de les condicions de context (socioeconòmiques, urbanístiques, d'organització municipal, etc.), 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 dels ciutadans a gaudir d'un habitatge digne en condicions assequibles.

L'Ajuntament del Masnou disposava d'un pla d'habitatge redactat l'any 2009, que tenia vigència fins el 2014, elaborat en un context socioeconòmic i immobiliari totalment diferent a l'actual. L'Ajuntament tenia interès en disposar d'un nou instrument de planificació que orientés la seva política d'habitatge en els propers anys amb l'objectiu d'atendre adequadament les necessitats residencials de la seva població.

L'any 2018 l'Ajuntament del Masnou va sol·licitar a la Diputació el suport tècnic per a l'elaboració del Pla Local d'Habitatge 2020-2025, que d'acord amb la metodologia de la Diputació de Barcelona i la proposta de l'equip redactor, es desenvolupa en diferents fases:

- a. **L'Estat de l'habitatge al municipi. anàlisi i diagnosi**, que inclou la coordinació i el desenvolupament dels treballs d'anàlisi i diagnosi, i la participació en els processos de participació ciutadana.
- b. **El pla d'acció: objectius, estratègies i propostes**, que inclou la coordinació i el desenvolupament dels objectius, estratègies i proposta del pla, i la participació en els processos de participació ciutadana.
- c. **Tramitació**, que inclou el període d'exposició pública del document resultant de la fase 2 i la resposta a les al·legacions, i el tràmit d'aprovació davant la Generalitat de Catalunya.

Així mateix, la tasca de l'equip redactor també inclou l'elaboració d'un document de síntesi per tal de presentar el PLH de manera resumida, i la preparació d'un gestor de projectes, que permet el seguiment i avaluació de les actuacions incloses en el PLH

El document que teniu a mans és el resultat de les fases 1 i 2, que es divideix en diferents apartats que desenvolupen els continguts del Pla:

L'apartat 1, de l'emmarcament urbà i territorial, on es fa una breu descripció de la situació del municipi a Catalunya i el seu encaix i rol urbà en l'àmbit territorial on s'ubica.

L'apartat 2, de les persones, on s'identifiquen i s'estimen les problemàtiques i necessitats de la població en relació a l'habitatge.

L'apartat 3, del parc d'habitatges, on s'aborden les característiques i la qualitat del parc, així com l'estat i l'ús del parc residencial.

L'apartat 4, del planejament urbanístic, on s'analitza l'estat, el potencial i les previsions del planejament urbanístic en relació a l'habitatge.

L'apartat 5, dels recursos i les iniciatives existents, on s'analitza la capacitat d'intervenció municipal mitjançant la identificació dels recursos i iniciatives a l'abast del municipi.

L'apartat 6, de la diagnosi, on es realitza el diagnòstic a partir de l'anàlisi dels apartats anteriors.

L'apartat 7, de les directrius, on es marquen els objectius i estratègies a seguir en els propers sis anys d'execució del PLH.

L'apartat 8, de desplegament de les actuacions a desenvolupar durant els sis anys d'execució del PLH.

L'apartat 9, on es realitza una explicació dels procés participatiu que ha acompanyat a la redacció del PLH, i que ha servit per a la introducció d'actuacions en l'apartat 8.

Els annexos incorporen documentació complementària o que desenvolupa els apartats anteriors.

L'aprovació del Decret Legislatiu 17/2019 en la fase final de redacció d'aquest PLH ha obligat a fer una revisió de les actuacions que estaven previstes per tal d'actualitzar els seus continguts d'acord amb aquesta nova normativa, i aprofundir en els instruments legals de què disposarà l'Ajuntament del Masnou per portar a terme les accions planificades.

També la crisi sanitària provocada pel COVID-19 ha comportat canvis d'últim moment abans de la finalització d'aquest PLH, amb la incorporació de les noves línies de subvencions municipals a famílies per a l'accés i el sosteniment a l'habitatge (fitxa.3.3.7) que s'han aprovat arran de la situació financera de moltes famílies que es veuen en la impossibilitat de pagar els lloguers i les hipoteques.

Metodologia

El document s'ha elaborat amb la voluntat que sigui de caràcter analític, enfocat amb l'objectiu d'aportar conclusions a les dades analitzades.

Les fonts i l'enfocament metodològic emprat en cadascun dels apartats del treball són els següents:

1. Apartat 1, de l'emmarcament urbà i territorial.

Planejament territorial i de plans directors complementada amb informació municipal, interpretació de fotografia aèria i observació sobre el terreny.

2. Apartat 2, de les persones.

Informe estadístic lliurat per la Diputació de Barcelona a l'equip redactor, Cens de població i habitatges de 2011 (Idescat i INE), padró municipal, dades de fiances de lloguer de l'INCASÒL, Observatori d'Habitatge de la Diputació de Barcelona, dades de Renda Familiar Bruta Disponible, Enquesta de Condicions de Vida i Hàbits i informació municipal.

3. Apartat 3, del parc d'habitatges.

Cens de Població i Habitatge de 2011, treball de camp, dades municipals, Cadastre, padró d'habitants.

4. Apartat 4, del planejament urbanístic.

Planejament urbanístic aportat per l'Ajuntament.

5. Apartat 5, dels recursos i les iniciatives existents,

Informació municipal sobre liquidacions pressupostàries, organigrama municipal, patrimoni i recursos municipals.

6. Apartat 6, de la diagnosi.

S'ha realitzat una anàlisi relacionada dels continguts dels primers cinc capítols en forma de conclusions, amb un quadre DAFO que els sintetitza.

7. Apartat 7, de les directrius.

S'ha acordat amb Ajuntament i Diputació els objectius i estratègies a desenvolupar.

8. Apartat 8, del desplegament del pla d'acció.

A partir de les actuacions que ja venia desenvolupant l'Ajuntament, les propostes sorgides en el procés participatiu, i d'altres proposades en el marc de les reunions entre Ajuntament, Diputació i equip redactor, s'ha confeccionat el pla d'accions.



L'anàlisi estadística i documental descrita s'ha complementat amb la informació qualitativa extreta de les entrevistes realitzades a personal tècnic municipal i entitats de l'àmbit de l'habitatge. S'han mantingut entrevistes amb la responsable de l'Oficina Local d'Habitatge, l'arquitecte municipal, i una representant d'administradors de finques.



Participació ciutadana

La redacció del PLH s'ha complementat amb la realització d'un procés participatiu que ha consistit en la celebració de tres dinàmiques participatives adreçades a tres col·lectius diferenciats:

- Sessió amb grups polítics municipals.
- Sessió amb entitats locals relacionades amb l'àmbit de l'habitatge.
- Sessió oberta a la ciutadania.

L'objecte d'aquestes sessions era fer participar als participants del procés de redacció del nou Pla Local d'Habitatge, relatar les conclusions provisionals de cadascun dels apartats, i recollir propostes d'actuació per a incorporar en el PLH.

També en el marc del procés participatiu s'ha elaborat un qüestionari, posat a l'abast de tota la ciutadania mitjançant format electrònic i accessible mitjançant la web de l'Ajuntament, que preguntava sobre el seu parer en relació a les característiques del parc residencial actual, la valoració sobre el potencial residencial de la ciutat i les línies de treball futures. El valor d'aquest qüestionari és més participatiu que no pas representatiu, atès que no està concebut com una enquesta amb una mostra segmentada, sinó com un qüestionari obert a tothom qui desitgi respondre'l i amb voluntat de fer participar del procés de redacció del nou Pla Local d'Habitatge.

Els resultats s'han incorporat de manera breu a l'apartat 9 del PLH, i amb un informe en l'apartat d'annexos.

Marc legal

Existeix un gran nombre de normes autonòmiques, estatals i comunitàries que aborden directament, o de forma tangencial, el dret a l'habitatge. A continuació farem, una referència, no exhaustiva, a les normes d'aplicació més importants i al règim legal aplicable.

1. Les competències dels Ajuntaments en matèria d'habitatge.

L'Estatut d'Autonomia de Catalunya estableix al seu art. 84.2 que els governs locals tenen competències pròpies sobre la planificació, la programació i la gestió de l'habitatge públic, i la participació en la planificació en sòl municipal de l'habitatge de protecció oficial. Així mateix aquest article estableix també altres competències connexes que afecten el dret a l'habitatge, com l'ordenació i la gestió del territori, l'urbanisme, el desenvolupament sostenible, o la prestació dels serveis d'atenció a les persones.

La Constitució Espanyola (CE) reconeix al seu article 47 el dret a un habitatge digne i adequat i estableix el deure dels poders públics a promoure les condicions necessàries i les normes pertinents per a fer efectiu aquest dret, regulant la utilització del sòl d'acord amb l'interès general per impedir l'especulació, participant la comunitat en les plusvàlues que generi l'acció urbanística dels ens públics. L'art. 33 reconeix el dret de propietat, que ha de delimitar el seu contingut, d'acord amb la seva funció social, i d'acord amb les lleis. L'art. 128 subordina tota la riquesa del país, sigui quina sigui la seva titularitat, a l'interès general.

El dret a l'habitatge és reconegut també a diversos tractats internacionals ratificats per l'Estat espanyol, com a l'article 25 de la Declaració universal dels drets humans del 1948, i a l'article 11 del Pacte internacional de drets econòmics, socials i culturals del 1966.

Per la seva banda, l'article 25.2.a) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local (LRBRL) enumera, entre les competències pròpies del Municipi, la promoció i gestió de l'habitatge de protecció pública, amb criteris de sostenibilitat financera, i la conservació i rehabilitació de l'edificació. En aquest sentit, també es pronuncia l'article 66.3.d) del Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya (TRLMRLC), el qual enumera, entre les competències pròpies del Municipi, la promoció i la gestió d'habitatges.

2. La normativa sectorial en matèria d'habitatge.

A Catalunya les normes sectorials principals en matèria d'habitatge són les següents:

- Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge (LDH).
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.
- Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària.



- Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.
- Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.
- Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- Decret llei 1/2020, de 21 de gener, pel qual es modifica el Decret llei 17/2019, de 23 de desembre de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge. Modifica la definició d'habitatge buit.
- Llei 5/2020, del 29 d'abril, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic i de creació de l'impost sobre les instal·lacions que incideixen en el medi ambient.

No farem referència en aquest apartat a la normativa que s'ha aprovat amb motiu de la declaració de l'estat d'alarma per Reial Decret 463/2020, de 14 de març, per la gestió de la crisi sanitària ocasionada pel COVID-19, i normativa que la desenvolupa, en considerar que obeeix a un període excepcional i temporal que ha de cessar en aixecar-se l'estat d'alarma.

3. Normativa urbanística amb previsions en matèria d'habitatge.

Des del punt de vista urbanístic són d'aplicació:

- Decret Legislatiu 1/2010, d'1 d'agost, pel qual s'apravà el text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (TRLUC).
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el seu Reglament (RLUC).
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (RPLU).
- Decret 80/2009, de 19 de maig pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de real·lotjament en àmbits urbanístics.

Pel que fa a la normativa estatal cal fer referència principalment al Reial Decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana.

Pel que fa a la planificació en matèria d'habitatge l'article 69.4 del RLUC fa referència al PLH equiparant-lo a la memòria social que ha d'integrar els instruments de planejament urbanístic. Efectivament, d'acord amb la normativa urbanística el planejament urbanístic ha d'incorporar una memòria social amb les previsions d'habitatge.

4. Règim legal dels Plans Locals de l'Habitatge.

L'article 11 de la LDH fa referència als Plans Locals de l'Habitatge (PLH), com un instrument de planificació i programació d'habitatge, dins el marc del desenvolupament de les competències municipals, per dissenyar i desenvolupar polítiques i actuacions en matèria d'habitatge.

A l'art. 14 defineix els PLH com els instruments que determinen les propostes i compromisos municipals en política d'habitatge i constitueixen la proposta marc per a concertar polítiques d'habitatge amb l'administració de la Generalitat. Concretament aquest article estableix que han de contenir:

- L'anàlisi i la diagnosi de la situació de l'habitatge al municipi.
- Els objectius, els programes i les estratègies d'actuació.
- L'avaluació economicofinancera de les actuacions.

Els PLH 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.

Pel que fa al procediment de tramitació del PLH, d'acord amb l'art. 14.10 de la LDH, aquest s'ha d'ajustar al que estableix la legislació de règim local 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, i correspon al Ple de l'Ajuntament la seva aprovació.

Per concertar polítiques d'habitatge amb el Govern, l'ajuntament ha de comunicar l'acord d'aprovació del pla local d'habitatge al departament competent en matèria d'habitatge i li ha de trametre un exemplar. Aquest departament pot requerir l'Ajuntament perquè amplii la documentació aportada o que modifiqui el PLH per motius de legalitat, de disponibilitat pressupostària o de protecció d'interessos supralocals.

5. Facultats de l'Administració en matèria d'habitatge.

Per concloure, farem una breu referència a les diferents facultats de que gaudeix l'Administració per intervenir en matèria d'habitatge.

a) Facultats urbanístiques de previsió i promoció de sòl per destinar-lo a habitatge.

- L'Ajuntament, a través del planejament urbanístic pot classificar i qualificar sòl i ha de preveure el sòl adequat i suficient per a l'ús d'habitatge (art. 16 LDH).
- En el desenvolupament dels àmbits urbanístics el TRLUC estableix l'obligació de cessió d'aprofitament per destinar-lo al patrimoni municipal del sòl, i en particular per a promoció d'habitatge de protecció oficial (art. 17 LDH). Concretament s'ha de preveure una cessió a l'Ajuntament del 30 % de sostre per destinar-lo a HPO (art. 57.3 TRLUC), 40 % a l'AMB.

- El planejament urbanístic pot preveure equipaments comunitaris per allotjament dotacional (art. 18 LDH). També es pot obtenir aquest sòl per expropiació o cessió onerosa acordada amb el propietari.

b) Facultats pel que fa a la qualitat del parc immobiliari.

- L'Administració ha de vetllar per la qualitat dels habitatges, que han de reunir els estàndards de seguretat, salubritat, sostenibilitat, accessibilitat, habitabilitat i qualitat. Habitualment farà aquest control mitjançant les llicències o comunicacions d'obres, les cèdules d'habitabilitat, la inspecció tècnica d'edificis o mitjançant ordres d'execució de conservació als propietaris de les finques.
- L'Administració pot expropiar finques per aconseguir que s'acompleixi el deure de conservació i rehabilitació (art. 32 LDH). L'expropiació pot ser definitiva o temporal.
- L'Administració pot declarar inhabitable un habitatge en cas de perill per la seguretat o la salut de les persones (art. 33 LDH). També pot promoure, d'acord amb la legislació urbanística la declaració de ruïna i l'enderroc dels immobles.

c) Facultats contra la utilització anòmla dels habitatges.

- L'Administració pot declarar la utilització anòmla dels habitatges en cas d'habitatges buits, infrahabitatge, sobreocupació, etc. (art. 41) Pot incoar el corresponent expedient i adoptar les mesures adients a cada cas d'acord amb les normes, com la imposició de multes coercitives, la tramitació d'expedient sancionador

d) Facultats de protecció pública de l'habitatge.

- L'Administració ha de promoure la construcció d'habitatges de protecció oficial.
- L'Administració ha d'intervenir en la mediació social del lloguer d'habitatges, fomentant que surtin els habitatges al mercat de lloguer (art. 69 LDH).
- L'Administració també disposa d'altres mecanismes per intervenir en el mercat de l'habitatge com els habitatges d'inserció, de propietat compartida, els ajuts al lloguer, etc.

L'Administració ha de crear un parc d'habitatges (art. 73 LDH). Pot fer-ho per compra, per exercici dels drets d'adquisició preferent d'opció o retracte (art. 87 a 91 LDH).

1. L'EMMARCAMENT URBÀ I TERRITORIAL

1.1. Situació i estructura territorial

El Masnou, amb una població de 23.340 habitants l'any 2018, i una extensió de 3,39 km², se situa al Sud-Oest de la comarca del Maresme, província de Barcelona. Limita al nord amb els termes d'Alella i de Teià, a l'est amb el de Premià de Mar, a l'oest amb el de Montgat i al sud amb el Mar Mediterrani. (veure plànol 1.1.1)

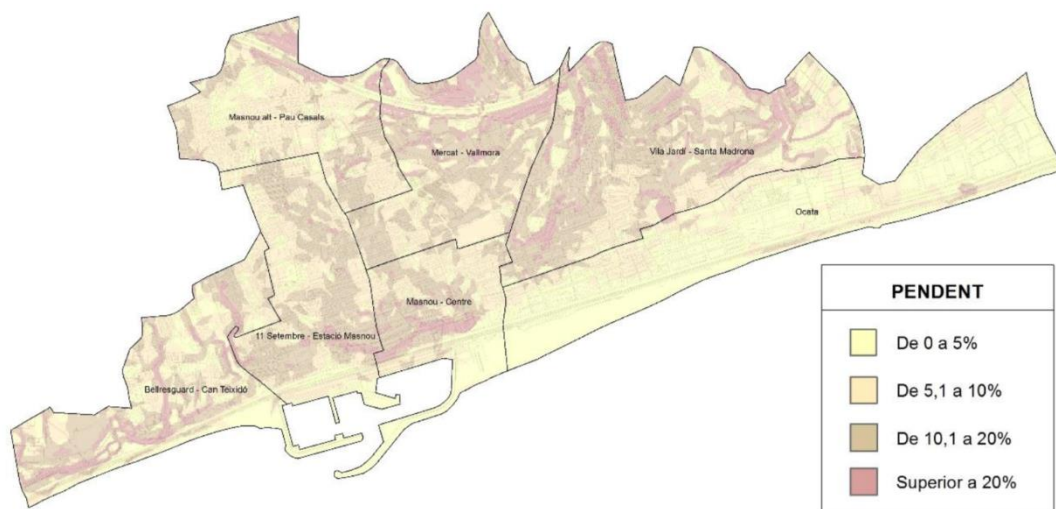
Es troba a 22km de Barcelona i a 12km de Mataró i compta amb comunicacions amb tren i també per carretera.

El Masnou, i els dos municipis veïns d'Alella i Teià poden considerar-se dins d'un mateix àmbit funcional atesa la continuïtat urbana entre ells.

1.1.1 Matriu biofísica

El municipi del Masnou és situat a la Depressió Litoral entre la costa mediterrània i la Serralada Litoral. Part de la superfície del Parc de la Serralada Litoral s'inclou dins l'espai del Pla d'espais d'interès natural (PEIN) de la Conreria-Sant Mateu-Céllecs, situat entre les comarques del Vallès Oriental i el Maresme. Forma part de la Xarxa Natura 2000, xarxa d'espais naturals protegits d'abast europeu.

L'orografia del municipi és molt característica i ha condicionat el desenvolupament urbanístic així com les infraestructures de comunicació. El nucli antic es troba aturonat i tots els carrers antics al seu voltant s'enlairen. La resta de carrers mostren desnivells constants que dificulten la circulació dels vianants. Els carrers principals es disposen en paral·lel a la línia de la costa, però entre un carrer i el de sobre hi ha un desnivell considerable.



Il·lustració 1 Morfologia del municipi del Masnou. Font PMU 2016

Un altre element condicionant de l'estructura urbana són les rieres d'Alella i Teià que travessen el municipi (des de la Serralada cap a mar). L'orografia ha condicionat el traçat dels carrers que s'han urbanitzat en aquests eixos. (veure plànol 1.1.2)



Il·lustració 2 PEIN i Xarxa Natura 2000. Font: Institut Cartogràfic de Catalunya.

1.1.2 Assentaments

Des del punt de vista morfològic observem dos tipus d'agrupacions. Per una banda, la conurbació del Maresme, un continu urbà seguint el Mar Mediterrani. El conforma Montgat, El Masnou, Premià de Mar i Vilassar de Mar. Aquest nucli urbà arriba fins Mataró a través d'una bossa industrial i agrícola annexada per l'est a Masnou.

Per altra banda el conjunt, més fragmentat i discontinu degut a l'orografia del territori, el conformen el nucli urbà d'Alella i Teià. Són assentaments que es caracteritzen per una menor densitat i compacitat. Es combinen nuclis semiurbans i rurals amb urbanitzacions monofuncionals de baixa densitat.

1.1.3 Infraestructures

El Masnou, gràcies a la seva bona accessibilitat tant per la posició respecte de les grans infraestructures viàries (N-II i l'Autopista) com les ferroviàries (RENFE), s'enforteix com a sistema metropolità.

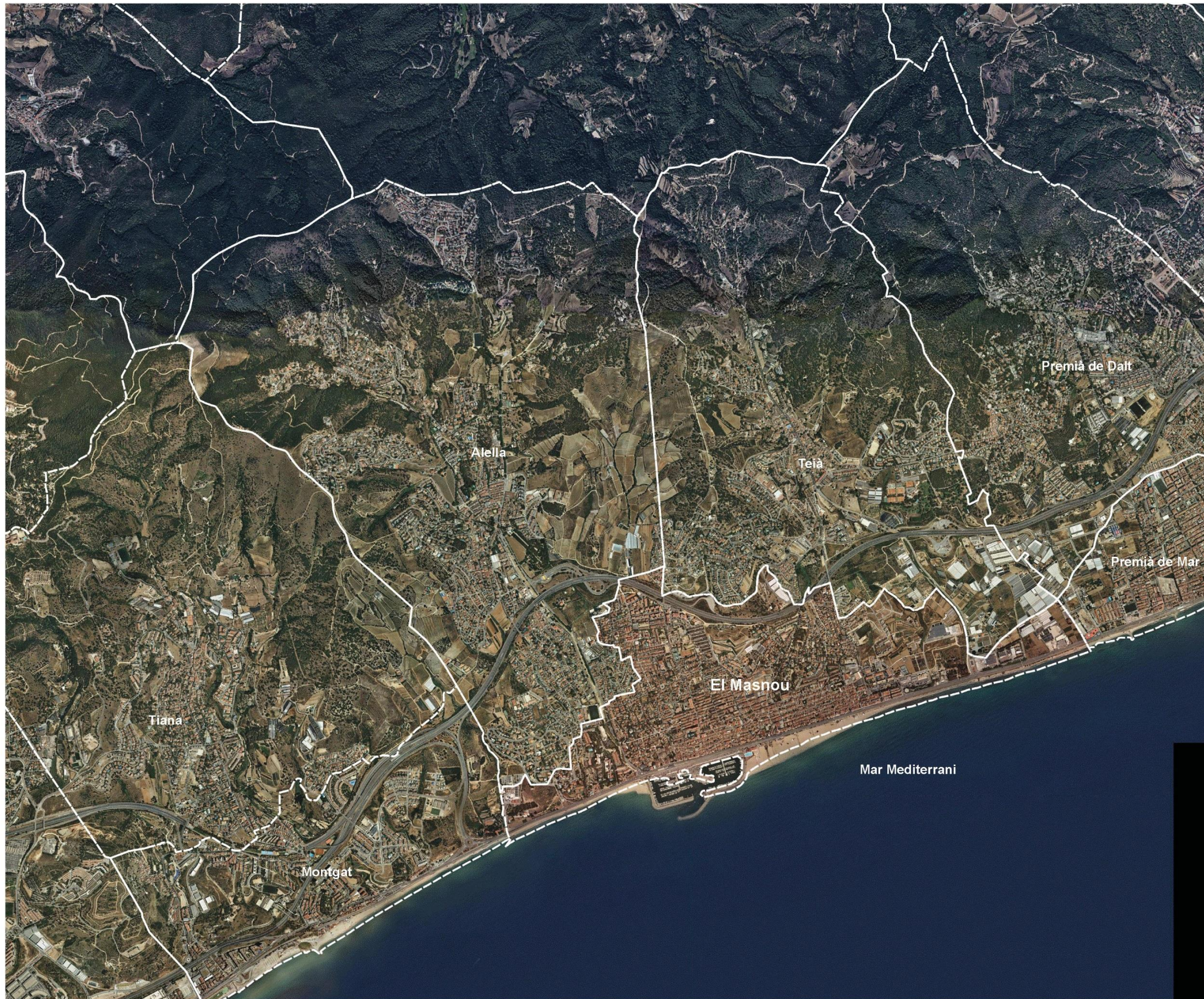
Es distingeixen tres tipologies de vies en funció del seu àmbit d'influència:

1. Xarxa viària d'abast metropolità. L'**Autopista C-32** i la carretera **N-II**.
2. Xarxa viària d'abast comarcal. La carretera **BP-5002** i la carretera **BP-5026**.
3. Xarxa viària interna. Comprèn el sistema viari de distribució interna del municipi i de connexió entre els diferents barris.

Els altres elements de comunicació que transcorren a nivell territorial és la línia de Rodalies de Catalunya amb dues parades al municipi.



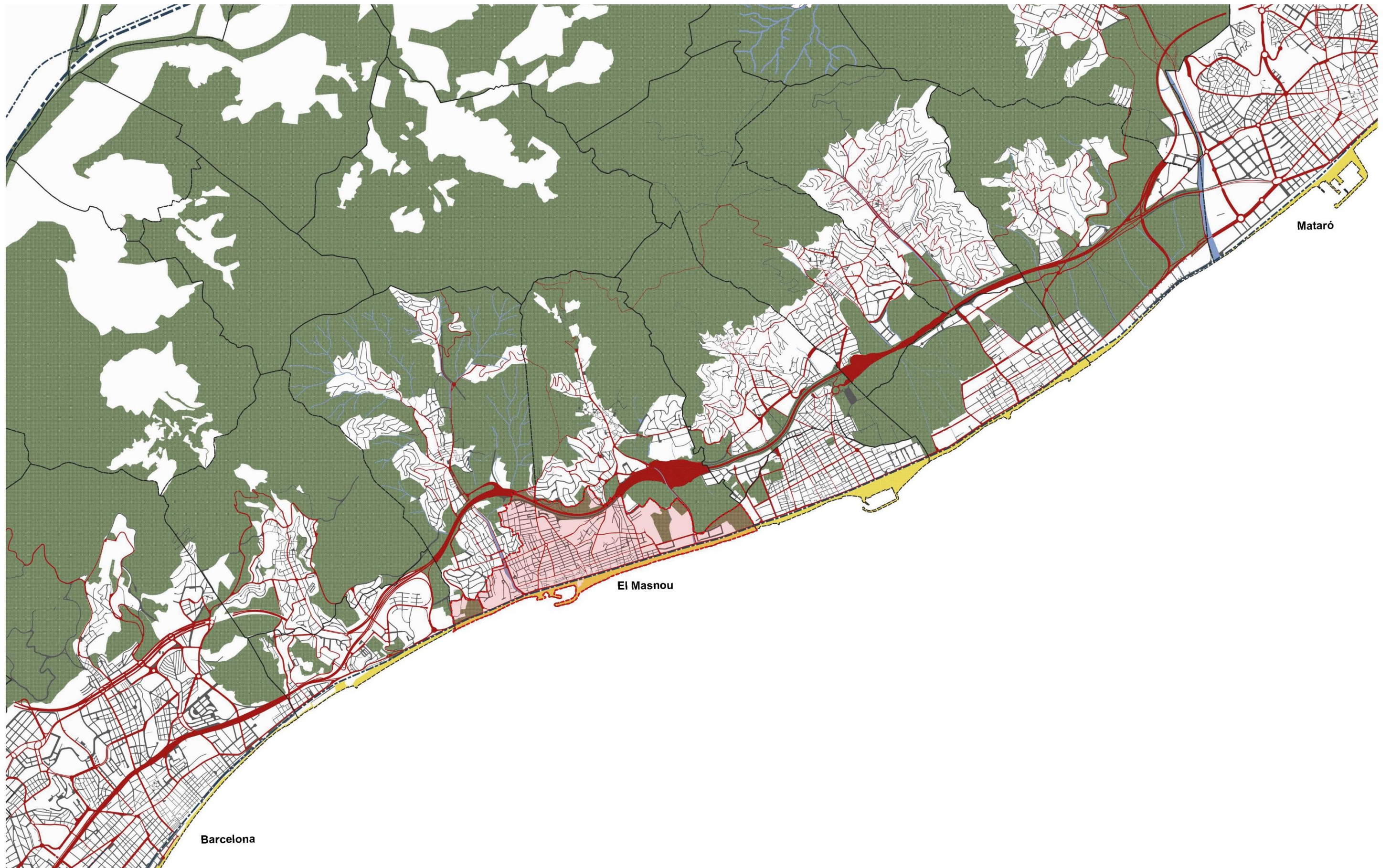
- Línia R1 Molins de Rei – Maçanet Massanes.



PLA LOCAL D'HABITATGE DEL MASNOU

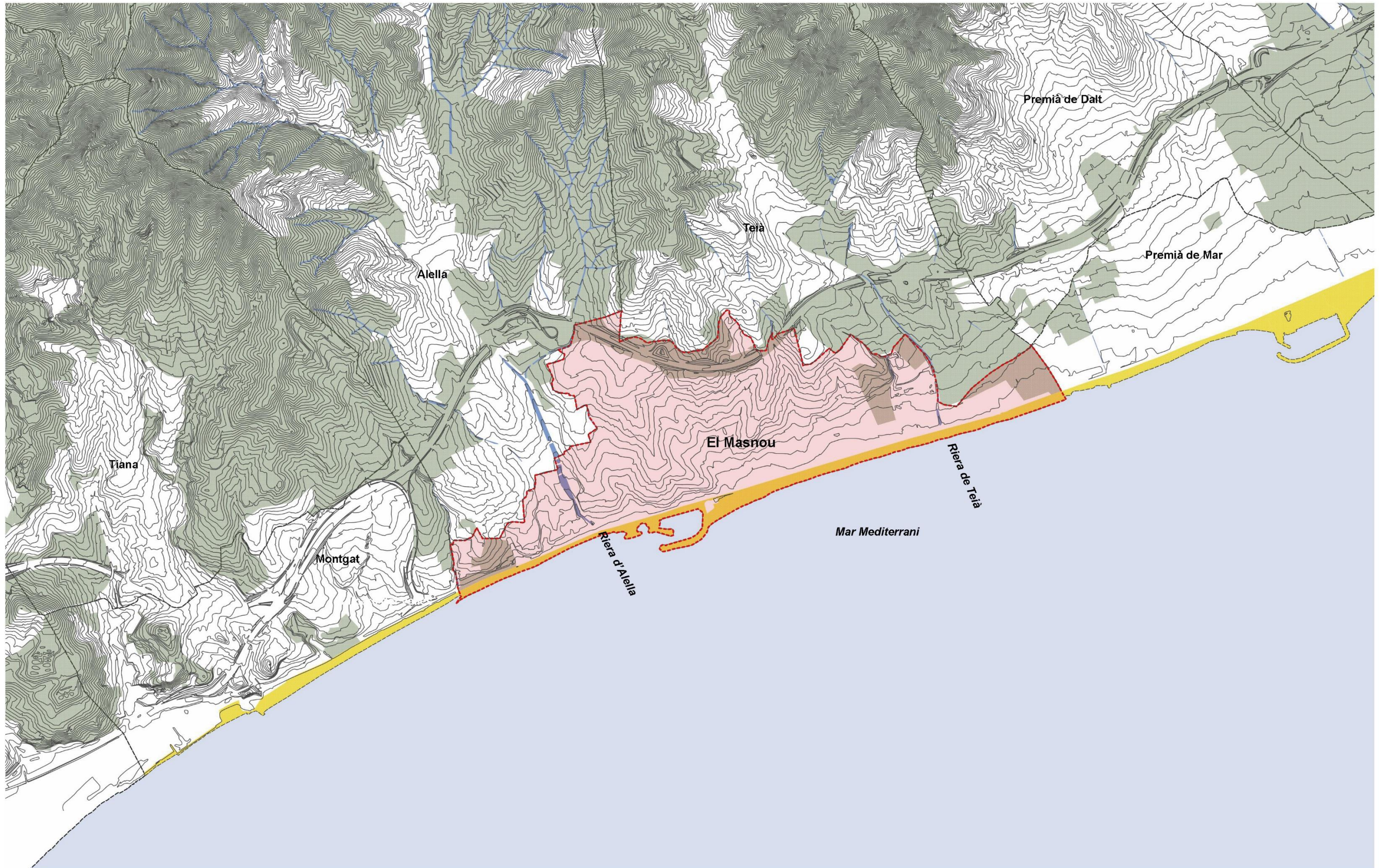
febrer de 2019





PLA LOCAL D'HABITATGE DEL MASNOU

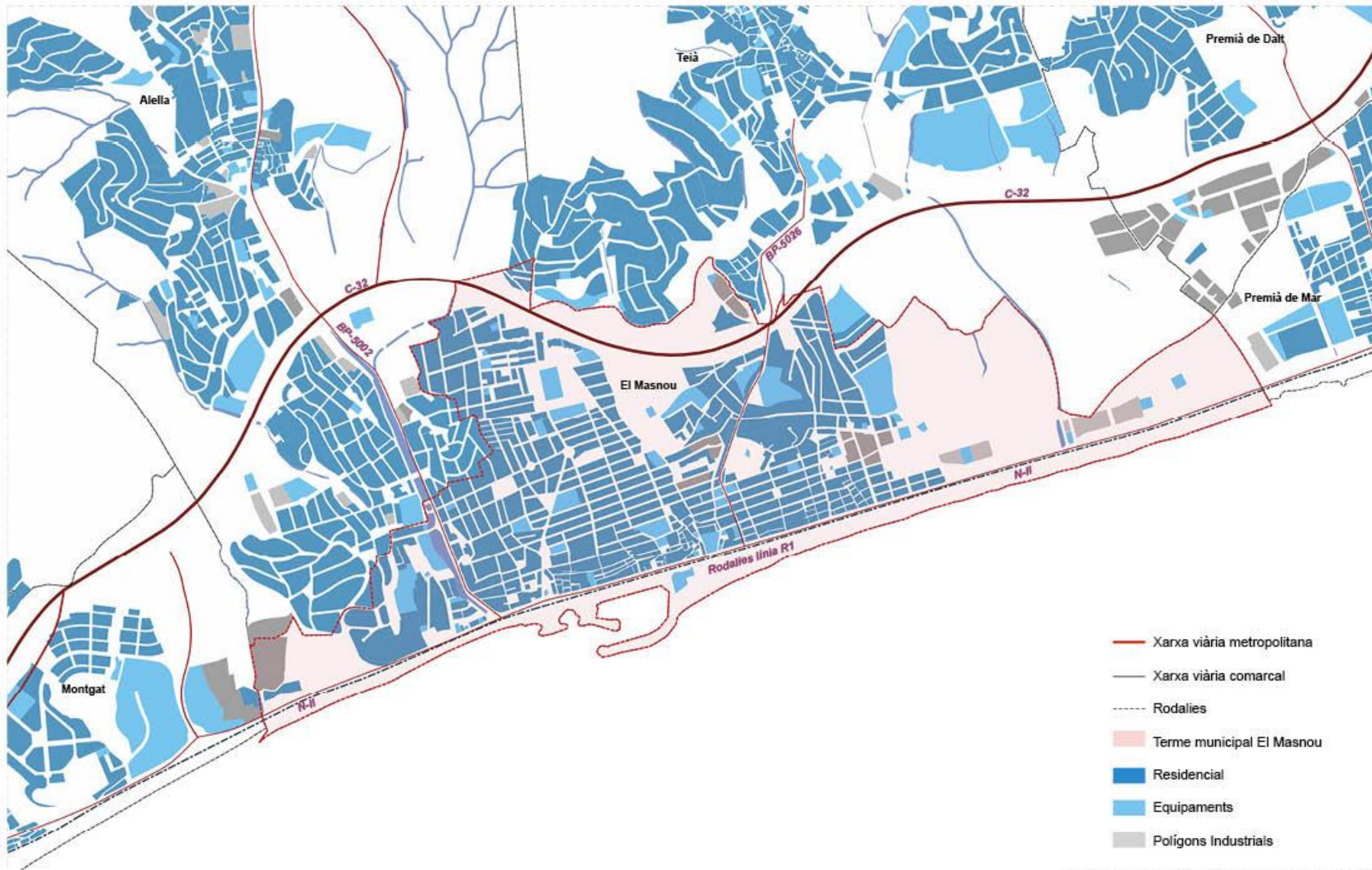
febrer de 2019



PLA LOCAL D'HABITATGE DEL MASNOU

febrer de 2019





PLA LOCAL D'HABITATGE DEL MASNOU

febrer de 2019

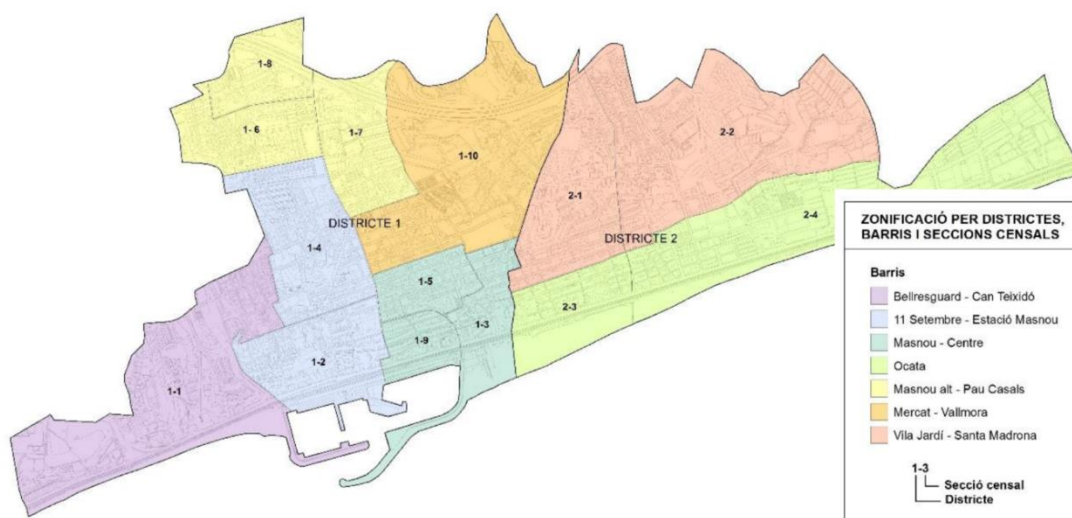
Escala 1/50.000
 0 20 40 60 80 100



1.2. Estructura Urbana residencial

1.2.1 Estructura del territori del terme municipal

El municipi es pot dividir en 7 barris: Bellresguard – Can Teixidó; 11 Setembre – Estació Masnou; Masnou – Centre; Ocata; Manou alt – Pau Casals; Mercat – Vallmora; Vila Jardí – Santa Madrona.



Il·lustració 3 Barris. PMU 2016

1.2.2 La trama urbana

Com en tots els municipis compactes, El Masnou es caracteritza per una densitat de població important, on predomina l'habitatge unifamiliar i la barreja d'usos i activitats dins d'una estructura urbana consolidada.

i) Tipologia del teixit urbà

El municipi del Masnou té una complicada estructura urbanística, condicionada per la morfologia, que ha determinat les àrees diferenciades del municipi. En el plànol 1.2.2 es descriuen les àrees que componen la trama urbana, descartant les zones industrials les quals no són àmbit d'estudi d'aquest Pla Local d'Habitatge.

Pel que fa a la qualificació del sòl existent en El Masnou es destaquen com a nuclis diferenciats:

- Zona Casc Antic: nucli central urbà. (regulat per la CLAU 10). La primera línia es troba al llarg de la carretera N-II, que limita la vila amb el mar. És un dels accessos més importants al poble, és comercialment activa i transitada. Es conserven algunes cases dels capitans i els indians, cases eixides al darrera i hort al davant i que de cara a l'exterior són tancades.
- Zona Eixample: al darrere del casc antic. (regulat per la CLAU 12)
- Zona Ciutat Jardí: envoltant l'eixample. (regulat per la CLAU 13)

- Zona Volumetria Definida: Masnou Alt o “els blocs”. (regulat per la CLAU 11). Zona més allunyada del mar, està formada per una part situada a la carretera d'Alella, amb xalets i torres, i una altra part amb blocs d'apartaments.

A grans trets, la predominant és la CLAU 13 de ciutat jardí.

ii) Infraestructura viària i mobilitat

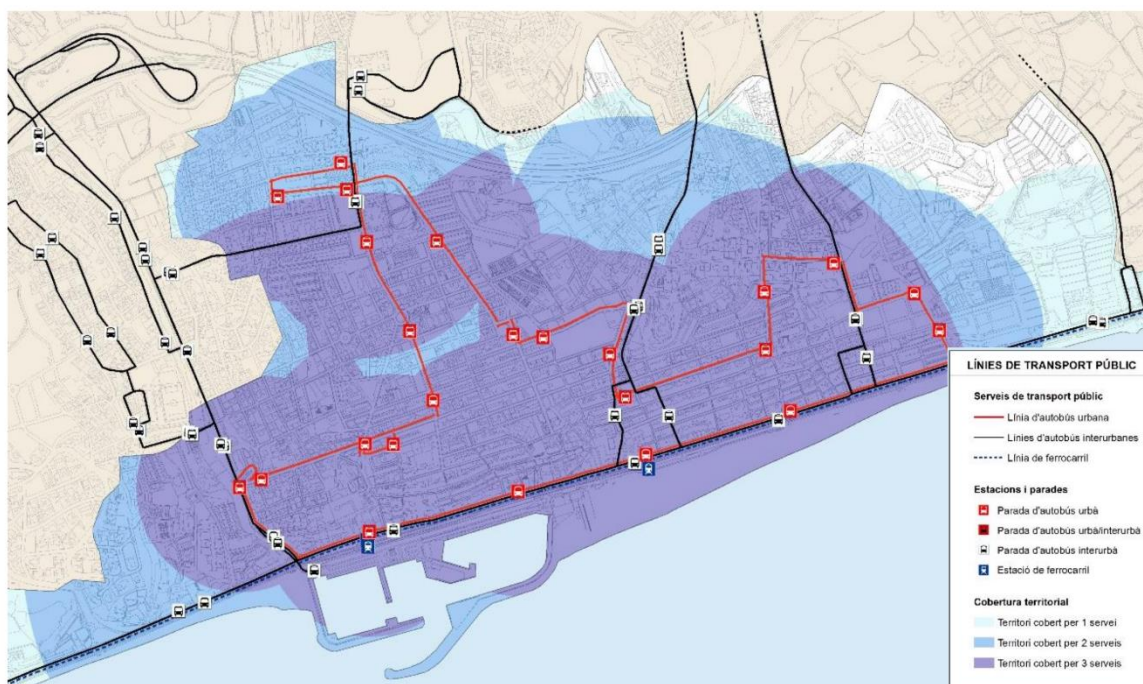
En el plànols 1.2.3 es descriu la xarxa d'infraestructures de mobilitat que estructuraven la trama urbana. La xarxa bàsica de vehicles del Masnou es troba estructurada per la carretera N-II que a més de travessar el terme municipal, el connecta amb la resta de la comarca en direcció nord-sud, i l'uneix amb la carretera comarcal C-32.

Com a xarxa viària interna trobem els eixos que connecten els diversos barris: Av. Joan XXIII, Av. Mare de Déu del Pilar, Carrer Camí del Mig, Carrer Capitans Comellas, Carrer Ciutat Vila Jardí, Carrer Guilleries, Carrer Joan Miró, Carrer Garriga i Roca, Carrer Múrcia, Carrer Mare de Déu de Núria, Carrer Navarra, Carrer Sant Miquel, Carrer Tomàs Vives i passeig de la Riera.

El Masnou disposa també d'un servei de *bus urbà*. Segons el PMU 2016, el servei de bus cobreix el 85% de la superfície poblada del Masnou. Concretament, els barris que requeririen una millora de la cobertura són Vallmora i Bellreguard-Can Teixidó.

Existeix un *bus interurbà* que cobreix un 97% de la superfície. La zona comercial de Voramar II (que tot i no ser zona amb residents, és un punt d'atracció de desplaçament) queda coberta pel bus interurbà, amb bon transbordament amb la línia urbana.

Pel que fa a la cobertura del ferrocarril, les dues parades donen un elevat servei (86% de la superfície urbana poblada), que però deixa fora gran part del Masnou Alt i la part alta de Sant Madrona. Aquí la importància de la cobertura del transport urbà.



II-lustració 4 Cobertura de la xarxa de transport públic. PMU 2016

iii) Equipaments i zones verdes

En el mateix plànol 1.2.3 s'identifica la xarxa d'equipaments d'escala local.

Les àrees on es localitzen els edificis terciaris i de serveis, són zones amb una gran capacitat per atreure desplaçaments. Hi ha una certa concentració d'equipament (especialment administratiu) al voltant de l'Ajuntament, a la zona d'Ocata i Masnou centre. Tot i així, l'estructura de Masnou fa que cada barri s'estructuri al voltant dels seus propis equipaments.

Les dues estacions de rodalies creen dues polaritats molt diferenciades, entre El Masnou i Ocata, així mateix els dos Centres d'Atenció Primària, el de Masnou-Alella i el d'Ocata-Teià.

Els centres escolars es troben distribuïts donant servei als diferents barris, així com els casals d'avis.

Un punt d'important polaritat és l'Edifici centre, on es localitzen diversos serveis, com el mercat municipal, biblioteca, correus, el museu de la nàutica i oficines de serveis.

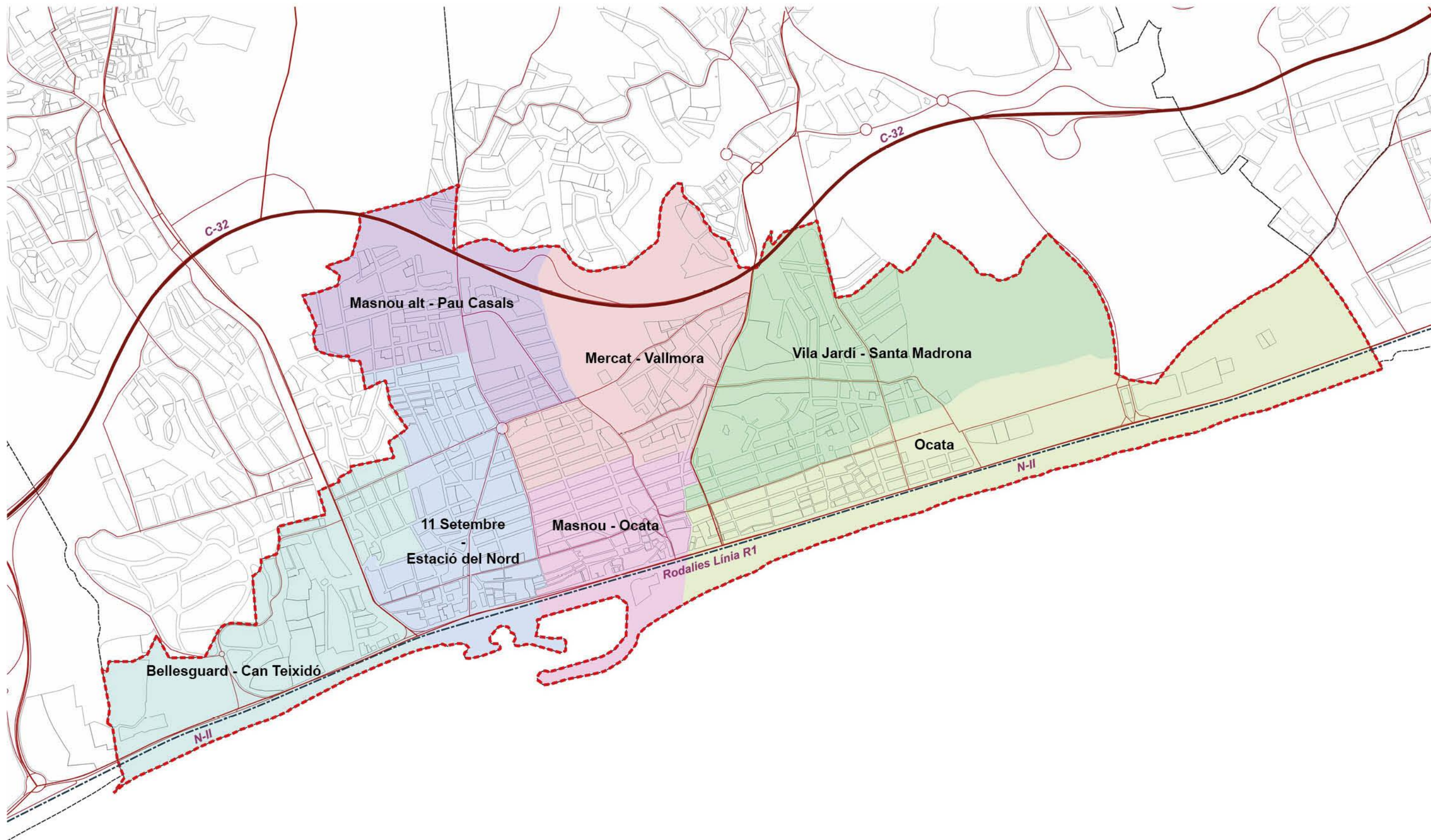
1.2.3 Evolució de la trama urbana

La formació de l'estructura urbana del Masnou, des del darrer segle, parteix del procés orgànic d'eixample dels nuclis originaris: Masnou i Ocata, amb un model natural autòcton amb ocupació racional del sòl seguint un ritme espaiat i temporal d'acord amb les possibilitats i necessitats reals. Els veïnats del Masnou i Ocata d'independitzaren de Teià l'any 1825; i el barri d'Alella de Mar, que depenia d'Alella, se li uní el 1840.

Aquest procés consolida els nuclis històrics i l'eixample conegut com el dels "indians" omplint el buit entre dos nuclis originals i assolint un alt grau de qualitat urbana i arquitectònica. El nucli del Masnou creix també cap a la muntanya, segons una estructura rectangular clàssica en el Maresme de carrers dominants paral·lels a mar amb la tipologia edificatòria original de la casa de cos.

Al mateix temps i en la continuïtat de la xarxa viària rectangular esmentada, al voltant del 1950 va començar l'establiment de cases d'estiueig sobretot de gent de Barcelona. La progressiva implantació d'aquestes segones residències es produeix bàsicament en la tipologia de xalets en parcel·les que van envoltant el conjunt cada vegada més compacte del nucli antic i eixample, amb una ocupació del sòl generalitzada en forma de ciutat jardí amb diverses intensitats, estenent-se en taca d'oli des de llevant a ponent.

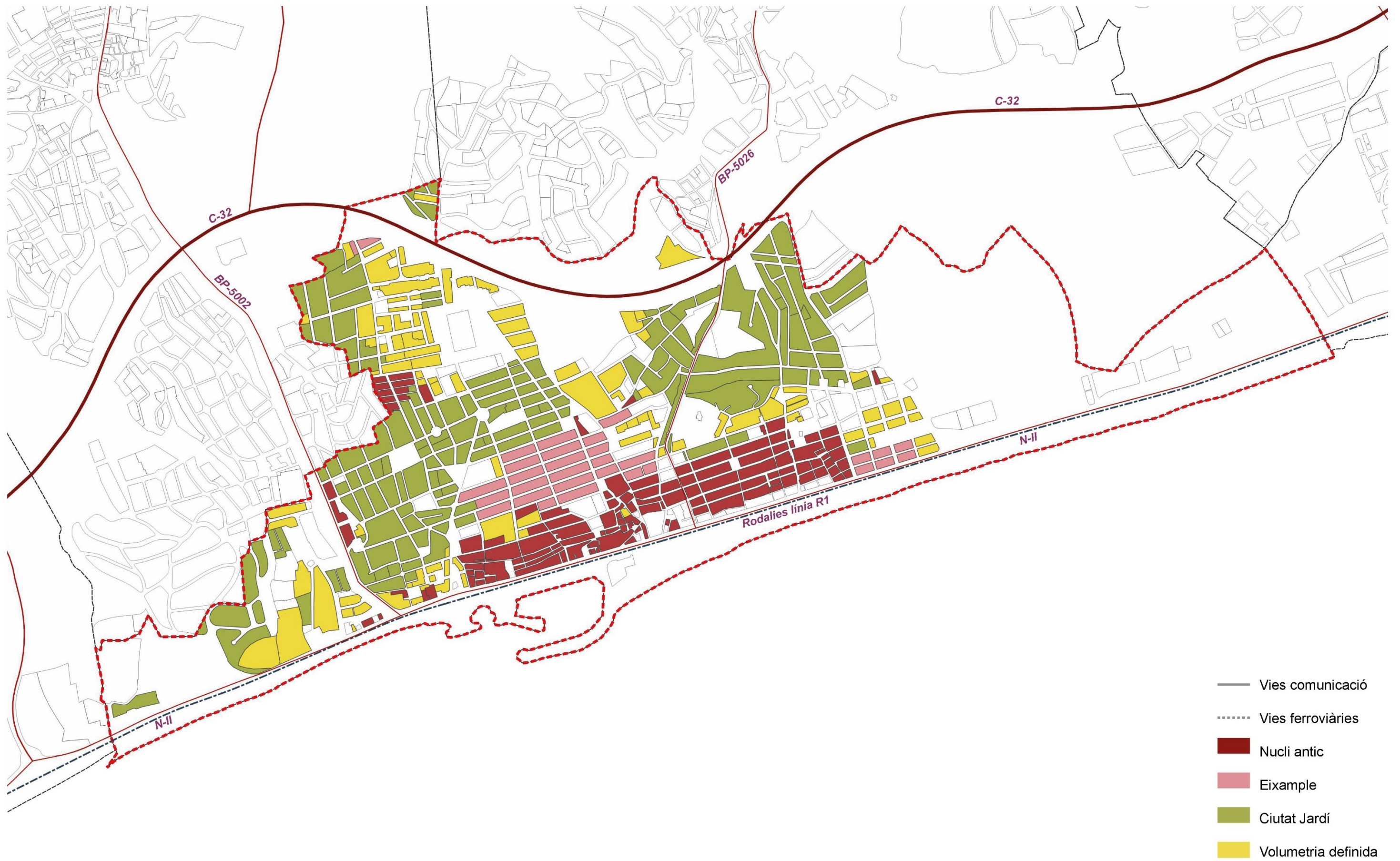
El darrer tipus de desenvolupament del municipi té tres vessants diferenciades, però amb un element en comú: el creixement en alçada que ha generat unes majors densificacions coincidint fonamentalment amb els creixements demogràfics per la immigració dels anys 70' i 90' i pel canvi de la segona a primera residència de gent que prové fonamentalment de Barcelona: La primera vessant es produeix en l'eixample, amb la substitució gradual de la tipologia clàssica de cases de cos de PB o PB+1 per a blocs en alçada plurifamiliar. En segon lloc, aquest mateix fenomen es va estendre en gran part de la primera línia de mar produint una barrera visual. Finalment, la tercera vessant es desenvolupa en el cas particular del barri dels Ametllers amb les seves volumetries específiques de gran alçada amb un gran impacte visual.



Font: Pla de Mobilitat Urbana 2016

PLA LOCAL D'HABITATGE DEL MASNOU

febrer de 2019



PLA LOCAL D'HABITATGE DEL MASNOU

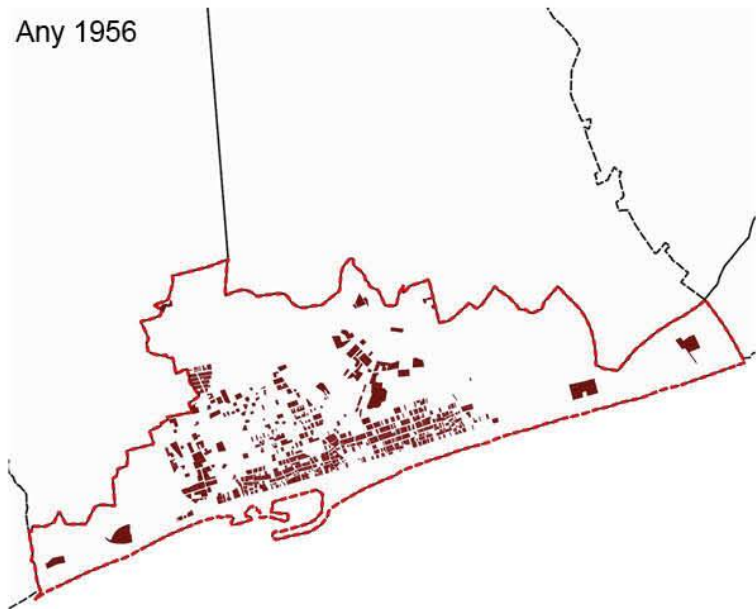
febrer de 2019



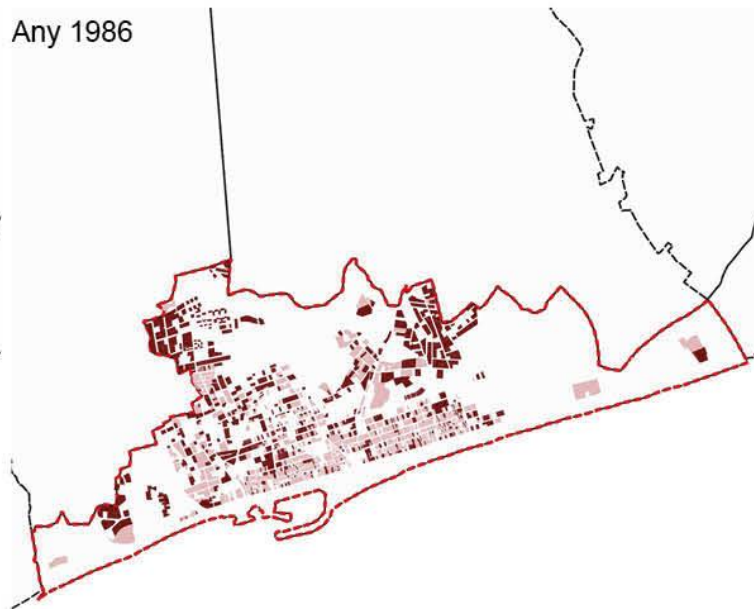
PLA LOCAL D'HABITATGE DEL MASNOU

febrer de 2019

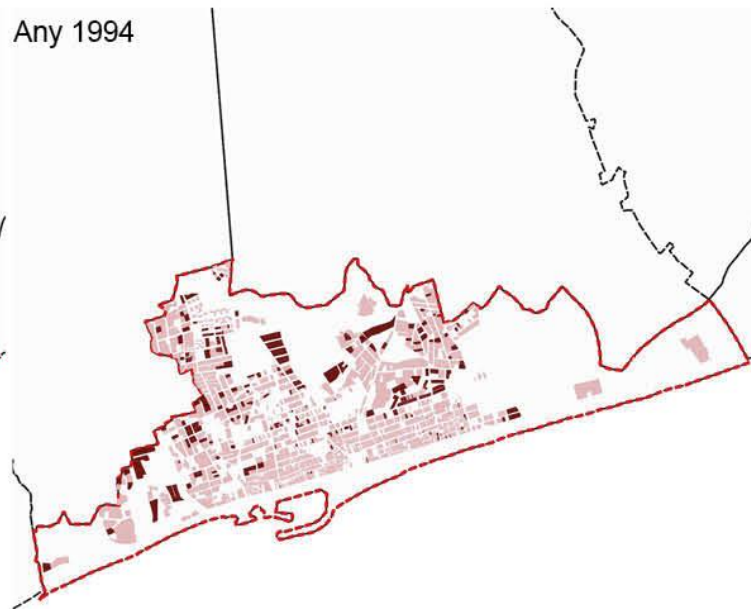
Any 1956



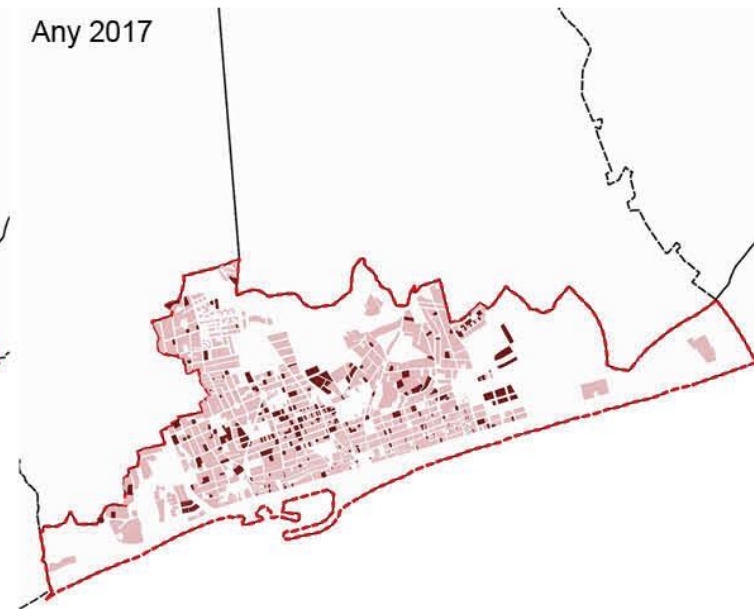
Any 1986



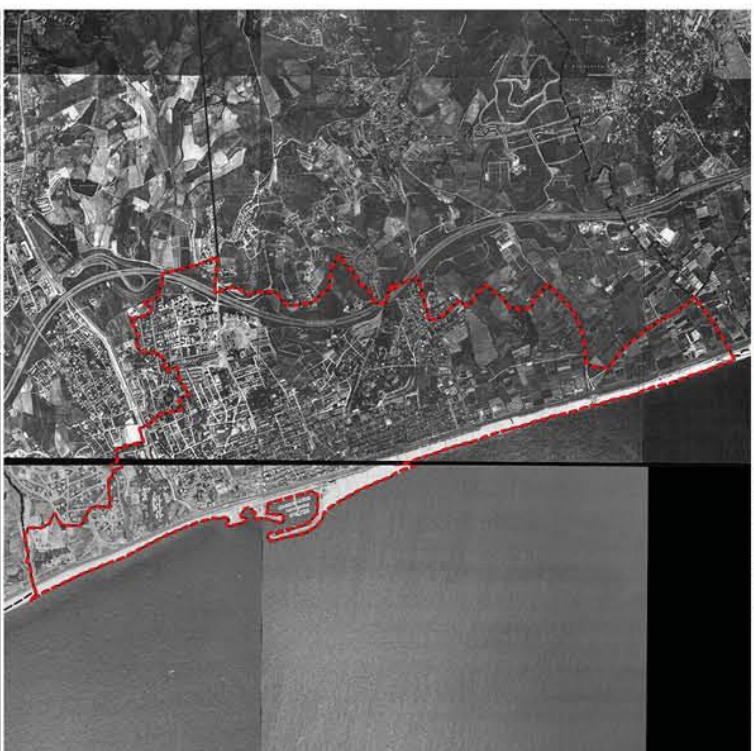
Any 1994



Any 2017



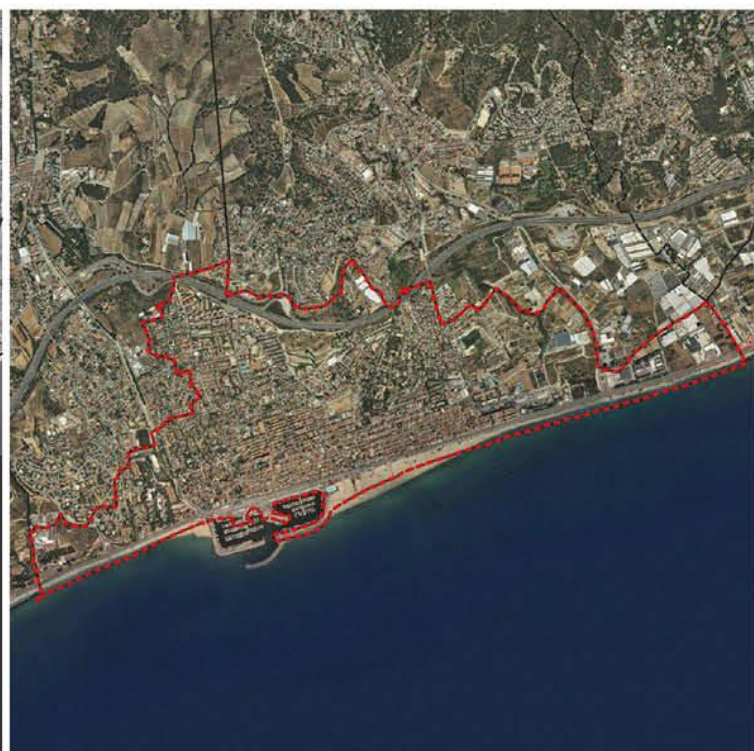
Imatge aèria del Masnou
Font: Institut Cartogràfic de Catalunya



Imatge aèria del Masnou
Font: Institut Cartogràfic de Catalunya



Imatge aèria del Masnou
Font: Institut Cartogràfic de Catalunya



Imatge aèria del Masnou
Font: Institut Cartogràfic de Catalunya

PLA LOCAL D'HABITATGE DEL MASNOU

febrer de 2019



1.3. Rol del municipi en el model territorial residencial existent

1.3.1 Estructura funcional del territori

La ciutat metropolitana nascuda de l'expansió urbanística i funcional de les ciutats tradicionals ha tingut, en l'entorn del municipi de Barcelona, els problemes del creixement sobtat dels anys 60-70 que han comportat principalment una ocupació intensa del sòl i pocs espais públics. Si bé en el cas de Barcelona la pròpia intensitat de ciutat ha pogut incloure i digerir aquests elements, els municipis de l'entorn, de menor intensitat urbana i capacitat gestora, han hagut de redefinir estratègies de transformació amb l'objectiu de redreçar una ciutat excessivament compacta i intensa.

El municipi del Masnou, ocupa una part central en el sistema metropolità, donada la seva doble relació entre el continu urbà i el sistema costaner i la comarca del Maresme. Efectivament, El Masnou forma part de l'estructura urbana generada pels municipis de Badalona, Montgat, Alella, i Teià i, a la vegada, es situa al límit dels sòls agrícoles encara vacants al Maresme.

Aquesta estructura interna de ciutat, dins del sistema metropolità de la primera corona, es pot apreciar tant per les intensitats de població com pel model de desenvolupament. Són municipis amb poca superfície en quant a terme municipal, amb poc sòl no urbanitzable i amb una estructura urbana de mitjans del segle XX.

El Masnou té una estructura de municipi urbà amb les influències territorials de l'entorn obert al mar. En aquesta situació privilegiada de centralitat urbana i, alhora de proximitat a l'espai obert, el municipi ha crescut i s'ha estructurat sobre la difícil orografia, on el pendent mar muntanya és del tot apreciable en l'estructura viària com en la configuració de l'edificació.

El pas de les infraestructures viàries i ferroviàries suposa un tall entre la relació del municipi amb el mar. Aquest fet ha significat un tall de l'estructura urbana interna sense estructures clares de connexió nord sud, i sense elements de recorreguts cívics i passeig que entronquin els espais lliures interns amb els de front de mar.

1.3.2 Anàlisi funcional

Masnou presenta una situació actual de xarxa d'equipaments àmplia, funcional i completa, que permet que el municipi pugui funcionar com a centre d'altres municipis veïns.

El rol del Masnou es complementa també amb nuclis residencials com Alella i Teià, que es troben amb menys disposició de serveis. Existeixen equipaments distribuïts als diferents barris, tot i que, la gran concentració es troba al centre de Masnou.

Els principals àmbits on demostra aquesta independència funcional del municipi són:

i) Educatiu

Masnou té 5 escoles i 2 escoles bressol. Aquestes escoles també donen servei a les poblacions veïnes.

ii) Sanitat

El municipi disposa de dos Centres d'assistència primària que donen servei tant al nucli de Masnou com als municipis satèl·lits.

iii) Cultural i esportiu-recreatiu

Destacar la Casa de la Cultura rehabilitada durant els últims anys. Actualment és un equipament municipal que funciona com a Casa de Cultura amb sales d'exposicions i Oficina de Turisme incentivant recorreguts per conèixer d'arquitectura i la història del Masnou. El municipi també gaudeix d'un port esportiu.

1.3.3 Rol i estratègies de desenvolupament que estableix el Pla Territorial Metropolità

El Pla Territorial Metropolità de Barcelona 2010 (PTMB d'ara en endavant) proposa una estructura nodal de referència que promogui unes estratègies d'extensió, reforma o consolidació dels assentaments existents. Els principis operatius que orienten la proposta del PTMB són: ús eficient del sòl, nodalitat, usos mixtos i equilibrats, ordenació per xarxes i integració amb els espais oberts.

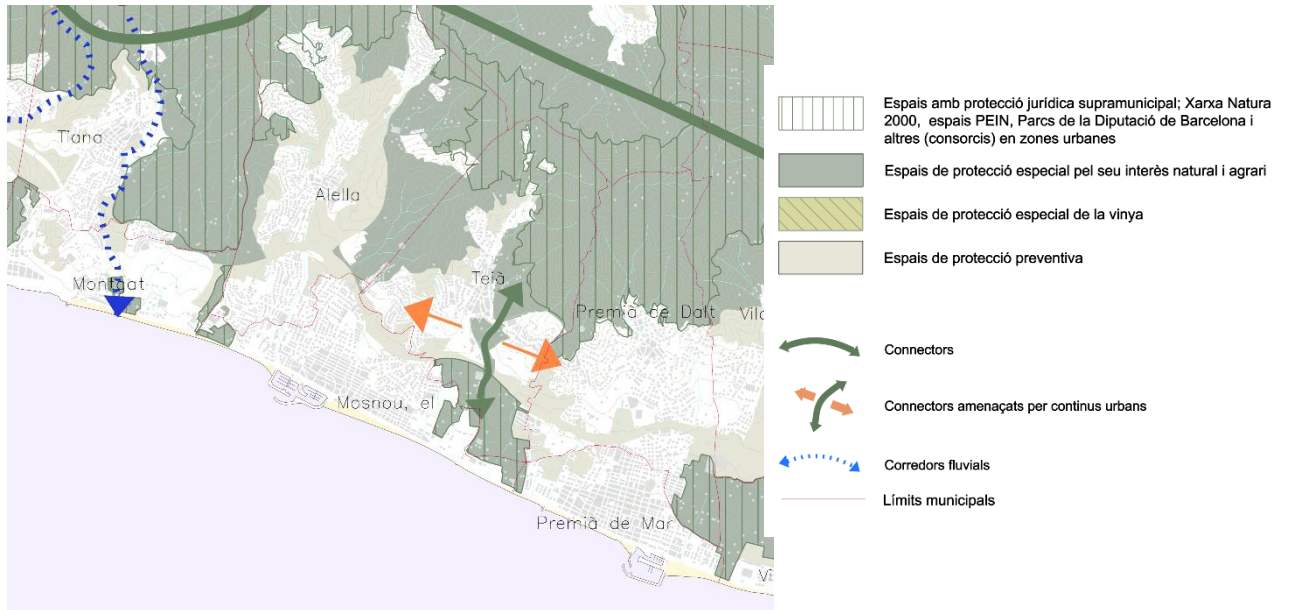
Aquest criteris parteixen de considerar l'actual ciutat construïda com a principal actiu del sistema urbà futur. Així, els centres urbans i barris existents hauran de desenvolupar al màxim la seva potencialitat urbanística, en qüestions d'habitatge, activitat i altres funcions urbanes. D'altra banda els buits intersticials hauran de contribuir a la generació de noves centralitats que ajudin a redistribuir l'equilibri dels seus entorns urbans.

El programa del PTMB estableix tres subsistemes territorials sobre els quals s'hauran d'estructurar totes les propostes: el sistema d'espais oberts, el sistema d'assentaments i el sistema d'infraestructures de mobilitat.

i) El sistema d'espais oberts

El Pla adverteix del perill que té el del connector d'espais verds que connecta la Serralada Litoral amb el Mar Mediterrani degut al continu urbà de Teià, Masnou, Premià de Mar i Premià de Dalt.

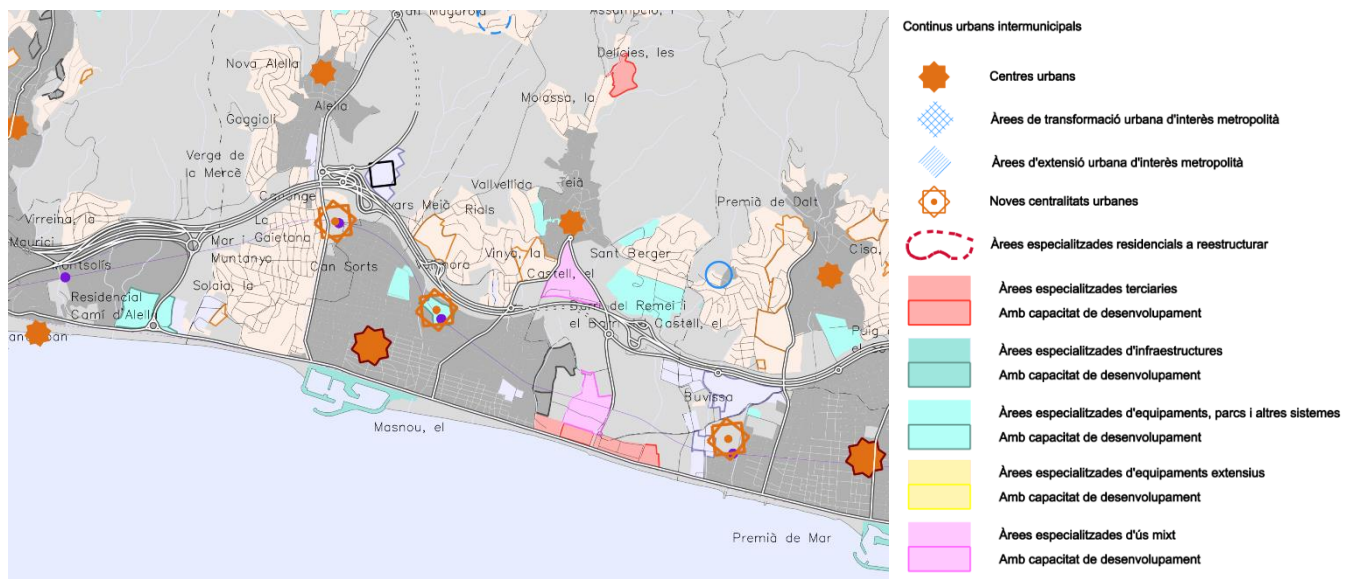
També destaca part del sòl de Masnou com a Espais de protecció especial pel seu interès natural i agrari i Espais de protecció jurídica supramunicipal.



II-lustració 5 Sistema d'espais oberts. Font: PTMB

ii) El sistema d'assentaments

El PTMB reconeix El Masnou com a Subcentre del continu urbà 10.000-40.000hab. amb dues noves centralitats urbanes relacionades amb àrees especialitzades d'equipaments, parcs i altres sistemes.



II-lustració 6 Estratègies urbanes. Font: PTMB.

iii) El sistema d'infraestructures de mobilitat

La proposta que fa el PTMB, assigna a l'C-32 la qualitat de via estructurant Suburbana Secundària i la N-II de via Integrada a millorar. Aquest també proposa considerar els eixos que connecten amb els municipis propers d'Alella i Teià amb vies Estructurants Suburbanes secundàries, facilitant així la comunicació amb aquests.



II-lustració 7 Infraestructures viàries. Xarxa proposada. Font: PTMB

2. LES PERSONES

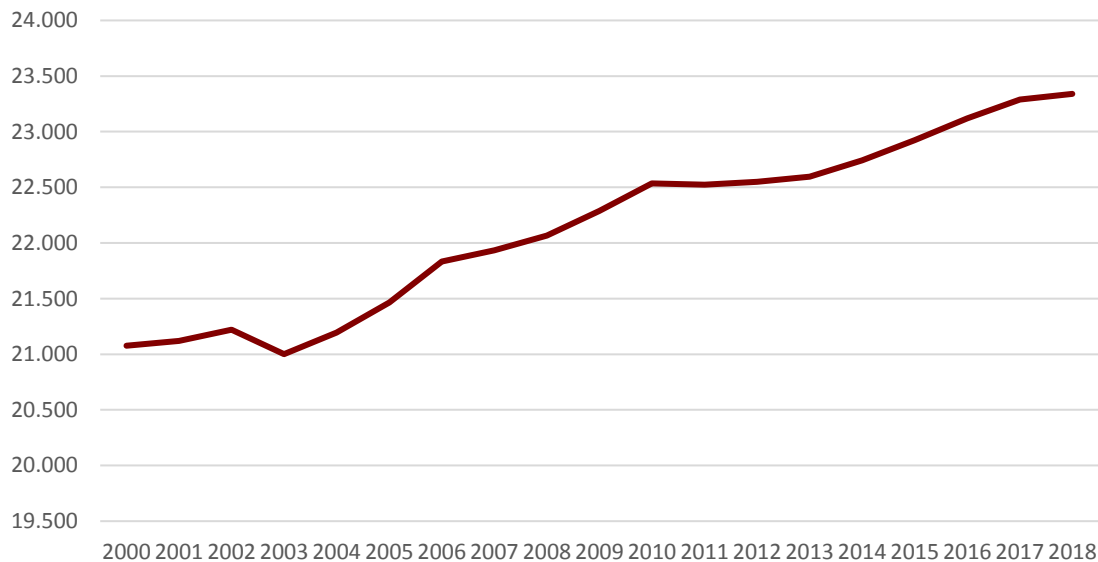
2.1. Dinàmica demogràfica i residencial

2.1.1 Estructura i dinàmica de la població

L'any 2018 el municipi del Masnou presenta una població de 23.340 habitants, alhora que una superfície de 3,39km², i, per consegüent, una densitat de 6.885,00 habitants/km².

Des del 2000 l'evolució poblacional del municipi ha anat en increment, concretament des d'aquell any ha augmentat un 10,7%.

Gràfic 1. Evolució de la població (2000-2018)



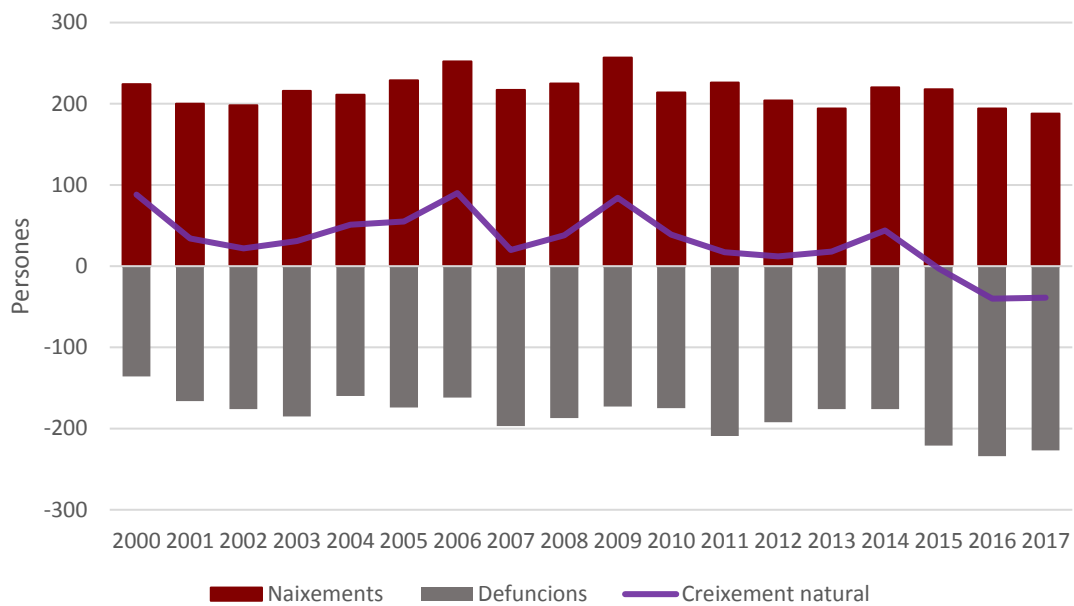
Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT

Tot i un lleuger decreixement entre el 2002 i el 2003, entre el 2000 i el 2018 s'ha produït un creixement pronunciat i sostingut en el temps. Període en el que s'ha crescut un 0,5% anual de mitjana; o dit d'una altra manera, el municipi va incrementar a un ritme de 126 persones per any de mitja.

És remarcable que entre el 2010 i el 2013 el creixement es veu en part estancat, una tendència que s'inverteix el 2014, any a partir del qual es torna a créixer amb força, a un ritme de 149 persones per any de mitja.

Per tal de conèixer la causa de l'increment poblacional en els darrers anys, és convenient observar tant el creixement natural com el moviment migratori en l'evolució demogràfica del Masnou.

Amb relació al creixement natural –la diferència entre naixements i defuncions- aquest és positiu durant el període de 2000 a 2014. Tot i així, a partir del 2015 la dinàmica és de decreixement, ja que hi ha més defuncions que naixements, concretament al 2017 hi ha una pèrdua de 39 persones.

Gràfic 2. Creixement natural (2000-2017)


Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT

Per tant, el creixement total de la població s'explica bàsicament a partir del saldo migratori.

En primer lloc, pel que fa al saldo migratori intern, és a dir el saldo amb la resta de Catalunya i Espanya, s'observa que tot i seguir una evolució irregular els últims anys, sempre ha obtingut xifres en positiu. Excepte el 2017, any el qual el saldo migratori intern se situa en una pèrdua de 4 habitants.

Taula 1. Evolució migracions internes (2007-2017)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Amb la resta de Catalunya											
Immigracions	841	846	967	929	883	865	963	941	1.031	930	866
Emigracions	776	848	825	900	851	831	868	853	864	824	886
Saldo migratori	65	-2	142	29	32	34	95	88	167	106	-20
Amb la resta d'Espanya											
Immigracions	122	107	114	128	96	123	111	114	116	134	126
Emigracions	158	102	133	143	108	123	140	109	118	103	110
Saldo migratori	-36	5	-19	-15	-12	0	-29	5	-2	31	16

Saldo migratori intern	29	3	123	14	20	34	66	93	165	137	-4
------------------------	----	---	-----	----	----	----	----	----	-----	-----	----

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT

Taula 2. Migracions externes (2007-2017)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Immigracions	197	276	183	175	151	139	124	121	179	242	271
Emigracions	107	96	128	216	153	157	129	84	90	80	151
Saldo migratori extern	90	180	55	-41	-2	-18	-5	37	89	162	120

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT

En segon lloc, pel que fa a les migracions externes el saldo va ser positiu entre el 2007 i el 2009, a partir del 2011 i fins el 2013 es produeixen més immigracions que emigracions i en conseqüència el saldo el saldo és negatiu. A partir del 2014, i fins l'actualitat, la dinàmica es torna a invertir i les immigració torna a superar l'emigració, concretament al 2017 amb un saldo positiu de 120 persones.

Si es realitza la comparativa del saldo migratori total amb el Maresme, la província de Barcelona i el conjunt de Catalunya es pot observar com El Masnou presenta una xifra força inferior als àmbits geogràfics on s'emmarca.

Taula 3. Comparativa saldo migratori intern, extern i total (2017)

	El Masnou	Maresme	Prov. de Barcelona	Catalunya
Saldo migratori intern (Habitants per mil)	-0,004	1,76	-1,9	0,4
Saldo migratori extern (Habitants per mil)	0,12	2,7	4,7	5,7
Saldo migratori total (Habitants per mil)	0,116	4,4	4,8	5,81

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT

2.1.2 Altes i baixes al padró i fluxos residencials intermunicipals

Durant els anys 2008-2018 les altes al municipi se situen en 15.600, essent 2.127 altes de naixements, 7 altes del padró i 9.637 altes de residència. Per altra banda, el total de baixes és de 11.326 persones per aquest període

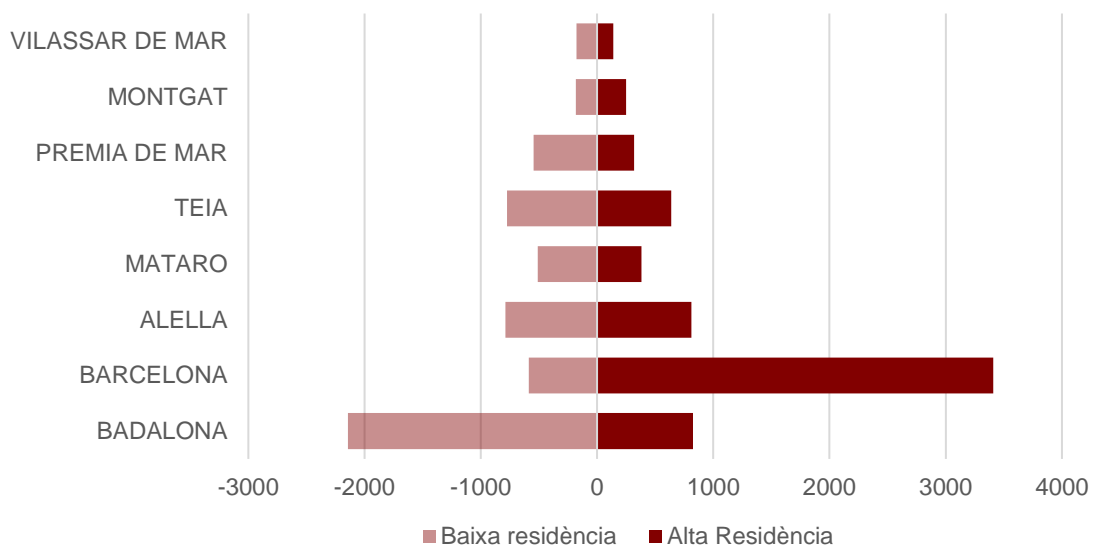
Taula 4. Altes i baixes (2008-2018)

Total baixes	11.326
Total altes	15.600
Alta Naixement	2.238
Alta Padró	10
Alta Residència	13.252

Font: Elaboració pròpia a partir de dades del padró municipal (2008-2018)

En aquest sentit, si s'analitzen els municipis que canalitzen la majoria d'altes i baixes de residència en aquest mateix període s'adverteix que la majoria dels fluxos residencials es concentren a Barcelona, Badalona i en menor mesura Alella i Teià. En aquest sentit, es percep sobretot un flux des de Barcelona al Masnou força nombrós, i a la vegada un moviment poblacional del Masnou a Badalona important.

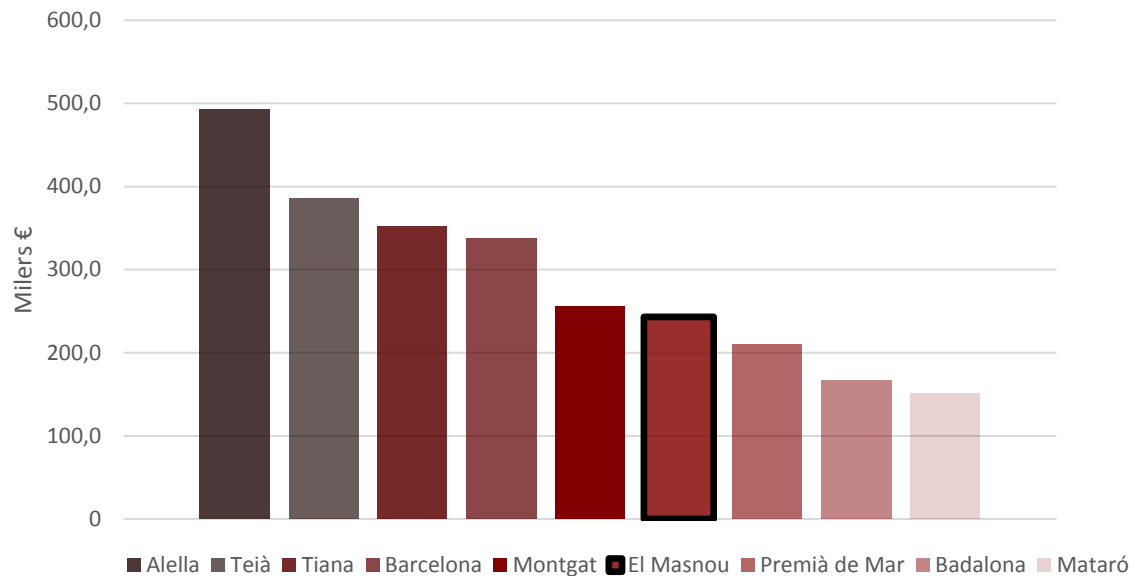
Gràfic 3. Fluxos intermunicipals (2008-2018)



Font: Elaboració pròpia a partir de dades del padró municipal (2008-2018)

El preu elevat dels habitatges a Barcelona podria explicar el flux poblacional d'aquesta ciutat cap al Masnou. En canvi, el moviment de masnovins i masnovines cap a Badalona podria estar motivat per buscar preus d'habitatge més baixos (veure Gràfic 4).

Gràfic 4. Comparativa preus de compra de l'habitatge municipis propers (octubre 2017-setembre 2018)

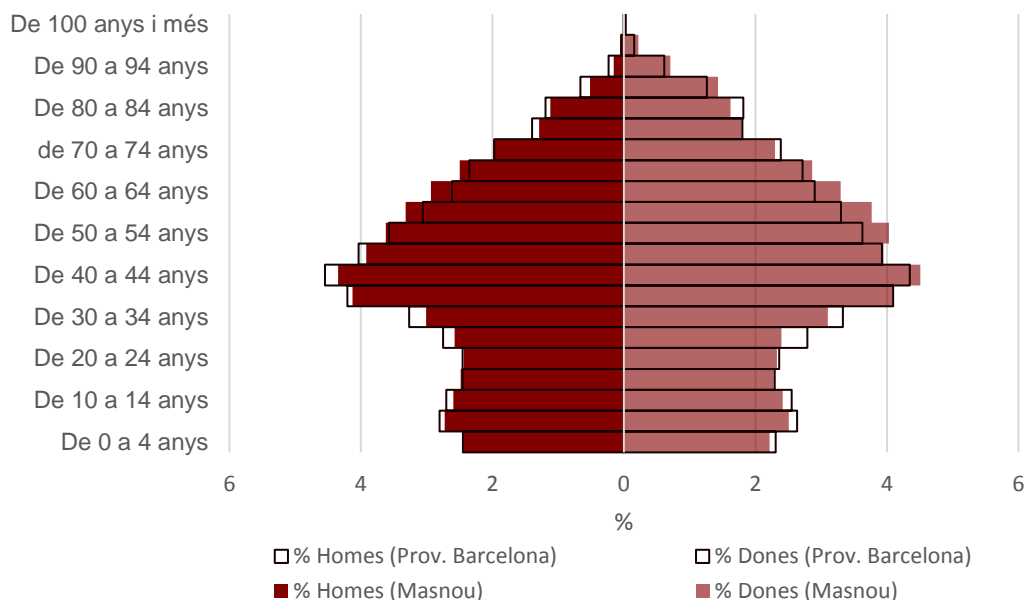


Font: Elaboració pròpia a partir de dades de la Secretaria d'Habitatge

2.1.3 L'estructura per edats i sexes

La mitjana d'edat de la població del Masnou és de 41 anys¹ i la seva estructura de població per sexe i edat segueix una corba molt similar a la resta de la província. Concretament, les dues piràmides tenen forma de bulb, és a dir el pes de la població es concentra en les edats adultes (de 30 a 64 anys).

Gràfic 5. Piràmide d'edats del Masnou i de la província de Barcelona (2017)



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT

¹ Font: Cens de Població i Habitatge (2011). INE

Taula 5. Indicadors demogràfics (2017)

	El Masnou	Maresme	Prov. Barcelona	Catalunya
Població	23.288	444.046	5.576.037	7.555.830
Índex de població infantil	15,81%	17,31%	16,42%	16,59%
Índex envelliment	117,57%	102,99%	113,49%	111,62%
Índex sobreenvelliment	16,74%	15,60%	16,10%	16,34%
Índex de dependència global	52,43%	53%	53,18%	53,30%

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'IDESCAT

En altra instància, també cal fer esment als indicadors demogràfics i comparar-los amb els diferents àmbits geogràfics on s'emmarca el municipi.

Primerament, l'índex de població infantil, és a dir, la proporció d'habitants d'entre 0 i 14 anys respecte el total, és del 15,81%; i es situa en termes lleugerament inferiors al Maresme, la província de Barcelona i el conjunt de Catalunya.

Quant a l'índex d'envelliment, és a dir, el quocient de persones de 65 anys o més entre les menors de 15 anys, és del 117,57%. En aquest sentit, la proporció d'habitants de 65 anys o més és major que la d'infants.

Pel que fa a l'índex de sobreenvelliment, és a dir, el quocient de persones de 85 anys o més respecte al de 65 anys o més, és de 16,74%.

Finalment, l'índex de dependència global, és a dir, la suma d'infants i majors de 65 anys en relació a la resta de població (entre 15 i 64 anys), és del 52,43%. Aquest índex mesura si la societat és capaç de sustentar aquells col·lectius més dependents (infants i gent gran).

D'altra banda, el col·lectiu jove ha de ser observat en deteniment de manera individual. En especial l'estructura poblacional en edat d'emancipació.

Taula 6. Estructura poblacional en edat d'emancipació (2017)

		15-34 anys				
		TOTAL	15-19 anys	20-24 anys	25-29 anys	30-34 anys
El Masnou	Nombre de persones	4.799	1.109	1.109	1.158	1.423
	% Total de població	20,61%	4,76%	4,76%	4,97%	6,11%
Maresme	% Total de població	20,63%	5,00%	4,69%	4,89%	6,05%
Prov. de Barcelona	% Total de població	21,70%	4,75%	4,82%	5,54%	6,60%
Catalunya	% Total de població	21,64%	4,79%	4,85%	5,49%	5,49%

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'IDESCAT

Així doncs, del segment de població en edat d'emancipació o potencial d'emancipació es pot destacar:

- El percentatge total de persones joves d'entre 15 i 34 anys es situa en un 20,61%.
- El col·lectiu d'entre 15 i 19 anys, és a dir la població amb potencial d'emancipació en uns anys és del 4,76%.
- El percentatge de persones joves d'entre 20 i 24 anys és del 4,76%
- El tercer i últim segment, d'entre 30 i 34 anys, que és el que afronta un menor cost d'accés a l'habitatge en comparació amb la resta de grups descrits ja que acotuma a tenir unes condicions laborals més estables, o ja està emancipat, significa un 6,11% dels habitants del Masnou.
- Els percentatges descrits segueixen la mateixa tendència al Maresme, la província de Barcelona i el conjunt de Catalunya.

Tanmateix, les dades que són realment rellevants en aquest sentit és el percentatge de joves emancipats.

És destacable en aquest sentit que el percentatge de joves emancipats, com és lògic, va augmentant a mesura que avança l'edat. Alhora, entre el 29 i el 24 anys (49,36% de joves emancipats) i entre els 30 i 34 (82,35%) és on es produeix l'augment més pronunciat en l'emancipació.

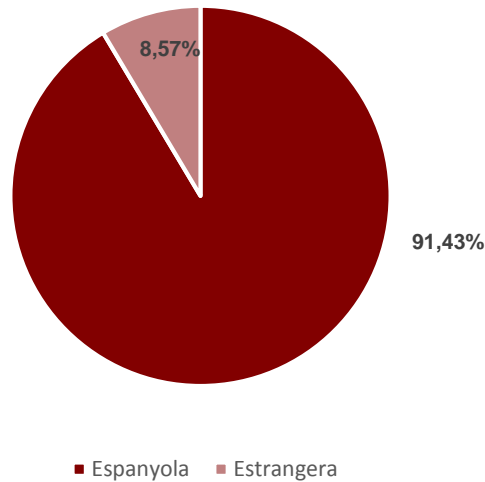
Taula 7. Situació domiciliaria joves (15 a 34 anys) al Masnou (2011)

	No emancipats		Emancipats					
			Viu en parella		Altres situacions		Total	
	N	%	N	%	N	%	N	%
15 a 19 anys	1100	100%	0	0%	0%	0%	0	0%
20 a 24 anys	1005	85,53%	85	7,23%	85	7,23%	170	14,47%
25 a 29 anys	815	64,94%	130	10,36%	310	24,70%	440	35,06%
30 a 34 anys	780	50,98%	450	29,41%	300	19,61%	750	49,02%

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Cens de l'INE (2011)

2.1.4 Nacionalitats

El 91,43% de la població de la població del Masnou és de nacionalitat espanyola i, la resta (8,57%), és estrangera.

Gràfic 6. Distribució de la població per grans grups nacionals (2017)

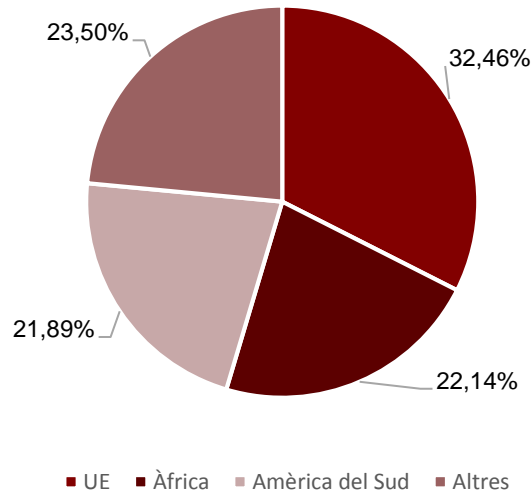
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'IDESCAT

Si es compara amb la resta d'àmbits geogràfics s'observa com el municipi presenta un percentatge de població estrangera força més baix. Respecte a la procedència de les migracions destaquen les de països de la UE (32,46%), les quals són les més nombroses del municipi i se situen en un percentatge més elevat en comparació amb el Maresme, la província de Barcelona i el conjunt de Catalunya (veieu Taula 3).

Taula 8. Distribució de la població estrangera per continents (2017)

	El Masnou	Maresme	Prov. de Barcelona	Catalunya
Nacionalitat				
Espanyola	91,43%	89,24%	87,24%	86,22%
Estrangera	8,57%	10,76%	12,76%	13,78%
Procedència migracions				
UE	32,46%	21,25%	23,75%	26,44%
Àfrica	22,14%	42,33%	22,55%	27,25%
Amèrica del Sud	21,89%	14,59%	20,72%	17,38%
Altres	23,50%	21,10%	33,10%	29,50%

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'IDESCAT

Gràfic 7. Distribució de la població segons continents (2017)

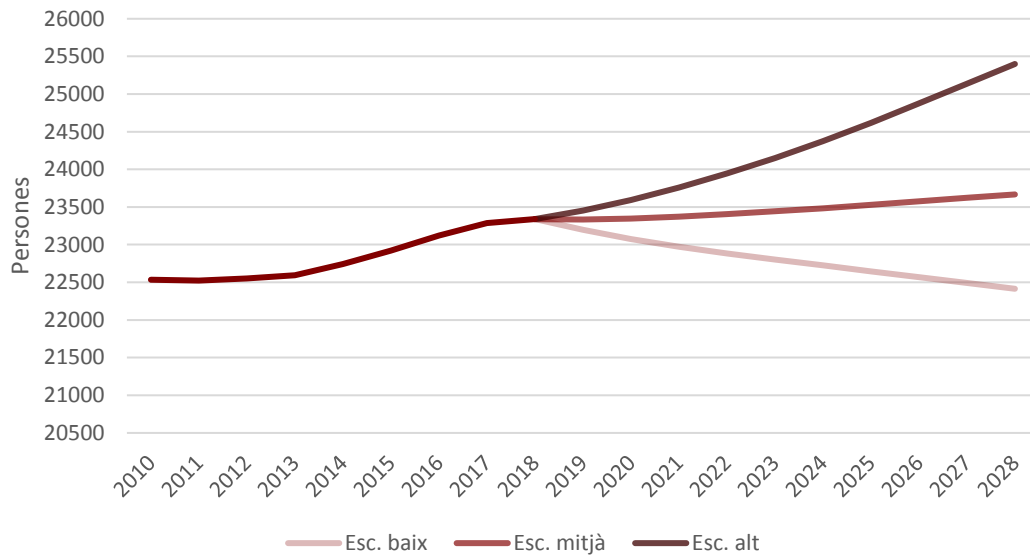
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'IDESCAT

2.1.5 Les projeccions demogràfiques

El següent punt es refereix a la projecció de la població i de les llars a l'horitzó 2026. Així doncs, es mostren les grans tendències previstes d'evolució del creixement demogràfic, com també la seva traducció en la dinàmica de les unitats familiars en què s'organitzen els habitants. Aquesta dinàmica és la base demogràfica que condiciona l'evolució de la demanda residencial en el municipi.

La projecció de la població del Masnou s'ha realitzat mitjançant el mètode de pes a partir de les projeccions comarcals elaborades per l'IDESCAT.

La metodologia és la següent: es parteix de la xifra sobre la projecció de la comarca del Maresme donada per l'IDESCAT i es calcula pel municipi fins el 2026 a partir de 3 escenaris i s'apliquen les ponderacions corresponents.

Gràfic 8. Projectió de la població

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'IDESCAT

D'acord amb els tres escenaris presentats, la població a l'any 2028, es podria moure en un interval situat entre els 22.415 (escenari baix) i els 25.399 habitants (escenari alt).

En aquest sentit, l'escenari baix mostra un decreixement poblacional continuat, passant de 23.340 habitants el 2018 a 22.415 el 2028, amb una pèrdua de 925 persones.

Per la seva part l'escenari mitjà situa la població el 2026 en 23.667 persones, el que significa un lleu augment des del 2018, concretament de 327 habitants.

Per últim, l'escenari alt hipotetitzza un augment pronunciat i sostingut de la població, situant-la fins als 25.399 el 2028, el que significa un creixement total des del 2008 de 2.059 persones.

2.1.6. Les característiques de la població futura

Les distribucions dels grups d'edat, que també s'han elaborat en base a la projecció de comarcal, podrien variar segons els diversos escenaris.

Segons les següents estimacions la proporció de la població jove podria variar en un interval d'entre 13,13% i 14,62%, situant-se per sota del percentatge actual (15,81%). Aquesta disminució de la població en edat infantil en tots els escenaris és conseqüència d'una piràmide d'edats que reflecteix una davallada d'habitants en edat fèrtil.

Alhora, es pot observar com en els tres escenaris previstos disminueix lleugerament la població adulta i augmenta la població de gent gran, així doncs s'avança cap a un envelliment progressiu de la població.

Taula 9. Distribució dels grans grups d'edat a l'horitzó del 2028 segons els diversos escenaris

	Actual		Esc. baix		Esc. mitjà		Esc. alt	
	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%
Infantil (0-15 anys)	3.682	15,81%	2.942	13,13%	3.313	14,04%	3.712	14,62%
Adulta (16-64)	15.277	65,60%	14.203	63,32%	14.977	63,25%	16.084	63,36%
Gran (65 i més)	4.329	18,59%	5.268	23,54%	5.375	22,70%	5.602	22,07%

Font: Elaboració pròpia segons dades de l'IDESCAT

2.1.8 Les projeccions de les llars

La projecció de població del municipi ha estat completada amb unes previsions del dimensionament de les llars que serveixen per a estimar la demanda futura d'habitatges.

La metodologia utilitzada per a aquest objectiu és la coneguda com a dimensió mitjana de la llar que aplica un factor de divisió al conjunt de la població (la grandària mitjana de la llar).

En termes generals, la metodologia consisteix en aplicar a l'estructura per edat projectada, unes taxes de persones principals per edat per tal d'obtenir un nombre total de famílies per cadascun dels anys de la projecció. Si hi ha un increment del nombre de llars entre dos moments això implica que el nombre d'habitatges existents al parc haurà de créixer en el mateix sentit.

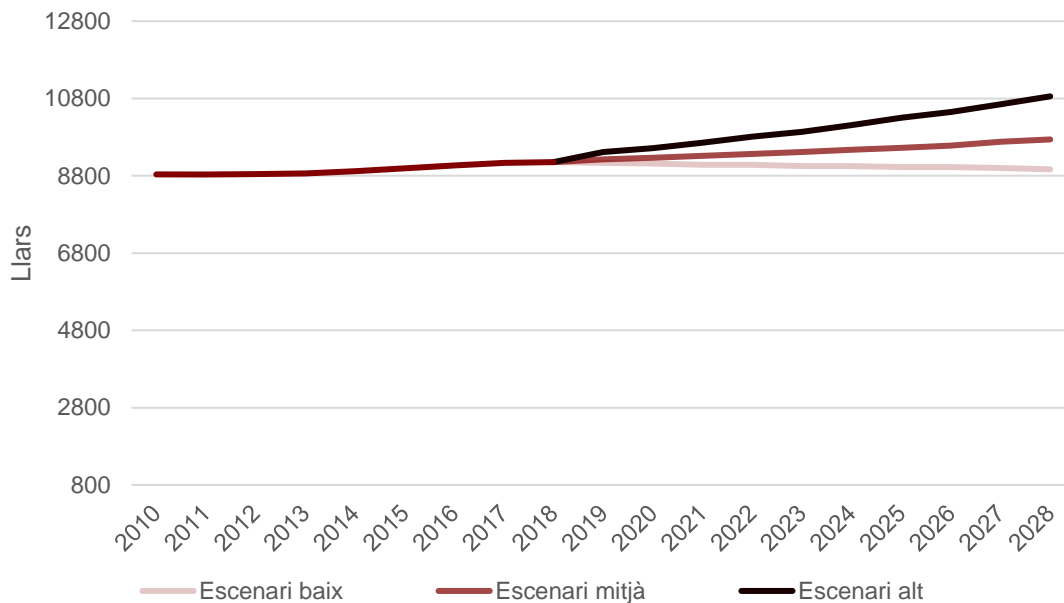
Les projeccions de llars es basen, doncs, en una projecció de població. En aquest cas s'ha utilitzat els diferents escenaris de creixement poblacional del Maresme i el càlcul s'ha efectuat en base a les projeccions de la dimensió mitjana de la llar.

Els tres escenaris resultants el 2028 són els següents:

- Escenari baix: Aquest preveu un decrement de 187 llars en base a la previsió de pèrdua de població en el municipi.
- Escenari mitjà: Indica un augment d'un total de 587 llars al municipi.

- Escenari alt: Presenta un increment de 1.701 noves llars arran de la previsió de creixement de la població.

Gràfic 9. Projectió de les llars



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'IDESCAT

Així mateix, prenent com a referència aquestes projeccions, les necessitats totals d'habitatges es quantifiquen de la següent manera.

Però abans cal fer una distinció entre el concepte de llar i habitatge. Es concep la llar com l'espai de convivència principal d'una unitat familiar, en canvi l'habitatge és un espai físic determinat per a viure-hi. Així doncs, una llar és un habitatge també, però no un habitatge no sempre serà un llar, ja que existeixen habitatges secundaris (segones residències) i habitatges buits que no són els espais principals de convivència d'una unitat familiar.

Escenari A

En el supòsit *ceteris paribus*, i, més concretament, que la proporció d'habitatges buits fos, sempre, del 6%, i la d'habitatges secundaris, del 8,7% tal i com es correspon amb el 2011, la proporció d'habitatges estimats de nova creació seria de, com a màxim, 2.090

Taula 10. Estimació de nous habitatges. Escenari A

	Llars totals	Habitatges secundaris	Habitatges buits	Habitatges totals	Habitatges nous
2028 Alt	10.854	8,7%	6%	12.450	2.090
2028 Mitjà	9.739	8,7%	6%	11.171	811
2028 Baix	8.965	8,7%	6%	10.283	77
2011	8.837	8,7%	6%	10.360	

Font: Elaboració pròpia segons dades del Cens 2011

Escenari B

Seguint una hipòtesi en la qual es reduïssin el nombre d'habitatges buits en un 4%, però que, en contraposició, els habitatges secundaris continuessin amb una taxa del 8,7%, la possible necessitat seria de, com a màxim, 2.169 nous habitatges.

Taula 11. Estimació de nous habitatges. Escenari B

	Llars totals	Habitatges secundaris	Habitatges buides	Habitatges totals	Habitatges nous
2028 Alt	10.854	8,7%	4%	11.671	2.169
2028 Mitjà	9.739	8,7%	4%	10.975	1.474
2028 Baix	8.965	8,7%	4%	9.640	138
2011	8.837	8,7%	10%	9.502	

Font: Elaboració pròpia segons dades del Cens 2011

Escenari C

En cas que es presentés un escenari en el qual la proporció d'habitatges desocupats creixés respecte als termes actuals (8%) i es mantinguessin el nombre de secundaris constants (8,7%), l'estimació de nous habitatges oscil·laria entre 154 i 2.421.

Taula 12. Estimació de nous habitatges. Escenari C

	Llars totals	Habitatges secundaris	Habitatges buits	Habitatges totals	Habitatges nous
2028 Alt	10.854	8,7%	8%	13.030	2.421
2028 Mitjà	9.739	8,7%	8%	11.365	756
2028 Baix	8.965	8,7%	8%	10.762	154
2011	8.837	8,7%	6%	10.609	

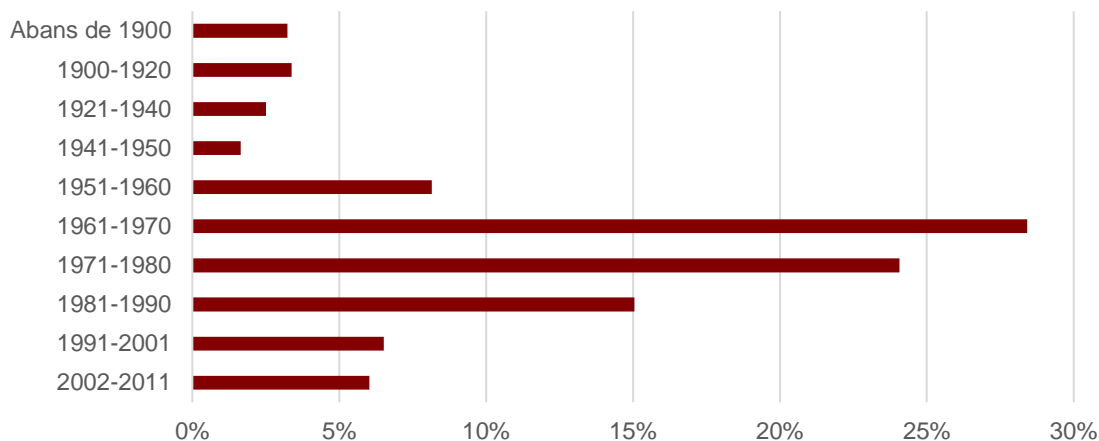
Font: Elaboració pròpia segons dades del Cens 2011

2.2. Oferta i accessibilitat al mercat d'habitatge

2.2.1 Dinàmica constructiva

La majoria dels habitatges principals del municipi van ser construïts entre el 1961 i el 1990, concretament més de la meitat (68%). Alhora, és remarcable que un 19% van ser edificats abans del 1960.

Gràfic 10. Habitatges principals segons anys de construcció (2011)



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'IDESCAT

Per altra banda, la comparativa amb els altres àmbits geogràfics ens indica que el parc d'habitatges del municipi està més envellit que el del Maresme, i en menor mesura que el de la província de Barcelona i el conjunt de Catalunya.

Taula 13. Comparativa d'habitatges per any de construcció (2011)

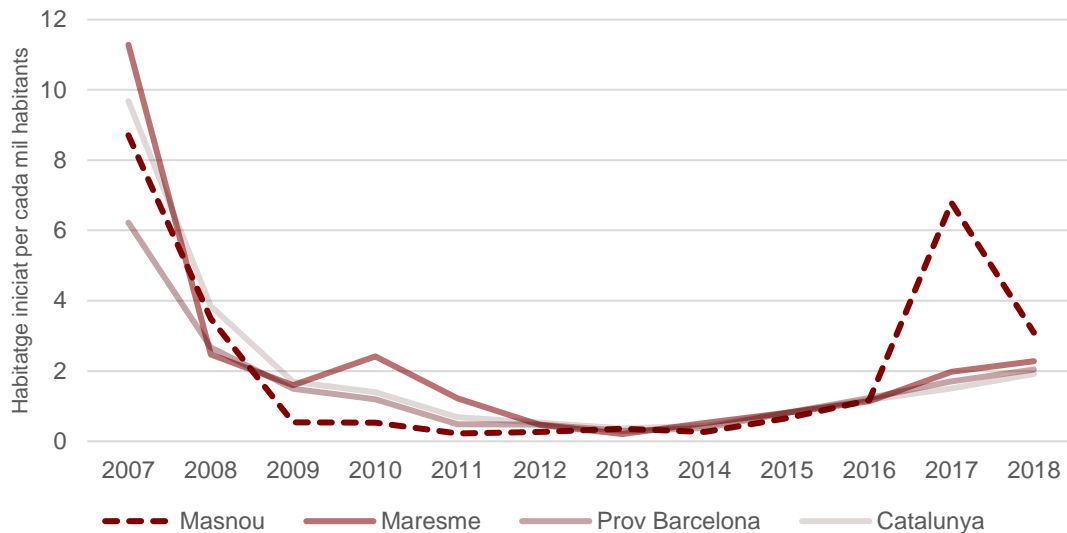
	El Masnou	Maresme	Prov. Barcelona	Catalunya
Abans 1960	18,91%	13,56%	22,49%	21,69%
1961-1990	67,53%	52,94%	51,92%	49,86%
1991-Actualitat	12,54%	29,19%	22,36%	25,04%

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'IDESCAT

Respecte a l'evolució de la construcció d'habitatges iniciats per cada mil habitants en els últims anys es poden apuntar algunes qüestions.

La tendència en l'evolució d'habitatges iniciats en els àmbits analitzats segueix el mateix patró. Així doncs, les xifres apunten a un decreixement accentuat entre el 2007 i el 2009, any a partir del qual es produeix un estancament generalitzat.

Tot i així, El Masnou presenta un creixement pronunciat entre el 2016 i el 2017 que el situa en 158 habitatges iniciats per cada mil habitants, unes xifres que al 2018 tornen a decreixer pronunciadament.

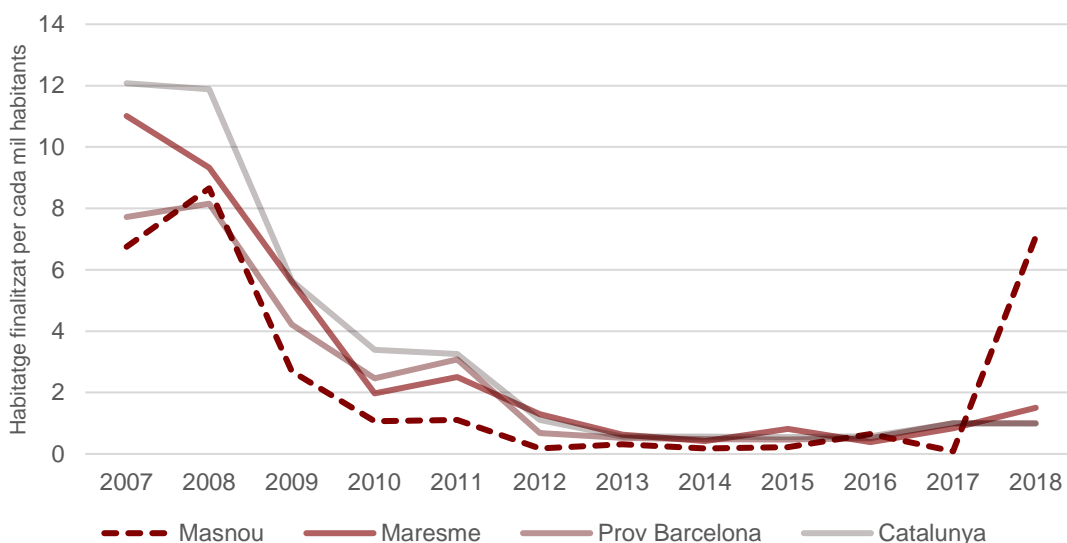
Gràfic 11. Comparativa evolució habitatge iniciat per cada mil habitants (2007-2018)

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de la Secretaria d'Habitatge

Pel que fa a l'evolució dels habitatges finalitzat per cada mil habitants la dinàmica és força similar a la descrita anteriorment. Tant el municipi, com la comarca, la província i el conjunt de Catalunya han experimentat una disminució considerable en la construcció d'habitatges.

Des del 2007 la tendència ha sigut a la baixa, i tot un cert repunt el 2011, a partir del 2012 no es produeixen canvis substantius i situen tant al Masnou, com al conjunt d'àmbits analitzats per sota dels 2 habitatges finalitzats per cada mil habitants.

No obstant, al 2018 les xifres creixen de forma accentuada al Masnou situant-se per sobre els 6 habitatges finalitzats per cada mil habitants, degut a la finalització de la promoció de l'Illa Centre gestionats per la CORP.

Gràfic 12. Comparativa evolució habitatge finalitzat per cada mil habitants (2007-2018)

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de la Secretaria d'Habitatge

Per tant, es constata una frenada de les construccions que coincideix amb l'inici del cicle d'alentiment econòmic viscut a partir del 2007. Aquesta disminució en la dinàmica constructiva és conjunt tant al municipi, com al Maresme, la província de Barcelona i el conjunt de Catalunya. Tot i que les dades del 2018 apunten a un fort creixement de la construcció al Masnou.

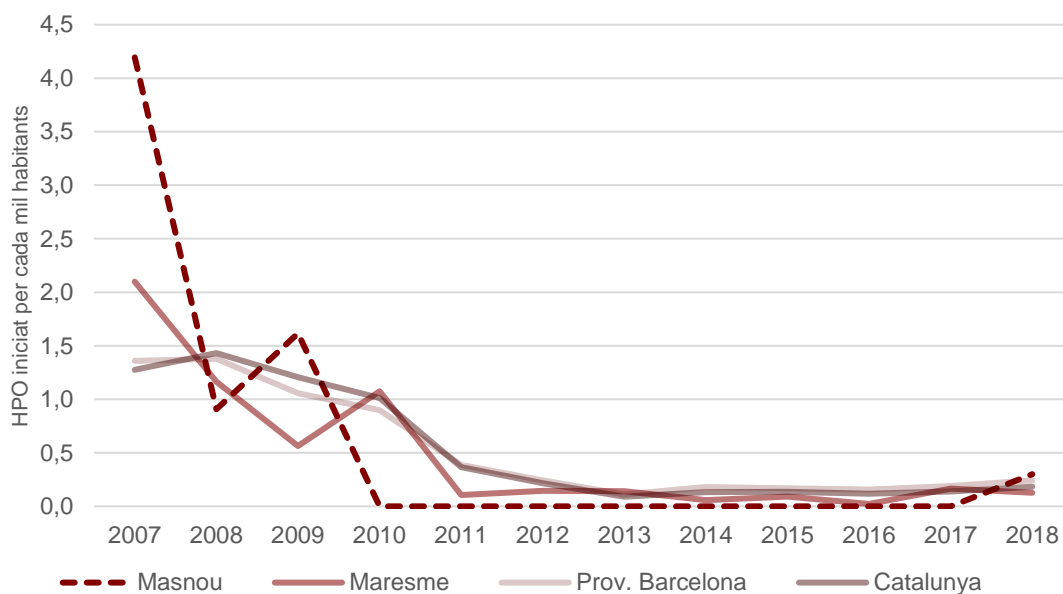
Construcció HPO

Les xifres en relació a la construcció d'Habitatge de Protecció Oficial no difereixen gaire de les presentades anteriorment.

L'evolució ha seguit una tendència a la baixa en quant a l'habitatge iniciat. Si al 2007 la xifra al Masnou era de més de 4 habitatges iniciats per cada mil habitants, al 2017 està per sota l'1 per cada mil. Així mateix, la iniciativa en la construcció d'HPO s'ha vist reduïda de forma generalitzada en els diferents marcs geogràfics analitzats.

Gràfic 13. Comparativa HPO iniciat per cada mil habitants (2007-2018)

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de la Secretaria d'Habitatge

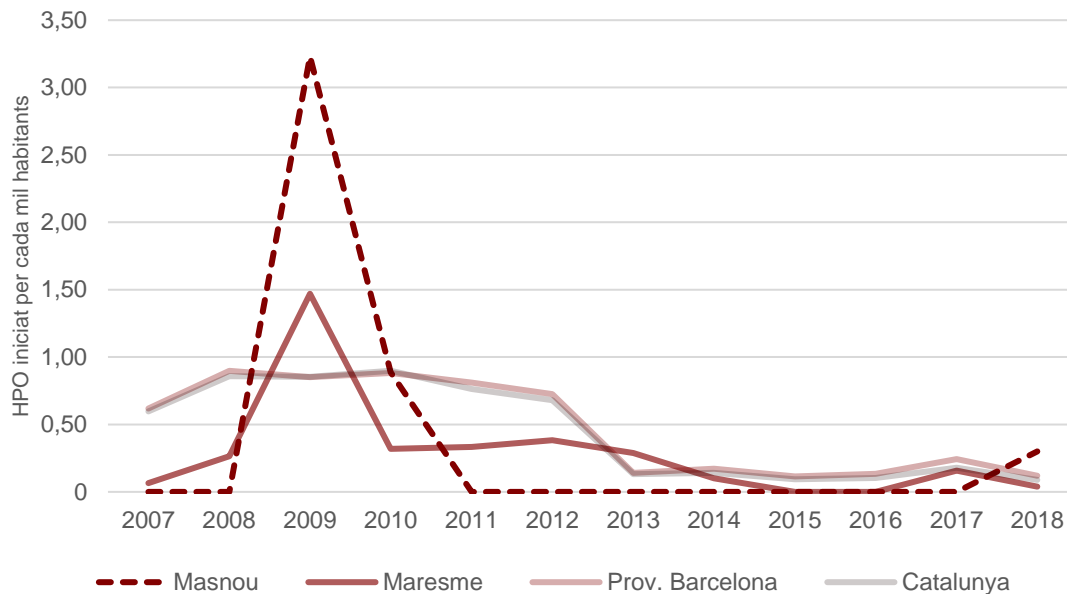


En cas de l'HPO finalitzat l'evolució ha seguit un patró similar a l'anteriorment descrit. Tot i que la xifres del 2009 pel Masnou i el Maresme són realment altes, 72 i 627 habitatges d'HPO finalitzats per cada mil habitants respectivament, el nombre d'HPO construïts disminueix de forma continuada.

Concretament al municipi, no hi hagut construccions d'HPO acabades entre el 2011 i el 2017, tot i així al 2018 s'observa un lleuger repunt amb la construcció d'uns habitatges protegits a preu concertat, molt pròxim al preu de mercat.

Gràfic 14. Comparativa HPO finalitzat per cada mil habitants (2007-2018)

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de la Secretaria d'Habitatge


2.2.2 Característiques de l'oferta d'habitatges

Al 2018 s'han produït 82 transaccions d'habitatges nous lliures i 150 d'habitatges usats.

És a dir, al municipi s'ha produït 3 transaccions d'habitatge nou i 6 d'habitatge usat per cada mil habitants. Aquestes dades se situen força per sobre a la resta d'àmbits geogràfics pel que fa l'habitatge nou, però per sota en l'usat.

Taula 14. Comparativa mercat de compravenda (2018)

	El Masnou	Maresme	Prov. de Barcelona	Catalunya
Nre. Compravendes				
Habitatges nous lliures	82	1.024	7.358	11.197
Hab. nous protegits	-	36	725	1.020
Habitatge usat	150	4.173	47.212	68.603
Compravenda habitatge nou per cada 1.000 habitants	3,51	2,29	1,31	1,47
Compravenda habitatge usat per cada 1.000 habitants	6,43	9,32	8,42	9,03

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de la Secretaria d'Habitatge

Alhora, el gruix del mercat de compravenda per al 2018 es concentra en l'habitatge usat de forma generalitzada.

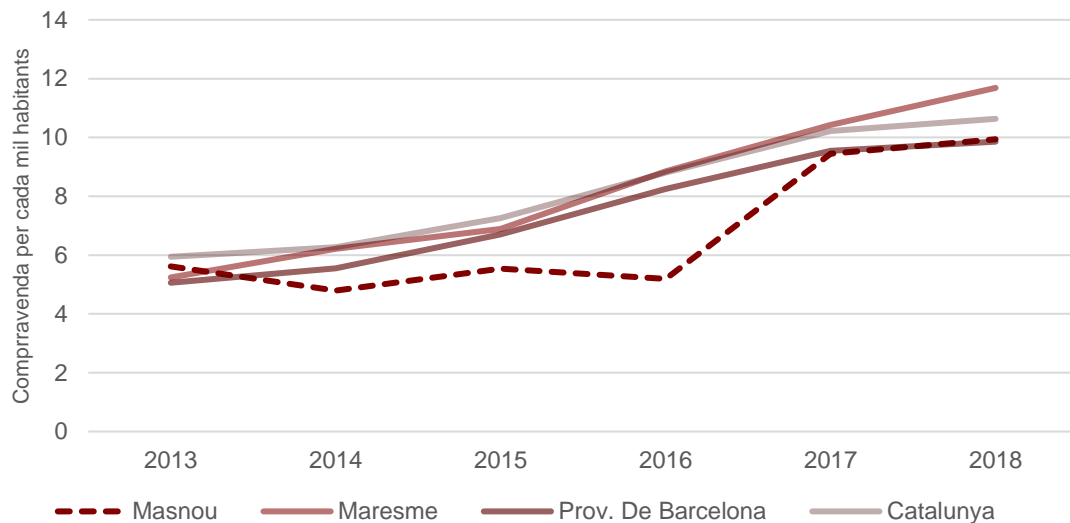
Si s'analitzen les xifres de compravenda en relació a cada transacció per cada mil habitants es pot observar una tendència compartida entre El Masnou, el Maresme, la província de Barcelona i el conjunt de Catalunya.

Taula 15. Comparativa mercat de compravenda (2018)				
	El Masnou	Maresme	Prov. de Barcelona	Catalunya
Nre. Compravendes				
Habitatges nous lliures	35,34%	19,57%	13,31%	13,85%
Hab. nous protegits	-	0,69%	1,31%	1,26%
Habitatge usat	64,66%	79,74%	85,38%	84,88%

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de la Secretaria d'Habitatge

El nombre de transaccions per cada mil habitants augmentà de forma generalitzada entre el 2013 i el 2018, tot i que al municipi maresmenc les transaccions comencen augmentar de pronunciada a partir del 2016.

Gràfic 15. Evolució transacció d'habitatges per cada mil habitants (2013-2018)



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT

D'altra banda, el preu de l'habitatge, tant del nou com de l'usat, és força més elevat al municipi que al Maresme, la província de Barcelona i el conjunt de Catalunya

Taula 16. Comparativa preu total habitatges 2018 (milers d'euros)				
Preu total (milers d'euros)	El Masnou	Maresme	Prov. de Barcelona	Catalunya
Habitatge nou	294,03€	219,68€	224,69€	191,09€
Habitatge usat	246,43€	202,25€	209,16€	190,09€
Total	263,78€	205,69€	211,43€	190,24€

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de la Secretaria d'Habitatge

La tendència es repeteix si comparem el preu del m2 construït del Masnou amb la resta d'àmbits geogràfics on el municipi s'emmarca. El preu del m2 és superior tant en l'habitatge nou com en l'usat, i té de preu de mitjana de 3.128,94€ per al 2018.

Taula 17. Comparativa preu/m2 (2018)

	El Masnou	Maresme	Prov. de Barcelona	Catalunya
Habitatge nou	4.052,25€	2.298,01	2.433,04€	2.103,64€
Habitatge usat	2.598,55€	1.986,37	2.351,85€	2.067,49€
Total	3.128,34€	2.047,85€	2.363,72€	2.072,85€

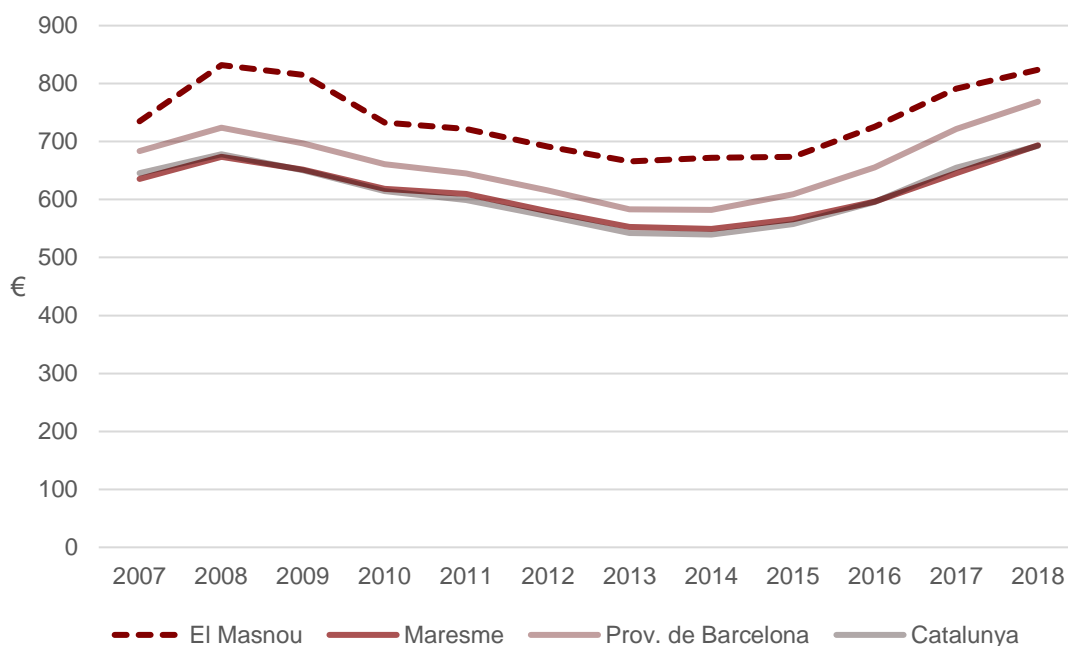
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de la Secretaria d'Habitatge

Lloguer

Respecte a l'evolució de les dades del preu dels lloguer s'observen tres fenòmens:

- En primer lloc, que el preu del lloguer de la localitat maresmenca és superior a la resta d'àmbits analitzats durant tot el període.
- En segon lloc, que tot i un lleuger augment el 2008, la dinàmica en quant preus ha sigut de decreixement entre el 2009 i el 2015.
- Per últim, que a partir del 2015 s'observa una augment progressiu dels preus fins als 2018.

Gràfic 16. Comparativa evolució anual mitjana lloguer contractual (euros/mes) (2007-2018)



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de la Secretaria d'Habitatge

Per altra banda, si es compara la mitjana acumulada entre el 2010 i el 2017 amb els preus del 2018 les dades manifesten un augment elevat en quant al preu mensual en tots els àmbits geogràfics analitzats (veure Taula 17).

Taula 18. Comparativa mitjana 2010-2017 amb 2018 lloguer euros/mes				
	El Masnou	Maresme	Prov. de Barcelona	Catalunya
Mitjana 2010-2017	709,26€	589,66€	634,16€	584,33€
2018	823,89€	693,53€	768,76€	629,63€

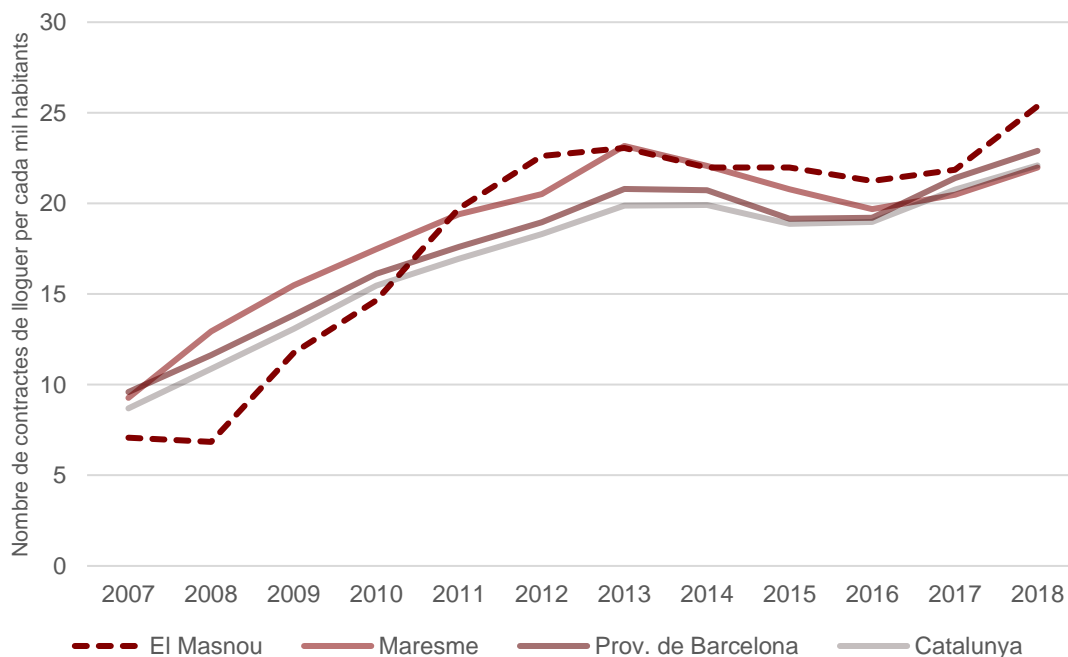
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de la Secretaria d'Habitatge

Pel que fa a l'evolució del nombre de contractes de lloguer l'evolució del municipi ha seguit un patró compartit amb el Maresme, la província de Barcelona i el conjunt de Catalunya.

És pot remarcar que si entre el 2007 i el 2013 es produeix un creixement del nombre de contractes, a partir del 2014 i fins al 2016 l'augment es veu estancat, però a partir del 2017 el nombre de contractes torna a créixer.

Gràfic 17. Comparativa evolució nombre de contractes de lloguer per cada mil habitants.

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de la Secretaria d'Habitatge



Comparant la mitjana acumulada en el nombre de contractes de lloguer per cada mil habitants entre el 2010 i el 2017 amb el 2018 s'observa un lleuger increment de forma general.

Taula 19. Comparativa mitjana 2010-2017 amb 2018 en el nombre de contractes de lloguer per cada mil habitants

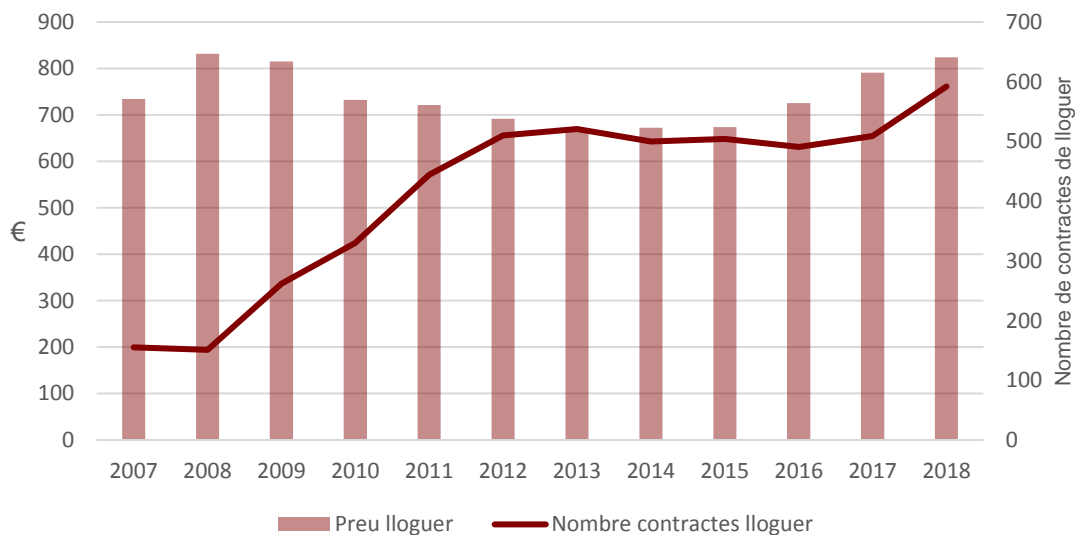
	El Masnou	Maresme	Prov. de Barcelona	Catalunya
Mitjana 2010-2017	20,9	20,5	19,2	18,6
2018	21,9	22,0	22,9	22,1

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de la Secretaria d'Habitatge

Ahora, si es compara el preu del lloguer amb el nombre de contractes s'aprecia com entre el 2007 i el 2010 el nombre de contractes era força baix i el preu era força elevat. A partir, del 2010 els contractes augmenten i s'estabilitzen prop dels 500. Al seu torn, després d'un lleuger decrement entre el 2010 i el 2015, els preus han tornat a augmentar.

Gràfic 18. Mercat de lloguer (2007-2018)

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de la Secretaria d'Habitatge



Indicadors i esforç econòmic de l'habitatge

El total de la renda familiar bruta disponible² (a partir d'ara RFBD) del Masnou se situa en 463.112€, una xifra que agrega totes les rendes familiars del municipi.

La renda anual per habitant és de 19.800€, una quantitat força per sobre en comparació a la resta de la comarca, la província i el conjunt de Catalunya. Per tant, el poder adquisitiu dels habitants del municipi és més elevat que la mitjana del territori.

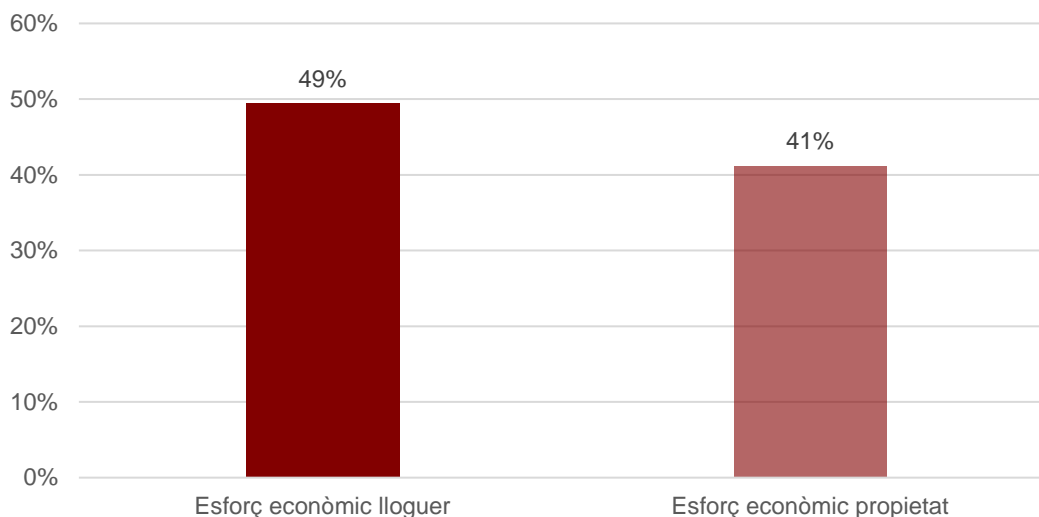
² RFBD= Remuneració d'assalariats + Excedent Brut d'Explotació +Prestacions Socials-Cotitzacions Socials-Impostos

Taula 20. Comparativa RFDB per habitant (2018)

	RFDB milers d'euros	milers d'euros (per habitant)	Índex Catalunya=100 ³
El Masnou	463.112€	19,8€	112,3
Maresme	79.663.341€	17,7€	104,1
Prov. de Barcelona	104.549.668€	18,7€	110
Catalunya	126.837.019€	17,0€	100

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'IDESCAT

L'esforç econòmic⁴ és el percentatge de la renda familiar mensual destinada a sufragar la despesa de l'habitatge, ja sigui de compra o de lloguer. En aquest cas, les xifres varien segons el règim de tinença. Així doncs, l'esforç econòmic per la propietat suposa el 41% dels ingressos, mentre que l'esforç destinat al lloguer suposa fins a un 49%.

Gràfic 19. Esforç econòmic segons tinença (2018)**Elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT i la Secretaria d'Habitatge**

Si es compara l'evolució en l'esforç econòmic per fer front a l'habitatge en propietat s'observen dos factors.

El primer és que l'esforç per a la propietat al municipi ha sigut, en termes generals, superior que la dinàmica del Maresme, la província de Barcelona i el conjunt de Catalunya.

El segon és que de forma generalitzada l'esforç de les famílies va augmentar al 2018 respecte al 2017, i en especial al Masnou.

³ Índex Catalunya: Suposant que la renda familiar del conjunt de Catalunya equival a 100, es calcula quan dista la renda de cada àmbit geogràfic en relació a aquesta xifra.

⁴ Càlcul esforç econòmic propietat: (Quota hipotecària)/RFBD càpita*100. / Quota hipotecària= habitatge de 75m2, hipoteca 30 anys, 80% del preu de compra, tipus interès de referència publicat pel Banc d'Espanya
Càlcul esforç econòmic lloguer: Preu mig lloguer*12/RFBD càpita

Taula 21. Evolució esforç econòmic propietat (2013-2018)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
El Masnou	32,96%	37,40%	26,51%	28,30%	33,0%	41,25%
Maresme	26,62%	30,20%	22,08%	27,20%	28,83%	30,31%
Prov. de Barcelona	38,77%	45,78%	32,88%	31,43%	33,36%	33,21%
Catalunya	34,07%	39,76%	29,95%	29,73	-	-

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT i la Secretaria d'Habitatge

Pel que fa a l'esforç del lloguer, es manté en línies generals, molt sobre de l'esforç dedicat a la propietat, superant en tots els casos el 40% dels ingressos. Alhora, es detecta un augment pronunciat el 2018, i en especial al Masnou.

Taula 22. Evolució esforç econòmic lloguer (2013-2018)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
El Masnou	43,18%	41,36%	41,68%	47,03%	45,84%	49,51%
Maresme	41,99%	40,94%	48,54%	43,95%	43,95%	46,78%
Prov. de Barcelona	44,86%	44,21%	44,55%	45,68%	43,97%	49,23%
Catalunya	41,71%	40,98%	40,98%	42,05	-	-

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT i la Secretaria d'Habitatge

2.3. Problemàtiques i necessitats socials

2.3.1 Ajuts en matèria d'habitatge

Les oficines locals d'habitatge són finestres úniques especialitzades en la prestació de serveis públics d'habitatge a la ciutadania. Donen resposta a la necessitat de proximitat a la ciutadania de les polítiques locals d'habitatge amb voluntat de prestació integral de serveis⁵.

Així doncs, si es recopilen les dades de l'Oficina, i alhora les de Serveis Socials, es pot fer una aproximació a la situació de la població en situació de risc residencial o potencial risc residencial.

Taula 23. Prestacions econòmiques d'urgència social atorgades per Serveis Socials (2013-2017)

	2013	2014	2015	2016	2017
Habitatge	169	158	86	68	76
Total ajudes	268	304	209	190	196
% sobre total	63,05%	51,97%	41,14%	35,78%	38,77%
Import mig per ajut	250,44€	280,98€	291,00€	388,15	365,60

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de la Memòria de Serveis Socials Bàsics de l'Ajuntament de Masnou

En aquest sentit, s'observa que el nombre total d'ajudes a l'habitatge des del Serveis Socials municipals s'han vist reduïdes en els últims quatre anys. I, tot i que, el total d'ajudes s'ha vist reduït també, el percentatge d'ajudes destinades a l'habitatge ha decrescut de forma continuada.

És remarcable que l'import mig que es dona en els ajuts d'urgència social ha incrementat en el període 2013-2017, passant de 250,44€ de mitja per ajuda a 365,60€.

En quant a altres ajuts dintre de l'àmbit de l'habitatge destaquen els ajuts a la quota de l'IBI, els quals han seguit una tendència de creixement important al municipi, i alhora els arranjaments d'habitatge a gent gran.

⁵ Diputació de Barcelona. (2018). Model funcional i de gestió de les oficines locals d'habitatge. Sèrie Urbanisme i Habitatge

Taula 24. Arranjaments d'habitatges a gent gran (2013-2017)

	2013	2014	2015	2016	2017
Arranjaments realitzats	0	7	5	13	4
Import municipal del finançament	0,0€	665,03€	2.502,79€	3.593,22€	2.970,81€

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de la Memòria de Serveis Socials Bàsics de l'Ajuntament de Masnou

Taula 25. Ajuts en la quota de l'IBI (2014-2017)

	2014	2015	2016	2017
Sol·licituds rebudes	17	63	155	202
Ajuts aprovats	10	47	126	139
% ajuts aprovats	58,82%	74,60%	81,29%	68,81%
Import dels ajuts aprovats	1.723,17 €	7.812,38 €	26.887,18 €	29.827,12 €
Import promig de l'ajut	172,32 €	166,22 €	213,39 €	214,58 €
Import de l'ajut per habitant	0,08 €	0,34 €	1,17 €	1,29 €

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de la Memòria de Serveis Socials Bàsics de l'Ajuntament de Masnou

Per altra banda, els ajuts al pagament del lloguer concedits des de l'Agència d'Habitatge de Catalunya s'han vist incrementats en els últims anys, arribant fins quasi les 200 ajudes el 2017. En canvi, les prestacions d'especial urgència han seguit una tendència més estable situant-se prop de les 10 per any des del 2012.

Taula 26. Prestacions de l'AHC

	Ajuts al pagament del lloguer		Prestacions d'especial urgència	
	Ajuts	Import	Ajuts	Import
2010	131	339.870,87€	nd	nd
2011	108	280.173,34€	3	7.237,39€
2012	90	242.247,24€	15	30.233,57€
2013	50	120.083,60€	10	21.705,60€
2014	60	139.617,48€	11	23.701,11€
2015	150	317.986,47€	9	16.926,04€
2016	156	346.537,89€	7	13.576,00€
2017	183	403.705,60€	10	24.890,52€
2018	184	405.942,07€	4	7.646,36€

Font: Informació proporcionada per l'Oficina d'Habitatge del Masnou

Ahora, els ajuts implícits al lloguer de l'AHC també s'han vist incrementats en els últims anys de forma continuada.

Taula 27. Ajuts implícits al lloguer AHC

	Tramitades directament a l'AHC	Tramitades des de l'Oficina	Total
2012	11	-	11
2013	19	20	39
2014	20	15	35
2015	24	11	35
2016	29	12	41
2017	35	20	55
2018	38	20	58

Font: Informació proporcionada per l'Oficina d'Habitatge del Masnou

També resulta útil per a l'anàlisi de les necessitats d'habitatge al municipi fer esment a les inscripcions a l'habitatge protegit. En aquest sentit, el 2018 es comptabilitzen un total de 1.230 inscripcions d'HPO. Del nombre total d'inscrits 683 són de lloguer, 1.058 de lloguer amb opció a compra i 536 de compravenda, els quals agregats sumen més de 1.230 inscripcions ja que les persones que s'inscriuen poden escollir més d'una tipologia.

Taula 28. Dades sobre HPO (2018)

	Núm total inscrits	Lloguer	Lloguer opció compra	Compra/venda	Dret de superfície
Sol·licituds	1.230	683	1.058	536	61
Empadronats El Masnou	609	293	549	192	0
Resta de Catalunya	621	405	509	344	61

Font: Informació proporcionada per l'Oficina d'Habitatge del Masnou

**Poden escollir més d'una tipologia*

El perfil dels sol·licitants té el seu gruix en les persones en edat adulta (51,88%), però també destaca el nombre d'inscrits menors de 35 anys (36,66%).

Taula 29. Perfil sol·licitants (2018)

	<35 anys	Entre 35 i 65 anys	>65 anys	Habitatge adaptat
Sol·licituds	36,66%	51,88%	10,28%	1,20%
Empadronats El Masnou	35,11%	48,54%	14,88%	1,45%
Resta de Catalunya	38,11%	55,18%	5,74%	0,95

Font: Informació proporcionada per l'Oficina d'Habitatge del Masnou

La majoria dels sol·licitants d'HPO empadronats al Masnou no posseeix més de 4 cops l'Indicador de la Renda de Suficiència de Catalunya⁶. De fet, la gran majoria dels sol·licitants se situa entre 1 i 2 cops la IRSC.

Taula 30. Perfil sol·licitant per ingressos IRSC empadronats al Masnou (2018)

IRSC per UC	Una persona	Dues persones	Tres persones	Més de 4
0-0.93	54,05%	49,32%	50,82%	53,73%
0.93-2.33	40,84%	38,51%	29,51%	37,31%
2.33-2.5	1,50%	0,68%	1,64%	0,00%
2.5-3.27	2,70%	6,08%	8,20%	7,46%
3.27-4.21	0,90%	3,38%	8,20%	1,49%
4.21-5.0	0,00%	2,03%	1,64%	0,00%
5.0-5.14	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
5.14-5.5	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
5.5-6.08	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6.08-6.5	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6.5 o més	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total	100%	100%	100%	100%

Font: Informació proporcionada per l'Oficina d'Habitatge del Masnou

Per últim, des de l'Oficina d'Habitatge es té constància de la tramitació conjuntament amb Serveis Socials d'un total de 12 sol·licituds de mesa d'emergència per al 2018, les quals han crescut en últims quatre anys. D'aquestes 12 sol·licituds, 3 foren atorgades, 1 resta en espera, 1 en tràmit i 7 denegades.

⁶ L'Indicador de Renda de Suficiència de Catalunya (IRSC) va ser creat com a substitut de l'IPREM (d'àmbit estatal). És l'indicador per a prestacions i serveis competència del Govern de la Generalitat de Catalunya. Per a l'exercici 2017, la Llei de pressupostos de la Generalitat de Catalunya fixa el valor de l'indicador de renda de suficiència de Catalunya en 569,12 euros mensuals i 7.967,73 euros anuals.

Taula 31. Evolució sol·licituds mesa emergència

		2014	2015	2016	2017	2018	2019 (en procés)
Favorable	Atorgats	5	4	5	8	3	0
	Renuncia	0	1	1	1	0	0
	En espera	0		0	1	1	0
En tràmit		1	0	0	0	1	4
Denegats		0	1	1	2	7	0
Total sol·licituds		6	6	7	12	12	4
Font: Informació proporcionada per l'Oficina d'Habitatge del Masnou							

2.3.2 Grups socials vulnerables

És necessari també fer una aproximació a les problemàtiques i necessitats socials dels habitants del Masnou, bàsicament per identificar els grups poblacionals amb dificultats per mantenir o accedir a un habitatge en preu assequible, és a dir que es troben en situació de pèrdua o exclusió residencial.

Aquests grups estan configurats per:

- Població jove no emancipada
- Famílies en situació o risc d'exclusió residencial
- Gent gran amb problemes de mobilitat

La quantificació del col·lectiu jove es farà en base al càlcul de la població amb potencial d'esdevenir demanda exclosa⁷ segons el tram de renda al qual pertanyen, segons l'Enquesta de Condicions de Vida de l'Idescat.

L'aproximació a famílies excloses es realitza en base a la informació aportada per Serveis Socials i l'Oficina d'Habitatge del Masnou.

Per últim, les necessitats d'actuació en matèria d'habitatge de la gent gran es calculen en base a la informació proporcionada per l'INE en matèria d'accessibilitat als habitatges.

Població jove no emancipada

Segons l'Enquesta de condicions de Vida i Hàbits realitzada per l'Idescat els i les joves de Catalunya presenten la següent distribució d'ingressos.

⁷ Demanda exclosa: Entesa com la part de la demanda d'habitatge del municipi que quedarà exclosa o no tindrà accés a un habitatge a preu de mercat. (Diputació de Barcelona (2008) *La demanda exclosa: Mètode de càlcul*.)

Taula 32. Nivell de renda anual neta de les llars joves (fins el 34 anys) a Catalunya (2015)

Nivell de renda (€/any)	% llars
<9.000	9,4%
9.001-13.999	8,8%
14.000-18.999	19,1%
19.000-24.999	15,2%
25.000-34.999	19,3%
>35.000	28,2%
Total	100%

Font: Enquesta de condicions de Vida i Hàbits de la Població (ECVHP) 2015

Si s'extrapolen aquestes dades a la realitat del Masnou i s'ajusta als canvis produïts en l'IPC, el municipi maresmenc presenta la següent distribució de la renda pel col·lectiu jove.

Taula 33. Nivell de renda anual neta de les llars joves (fins els 34 anys) inflactat d'acord variacions de l'IPC (2019)

Nivell de renda (€/any)	%	Llars
>11.360	9,4%	246
11.361 a 17.606	8,8%	230
17.607 a 23.896	19,1%	500
23.897 a 31.441	15,2%	398
31.442 a 44.019	19,3%	505
<44.020	28,2%	738
Total	100%	2.616

Font: Enquesta de condicions de Vida i Hàbits de la Població (ECVHP) 2011

Alhora, l'esforç per fer front a la despesa d'un habitatge en lloguer és del 49,51% de la renda⁸ el que equivaldria a 9.456 euros de forma anual i 788 euros de manera mensual. A continuació, es compara aquest esforç per cada nivell de renda de les llars joves per calcular quin percentatge suposaria, tant pel lloguer com per la propietat.

⁸ La renda familiar del Masnou és de 19.800€ per habitant anuals. L'esforç econòmic per pagar un habitatge de lloguer es calcula al Gràfic 19.

Taula 34. Càlcul demanda exclosa del lloguer llars joves al Masnou, segons nivell de renda (2019)

Nivell de renda (€/any)	Despesa lloguer anual (€)	Esforz econòmic	% de llars
>11.360	9.456	89%	9,4%
11.361 a 17.606	9.456	57%	8,8%
17.607 a 23.896	9.456	42%	19,1%
23.897 a 31.441	9.456	32%	15,2%
31.442 a 44.019	9.456	23%	19,3%
<44.020	9.456	23%	28,2%

Font: Enquesta de condicions de Vida i Hàbits de la Població (ECVHP) 2015

El Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya estableix un esforç màxim admissible dedicat a l'habitatge d'un 30% dels ingressos nets. Així doncs, la població que hi destina un percentatge més elevat pot ser exclosa del mercat⁹. En aquest cas, el 52,5% de les llars joves del Masnou poden ser excloses del mercat de lloguer.

En el cas de la propietat, la despesa anual és lleugerament més baixa del 41,25% dels ingressos¹⁰, el que equival a 7.928 euros, que serien 661 euros mensuals. El que suposa que un 37,3% de les llars joves haurien de destinar més del 30% de les seves rendes per fer front a un habitatge de propietat, el que els podria convertir en demanda exclosa.

Taula 35. Càlcul demanda exclosa de la propietat llars joves al Masnou, segons nivell de renda(2019)

Nivell de renda (€/any)	Despesa propietat anual (€)	Esforz econòmic	% de llars
>11.360	7.928	75%	9,4%
11.361 a 17.606	7.928	48%	8,8%
17.607 a 23.896	7.928	35%	19,1%
23.897 a 31.441	7.928	27%	15,2%
31.442 a 44.019	7.928	19%	19,3%
<44.020	7.928	19%	28,2%

Font: Enquesta de condicions de Vida i Hàbits de la Població (ECVHP) 2015

⁹ Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya (Desembre, 2019). Pàgina 93 (La demanda exclosa del mercat).

¹⁰ La renda familiar del Masnou és de 19.800€ per habitants anuals. L'esforç econòmic per pagar un habitatge en propietat es calcula en el Gràfic 19.

La taula 36 descriu la situació domiciliaria dels joves al Masnou d'entre 15 i 34 anys. Segons aquestes dades, s'ha realitzat una estimació de la població jove que s'emanciparà en els següents 5 anys segons franja d'edat (veure taula 37)

Taula 36. Situació domiciliaria joves (15 a 34 anys) al Masnou (2011)

	No emancipats		Emancipats					
			Viu en parella		Altres situacions		Total	
	N	%	N	%	N	%	N	%
15 a 19 anys	1100	100%	0	0%	0%	0%	0	0%
20 a 24 anys	1005	85,53%	85	7,23%	85	7,23%	170	14,47%
25 a 29 anys	815	64,94%	130	10,36%	310	24,70%	440	35,06%
30 a 34 anys	780	50,98%	450	29,41%	300	19,61%	750	49,02%

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Cens de l'INE (2011)

Taula 37. Projecció de l'emancipació de la població jove (20 a 34 anys) al Masnou pels pròxims 5 anys

	Projecció joves no emancipats	Projecció joves emancipats
De 20 a 24 anys	941	159
De 25 a 29 anys	763	242
De 30 a 34 anys	640	175
Total	2.344	576

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Cens de l'INE (2011)

Així doncs, al Masnou en els pròxims 5 anys s'estima que uns 576 joves s'emanciparan. Si dividim aquestes persones entre la dimensió mitjana de la llar a Catalunya (2,47) s'obtenen 233 possibles llars joves futures.

Al seu torn, si el 52,5% de les llars joves han d'invertir més del 30% dels seus ingressos en pagar el lloguer, fins a 122 llars joves són susceptibles de ser considerades com a demanda exclosa. En el cas de la propietat el 37,3% poden ser demanda exclosa, és a dir 87 possibles llars joves. La diferència en el nombre de llars joves excloses segons si es tracta de lloguer o compra, rau en la diferència de preus i l'esforç a fer segons ingressos, per a cada opció.

Taula 38. Càlcul demanda exclosa llars joves el Masnou (fins els 34 anys)

Joves 19 a 34 anys	Projecció joves emancipats	Possibles llars futures	Llars joves susceptibles a demanda exclosa lloguer (52,5%)	Llars joves susceptibles a demanda exclosa propietat (37,3%)
3.960	576	233	122	87

Font: Enquesta de condicions de Vida i Hàbits de la Població (ECVHP) 2015

Famílies en situació i risc d'exclusió residencial

Pel que fa a famílies en situació d'exclusió residencial, segons les dades de l'Oficina d'Habitatge del Masnou el 2018 es van tramitar un conjunt de 15 sol·licituds a la mesa de valoració en situacions d'emergència.

També disposem de la informació del Servei d'intermediació en Deutes de l'habitatge (SIDH), que reporta l'existència de 2 casos el 2018, i d'1 cas en el que portem de 2019.

Pel que fa a famílies en risc d'exclusió, tindrem en compte les dades dels ajuts en matèria d'habitatge, el detall de les quals es poden consultar a l'apartat 5.3.4. Considerarem les famílies sol·licitants d'aquests ajuts en risc, atès que podrien perdre el seu habitatge per impagaments del lloguer o la hipoteca. Tanmateix, es fa difícil concretar el nombre de famílies afectades atès que algun d'aquests ajuts es poden sol·licitar més d'un cop a l'any.

Tot i que no coneixem el perfil concret d'aquests casos de famílies en situació i risc d'exclusió residencial, podem afirmar que es tracta de situacions on la pròpia composició de la unitat familiar dificulten els ingressos suficients (famílies monoparentals), o bé hi ha factors d'inserció sociolaboral difícils (progenitors en situació d'atur o feina intermitent), i altres situacions socials (dones maltractades amb fills a càrrec, per exemple).

Atès que hi ha aquesta indeterminació del perfil de les famílies en risc d'exclusió, la informació que ens reporta l'Oficina Local d'Habitatge és que també s'hi inclouen famílies joves que, tot i estar emancipades, tenen dificultats per al pagament del lloguer o la hipoteca. Així mateix, també es troben amb casos de persones grans en aquesta mateixa situació. Així doncs, en aquest apartat ens referim només a famílies amb dificultats per al pagament de la llar, independentment de la seva edat. La referència a persones joves o grans dels altres dos grups es fa en relació a problemàtiques específiques d'aquells grups, que són l'emancipació d'una banda, i de l'altra la mobilitat reduïda i l'accessibilitat als habitatges.

Gent gran

El col·lectiu de la gent gran té necessitats específiques en matèria d'habitatge. Aquestes necessitats venen determinades, principalment, per les problemàtiques de mobilitat i accessibilitat a la llar en persones de més de 65 anys, però sobretot en persones en una situació de sobreenvelliment, com és el que cas dels majors de 80 anys.

Segons les dades de l'INE, El Masnou presenta un total de 980 persones de més de 65 anys amb problemes d'accessibilitat a la llar.

Taula 39. Població de més de 65 anys segons accessibilitat de l'habitatge

	Accessible	No accessible
De 65 a 69 anys	970	170
De 70 a 74 anys	905	280
De 75 a 79 anys	685	95
De 80 a 84 anys	430	105
De 85 a 89 anys	65	200
De 90 a 94 anys	30	90
De 95 i més	10	40
Total	3.095	980

Font: Elaboració pròpia segons dades del Cens 2011

La xifra es redueix a 435 persones si es contempen exclusivament els casos de les persones de més de 80 anys, és a dir la població sobreenvellida.

Per tal de pal·liar les problemàtiques socials de la gent gran en relació a l'habitatge, l'Ajuntament del Masnou promou la construcció de 36 nous habitatges dotacionals.

Càlcul de la demanda exclosa i d'actuacions en matèria d'habitatge

S'entén per demanda exclosa el conjunt de població que per motius econòmics no pot accedir a un habitatge, o bé es troba en risc de perdre'l.

A partir dels càlculs realitzats, s'estima que el municipi del Masnou presentarà la següent població de demanda exclosa els propers 6 anys, tant pel col·lectiu jove com per la població amb rendes baixes.

Taula 40. Projectió demanda exclosa de la població jove

	Llars excloses lloguer	Llars excloses propietat
Població jove	196	132

Font: Elaboració pròpia segons les dades de l'Enquesta de condicions de Vida i Hàbits de la Població (ECVHP) 2011

Taula 41. Demanda exclosa de la població amb rendes baixes

	Llars excloses
Famílies en situació i risc d'exclusió	90

Font: Elaboració pròpia

S'estima doncs, que les necessitats per a la població jove que es voldrà emancipar en els pròxims 6 anys, i és potencialment demanda exclosa, és de 196 llars en cas de lloguer i 132 llars en cas de propietat.



Per preveure les necessitats d'habitatge en famílies en situació d'exclusió residencial, hem valorat que els 15 casos tramitats a la Mesa d'emergència el 2018, extrapolats per als propers 6 anys, sumaran un total de 90 casos aproximadament.

A aquests 90 casos en 6 anys hi afegim que aproximadament 150 famílies, anualment, continuaran necessitant d'ajuts per al pagament del lloguer o la hipoteca perquè no perdin el seu habitatge.

3. EL PARC D'HABITATGES

Es treballa amb dos graus de desagregació de dades: a nivell municipal a través de les dades del Cens de Població i Habitatge 2011 i a nivell de parcel·la mitjançant l'explotació de les dades del Cadastre que ens permeten fer una anàlisi més detallada de les característiques del parc residencial del municipi. Aquestes difereixen de les dades del Cens en quant a número d'edificis d'habitatge i número d'habitatges, essent les del Cadastre lleugerament majors.

3.1. Característiques generals del teixit residencial

Número d'edificis d'habitatge i número d'habitatges

El Cens de població i habitatge del 2011 ens indica que el municipi del Masnou compta amb un total de 10.509 immobles (habitatges principals, secundaris i buits) dels quals 8.837 són habitatges principals (residència habitual), i 3.978 edificis d'ús d'habitatge.

En canvi, segons les dades obtingudes del Cadastre, consta de 9.782 immobles i 3.409 edificis d'ús d'habitatge.

3.1.1 Teixit residencial

El nucli del Masnou, de tradició marinera, ha estructurat el seu creixement sobre la línia costanera i la duplicació dels vials paral·lels a mar sobre una topografia força ondulada que li atorga una característica força significativa. El municipi neix com a tal el 1825. La seva estructura es caracteritza com la d'un municipi de segona residència de Barcelona, amb gran cases d'estiueig i jardins que se situen sobre una estructura terrassada sobre el mar. Aquesta dificultat topogràfica ha suposat un seguit de tipologies edificatòries que li són pròpies. Entre aquestes cal destacar els garatges en cota alta que garanteixen les vistes dels habitatges confrontants, o els patis privats situats a l'altre banda del carrer de la casa principal.

Aquestes tipologies garanteixen una imatge particular del municipi a protegir i a destacar. Tant és així que quan s'ha alterat aquesta tipologia la imatge del municipi s'ha vist clarament ferida.

La transformació del municipi davant la urgent necessitat de construir ciutat per encabir els creixements socials, es donà en el Masnou en una doble actuació, d'una banda des de l'assentament d'àmbits de gran intensitat al nord, i, de l'altra, amb la consolidació dels teixits tradicionals amb edificacions força altes que distorsionen la configuració urbana del municipi. Les característiques físiques dels dos assentaments tingueren un pes cabdal en la formalització final d'aquest nou teixit urbà.

A grans trets, les qualificacions urbanístiques predominants són: la CLAU 10 al barri de *Masnou-Centre*; la CLAU 11 al barri de *Masnou alt-Pau Casals*; CLAU 12 *Eixample* al barri de *Ocata*; i CLAU 13 *Ciutat Jardí* al barri de *Mercat-Vallmora*, *11 Setembre-Estació Masnou*, *Vila Jardí-Santa Madrona* i *Bellresguard-Can Teixidó*;

La trama viària, tot i haver-hi una topografia molt accidentada, a la majoria dels barris és crea una retícula ortogonal.

3.1.2 Densitat

El teixit urbà del Masnou presenta una densitat de 27,75hab/ha mitja. Es tracta d'una densitat baixa de teixit residencial d'unifamiliars. Tot i així, observem clares diferències entre els diferents barris. A la següent taula podem observar com el nucli de Masnou Centre concentra la major part d'habitatges amb una densitat de 66hab/Ha. Una densitat força més alta en comparació amb la resta de barris.

Taula 42. Número densitat per barri. Cadastre

Barri	Nº habitatges	Superfície (Ha)	Densitat (hab/Ha)
Bellesguard-Can Teixidó	687	49,82	14
11 Setembre – Estació Masnou	1.613	40,12	40
Masnou Centre	1.791	26,92	66
Ocata	1.287	73,87	17
Masnou alt – Pau casals	1.865	39,57	47
Mercat - Vallmora	1.685	47,09	36
Vila Jardí – Santa Madrona	749	71,29	10

Font: Elaboració pròpia en base a dades Cadastre

Amb l'anàlisi més detallada parcel·la per parcel·la (veure plànol 3.1.1.) la gran majoria de parcel·les amb edifici d'habitatges al municipi tenen 1 habitatge, que suposa un 78,7% del parc, 27% del nombre total d'habitatges segons Cadastre. La majoria dels habitatges es localitzen en edificis de 6 o més habitatges per edifici.

Taula 43. Número d'habitatges per edifici. Cadastre

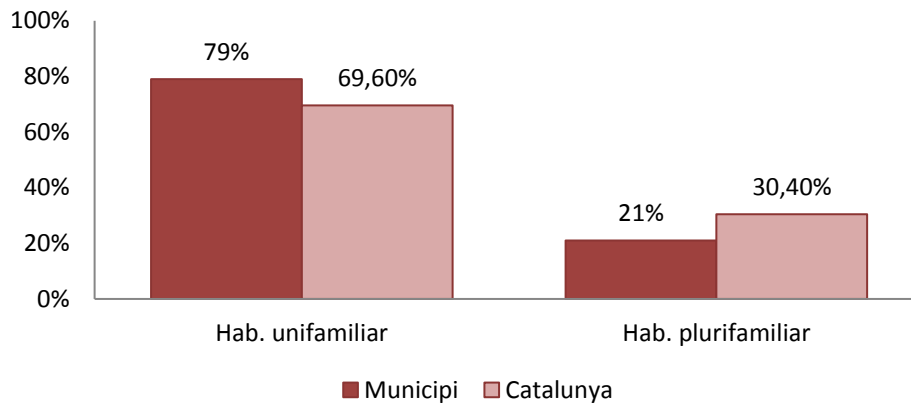
Habitatges per edifici	Nº edificis	Nº habitatges
1	2.684 (78,7%)	2.684 (27%)
2	183 (5,4%)	366 (3,6%)
3	88 (2,6%)	264 (2,5%)
4	58 (1,7%)	232 (3,2%)
5	44 (1,3%)	220 (2,2%)
6 o més	352 (10,3%)	6.016 (61,5%)
TOTAL	3.409 (100%)	9.782 (100%)

Font: Elaboració pròpia en base a dades Cadastre

3.1.3 Tipologia edificatòria

En base a les dades del Cadastre els edificis d'un sol habitatge tenen un pes molt important dins el conjunt d'edificis del municipi, lleugerament per sobre de la mitja catalana. S'ha de destacar que el 72% dels habitatges del municipi es situen en edificis plurifamiliars.

Comparativa de la tipologia d'habitatge



Font: Elaboració pròpia en base a dades Cadastre

3.1.4 Alçada dels edificis

Pel que fa a les alçades dels edificis, el municipi del Masnou oscil·la entre alçades de PB, PB+1 i PB+2 al llarg de tot el teixit urbà. S'observa aquesta característica en el plànol 3.1.3. Segons el Cens, destaquen les parcel·les amb edificis de PB+1 que suposen el 54,1% del total d'edificis amb la major concentració dels habitatges del municipi.

Taula 44. Alçada dels edificis. Cens 2011

Alçades	Nº edificis	Nª habitatges
Pb	715 (18,0%)	792 (7,6%)
Pb+1	2.143 (54,1%)	2.871 (27,4%)
Pb+2	744 (18,8%)	1.916 (18,3%)
Pb+3	139 (3,5%)	1.008 (9,6%)
Pb+4	109 (2,8%)	1.228 (11,7%)
Pb+5	53 (1,3%)	1.019 (9,7%)
Pb+6	30 (0,8%)	632 (6,0%)
Pb+7	13 (0,3%)	319 (3,0%)
Pb+8	6 (0,2%)	226 (2,2%)
Pb+9 i més	10 (0,3%)	454 (4,3%)
TOTAL	3.962 (100%)	10.465 (100%)

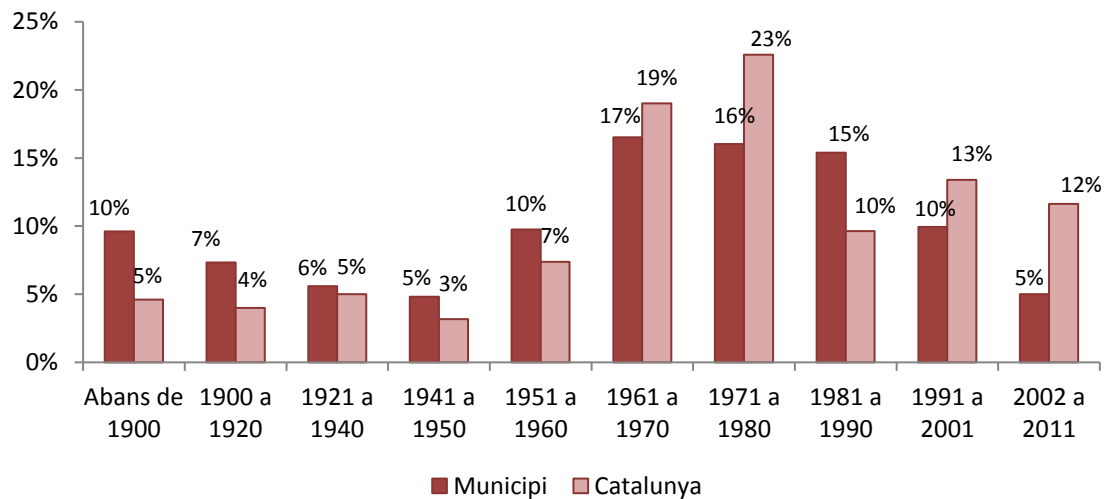
Font: Elaboració pròpia en base a dades Cens 2011

Destacar la major concentració d'edificis de més alçada es situen al voltant del barri de Masnou alt i de manera més dispersa pels barris de Masnou centre i Ocata. La resta del municipi domina PB, PB+1 i PB+2.

3.1.5 Antiguitat del parc d'habitatge

Podem observar a través de les dades del Cens 2011 com gairebé la meitat de les edificacions (48%) daten d'entre 1961 i 1990. Això és segurament degut al fenomen de l'època de la tendència d'adquisicions de segones residències, superant en un 5% la mitja catalana durant els anys 1981-1990. Destacar l'antiguitat del parc, un 33% són dels anys previs al 1961, una mitja molt més alta que la catalana. Únicament el 5% de les edificacions daten de entre 2002 i 2011.

Antiguitat de les edificacions



Font: Elaboració pròpia en base a dades Cens de Població i Habitatge 2011

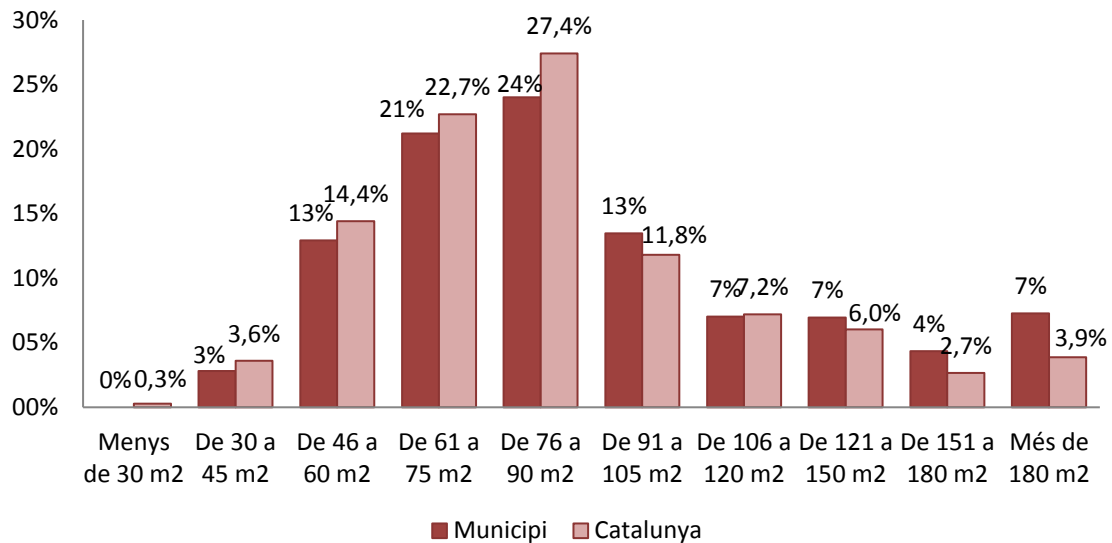
En el plànol 3.1.4 observem la concentració d'edificis antics al llarg de l'antiga via de comunicació que travessava el nucli del Masnou. A partir d'aquest centre hi ha extensió progressiva de construccions noves ocupant els terrenys del municipi.

En els darrers 17 anys han aparegut edificacions escampades per tot el municipi acabant de consolidar la trama urbana.

3.1.6 Dimensió

Les dades del Cens 2011 ens indiquen que al Masnou gairebé la majoria dels habitatges (45%) tenen una superfície d'entre 61 i 90m². Només el 3% dels habitatges té menys de 45m². A diferència del total de Catalunya 8,3%, el 11% dels habitatges del Masnou són més grans de 151m².

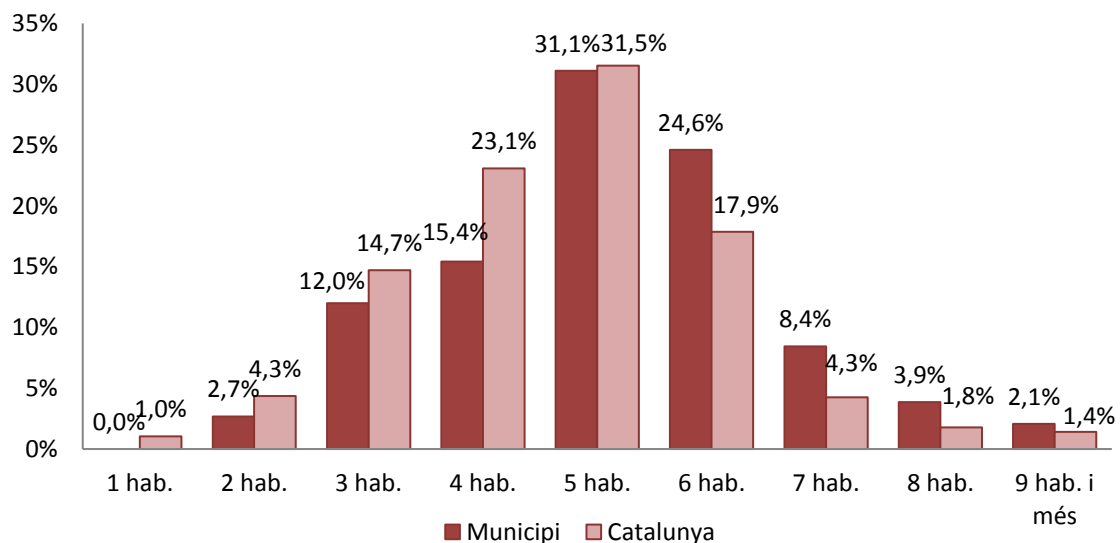
Comparativa del tamany de l'habitatge



Font: Elaboració pròpia en base a dades Cens de Població i Habitatge 2011

Seguint els estàndards de Catalunya, podem observar que la majoria dels habitatges tenen 5 habitacions per habitatge, seguit dels habitatges de 6 i 4 habitacions.

Nombre d'habitacions per habitatge



Font: Elaboració pròpia en base a dades Cens de Població i Habitatge 2011

3.1.7. Tipus de propietat de la finca

A partir de les bases cadastrals, i el camp coeficient de propietat respecte la finca dels immobles amb ús d'habitatge veiem que hi ha un 27% d'habitatges amb propietat vertical, mentre que el 73% dels restants serien de propietat horitzontal.



- 1 HAB. PER EDIFICI
- 2 HAB. PER EDIFICI
- 3-5 HAB. PER EDIFICI
- 6 I MÉS HAB. PER EDIFICI

PLA LOCAL D'HABITATGE DEL MASNOU

febrer de 2019





PLA LOCAL D'HABITATGE DEL MASNOU
febrer de 2019



- ALÇADA PB - PB+1
- ALÇADA PB+2 - PB+3
- ALÇADA PB+4 - PB+5

PLA LOCAL D'HABITATGE DEL MASNOU

febrer de 2019



- 1900 i ANTERIOR
- 1901 - 1939
- 1940 - 1959
- 1960 - 1979
- 1980 - 1999
- 2000 - 2016

PLA LOCAL D'HABITATGE DEL MASNOU

febrer de 2019

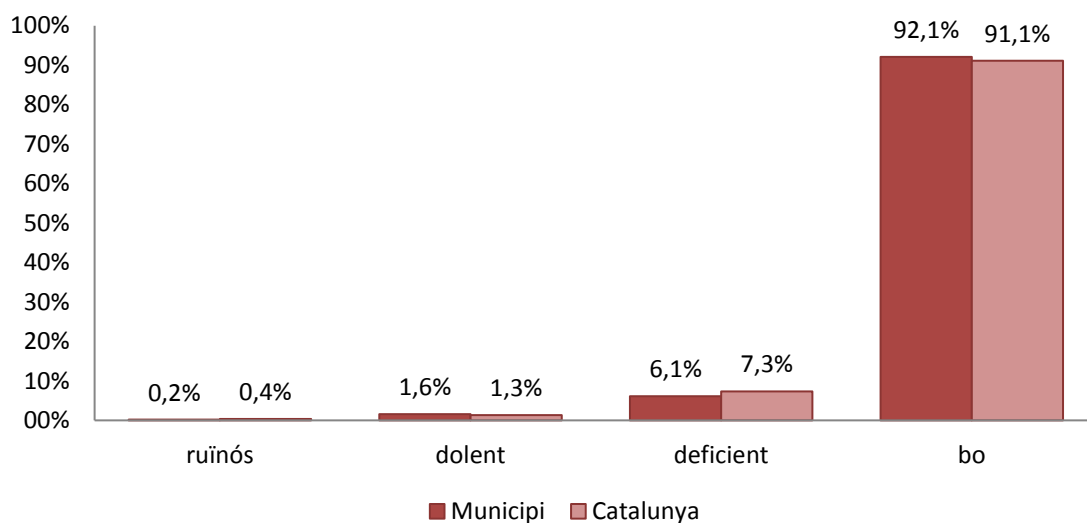


3.2 Qualitat del parc

3.2.1 Estat de conservació

Les dades del Cens de 2011 distingeixen quatre estats: *ruïnós*, *dolent*, *deficient* i *bo*. L'estat *ruïnós* s'assigna a aquells edificis que presenten desperfectes que el fan inservible. L'estat *dolent* s'assigna als edificis que presenten patologies constructives o estructurals greus. L'estat *deficient* s'assigna a aquells edificis que presenten alguna patologia lleu. Al gràfic següent es comparen les dades del municipi amb les dades a nivell autonòmic.

Comparativa de l'estat de l'edificació



Font: Elaboració pròpia en base a dades Cens de Població i Habitatge 2011

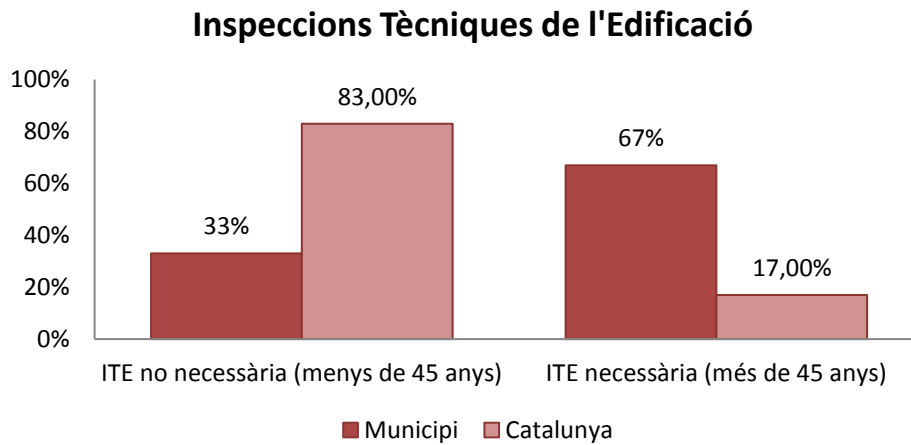
Observem que el percentatge d'edificis en bon estat està lleugerament per sobre de la mitja catalana, és a dir, la gran majoria d'edificis del Masnou està en bon estat.

Taula 45. Estat de conservació dels edificis d'habitatge. Cens 2011

	Nº edificis	Nº habitatges
Bo	3.648 (92,1%)	9.989 (95,5%)
Deficient	243 (6,1%)	387 (3,6%)
Dolent	64 (1,6%)	82 (0,8%)
Ruïnós	7 (0,2%)	7 (0,1%)
Total	3.962 (100%)	10.465 (100%)

Font: Elaboració pròpia en base dades del Cens de Població i Habitatge 2011

Complementàriament a les dades del Cens de 2011, *l'anàlisi detallat per parcel·la* a través de les dades del cadastre, ens permet quantificar quants immobles i edificis són majors de 45 anys ja que aquests requeririen d'una inspecció tècnica obligatòria per normativa:



Font: Elaboració pròpia en base a Cadastre

El 67% dels edificis haurien de passar, o haver passat, la corresponent Inspecció Tècnica de l'Edificació exigida per la Generalitat de Catalunya ja que tenen més de 45 anys d'antiguitat. Per tant, el parc d'habitatge està força envellit en aquest sentit.

Complementàriament al Cens de 2011 s'ha realitzat un *treball de camp*. Aquest es fa sobre l'univers d'habitatges seleccionats també en relació a l'anàlisi de l'accessibilitat - exposat a continuació en el punt 3.2.2- i comprèn un conjunt d'edificis plurifamiliars i unifamiliars construïts abans de 1995 (més de 25 anys).

Es fa una inspecció visual des de l'exterior analitzant, l'estat de la façana i la mitgera, els tancaments, i l'estat del vestíbul en els casos que sigui possible accedir-hi. En base a això s'estableixen tres categories pel que fa a l'estat de conservació:

- Edificis sense deficiències (S/D)
- Edificis amb deficiències lleus (LL), pel que no es minven les condicions d'habitabilitat
- Edificis amb deficiències importants (DI), en els casos que es poden minvar les condicions d'habitabilitat
- Edificis amb deficiències greus o molt greus (DG), que comporten un risc imminent per a la seguretat de les persones.

Taula 46. Estat de conservació. Treball de camp

	Nº edificis	Nº habitatges
Sense deficiències (S/D)	36 (55%)	170 (62%)
Deficiències lleus (LL)	27 (42%)	106 (37%)
Deficiències importants (DI)	0 (0%)	0 (0%)
Deficiències greus (G)	2 (3%)	8 (1%)
TOTAL	65 (100%)	433 (100%)

Font: Elaboració pròpia en base a treball de camp

La mostra inspeccionada és de 65 edificis, 2% de total d'edificis del municipi, que contenen un total de 433 habitatges, el 4% del parc total. Observem que la meitat dels edificis inspeccionats (55%) que contenen el 62% dels habitatges, no presenten deficiències.

Les patologies lleus detectades tenen a veure amb el deteriorament natural dels propis materials constructius. En aquest sentit, observem petites fissures superficials o pintura en mal estat.

Les patologies greus detectades tenen a veure amb situacions com el trencament i pèrdua de material dels balcons.

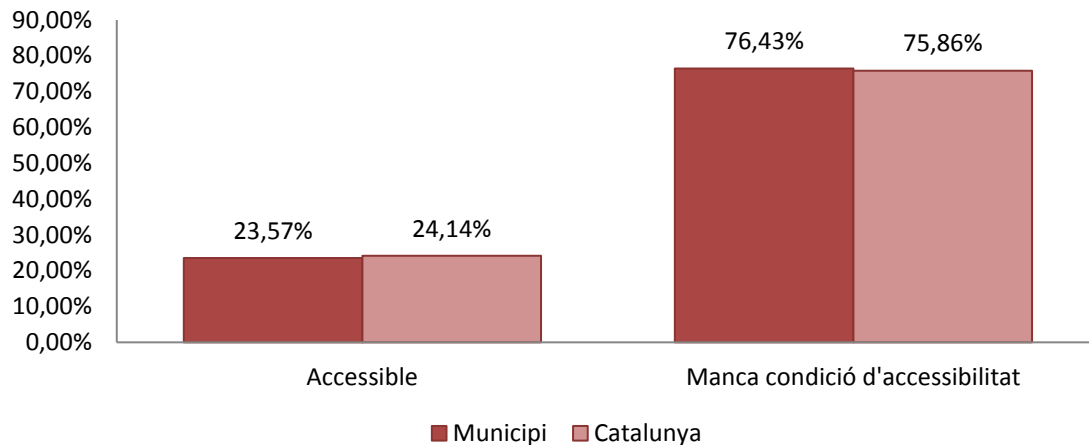
No s'observen grans fissures que puguin ser fruit de problemes de fonamentació, dilatacions no resoltes entre elements constructius, o errors en el dimensionament estructural.

Es tracta d'una construcció senzilla, que adopta solucions econòmiques i poc arriscades des del punt de vista estructural -parcel·les estretes amb llums curtes-, constructiu i formal, que en base a les dades obtingudes ha estat ben dissenyada i executada i/o ha rebut un manteniment adequat.

3.2.2. Accessibilitat

Les dades del Cens 2011, ens mostren que els edificis del Masnou presenten condicions d'accessibilitat (graons, barreres arquitectòniques, etc.) desfavorables, pràcticament igual que al conjunt català.

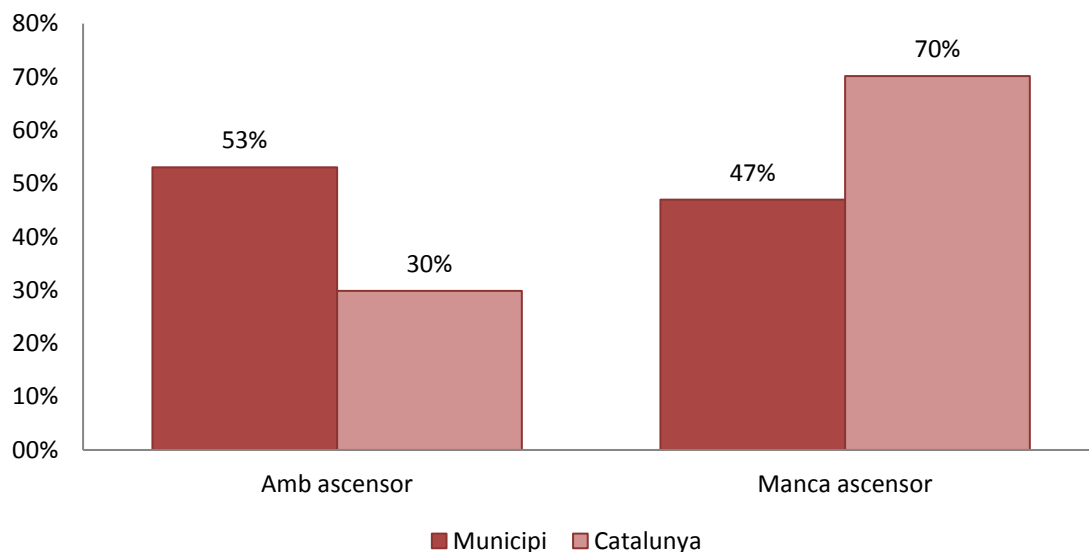
Comparativa de l'accessibilitat als habitatges



Font: Elaboració pròpia segons el Cens de 2011

Les dades del Cens de 2011 ens indiquen que la meitat dels edificis de PB+3 o superior disposen d'ascensor, força per sobre de la mitja catalana. Cal remarcar però, que només el 32% dels edificis de PB+3 disposen d'ascensor.

Disponibilitat d'ascensors als habitatges de PB+3 o més



Font: Elaboració pròpia segons el Cens de 2011

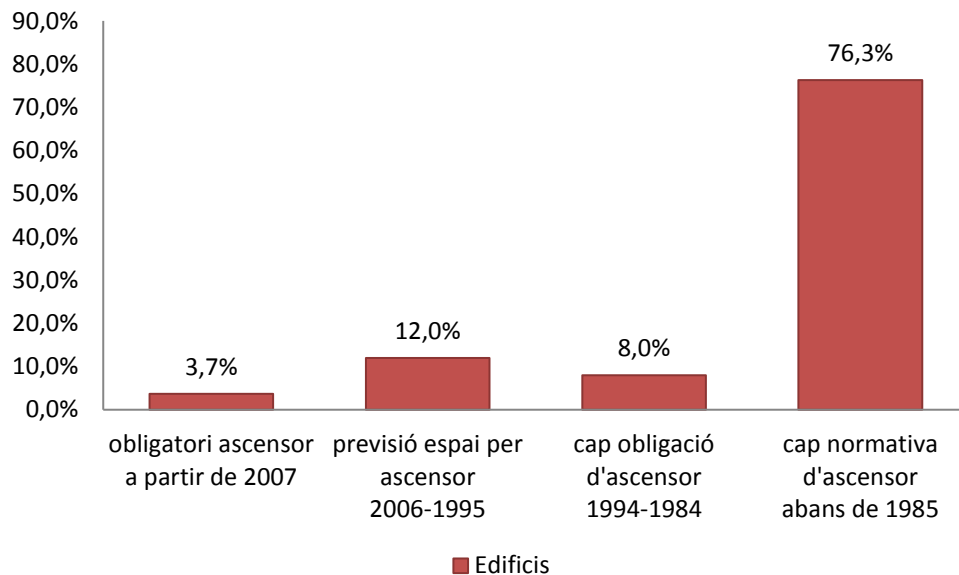
En l'anàlisi detallat per parcel·la, es localitzen els edificis plurifamiliars de PB+3 del municipi, i es caracteritzen en funció de la probabilitat de disposar d'ascensor en funció de l'any de construcció i la normativa d'edificació o accessibilitat a la que estava subjecte. Es defineixen quatre intervals temporals segons l'any en que entren en vigor les diferents normatives referents a l'accessibilitat i s'hi distribueixen els edificis d'habitatge d'acord al seu any de construcció.

- *Interval 1: 2007 i posteriors. Edificis subjectes al CTE vigent des de 2007, que exigeix que els edificis de nova construcció siguin accessibles. Vol dir,*

obligatorietat d'instal·lar ascensor en habitatges de PB+3 o més i accessibilitat en zones comunes, entre altres.

- *Interval 2: 2006-1995. Edificis subjectes al Decret 135/1995, Decret d'Accessibilitat. Obligatorietat d'instal·lar ascensor o deixar-ne l'espai per a instal·lar-lo, en habitatges de PB+3 o més.*
- *Interval 3: 1994-1984. Edificis subjectes al Decret 2291/1985 de supressió de barreres arquitectòniques. Aquest no obliga a la col·locació d'ascensors.*
- *Interval 4: Prèviament al 1985 no es troba cap normativa que estableixi obligacions en aquest sentit.*

Disponibilitat d'ascensors en edificis de PB+3 o més segons any de normativa aplicada



Font: Elaboració pròpia segons Cadastre

Observem com només el 3,7% dels edificis d'aquest grup s'han construït a l'empara del CTE. El 12% estarien subjectes al Decret 135/1995 pel qual els edificis haurien de tenir ascensor o disposar d'espai per instal·lar-ne. La resta dels edificis anteriors a 1995, el 84,3% no haurien tingut la necessitat d'instal·lar ascensor ni preveure espai, pel qual és possible que siguin edificis sense ascensor i no comptin amb la possibilitat de instal·lar-ne. Aquestes seran les principals edificacions objecte d'inspecció en el treball de camp.

En el plànol 3.2.2, s'identifiquen tots els edificis anteriors a 2006 als quals la normativa no obliga a disposar d'ascensor. Es descarten els construïts a partir del 2007, construïts a l'empara del CTE. Podem veure la concentració d'aquests al nucli de Masnou Centre, Ocata i Masnou Alt-Pau Casals.

S'amplia l'estudi de les condicions d'accessibilitat del parc residencial mitjançant dades incorporades a través de *treball de camp*. En aquest cas es revisen un conjunt d'edificis plurifamiliars del municipi de PB+3 d'abans de 1995 ja que, tal i com s'ha dit, abans de

1995 no obligava la col·locació d'ascensors en edificis d'habitatge, i per tant són susceptibles de no comptar amb ascensor. S'han visitat 26 edificis que compleixen aquestes característiques, 15 tenen ascensor i 11 no en tenen.

En els edificis sense ascensor es fa una valoració estimada de la possibilitat d'incorporar-ne en base a l'espai disponible a la caixa d'escala, però no se n'ha detectat cap amb aquestes característiques. No es valora la possibilitat d'incorporar ascensor en els possibles patis interiors dels edificis ja que no s'hi pot accedir a aquests.

A banda de l'existència o no d'ascensor -factor principal-, en el treball de camp es consideren altres aspectes que caracteritzen l'accessibilitat als habitatges de l'edifici com són: condicions de la vorera, barreres entre carrer i vestíbul o dins el vestíbul d'accés. L'observació d'aquest punt ens revela que dels 16 que tenen ascensor 10 són totalment accessibles, els altres 6 no.

Per últim remarcar que el municipi conté un elevat nombre de cases aïllades unifamiliars que habitualment no són accessibles per tipologia, totes les visites durant el treball de camp presenten algun tipus d'impediment.

Les voreres estretes tampoc permeten la instal·lació d'ascensors fora del volum edificat, a no ser que s'ocupés tota la vorera i part de la calçada o l'espai del carrer corresponent a places d'aparcament en els casos que n'hi hagi.

3.2.3. Eficiència energètica

En la següent taula, podem observar segons les dades de l'ICAEN, la majoria de certificats energètics d'habitatges al Masnou tenen la lletra E. Aquestes dades poden portar a pensar que són degut a que el total engloba també edificacions que responen a normatives antigues. La realitat és que si observem els edificis construïts a partir del 2006 que responen al CTE trobem que el 74% la formen les lletres D, E i G. Aquestes dades indiquen que els habitatges més recents del Masnou també requereixen de rehabilitació energètica.

Taula 47. Certificats Eficiència energètica

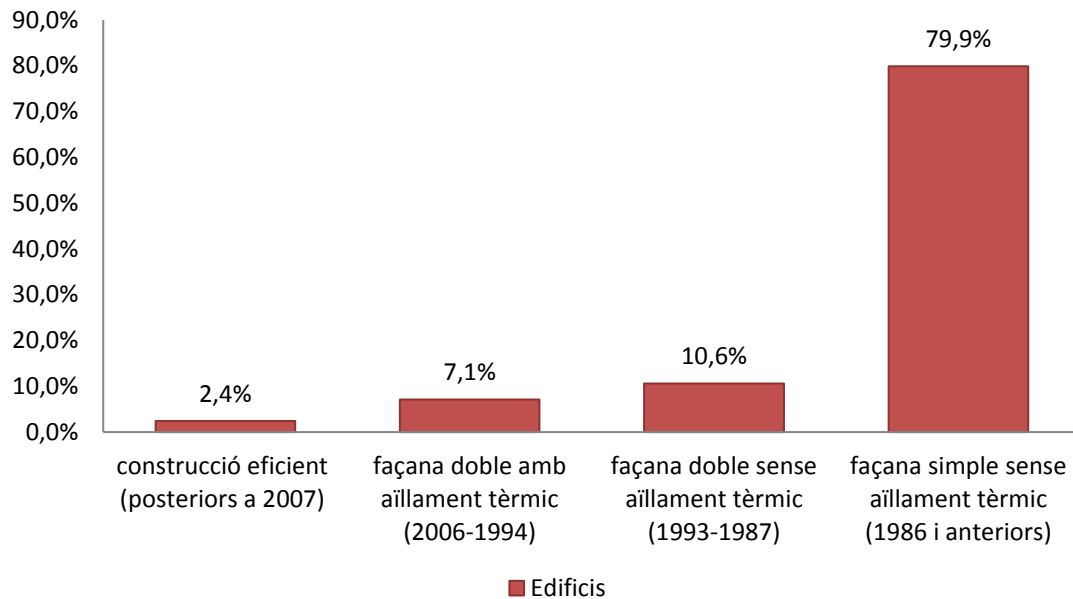
Qualificació	Nº certificats totals	Nº certificats responent a CTE 2007 i posterior
A	1 (0,1%)	1 (1,1%)
B	3 (0,2%)	3 (3,4%)
C	38 (2,6%)	10 (11,4%)
D	152 (10,3%)	23 (26,1%)
E	799 (54,4%)	29 (33,0%)
F	198 (13,5%)	10 (11,4%)
G	279 (19,0%)	12 (13,6%)
TOTAL	1.470	88 (6% del total realitzats)

Font: Elaboració pròpia amb dades de l'ICAEN

En l'anàlisi detallada per parcel·la es caracteritzen els edificis d'habitatge en d'acord a la seva eficiència energètica estimada en funció del tipus de solució constructiva de tancament de façana d'acord al seu any de construcció. S'estableixen els períodes temporals i tipus de solució constructiva de façana per cada període, en base les diferents normatives de l'edificació:

- *Interval 1: posteriors al 2007. Edificis subjectes al CTE. S'exigeix un alt grau d'eficiència energètica en l'embolcall de l'edifici.*
- *Interval 2: 2006-1987. Edificis subjectes a la Norma Bàsica de l'Edificació (NBE-CT-79). Exigeix dues fulles en el tancament de façana.*
 - *Interval 2.1:2006-1994. Dos fulles amb aïllament tèrmic.*
 - *Interval 2.2:1993-1987. Dos fulles sense aïllament tèrmic.*
- *Interval 3: 1986 i anteriors. Majoritàriament la façana es construeix amb una fulla d'un peu o mig peu, 30cm o 15cm respectivament, sense aïllament tèrmic.*

Eficiència energètica segons any de normativa aplicada



Font: Elaboració pròpia segons el Cadastre

Considerant els intervals més recents entre 2007 i 1994, obtenim que el 9,5% dels habitatges disposarien d'aïllament tèrmic en façana, deixant el 90,5% restant dels habitatges amb unes condicions d'eficiència energètica més desfavorables.

3.2.4. Infrahabitatge i edificis en situacions irregulars

A través de les dades del Cens 2011, s'analitzen diverses variables que poden suposar la qualificació d'un habitatge com a infrahabitatge dinàmic d'acord al Decret d'Habitabilitat D.141/2012.

Aquestes són: *manca de serveis o lavabos dins de l'habitatge, carència d'evacuació d'aigües residuals, edificis en estat de conservació ruïnós o dolent, subministrament directe de la xarxa d'aigua, superfície útil de l'habitatge.*

En relació a la *manca de servei o lavabo*, les dades del Cens ens indiquen que cap habitatge tindria aquesta mancança.

Pel que fa a la *carència d'evacuació d'aigües residuals* les dades del Cens ens indiquen que no hi hauria cap habitatge amb aquestes condicions. El 0,07% utilitza altres mètodes d'evacuació que no utilitzen la xarxa de clavegueram existent.

Edificis en *estat de conservació ruïnós o dolent*, tal i com s'exposa a l'apartat 3.2.1, aquests suposarien el 0,2% dels edificis i el 0,1% dels habitatges.

En relació a la *manca d'aigua corrent* el Cens no identifica cap edifici sense connexió a la xarxa.

En relació a la *superfície útil*, el Decret d'habitabilitat D141/2012 determina:

- Habitatges preexistents. La superfície mínima exigida és 20m².
- Habitatges d'obra nova. La superfície mínima exigida és 36m².

Les dades del Cens ens indiquen que no hi ha cap habitatge de 30m² al municipi.

Pel que fa a l'habitatge estàtic, no s'han identificat casos de barraquisme deguts a problemes de vulnerabilitat.

3.2.5. Concentració espacial de les problemàtiques

Per a poder identificar les zones amb una major concentració de problemes s'han explotat les dades del Cadastre pel que fa a l'estat de conservació i necessitats de manteniment, l'eficiència energètica dels edificis i la presència d'ascensors en els edificis plurifamiliars de PB+3 i les situacions d'infrahabitatge.

En relació a l'estat de conservació, en el plànol 3.2.1 es pot observar que les edificacions amb més de 45 anys es concentren majoritàriament a Masnou Centre i Ocata però que acaben ocupant el territori de manera força homogènia.

Pel que fa a l'eficiència energètica, observem que la manca d'edificis amb aïllament tèrmic és pot considerar una característica estesa en la pràctica totalitat del municipi. A partir del plànol 3.2.3, s'observa que en tots els barris del municipi trobem mancances d'eficiència energètica.

Pel que fa específicament a la disponibilitat d'ascensor en els edificis plurifamiliars de PB+3 o superior, a través de les dades del cadastre i les dades obtingudes mitjançant el treball de camp, observem que les àrees amb una major presència d'edificis que no disposen d'ascensor és Masnou Centre, Ocata i Masnou alt-Pau Casals.

3.2.6. Dinàmica rehabilitadora i de manteniment

L'agència de l'Habitatge ha obert una convocatòria d'ajuts a la rehabilitació que en virtut del conveni de col·laboració signat, les sol·licituds s'han tramitat des de l'OLH. S'han presentat 5 sol·licituds.

L'Ajuntament del Masnou posseeix una línia pròpia d'ajuts a la rehabilitació que inicialment pretenia complimentar els ajuts autonòmics però que finalment han acabat sent un recurs imprescindible per a impulsar petites obres de rehabilitació i/o obres corresponents al programa de conservació. Aquests ajuts es tramiten des de l'Oficina Local d'Habitatge i per l'any 2018 s'han rebut un total de 19 sol·licituds.

Taula 48. Ajuts de la Generalitat tramitats per l'OLH

	2014	2015	2016	2017	2018
Ajuts rehabilitació	2	1	3	1	5
Ajuts rehabilitació municipal	9	6	8	5	19
TOTAL	11	7	11	6	24

Font: Elaboració pròpia en base a informació de Oficina Local d'Habitatge

Taula 49. Ajuts de la Generalitat per a la rehabilitació 2014-2018

Intervenció	Nº Expedients
Instal·lació ascensor i millora accessibilitat	7
Millora de l'aïllament tèrmic i/o acústic o energies renovables	1
Rehabilitació cimentació, estructura i instal·lacions	2
TOTAL	10

Font: Elaboració pròpia en base a informació Ajuntament

Taula 50. Llicències per a rehabilitació o accessibilitat 2014-2018

Intervenció	Nº llicències
Adequació funcional, estructural i d'habitabilitat	19
Supressió de barreres arquitectòniques i millora accessibilitat	3
Rehabilitació façanes i supressió elements externs	10
Elements comunitaris	2
TOTAL	34

Font: Elaboració pròpia en base a informació Ajuntament

Taula 51. Llicències d'obres majors 2014-2018

Intervenció	Nº llicències
Reforma, rehabilitació i ampliació	31
Unifamiliars	24
Plurifamiliars	7
Construcció de nous habitatges	28
Unifamiliars	19
Plurifamiliars	9
Altres obres	18
TOTAL	77
Font: Elaboració pròpia en base a informació Ajuntament	

S'observa que, per part de l'Ajuntament, s'està promovent una dinàmica de rehabilitació o de manteniment al municipi. Per altre banda destacar que, segons la informació obtinguda per l'Ajuntament, al municipi s'hi han donant llicències per a construir 244 habitatges d'obra nova en edificis plurifamiliars i 19 unifamiliars.



PLA LOCAL D'HABITATGE DEL MASNOU

febrer de 2019





- PB+3_1984 i ANTERIOR
- PB+3_2007 - 2016
- PB+3_1985 - 1994
- PB+3_1995 - 2006

PLA LOCAL D'HABITATGE DEL MASNOU

febrer de 2019



- 1986 i ANTERIOR
- 1987 - 1993
- 1994 - 2006
- 2007 - 2016

PLA LOCAL D'HABITATGE DEL MASNOU

febrer de 2019

3.3. L'ús del parc

3.3.1. Tipologia dels habitatges

Taula 52. Habitatges familiars per tipus (2011)		
	Nombre d'habitatges	%
Principals	8.837	85,25%
Secundaris	908	8,76%
Buits	621	5,99%
Total	10.366	100%

Font: Elaboració pròpia segons dades del Cens 2011

El municipi del Masnou presenta el 2011 un total de 10.366 habitatges familiars. La majoria d'aquests són habitatges principals (85,25%), alhora un 8,76% són habitatges secundaris i un 5,99% són buits. S'evidencia, doncs, que es tracta d'un municipi, bàsicament, residencial.

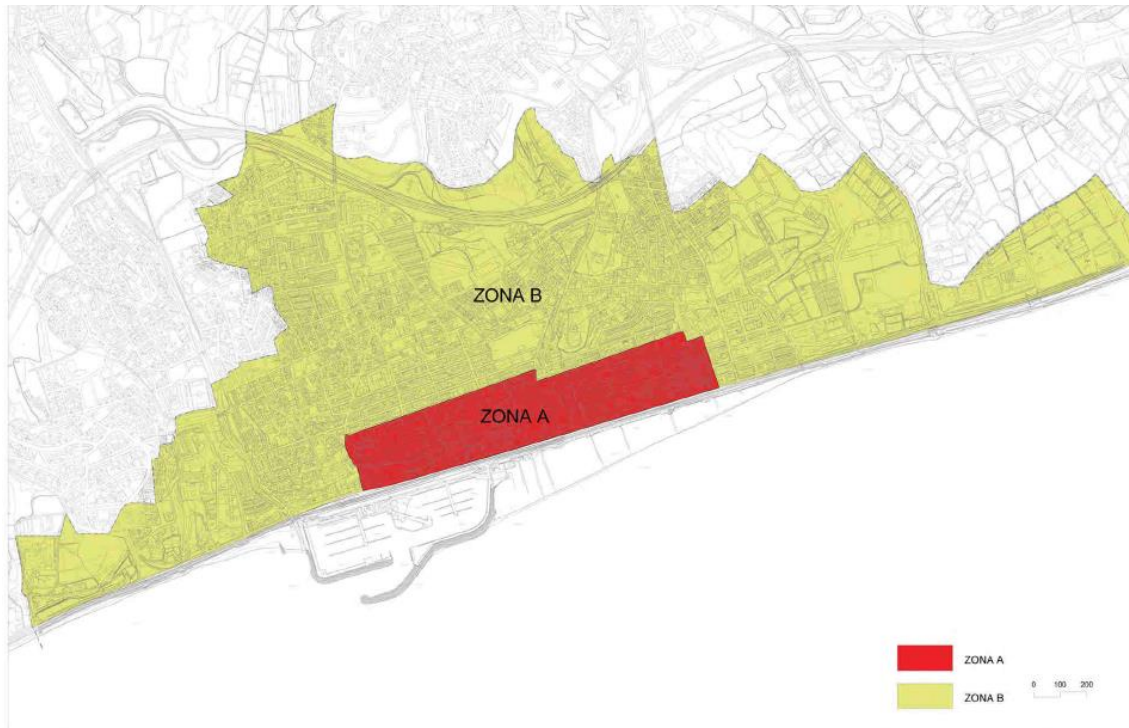
També és remarcable que el registre d'habitatges buits de la Generalitat recull, pel 2018, 17 habitatges buits, tot i que és molt probable que actualment aquesta xifra sigui més alta.

Pel que fa a les dades d'HUTS (Habitatges d'Ús Turístic) el Departament d'Empresa de la Generalitat de Catalunya té registrats el 2019 un total de 134 habitatges amb llicència, una xifra que ha anat en augment des del 2015. L'Ajuntament del Masnou va realitzar un estudi el 2018 sobre els 110 habitatges turístics amb llicència que hi havia aquell any, i va concloure que n'hi havia 78 on hi havia persones empadronades vivint-hi, i altres 32 on no hi havia ningú vivint.

La informació aportada per l'Ajuntament, i altres actors que han participat durant el procés participatiu, reporten l'existència d'un nombre creixent d'habitatges destinats a ús turístic, tot i que no és possible determinar el nombre d'habitatges que realment estan sent publicitats en els portals especialitzats a Internet. Per tant, es podria donar el cas que el nombre real d'HUTS sigui molt superior als 134 que disposen de llicència.

D'altra banda, l'Ajuntament va aprovar una moratòria el juny de 2018 per a la concessió de noves llicències d'habitatges turístics, i el març de 2019 es va aprovar una modificació del planejament per restringir la concessió de llicències a partir d'aquell moment.

Amb aquest canvi normatiu s'estableixen dues zones, A i B (veure gràfic), en la primera de les quals es prohibeix l'atorgament de noves llicències i en la segona s'atorgaran llicències en habitatges unifamiliars aïllats.



Il·lustració 8 Mapa de zones per l'atorgament de llicències d'habitatge turístic al Masnou. Font: Ajuntament del Masnou.

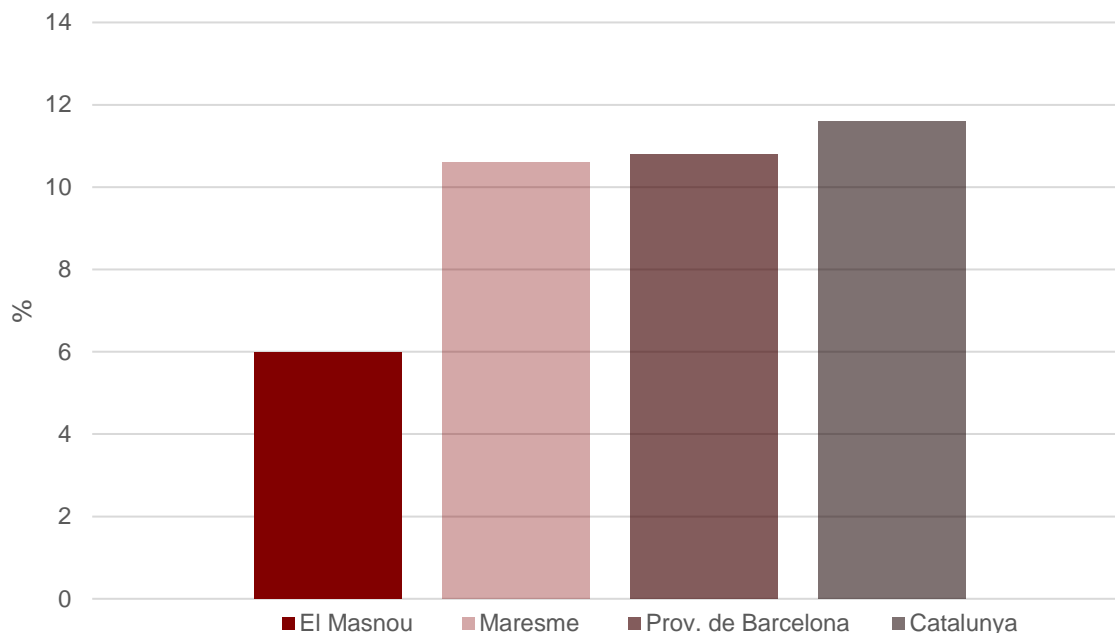
Taula 53. Comparativa d'habitatges familiars per tipus (2011)

	El Masnou	Maresme	Prov. de Barcelona	Catalunya
Principals	85,25%	78,80%	83,30%	76,23%
Secundaris	8,76%	11,40%	5,80%	12,17%
Buits	5,99%	10,605	10,80%	11,61%

Font: Elaboració pròpia segons dades del Cens 2011

De la comparativa per tipologia d'habitatges amb l'àmbit comarcal, provincial i del conjunt de Catalunya es pot destacar:

- El percentatge d'habitatges principals és superior al conjunt d'àmbits geogràfics analitzats.
- El volum d'habitatges secundaris és inferior a les dades comarcals i a les del conjunt de Catalunya.
- Els habitatges buits presenten xifres força inferiors al conjunt d'àmbits analitzats.

Gràfic 20. Comparativa d'habitatges buits, 2011

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'IDESCAT

En altra instància, un 23,30% de les llars estan integrades per una persona i un 31,58% per dues.

Així doncs, més de la meitat dels habitants (concretament un 54,78%) viuen en llars formades per una o dues persones. En canvi, un 45,22% de les llars estan integrades per tres o més membres.

La dimensió mitjana de la llar al Masnou per al 2017 és de 2,6 persones¹¹.

Taula 54. Mida de les llars (2011)

Mida de la llar	Nombre de llars	%
1 persona	2.050	23,20%
2 persones	2.790	31,58%
3 persones	2.070	23,43%
4 persones	1.400	15,85%
5 persones	465	5,26%
6 o més persones	60	0,68%
Total	8.835	100%

Font: Elaboració pròpia segons dades del Cens 2011

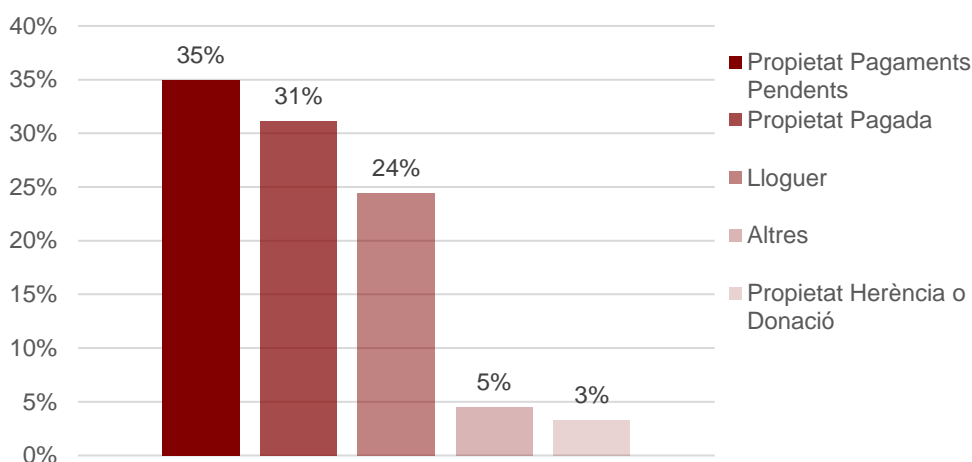
¹¹ Font: Dades de l'Idescat. Enquesta demogràfica

3.3.2. Règim de tinença

Pel que fa al règim de tinença, la majoria d'habitatges estan en règim de propietat (69,48%).

Concretament, dels habitatges en propietat prop de la meitat ja tenen la propietat pagada i, la resta, l'altra meitat, encara tenen un deute adquirit i, per tant, pagaments pendents. La resta dels habitatges es troben en règim de lloguer (24,22%) o sota altres règims de tinença (5%)

Gràfic 21. Habitatges familiars principals segons forma de tinença (2011)



Font: Elaboració pròpia segons dades del Cens 2011

El règim de tinença és força semblant al que es dona a la resta d'àmbit analitzats. Tot i que és remarcable, que el percentatge d'habitatges en lloguer del municipi és superior al Maresme, la província de Barcelona i el conjunt de Catalunya.

Taula 55. Comparativa règim de tinença (2011)

Règim de tinença	El Masnou	Maresme	Prov. de Barcelona	Catalunya
Propietat Pagada	31,18%	32,20%	36,08%	34,80%
Propietat Pagaments Pendents	35,01%	38,70%	33,80%	34,06%
Propietat Herència o Donació	3,32%	5,12%	4,20%	5,30%
Lloguer	24,42%	17,10%	20,21%	19,70%
Altres	4,53%	6,60%	5,55%	5,80%

Font: Elaboració pròpia segons dades del Cens 2011

4. EL PLANEJAMENT URBANÍSTIC

4.1. Planejament d'aplicació o referència

El planejament urbanístic vigent al Masnou és el PGOU 2001, en compliment de les sentències recaigudes en el planejament abans esmentat, es va aprovar un altre Text refós del PGOU el 18 de Maig de 2011.

El Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB) aprovat el 20 d'abril de 2010 no interposa cap restricció per al desenvolupament previst en l'última Modificació puntual.

El Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner, delimita els espais de protecció sobre el camp obert darrera de les implantacions industrials de front de Mar, i reserva una franja d'espai obert al límit del terme amb Premià de Mar.

Recentment, s'ha redactat l'Avantprojecte del Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya 2017 . D'altra banda, el municipi també disposa d'altres plans com és el Pla de Millora Urbana (PMU) del nucli antic de Desembre 2016.

De l'anàlisi del planejament vigent es pot resumir que, les línies estratègiques inicials estableixen una normativa continuïsta del teixit existent, sense plantejar noves àrees de centralitat o espais destinats al lleure públic. El Pla només fixa una normativa molt oberta en usos. El desenvolupament del planejament ha suposat un model gens continuïsta del teixit de la ciutat. En el 2007, es va elaborar un dictamen jurídic sobre la regulació vigent en el municipi de l'exigència de places d'aparcament en actuacions d'edificació, rehabilitació o implantacions d'activitats. Aquest dictamen també resol la necessitat de l'elaboració d'un cos tancat normatiu que resolgui les innumerables situacions per a les quals no es disposava d'una norma clara.

A la taula 53 i el plànol 4.1.1 es descriu la distribució i localització de les diferents classes de sòl.

Taula 56. Superfícies segons classificació del sòl

	Sòl (Ha)	Sòl %
SÒL URBANITZABLE DELIMITAT	42,84	12,29%
SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT	0	0%
SÒL URBÀ CONSOLIDAT	266,19	76,37%
SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT	4,20	1,20%
SÒL NO URBANITZABLE	35,32	10,13%
TOTAL	348,55	100%

Font: Elaboració pròpia en base al MUC



Pel que fa al sostre residencial, el PGOU no determina un nombre concret total d'habitatges a desenvolupar.



- SNC
- SUC
- SUD

PLA LOCAL D'HABITATGE DEL MASNOU

febrer de 2019

4.2 Estat d'execució del sòl residencial

4.2.1 Dinàmica de la transformació residencial en SUC

S'analitza la informació que aporta el llistat d'expedients de llicència d'obres majors concedides en el període 2014 - 2018. En base a això observem que s'ha tramitat 77 llicències d'obra, 28 de les quals estan relacionades amb la creació i/o ampliació d'habitatges. En total haurien de comportar 263 nous habitatges.

4.2.2 Dinàmica de la transformació residencial en SUNC i SUD

Segons la Memòria Social de la Modificació puntual del PGOU del Masnou 2016, el desenvolupament urbanístic dels darrers anys ha anat ajustant-se a les previsions del PLH en matèria de reserva d'habitatge social, tenint en compte especialment les properes promocions que s'han d'executar a l'àmbit de la Caserna, Joan XXIII i l'Illa Centre, on es preveu la construcció d'un total de 113 habitatges protegits.

Taula 57. Desenvolupament del planejament vigent

Tipus	Nom	Sostre Hab.	Estat
MPGO	PAU – Illa Centre	19.714,00	Aprovació
MPGO	Joan XXIII	2.855,52	Aprovació
MPGO	Fra Júpiper/Josep Tarradellas	1.334,01	Executat
MPGO	PAU-Caserna/Mèxic	4.400,00	Aprovació
PERI	PERI 4 – Mercat Vell	406,00	Executat
PERI	PERI 2 – El Masnou Tèxtil	944	Executat
PE	PE 1 – Pompeu Fabra	3.020,71	Executat
UA	U.A. 3 – Can Vives	10.834	Executat
PP	P.P.1 – Can Jordana	17.989,00	Executat
PP	P.P.9 – Can Barrera	22.971,00	Executat
PP	P.P.10 - Llevant	37.988,00	Executat
UA	UA 16 – Can Orfila	5.372,00	Executat

Font: Memòria Social Modificació puntual PGOU del Masnou 2016

4.3 Potencial i previsions de creixement residencial

A la taula 58 s'adjunta la informació corresponent al potencial d'habitatge associat als diferents plans establerts pel planejament. En els plànols 4.3.1 s'indica la localització i els límits dels polígons descrits, així com el potencial d'habitatge de cadascun d'ells.

El potencial total d'habitatge segons el planejament vigent és de 674 habitatges nous, dels quals 149 estan previstos com a habitatges protegits. Comentar però que, actualment s'estan redactant les respectives modificacions dels següents plans i els paràmetres estaran subjectes a canvis.

- PERI 1 L'Estampadora
- PERI 3 Estació del Masnou
- PE 2 Carrer Tiana

A més a més, s'ha considerat de manera aproximada un possible potencial d'habitatges de nova construcció dins del mateix sòl urbà consolidat, utilitzant aquells solars buits que podrien completar la trama existent.

En total hi hauria uns 54 solars buits situats en zones de ciutat jardí. Cada parcel·la es comptabilitza com un únic habitatge nou, és a dir, s'estimen 54 habitatges nous no inclosos en cap pla urbanístic. Així que, el potencial total d'habitatges nous és de 733.

El total de reserves de terrenys de possible adquisició que s'obtenen de la suma dels sòls destinats a superfície pública és de 121.129m².

Taula 58. Potencial d'habitatge del planejament

Codi	Zona/ Barri	Sup. (m ²)	Sector	Dens	Total hab.	% H.P.O	H.P.O	Prev. Sup. Sòl Públic (m ²)	Observacions
MPGO	PAU – Illa Centre	5.830		-	224	20%	47	677	Aprovació
MPGO	Joan XXIII	2.855,52		-	20	100%	20	-	Aprovació
MPGO	PAU- Caserna/Mèxic	3.250		-	46	100%	46	480	Aprovació
TOTAL MPGO		25.819,52			290		113	1.157 (0.95%)	
PERI 1	Estampadora	9.667		120	144	-	-	5.994	Modificació en redacció
PERI 3	Estació del Masnou	8.088		100	76	-	-	1.592	Modificació en redacció
TOTAL PERI		17.755			220		-	7.586	

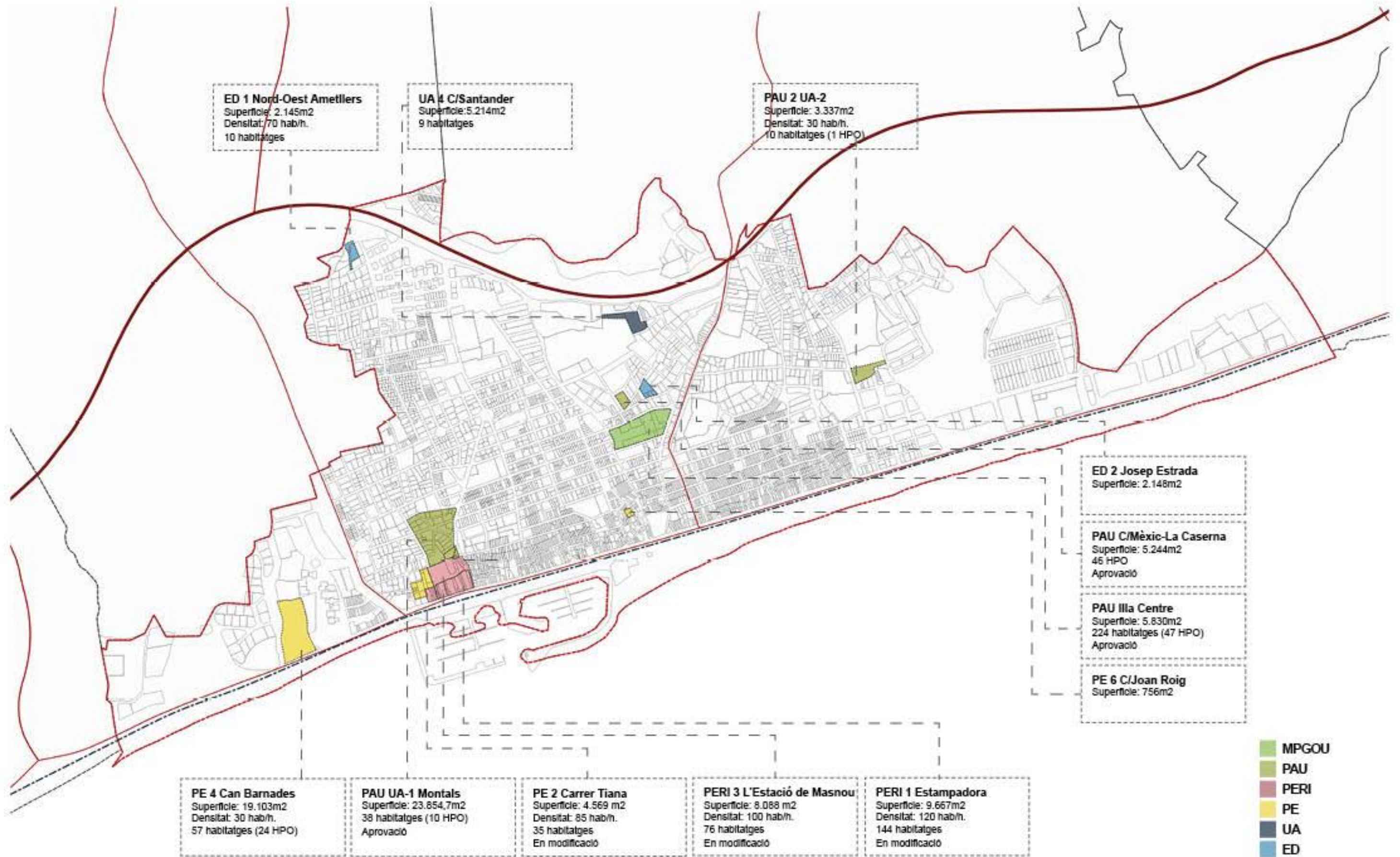


							(6,26%)	
PE 2	Carrer Tiana	4.569	85	35	-	-	2.336	<i>Modificació en redacció</i>
PE 3	Carrer de la Bòbila	7.771	-	0	-	-	-	<i>Legalització d'edificacions existents.</i>
PE 4	Can Barnades	19.103	30	57	40%	24	6.369	
PE 6	Carrer Joan Roig	756	-	5	-	1	327	
TOTAL PE		32.199		97		25	9.032 (7,46%)	
ED 1	Sector Nord-Oest dels Ametllers	2.145	70	10	-	-	827	
ED 2	Carrer Josep Estrada	2.148	-	0	-	-	0	<i>Ampliació sense ús def.</i>
TOTAL ED		4.293		10			827 (0,69%)	
UA 4	Carrer Santander	5.214	-	9	-	-	1.503	
UA 5	2a Fase Subsector 1 Voramar I	17.842	-	0	-	-	12.381	<i>Urbanització</i>
UA 7	Els Vianesos	1.611	-	0	-	-	800	<i>Requalificació d'edificació existent</i>
UA 8	La Bòbila	23.784	-	0	-	-	12.925	<i>Urbanització espai públic</i>
UA 9	Can Targa I	146,25	-	0	-	-	16,34	<i>Urbanització espai públic</i>
UA 10	Can Targa II	243	-	0	-	-	27	<i>Urbanització espai públic</i>
UA 11	Can Targa III	112,50	-	0	-	-	12,50	<i>Urbanització espai públic</i>
UA 12	Can Targa IV	171	-	0	-	-	19	<i>Urbanització espai públic</i>



UA 13	Can Targa V	123,75	-	0	-	-	13,75	<i>Urbanització espai públic</i>
UA 14	Can Targa VI	110,25	-	0	-	-	12,25	<i>Urbanització espai públic</i>
UA 15	Can Targa VII	123,75	-	0	-	-	13,75	<i>Urbanització espai públic</i>
TOTAL UA		49.481,50	-	9	-	-	27.723,59 (22,89%)	
PP 2	Can Cusí	12.947	-	0	-	-	5.085	<i>Industrial</i>
PP 3	Subsector 2 Voramar I	37.786	-	0	-	-	21.893	<i>Terciari</i>
PP 6	Voramar II	24.538	-	0	-	-	11.491	<i>Terciari</i>
PP 7	Voramar II	35.481	-	0	-	-	18.870	<i>Terciari</i>
PP 8	Sud-est	22.738	-	0	-	-	9.102	<i>Terciari</i>
TOTAL PP		133.490		0		-	66.441 (54,85%)	
PAU UA-1	UA-1 Can Montals	23.854,7	-	38	30%	10	6.812,35	
PAU 2 UA-2	UA-2	3.337	30	10	-	1	1.551	
TOTAL PAU		27.191,7		48		11	8.363,35 (6,90%)	
TOTAL PGOU (sense SND)		156.873,21		674		149	121.129,9	

Font: Elaboració pròpia en base Text refós PGOU 2001 / 2011 i Ajuntament del Masnou



PLA LOCAL D'HABITATGE DEL MASNOU

febrer de 2019

4.4. Afectació del Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya.

La Generalitat de Catalunya ha sotmès a informació pública el projecte de decret pel qual aprova el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge (PTSH), instrument de planificació i programació de l'habitatge. El seu objecte és la planificació, temporal i territorial de les actuacions necessàries per fer efectiu el dret a un habitatge digne i adequat d'acord amb les necessitats i característiques de cada llar i de cada territori.

EL PTSH planteja dos objectius principals:

- Compliment del mandat de solidaritat urbana, previst a l'article 73 de la Llei 18/2007 respecte els municipis declarats pel Pla com àrees de demanda residencial forta i acreditada. Els municipis inclosos en aquesta àrea hauran de disposar d'un parc d'habitatges destinats a polítiques socials de com a mínim el 15% respecte del total d'habitatges principals existents.
- Incrementar el parc de lloguer social fins el 5% del total de parc d'habitatges principals.

D'acord amb la Llei 18/2007, es consideren habitatges destinats a polítiques socials tots els acollits a qualsevol de les modalitats de protecció establertes per aquesta llei o pels plans i els programes d'habitatge, els quals poden incloure, a més dels habitatges amb protecció oficial de compra o de lloguer o d'altres formes de cessió d'ús, els habitatges de titularitat pública, els habitatges dotacionals públics, els allotjaments d'acollida d'immigrants, els habitatges cedits a l'Administració pública, els habitatges d'inserció, els habitatges de copropietat, els habitatges privats de lloguer administrats per xarxes de mediació social, els habitatges privats de lloguer de pròrroga forçosa, els habitatges cedits en règim de masoveria urbana, els habitatges d'empreses destinats a llurs treballadors i altres habitatges promoguts per operadors públics, de preu intermedi entre l'habitatge amb protecció oficial i l'habitatge del mercat lliure però que no es regeixen per les regles del mercat lliure.

En el plànol síntesi de les propostes del PTSHC podem veure que el municipi del Masnou està inclòs a la llista de municipis en àrees de demanda forta i acreditada. A tota Catalunya, es preveuen 404.416 habitatges destinats a polítiques socials, és a dir, arribar a un 15% respecte del total d'habitatges principals.

En la taula de la pàgina següent podem observar la planificació que el Pla Territorial Sectorial d'habitatge realitza per complir amb l'objectiu de solidaritat urbana del 15% d'habitatges principals destinats a polítiques socials.



Per al compliment d'aquest 15% cal sumar els habitatges existents al final del tercer quinquenni (492) més els habitatges nous promoguts en cada quinquenni (262+383+410), fins al resultat final de 1.547 habitatges destinats a polítiques socials.

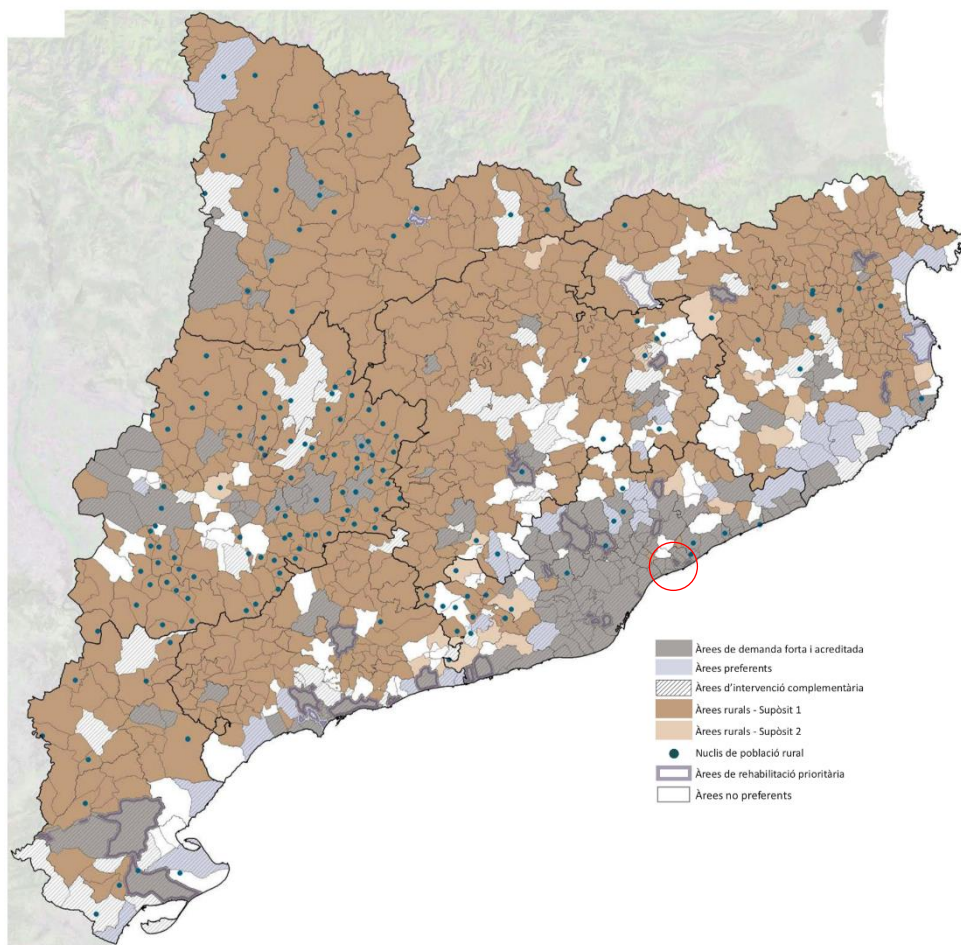
Taula 59. Planificació quinquennal de l'habitatge destinat a polítiques socials al Masnou per complir amb l'objectiu de solidaritat urbana.

SITUACIÓ INICIAL			FINAL 1R QUINQUENNI				FINAL 2N QUINQUENNI				FINAL 3R QUINQUENNI			
Estimació habitatges principals (a)	Habitatges existents destinats a polítiques socials (b)	Ràtio habitatges destinats a polítiques socials (b/a)	Projecció habitatges principals (a)	Projecció habitatges existents destinats a polítiques socials (b)	Nous habitatges destinats a polítiques socials a promoure durant el primer quinquenni (c)	Objectiu solidaritat urbana del primer quinquenni ((b+c)/a)	Projecció habitatges principals (a)	Projecció habitatges existents destinats a polítiques socials (b)	Nous habitatges destinats a polítiques socials a promoure durant el primer quinquenni (c)	Objectiu solidaritat urbana del segon quinquenni ((b+c)/a)	Projecció habitatges principals (a)	Projecció habitatges existents destinats a polítiques socials (b)	Nous habitatges destinats a polítiques socials a promoure durant el primer quinquenni (c)	Objectiu solidaritat urbana del tercer quinquenni ((b+c)/a)
9.114	616	6,8%	9.382	581	262	9,0%	9.794	536	383	12,1%	10.310	492	410	15,0%

Font: Pla Territorial Sectorial d'Habitatge, Generalitat de Catalunya.

El Masnou també està dins del llistat de zones de rehabilitació prioritària per patologies estructurals i també de les àrees subjectes d'intervenció complementària.

Cal comentar que, malgrat que el Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge comptabilitzi 616 habitatges existents destinats a polítiques socials al Masnou, no tots ells són de gestió pública sinó que la majoria van ser d'iniciativa privada i actualment en propietat de particulars. Els habitatges que sí són públics estan llistats a la taula 76.



Il·lustració 7 Síntesi de propostes del PTSHC. Font: PTSHC.

Com a municipi inclòs dins l'àrea d'intervenció complementària, s'hi podran aplicar mesures concretes:

- Dret de tanteig i retracte a favor de l'Administració de la Generalitat.
- Impost sobre habitatges buits, previst a la Llei 14/2015, de 21 de juliol.
- Mesures recollides en la Llei 4/2016, de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.
- Altres mesures que es puguin preveure als plans d'habitatge de la Generalitat o en la normativa sectorial.

I com a municipi inclòs en àrea de rehabilitació prioritària, els plans quadriennals d'habitatge hauran d'establir incentius i altres mesures de foment per corregir la concentració d'habitatges amb patologies estructurals.

5. ELS RECURSOS I INICIATIVES EXISTENTS

5.1. Recursos relacionats amb l'habitatge

5.1.1. Organigrama polític i tècnic

L'àmbit d'habitatge s'inclou dins l'Àrea de Comunitat i Persones. D'acord amb el cartipàs vigent en la data de redacció d'aquest informe, el Sr. Albert Alfaro és regidor d'Habitatge, a més de titular d'altres regidories.

Per altra banda, es troba la regidoria d'Urbanisme i Activitats que depèn de l'Àrea de Territori i correspon al regidor Sr. Ricard Plana.

Tal i com es pot copsar a l'organigrama (veieu Figura 1), l'estructura funcional de les competències d'habitatge passen en gran part per l'Oficina Local d'Habitatge (OLH), amb la tècnica d'habitatge, la Sra. Montse Campos com a responsable.

En aquest sentit, tant la regidoria com l'Oficina d'habitatge col·laboren amb la regidoria d'urbanisme i l'Oficina Municipal d'Informació al Consumidor (OMIC). Per altra banda, des de l'Oficina d'Atenció Ciutadana (OAC) també s'atén la ciutadania que té consultes en matèria d'habitatge (veure Figura 2).

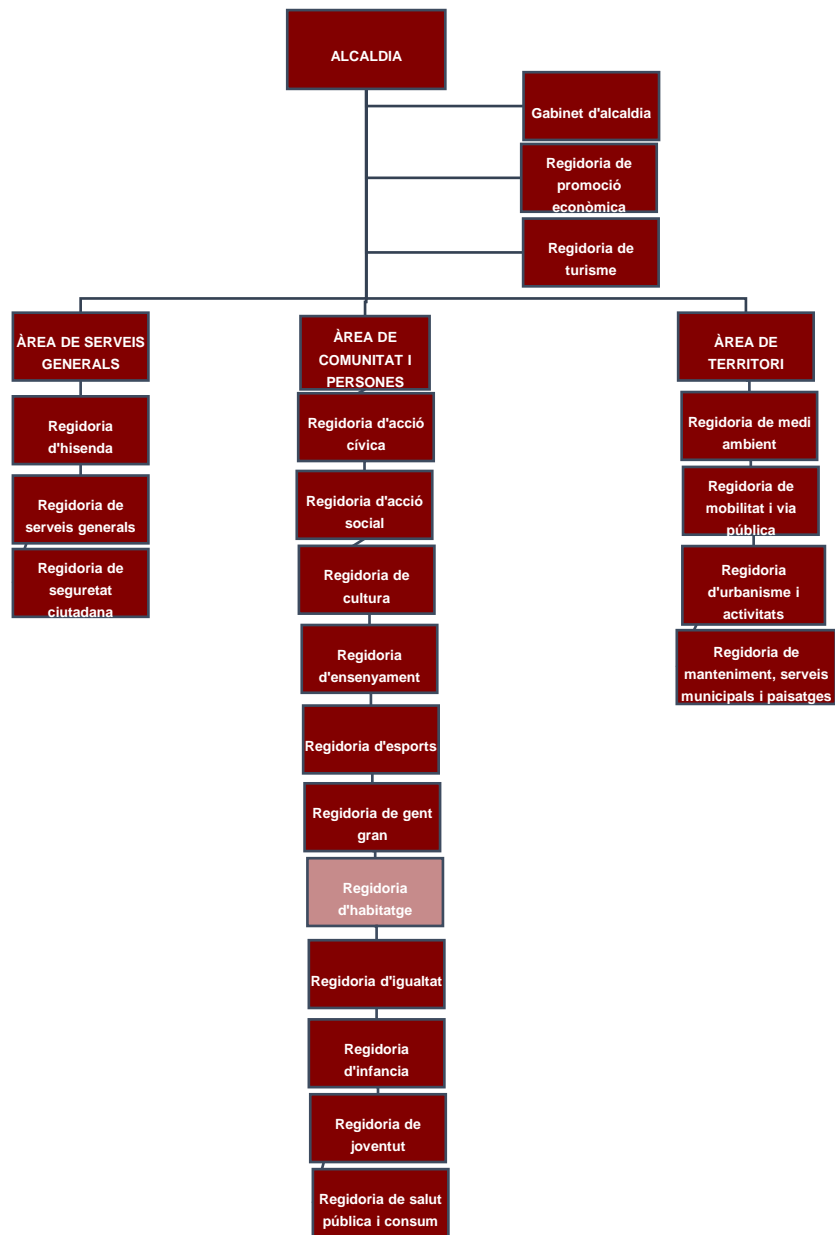
La dedicació laboral del personal en aquest àmbit és la següent.

Taula 60. Dedicació laboral dirigida a Habitatge

Tècnica Habitatge	Dedicació plena	136,8 hores mensuals
Cap Acció Social (amb funcions de medidora)	Dedicació parcial	10 hores mensuals
Personal de l'OAC	Dedicació parcial	23 hores mensuals

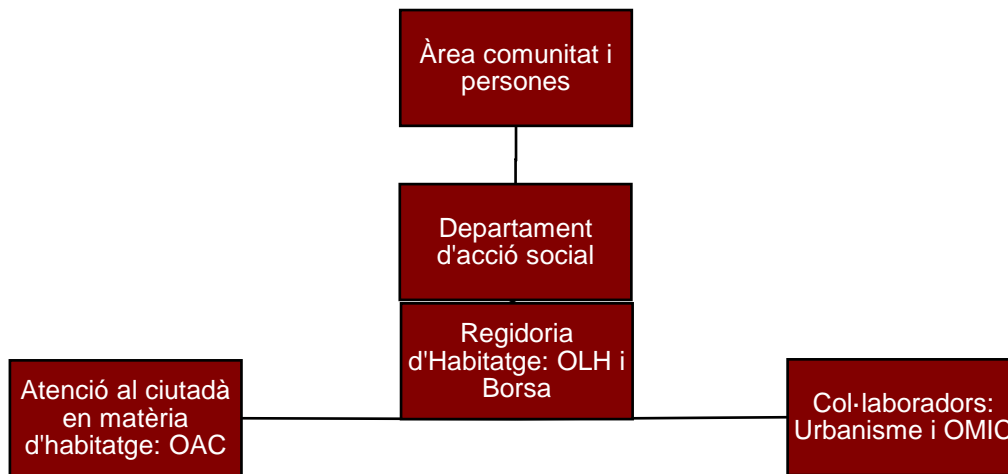
Font: Memòria 2018 Oficina Local d'Habitatge

Figura 1. Organigrama per regidories Ajuntament Masnou (2015-2019)



Font: Web Ajuntament del Masnou

Figura 2. Organigrama Regidoria Habitatge(2018)



Font: Memòria 2018 Oficina Local d'Habitatge

5.1.2. Capacitat d'inversió i financera de l'Ajuntament

L'Ajuntament del Masnou presenta uns pressupostos consolidats on entre el 2014 i el 2017 els ingressos totals oscil·laren entre els 24,6 i els 26,3 milions d'euros, essent remarcable un augment per aquest període del 14,2% de la recaptació.

Aquest increment està motivat en gran part per un augment considerable en la recaptació de transferències corrents que han passat de representar un 25,1% del total d'ingressos corrents (5,6 milions d'euros) a un 30,7% (8 milions d'euros).

Els impostos directes, tot i augmentar un 6,5% des del 2014, equivalen un percentatge inferior del total d'ingressos corrents, en gran part per l'augment de les transferències corrents i en menor mesura per l'increment dels impostos indirectes, els quals si el 2014 se'n van recaptar 177.604€, al 2017 la xifra augmenta fins als 965.559€.

Així doncs, la recaptació d'ingressos corrents es veu incrementada un 17,5% en els últims quatre anys. En canvi, els ingressos de capital disminueixen un 19,6%. Un decreixement motivat per la reducció dels passius financers que si al 2014 representaven un 86,4% dels ingressos de capital (1,8 milions d'euros), el 2017 s'han reduït fins al 58,3% (1 milió d'euros).

Les despeses bascularen dels 22 milions l'any 2014 als 20,6 el 2017, disminuint doncs un 6,1%. Aquest decreixement pressupostari es degut en gran part per la reducció de les despeses de capital de 4 milions d'euros el 2014 a 2 milions el 2017 (el que suposa un decreixement del 48,7%).

En canvi, les despeses corrents han augmentat un 3,5%, creixement motivat per majors despeses de personal (de 9,4 a 9,8 milions d'euros) i un increment notable en despeses corrents en béns i serveis (de 6,8 a 7,3 milions d'euros).

La diferència entre els ingressos i les despeses corrents municipals – tot havent descomptat el capítol 3 de despeses, de despeses financeres – ha donat lloc a un estalvi brut positiu en els quatre darrers exercicis, que en els últims quatre anys ha augmentat un 68%.

A més, l'estalvi net, que és la diferència entre el total d'ingressos corrents i el total de les despeses corrents – incloses les despeses financeres – més els passius financers, també va presentar resultats positius per aquest període. L'estalvi net per al 2017 és de 5,7 milions i ha tingut un índex de variació des del 2014 d'un 156%.

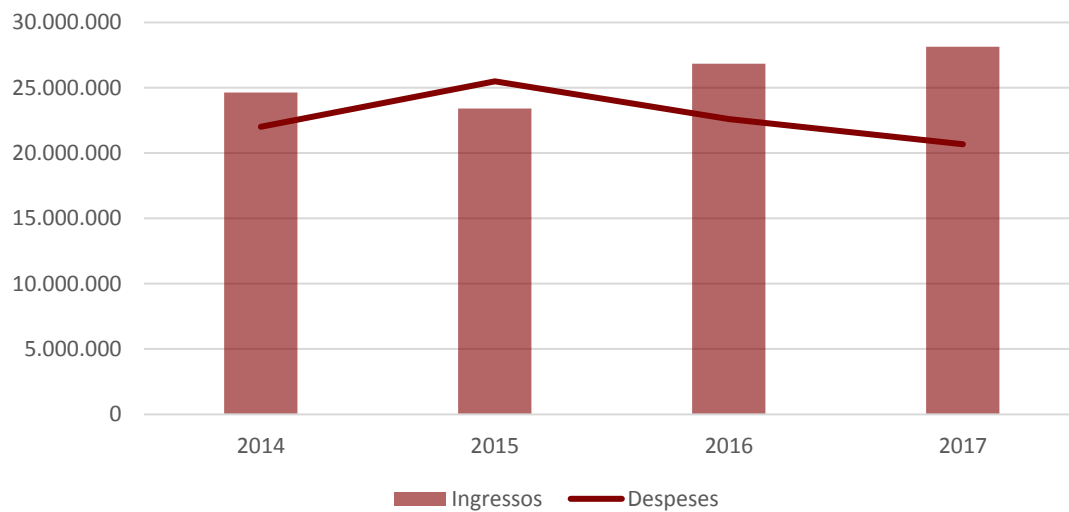
Durant el període 2014-2017 es pot remarcar:

- Els impostos directes, les taxes, els preus públics i les transferències corrents han sigut els conceptes tributaris vertebradors de les finances municipals. En aquest sentit, la reducció d'ingressos que han experimentat els ingressos patrimonials i les taxes i preus públics ha estat compensat, en part, per l'augment de transferències corrents i els impostos directes i indirectes
- Les despeses corrents han incrementat en un 3,5% sent el capítol 1 i 2, els que han experimentat un major increment.

- Tant els ingressos com les despeses de capital s'han vist reduïdes durant el període analitzat, concretament amb una reducció del 19,6% i el 19,7% respectivament.
- L'estalvi net ha augmentat un 156% en tot període, el qual entre el 2016 i el 2017 ha viscut el creixement més pronunciat amb un 63,4%.

A grans trets, el pressupost municipal del Masnou ha viscut una tendència a l'alça des del 2015 pel que fa als ingressos, i alhora un cert decreixement en les despeses.

Gràfic 22. Evolució dels ingressos i despeses



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de Muncat



Ajuntament del Masnou

Pressupostos consolidats

									Índex de variació	
CAPÍTOLS	2014	%	2015	%	2016	%	2017	%	2014-2017	2016-2017
1 Impostos directes	11.439.982,43	50,9%	11.371.185,15	50,7%	11.264.645,62	47,4%	12.179.048,48	46,1%	6,5%	8,1%
2 Impostos indirectes	177.604,37	0,8%	166.494,74	0,7%	250.111,46	1,1%	965.559,46	3,7%	443,7%	286,1%
3 Taxes, preus públics i altres ingressos	4.743.279,49	21,1%	3.721.699,77	16,6%	4.623.821,02	19,5%	4.702.145,52	17,8%	-0,9%	1,7%
4 Transferències corrents	5.644.224,86	25,1%	6.684.636,68	29,8%	7.180.516,43	30,2%	8.093.841,04	30,7%	43,4%	12,7%
5 Ingressos patrimonials	467.527,79	2,1%	497.090,04	2,2%	448.271,29	1,9%	455.517,33	1,7%	-2,6%	1,6%
Ingressos corrents	22.472.619	100,0%	22.441.106	100,0%	23.767.366	100,0%	26.396.112	100,0%	17,5%	11,1%
6 Alienació d'inversions reals	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	2.875,48	0,2%	0,0%	0,0%
7 Transferències de capital	295.948,41	13,6%	922.415,59	3,9%	128.496,99	4,2%	723.762,02	41,5%	144,6%	463,3%
8 Actius financers	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0,0%	0,0%
9 Passius financers	1.872.566,71	86,4%	54.762,60	0,2%	2.958.638,45	95,8%	1.016.230,48	58,3%	-45,7%	-65,7%
Ingressos de capital	2.168.515	100,0%	977.178	4,2%	3.087.135	100,0%	1.742.868	100,0%	-19,6%	-43,5%
TOTAL INGRESSOS	24.641.134		23.418.285		26.854.501		28.138.980		14,2%	4,8%
1 Despeses de personal	9.426.836,59	52,4%	9.759.212,82	52,7%	9.708.167,77	53,7%	9.888.122,92	53,2%	4,9%	1,9%
2 Despeses corrents en béns i serveis	6.802.010,64	37,8%	7.111.893,98	38,4%	7.141.852,46	39,5%	7.376.259,41	39,7%	8,4%	3,3%
3 Despeses financeres	198.140,14	1,1%	230.425,57	1,2%	112.272,07	0,6%	91.904,88	0,5%	-53,6%	-18,1%
4 Transferències corrents	1.547.157,71	8,6%	1.422.705,28	7,7%	1128180,95	6,2%	1.242.507,77	6,7%	-19,7%	10,1%
Despeses corrents	17.974.145	100,0%	18.524.238	100,0%	18.090.473	100,0%	18.598.795	100,0%	3,5%	2,8%
6 Inversions reals	1.323.709,55	32,7%	2.851.143,09	40,9%	2.360.279,60	52,4%	1.578.855,57	75,9%	19,3%	-33,1%
7 Transferències de capital	485.000	12,0%	485.000	7,0%	0	0,0%	8.868,49	0,4%	0,0%	0,0%
8 Actius financers	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0,0%	0,0%
9 Passius financers	2.244.189,14	55,4%	3.632.737,40	52,1%	2.146.019,50	47,6%	2.027.245,68	97,5%	-9,7%	-5,5%
Despeses de capital	4.052.899	100,0%	6.968.880	100,0%	4.506.299	100,0%	2.080.000	173,8%	-48,7%	-53,8%
TOTAL DESPESES	22.027.044		25.493.118		22.596.772		20.678.795		-6,1%	-8,5%
ESTALVI BRUT*	4.696.614		4.147.294		5.789.165		7.889.222		68,0%	36,3%
ESTALVI NET(**)	2.254.285		284.131		3.530.873		5.770.071		156,0%	63,4%

Notes

(*)= Diferència entre el total dels ingressos corrents i el total de les despeses corrents excepte els interessos (capítol 3 de despeses)

5.1.3. Solvència financera, autofinançament i endeutament

D'acord l'article 53 aprovat pel Reial Decret 2/2004 de 5 de març pel que s'aprova el Text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, les entitats locals no podran concertar noves operacions de crèdit a llarg termini, quan dels estats financers que reflecteixin la liquidació del pressupost, els resultats corrents i els resultats de l'activitat ordinària de l'últim exercici, es dedueixi un estalvi net negatiu.

Segons l'apartat 2 de l'esmentat article, les entitats locals necessitaran l'autorització del Ministeri d'Economia o del Govern de la comunitat autònoma, per les operacions de crèdit de qualsevol naturalesa, quant el volum total del capital viu de les operacions de crèdit vigents a curt i llarg termini, excedeixi el 110% dels ingressos corrents liquidats en l'exercici immediatament anterior.

Tanmateix, l'estalvi net generat per l'Ajuntament del Masnou durant el període objecte d'estudi és positiu. A més, el deute viu del municipi a 31 de desembre del 2017 és de 2,1 milions d'euros.

Per tant, es situa al 8% de la xifra total d'ingressos liquidats l'any 2017; 26,3 milions d'euros.

A tall de conclusió, l'ajuntament del municipi compleix amb els criteris establerts ja que té un estalvi positiu. Per tant, **pot concertar operacions de crèdit a llarg termini**.

En relació a la capacitat que té l'Ajuntament de finançar la seva activitat a partir dels ingressos originats a partir de la tributació – és a dir, la capacitat de finançar el funcionament de l'activitat consistorial - mostra un saldo positiu. De fet, els ingressos corrents cobreixen en escreix les despeses corrents. Per tant, no és estrictament necessari recórrer a fonts de finançament de capital alienes a la tributació natural del municipi.

Malgrat tot, la diferència entre els ingressos corrents tributaris (conceptes 1, 2 i 3) i les despeses corrents (capítol 1 i 2), en alguns exercicis (2015 i 2016) han presentat dèficit. Tanmateix, degut a les transferències corrents sempre s'ha obtingut un saldo positiu.

5.1.4. Nivells d'inversió

El nivell de despesa del consistori ha seguit una tendència a l'alça en els últims anys, el que es tradueix en un augment de la inversió des del 2014 de 624.650€, és a dir d'un 3,5%. Un increment motivat en gran part per l'augment de la despesa en personal i en béns i serveis.

En canvi les despeses (agregant les despeses de capital) en termes generals han disminuït, reduint-se un 6,1% des del 2014.

5.1.5. Anàlisi de l'estructura del pressupost per conceptes i programes

Els ingressos liquidats provenen, bàsicament, dels impostos directes i de les taxes i preus públics.

Els impostos directes garanteixen més del 70% dels ingressos ordinaris a les arques municipals. I aquests s'han mantingut força estables al llarg dels quatre exercicis analitzats.



Les taxes i preus públics, s'han situat entre el 20 i 24% de les entrades tributàries i, per tant, són una font de finançament important. És remarcable que la recaptació en preus públics ha disminuït en els últims quatre anys, concretament en un 27,2%.

Taula 61. Comparativa d'ingressos consolidats desglossat per conceptes

CONCEPTES	2014	%	2015	%	2016	%	2017	%	2014-2017	2016-2017
Impost sobre béns immobles	8.802.471€	57%	8.814.780€	60%	8.727.375€	58%	9.279.022€	55%	5,4%	6,3%
Impost sobre vehicles de tracció mecànica	1.236.756€	8%	1.232.032€	8%	1.229.099€	8%	1.253.249€	7%	1,3%	2,0%
Impt. s/increment valor terrenys naturals a urbana	964.035€	6%	975.095€	7%	963.093€	6%	1.336.353€	8%	38,6%	38,8%
Impost sobre activitats econòmiques	436.717€	3%	349.276€	2%	345.076€	2%	310.423€	2%	-28,9%	-10,0%
Impost sobre construccions, instal·lacions i obres	177.604€	1%	166.494€	1%	250.111€	2%	965.559€	6%	443,7%	286,1%
Taxes	3.172.967€	21%	2.731.015€	19%	3.144.558€	21%	3.326.188€	20%	4,8%	5,8%
Preus públics	624.541€	4%	451.198,05€	3%	4.58.184€	3%	454.462,77€	3%	-27,2%	-0,8%
INGRESSOS CONSOLIDATS	15.415.096€	100%	14.719.893€	100%	15.117.500€	100%	16.925.259€	100%	9,8%	12,0%

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de Muncat

En relació a les despeses consolidades per programes, els Serveis Públics Bàsics són les despeses amb un pes relatiu més elevat sobre el total, entre el 2014 i el 2017 han oscil·lat entre un 36 i 38%. Alhora, és remarcable que el deute públic s'ha vist reduït entre el 2014 i el 2017 en un 13,3%.

Taula 62. Comparativa de despeses consolidades desglossades per programes

PROGRAMES									Índex de variació	
	2014	%	2015	%	2016	%	2017	%	2014-2017	2016-2017
Deute públic	2.442.296€	11%	3.836.821€	15%	2.255.480€	10%	2.117.370€	10%	-13,3%	-6,1%
Serveis públics bàsics	8.340.823€	38%	9.303.771€	36%	8.966.292€	40%	8.527.874€	38%	2,2%	-4,9%
Actuacions de protecció i promoció social	1.610.996€	7%	1.674.376€	7%	1.521.914€	7%	1.804.240€	8%	12,0%	18,6%
Producció de béns públics de caràcter preferent	3.302.177€	15%	400.1271€	16%	3.895.291€	17%	3.783.437€	17%	14,6%	-2,9%
Actuacions de caràcter econòmic	1.518.845€	7%	1.017.808€	4%	898.522€	4%	857.421€	4%	-43,5%	-4,6%
Actuacions de caràcter general	4.811.905€	22%	5.659.068€	22%	5.059.271€	22%	5.123.420,€	23%	6,5%	1,3%
DESPESES CONSOLIDADES	22.027.044 €	100%	25.493.118€	100%	22.596.772€	100%	22.213.765€	100%	0,8%	-1,7%

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de Muncat

Dintre del programa de Serveis Públics bàsics es troben els subprogrames de despesa referents a Urbanisme i Habitatge, sent remarcable que per al 2017 el subprograma d'Habitatge comptà amb una partida de 87.700€.

Taula 63. Despesa Urbanisme, Habitatge i Accés a la habitatge (2017)

Programa	Concepte	Despesa
150	Administració General d'Habitatge i Urbanisme	102.415€
152	Habitatge	87.700€

Font: Elaboració pròpia a partir de dades proporcionades per l'Ajuntament del Masnou

Ahora, també pot resultar interessant analitzar la previsió del pressupost municipal d'habitatge per l'exercici del 2019. Tot i que és una despesa que encara no està liquidada, i per tant no s'ha executat, aporta informació sobre la previsió de despesa que realitza el consistori en aquest àmbit.

En aquest sentit, és destacable que la previsió del pressupost total destinat a habitatge per al 2019 ha augmentat de forma considerable en relació al 2018. El suport a les polítiques d'habitatge (75.000,00€) i la realització d'estudis tècnics (14.534,00€) són els conceptes en els qual l'Ajuntament preveu destinar una despesa més elevada.

Taula 64. Pressupost de despeses amb modificacions d'habitatge (2019)

Descripció	Crèdit inicial	Modificació de crèdit	Crèdit total
Campanyes difusió habitatge	6.000,00€	0,00€	6.000,00€
Realització d'estudis tècnics	8.000,00€	6.534,00€	14.534,00€
Contractes habitatge	7.000,00€	0,00€	7.000,00€
Elaboració Pla Local d'Habitatge: DIBA	0,00€	0,00€	0,00€
Suport a les polítiques d'habitatge	75.000,00€	0,00€	75.000,00€
Ajuts per al lloguer	60.000,00€	60.000,00€	120.000,00€
Total habitatge	156.000,00€	66.534,00€	222.534,00€

Font: Elaboració pròpia a partir de dades proporcionades per l'Ajuntament del Masnou

5.2. Patrimoni municipal relacionat amb les polítiques d'habitatge

L'Ajuntament del Masnou va constituir a principis de l'any 2009 el Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge. En la relació de béns (taula 65) s'hi han incorporat la relació de solars que apareixen en l'Estudi per a l'optimització d'un conjunt d'habitatges amb finalitats socials al municipi del Masnou, elaborat per la Diputació de Barcelona l'any 2015 a petició de l'Ajuntament. Per a l'elaboració d'aquest Pla l'Ajuntament ha fet arribar a l'equip redactor una relació de patrimoni municipal del sòl, que també s'incorpora a la relació de la taula 65.

Taula 65. Relació de béns municipals per part de l'Ajuntament del Masnou

Futur solar al P.I. Camí del Mig (I)
Futur solar al P.I. Camí del Mig (II)
Futur solar al P.I. Camí del Mig (III)
Futur solar al P.I. Camí del Mig (IV)
Finca 5 P.P. La Bòbila
Parcel·la 67 P.I. Camí del Mig
Terreny Zona Equipament Escola Bressol
PP9 Can Barrera, Mèxic, 11
PP1 Pompeu Fabra
Font: Ajuntament del Masnou.

El mateix Ajuntament ens referencia que aquest Patrimoni no ha estat actualitzat els últims anys. Tanmateix, el Decret 17/2019 de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge obliga les àrees de demanda forta i acreditada a realitzar aquesta actualització anualment a partir d'aquest moment.

5.3. Iniciatives en matèria d'habitatge al municipi

5.3.1. Pla Local Habitatge (2009-2014)

L'últim planejament a nivell d'habitatge al municipi del Masnou va esser delimitat pel Pla Local d'Habitatge (2009-2014).

El document va abordar que s'havien d'establir els elements bàsics per a aconseguir un model d'habitatge assequible al municipi. En aquest sentit, apostava pels següents objectius:

- Prioritzar solucions per a la població exclosa del mercat, advocant per a intensificar la constitució d'un parc públic d'habitatges de lloguer social, de gestió pública, privada o social.
- Generar més habitatge de protecció pública i assequible, incrementant el percentatge d'habitatge amb algun tipus de protecció.
- Produir, gestionar, no menys de 150 habitatges l'any.
- Augmentar la intermediació de lloguer d'habitatge desocupat.

5.3.2. Objectius respecte a l'habitatge al PAM 2015-2019

De forma més actualitzada, al Pla d'Actuació Municipal per al 2015-2019 també s'estableixen tres objectius prioritaris en matèria d'habitatge, els quals són:

- Establir convenis amb les entitats financeres propietàries d'habitatges buits, per tal de facilitar-ne el lloguer de caràcter social.
- Fer un seguiment periòdic acurat de la bona gestió dels actuals habitatges de protecció oficial, atenent les necessitats socials del Masnou.
- Ampliar els ajuts per a la rehabilitació d'habitatges, incloent les mitgeres.

5.3.3. Oficina Local Habitatge

L'Oficina Local d'Habitatge, creada a l'any 2005, té com a principal finalitat assegurar la cobertura de la prestació de serveis i ajuts relacionats amb l'habitatge en el municipi i facilitar la proximitat d'aquests serveis a la ciutadania. Al llarg d'aquests últims anys aquest òrgan s'ha consolidat dins de l'estructura municipal.

Inicialment un dels objectius prioritaris d'aquest servei va ser facilitar l'accés a l'habitatge als joves en edat d'emancipació. És per això que es va treballar sobretot en:

- Millora quantitativa de l'oferta assequible amb la construcció de 2 promocions d'habitatge de protecció oficial per a joves menors de 35 anys.
- La creació de la Borsa de Lloguer Social.
- Gestió de programes d'ajuts per a pagar quotes de lloguer, com eren la Renda Bàsica d'Emancipació i l'ajut al lloguer just.



L'Oficina també ha anat implementant altres serveis com són el programa de rehabilitació, la gestió de cèdules i el Registre de Sol·licitants d'Habitatge Protegit arrel dels convenis signats, inicialment amb ADIGSA i la Generalitat de Catalunya i posteriorment amb l'Agència d'Habitatge.

Arran de la crisi de l'any 2008 l'Oficina replanteja les polítiques d'habitatge per fer front a les noves demandes socials, la qual cosa va comportar la concentració de les polítiques habitatge en l'atenció de les necessitats dels sectors amb un risc d'exclusió social sobrevingut per la crisi. Fins ara, s'ha anat treballant principalment en línies de manteniment de l'habitatge i cerca de les solucions habitacional per aquells que el perdien.

Actualment, es detecta que una de les problemàtiques principals en matèria d'habitatge al Masnou, i alhora a tota l'àrea metropolitana de Barcelona, és l'augment constant dels preus del lloguer.

Alhora, per a l'any 2018 es preveia impulsar els següents projectes:

- Redacció d'un protocol per adjudicacions dels pisos que entrin en Borsa de Lloguer Social.
- Actualització de les dades dels usuaris que consten en l'aplicatiu de la Xarxa Mediació per al Lloguer Social.
- Obrir convocatòria de la nova línia d'ajuts al lloguer per a usuaris amb pocs recursos.
- Potenciar els ajuts a la instal·lació d'ascensors.
- Millorar la gestió transversal dels habitatges protegits al municipi amb l'agència de l'habitatge

A continuació es mostren els principals serveis de l'Oficina tant els que realitza en relació a la subscripció de convenis, com els que li són propis.

Taula 66. Serveis de l'Oficina d'Habitatge en relació a la subscripció de convenis

Serveis		Descripció
Servei d'informació		Servei que es presta a través de l'OAC on també es duu a terme el registre de tota la documentació destinada a l'OLH.
Ajuts i prestacions per l'accés i el manteniment de l'habitatge	Prestacions permanents per pagar el lloguer	Ajuts per a les persones titulars del lloguer en la qual cal reunir determinats requisits d'ingressos i renda de l'AHC.
	Prestacions MIFO i col·lectius especials	Convocatòria especial d'ajuts al lloguer per al 2018 de l'AHC.
	Prestacions d'especials urgència	Adreçades a atendre deutes concrets tant de rendes de lloguer com de préstecs hipotecaris amb la finalitat de prevenir la pèrdua de l'habitatge si és residència habitual.
	Renda Bàsica d'Emancipació	Ajut destinat a facilitar l'emancipació dels joves. Extingit des del desembre de 2011. Des d'aleshores només s'ha dut a terme el manteniment dels expedients vigents.
Rehabilitació i parc construït	Ajuts a la rehabilitació	Convocatòria de 2018 oberta per l'AHC destinant ajuts per a la rehabilitació d'edificis.
	Gestió de sol·licituds de cèdules d'habilitat	Inspeccions i gestió registre peticions relatives a cèdules.
Borsa de Lloguer Social		Gestió de sol·licituds de llogaters i propietaris i supervisió dels contractes d'arrendament.
Registre de sol·licitants d'habitatge protegit		Gestionades des del 2013 des de l'Oficina consistents en funcions d'informació, assessorament i recepció de les sol·licituds.
Mesa de valoracions de situació d'emergència		Servei ofert únicament des de Serveis Socials.
Ajuts implícits		Recepció d'ajuts implícits sol·licitats a l'AHC.
SIDH		Ubicat a Premià amb cobertura territorial: Alella, El Masnou, Premià de Dalt, Premià de Mare, Teià i Tiana.
Font: Memòria 2018 Oficina Local d'Habitatge		

Taula 67. Serveis propis municipals

Serveis	Descripció
Ajuts municipals a la rehabilitació	Inicialment pretenia complementar els ajuts autonòmics, però ha acabat sent un recurs imprescindible per les petites obres de rehabilitació corresponents al programa de conservació.
Servei d'informació continuada	Suspès actualment degut a la nova llei de protecció de dades.
Servei d'informació especialitzat en matèria d'habitatge	Implementat l'any 2018 per completar el servei d'informació en matèria d'habitatge en el qual es disposa del servei d'advocats externs especialitzats.
Ajuts municipals al lloguer	Existeixen dues línies: una per a l'entrada al lloguer, i una altra per al sosteniment de la llar.

Font: Memòria 2018 Oficina Local d'Habitatge

5.3.3. Promocions d'HPO existents

El municipi compta amb 3 promocions d'HPO fetes i adjudicades les quals són de règim de lloguer i estan gestionades per l'AHC. Aquestes promocions acabades de construir entre el 2007 i el 2010 representen un total de 120 habitatges.

També hi ha 7 HPO de règim concertat de la promoció Illa Centre que gestiona la CORP, finalitzada de construir el 2018.

Per altra banda, hi ha una promoció en licitació d'obres, la del C/ Joan XIII, la qual serà d'habitatges dotacionals (un total de 36) per a la gent gran, promoguda per l'Incasòl que probablement serà també gestionada per l'AHC.

Per últim, hi ha dos promocions en concurs de d'idees gràcies al conveni que es va arribar amb l'AMB, les quals representen un total de 108 habitatges, 36 de lloguer i 72 de compra.

Així doncs, quan finalitzin les dues últimes promocions de l'AMB el municipi comptarà amb un total de 261 habitatges protegits, el que suposa menys del 3% del parc.

Taula 68. Habitatges Protecció Oficial presents al municipi (acumulat 2019)								
Any final construcció	Número habitatges	Nom Promoció	Ubicació	Gestor	Tipologia	Règim	Estat	Promotor
2007	18	Can Jordana	C/ Torrent Vallmora 16	AHC	HPO	Lloguer	Fet i adjudicat	INCASÒL
2009	72	Sector llevant	C/ Salvador Espriu 4-10-16	AHC	HPO	Lloguer	Fet i adjudicat	INCASÒL
2010	20		C/ Ciutat Reial 8	AHC	Dotacionals - gent gran	Lloguer	Fet i adjudicat	INCASÒL
2018	7	Illa Centre	C/Itàlia 7-11/Flors i calcat 2_14	CORP	HPO règim de venda	Venda	Fet i adjudicat	CORP
2021	36		C/ Joan XXIII	AHC	Dotacionals - gent gran	Lloguer	Licitació obres	ConSORCI AMB - Ajuntament Masnou
2022	69	Pau Illa Centre - DOGI	C/ Itàlia 5	AMB	HPO	26 lloguer / 36 venda	Projecte definitiu	ConSORCI AMB - Ajuntament Masnou
2022	40	Caserna Guàrdia Civil	Plaça Duc d'Ahumada	AMB	HPO	10 lloguer / 36 venda	Projecte definitiu	ConSORCI AMB - Ajuntament Masnou
Font: Dades proporcionades per l'Ajuntament del Masnou.								

6. DIAGNOSI

6.1. Resum: la situació de l'habitatge al municipi

6.1.1. El paper del municipi en el context territorial residencial

- El Masnou és un municipi adjacent a l'Àrea Metropolitana de Barcelona (limita amb Montgat a l'Oest), i es troba imbuït per la dinàmica d'aquesta.

Des de l'any 2000 la població ha crescut un 10,7%, amb un període d'estancament entre 2011 a 2014. Des de 2015 ha tornat a créixer, principalment per la immigració, provinent principalment del municipi de Barcelona.

- El terme municipal, de només 3,4 km², està pràcticament urbanitzat, restant pocs sectors de desenvolupament, i amb una alta densitat de població (6.885 hab./km²).

Per tant, és un municipi eminentment urbà, integrat en la conurbació de Barcelona amb una funció bàsicament residencial.

- El municipi s'ubica en el corredor del Maresme, comunicat amb Barcelona i amb tots els municipis del Maresme mitjançant la N-II, ferrocarril i la C-32.
- La proximitat amb Barcelona, la facilitat de les comunicacions i l'atractiu de la comarca del Maresme li atribueixen al municipi un gran poder d'atracció, principalment de persones de Barcelona i la seva àrea metropolitana que cerquen preus més atractius i millor qualitat residencial en un municipi acollidor.
- El municipi del Masnou té una funció principalment residencial en relació al seu entorn metropolità. Això condiona el model de ciutat i també les polítiques d'habitatge a implementar els propers anys.

6.1.2. Les problemàtiques i perspectives d'accés i preservació de l'habitatge

- El preu de l'habitatge al Masnou és força superior respecte d'altres àmbits territorials superiors, el que dificulta l'accés a l'habitatge de gran part de la població autòctona, en benefici de població al·lòctona que arriba buscant habitatge més barat i de qualitat en comparació al seu municipi d'origen (principalment Barcelona).

Si el preu per metre quadrat al Masnou es situa en 3.128,34€ de mitjana, al Maresme és de 2.047,85€, mentre que a Barcelona és de 3.995€. La mateixa tendència s'observa amb l'habitatge de lloguer, que al Masnou és d'una mitjana de 823,89€ mentre al Maresme és de 693,53€, i a Barcelona de 954,29€.

Això provoca un moviment d'expulsió de la franja socioeconòmica mitja-baixa de la població del municipi, que busca habitatge assequible en municipis propers, en benefici dels nous habitants que arriben de fora, principalment de Barcelona.

- Els preus elevats de l'habitatge, en relació a la renda familiar, obliguen a les famílies del Masnou a destinar un percentatge al lloguer o a la compra superiors de l'habitual, i del que seria desitjable.

Tot i que la renda se situa en un índex del 114,9% sobre la mitjana de Catalunya (100), aquest major nivell d'ingressos no és suficient, i per això les famílies del Masnou han de destinar un 49% dels ingressos a pagar el lloguer i un 41% a la compra (hipoteca).

Allò que seria desitjable, o que s'estima òptim, és destinar un màxim d'una tercera part dels ingressos familiars a l'habitatge.

- També cal tenir en compte les previsions del Pla Territorial Sectorial d'Habitatge pel que fa a la planificació quinquennal de la solidaritat urbana.

A finals del primer quinquenni, que coincidirà aproximadament amb el final de vigència d'aquest Pla, s'hauran d'haver promogut 262 nous habitatges destinats a polítiques socials.

- Per últim, cal valorar els habitatges que no realitzen una funció residencial per ser incorporats al mercat.

D'una banda els habitatges buits que, a falta d'estudis en el municipi, estimem en aproximadament entre el 2% i 3% pel que és habitual en municipis que sí han realitzat estudis específics. Per tant, els habitatges buits serien entre 210 i 315.

D'altra banda, els habitatges d'ús turístic, que la Generalitat xifra en 75. Tanmateix, la recerca realitzada en el principal portal d'Internet (Airbnb) eleva la xifra fins a 134. Per tant, hi ha 59 habitatges que poden ser recuperats per al mercat residencial.

6.1.3. Les problemàtiques i perspectives de conservació i ús adequat del parc residencial

- El Masnou presenta una gran diversitat de tipologies d'habitatge.

Tant pel que fa a la grandària dels habitatges, com al nombre d'habitacions, els percentatges de cada tipologia són molt similars a la mitjana de Catalunya. El 60% dels habitatges del municipi tenen fins a 90 m², i l'única diferència destacable respecte a les dades catalanes és que al Masnou hi ha un 7% d'habitatges de més de 180 m², mentre a Catalunya és del 3,9%.

- Una característica específica del municipi és que el 79% dels edificis són unifamiliars, mentre a Catalunya és del 69,6%.

Aquesta diferència es deu a un gran nombre d'habitatge unifamiliar aïllat (que explicaria la dada del 7% d'habitatge de més de 180 m²).

- La conservació del parc d'habitatges en el municipi és superior a la mitjana de Catalunya.

Si a Catalunya els habitatges en bon estat de conservació és del 91,1%, al municipi arriba al 92,1% (Cens 2011).

El treball de camp realitzat per l'equip redactor confirma que només el 3% dels edificis presenten deficiències greus.

Aquesta dada cal posar-la més en valor si tenim en compte que al Masnou el 17% de les edificacions són anteriors al 1920, mentre a Catalunya és del 9%. Per tant, l'antiguitat del parc d'habitatges del Masnou no afecta a la seva conservació.

- L'accessibilitat en el parc d'habitatges del municipi està en valors elevats, similars a la mitjana catalana

Aproximadament el 76% dels edificis no són plenament accessibles, un percentatge elevat si tenim en compte que en molts d'ells hi viuen persones grans soles, i que són precisament les edificacions més antigues les que presenten aquest problema.

- Tanmateix, el 53% dels edificis de PB+3 o superiors disposen d'ascensor, mentre aquest percentatge a Catalunya és només del 30%.

Aquesta diferència s'explica perquè les edificacions més antigues que no disposen d'ascensor són principalment unifamiliars o de poca alçada. Per contra, la majoria d'edificis plurifamiliars amb alçades superiors són de construcció més recent, quan ha estat obligatori la instal·lació d'elevador.

- Només el 2,4% dels habitatges han estat construïts amb criteris d'eficiència energètica segons el codi tècnic de 2007.



Aquesta realitat recomana a actuar sobre el 7,6% restant amb polítiques que millorin l'eficiència energètica de les construccions.

6.1.4. Els condicionants i perspectives del planejament i el sòl residencial

- El planejament urbanístic reflecteix la limitació de creixement residencial del municipi, que s'apropa al seu horitzó final atès que el terme municipal ja es troba urbanitzat en gran part.

Tot i que la crisi econòmica ha alentit la dinàmica constructiva, la recent recuperació s'ha iniciat en els nuclis urbans amb més demanda d'habitatge, i El Masnou és un d'ells atesa la seva proximitat a Barcelona.

- Molts dels sectors de creixement residencial que preveu el planejament ja han estat executats.

Això resta capacitat de creixement futur. En aquest sentit, el municipi ha de realitzar una reflexió sobre la possibilitat i oportunitat de creixement residencial en nous sectors no contemplats en l'actual planejament.

- L'horitzó de creixement residencial amb el planejament actual no dona resposta a les necessitats d'habitatge assequible.

Amb el planejament actual, l'horitzó de creixement residencial es situa en 679 habitatges, dels quals 201 són de protecció oficial. Tot i que les necessitats d'habitatge descrits amb el càlcul de la demanda exclosa i amb les previsions quinquennals de la solidaritat urbana no només passen per la construcció de nou habitatge, els 201 habitatges de protecció oficial són una xifra curta, i obliguen a destinar més esforços a la resta d'actuacions.



6.1.5. La capacitat d'intervenció municipal

- L'Ajuntament disposa de la capacitat financera per posar en marxa noves polítiques d'habitatge.

Els últims anys s'ha reduït l'endeutament municipal, que actualment està situat en el 8% del pressupost. L'estalvi produït aquests anys permetria destinar més recursos a les polítiques d'habitatge.

- L'Ajuntament disposa d'instruments de gestió i recursos humans destinats a les polítiques d'habitatge.

L'existència d'una Oficina Local d'Habitatge des d'on es gestionen diverses actuacions en l'àmbit, acompanyat dels recursos humans que en formen part, aporten experiència i coneixement municipal en la gestió de polítiques d'habitatge.

Tanmateix, l'aprofundiment de les polítiques d'habitatge també requerirà reforçar i ampliar els recursos humans que s'hi destinen i treballar en la coordinació transversal.

- El patrimoni de sòl i habitatge municipal és escàs¹².

L'inventari de sòl i habitatge municipal proporcionat per l'Ajuntament no permet afrontar polítiques ambicioses de promoció de nou habitatge social en mans municipals.

¹² L'Ajuntament del Masnou té pendent enviar l'inventari definitiu de patrimoni de sòl i habitatge.

6.2: Debilitats, amenaces, fortaleeses i oportunitats.

Debilitats	Amenaces
<ul style="list-style-type: none"> • Territori municipal de petites dimensions que es troba pràcticament completat, amb dificultats d'incrementar considerablement el parc d'habitatges, agreujat per un planejament en gran part executat. • Presència de col·lectius socials en situació de vulnerabilitat residencial que requereixen de solucions a problemàtiques diverses. • L'eficiència energètica del parc d'habitatges es pot millorar, sobretot tenint en compte que l'antiguitat del parc és superior a la mitjana catalana. • Manca de patrimoni de sòl i habitatge per desenvolupar una política ambiciosa de promoció d'habitatge social. 	<ul style="list-style-type: none"> • Pressió de la demanda externa, principalment de famílies provinents de Barcelona i la seva àrea metropolitana que cerquen habitatge al municipi. • Mercat d'oferta deficitària que empeny els preus a l'alça. • Infraestructures viàries i ferroviàries que condicionen l'ordenament urbà i residencial.
Fortaleeses	Oportunitats
<ul style="list-style-type: none"> • Municipi amb una ubicació estratègica privilegiada que el fa dinàmic: annex a l'Àrea Metropolitana, ben connectat per carretera i ferrocarril, davant del mar i situat en el corredor del Maresme. • Administració municipal avesada a les polítiques d'habitatge mitjançant un instrument administratiu com és l'OLH, i amb capacitat d'inversió. • Limitació de llicències per a habitatges d'ús turístic. • El parc d'habitatges és divers amb diferents tipologies d'habitatge, i es troba en un estat de conservació i accessibilitat similar o en millors condicions que la mitjana catalana. 	<ul style="list-style-type: none"> • Pla Territorial Sectorial d'Habitatge, que inclou El Masnou com a municipi preferent per a la rehabilitació i com a àrea de demanda forta i acreditada. • Noves promocions d'HPO.

7. DIRECTRIUS. OBJECTIUS I ESTRATÈGIES

7.1. Objectius generals

Vista la diagnosi a tenir en compte per a definir l'estratègia d'actuació, es proposen els objectius generals següents:

1. **Projectar les polítiques d'habitatge a l'àmbit supramunicipal.**

Dos factors expliquen la necessitat d'obrir l'àmbit d'actuació de les polítiques locals d'habitatge més enllà dels límits estrictament municipals. D'una banda la proximitat a l'Àrea Metropolitana de Barcelona, que és adjacent al terme municipal, i amb qui es comparteix la dinàmica demogràfica, socioeconòmica i del mercat de l'habitatge, a més d'estar immersa en l'àrea immediata d'atracció de la ciutat de Barcelona. A més, des de la mateixa AMB s'ha vist la necessitat de cooperar amb municipis de fora del seu territori i per aquest motiu ja s'han iniciat accions conjuntes amb l'Ajuntament del Masnou. Aquesta és una oportunitat que cal continuar explorant.

D'altra banda, l'ocupació de la pràctica totalitat del terme municipal que no permet obrir noves àrees extenses de creixement residencial. Això, junt a la proximitat amb municipis limítrofs amb qui existeix continu o proximitat urbana, i amb qui ja es col·labora amb altres polítiques, fan recomanable explorar vies de col·laboració amb Alella i Teià, en benefici de tots tres municipis.

2. **Estructuració de recursos municipals per a les polítiques d'habitatge.**

El nivell de desenvolupament de les polítiques locals d'habitatge per part de l'administració municipal està prou avançada, però no exempta de millores que es poden aplicar de manera immediata que formen part de les obligacions normatives dels ens locals.

D'altra banda, les propostes contingudes en aquest Pla Local d'Habitatge suposaran un increment notable de les polítiques que actualment desenvolupa l'Ajuntament. I preveient l'increment de gestió que suposarà, també cal preveure el dimensionament adequat dels recursos humans, tècnics i econòmics a la nova situació.

3. **Atendre les necessitats dels col·lectius amb dificultats d'accés i manteniment de l'habitatge.**

En la fase d'anàlisi i diagnosi s'han detectat diversos col·lectius socials que requereixen de polítiques d'habitatge diferenciades per a les necessitats específiques de cadascun d'ells. D'una banda s'ha detectat com l'accés a l'habitatge és difícil per a una franja important de persones del municipi pels elevats preus de lloguer o compra, en relació als seus ingressos familiars, als quals caldria proporcionar opcions d'habitatge assequible. I d'altra banda, s'ha detectat l'existència de col·lectius en situació de vulnerabilitat i exclusió social.

Aquest és probablement l'àmbit en el qual l'Ajuntament ja hi venia treballant de manera més intensa, aplicant moltes de les mesures que altres nivells administratius posen a l'abast dels ens locals, o fins i tot havent posat en marxa iniciatives pròpies de polítiques d'habitatge.

Tot i això, aprofundir en aquesta estratègia és recomanable, sobretot tenint en compte l'existència de nous instruments normatius i de planificació que permeten a l'Ajuntament desenvolupar noves polítiques.

4. Millora de la qualitat del parc residencial.

L'Ajuntament del Masnou també venia treballant en aquesta línia, afavorint algunes actuacions de reforma per mantenir el parc d'habitatge al dia i en condicions per a la població que hi resideix.

L'anàlisi i el diagnòstic desenvolupats també han posat de manifest algunes necessitats no contemplades, i que cal posar en valor a la llum dels Objectius de Desenvolupament Sostenible que cal prendre com a referència per a les polítiques públiques que desenvolupen els ens locals

7.2. Estratègies

Per a cadascun dels objectius generals descrits, es proposen diferents estratègies a partir de les quals s'enquadraran les diferents actuacions a desenvolupar:

1. Projectar les polítiques d'habitatge a l'àmbit supramunicipal.

1.1. Polítiques d'habitatge amb l'Àrea Metropolitana de Barcelona.

En aquesta línia estratègica d'actuació inclourem aquelles accions que l'Ajuntament ja ha començat a treballar amb l'Àrea Metropolitana de Barcelona a partir de la cessió de sòl i la construcció d'habitatge protegit. La possibilitat d'anar més enllà d'això està limitada per la no pertinença del Masnou com a municipi de l'AMB, però cal deixar la porta oberta a noves col·laboracions en el futur.

1.2. Polítiques d'habitatge amb municipis limítrofs.

Aprofitant l'existència de polítiques coordinades amb els municipis d'Alella i Tiana, s'explorarà la possibilitat d'ampliar l'àmbit de col·laboració a les polítiques d'habitatge.

2. Estructuració de recursos municipals per a les polítiques d'habitatge.

2.1. Reordenar els recursos humans i tècnics a les polítiques locals d'habitatge.

En aquest àmbit de treball inclourem aquelles actuacions que suposaran dimensionar els recursos destinats, la seva difusió, seguiment, participació i avaluació, sense oblidar les actuacions que actualment ja es porten a terme. I alhora promoure la participació social i la coordinació amb altres administracions, i dins el mateix Ajuntament.

2.2. Nous instruments administratius.

La normativa urbanística i d'habitatge existent dona àmplies possibilitats de treball per aprofundir en les actuacions locals, i algunes d'elles amb especial referència a les particularitats del Masnou analitzades. En alguns casos es tracta d'actuacions que l'Ajuntament ja ha posat en marxa recentment, i en d'altres casos són noves actuacions que es proposen amb aquest Pla.

3. Atendre les necessitats dels col·lectius amb dificultats d'accés i manteniment de l'habitatge.

3.1. Promoció de nou habitatge assequible.

L'Ajuntament, juntament amb altres administracions, té en marxa la promoció d'habitatges protegits o dotacionals que es preveuen finalitzar l'any 2022. Alhora, l'Ajuntament disposa de sòls on s'hi preveu promoure més habitatge d'ús social un cop finalitzin els treballs de planejament que estan pendents.

També es preveuen altres actuacions de promoció o d'adquisició d'habitatges perquè tinguin una finalitat d'ús social.

3.2. Actuació sobre el mercat lliure per a l'ús social.

En aquest apartat hem inclòs aquelles actuacions que ja es duen a terme, o bé noves actuacions, per a la gestió i adquisició d'habitatge lliure amb finalitats socials. En aquest sentit, es pretén aprofitar diferents instruments normatius i de gestió que permeten els ens locals adquirir i gestionar habitatges de propietat privada.

3.3. Ajuts a l'emancipació i manteniment de l'habitatge.

Cal tenir en compte les famílies amb dificultats per al manteniment del seu habitatge, i que ja reben ajuts i recursos tècnics per garantir el seu dret a l'habitatge. I alhora, donar suport als joves que desitgen emancipar-se com a projecte vital per al seu desenvolupament personal, o bé famílies que desitgen millorar la seva situació residencial.

3.4. Foment de l'ús residencial d'habitatges buits o turístics.

En aquest apartat incloem totes aquelles actuacions que volen aprofitar l'existència d'habitatge buit, o bé que s'empra irregularment per a usos turístics, per ampliar l'oferta residencial.

4. Millora de la qualitat del parc residencial.

4.1. Millora de l'accessibilitat.

Atenent a la possibilitat de millorar l'accessibilitat als edificis d'habitatges, així com a la mobilitat interior dels habitatges, i tenint en compte que la població s'anirà envellint progressivament, es preveuen diferents actuacions per afavorir una millora de l'habitabilitat en aquests aspectes d'accessibilitat i mobilitat.

4.2. Sostenibilitat dels habitatges i lluita contra la pobresa energètica.

En aquest apartat s'inclouen actuacions que d'una banda pretenen millorar l'eficiència energètica dels habitatges de famílies en situació de pobresa energètica, però també millorar l'eficiència energètica del conjunt del parc d'habitatges. També es vol promoure la generació d'energies renovables.

4.3. Millora de la infraestructura i condicionament dels edificis d'habitatges.

En aquest apartat s'hi encabeixen aquelles actuacions que l'Ajuntament ja venia promovent per actualitzar el parc d'habitatges mitjançant la rehabilitació.

8. PROPOSTA D'ACTUACIONS

8.1. Llistat d'actuacions

Les actuacions del Pla Local d'Habitatge del Masnou són fruit de diferents àmbits de treball:

- Les actuacions que actualment ja porta a terme l'Ajuntament del Masnou, i de les quals s'ha valorat continuar amb la seva execució.
- Les propostes realitzades en el marc del procés participatiu, que ha celebrat sessions amb els grups municipals, amb entitats del municipi i amb la ciutadania.

En les sessions descrites s'han organitzat dinàmiques per a la recollida de propostes, que s'han recollit en funció de l'estratègia definida.

- La proposta de noves actuacions, fruit del treball conjunt entre l'Ajuntament, la Diputació de Barcelona i l'equip redactor, i que no hagin estat proposades en el procés participatiu.

La validació de les actuacions s'ha portat a terme amb l'Ajuntament, la Diputació i l'equip redactor, atenent a la disponibilitat pressupostària i de recursos humans disponibles, i alhora fent una projecció futura que afecta a aquesta disponibilitat pressupostària.

En aquest sentit, el pla d'actuacions no suposa una obligació del seu compliment, sinó una orientació de les polítiques a desenvolupar per als propers anys. El seu compliment estarà condicionat a les disponibilitats de pressupost i recursos humans i tècnics, d'una banda, però també al manteniment de les condicions estratègiques que facin encara aconsellables la seva aplicació. A mesura que s'avaluïn les actuacions i s'analitzin els canvis que es produeixin en l'àmbit de l'habitatge, l'Ajuntament del Masnou ha de respondre a aquests canvis per adaptar-se a la realitat canviant.

En aquest sentit, un pla local d'habitatge no és un document estàtic que dibuixa una realitat i aquesta es manté inalterable durant anys. Ans al contrari, pretén ser un document d'orientació a partir d'un moment determinat, però que roman obert als canvis que es puguin produir.

També és previsible que els instruments normatius i tècnics puguin continuar canviant en els propers anys, i per això caldrà estar amatent a les noves possibilitats que s'obrin per a l'aplicació de noves polítiques d'habitatge, o bé a la supressió d'algunes que puguin quedar obsoletes. És el cas de la recent aprovació del Decret 17/2019, que en la fase final de redacció d'aquest Pla ha ampliat la capacitat d'actuacions de l'Ajuntament. Per tant aquests possibles canvis obliguen a mantenir aquesta visió flexible per permetre modificacions durant els anys d'execució.

En la pàgina següent es relacionen les actuacions que es proposen, enquadrades en els objectius generals i estratègies definides, i es classifiquen segons el seu origen.

1. Projectar les polítiques d'habitatge a l'àmbit supramunicipal.

1.1. Polítiques d'habitatge amb l'Àrea Metropolitana de Barcelona:

- 1.1.1. Consorci per a la Promoció d'Habitatges Protegits al Masnou
- 1.1.2. Cessió de sòl per a la construcció d'habitatge protegit

1.2. Polítiques d'habitatge amb municipis limítrofs:

- 1.2.1. Cooperació en matèria d'habitatge a la Mancomunitat Intermunicipal de Serveis d'Alella, el Masnou i Teià

2. Estructuració de recursos municipals per a les polítiques d'habitatge.

2.1. Reordenar els recursos humans i tècnics a les polítiques locals d'habitatge:

- 2.1.1. Oficina Local d'Habitatge
- 2.1.2. Dotar de més recursos humans l'Oficina Local d'Habitatge
- 2.1.3. Campanyes informatives
- 2.1.4. Taula tècnica de coordinació municipal
- 2.1.5. Taula de coordinació interadministrativa
- 2.1.6. Taula social d'habitatge
- 2.1.7. Observatori de l'Habitatge

2.2. Nous instruments administratius:

- 2.2.1. Actualització i dotació anual de l'inventari de patrimoni públic de sòl i habitatge
- 2.2.2. Creació del Registre de solars sense edificar
- 2.2.3. Modificació del planejament urbanístic que amplii la possibilitat de nous habitatges
- 2.2.4. Regulació de l'atorgament de llicències per a habitatges d'ús turístic

3. Atendre les necessitats dels col·lectius amb dificultats d'accés i manteniment de l'habitatge.

3.1. Promoció de nou habitatge assequible:

- 3.1.1. Promoció d'habitatge dotacional per a gent gran
- 3.1.2. Promoció d'habitatge protegit PAU Illa Centre-DOGI
- 3.1.3. Promoció d'habitatge protegit a l'antiga caserna de la Guàrdia Civil
- 3.1.4. Promoció d'habitatge mitjançant la cessió de sòl per a cooperatives d'habitatge
- 3.1.5. Noves promocions d'habitatge de protecció oficial
- 3.1.6. Compra d'habitatge protegit de les noves promocions per a gestió municipal

3.2. Actuació sobre el mercat lliure per a l'ús social:

- 3.2.1. Borsa de lloguer social
- 3.2.2. Estudi sobre la transformació de locals buits en habitatges d'ús social
- 3.2.3. Exercici del dret de tanteig i retracte

3.3. Ajuts a l'emancipació i manteniment de l'habitatge:

- 3.3.1. Informació i tramitació d'ajuts de la Generalitat per a l'accés i el manteniment de l'habitatge
- 3.3.2. Ajuts socials a l'habitatge
- 3.3.3. Registre de sol·licitants d'habitatge protegit
- 3.3.4. Mesa de valoracions de situació d'emergència
- 3.3.5. Servei d'intermediació en Deutes de l'Habitatge (SIDH)
- 3.3.6. Servei d'informació especialitzada en matèria d'habitatge
- 3.3.7. Subvencions municipals a famílies per a l'accés i el manteniment de l'habitatge habitual
- 3.3.8. Incentivar projectes de masoveria urbana
- 3.3.9. Programa d'Habitatge Intergeneracional

4. Millora de la qualitat del parc residencial.

4.1. Millora de l'accessibilitat.

- 4.1.1. Ajuts municipals per a la millora de l'accessibilitat dels edificis d'habitatges
- 4.1.3. Arranjaments en habitatges de gent gran

4.3. Millora de la infraestructura i condicionament dels edificis d'habitatges:

- 4.3.1. Ajuts municipals a la rehabilitació
- 4.3.2. Exempcions fiscals a la rehabilitació
- 4.3.3. Tramitació dels ajuts de la Generalitat a la rehabilitació

3.4. Foment de l'ús residencial d'habitatges buits o turístics:

- 3.4.1. Elaboració i manteniment del cens d'habitatges buits del municipi
- 3.4.2. Elaboració i manteniment del cens d'habitatges d'ús turístic en situació irregular
- 3.4.3. Inspecció per a la detecció de l'ús anòmal i mal estat de l'habitatge
- 3.4.4. Accions en els habitatges buits d'entitats financeres.

4.2. Sostenibilitat dels habitatges i lluita contra la pobresa energètica:

- 4.2.1. Ajuts municipals per a la promoció de les energies renovables
- 4.2.2. Auditories i millora d'eficiència energètica als habitatges

Actuacions que l'Ajuntament del Masnou ja venia desenvolupant fins el 2020

Noves actuacions sorgides del procés participatiu, o sorgides de la coordinació entre Ajuntament, Diputació i equip redactor.

8.2. Actuacions

S'han ordenat i classificat les actuacions en cada línia estratègica d'actuació, dins de cada objectiu estratègic. D'aquesta manera es fa més fàcil la seva localització i entendre a quins objectius estratègics respon l'actuació.

Així mateix, les actuacions segueixen la codificació amb la mateixa lògica que hem elaborat la codificació dels objectius i estratègies. Així, l'actuació 1.2.3 significa que estarem fent referència a la tercera actuació dins la línia estratègica 2 de l'objectiu estratègic 1.

Així, quan fem referència a un codi d'actuació podrem localitzar ràpidament on es troba en la relació de fitxes.

El contingut de cada fitxa és el següent:

- **Actuació:** codi i títol de l'actuació.
- **Contingut:** breu explicació de l'actuació.
- **Objectius:** objectius específics de l'actuació.
- **Beneficiaris:** persones a qui va destinada l'actuació.
- **Calendari:** s'han ombrejat els anys durant els qual es preveu executar l'acció.
- **Pressupost:** pressupost que hi destina l'Ajuntament (Aj) o altres administracions (AI).
- **Gestió:** regidoria municipal a qui correspon gestionar l'actuació.
- **Altres agents:** altres administracions que intervenen en la gestió de l'actuació.
- **Indicadors:**
 - **Gestió:** indicador per mesurar els resultats de l'actuació.
 - **Impacte:** indicador per mesurar els resultats sobre la problemàtica concreta que es vol atacar.

1. Projectar les polítiques d'habitatge a l'àmbit supramunicipal.**1.1. Polítiques d'habitatge amb l'Àrea Metropolitana de Barcelona.****ACTUACIÓ:****1.1.1. Consorci per a la Promoció d'Habitatges Protegits al Masnou**

DESCRIPCIÓ	<p>i Contingut: El desembre de 2018 l'Ajuntament del Masnou i l'Àrea Metropolitana de Barcelona van constituir el Consorci per a la Promoció d'Habitatges Protegits al Masnou. El principal objectiu d'aquest Consorci és la construcció d'habitatge protegit. La constitució del Consorci es va aprovar per unanimitat al Ple de 15 de febrer de 2018, i posteriorment el Consell Metropolità de l'AMB el 27 de febrer. Es va constituir formalment el 20 de desembre de 2018.</p>																					
	<p>🎯 Objectius:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Construir habitatge protegit per a ciutadans i ciutadanes del Masnou. • Realitzar polítiques d'habitatge supramunicipals en col·laboració amb l'AMB. 																					
	<p>👥 Beneficiaris:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Persones del Masnou amb dificultats d'accés al mercat lliure. 																					
EXECUCIÓ	<p>📅 Calendari:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		2020	2021	2022	2023	2024	2025														
		2020	2021	2022	2023	2024	2025															
	<p>€ Pressupost: Sense pressupost associat</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Aj</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Al</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		2020	2021	2022	2023	2024	2025	Aj							Al						
	2020	2021	2022	2023	2024	2025																
Aj																						
Al																						
<p>💡 Gestió:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alcaldia. • Regidoria d'Habitatge. 																						
	<p>⚙️ Altres agents:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Àrea Metropolitana de Barcelona 																					
	<p>📊 Indicadors:</p> <table border="1"> <tr> <td style="width: 30%;"></td> <td>Gestió:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Impacte:</td> </tr> </table>		Gestió:		Impacte:																	
	Gestió:																					
	Impacte:																					

ACTUACIÓ:

1.1.2. Cessió de sòl per a la construcció d'habitatge protegit

DESCRIPCIÓ	<p>i Contingut: L'Ajuntament del Masnou ha cedit a l'Àrea Metropolitana de Barcelona els solars Unitat 1 Àmbit Caserna i PAU Illa Centre per a la construcció d'habitatge protegit. Els habitatges que es construïran en cada solar seran:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Unitat 1 Àmbit Caserna: 46. • Pau Illa Centre: 62. <p>Un 40% dels habitatges construïts seran destinats a lloguer, i un 60% a venda.</p>																						
	<p>🎯 Objectius:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Construir habitatge protegit per a ciutadans i ciutadanes del Masnou. • Realitzar polítiques d'habitatge supramunicipals en col·laboració amb l'AMB. 																						
	<p>👤 Beneficiaris:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Persones del Masnou amb dificultats d'accés al mercat lliure. 																						
EXECUCIÓ	<p>📅 Calendari:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		2020	2021	2022	2023	2024	2025															
		2020	2021	2022	2023	2024	2025																
	<p>€ Pressupost: Sense pressupost associat</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Aj</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Al</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		2020	2021	2022	2023	2024	2025	Aj							Al							
		2020	2021	2022	2023	2024	2025																
Aj																							
Al																							
<p>🧠 Gestió: Regidoria d'Urbanisme</p>																							
<p>⚙️ Altres agents: Regidoria d'Habitatge. Àrea Metropolitana de Barcelona</p>																							
<p>📄 Indicadors:</p> <table border="1"> <tr> <td>Gestió:</td> <td>• Nombre de metres quadrats cedits.</td> </tr> <tr> <td>Impacte:</td> <td></td> </tr> </table>	Gestió:	• Nombre de metres quadrats cedits.	Impacte:																				
Gestió:	• Nombre de metres quadrats cedits.																						
Impacte:																							

1.2. Polítiques d'habitatge amb municipis limítrofs**ACTUACIÓ:****1.2.1. Cooperació en matèria d'habitatge a la Mancomunitat Intermunicipal de Serveis d'Alella, el Masnou i Teià**

DESCRIPCIÓ	<p>i Contingut: Per a la cooperació en polítiques d'habitatge amb els municipis limítrofs s'aprofitarà la Mancomunitat Intermunicipal de Serveis d'Alella, el Masnou i Teià. Aquesta Mancomunitat té com a objecte principal la cooperació en matèria de gestió de residus, però els seus estatuts permeten ampliar la cooperació a altres matèries. L'Ajuntament del Masnou proposarà a la resta de municipi treballar conjuntament en polítiques d'habitatge en el marc d'aquesta mancomunitat o de qualsevol altre espai que s'acordi.</p>																						
	<p>🎯 Objectius:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cooperar a nivell supramunicipal amb municipis limítrofs en polítiques d'habitatge. 																						
	<p>👥 Beneficiaris:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tota la població dels municipis del Masnou, Alella i Teià. 																						
EXECUCIÓ	<p>📅 Calendari:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		2020	2021	2022	2023	2024	2025															
		2020	2021	2022	2023	2024	2025																
	<p>€ Pressupost: Sense pressupost associat</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Aj</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Al</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		2020	2021	2022	2023	2024	2025	Aj							Al							
		2020	2021	2022	2023	2024	2025																
Aj																							
Al																							
<p>💡 Gestió:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alcaldia. • Regidoria d'Habitatge. 																							
<p>⚙️ Altres agents:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ajuntament d'Alella. • Ajuntament de Teià 																							
	<p>📊 Indicadors:</p> <table border="1"> <tr> <td style="width: 30%;"></td> <td>Gestió:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Impacte:</td> </tr> </table>		Gestió:		Impacte:																		
	Gestió:																						
	Impacte:																						

2.1. Reordenar els recursos humans i tècnics a les polítiques locals d'habitatge**ACTUACIÓ:**

2.1.1. Oficina Local d'Habitatge

DESCRIPCIÓ	<p>i Contingut: L'Oficina Local d'Habitatge és l'òrgan administratiu municipal des del qual es gestionen les principals polítiques d'habitatge de l'Ajuntament, i en col·laboració amb la Generalitat de Catalunya. Atén les demandes d'informació de la ciutadania, realitza les tramitacions dels ajuts atorgats per la Generalitat, gestiona la Borsa de lloguer social, el registre de sol·licitants d'habitatge protegit, els ajuts municipals a l'habitatge, i fa el seguiment de la resta de polítiques d'habitatge de l'Ajuntament.</p>																					
	<p>🎯 Objectius:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gestionar les polítiques d'habitatge que competencialment té assignades l'Ajuntament del Masnou. • Atendre i informar la ciutadania en matèria d'habitatge. 																					
	<p>👥 Beneficiaris:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tota la població del Masnou. 																					
EXECUCIÓ	<p>📅 Calendari:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		2020	2021	2022	2023	2024	2025														
		2020	2021	2022	2023	2024	2025															
	<p>€ Pressupost:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Aj</td> <td>94.724,26 €</td> <td>94.724,26 €</td> <td>94.724,26 €</td> <td>94.724,26 €</td> <td>94.724,26 €</td> <td>94.724,26 €</td> </tr> <tr> <td>Al</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		2020	2021	2022	2023	2024	2025	Aj	94.724,26 €	94.724,26 €	94.724,26 €	94.724,26 €	94.724,26 €	94.724,26 €	Al						
	2020	2021	2022	2023	2024	2025																
Aj	94.724,26 €	94.724,26 €	94.724,26 €	94.724,26 €	94.724,26 €	94.724,26 €																
Al																						
<p>🧠 Gestió:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regidoria d'Habitatge. • Oficina d'Atenció al Ciutadà (OAC). 																						
<p>⚙️ Altres agents:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Agència d'Habitatge de Catalunya (Generalitat). 																						
	<p>📊 Indicadors:</p> <table border="1"> <tr> <td style="width: 30%;"></td> <td> <p>Gestió:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'usuaris atesos. • Nombre de tràmits de l'AHC realitzats. • Nombre de tràmits d'ajuts municipals realitzats. </td> </tr> <tr> <td></td> <td> <p>Impacte:</p> </td> </tr> </table>		<p>Gestió:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'usuaris atesos. • Nombre de tràmits de l'AHC realitzats. • Nombre de tràmits d'ajuts municipals realitzats. 		<p>Impacte:</p>																	
	<p>Gestió:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'usuaris atesos. • Nombre de tràmits de l'AHC realitzats. • Nombre de tràmits d'ajuts municipals realitzats. 																					
	<p>Impacte:</p>																					

ACTUACIÓ:

2.1.2. Dotar de més recursos humans l'Oficina Local d'Habitatge

DESCRIPCIÓ	<p>i Contingut:</p> <p>El creixement del nombre d'actuacions en matèria d'habitatge que suposa l'aprovació d'aquest Pla, comportarà un necessari increment de recursos humans que, atesa la situació normativa actual que no permet als ajuntament incrementar el nombre de treballadors públics de forma estable, s'ha de proveir de manera externa ja sigui mitjançant organismes supramunicipals o bé empreses i entitats sense ànim de lucre que gestionin programes concrets.</p> <p>S'estima que per a aquest creixement serà necessari :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Increment de la dedicació de la responsable de l'OLH a jornada completa. • Administratiu/va per a la gestió de nous ajuts i programes. • Administratiu/va contractat amb plans d'ocupació (6 mesos) per a la temporada de tràmits de subvencions. 																						
	<p>🎯 Objectius:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Incrementar les polítiques municipals d'habitatge. • Atendre millor la ciutadania en matèria d'habitatge. 																						
	<p>👥 Beneficiaris:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tota la població del Masnou. 																						
	<p>📅 Calendari:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			2020	2021	2022	2023	2024	2025														
	2020	2021	2022	2023	2024	2025																	
EXECUCIÓ	<p>€ Pressupost:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Aj</td> <td>35.000,00 €</td> <td>35.000,00 €</td> <td>35.000,00 €</td> <td>35.000,00 €</td> <td>35.000,00 €</td> <td>35.000,00 €</td> </tr> <tr> <td>Al</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		2020	2021	2022	2023	2024	2025	Aj	35.000,00 €	35.000,00 €	35.000,00 €	35.000,00 €	35.000,00 €	35.000,00 €	Al							
		2020	2021	2022	2023	2024	2025																
	Aj	35.000,00 €	35.000,00 €	35.000,00 €	35.000,00 €	35.000,00 €	35.000,00 €																
	Al																						
<p>🧠 Gestió:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regidoria d'Habitatge. 																							
<p>⚙️ Altres agents:</p>																							
<p>📊 Indicadors:</p> <table border="1"> <tr> <td style="width: 30%;"></td> <td> <p>Gestió:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'hores totals de dedicació de RRHH a polítiques de l'OLH. </td> </tr> <tr> <td></td> <td> <p>Impacte:</p> </td> </tr> </table>		<p>Gestió:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'hores totals de dedicació de RRHH a polítiques de l'OLH. 		<p>Impacte:</p>																			
	<p>Gestió:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'hores totals de dedicació de RRHH a polítiques de l'OLH. 																						
	<p>Impacte:</p>																						

ACTUACIÓ:

2.1.3. Campanyes informatives

DESCRIPCIÓ	<p>i Contingut: Algunes de les polítiques que impulsa l'Ajuntament no han tingut l'impacte esperat, i en alguns casos no s'han esgotat els recursos pressupostats. Tot i que l'anàlisi del PLH confirmen la necessitat d'aquestes polítiques, es considera que cal un major impacte mediàtic per tal de donar a conèixer aquestes iniciatives. Per això es proposa una acció consistent en campanyes comunicatives, que en termes generals implicarà:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Edició i repartiment (bustiada) anual d'un tríptic informatiu sobre els ajuts municipals i de la Generalitat en matèria d'habitatge. • Reserva d'un espai informatiu al butlletí i la web municipal on s'informi de les novetats en matèria d'habitatge. • Incloure informació de cada servei o política municipal a la web de l'Ajuntament. 																						
	<p>🎯 Objectius:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Incrementar la informació de les polítiques d'habitatge cap a la ciutadania. 																						
	<p>👥 Beneficiaris:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tota la població del Masnou. 																						
EXECUCIÓ	<p>📅 Calendari:</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr style="background-color: #800000; color: white;"> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr style="background-color: #f08080;"> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	2020	2021	2022	2023	2024	2025																
	2020	2021	2022	2023	2024	2025																	
	<p>€ Pressupost:</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr style="background-color: #800000; color: white;"> <th></th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Aj</td> <td>2.000,00 €</td> <td>2.000,00 €</td> <td>2.000,00 €</td> <td>2.000,00 €</td> <td>2.000,00 €</td> <td>2.000,00 €</td> </tr> <tr> <td>Al</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		2020	2021	2022	2023	2024	2025	Aj	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	Al							
		2020	2021	2022	2023	2024	2025																
Aj	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €																	
Al																							
<p>🧠 Gestió:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regidoria d'Habitatge. • Departament de Comunicació. 																							
<p>⚙️ Altres agents:</p>																							
	<p>📊 Indicadors:</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%; vertical-align: top;">Gestió:</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> • Increment de sol·licituds en les convocatòries de subvencions. </td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">Impacte:</td> <td></td> </tr> </table>	Gestió:	<ul style="list-style-type: none"> • Increment de sol·licituds en les convocatòries de subvencions. 	Impacte:																			
Gestió:	<ul style="list-style-type: none"> • Increment de sol·licituds en les convocatòries de subvencions. 																						
Impacte:																							

ACTUACIÓ:

2.1.4. Taula tècnica de coordinació municipal

DESCRIPCIÓ	<p>i Contingut: Les polítiques municipals d'habitatges són força transversals, i impliquen diferents regidories i àrees de gestió municipals: Serveis Socials, Urbanisme, Habitatge, Padró, Intervenció... Aquesta dispersió sovint provoca una visió segmentada de les polítiques, i la descoordinació entre agents del mateix ajuntament. La Taula tècnica de coordinació municipal és un espai intern de comunicació i coordinació per al seguiment i execució del PLH, on hi seran presents tots els responsables polítics i tècnics de les diferents actuacions previstes en aquest Pla, convocats per la Regidoria d'Habitatge. Caldrà establir un calendari periòdic de reunions per facilitar el seu funcionament.</p>													
	<p>Objectius: • Millorar la coordinació municipal de les polítiques d'habitatge.</p>													
	<p>Beneficiaris: • Tota la ciutadania del Masnou.</p>													
EXECUCIÓ	<p>Calendari:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	2020	2021	2022	2023	2024	2025							
	2020	2021	2022	2023	2024	2025								
	<p>Pressupost:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="6">Sense pressupost associat</td> </tr> </tbody> </table>	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Sense pressupost associat						
	2020	2021	2022	2023	2024	2025								
	Sense pressupost associat													
Aj														
Al														
<p>Gestió: • Regidoria d'Habitatge.</p>														
<p>Altres agents:</p>														
<p>Indicadors:</p> <table border="1"> <tr> <td>Gestió:</td> <td>• Nombre de reunions a l'any.</td> </tr> <tr> <td>Impacte:</td> <td></td> </tr> </table>	Gestió:	• Nombre de reunions a l'any.	Impacte:											
Gestió:	• Nombre de reunions a l'any.													
Impacte:														





ACTUACIÓ:

2.1.5. Taula de coordinació interadministrativa

DESCRIPCIÓ	<p>i Contingut:</p> <p>La dispersió competencial entre diferents administracions fa recomanable la coordinació entre aquestes. A més, el Decret 17/2019 estableix l'actuació concertada de la Generalitat amb els municipis inclosos en àrees de demanda forta i acreditada. Per aquests motius l'Ajuntament iniciarà els tràmits per realitzar aquesta concertació amb Generalitat i Àrea Metropolitana de Barcelona</p> <p>Per tal de facilitar la coordinació entre administracions i unificar criteris de gestió establerts en aquest PLH, aquesta Taula de coordinació es constitueix com un espai de relació entre administracions, que es reunirà un mínim d'un cop a l'any convocats per l'Alcaldia.</p> <p>Es proposarà a l'Agència d'Habitatge i a l'Àrea Metropolitana la creació d'aquesta Taula a partir dels convenis de col·laboració ja existents amb ambdues institucions, i amb la signatura d'un programa d'acció concertada, tal com estableix el Decret 17/2019..</p>													
	<p>Objectius:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Millorar la coordinació interadministrativa i la proximitat de serveis a la ciutadania. 													
	<p>Beneficiaris:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tota la ciutadania del Masnou. 													
EXECUCIÓ	<p>Calendari:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	2020	2021	2022	2023	2024	2025							
	2020	2021	2022	2023	2024	2025								
	<p>Pressupost:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="6">Sense pressupost associat</td> </tr> </tbody> </table>	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Sense pressupost associat						
	2020	2021	2022	2023	2024	2025								
Sense pressupost associat														
<p>Gestió:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alcaldia. • Regidoria d'Habitatge. 														
<p>Altres agents:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Generalitat de Catalunya. • Diputació de Barcelona. • Àrea Metropolitana de Barcelona. • Consell Comarcal del Maresme. 														
<p>Indicadors:</p> <table border="1"> <tr> <td>Gestió:</td> <td>• Nombre de reunions a l'any.</td> </tr> <tr> <td>Impacte:</td> <td></td> </tr> </table>	Gestió:	• Nombre de reunions a l'any.	Impacte:											
Gestió:	• Nombre de reunions a l'any.													
Impacte:														

ACTUACIÓ:

2.1.6. Taula social d'habitatge

DESCRIPCIÓ	 Contingut: La Taula social d'habitatge serà un espai de participació i cooperació amb entitats del municipi que treballen en aquest àmbit, per tal de compartir l'evolució de l'estat de l'habitatge i el seguiment de les actuacions d'aquest Pla. Es preveu la possibilitat que aquesta Taula es traslladi a la Mancomunitat Intermunicipal de Serveis d'Alella, el Masnou i Teià si els municipis involucrats ho consideren un instrument efectiu per a la participació i cooperació intermunicipal amb la societat civil.													
	 Objectius: <ul style="list-style-type: none">• Promoure la participació ciutadana, especialment de les entitats especialitzades, en matèria d'habitatge.													
	 Beneficiaris: <ul style="list-style-type: none">• Tota la població dels municipis del Masnou, Alella i Teià.													
EXECUCIÓ	 Calendari: <table border="1"><thead><tr><th>2020</th><th>2021</th><th>2022</th><th>2023</th><th>2024</th><th>2025</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>	2020	2021	2022	2023	2024	2025							
	2020	2021	2022	2023	2024	2025								
	 Pressupost: <table border="1"><thead><tr><th>2020</th><th>2021</th><th>2022</th><th>2023</th><th>2024</th><th>2025</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>	2020	2021	2022	2023	2024	2025							
	2020	2021	2022	2023	2024	2025								
Aj	Sense pressupost associat													
AI														
 Gestió: <ul style="list-style-type: none">• Alcaldia.• Regidoria d'Habitatge.														
 Altres agents: <ul style="list-style-type: none">• Ajuntament d'Alella.• Ajuntament de Teià														
 Indicadors: <table border="1"><tr><td>Gestió:<ul style="list-style-type: none">• Nombre de sessions/any de la Taula.</td></tr><tr><td>Impacte:</td></tr></table>	Gestió: <ul style="list-style-type: none">• Nombre de sessions/any de la Taula.	Impacte:												
Gestió: <ul style="list-style-type: none">• Nombre de sessions/any de la Taula.														
Impacte:														

ACTUACIÓ:

2.1.7. Observatori de l'Habitatge

DESCRIPCIÓ	i Contingut: Les polítiques d'habitatge requereixen d'un constant seguiment per avaluar el seu impacte en el marc d'un mercat canviant. Per tal de poder realitzar aquest seguiment es proposa fer-ho amb un informe anual, a partir de la informació disponible en els observatoris de la Diputació de Barcelona i la Generalitat de Catalunya, per tal d'informar de l'evolució del mercat de l'habitatge en el municipi del Masnou. Aquest informe es pot complementar amb el seguiment de les polítiques d'habitatge que s'estan executant. Es preveu la possibilitat que aquest Observatori es traslladi a la Mancomunitat Intermunicipal de Serveis d'Alella, el Masnou i Teià si els municipis involucrats ho consideren un instrument efectiu per a la participació i cooperació intermunicipal amb la societat civil.																			
	🎯 Objectius: • Fer seguiment i avaluació de les polítiques d'habitatge per adaptar-les als canvis socials i territorials que s'esdevinguin.																			
	👤 Beneficiaris: • Tota la població del Masnou.																			
EXECUCIÓ	📅 Calendari: <table border="1"><thead><tr><th>2020</th><th>2021</th><th>2022</th><th>2023</th><th>2024</th><th>2025</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>	2020	2021	2022	2023	2024	2025													
	2020	2021	2022	2023	2024	2025														
	€ Pressupost: <table border="1"><thead><tr><th>2020</th><th>2021</th><th>2022</th><th>2023</th><th>2024</th><th>2025</th></tr></thead><tbody><tr><td>Aj</td><td colspan="5">Sense pressupost associat</td></tr><tr><td>AI</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Aj	Sense pressupost associat					AI						
	2020	2021	2022	2023	2024	2025														
	Aj	Sense pressupost associat																		
AI																				
🧠 Gestió: • Regidoria d'Habitatge. • Regidoria d'Acció Social.																				
⚙️ Altres agents: • Ajuntament d'Alella. • Ajuntament de Teià																				
📊 Indicadors: <table border="1"><tr><td>Gestió:</td><td>• Nombre d'informes anuals i presentacions realitzades.</td></tr><tr><td>Impacte:</td><td></td></tr></table>	Gestió:	• Nombre d'informes anuals i presentacions realitzades.	Impacte:																	
Gestió:	• Nombre d'informes anuals i presentacions realitzades.																			
Impacte:																				

2.2. Nous instruments administratius

ACTUACIÓ:

2.2.1. Actualització i dotació anual de l'inventari de patrimoni públic de sòl i habitatge

DESCRIPCIÓ	<p>i Contingut: L'Ajuntament del Masnou va constituir l'inventari del patrimoni públic de sòl i habitatge el 2011. Actualment el contingut d'aquest inventari s'ha d'actualitzar per dotar-lo amb el patrimoni per destinar a polítiques d'habitatge, i retirar aquell que ja no té aquesta finalitat. A més, el Decret 17/2019 obliga els ajuntaments a actualitzar permanentment l'inventari (cada any en municipis de demanda forta i acreditada com és el cas del Masnou), així com a inscriure'l al Registre de planejament urbanístic. Aquesta primera inscripció s'haurà d'haver fet abans de finalitzar l'any 2020. No es podrà alienar cap bé o dret si no està inventariat i inscrit al Registre. Es proposa dotar i actualitzar anualment l'inventari amb els recursos econòmics no esgotats del pressupost de l'any anterior, per tal de destinar-los en el futur a realitzar inversions de compra de sòl i habitatge.</p>													
	<p>Objectius: • Promoure la inversió econòmica i de patrimoni en polítiques d'habitatge.</p>													
	<p>Beneficiaris: • Tota la població del Masnou.</p>													
EXECUCIÓ	<p>Calendari:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	2020	2021	2022	2023	2024	2025							
	2020	2021	2022	2023	2024	2025								
	<p>€ Pressupost:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="6">Sense pressupost associat</td> </tr> </tbody> </table>	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Sense pressupost associat						
	2020	2021	2022	2023	2024	2025								
	Sense pressupost associat													
Aj														
Al														
<p>Gestió: • Regidoria d'Habitatge. • Regidoria d'Urbanisme. • Intervenció.</p>														
<p>Altres agents:</p>														
<p>Indicadors:</p> <table border="1"> <tr> <td>Gestió:</td> <td>• Dotació anual de l'inventari.</td> </tr> <tr> <td>Impacte:</td> <td></td> </tr> </table>	Gestió:	• Dotació anual de l'inventari.	Impacte:											
Gestió:	• Dotació anual de l'inventari.													
Impacte:														

ACTUACIÓ:

2.2.2. Creació del Registre de solars sense edificar

DESCRIPCIÓ	<p>Contingut:</p> <p>La creació d'aquest Registre de solars sense edificar, regulat en els articles 175 a 186 del TRLUC, té l'objectiu de fer seguiment del sòl disponible per a edificar habitatge dins el terme municipal, que es proposa concentrar en el plurifamiliar.</p> <p>Un cop completat el Registre i valorat la tipologia de solars disponibles per edificar en el municipi, es valoraran altres actuacions que se'n puguin desprendre.</p>													
	<p>Objectius:</p> <ul style="list-style-type: none"> Promoure la construcció d'habitatge protegit o d'ús social. 													
	<p>Beneficiaris:</p> <ul style="list-style-type: none"> Tota la població del Masnou. 													
EXECUCIÓ	<p>Calendari:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	2020	2021	2022	2023	2024	2025							
	2020	2021	2022	2023	2024	2025								
	<p>Pressupost:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="6">Sense pressupost associat</td> </tr> </tbody> </table>	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Sense pressupost associat						
	2020	2021	2022	2023	2024	2025								
Sense pressupost associat														
Aj	Sense pressupost associat													
Al														
<p>Gestió:</p> <ul style="list-style-type: none"> Regidoria d'Habitatge. Regidoria d'Urbanisme. 														
<p>Altres agents:</p>														
<p>Indicadors:</p> <table border="1"> <tr> <td>Gestió:</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> Nombre de solars inclosos en el Registre. </td> </tr> <tr> <td>Impacte:</td> <td></td> </tr> </table>	Gestió:	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de solars inclosos en el Registre. 	Impacte:											
Gestió:	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de solars inclosos en el Registre. 													
Impacte:														

ACTUACIÓ:

2.2.3. Modificació del planejament urbanístic que amplii la possibilitat de nous habitatges

DESCRIPCIÓ	<p>Contingut:</p> <p>La modificació que es proposa, i que s'haurà de concretar en l'expedient de modificació del planejament, hauria d'orientar-se a diferents estratègies:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Densificar l'habitatge en zones d'habitatge unifamiliar entremitgeres (nucli antic i eixample) per poder aixecar més plantes o dividir els edificis perquè esdevinguin plurifamiliars.2. Qualificar noves zones residencials. <p>Per a la modificació del planejament caldrà tenir en compte la modificació normativa que el Decret 17/2019 estableix en referència a la reserva d'habitatge de protecció oficial (art. 13).</p>																							
	<p>Objectius:</p> <ul style="list-style-type: none">• Promoure una major reserva d'habitatge en el municipi, tant pel mercat lliure com d'habitatge protegit.																							
	<p>Beneficiaris:</p> <ul style="list-style-type: none">• Tota la població del Masnou.																							
EXECUCIÓ	<p>Calendari:</p> <table border="1"><thead><tr><th>2020</th><th>2021</th><th>2022</th><th>2023</th><th>2024</th><th>2025</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>	2020	2021	2022	2023	2024	2025																	
	2020	2021	2022	2023	2024	2025																		
	<p>Pressupost:</p> <table border="1"><thead><tr><th>2020</th><th>2021</th><th>2022</th><th>2023</th><th>2024</th><th>2025</th></tr></thead><tbody><tr><td>Aj</td><td colspan="5">Sense pressupost associat</td></tr><tr><td>AI</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Aj	Sense pressupost associat					AI										
	2020	2021	2022	2023	2024	2025																		
Aj	Sense pressupost associat																							
AI																								
<p>Gestió:</p> <ul style="list-style-type: none">• Regidoria d'Urbanisme.																								
<p>Altres agents:</p> <ul style="list-style-type: none">• Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya.																								
	<p>Indicadors:</p> <table border="1"><tr><td>Gestió:</td><td>• Nova superfície destinada a la construcció d'habitatge.</td></tr><tr><td>Impacte:</td><td></td></tr></table>	Gestió:	• Nova superfície destinada a la construcció d'habitatge.	Impacte:																				
Gestió:	• Nova superfície destinada a la construcció d'habitatge.																							
Impacte:																								

ACTUACIÓ:

2.2.4. Regulació de l'atorgament de llicències per a habitatges d'ús turístic

DESCRIPCIÓ	<p>Contingut:</p> <p>El 7 de juny de 2018 la Junta de Govern Local de l'Ajuntament del Masnou va aprovar una moratòria d'un any per a l'atorgament de llicències d'allotjament turístic arran de constatar l'augment notable en el nombre d'habitatges amb llicència d'ús turístic. Posteriorment el 21 de març de 2019 el plenari de l'Ajuntament va fer l'aprovació inicial de la normativa per a l'atorgament de llicències mitjançant modificació del Pla general d'ordenació urbanística del Masnou (PGOUM), i que va ser aprovat provisionalment el 21 de novembre de 2019. La nova regulació divideix el municipi en dues zones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zona A, on no es podrà atorgar cap llicència més, i • Zona B, on es podrà concedir llicència a habitatges unifamiliars aïllats de més de 150 metres quadrats. <p>El proper pas serà l'aprovació definitiva amb el vistiplau previ del Departament de Territori de la Generalitat de Catalunya.</p>																			
	<p>Objectius:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Limitar el nombre d'habitatges que es destinen a ús turístic per mantenir els habitatges destinats a ús residencial. 																			
	<p>Beneficiaris:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tota la població del Masnou. 																			
EXECUCIÓ	<p>Calendari:</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr style="background-color: #800000; color: white;"> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr style="background-color: #f08080;"> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	2020	2021	2022	2023	2024	2025													
	2020	2021	2022	2023	2024	2025														
	<p>Pressupost:</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr style="background-color: #800000; color: white;"> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="6">Aj Sense pressupost associat</td> </tr> <tr> <td>Al</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Aj Sense pressupost associat						Al						
	2020	2021	2022	2023	2024	2025														
	Aj Sense pressupost associat																			
Al																				
<p>Gestió:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regidoria d'Urbanisme. 																				
<p>Altres agents:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya. 																				
<p>Indicadors:</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%;"></td> <td> <p>Gestió:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'habitatges amb llicència d'ús turístic. </td> </tr> <tr> <td></td> <td> <p>Impacte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'habitatges d'ús residencial. </td> </tr> </table>		<p>Gestió:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'habitatges amb llicència d'ús turístic. 		<p>Impacte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'habitatges d'ús residencial. 																
	<p>Gestió:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'habitatges amb llicència d'ús turístic. 																			
	<p>Impacte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'habitatges d'ús residencial. 																			

3.1. Promoció de nou habitatge d'ús social

ACTUACIÓ:

3.1.1. Promoció d'habitatge dotacional per a gent gran

DESCRIPCIÓ	<p>i Contingut: L'Ajuntament del Masnou i l'Institut Català del Sòl (INCASÒL) van signar l'any 2005 conveni per a la construcció de 36 habitatges dotacionals per a gent gran. No va ser fins l'any 2018 que l'INCASÒL va adjudicar la redacció del projecte (198.504,36€) i la direcció de l'execució d'obres (125.720,92€). Actualment l'INCASÒL ha publicat la licitació per a la construcció, manteniment i postvenda dels habitatges (3.688.395,50€) que es preveu finalitzar en el termini d'un any i mig. D'acord amb el conveni, l'Ajuntament del Masnou va cedir el solar sobre el qual s'edificaran els habitatges. Durant la construcció dels habitatges, l'Ajuntament i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya acordaran els criteris per a l'accés mitjançant lloguer dels habitatges.</p>																						
	<p>🎯 Objectius:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Construcció d'habitatges per a gent gran. 																						
	<p>👥 Beneficiaris:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Persones grans en risc d'exclusió residencial. 																						
EXECUCIÓ	<p>📅 Calendari:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		2020	2021	2022	2023	2024	2025															
		2020	2021	2022	2023	2024	2025																
	<p>€ Pressupost:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Aj</td> <td>1.369.225,28 €</td> <td>1.760.000,00 €</td> <td>883.395,50 €</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Al</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		2020	2021	2022	2023	2024	2025	Aj	1.369.225,28 €	1.760.000,00 €	883.395,50 €				Al							
		2020	2021	2022	2023	2024	2025																
Aj	1.369.225,28 €	1.760.000,00 €	883.395,50 €																				
Al																							
<p>🧠 Gestió:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Institut Català del Sòl. • Regidoria d'Urbanisme. • Regidoria d'Acció Social 																							
<p>⚙️ Altres agents:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regidoria d'Habitatge. • Regidoria d'Acció Social. 																							
	<p>📊 Indicadors:</p> <table border="1"> <tr> <td>Gestió:</td> <td>• Nombre d'habitatges construïts. Nombre de famílies allotjades.</td> </tr> <tr> <td>Impacte:</td> <td>• Ràtio de persones grans sobre el total de diagnosticades per Serveis Socials amb necessitats d'habitatge.</td> </tr> </table>	Gestió:	• Nombre d'habitatges construïts. Nombre de famílies allotjades.	Impacte:	• Ràtio de persones grans sobre el total de diagnosticades per Serveis Socials amb necessitats d'habitatge.																		
Gestió:	• Nombre d'habitatges construïts. Nombre de famílies allotjades.																						
Impacte:	• Ràtio de persones grans sobre el total de diagnosticades per Serveis Socials amb necessitats d'habitatge.																						

ACTUACIÓ:

3.1.2. Promoció d'habitatge protegit PAU Illa Centre-DOGI

DESCRIPCIÓ	<p>i Contingut: D'acord amb el conveni signat entre l'Ajuntament del Masnou i l'Àrea Metropolitana de Barcelona per a la construcció d'habitatge protegit, es preveu la construcció de 62 habitatges al sector PAU Illa Centre-DOGI. Actualment l'Institut Metropolità de Promoció de Sòl i Gestió Patrimonial de l'AMB ha publicat la licitació per a la redacció del projecte. Es preveu la finalització de la promoció l'any 2022. Un cop finalitzada la promoció, la Regidoria d'Habitatge i l'Àrea Metropolitana hauran de determinar els criteris d'accés al lloguer i venda d'aquests habitatges.</p>																						
	<p>🎯 Objectius:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Construcció d'habitatges per ciutadans i ciutadanes del Masnou. 																						
	<p>👥 Beneficiaris:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Persones del Masnou amb dificultats d'accés al mercat lliure. 																						
EXECUCIÓ	<p>📅 Calendari:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		2020	2021	2022	2023	2024	2025															
		2020	2021	2022	2023	2024	2025																
	<p>€ Pressupost:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Aj</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>AI</td> <td>2.500.000,00 €</td> <td>2.500.000,00 €</td> <td>2.500.000,00 €</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		2020	2021	2022	2023	2024	2025	Aj							AI	2.500.000,00 €	2.500.000,00 €	2.500.000,00 €				
		2020	2021	2022	2023	2024	2025																
	Aj																						
AI	2.500.000,00 €	2.500.000,00 €	2.500.000,00 €																				
<p>🧠 Gestió:</p> <ul style="list-style-type: none"> • IMPSOL-Àrea Metropolitana de Barcelona. • Regidoria d'Urbanisme 																							
<p>⚙️ Altres agents:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regidoria d'Habitatge. 																							
<p>📊 Indicadors:</p> <p>Gestió:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'habitatges construïts. • Nombre de famílies allotjades. <p>Impacte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ràtio de famílies demandants d'habitatge protegit (demandants empadronats/total població*100). 																							

ACTUACIÓ:

3.1.3. Promoció d'habitatge protegit a l'antiga caserna de la Guàrdia Civil

DESCRIPCIÓ	Contingut: D'acord amb el conveni signat entre l'Ajuntament del Masnou i l'Àrea Metropolitana de Barcelona per a la construcció d'habitatge protegit, es preveu la construcció de 46 habitatges al sector PAU c/Mèxic-La Caserna. Actualment l'Institut Metropolità de Promoció de Sòl i Gestió Patrimonial de l'AMB ha publicat la licitació per a la redacció del projecte. Es preveu la finalització de la promoció l'any 2022. Un cop finalitzada la promoció, la Regidoria d'Habitatge i l'Àrea Metropolitana hauran de determinar els criteris d'accés al lloguer i venda d'aquests habitatges.																			
	Objectius: <ul style="list-style-type: none">• Construcció d'habitatges per a ciutadans i ciutadanes del Masnou.																			
	Beneficiaris: <ul style="list-style-type: none">• Persones del Masnou amb dificultats d'accés al mercat lliure.																			
EXECUCIÓ	Calendari: <table border="1"><thead><tr><th>2020</th><th>2021</th><th>2022</th><th>2023</th><th>2024</th><th>2025</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>	2020	2021	2022	2023	2024	2025													
	2020	2021	2022	2023	2024	2025														
	Pressupost: <table border="1"><thead><tr><th>2020</th><th>2021</th><th>2022</th><th>2023</th><th>2024</th><th>2025</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>1.800.000,00 €</td><td>1.850.000,00 €</td><td>1.850.000,00 €</td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>	2020	2021	2022	2023	2024	2025							1.800.000,00 €	1.850.000,00 €	1.850.000,00 €				
	2020	2021	2022	2023	2024	2025														
1.800.000,00 €	1.850.000,00 €	1.850.000,00 €																		
Gestió: <ul style="list-style-type: none">• IMPSOL-Àrea Metropolitana de Barcelona.• Regidoria d'Urbanisme																				
Altres agents: <ul style="list-style-type: none">• Regidoria d'Habitatge.																				
Indicadors:	<table border="1"><tr><td>Gestió:<ul style="list-style-type: none">• Nombre d'habitatges construïts.• Nombre de famílies allotjades.</td></tr><tr><td>Impacte:<ul style="list-style-type: none">• Ràtio de famílies demandants d'habitatge protegit (demandants empadronats/total població*100).</td></tr></table>	Gestió: <ul style="list-style-type: none">• Nombre d'habitatges construïts.• Nombre de famílies allotjades.	Impacte: <ul style="list-style-type: none">• Ràtio de famílies demandants d'habitatge protegit (demandants empadronats/total població*100).																	
Gestió: <ul style="list-style-type: none">• Nombre d'habitatges construïts.• Nombre de famílies allotjades.																				
Impacte: <ul style="list-style-type: none">• Ràtio de famílies demandants d'habitatge protegit (demandants empadronats/total població*100).																				

ACTUACIÓ:

3.1.4. Promoció d'habitatge mitjançant la cessió de sòl per a cooperatives d'habitatge

DESCRIPCIÓ	<p>i Contingut: En el marc de la cooperació supramunicipal, l'Ajuntament del Masnou explorarà la possibilitat de cedir un solar ubicat en un d'aquests municipis per a una iniciativa de cooperativisme d'habitatge. Actualment ja existeixen grups de persones que estan promovent aquest tipus d'iniciatives, on hi ha diverses persones d'aquests municipis. S'estudiarà conjuntament amb Alella i Teià si la millor fórmula és cedir un solar actualment de titularitat municipal o bé la compra conjunta d'un solar.</p>																			
	<p>Objectius:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Promoure noves fórmules de construcció i tinença d'habitatges. • Facilitar l'accés a l'habitatge a ciutadans i ciutadanes del Masnou. 																			
	<p>Beneficiaris:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Persones del Masnou amb dificultats d'accés al mercat lliure. 																			
EXECUCIÓ	<p>Calendari:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	2020	2021	2022	2023	2024	2025													
	2020	2021	2022	2023	2024	2025														
	<p>Pressupost:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="6">Aj Pressupost a determinar</td> </tr> <tr> <td>Al</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Aj Pressupost a determinar						Al						
	2020	2021	2022	2023	2024	2025														
	Aj Pressupost a determinar																			
Al																				
<p>Gestió:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regidoria d'Habitatge. 																				
<p>Altres agents:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ajuntament d'Alella. • Ajuntament de Teià. 																				
<p>Indicadors:</p> <table border="1"> <tr> <td style="width: 30%;"></td> <td> <p>Gestió:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'habitatges construïts. • Nombre de famílies del Masnou beneficiades. </td> </tr> <tr> <td></td> <td> <p>Impacte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ràtio de famílies demandants d'habitatge protegit (demandants empadronats/total població*100). </td> </tr> </table>		<p>Gestió:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'habitatges construïts. • Nombre de famílies del Masnou beneficiades. 		<p>Impacte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ràtio de famílies demandants d'habitatge protegit (demandants empadronats/total població*100). 																
	<p>Gestió:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'habitatges construïts. • Nombre de famílies del Masnou beneficiades. 																			
	<p>Impacte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ràtio de famílies demandants d'habitatge protegit (demandants empadronats/total població*100). 																			

ACTUACIÓ:

3.1.5. Noves promocions d'habitatge de protecció oficial

DESCRIPCIÓ	<p> Contingut: L'Ajuntament impulsarà la construcció de nou habitatge de protecció en solars de propietat municipal:</p>																																									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Planejament</th> <th>Tipus</th> <th>m2 de sostre</th> <th>Habitatges</th> <th colspan="2">Estat</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Montevideo</td> <td>HPO Dotacional</td> <td>1573</td> <td>22</td> <td colspan="2">Es va aprovar inicialment la MPG per qualificar la finca de sistema d'habitatge dotacional. S'ha d'aprovar provisionalment per l'Ajuntament i definitivament per la CTU.</td> </tr> <tr> <td>Pau Casals</td> <td>HPO Dotacional</td> <td>2322</td> <td>33</td> <td colspan="2">Forma part de la mateixa MPG que Montevideo.</td> </tr> <tr> <td>Almeria</td> <td>HPO lliure</td> <td>3250</td> <td>46</td> <td colspan="2">La MPG ja està aprovada definitivament, resta determinar qui construirà els habitatges i l'equipament de la planta baixa.</td> </tr> <tr> <td>Estampadora</td> <td>HPO lliure</td> <td>6094</td> <td>87</td> <td colspan="2">Encara s'està redactant la MPG.</td> </tr> <tr> <td>Càmping</td> <td>HPO lliure</td> <td>1719</td> <td>25</td> <td colspan="2">S'ha de redactar la proposta de planejament.</td> </tr> </tbody> </table>						Planejament	Tipus	m2 de sostre	Habitatges	Estat		Montevideo	HPO Dotacional	1573	22	Es va aprovar inicialment la MPG per qualificar la finca de sistema d'habitatge dotacional. S'ha d'aprovar provisionalment per l'Ajuntament i definitivament per la CTU.		Pau Casals	HPO Dotacional	2322	33	Forma part de la mateixa MPG que Montevideo.		Almeria	HPO lliure	3250	46	La MPG ja està aprovada definitivament, resta determinar qui construirà els habitatges i l'equipament de la planta baixa.		Estampadora	HPO lliure	6094	87	Encara s'està redactant la MPG.		Càmping	HPO lliure	1719	25	S'ha de redactar la proposta de planejament.	
	Planejament	Tipus	m2 de sostre	Habitatges	Estat																																					
	Montevideo	HPO Dotacional	1573	22	Es va aprovar inicialment la MPG per qualificar la finca de sistema d'habitatge dotacional. S'ha d'aprovar provisionalment per l'Ajuntament i definitivament per la CTU.																																					
	Pau Casals	HPO Dotacional	2322	33	Forma part de la mateixa MPG que Montevideo.																																					
Almeria	HPO lliure	3250	46	La MPG ja està aprovada definitivament, resta determinar qui construirà els habitatges i l'equipament de la planta baixa.																																						
Estampadora	HPO lliure	6094	87	Encara s'està redactant la MPG.																																						
Càmping	HPO lliure	1719	25	S'ha de redactar la proposta de planejament.																																						
<p>S'iniciaran els tràmits de cada sector en funció de l'estat de desenvolupament del sòl, la fórmula per a la seva promoció i finalitat dels habitatges. A aquest efecte, caldrà tenir en compte la reserva d'habitatge protegit que estableix el Decret 17/2019 (art. 13).</p>																																										
<p> Objectius:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Construcció d'habitatge assequible per a ciutadans i ciutadanes del Masnou. 																																										
<p> Beneficiaris:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Persones del Masnou amb dificultats d'accés al mercat lliure 																																										
EXECUCIÓ	<p> Calendari:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>							2020	2021	2022	2023	2024	2025																													
		2020	2021	2022	2023	2024	2025																																			
	<p> Pressupost:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Aj</td> <td colspan="6">Pressupost a determinar</td> </tr> <tr> <td>Al</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>							2020	2021	2022	2023	2024	2025	Aj	Pressupost a determinar						Al																					
		2020	2021	2022	2023	2024	2025																																			
Aj	Pressupost a determinar																																									
Al																																										
<p> Gestió:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regidoria d'Urbanisme. 																																										
<p> Altres agents:</p>																																										
<p> Indicadors:</p> <table border="1"> <tr> <td style="width: 30%;"></td> <td> <p>Gestió:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'habitatges construïts. • Nombre de famílies allotjades. </td> </tr> <tr> <td></td> <td> <p>Impacte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ràtio de famílies demandants d'habitatge protegit (demandants empadronats/total població*100). </td> </tr> </table>							<p>Gestió:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'habitatges construïts. • Nombre de famílies allotjades. 		<p>Impacte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ràtio de famílies demandants d'habitatge protegit (demandants empadronats/total població*100). 																																	
	<p>Gestió:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'habitatges construïts. • Nombre de famílies allotjades. 																																									
	<p>Impacte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ràtio de famílies demandants d'habitatge protegit (demandants empadronats/total població*100). 																																									

ACTUACIÓ:

3.1.6. Compra d'habitatge protegit de les noves promocions per a gestió municipal

DESCRIPCIÓ	<p>i Contingut:</p> <p>Atès que l'Ajuntament del Masnou té interès en tenir una borsa d'habitatge de titularitat i gestió municipal per a emergències de Serveis Socials, es proposarà a l'AMB la compra de 5 dels habitatges que es construiran als sectors PAU Illa Centre i La Caserna.</p> <p>A tal efecte, es modificarà el conveni de col·laboració perquè es contempli aquesta compra per part de l'Ajuntament. El pressupost que es destina l'any 2022 és un preu aproximat a raó d'uns 120 mil euros per habitatge. Es sol·licitarà a la Diputació subvenció per a l'adquisició d'aquests habitatges (fins 35.000€). Una altra possible font de finançament pot provenir del Plan Estatal de Vivienda. El finançament previst pels anys 2020 i 2021 correspon a partides pressupostàries no esgotades, però es preveu que la seva aplicació es faci a partir de 2022, quan els habitatges estaran finalitzats.</p>																						
	<p>🎯 Objectius:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Destinar habitatge a necessitats d'emergència social per a famílies en situació d'exclusió residencial. 																						
	<p>👤 Beneficiaris:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Famílies en situació d'exclusió residencial. 																						
EXECUCIÓ	<p>📅 Calendari:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		2020	2021	2022	2023	2024	2025															
		2020	2021	2022	2023	2024	2025																
	<p>€ Pressupost:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Aj</td> <td>250.000,00 €</td> <td>250.000,00 €</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>AI</td> <td></td> <td></td> <td>100.000,00 €</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		2020	2021	2022	2023	2024	2025	Aj	250.000,00 €	250.000,00 €					AI			100.000,00 €				
		2020	2021	2022	2023	2024	2025																
Aj	250.000,00 €	250.000,00 €																					
AI			100.000,00 €																				
<p>🧠 Gestió:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regidoria d'Habitatge. • Regidoria d'Acció Social. 																							
<p>⚙️ Altres agents:</p>																							
	<p>📊 Indicadors:</p> <table border="1"> <tr> <td>Gestió:</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'habitatges de titularitat i gestió municipal. • Nombre de famílies allotjades en habitatges d'emergència social. </td> </tr> <tr> <td>Impacte:</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> • Ràtio de famílies en situació d'exclusió residencial (demandants d'habitatge d'emergència/població del Masnou*100). </td> </tr> </table>	Gestió:	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'habitatges de titularitat i gestió municipal. • Nombre de famílies allotjades en habitatges d'emergència social. 	Impacte:	<ul style="list-style-type: none"> • Ràtio de famílies en situació d'exclusió residencial (demandants d'habitatge d'emergència/població del Masnou*100). 																		
Gestió:	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'habitatges de titularitat i gestió municipal. • Nombre de famílies allotjades en habitatges d'emergència social. 																						
Impacte:	<ul style="list-style-type: none"> • Ràtio de famílies en situació d'exclusió residencial (demandants d'habitatge d'emergència/població del Masnou*100). 																						

3.2. Actuació sobre el mercat lliure per a l'ús social

ACTUACIÓ:

3.2.1. Borsa de lloguer social

DESCRIPCIÓ	<p>i Contingut: Aquest servei de l'Ajuntament del Masnou realitza la intermediació entre propietaris i llogaters amb preus per sota del mercat, adreçat a famílies amb dificultats d'accés al mercat d'habitatge. Aquesta actuació està vinculada a l'Oficina Local d'Habitatge (actuació 2.1.1) i als ajuts municipals per a la rehabilitació d'habitatges (actuació 4.3.1) per a habitatges buits, de manera que els habitatges que rebin aquestes subvencions han de passar a estar gestionats per la Borsa. També es preveu la bonificació de l'IBI per a aquests habitatges (veure actuació 4.3.2).</p>																			
	<p>Objectius:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Captar habitatges del mercat lliure per a ús social. • Facilitar habitatge a famílies. 																			
	<p>Beneficiaris:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Famílies del Masnou amb dificultats d'accés al mercat lliure. 																			
EXECUCIÓ	<p>Calendari:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	2020	2021	2022	2023	2024	2025													
	2020	2021	2022	2023	2024	2025														
	<p>Pressupost:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="6">Aj Inclòs al pressupost 2.1.1 i 4.3.1.</td> </tr> <tr> <td>Al</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Aj Inclòs al pressupost 2.1.1 i 4.3.1.						Al						
	2020	2021	2022	2023	2024	2025														
Aj Inclòs al pressupost 2.1.1 i 4.3.1.																				
Al																				
<p>Gestió:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regidoria d'Habitatge. <p>Altres agents:</p>																				
<p>Indicadors:</p> <table border="1"> <tr> <td> <p>Gestió:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'habitatges intermediats. • Nombre de famílies allotjades. </td> </tr> <tr> <td> <p>Impacte:</p> <p>Ràtio de famílies en risc d'exclusió residencial. (demandants d'habitatge/famílies del Masnou).</p> </td> </tr> </table>	<p>Gestió:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'habitatges intermediats. • Nombre de famílies allotjades. 	<p>Impacte:</p> <p>Ràtio de famílies en risc d'exclusió residencial. (demandants d'habitatge/famílies del Masnou).</p>																		
<p>Gestió:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'habitatges intermediats. • Nombre de famílies allotjades. 																				
<p>Impacte:</p> <p>Ràtio de famílies en risc d'exclusió residencial. (demandants d'habitatge/famílies del Masnou).</p>																				

ACTUACIÓ:

3.2.2. Estudi sobre la transformació de locals buits en habitatge assequible

DESCRIPCIÓ	<p>i Contingut: El Masnou disposa d'alguns baixos comercial no ocupats que podrien complir els requisits per rebre la cèdula d'habitabilitat. Per fer-ho possible caldria realitzar un estudi que registrés els locals buits existents al municipi, les seves característiques per si poden complir els criteris d'habitabilitat, i determinar els canvis a realitzar en el planejament urbanístic per permetre el canvi d'ús. A partir dels resultats de l'estudi es decidirà si és factible produir aquests canvis en el planejament.</p>	 																					
	<p>🎯 Objectius:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Transformar locals per convertir-los en habitatges del mercat lliure per a ús social. • Facilitar habitatge a ciutadans i ciutadanes del Masnou. 																						
	<p>👥 Beneficiaris:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Persones del Masnou amb dificultats d'accés al mercat lliure. 																						
EXECUCIÓ	<p>📅 Calendari:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		2020	2021	2022	2023	2024	2025															
		2020	2021	2022	2023	2024	2025																
	<p>€ Pressupost:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Aj</td> <td>10.000,00 €</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Al</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		2020	2021	2022	2023	2024	2025	Aj	10.000,00 €						Al							
		2020	2021	2022	2023	2024	2025																
Aj	10.000,00 €																						
Al																							
<p>🧠 Gestió:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regidoria d'Habitatge. 																							
<p>⚙️ Altres agents:</p>																							
	<p>📊 Indicadors:</p> <table border="1"> <tr> <td>Gestió:</td> <td>• Finalització de l'estudi en el termini previst..</td> </tr> <tr> <td>Impacte:</td> <td></td> </tr> </table>	Gestió:	• Finalització de l'estudi en el termini previst..	Impacte:																			
Gestió:	• Finalització de l'estudi en el termini previst..																						
Impacte:																							

ACTUACIÓ:










3.2.3. Exercici del dret de tanteig i retracte

DESCRIPCIÓ	i Contingut: El nou Decret 17/2019 faculta els ens locals a exercir el dret de tanteig i retracte d'habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària, fins 3 mesos després de la notificació als transmissor de l'exercici del tanteig. L'exercici d'aquest dret per part de l'Ajuntament del Masnou s'exercirà en el moment que el preu i les condicions dels habitatges siguin d'interès per a les polítiques municipals d'habitatge, prèviament comunicat per l'Agència d'Habitatge de Catalunya.																											
	🎯 Objectius: <ul style="list-style-type: none">• Captar habitatges del mercat lliure per a ús social.• Facilitar habitatge a famílies.																											
	👤 Beneficiaris: <ul style="list-style-type: none">• Persones del Masnou amb dificultats d'accés al mercat lliure.																											
EXECUCIÓ	📅 Calendari: <table border="1"><thead><tr><th></th><th>2020</th><th>2021</th><th>2022</th><th>2023</th><th>2024</th><th>2025</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>		2020	2021	2022	2023	2024	2025																				
		2020	2021	2022	2023	2024	2025																					
	€ Pressupost: <table border="1"><thead><tr><th></th><th>2020</th><th>2021</th><th>2022</th><th>2023</th><th>2024</th><th>2025</th></tr></thead><tbody><tr><td>Aj</td><td>250.000,00 €</td><td>250.000,00 €</td><td>250.000,00 €</td><td>250.000,00 €</td><td>250.000,00 €</td><td>250.000,00 €</td></tr><tr><td>Al</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>		2020	2021	2022	2023	2024	2025	Aj	250.000,00 €	250.000,00 €	250.000,00 €	250.000,00 €	250.000,00 €	250.000,00 €	Al												
		2020	2021	2022	2023	2024	2025																					
Aj	250.000,00 €	250.000,00 €	250.000,00 €	250.000,00 €	250.000,00 €	250.000,00 €																						
Al																												
🧠 Gestió: <ul style="list-style-type: none">• Regidoria d'Habitatge.																												
⚙️ Altres agents: <ul style="list-style-type: none">• Agència d'Habitatge de Catalunya.• Institut Català de Finances.• Diputació de Barcelona.																												
	📊 Indicadors: <table border="1"><tr><td>Gestió:<ul style="list-style-type: none">• Nombre d'habitatges adquirits amb aquesta fórmula.• Nombre de famílies allotjades en habitatges adquirits amb la fórmula de tanteig i retracte.</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Impacte:<ul style="list-style-type: none">• Ràtio de famílies demandants d'habitatge protegit (demandants empadronats/total població*100).</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>	Gestió: <ul style="list-style-type: none">• Nombre d'habitatges adquirits amb aquesta fórmula.• Nombre de famílies allotjades en habitatges adquirits amb la fórmula de tanteig i retracte.							Impacte: <ul style="list-style-type: none">• Ràtio de famílies demandants d'habitatge protegit (demandants empadronats/total població*100).																			
Gestió: <ul style="list-style-type: none">• Nombre d'habitatges adquirits amb aquesta fórmula.• Nombre de famílies allotjades en habitatges adquirits amb la fórmula de tanteig i retracte.																												
Impacte: <ul style="list-style-type: none">• Ràtio de famílies demandants d'habitatge protegit (demandants empadronats/total població*100).																												

3.3. Ajuts a l'emancipació i manteniment de l'habitatge


ACTUACIÓ:

3.3.1. Informació i tramitació d'ajuts de la Generalitat per a l'accés i el manteniment de l'habitatge

DESCRIPCIÓ	 Contingut: L'Oficina Local d'Habitatge (OLH) del Masnou forma part de la xarxa d'oficines que tenen conveni amb l'Agència d'Habitatge de Catalunya (AHC). Una de les funcions d'aquestes oficines és la informació i tramitació de sol·licituds dels ajuts que atorga l'AHC. Aquest és un servei que l'OLH del Masnou ofereix des de fa anys.													
	 Objectius: <ul style="list-style-type: none">• Informar i atendre les sol·licituds de la ciutadania en relació als serveis de l'AHC.• Garantir l'accés i el sosteniment de l'habitatge a famílies en risc o situació d'exclusió residencial.													
	 Beneficiaris: <ul style="list-style-type: none">• Famílies del Masnou en risc o situació d'exclusió residencial.													
EXECUCIÓ	 Calendari: <table border="1"><thead><tr><th>2020</th><th>2021</th><th>2022</th><th>2023</th><th>2024</th><th>2025</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>	2020	2021	2022	2023	2024	2025							
	2020	2021	2022	2023	2024	2025								
	 Pressupost: <table border="1"><thead><tr><th>2020</th><th>2021</th><th>2022</th><th>2023</th><th>2024</th><th>2025</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>	2020	2021	2022	2023	2024	2025							
	2020	2021	2022	2023	2024	2025								
Aj	Pressupost inclòs a l'actuació 2.1.1													
Al														
 Gestió: <ul style="list-style-type: none">• Regidoria d'Habitatge.														
 Altres agents: <ul style="list-style-type: none">• Agència de l'Habitatge de Catalunya.														
 Indicadors:	Gestió: <ul style="list-style-type: none">• Nombre de persones ateses.• Nombre de sol·licituds registrades.													
	Impacte:													

ACTUACIÓ:

3.3.2. Ajuts socials a l'habitatge

DESCRIPCIÓ	<p>i Contingut: Els ajuts socials són prestacions que els Serveis Socials municipals atorguen a famílies en risc d'exclusió social per al pagament de serveis de la llar (electricitat, aigua, gas o telèfon) per a mantenir les condicions actuals.</p>																						
	<p>🎯 Objectius:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Garantir el manteniment de l'habitatge a famílies en risc d'exclusió residencial. 																						
	<p>👤 Beneficiaris:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Famílies del Masnou en risc d'exclusió residencial. 																						
EXECUCIÓ	<p>📅 Calendari:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		2020	2021	2022	2023	2024	2025															
		2020	2021	2022	2023	2024	2025																
	<p>€ Pressupost:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Aj</td> <td>50.000,00 €</td> <td>50.000,00 €</td> <td>50.000,00 €</td> <td>50.000,00 €</td> <td>50.000,00 €</td> <td>50.000,00 €</td> </tr> <tr> <td>Al</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		2020	2021	2022	2023	2024	2025	Aj	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €	Al							
		2020	2021	2022	2023	2024	2025																
	Aj	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €																
Al																							
<p>🧠 Gestió:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regidoria d'Acció Social. 																							
<p>⚙️ Altres agents:</p>																							
<p>📊 Indicadors:</p> <table border="1"> <tr> <td style="width: 30%;"></td> <td> <p>Gestió:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de famílies beneficiades. • Nombre d'ajuts atorgats. </td> </tr> <tr> <td></td> <td> <p>Impacte:</p> </td> </tr> </table>		<p>Gestió:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de famílies beneficiades. • Nombre d'ajuts atorgats. 		<p>Impacte:</p>																			
	<p>Gestió:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de famílies beneficiades. • Nombre d'ajuts atorgats. 																						
	<p>Impacte:</p>																						

ACTUACIÓ:

3.3.3. Registre de sol·licitants d'habitatge protegit

DESCRIPCIÓ	<p>i Contingut: L'Oficina Local d'Habitatge del Masnou realitza aquest tràmit en representació de l'Agència d'Habitatge de Catalunya (AHC) en què les persones que ho desitgen, i compleixen els requisits, s'inscriuen en aquest Registre per tal d'optar a habitatges de protecció oficial. La finalitat del Registre de sol·licitants d'HPO és la de proporcionar informació sobre les necessitats reals i la distribució territorial de la demanda d'habitatges amb protecció oficial al territori de Catalunya, així com facilitar i agilitzar els processos d'adjudicació i transmissió d'habitatges protegits. El Decret 17/2019 estableix que la renovació dels sol·licitants s'haurà de renovar anualment</p>																			
	<p>Objectius:</p> <ul style="list-style-type: none">• Facilitar l'accés a l'habitatge a la ciutadania amb dificultats d'accedir al mercat lliure.																			
	<p>Beneficiaris:</p> <ul style="list-style-type: none">• Persones amb dificultat d'accés al mercat lliure.																			
EXECUCIÓ	<p>Calendari:</p> <table border="1"><thead><tr><th>2020</th><th>2021</th><th>2022</th><th>2023</th><th>2024</th><th>2025</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>	2020	2021	2022	2023	2024	2025													
	2020	2021	2022	2023	2024	2025														
	<p>€ Pressupost:</p> <table border="1"><thead><tr><th>2020</th><th>2021</th><th>2022</th><th>2023</th><th>2024</th><th>2025</th></tr></thead><tbody><tr><td colspan="6">Sense pressupost associat</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Sense pressupost associat												
	2020	2021	2022	2023	2024	2025														
Sense pressupost associat																				
<p>Gestió:</p> <ul style="list-style-type: none">• Regidoria d'Habitatge.																				
<p>Altres agents:</p> <ul style="list-style-type: none">• Agència de l'Habitatge de Catalunya.																				
<p>Indicadors:</p>	<p>Gestió:</p> <ul style="list-style-type: none">• Nombre de sol·licituds i modificacions registrades.																			
	<p>Impacte:</p>																			



ACTUACIÓ:

3.3.4. Mesa de valoracions de situació d'emergència

DESCRIPCIÓ	<p>i Contingut: L'Ajuntament del Masnou, a través dels Serveis Socials municipals, participa a la Mesa de valoració de situacions d'emergències econòmiques i socials. A través d'aquest servei es presenten sol·licituds d'habitatge del parc gestionat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per a famílies que han perdut l'habitatge o altres situacions socials valorades pels Serveis Socials que fan recomanable l'adjudicació temporal d'un habitatge.</p>													
	<p>🎯 Objectius:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Garantir l'accés a l'habitatge a famílies en situació d'exclusió residencial. 													
	<p>👤 Beneficiaris:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Famílies del Masnou en situació d'exclusió residencial. 													
EXECUCIÓ	<p>📅 Calendari:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	2020	2021	2022	2023	2024	2025							
	2020	2021	2022	2023	2024	2025								
	<p>€ Pressupost:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	2020	2021	2022	2023	2024	2025							
	2020	2021	2022	2023	2024	2025								
<p>Aj Sense pressupost associat</p>														
<p>AI</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>														
<p>🧠 Gestió:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regidoria d'Acció Social. 														
<p>⚙️ Altres agents:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Agència de l'Habitatge de Catalunya. 														
<p>📊 Indicadors:</p> <table border="1"> <tr> <td> <p>Gestió:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'expedients tramitats a la Mesa. </td> </tr> <tr> <td> <p>Impacte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ràtio de famílies en situació d'exclusió residencial (famílies en llista d'espera d'habitatge d'emergència/població del Masnou*100). </td> </tr> </table>	<p>Gestió:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'expedients tramitats a la Mesa. 	<p>Impacte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ràtio de famílies en situació d'exclusió residencial (famílies en llista d'espera d'habitatge d'emergència/població del Masnou*100). 												
<p>Gestió:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'expedients tramitats a la Mesa. 														
<p>Impacte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ràtio de famílies en situació d'exclusió residencial (famílies en llista d'espera d'habitatge d'emergència/població del Masnou*100). 														

ACTUACIÓ:

3.3.5. Servei d'intermediació en Deutes de l'Habitatge (SIDH)

DESCRIPCIÓ	<p>i Contingut: El SIDH és un servei gratuït d'informació, assessorament i intermediació amb les entitats financeres per a persones o famílies que tenen problemes per afrontar els deutes hipotecaris del seu habitatge principal. Aquest servei es presta en conveni amb la Diputació de Barcelona, al seu torn amb conveni amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. El servei es presta a través del SIDH Premià de Mar, de manera que els sol·licitants són derivats cap a aquestes dependències.</p>	 																		
	<p>Objectius:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Facilitar el manteniment de l'habitatge per a famílies en risc d'exclusió residencial. 																			
	<p>Beneficiaris:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Famílies en risc d'exclusió residencial. 																			
EXECUCIÓ	<p>Calendari:</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="background-color: #f8d7da;"></td> <td style="background-color: #f8d7da;"></td> <td style="background-color: #f8d7da;"></td> <td style="background-color: #f8d7da;"></td> <td style="background-color: #f8d7da;"></td> <td style="background-color: #f8d7da;"></td> </tr> </tbody> </table>	2020	2021	2022	2023	2024	2025													
	2020	2021	2022	2023	2024	2025														
	<p>€ Pressupost:</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="6">Sense pressupost associat</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Sense pressupost associat												
	2020	2021	2022	2023	2024	2025														
Sense pressupost associat																				
<p>Gestió:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regidoria d'Habitatge. 																				
<p>Altres agents:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Diputació de Barcelona. • Agència de l'Habitatge de Catalunya. 																				
<p>Indicadors:</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%;"></td> <td> <p>Gestió:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de sol·licituds ateses. • Nombre d'intermediacions realitzades. </td> </tr> <tr> <td></td> <td> <p>Impacte:</p> </td> </tr> </table>		<p>Gestió:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de sol·licituds ateses. • Nombre d'intermediacions realitzades. 		<p>Impacte:</p>																
	<p>Gestió:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de sol·licituds ateses. • Nombre d'intermediacions realitzades. 																			
	<p>Impacte:</p>																			

ACTUACIÓ:

3.3.6. Servei d'informació especialitzada en matèria d'habitatge

DESCRIPCIÓ	i Contingut: Servei municipal especialitzat per atendre aspectes legals en matèria d'habitatge. Es presta mitjançant un especialista jurídic en matèria d'habitatge, i va adreçat a qualsevol persona o família, especialment per a casos relatius al manteniment de l'habitatge. Es presta un dia a la setmana, de 9h a 14h del matí.																						
	Objectius: • Informar la ciutadania en matèria d'habitatge, especialment pel que fa al manteniment de l'habitatge.																						
	Beneficiaris: • Tota la població del Masnou.																						
EXECUCIÓ	Calendari: <table border="1"><thead><tr><th></th><th>2020</th><th>2021</th><th>2022</th><th>2023</th><th>2024</th><th>2025</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>		2020	2021	2022	2023	2024	2025															
		2020	2021	2022	2023	2024	2025																
	Pressupost: <table border="1"><thead><tr><th></th><th>2020</th><th>2021</th><th>2022</th><th>2023</th><th>2024</th><th>2025</th></tr></thead><tbody><tr><td>Aj</td><td>10.000,00 €</td><td>10.000,00 €</td><td>10.000,00 €</td><td>10.000,00 €</td><td>10.000,00 €</td><td>10.000,00 €</td></tr><tr><td>Al</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>		2020	2021	2022	2023	2024	2025	Aj	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	Al							
		2020	2021	2022	2023	2024	2025																
	Aj	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €																
Al																							
Gestió: • Regidoria d'Habitatge.																							
Altres agents:																							
Indicadors: <table border="1"><tr><td>Gestió:</td><td>• Nombre de consultes ateses.</td></tr><tr><td>Impacte:</td><td></td></tr></table>	Gestió:	• Nombre de consultes ateses.	Impacte:																				
Gestió:	• Nombre de consultes ateses.																						
Impacte:																							

ACTUACIÓ:

3.3.7. Subvencions municipals a famílies per a l'accés i el manteniment de l'habitatge habitual

DESCRIPCIÓ	<p>i Contingut: Ajuts atorgats per l'Ajuntament del Masnou per a facilitar l'accés i la permanència en un habitatge en règim de lloguer. Els ajuts s'articulen en quatre línies:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Línia 1. Subvencions per al lloguer de l'habitatge habitual. Es tracta d'ajuts destinats a subvencionar l'accés i el manteniment d'un habitatge de lloguer. • Línia 2. Subvencions a l'IBI per a propietari d'habitatges en lloguer que aprovin condonacions o reduccions de la renda. Es tracta de subvencions que pretenen beneficiar indirectament les famílies que viuen en habitatges de lloguer, cobrint part de l'IBI que suportin propietaris que promoguin rebaixes o condonacions en la renda als seus llogaters. • Línia 3. Subvencions per al pagament de la hipoteca de l'habitatge habitual. Ajuts destinats a subvencionar les quotes hipotecàries en situacions sobrevingudes de deteriorament de la capacitat econòmica familiar. • Línia 4. Subvencions per l'IBI de l'habitatge habitual. Són subvencions sobre la quota líquida de l'IBI corresponent a l'habitatge habitual de persones que es troben en una situació de capacitat econòmica limitada. 																							
	<p>🎯 Objectius:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Facilitar l'accés a l'habitatge de lloguer. • Facilitar el manteniment de l'habitatge de lloguer. 																							
	<p>👤 Beneficiaris:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Persones del Masnou amb dificultats d'accés al mercat lliure. 																							
EXECUCIÓ	<p>📅 Calendari:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						2020	2021	2022	2023	2024	2025												
	2020	2021	2022	2023	2024	2025																		
	<p>€ Pressupost:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>60.000,00 €</td> <td>200.000,00 €</td> <td>200.000,00 €</td> <td>200.000,00 €</td> <td>200.000,00 €</td> <td>200.000,00 €</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						2020	2021	2022	2023	2024	2025	60.000,00 €	200.000,00 €	200.000,00 €	200.000,00 €	200.000,00 €	200.000,00 €						
	2020	2021	2022	2023	2024	2025																		
60.000,00 €	200.000,00 €	200.000,00 €	200.000,00 €	200.000,00 €	200.000,00 €																			
<p>🧠 Gestió:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regidoria d'Habitatge. 																								
<p>⚙️ Altres agents:</p>																								
<p>📊 Indicadors:</p> <table border="1"> <tr> <td style="width: 30%;">Gestió:</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> • Núm. de sol·licituds presentades. • Nombre de subvencions atorgades. </td> </tr> <tr> <td>Impacte:</td> <td></td> </tr> </table>						Gestió:	<ul style="list-style-type: none"> • Núm. de sol·licituds presentades. • Nombre de subvencions atorgades. 	Impacte:																
Gestió:	<ul style="list-style-type: none"> • Núm. de sol·licituds presentades. • Nombre de subvencions atorgades. 																							
Impacte:																								

ACTUACIÓ:

3.3.8. Incentivar projectes de masoveria urbana

DESCRIPCIÓ	i Contingut: Una de les fórmules innovadores per facilitar l'accés a l'habitatge, i alhora rehabilitar el parc residencial existent buit, és promoure la masoveria urbana. Consisteix en un acord entre propietari i llogater pel qual aquest rehabilita l'habitatge a canvi de la cessió gratuïta, o un decrement del lloguer, durant un termini pactat entre ambdues parts.																		
	🎯 Objectius: <ul style="list-style-type: none">• Facilitar l'accés a l'habitatge de lloguer.• Millorar la qualitat del parc d'habitatge existent.																		
	👥 Beneficiaris: <ul style="list-style-type: none">• Persones del Masnou amb dificultats d'accés al mercat lliure.• Propietaris d'habitatges en mal estat.																		
EXECUCIÓ	📅 Calendari:																		
	<table border="1"><thead><tr><th>2020</th><th>2021</th><th>2022</th><th>2023</th><th>2024</th><th>2025</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>	2020	2021	2022	2023	2024	2025												
	2020	2021	2022	2023	2024	2025													
	€ Pressupost:																		
<table border="1"><thead><tr><th>2020</th><th>2021</th><th>2022</th><th>2023</th><th>2024</th><th>2025</th></tr></thead><tbody><tr><td colspan="6">Pressupost a determinar</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Pressupost a determinar												
2020	2021	2022	2023	2024	2025														
Pressupost a determinar																			
🧠 Gestió: <ul style="list-style-type: none">• Regidoria d'Habitatge.																			
⚙️ Altres agents:																			
📊 Indicadors:	Gestió: <ul style="list-style-type: none">• Nombre de subvencions atorgades.• Nombre d'habitatges rehabilitats. Impacte: <ul style="list-style-type: none">• Ràtio d'habitatges buits.																		

ACTUACIÓ:

3.3.9. Programa d'Habitatge Intergeneracional

DESCRIPCIÓ	<p>i Contingut: Atès el nombre de persones grans que viuen soles al municipi, i alhora la necessitat de molts joves d'emancipar-se, aquest servei posarà en contacte ambdues parts, que pactaran lliurement la relació de lloguer o cessió d'habitacions i espais. L'Ajuntament es limitarà a posar en marxa el servei oferint l'espai de trobada amb eines digitals i acompanyant-ho amb publicitat. Aquest és un servei experimental que tindrà la seva continuïtat en funció de l'èxit de persones participants.</p>													
	<p>🎯 Objectius:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Facilitar l'emancipació de persones joves. • Facilitar l'acompanyament de persones grans que viuen soles. 													
	<p>👥 Beneficiaris:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Joves que desitgen emancipar-se. • Persones grans que viuen soles. 													
EXECUCIÓ	<p>📅 Calendari:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	2020	2021	2022	2023	2024	2025							
	2020	2021	2022	2023	2024	2025								
	<p>€ Pressupost:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="6">Sense pressupost associat</td> </tr> </tbody> </table>	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Sense pressupost associat						
	2020	2021	2022	2023	2024	2025								
	Sense pressupost associat													
Aj														
AI														
<p>🧠 Gestió:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regidoria d'Habitatge. • Regidoria d'Acció Social. 														
<p>⚙️ Altres agents:</p>														
<p>📊 Indicadors:</p> <table border="1"> <tr> <td style="width: 30%;"> Gestió: <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de llars (persones grans inscrites). • Nombre de persones joves inscrites. </td> </tr> <tr> <td> Impacte: </td> </tr> </table>	Gestió: <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de llars (persones grans inscrites). • Nombre de persones joves inscrites. 	Impacte:												
Gestió: <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de llars (persones grans inscrites). • Nombre de persones joves inscrites. 														
Impacte:														

3.4. Foment de l'ús residencial d'habitatges buits o turístics

ACTUACIÓ:

3.4.1. Elaboració i manteniment del cens d'habitatges buits del municipi

DESCRIPCIÓ	<p>i Contingut: El cens d'habitatges buits del municipi permetrà a l'Ajuntament del Masnou tenir informació continuada del nombre d'habitatges que estan buits, qui són els seus propietaris, on es troben localitzats, i promoure polítiques específiques per afavorir el seu retorn al mercat de venda o lloguer. Aquesta informació permetrà accedir directament als propietaris per oferir-los subvencions i ajuts que l'Ajuntament estigui promovent per a la rehabilitació d'habitatges, masoveria o qualsevol altre que tingui en funcionament. En cas que no sigui possible retornar al mercat aquests habitatges per la via dels incentius, l'Ajuntament podrà emprendre accions d'inspecció per ús anòmal o mal estat de l'habitatge. El manteniment d'aquest cens s'hauria de fer almenys un cop a l'any.</p>													
	<p>Objectius:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Promoure el retorn d'habitatge buit al mercat de venda o lloguer. 													
	<p>Beneficiaris:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Propietaris d'habitatges buits. • Persones que cerquen habitatge de venda o lloguer. 													
EXECUCIÓ	<p>Calendari:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	2020	2021	2022	2023	2024	2025							
	2020	2021	2022	2023	2024	2025								
	<p>Pressupost:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	2020	2021	2022	2023	2024	2025							
	2020	2021	2022	2023	2024	2025								
<p>Aj Sense pressupost associat</p>														
<p>Al</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>														
<p>Gestió:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regidoria d'Habitatge. 														
<p>Altres agents:</p>														
<p>Indicadors:</p> <table border="1"> <tr> <td> <p>Gestió:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'habitatges censats. • Nombre d'habitatges censats acollits a ajuts municipals. </td> </tr> <tr> <td> <p>Impacte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ràtio d'habitatge buit. </td> </tr> </table>	<p>Gestió:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'habitatges censats. • Nombre d'habitatges censats acollits a ajuts municipals. 	<p>Impacte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ràtio d'habitatge buit. 												
<p>Gestió:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'habitatges censats. • Nombre d'habitatges censats acollits a ajuts municipals. 														
<p>Impacte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ràtio d'habitatge buit. 														


ACTUACIÓ:

3.4.2. Elaboració i manteniment del cens d'habitatges d'ús turístic en situació irregular

DESCRIPCIÓ	<p>i Contingut: El creixement del nombre d'habitatges turístics durant els últims anys ha obligat l'Ajuntament del Masnou a regular i limitar el nombre de llicències a atorgar. S'estima, però, que hi ha un nombre indeterminat d'habitatges que es poden estar oferint com a habitatges turístics sense llicència. Per combatre aquesta irregularitat, cal començar per elaborar un cens d'habitatges en situació irregular per poder-los localitzar i instar el cessament de l'activitat o iniciar el procediment sancionador cap als seus propietaris.</p>																						
	<p>Objectius:</p> <ul style="list-style-type: none"> Retornar al mercat de venda o lloguer els habitatges turístics irregulars. 																						
	<p>Beneficiaris:</p> <ul style="list-style-type: none"> Persones que cerquen habitatge de venda o lloguer. 																						
EXECUCIÓ	<p>Calendari:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		2020	2021	2022	2023	2024	2025															
		2020	2021	2022	2023	2024	2025																
	<p>€ Pressupost:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Aj</td> <td colspan="6">Pressupost a determinar</td> </tr> <tr> <td>Al</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		2020	2021	2022	2023	2024	2025	Aj	Pressupost a determinar						Al							
		2020	2021	2022	2023	2024	2025																
	Aj	Pressupost a determinar																					
Al																							
<p>Gestió:</p> <ul style="list-style-type: none"> Regidoria d'Habitatge. 																							
<p>Altres agents:</p>																							
<p>Indicadors:</p> <table border="1"> <tr> <td style="width: 30%;">Gestió:</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> Nombre d'habitatges censats i retornats al mercat. </td> </tr> <tr> <td>Impacte:</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> Ràtio d'habitatges turístics irregulars (nombre hab. turístics irregulars/ nombre habitatges municipi). </td> </tr> </table>	Gestió:	<ul style="list-style-type: none"> Nombre d'habitatges censats i retornats al mercat. 	Impacte:	<ul style="list-style-type: none"> Ràtio d'habitatges turístics irregulars (nombre hab. turístics irregulars/ nombre habitatges municipi). 																			
Gestió:	<ul style="list-style-type: none"> Nombre d'habitatges censats i retornats al mercat. 																						
Impacte:	<ul style="list-style-type: none"> Ràtio d'habitatges turístics irregulars (nombre hab. turístics irregulars/ nombre habitatges municipi). 																						


ACTUACIÓ:

3.4.3. Inspecció per a la detecció de l'ús anòmal i mal estat de l'habitatge

DESCRIPCIÓ	<p>i Contingut: La Llei 18/2007 del Dret a l'habitatge, i el recent Decret 17/2019, faculden els ajuntaments a inspeccionar dels habitatges. A partir dels censos d'habitatges buits o d'habitatges turístics irregulars, així com de denúncies rebudes, l'Ajuntament del Masnou posarà en marxa aquest programa d'inspeccions, que té l'objectiu de retornar al mercat aquests habitatges. La iniciativa municipal s'exercirà amb els instruments que la Generalitat pugui articular, d'acord amb el Decret 17/2019, que n'estableix la coordinació entre ambdues institucions. Seguint l'exemple d'altres municipis on s'ha posat en marxa aquest tipus d'actuació, la prioritat serà facilitar als propietaris la condonació de les multes a canvi de la gestió de l'habitatge mitjançant la Borsa de lloguer social.</p>													
	<p>Objectius:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Retornar al mercat de venda o lloguer habitatges turístics irregulars o buits. 													
	<p>Beneficiaris:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Persones que cerquen habitatge de venda o lloguer. 													
EXECUCIÓ	<p>Calendari:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	2020	2021	2022	2023	2024	2025							
	2020	2021	2022	2023	2024	2025								
	<p>€ Pressupost:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	2020	2021	2022	2023	2024	2025							
	2020	2021	2022	2023	2024	2025								
<p>Aj Sense pressupost associat</p>														
<p>Al</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>														
<p>Gestió:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regidoria d'Habitatge. • Regidoria d'Urbanisme. 														
<p>Altres agents:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Consell Comarcal del Maresme. 														
<p>Indicadors:</p> <table border="1"> <tr> <td>Gestió:</td> <td>• Nombre d'habitatges inspeccionats.</td> </tr> <tr> <td>Impacte:</td> <td></td> </tr> </table>	Gestió:	• Nombre d'habitatges inspeccionats.	Impacte:											
Gestió:	• Nombre d'habitatges inspeccionats.													
Impacte:														

ACTUACIÓ:

3.4.4. Accions en els habitatges buits d'entitats financeres.

DESCRIPCIÓ	<p>i Contingut:</p> <p>El Decret 17/2019 de mesures urgents per a la millora d'accés a l'habitatge faculta els ajuntaments a realitzar accions a propietaris (que són persones jurídiques privades) perquè ocupin els habitatges que tenen buits. En cas que el propietari no atengui el requeriment l'Ajuntament, aquest pot imposar diferents mesures:</p> <ul style="list-style-type: none">• Multa coercitiva per cada habitatge i mes que romangui deshabitada. Alternativament l'Ajuntament pot oferir al propietari que l'habitatge sigui gestionat per la Borsa de Lloguer i així evitar les multes coercitives.• La Llei 4/2016 de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial faculta els ens locals a realitzar l'expropiació de l'ús de l'habitatge quan aquest està buit. El Decret 17/2019 estén el període d'expropiació a 10 anys. S'emprarà aquest extrem en cas que els propietaris no hagin atès els anteriors requeriments de l'Ajuntament..																			
	<p>🎯 Objectius:</p> <ul style="list-style-type: none">• Retornar al mercat de venda o lloguer habitatges turístics irregulars o buits.																			
	<p>👤 Beneficiaris:</p> <ul style="list-style-type: none">• Famílies en risc d'exclusió residencial.																			
EXECUCIÓ	<p>📅 Calendari:</p> <table border="1"><thead><tr><th>2020</th><th>2021</th><th>2022</th><th>2023</th><th>2024</th><th>2025</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>	2020	2021	2022	2023	2024	2025													
	2020	2021	2022	2023	2024	2025														
	<p>€ Pressupost:</p> <table border="1"><thead><tr><th>2020</th><th>2021</th><th>2022</th><th>2023</th><th>2024</th><th>2025</th></tr></thead><tbody><tr><td>Aj</td><td colspan="5">Sense pressupost associat</td></tr><tr><td>Al</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Aj	Sense pressupost associat					Al						
	2020	2021	2022	2023	2024	2025														
Aj	Sense pressupost associat																			
Al																				
<p>🧠 Gestió:</p> <ul style="list-style-type: none">• Regidoria d'Habitatge.																				
<p>⚙️ Altres agents:</p>																				
<p>📊 Indicadors:</p>	<p>Gestió:</p> <ul style="list-style-type: none">• Nombre d'habitatges sobre els quals s'ha iniciat procediment d'expropiació. <p>Impacte:</p> <ul style="list-style-type: none">• Nombre d'habitatges buits inscrits en el Registre d'habitatges buits.																			

4.1. Millora de l'accessibilitat**ACTUACIÓ:****4.1.1. Ajuts municipals per a la millora de l'accessibilitat dels edificis d'habitatges**

DESCRIPCIÓ	i Contingut: Línia de subvencions que actualment atorga l'Ajuntament del Masnou destinat a finançar les obres d'accessibilitat dels edificis d'habitatges. Fins ara aquestes subvencions podien incloure tant la instal·lació d'ascensors o elevadors, com obres de supressió de barreres arquitectòniques. Les actuacions específiques per a la instal·lació d'ascensors s'imputaran a partir d'ara a l'actuació 4.3.1.																	
	Objectius: • Millorar l'accessibilitat dels edificis d'habitatges.																	
	Beneficiaris: • Residents en edificis d'habitatges sense accessibilitat.																	
EXECUCIÓ	Calendari: <table border="1"><thead><tr><th>2020</th><th>2021</th><th>2022</th><th>2023</th><th>2024</th><th>2025</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>	2020	2021	2022	2023	2024	2025											
	2020	2021	2022	2023	2024	2025												
	€ Pressupost: <table border="1"><thead><tr><th>2020</th><th>2021</th><th>2022</th><th>2023</th><th>2024</th><th>2025</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>	2020	2021	2022	2023	2024	2025											
	2020	2021	2022	2023	2024	2025												
Aj Inclòs al pressupost 4.3.1.																		
Al																		
Gestió: • Regidoria d'Habitatge.																		
Altres agents:																		
Indicadors:	Gestió: • Nombre de sol·licituds presentades. • Nombre de subvencions atorgades.																	
	Impacte: • Taxa d'edificis no accessibles.																	

ACTUACIÓ:

4.1.2. Pla d'instal·lació d'ascensors en edificis d'habitatges

DESCRIPCIÓ	<p>i Contingut: L'Ajuntament del Masnou ha realitzat un estudi per a modificar el planejament urbanístic amb l'objectiu de permetre la instal·lació d'ascensors en finques on hi hagi l'espai per poder-ho fer. L'Ajuntament sol·licitarà a la Diputació de Barcelona el suport tècnic per estudiar quines finques són les que podrien instal·lar l'ascensor, i alhora fer l'estudi econòmic. Per tal de promoure la seva instal·lació, l'Ajuntament intervindrà directament amb les comunitats de veïns d'aquestes finques per proporcionar els ajuts necessaris perquè s'instal·lin.</p>																						
	<p>🎯 Objectius:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Incrementar l'accessibilitat als habitatges. 																						
	<p>👥 Beneficiaris:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Persones que viuen en habitatges sense accessibilitat, especialment persones amb mobilitat reduïda. 																						
EXECUCIÓ	<p>📅 Calendari:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		2020	2021	2022	2023	2024	2025															
		2020	2021	2022	2023	2024	2025																
	<p>€ Pressupost:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Aj</td> <td>100.000,00 €</td> <td>100.000,00 €</td> <td>100.000,00 €</td> <td>100.000,00 €</td> <td>100.000,00 €</td> <td>100.000,00 €</td> </tr> <tr> <td>Al</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		2020	2021	2022	2023	2024	2025	Aj	100.000,00 €	100.000,00 €	100.000,00 €	100.000,00 €	100.000,00 €	100.000,00 €	Al							
		2020	2021	2022	2023	2024	2025																
Aj	100.000,00 €	100.000,00 €	100.000,00 €	100.000,00 €	100.000,00 €	100.000,00 €																	
Al																							
<p>🧠 Gestió:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regidoria d'Urbanisme. 																							
<p>⚙️ Altres agents:</p>																							
	<p>📊 Indicadors:</p> <table border="1"> <tr> <td style="width: 20%;">Gestió:</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'edificis on s'hi ha instal·lat ascensor. • Nombre d'habitatges beneficiats. </td> </tr> <tr> <td>Impacte:</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> • Taxa d'edificis PB+3 sense ascensor. </td> </tr> </table>	Gestió:	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'edificis on s'hi ha instal·lat ascensor. • Nombre d'habitatges beneficiats. 	Impacte:	<ul style="list-style-type: none"> • Taxa d'edificis PB+3 sense ascensor. 																		
Gestió:	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'edificis on s'hi ha instal·lat ascensor. • Nombre d'habitatges beneficiats. 																						
Impacte:	<ul style="list-style-type: none"> • Taxa d'edificis PB+3 sense ascensor. 																						


ACTUACIÓ:

4.1.3. Arranjaments en habitatges de gent gran

DESCRIPCIÓ	<p>i Contingut:</p> <p>El Programa d'Arranjament d'Habitatges té la finalitat de promoure l'autonomia personal i millorar la qualitat de vida al domicili de les persones grans i de les persones amb discapacitat, per a garantir les condicions d'accessibilitat, seguretat, higiene, habitabilitat i eficiència energètica mínimes dels habitatges objecte de les intervencions.</p> <p>Mitjançant aquest Programa, la Diputació de Barcelona dona suport econòmic als ens locals de la província de Barcelona de fins a 300.000 habitants, per a la realització de petites reformes d'adaptació funcional i per a la instal·lació d'ajudes tècniques als habitatges. També posa a disposició l'assessorament i suport tècnic necessari al llarg de tot el procés.</p> <p>Concretament, el Programa finança la realització de petites reformes d'adaptació funcional als habitatges i la instal·lació d'ajudes tècniques. Tots els arranjaments contemplats en el programa es circumscriuen en l'àmbit de l'habitatge particular.</p>																						
	<p>🎯 Objectius:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Facilitar l'accessibilitat en habitatges de persones amb mobilitat reduïda. 																						
	<p>👥 Beneficiaris:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Persones amb mobilitat reduïda. 																						
EXECUCIÓ	<p>📅 Calendari:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		2020	2021	2022	2023	2024	2025															
		2020	2021	2022	2023	2024	2025																
	<p>€ Pressupost:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Aj</td> <td>1.500,00 €</td> <td>1.500,00 €</td> <td>1.500,00 €</td> <td>1.500,00 €</td> <td>1.500,00 €</td> <td>1.500,00 €</td> </tr> <tr> <td>Al</td> <td>5.000,00 €</td> <td>5.000,00 €</td> <td>5.000,00 €</td> <td>5.000,00 €</td> <td>5.000,00 €</td> <td>5.000,00 €</td> </tr> </tbody> </table>		2020	2021	2022	2023	2024	2025	Aj	1.500,00 €	1.500,00 €	1.500,00 €	1.500,00 €	1.500,00 €	1.500,00 €	Al	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	
		2020	2021	2022	2023	2024	2025																
Aj	1.500,00 €	1.500,00 €	1.500,00 €	1.500,00 €	1.500,00 €	1.500,00 €																	
Al	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €																	
<p>🧠 Gestió:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regidoria d'Acció Social. 																							
<p>⚙️ Altres agents:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Diputació de Barcelona 																							
<p>📊 Indicadors:</p> <table border="1"> <tr> <td style="width: 30%;">Gestió:</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'habitatges on s'han realitzat actuacions. • Nombre de persones beneficiades. </td> </tr> <tr> <td>Impacte:</td> <td></td> </tr> </table>	Gestió:	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'habitatges on s'han realitzat actuacions. • Nombre de persones beneficiades. 	Impacte:																				
Gestió:	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'habitatges on s'han realitzat actuacions. • Nombre de persones beneficiades. 																						
Impacte:																							

4.2. Sostenibilitat dels habitatges i lluita contra la pobresa energètica**ACTUACIÓ:**

4.2.1. Ajuts municipals per a la promoció de les energies renovables

DESCRIPCIÓ	i Contingut: Actualment l'Ajuntament ja atorga subvencions per a l'estalvi energètic (actuació 4.3.1.). Ara també es vol promoure la generació d'energies renovables en edificis plurifamiliars, ja sigui amb la instal·lació de plaques fotovoltaïques, geotèrmia o altres. Per a això s'inclourà una nova línia d'ajuts en la convocatòria de subvencions per contemplar aquest objectiu.																			
	🎯 Objectius: <ul style="list-style-type: none">• Promoure la generació d'energies renovables.																			
	👥 Beneficiaris: <ul style="list-style-type: none">• Totes les persones del Masnou.																			
EXECUCIÓ	📅 Calendari:																			
		<table border="1"><thead><tr><th>2020</th><th>2021</th><th>2022</th><th>2023</th><th>2024</th><th>2025</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>	2020	2021	2022	2023	2024	2025												
	2020	2021	2022	2023	2024	2025														
	€ Pressupost:																			
	<table border="1"><thead><tr><th>2020</th><th>2021</th><th>2022</th><th>2023</th><th>2024</th><th>2025</th></tr></thead><tbody><tr><td>Aj</td><td colspan="5">Inclòs al pressupost 4.3.1.</td></tr><tr><td>Al</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Aj	Inclòs al pressupost 4.3.1.					Al						
2020	2021	2022	2023	2024	2025															
Aj	Inclòs al pressupost 4.3.1.																			
Al																				
🧠 Gestió: <ul style="list-style-type: none">• Regidoria d'Habitatge.• Regidoria de Medi Ambient.																				
⚙️ Altres agents:																				
	📊 Indicadors:																			
	Gestió: <ul style="list-style-type: none">• Nombre de sol·licituds presentades.• Nombre d'ajuts atorgats. Nombre d'habitatges beneficiats.																			
	Impacte: <ul style="list-style-type: none">• Energia renovable generada.																			

ACTUACIÓ:

4.2.2. Auditories i millora d'eficiència energètica als habitatges

DESCRIPCIÓ	<p>i Contingut: El programa Auditories i intervenció als habitatges en situació de pobresa energètica és un nou recurs que posa en marxa la Diputació de Barcelona per enfortir les respostes preventives i educatives del món local davant el creixement de les situacions de pobresa energètica entre la població de la demarcació de Barcelona. La finalitat és millorar l'eficiència energètica dels habitatges en situació de pobresa energètica, reduir les despeses de subministraments bàsics (electricitat, aigua i gas o altres combustibles) i millorar la qualitat de vida de les persones beneficiàries. Els Serveis Socials municipals determinaran les famílies susceptibles de rebre aquest ajut. La sol·licitud del recurs a la Diputació es pot realitzar a través del catàleg de serveis.</p>															
	<p>Objectius:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Millora de l'eficiència i l'estalvi energètic de les llars en situació de pobresa energètica. 															
	<p>Beneficiaris:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Famílies en situació de pobresa energètica. 															
EXECUCIÓ	<p>Calendari:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		2020	2021	2022	2023	2024	2025								
		2020	2021	2022	2023	2024	2025									
	<p>€ Pressupost:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		2020	2021	2022	2023	2024	2025								
		2020	2021	2022	2023	2024	2025									
<p>Aj</p>																
<p>Al</p>	A determinar per la Diputació de Barcelona en cada convocatòria															
<p>Gestió:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regidoria d'Habitatge. • Regidoria d'Acció Social. 																
<p>Altres agents:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Diputació de Barcelona. 																
<p>Indicadors:</p> <table border="1"> <tr> <td> <p>Gestió:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'auditories efectuades. • Estalvi energètic produït. </td> </tr> <tr> <td> <p>Impacte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Estalvi energètic produït. </td> </tr> </table>	<p>Gestió:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'auditories efectuades. • Estalvi energètic produït. 	<p>Impacte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Estalvi energètic produït. 														
<p>Gestió:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'auditories efectuades. • Estalvi energètic produït. 																
<p>Impacte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Estalvi energètic produït. 																

4.3. Millora de la infraestructura i condicionament dels edificis d'habitatges

ACTUACIÓ:

4.3.1. Ajuts municipals a la rehabilitació

DESCRIPCIÓ	<p>i Contingut:</p> <p>Actualment l'Ajuntament convoca aquests ajuts amb diferents línies. Per tal de millorar l'abast i eficàcia d'aquests ajuts es proposen les modificacions següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eliminar les limitacions de renda dels sol·licitants i graduar el percentatge d'ajut en funció de la renda (per exemple incrementant el % d'ajut a rendes inferiors al que actualment es situa com a límit). • Eliminar els ajuts del programa 2A Obres generals en interiors d'habitatges, perquè seran assumits per altres programes inclosos en aquest PLH (per exemple 4.1.3 i 4.2.2). • Pel que fa als ajuts del programa 2B Adequació d'habitatges per incorporar a la Borsa, especificar que han de ser habitatges buits, i incrementar l'ajut fins el 100% del cost de l'actuació, tenint en compte que el mínim de temps de cessió a la Borsa serà de 6 anys, i el total serà proporcional a la inversió finançada. • Eliminar la limitació dels ajuts a persones jurídiques amb ànim de lucre en els ajuts de rehabilitació d'habitatges a gestionar per la Borsa de lloguer social, per tal que l'habitatge el gestioni la Borsa de lloguer. • Incloure el pagament de bestretes per facilitar el pagament de les obres per part dels beneficiaris, especialment per a les famílies amb menys recursos. <p>Aquests canvis s'incorporaran a les bases de les subvencions. Per aquest motiu s'iniciarà el tràmit de modificació.</p>																					
	<p>🎯 Objectius:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Millorar la qualitat general del parc d'habitatge. • Millorar l'eficiència energètica del parc d'habitatges. • Captar habitatges del mercat lliure per a ús social. 																					
	<p>👤 Beneficiaris:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tota la població del Masnou. 																					
EXECUCIÓ	<p>📅 Calendari:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		2020	2021	2022	2023	2024	2025														
		2020	2021	2022	2023	2024	2025															
	<p>€ Pressupost:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Aj</td> <td>150.000,00 €</td> <td>150.000,00 €</td> <td>150.000,00 €</td> <td>150.000,00 €</td> <td>150.000,00 €</td> <td>150.000,00 €</td> </tr> <tr> <td>Al</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		2020	2021	2022	2023	2024	2025	Aj	150.000,00 €	150.000,00 €	150.000,00 €	150.000,00 €	150.000,00 €	150.000,00 €	Al						
	2020	2021	2022	2023	2024	2025																
Aj	150.000,00 €	150.000,00 €	150.000,00 €	150.000,00 €	150.000,00 €	150.000,00 €																
Al																						
<p>🧠 Gestió:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regidoria d'Habitatge. • Regidoria d'Urbanisme. 																						



Altres agents:



Indicadors:


Gestió:

- Nombre de sol·licituds presentades. Nombre d'ajuts atorgats.

Impacte:







ACTUACIÓ:

4.3.2. Exempcions fiscals a la rehabilitació

DESCRIPCIÓ	<p>i Contingut: L'Ajuntament del Masnou rescabalarà l'Impost de Béns Immobles (IBI) i l'Impost de Construccions, Instal·lacions i Obres (ICIO) a aquells habitatges i finques que rebin ajut (actuació 4.3.1) per a la reforma integral o bé de l'ICIO pels del programa 1. Aquest rescabament s'efectuarà en forma de subvenció per la mateixa quantia a liquidar l'any que s'atorga l'ajut. A aquest efecte s'inclourà aquest rescabament en la convocatòria d'ajuts que anualment publica l'Ajuntament.</p>													
	<p>🎯 Objectius:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Millorar la qualitat general del parc d'habitatge. • Millorar l'eficiència energètica del parc d'habitatges. • Captar habitatges del mercat lliure per a ús social. 													
	<p>👤 Beneficiaris:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tota la població del Masnou. • Persones del Masnou amb dificultats d'accés al mercat lliure. 													
EXECUCIÓ	<p>📅 Calendari:</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr style="background-color: #800000; color: white;"> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr style="background-color: #f08080;"> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	2020	2021	2022	2023	2024	2025							
	2020	2021	2022	2023	2024	2025								
	<p>€ Pressupost:</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr style="background-color: #800000; color: white;"> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr style="background-color: #f08080;"> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	2020	2021	2022	2023	2024	2025							
	2020	2021	2022	2023	2024	2025								
<p>Aj Inclòs al pressupost 4.3.1.</p>														
<p>Al</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tbody> <tr style="background-color: #f08080;"> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>														
<p>🧠 Gestió:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regidoria d'Habitatge. 														
<p>⚙️ Altres agents:</p>														
<p>📊 Indicadors:</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%;"></td> <td> <p>Gestió:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'ajuts atorgats. </td> </tr> <tr> <td></td> <td> <p>Impacte:</p> </td> </tr> </table>		<p>Gestió:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'ajuts atorgats. 		<p>Impacte:</p>										
	<p>Gestió:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'ajuts atorgats. 													
	<p>Impacte:</p>													

ACTUACIÓ:

4.3.3. Tramitació dels ajuts de la Generalitat a la rehabilitació

DESCRIPCIÓ	 Contingut: Una de les tasques que actualment realitza l'Oficina Local d'Habitatge en representació de l'Agència d'Habitatge de Catalunya és el registre i tramitació dels ajuts a la rehabilitació que atorga l'Agència. Aquests van dirigits a la rehabilitació d'elements comuns d'edificis plurifamiliars i rehabilitació dels interiors dels habitatges per a assolir els mínims d'habitabilitat.																			
	 Objectius: • Millorar la qualitat general del parc d'habitatge.																			
	 Beneficiaris: • Totes les persones del Masnou.																			
EXECUCIÓ	 Calendari: <table border="1"><thead><tr><th>2020</th><th>2021</th><th>2022</th><th>2023</th><th>2024</th><th>2025</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>	2020	2021	2022	2023	2024	2025													
	2020	2021	2022	2023	2024	2025														
	 Pressupost: <table border="1"><thead><tr><th>2020</th><th>2021</th><th>2022</th><th>2023</th><th>2024</th><th>2025</th></tr></thead><tbody><tr><td>Aj</td><td colspan="5">Sense pressupost associat</td></tr><tr><td>Al</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Aj	Sense pressupost associat					Al						
	2020	2021	2022	2023	2024	2025														
	Aj	Sense pressupost associat																		
Al																				
 Gestió: • Regidoria d'Habitatge.																				
 Altres agents:																				
 Indicadors: <table border="1"><tr><td>Gestió:</td><td>• Nombre de sol·licituds tramitades.</td></tr><tr><td>Impacte:</td><td></td></tr></table>	Gestió:	• Nombre de sol·licituds tramitades.	Impacte:																	
Gestió:	• Nombre de sol·licituds tramitades.																			
Impacte:																				

8.2. Pla financer.

La despesa inicial prevista per al Pla Local d'Habitatge del Masnou durant els sis anys d'execució (2020-2025) és de **22.271.966,34 €**. Aquesta xifra està sotmesa a les actualitzacions que es puguin produir durant l'execució en aquests anys.

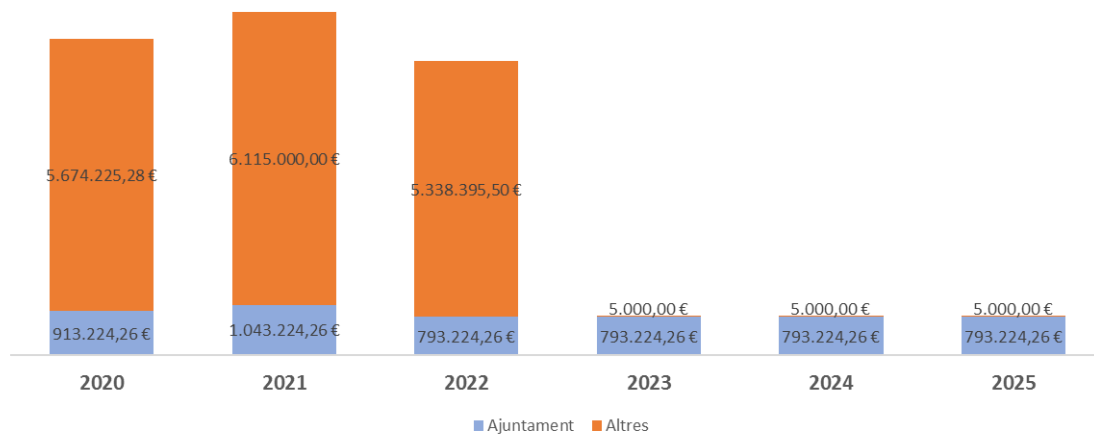
Aquest import correspon a aportacions del propi pressupost de l'Ajuntament del Masnou, i de les aportacions que fan altres administracions en aquelles actuacions que es porten a terme conjuntament. El total de despesa aportada per l'Ajuntament és **5.129.345,56 €**, mentre que les aportacions d'altres administracions suma un total de **17.142.620,78 €**.

Cal tenir en compte que altres administracions també fan polítiques d'habitatge en el municipi mitjançant ajuts a persones empadronades, però no s'inclouen en aquest Pla atès que varien d'un any a l'altre i difícilment es poden preveure.

També hem d'assenyalar que aquesta despesa aproximada correspon a despesa corrent i a inversions, però no s'ha calculat la despesa de recursos humans que l'Ajuntament ja té incorporat en el seu pressupost habitual.

En el gràfic següent observem la distribució del pressupost per als sis anys d'execució, i veiem que els anys 2020 a 2022 suposen un increment notable respecte la resta d'anys, atès que és quan es preveu la inversió que realitzaran l'IMPSOL i l'INCASÒL en les promocions d'habitatge protegit i dotacional.

Despesa per anys del Pla local d'habitatge



A la pàgina següent podem observar el quadre complet del pla financer, on també tenim el total per any i per actuació.

Pla financer anual per actuació

Actuacions	2020		2021		2022		2023		2024		2025		TOTAL
	Ajuntament	Altres	Ajuntament	Altres	Ajuntament	Altres	Ajuntament	Altres	Ajuntament	Altres	Ajuntament	Altres	
1.1.1. Consorci per a la Promoció d'Habitatges Protegits al Masnou	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
1.1.2. Cessió de sòl per a la construcció d'habitatge protegit	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
1.2.1. Cooperació en matèria d'habitatge a la Mancomunitat Intermunicipal de Serveis d'Allella, el Masnou i Teià	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
2.1.1. Oficina Local d'Habitatge	94.724,26 €	0,00 €	94.724,26 €	0,00 €	94.724,26 €	0,00 €	94.724,26 €	0,00 €	94.724,26 €	0,00 €	94.724,26 €	0,00 €	568.345,56 €
2.1.2. Dotar de més recursos humans l'Oficina Local d'Habitatge	35.000,00 €	0,00 €	35.000,00 €	0,00 €	35.000,00 €	0,00 €	35.000,00 €	0,00 €	35.000,00 €	0,00 €	35.000,00 €	0,00 €	210.000,00 €
2.1.3. Campanyes informatives	2.000,00 €	0,00 €	2.000,00 €	0,00 €	2.000,00 €	0,00 €	2.000,00 €	0,00 €	2.000,00 €	0,00 €	2.000,00 €	0,00 €	12.000,00 €
2.1.4. Taula tècnica de coordinació municipal	Sense pressupost	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
2.1.5. Taula de coordinació interadministrativa	Sense pressupost	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
2.1.6. Taula social d'habitatge	Sense pressupost	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
2.1.7. Observatori de l'Habitatge	Sense pressupost	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
2.2.1. Actualització i dotació anual de l'inventari de patrimoni públic de sòl i habitatge	Sense pressupost	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
2.2.2. Creació del Registre de solaris sense edificar	Sense pressupost	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
2.2.3. Modificació del planejament urbanístic que amplii la possibilitat de nous habitatges	Sense pressupost	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
2.2.4. Regulació de l'atorgament de llicències per a habitatges d'ús turístic	Sense pressupost	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
3.1.1. Promoció d'habitatge dotacional per a gent gran	0,00 €	1.369.225,28 €	0,00 €	1.760.000,00 €	0,00 €	883.395,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	4.012.620,78 €
3.1.2. Promoció d'habitatge protegit PAU Illa Centre-DOGI	0,00 €	2.500.000,00 €	0,00 €	2.500.000,00 €	0,00 €	2.500.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	7.500.000,00 €
3.1.3. Promoció d'habitatge protegit a l'antiga caserna de la Guàrdia Civil	0,00 €	1.800.000,00 €	0,00 €	1.850.000,00 €	0,00 €	1.850.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	5.500.000,00 €
3.1.4. Promoció d'habitatge mitjançant la cessió de sòl per a cooperatives d'habitatge	Pressupost a dete	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
3.1.5. Noves promocions d'habitatge de protecció oficial	Pressupost a dete	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
3.1.6. Compra d'habitatge protegit de les noves promocions per a gestió municipal	250.000,00 €	0,00 €	250.000,00 €	0,00 €	0,00 €	100.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	600.000,00 €
3.2.1. Borsa de lloguer social	Inclòs al pressupo	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
3.2.2. Estudi sobre la transformació de locals buits en habitatges d'ús social	10.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	10.000,00 €
3.2.3. Exercici del dret de tanteig i retracte	250.000,00 €	0,00 €	250.000,00 €	0,00 €	250.000,00 €	0,00 €	250.000,00 €	0,00 €	250.000,00 €	0,00 €	250.000,00 €	0,00 €	1.500.000,00 €
3.3.1. Informació i tramitació d'ajuts de la Generalitat per a l'accés i el manteniment de l'habitatge	Pressupost inclòs	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
3.3.2. Ajuts socials a l'habitatge	50.000,00 €	0,00 €	50.000,00 €	0,00 €	50.000,00 €	0,00 €	50.000,00 €	0,00 €	50.000,00 €	0,00 €	50.000,00 €	0,00 €	300.000,00 €
3.3.3. Registre de sol·licitants d'habitatge protegit	Sense pressupost	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
3.3.4. Mesa de valoracions de situació d'emergència	Sense pressupost	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
3.3.5. Servei d'intermediació en Deutes de l'Habitatge (SIDH)	Sense pressupost	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
3.3.6. Servei d'informació especialitzada en matèria d'habitatge	10.000,00 €	0,00 €	10.000,00 €	0,00 €	10.000,00 €	0,00 €	10.000,00 €	0,00 €	10.000,00 €	0,00 €	10.000,00 €	0,00 €	60.000,00 €
3.3.7. Subvencions municipals a famílies per a l'accés i el manteniment de l'habitatge habitual	60.000,00 €	0,00 €	200.000,00 €	0,00 €	200.000,00 €	0,00 €	200.000,00 €	0,00 €	200.000,00 €	0,00 €	200.000,00 €	0,00 €	1.060.000,00 €
3.3.8. Incentivar projectes de masoveria urbana	Pressupost a dete	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
3.3.9. Programa d'Habitatge Intergeneracional	Sense pressupost	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
3.4.1. Elaboració i manteniment del cens d'habitatges buits del municipi	Sense pressupost	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
3.4.2. Elaboració i manteniment del cens d'habitatges d'ús turístic en situació irregular	Pressupost a dete	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
3.4.3. Inspecció per a la detecció de l'ús anòmal i mal estat de l'habitatge	Sense pressupost	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
3.4.4. Accions en els habitatges buits d'entitats financeres.	Sense pressupost	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
4.1.1. Ajuts municipals per a la millora de l'accessibilitat dels edificis d'habitatges	Inclòs al pressupo	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
4.1.3. Arranjaments en habitatges de gent gran	1.500,00 €	5.000,00 €	1.500,00 €	5.000,00 €	1.500,00 €	5.000,00 €	1.500,00 €	5.000,00 €	1.500,00 €	5.000,00 €	1.500,00 €	5.000,00 €	39.000,00 €
4.2.1. Ajuts municipals per a la promoció de les energies renovables	Inclòs al pressupo	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
4.2.2. Auditories i millora d'eficiència energètica als habitatges	0,00 € A determinar per l	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
4.3.1. Ajuts municipals a la rehabilitació	150.000,00 €	0,00 €	150.000,00 €	0,00 €	150.000,00 €	0,00 €	150.000,00 €	0,00 €	150.000,00 €	0,00 €	150.000,00 €	0,00 €	900.000,00 €
4.3.2. Exempcions fiscals a la rehabilitació	Inclòs al pressupo	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
4.3.3. Tramitació dels ajuts de la Generalitat a la rehabilitació	Sense pressupost	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL	913.224,26 €	5.674.225,28 €	1.043.224,26 €	6.115.000,00 €	793.224,26 €	5.338.395,50 €	793.224,26 €	5.000,00 €	793.224,26 €	5.000,00 €	793.224,26 €	5.000,00 €	22.271.966,34 €

8.3. Calendari.

El calendari del Pla es preveu a sis anys, amb el 2020 com a primer any i la finalització prevista per al 2025. Aquest termini s'estima suficient per afrontar les actuacions previstes i respondre als reptes detectats a l'anàlisi i la diagnosi.

A la pàgina següent podem observar el diagrama de Gantt, amb què s'obté una visió completa de les actuacions i la seva execució al llarg dels anys. La visió de conjunt és força homogènia durant tots els anys d'execució.

Algunes de les actuacions, la majoria, s'executaran durant tots els anys del Pla, atès que són actuacions que l'Ajuntament ja venia desenvolupant habitualment cada any, i algunes altres perquè, tot i ser noves, es proposa que es mantinguin durant tota la vigència del Pla.



Actuacions	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1.1.1. Consorci per a la Promoció d'Habitatges Protegits al Masnou						
1.1.2. Cessió de sòl per a la construcció d'habitatge protegit						
1.2.1. Cooperació en matèria d'habitatge a la Mancomunitat Intermunicipal de Serveis d'Alella, el Masnou i Teià						
2.1.1. Oficina Local d'Habitatge						
2.1.2. Dotar de més recursos humans l'Oficina Local d'Habitatge						
2.1.3. Campanyes informatives						
2.1.4. Taula tècnica de coordinació municipal						
2.1.5. Taula de coordinació interadministrativa						
2.1.6. Taula social d'habitatge						
2.1.7. Observatori de l'Habitatge						
2.2.1. Actualització i dotació anual de l'inventari de patrimoni públic de sòl i habitatge						
2.2.2. Creació del Registre de solars sense edificar						
2.2.3. Modificació del planejament urbanístic que amplii la possibilitat de nous habitatges						
2.2.4. Regulació de l'atorgament de llicències per a habitatges d'ús turístic						
3.1.1. Promoció d'habitatge dotacional per a gent gran						
3.1.2. Promoció d'habitatge protegit PAU Illa Centre-DOGI						
3.1.3. Promoció d'habitatge protegit a l'antiga caserna de la Guàrdia Civil						
3.1.4. Promoció d'habitatge mitjançant la cessió de sòl per a cooperatives d'habitatge						
3.1.5. Noves promocions d'habitatge de protecció oficial						
3.1.6. Compra d'habitatge protegit de les noves promocions per a gestió municipal						
3.2.1. Borsa de lloguer social						
3.2.2. Estudi sobre la transformació de locals buits en habitatges d'ús social						
3.2.3. Exercici del dret de tanteig i retracte						
3.3.1. Informació i tramitació d'ajuts de la Generalitat per a l'accés i el manteniment de l'habitatge						
3.3.2. Ajuts socials a l'habitatge						
3.3.3. Registre de sol·licitants d'habitatge protegit						
3.3.4. Mesa de valoracions de situació d'emergència						
3.3.5. Servei d'intermediació en Deutes de l'Habitatge (SIDH)						
3.3.6. Servei d'informació especialitzada en matèria d'habitatge						
3.3.7. Subvencions municipals a famílies per a l'accés i el manteniment de l'habitatge habitual						
3.3.8. Incentivar projectes de masoveria urbana						
3.3.9. Programa d'Habitatge Intergeneracional						
3.4.1. Elaboració i manteniment del cens d'habitatges buits del municipi						
3.4.2. Elaboració i manteniment del cens d'habitatges d'ús turístic en situació irregular						
3.4.3. Inspecció per a la detecció de l'ús anòmal i mal estat de l'habitatge						
3.4.4. Accions en els habitatges buits d'entitats financeres.						
4.1.1. Ajuts municipals per a la millora de l'accessibilitat dels edificis d'habitatges						
4.1.3. Arranjaments en habitatges de gent gran						
4.2.1. Ajuts municipals per a la promoció de les energies renovables						
4.2.2. Auditories i millora d'eficiència energètica als habitatges						
4.3.1. Ajuts municipals a la rehabilitació						
4.3.2. Exempcions fiscals a la rehabilitació						
4.3.3. Tramitació dels ajuts de la Generalitat a la rehabilitació						

9. PARTICIPACIÓ CIUTADANA.

9.1. Metodologia i desenvolupament.

En paral·lel al procés de redacció d'aquest Pla local d'habitatge, l'Ajuntament del Masnou va contractar i posar en marxa un procés participatiu amb l'objectiu d'implicar la ciutadania amb els continguts i l'abast del PLH. Per això es va dissenyar un procés participatiu en tres etapes:

1. Fase d'anàlisi i propostes d'actuació, on es presentava el resultat de la fase d'anàlisi i diagnosi realitzada per l'equip redactor, a partir del qual es sol·licitava als assistents la presentació de propostes d'actuació per incloure al Pla.

2. Qüestionari obert, que tenia com a objectiu estendre la participació al màxim nombre de ciutadania mitjançant una eina en format de qüestionari de fàcil resposta per part dels ciutadans, que alhora permetia afegir elements qualitius tant per a l'anàlisi com la proposta d'actuacions.

La metodologia emprada en cadascuna d'aquestes fases ha estat la següent:

Fase d'anàlisi i propostes d'actuació

Es van convocar tres sessions participatives diferenciades per a tres públics diferents:

- Sessió oberta a la ciutadania. L'objectiu de la sessió era presentar els resultats de l'anàlisi de l'estat de l'habitatge al municipi, i realitzar una dinàmica participativa per grups que permetés aportar actuacions que l'Ajuntament pugui desenvolupar per als propers anys.
- Sessió amb entitats del tercer sector. L'objectiu de la sessió era presentar els resultats de l'anàlisi i diagnosi, i obrir un diàleg per debatre possibles actuacions a desenvolupar per part de l'Ajuntament. El debat es centrava en aprofitar els coneixements i l'experiència tècnica dels diferents grups participants en matèria d'habitatge.
- Sessió amb el grups polítics municipals. L'objectiu de la sessió era presentar els resultats de l'anàlisi i diagnosi, i obrir un diàleg per debatre possibles actuacions a desenvolupar per part de l'Ajuntament. El debat es

Procés participatiu per a l'elaboració del Pla local d'habitatge

L'Ajuntament del Masnou inicia els treballs d'elaboració d'un nou Pla local d'habitatge per analitzar la situació actual en la matèria i afrontar els nous reptes durant els propers anys.

Amb l'objectiu de recollir les opinions de la ciutadania, les entitats i els càrrecs electes del consistori s'han programat tres sessions:

- Sessió oberta amb la ciutadania** (al·l'inscripció prèvia a: www.masnou.cat/habitatge)
Dissabte, 21 d'octubre a les 10h
Lloc: Sala Joan Comelles (Barris Centre)
- Sessió amb entitats del municipi i persones vinculades a la temàtica** (amb invitació)
Dissabte, 28 d'octubre a les 10h
- Sessió amb regidors i regidores**
Dissabte, 6 de novembre a les 10h

Durant tot el procés, tothom pot dir-hi la seva. Participa-hi omplint el qüestionari que trobaràs a: www.masnou.cat/habitatge

Ajuntament del Masnou

ASSOCIACIÓ CIUTADANA
Reg. no. 20.000
Tel. 93.57.14.000 - habitatge@masnou.cat
<http://www.masnou.cat/habitatge>

concentrava en la visió política dels diferents grups sobre l'habitatge al municipi per fer aportacions i propostes d'actuació.

Fase de qüestionari obert

Es va elaborar un qüestionari de 19 preguntes que es podia respondre online mitjançant la pàgina web de l'Ajuntament. El qüestionari va estar obert durant els mesos d'octubre i novembre de 2019, i es van obtenir un total de 46 respostes.

L'objectiu del qüestionari, tal com hem explicat, no era la recollida d'informació qualitativa per complementar l'anàlisi, ni la recollida de propostes concretes. Tanmateix, els resultats enriqueixen els processos participatius i aproximen a l'opinió de la ciutadania sobre els reptes que en matèria d'habitatge ha d'afrontar l'Ajuntament.

9.2. Conclusions

A continuació s'agrupen les principals propostes recollides en les tres sessions participatives, segons els 4 eixos de prioritització de Pla Local d'Habitatge:

EIX 1 PROJECTAR LES POLÍTIQUES D'HABITATGE EN L'ÀMBIT SUPRAMUNICIPAL

- Engegar un projecte de cohousing amb els municipis del voltant
- Explorar les potencialitats de la Mancomunitat amb Alella i Teià per aconseguir cessions de sòl d'aquests municipis

EIX 2 ESTRUCTURACIÓ DELS RECURSOS MUNICIIPALS PER A LES POLÍTIQUES D'HABITATGE

- Fer arribar la informació (ajudes energètiques, lloguer, etc) d'una manera més diversa i propera al ciutadà.
- Incrementar les polítiques municipals per evitar ocupacions d'habitatges, en especial dels pisos de protecció oficial.
- Augmentar el llindar de lloguer màxim per poder sol·licitar els ajuts municipals.

EIX 3 ATENDRE LES NECESSITATS DELS COL·LECTIUS AMB VULNERABILITAT SOCIAL

- Promoure cooperatives d'habitatges de persones residents del Masnou.
- Ampliar el parc d'habitatges amb llicència de doble ús de locals.
- Requalificació de terrenys perquè sigui -possible construir nous habitatges en zona agrícola o industrial.
- Fer un control de les llicències de pisos turístics il·legals.
- Aprofitar les moratòries en les que es troben algunes construccions per establir una masoveria de manteniment temporal fins que es desenvolupa el pla urbanístic.
- Buscar mesures per fomentar que els masnovins tinguin més facilitats per accedir a un habitatge.
- Potenciar el lloguer socials dels pisos buits al Masnou
- Explorar des de l'Ajuntament mesures per a la limitació del preu del lloguer
- Crear programes socials que posin en contacte gent gran que pateix solitud amb gent jove que es vol emancipar i no té recursos econòmics.

- Que l'Ajuntament pressioni perquè la mida dels pisos d'HPO sigui més elevada per a les famílies nombroses.
- Augmentar els pisos d'emergència social de l'Ajuntament, mitjançant el dret de tanteig i retracte.
- Apostar per crear ajudes en l'àmbit de la pobresa energètica. Però no destinades a pagar subministres sinó a arranjar les llars i en fer tallers d'estalvi energètic.
- Augmentar els ajuts per al pagar el lloguer
- Treballar per a fomentar que es construeixin pisos d'HPO al Masnou

EIX 4 MILLORA DE LA QUALITAT DEL PARC RESIDENCIAL

- Que l'Ajuntament sigui més estricte amb el compliment de l'ITE i de les reformes per millorar l'emergència energètica.
- Que els habitatges de lloguer el contracte inclogui un examen de mínims de les condicions d'habitabilitat.
- Avançar bestreta dels ajuts a la rehabilitació.
- Incentivar millores d'eficiència energètica
- Contactar amb els administradors de finques per tal de poder contactar amb els multipropietaris i fer-los arribar la informació dels ajuts per rehabilitar habitatges llogats.

Conclusions del qüestionari

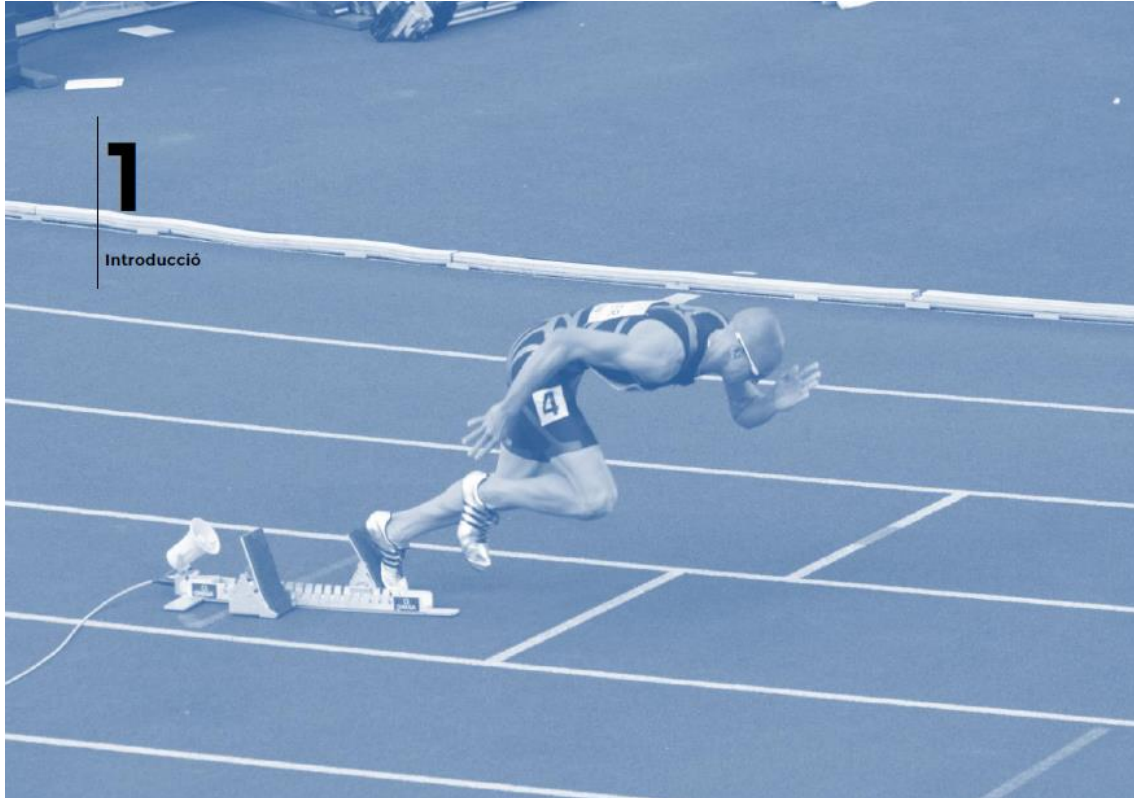
- Pel que fa a la qualitat de l'oferta de l'habitatge del Masnou, les respostes recollides al qüestionari indiquen un bon nivell de satisfacció en relació a aspectes com l'accessibilitat, serveis o eficiència energètica, contràriament al que es deriva de les sessions participatives, en què alguns d'aquestes aspectes es ressaltaven com a elements a millorar. En canvi, hi ha una visió clarament majoritària en relació al desajust existent entre els preus de lloguer i les possibilitats econòmiques de les famílies. Alhora, la majoria de respostes apunten a una manca d'oferta d'habitatge en relació a la demanda.
- Pel que fa a la conservació del parc d'habitatges, les respostes al qüestionari coincideixen amb les sessions participatives, ja que es considera que el parc manté un bon nivell de conservació i un bon nivell d'habitabilitat, tot i que hi ha zones amb un estat de conservació més baix.



- De forma generalitzada s'opina que la pressió de preus de l'AMB fa augmentar els preus del municipi i que existeix especulació d'habitatges buits per part dels grans tenidors. I que, alhora, no es desenvolupen suficients polítiques d'habitatge per atendre les necessitats de la ciutadania.
- Els recursos en matèria d'habitatge menys coneguts són la construcció de nou habitatge per a ús social i la intervenció i prevenció en casos de marginació social.
- Els que més es coneixen són els ajuts d'emergència al lloguer i d'emergència als subministraments i, de llarg, l'Oficina Local d'Habitatge.
- Des d'un punt de vista personal la majoria de respostes del qüestionari apunten que la principal necessitat en matèria d'habitatge són els ajuts per al lloguer.
- De d'un punt de vista global, de ciutat, la principal necessitat és reduir els preus, tant de lloguer com de compra.

ANNEX I: PROPOSTA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

A continuació s'exposa la proposta realitzada per PortaCabot a l'Ajuntament per a la metodologia a seguir per al procés participatiu.



2

Proposta metodològica



2

Proposta metodològica

Dividirem el procés participatiu en tres fases:

- **Fase I.** Anàlisi i proposta d'actuacions.
- **Fase II.** Qüestionari.
- **Fase III.** Sessió de retorn.

A continuació s'exposen els detalls de cadascuna de les fases.

Fase I. Anàlisi i proposta d'actuacions.

Atès que l'equip redactor haurà treballat en l'elaboració de la diagnosi de l'estat de l'habitatge en el municipi, el resultat obtingut serà el marc de treball a partir del qual posar a debat les actuacions que podrà desenvolupar l'Ajuntament en matèria d'habitatge.

Amb aquest objectiu es proposa realitzar dinàmiques participatives amb tres públics diferents, cadascun dels quals amb característiques i dinàmiques que hauran de ser diferenciades:

1. Sessió oberta a la ciutadania:

La sessió es planteja amb el següent esquema:

- Presentació dels resultats de l'anàlisi i diagnòsi. 20 minuts.
- Debat per grups (metodologia Metaplan) de les necessitats ciutadanes i accions a desenvolupar per part de l'Ajuntament. 50 minuts.
- Posada en comú de les propostes realitzades per cada grup. 30 minuts.

S'estima una durada total d'entre 90 i 120 minuts.



2

Proposta metodològica

La convocatòria a aquesta sessió es realitza mitjançant canals de comunicació municipal: butlletí, ràdio, pàgina web, xarxes socials, bustiada informativa...

2. Sessió amb entitats:

La sessió es planteja amb el següent esquema:

- Presentació i debat (metodologia pluja d'idees) dels resultats de l'anàlisi i diagnosi, per temàtiques:
 - Emmarcament territorial. 20 minuts.
 - Perfil social del municipi. 20 minuts.
 - Estat de l'habitatge. 20 minuts.
 - Planejament urbanístic i gestió municipal. 20 minuts.
- Exposició de l'estratègia plantejada per al nou Pla local d'habitatge i debat de noves actuacions a desenvolupar. 30 minuts.

S'estima una durada total d'entre 90 i 120 minuts.

La convocatòria a les entitats es realitzarà de manera personalitzada mitjançant correu electrònic i trucada per part de l'Ajuntament.

3. Sessió amb grups municipals:

La sessió es planteja amb el següent esquema:

- Presentació i debat (metodologia pluja d'idees) dels resultats de l'anàlisi i diagnosi, per temàtiques:
 - Emmarcament territorial. 20 minuts.

- Perfil social del municipi. 20 minuts.
- Estat de l'habitatge. 20 minuts.
- Planejament urbanístic i gestió municipal. 20 minuts.

- Exposició de l'estratègia plantejada per al nou Pla local d'habitatge i debat de noves actuacions a desenvolupar. 30 minuts.

S'estima una durada total d'entre 90 i 120 minuts.

La convocatòria es farà a tots els regidors i regidores del consistori municipal per part de l'equip de govern municipal.

2

Proposta metodològica

Fase II. Qüestionari

Les eines TIC permeten que el qüestionari es pugui respondre en format web, enllaçat a la pàgina web de l'Ajuntament, i fer-ne difusió per diferents canals: butlletí municipal, ràdio, web municipal, banners en publicacions digitals, etc.

El valor del qüestionari és participatiu i no representatiu del pensament de la ciutadania sobre el tema que se li pregunta. Atès que permet ser respost per tothom que ho desitgi, té la capacitat d'involucrar moltes persones en funció de la difusió que se'n faci, i alhora informar sobre el procés d'elaboració del PLH per part de l'Ajuntament.

PortaCabot dissenyarà el qüestionari, amb el vistiplau de l'Ajuntament, enfocat a preguntar diferents aspectes sobre l'habitatge al municipi: disponibilitat, oferta, preus, equipament, problemàtiques associades, etc. La intenció és que es pugui respondre amb una durada màxima d'uns 20 minuts, amb la intenció d'obtenir informació d'interès per a l'elaboració del Pla.

2

Proposta metodològica

El qüestionari estarà disponible durant unes setmanes per facilitar que sigui respost pel màxim de persones possibles. Al finalitzar el termini establert s'elaborarà un informe amb les respostes, que s'adjuntarà a l'informe de la fase d'anàlisi participada.

Fase III. Sessió de retorn

Sessió informativa oberta a tots els participants de les diferents sessions anteriors realitzades per presentar el resultat final del Pla Local d'Habitatge, on s'explicaran les actuacions previstes en el Pla, i com el procés participatiu ha incidit en les actuacions previstes.

PortaCabot aportarà els mitjans tècnics i materials per al desenvolupament de les sessions.

El pressupost de les sessions previstes no contemplan el cost de l'exposició inicial, que ja està inclosa en la pròpia elaboració del Pla Local d'Habitatge de El Masnou contractat per la Diputació de Barcelona. El pressupost es centra en la dinamització de les sessions amb el personal especialista en participació, i l'elaboració dels informes de les mateixes.

Elaboració d'informes

- S'elaborarà una acta per a cadascuna de les sessions, on es recolliran les aportacions dels assistents.
- S'elaborarà un informe de resultats del qüestionari.
- S'elaborarà un informe final amb els continguts anteriors i les conclusions finals.

ANNEX II: INFORME FINAL DEL PROCÉS PARTICIPATIU

A continuació s'exposa l'informe final del procés participatiu que PortaCabot va lliurar a l'Ajuntament.



portacabot

**Informe final del procés participatiu per a
l'elaboració del Pla Local d'Habitatge del
Masnou**



portacabot



Índex

1. Introducció	3
2. Metodologia i desenvolupament del procés	4
2.1. Propostes d'actuacions	5
2.2. Qüestionari sobre l'habitatge al Masnou	7
3. Resultats. Fase de propostes	8
3.1. Sessió participativa oberta a la ciutadania	8
3.2 Sessió participativa amb entitats	10
3.3. Sessió participativa amb els grups polítics municipals	12
4. Qüestionari en línia	16
5. Conclusions del procés participatiu	29
6. Annexos	33
Acta sessió participativa ciutadania	33
Acta sessió participativa entitats	35
Acta sessió participativa grups polítics	37
Model del qüestionari en línia	43



1. Introducció

L'Ajuntament del Masnou va iniciar l'elaboració del nou Pla Local d'Habitatge del municipi, que ha de permetre definir les polítiques en aquest àmbit i afrontar els nous reptes durant els propers anys a la ciutat. Aquest projecte es realitza amb el suport tècnic de la Diputació de Barcelona, que proporciona l'equip redactor que realitza el Pla. Amb motiu de l'elaboració d'aquest pla, el consistori té la voluntat d'implicar la ciutadania, les entitats i els diferents grups polítics mitjançant un procés participatiu que contribueixi a complementar la diagnosi amb la seva experiència i coneixement, aportant una major pluralitat de coneixements.

Així doncs, el procés participatiu ha incorporat la ciutadania, les entitats i els grups polítics en la fase de proposició d'accions, incloent així, en el procés d'elaboració del pla, diferents sectors amb necessitats específiques en matèria d'habitatge.

En aquest informe es detallen els resultats relatius a les sessions participatives així com les opinions recollides al qüestionari en línia, sobre la situació i principals problemàtiques de l'estat de l'habitatge del Masnou.



2. Metodologia i desenvolupament del procés

A partir dels requisits plantejats per part de l'Ajuntament del Masnou per a l'elaboració del procés de participació ciutadana, es va elaborar una proposta de treball que contemplava obrir una fase de participació amb un objectiu concret:

- **Recollida de propostes d'actuacions:** El procés participatiu s'ha centrat en la presentació de propostes d'actuació.

A partir de la intenció de recollir propostes d'actuacions, es va considerar oportú plantejar el procés participatiu enfocant-lo a tres grans grups de població:

- **Ciutadania:** Veïns i veïnes del Masnou amb inquietuds en matèria d'habitatge que es volguessin informar sobre el procés de diagnosi que s'estava duent a terme, així com aportar la seva visió i propostes.
- **Entitats:** Associacions del municipi vinculades directa o indirectament a l'àmbit de l'habitatge.
- **Grups Polítics Municipals**

Amb cadascun d'aquests grups, es van desenvolupar sessions participatives on s'ha abordat la recollida i el debat entorn propostes del Pla Local d'Habitatge. Al final de cada una de les sessions participatives, es va elaborar una acta que recollia les principals aportacions de la sessió, i que s'adjunta al present informe.

Paral·lelament es va elaborar un qüestionari en línia conjuntament amb l'Ajuntament de Masnou enfocat a preguntar diferents aspectes sobre l'habitatge del municipi: disponibilitat, oferta, preus, equipaments, problemàtiques associades, etc. Amb la voluntat d'oferir una eina participativa més, el qüestionari ha permès arribar a més persones i complementar la fase de participació ciutadana.

portacabot

Procés participatiu per l'elaboració del PLH del Masnou

Recollida de
propostes

Qüestionari
en línia

Sessions participatives:

Propostes d'actuacions
amb:

- Ciutadania
- Entitats
- Grups Polítics

Acta de cada sessió

Resultats del
qüestionari

**Informe de conclusions de la fase d'anàlisi participada i la fase
de propostes d'actuacions**

2.1. Propostes d'actuacions

A partir de la difusió feta a través dels canals de comunicació habituals de l'Ajuntament del Masnou, es va fer la convocatòria de participació als tres grups prèviament definits. Aquesta sessions participatives tenien per objectiu recollir les propostes sorgides per part dels diferents grups, en base



a l'anàlisi de la situació inicial. La introducció sobre feta des de l'equip de Portacabot sobre el resultat del PLH, va permetre un coneixement amb més profunditat de la realitat del Masnou en matèria d'habitatge, de manera que les propostes sorgides en aquesta sessió es basaven en elements analitzats anteriorment.

Sessió	Dia	Nombre de participants
Ciutadania	23/10/2019	17 persones
Entitats	20/10/2019	7 persones
Grups Municipals	06/11/2019	10 persones

Estructura de les sessions de participació

Sessió amb ciutadans

1. **Informació prèvia** (1.00 hora): benvinguda i presentació dels principals resultats obtinguts en l'anàlisi de l'estat de l'habitatge a la ciutat. Aquesta presentació es feia explicant els elements més rellevants dels 4 eixos que han articulats l'anàlisi tècnica:

- L'emmarcament territorial
- Les persones
- El parc d'habitatges
- El planejament urbanístic
- Els recursos i les iniciatives per part de l'Ajuntament.

L'emmarcament d'aquests eixos permetia als diferents grups situar-se i aprofundir en aquesta temàtica que sovint en un primer moment pot semblar complexa d'abordar.

2. **Espai de debat en grups** (15 minuts): Després de l'exposició dels principals resultats, es va obrir un espai per al debat entre els participants a la sessió, distribuïts en petits grups de treball, on es donava la possibilitat de plantejar propostes en matèria d'habitatge.



3. Posada en comú i debat conjunt (15 minuts): Finalment, un portaveu exposava les propostes sorgides de cada grup i l'equip de Portacabot les agrupava segons els següents àmbits d'intervenció:

- Projectar les polítiques d'habitatge en l'àmbit supramunicipal
- Estructuració de recursos municipals per a les polítiques d'habitatge
- Atendre les necessitats dels col·lectius amb vulnerabilitat social
- Millora de la qualitat del parc residencial

Sessió amb entitats i grups polítics

Les dues sessions realitzades, una amb entitats i l'altre amb grups polítics, van seguir la mateixa estructura.

1. Informació prèvia (45 minuts): benvinguda i presentació dels principals resultats obtinguts en l'anàlisi de l'estat de l'habitatge a la ciutat. Aquesta presentació es feia explicant els elements més rellevants dels 4 eixos que han articulats l'anàlisi tècnica:

- L'emmarcament territorial
- Les persones
- El parc d'habitatges
- El planejament urbanístic
- Els recursos i les iniciatives per part de l'Ajuntament.

2. Propostes d'actuacions (30 minuts): Un cop presentats els principals resultats d'anàlisi de la situació de l'habitatge es va procedir al debat i a la recollida de propostes sobre actuacions concretes.

2.2. Qüestionari sobre l'habitatge al Masnou

El qüestionari en línia es va posar a disposició de la ciutadania del Masnou com una eina participativa en la qual es demanava l'opinió sobre diferents aspectes relacionats amb l'habitatge del municipi, amb l'objectiu de tenir una visió completa d'aquest i recollir propostes per al futur Pla Local d'Habitatge. El qüestionari es va difondre a través de la pàgina web de l'Ajuntament del



Masnou i es va poder respondre entre el mesos d'octubre i novembre de 2019, amb un total de 46 respostes.

3. Resultats. Fase de propostes

A continuació es detallen els principals resultats obtinguts de cadascuna de les sessions participatives, així com el nombre d'assistents a cada sessió i la durada d'aquestes.

3.1. Sessió participativa oberta a la ciutadania

Dia	23/10/2019
Lloc	Sala Joan Comellas
Hora	19.30
Durada	1.30 hores
Participants	17 persones

Introducció: Presentació prèvia dels principals resultats de la fase d'anàlisi del PLH per posar en context a la ciutadania, en una temàtica que sovint pot ser complexa d'abordar.

Fase de debat i posterior recollida de propostes: Un cop apuntades les principals conclusions de l'estudi es va procedir a separar els assistents en dos grups de debat, dels quals posteriorment es van recollir una sèrie de propostes, classificades a continuació:



EIX 1: Projectar les polítiques d'habitatge en l'àmbit supramunicipal amb els municipis del voltant	EIX 2: Estructuració de recursos municipals per a les polítiques d'habitatge	EIX 3: Atendre les necessitats dels col·lectius amb vulnerabilitat social	EIX 4: Millora de la qualitat del parc residencial
<ul style="list-style-type: none">-Engagar un projecte de cohousing amb els municipis del voltant	<ul style="list-style-type: none">-Fer arribar la informació (ajudes energètiques, lloguer, etc) d'una manera més diversa i propera al ciutadà.-Incrementar les polítiques municipals per evitar ocupacions d'habitatges, en especial dels pisos de protecció oficial.	<ul style="list-style-type: none">-Promoure cooperatives d'habitatges de gent del Masnou (amb coalició municipal)-Ampliar el parc d'habitatges amb llicència de doble us de locals-Requalificació de terrenys perquè sigui possible construir nous habitatges en zona agrícola o industrial-Fer un control de les llicències de pisos turístics il·legals-Aprofitar les moratòries en les que es troben algunes construccions per establir una masoveria de manteniment temporal fins que es desenvolupa el pla urbanístic.-Buscar mesures per fomentar que els masoverins tinguin més facilitats per accedir a un habitatge.-Potenciar el lloguer socials dels pisos buits al Masnou-Limitació des del consistori del preu del lloguer-Ajudar gent gran que pateix solitud amb gent jove que es vol emancipar i no té recursos econòmics.-Que l'Ajuntament pressioni perquè la mida dels pisos d'HPO sigui més elevada per les famílies nombroses.	<ul style="list-style-type: none">-Que l'Ajuntament sigui més estricte amb el compliment de l'ITE i de les reformes per millorar l'emergència energètica.-Que els habitatges de lloguer el contracte inclogui un examen de mínims de les condicions d'habitatge.-Avançar bestrera dels ajuts a la rehabilitació.-Incentivar millores d'eficiència energètica-Contactar amb els administradors de finques per tal de poder contactar amb els propietaris i fer-los arribar la informació dels ajuts per rehabilitar habitatges llogats.

Sessió amb ciutadania



3.2 Sessió participativa amb entitats

Dia	20/10/2020
Lloc	Sala Joan Comellas
Hora	19.30
Durada	1.30

Hi assisteixen les següents entitats:

Càritas
Creu Roja
Xarxa Habitatge
Despatx Fogo (Arquitectes)

Introducció: Presentació prèvia dels principals resultats de la fase d'anàlisi del PLH per posar en context als entitats participants. A partir d'aquí, les entitats van anar apuntant diferents qüestions recollides a continuació.

Debat i propostes:

- L'arquitecte comenta que el parc d'habitatges està en un estat més deficitari del que sembla. Les façanes no donen mala imatge, però l'estat dels edificis a l'interior molts cops és pitjor. Diu que les dades de l'INE no s'aproximen a la realitat. Tot i que els darrers anys s'ha millorat molt amb les ITES, és important fer una diagnosi més realista del parc d'habitatge perquè l'ajuntament disposi d'informació per aplicar mesures. Cal millorar el control de l'estat dels edificis.
- La tècnica d'Habitatge comenta que si algú que busca un pis veu una infracció flagrant en l'estat la pot denunciar a l'Ajuntament.
- Des de la Xarxa d'Habitatge s'apunta que es podria marcar que un percentatge dels habitatges d'ús socials siguin habitatges d'emergència per les famílies que estiguin en una situació vulnerable i així tinguin una alternativa habitatge.
- La tècnica diu que sí que existeixen pisos d'emergència.

portacabot

- Es comenta que l'Ajuntament ha de tenir més disponibilitat per allotjar famílies vulnerables. Llars que tenen una situació emergent que s'allarga, i l'ajuntament no disposen de pisos suficients per fer front a aquestes situacions. Potser s'hauria de tenir un estoc de pisos d'emergència més elevat?
- Des de la Xarxa d'Habitatge es diu que la taula d'emergència no dona resposta a les necessitats d'emergència, que està totalment desbordada i que moltes famílies vulnerables no tenen una alternativa d'habitatge.
- Des de la Xarxa es comenta que per accedir a l'ajuda del lloguer, aquest ha de ser inferior 750 euros si el demanes a la Generalitat. Si la tendència continua pujant s'hauria de modificar aquesta normativa.
- La tècnica comenta que l'Ajuntament del Masnou estableix el topall en 800 euros. Una xifra que van augmentar per la pujada dels preus.
- Des de la Xarxa es demana que es continuï pujant aquest preu mínim.
- Es proposa de fomentar que els propietaris que tinguin pisos els destinin a lloguer social. Aplicar més mesures per incentivar que la gent ofereixi els pisos a la bossa d'habitatge (actualment n'hi han 2). Valorar que es el que ha fallat? La comunicació, els incentius...?
- La tècnica comenta que els incentius actuals són 6.000€ per adequar l'habitatge. A les persones que tinguin un segon habitatge se'ls hi bonifica l'IBI del primer.
- Es proposa que cal incidir en dues línies principals : Inversió de l'Ajuntament per tenir pisos de propietat. L'oferta d'habitatge social és insuficient. Establir aquests casos d'habitatge social amb mesures concretes i criteris establerts. Més pisos de propietat de l'Ajuntament per la mesa d'emergència.
- Des de Creu Roja es diu que actualment no gestionen habitatges, però al 2020 estan treballant per oferir-ho, ho estan parlant amb la Generalitat.
- Pel que fa a la pobresa energètica Creu roja fa pagament de subministraments en alguns casos d'impagament. Però valoren que és millor apostar pels arranjaments de la llar com les llums leds, les



finestrelles, etc. Millor fer els arranjaments que pagar els subministraments. Cal apostar per tallers d'estalvi energètic, visites als habitatges, arranjaments.

3.3. Sessió participativa amb els grups polítics municipals

Dia	06/11/2020
Lloc	Ajuntament del Masnou
Hora	20.00
Durada	1.30

Hi assisteixen:

Ivan Oller (Junts per Catalunya), Cristina Ramos (Àrea de Comunitat i Persones), Mònica González (Grup Municipal PSC), Isabel Alfaro (assessora PSC), Neus Villarrubia (Grup Municipal Fem Masnou), Yulay Martínez (Grup Municipal ERC, Regidora Acció Social), Silvia Folch (Primera Tinent Alcalde, Regidora Promoció Econòmica), Ricard Plana (Regidor d'Urbanisme i Obres), Francisco Avilés (Grup Municipal Ciutadans).

Introducció: Presentació prèvia dels principals resultats de la fase d'anàlisi del PLH per posar en context als grups polítics presents. A partir d'aquí, es van anar apuntant diferents qüestions recollides a continuació.

Debat i propostes:

- Es comenta que la problemàtica de l'habitatge és complexa i que abasta tota l'Àrea Metropolitana de Barcelona. Cal projectar les polítiques des de l'àmbit supramunicipal per poder ser efectius.
- Cal augmentar la construcció d'HPO, i exercir amb més freqüència l'exercici del dret de tanteig i retracte i augmentar els ajuts al lloguer.



També caldria explorar el foment en la regulació dels preus del lloguer.

- Es proposa treballar sobre els preus d'índex de referència i bonificar als llogaters que s'ajustin aquests índexs.
- Des de l'equip de govern es respon que el problema és que aquests índexs de referència també són alts. I que l'Ajuntament no pot fixar topalls per regular el lloguer. L'ajuntament no té competències.
- Es planteja incentivar plataformes per fer cooperatives d'habitatge, potenciar des del propi municipi cedint solars, o edificis a aquestes entitats per donar aquesta possibilitat. Diferents grups polítics ho reiteren.
- Des del consistori s'apunta que a Barcelona alguns solars que es van oferir per cooperatives van quedar deserts. Des de l'Administració es pot ser amable, però ha d'haver-hi la gent disposada a fer-ho. L'Ajuntament ha de decidir i pensar qui realment hi ha darrere del projecte cooperatiu perquè segurament serà gent amb capacitat econòmica.
- Hi ha consens en afirmar que si es promociona el cooperativisme en habitatge ha d'anar dirigit a masnovins i masnovines i que caldria determinar quins terrenys estan disponibles per realitzar algun projecte d'aquesta tipologia (cooperatives).
- S'apunta des del consistori que els ajuntaments no construeixen HPO, l'INCASOL tampoc ho fa. No hi ha organismes que construeixin HPO actualment. Al Masnou no hi ha possibilitat de créixer pels límits municipals, ni de construir més HPO. Mataró està estudiant pujar l'IBI als 50% als pisos buits. Masnou està estudiant incorporar-ho a les ordenances fiscals del 2021.
- El regidor d'Urbanisme comenta que mobilitzar els pisos buits molts cops comporta que quan surtin al mercat de lloguer surten a preu de mercat (molt car). I que és important tenir en compte la seguretat jurídica per portar a terme actuacions per no acabar malament.

portacabot

- S'apunta que l'Ajuntament no va gastar els 250.000€ destinats a l'adquisició d'habitatge l'any passat. I que és una partida que s'hauria d'utilitzar donada la vulnerabilitat de moltes famílies.
- El regidor d'Urbanisme diu que no volen fer el joc al mercat gastant aquests diners si han de comprar a preu de mercat. I que alhora tenen moltes despeses a nivell de manteniment. És interessant que l'Ajuntament vagi comprant mica en mica pisos a preu d'HPO per tenir un petit estoc. Però comprar des de l'Ajuntament és molt complex.
- S'apunta des de l'oposició en pensar en accions a consensuar a través de la mancomunitat amb Alella i Teià per si tenen sòl i si estarien disposats a cedir-ne.
- El regidor d'Urbanisme planteja que que els ajuntaments d'aquests municipis no en cediran.
- La regidora de Fem Masnou demana explicacions per l'existència de casos de joves que viuen al carrer a Vallmora i a la platja (menes). Se'ls hi ha de donar una resposta. Es demana que calen més pisos d'emergència social al municipi, i en especial, pisos transitoris per aquests joves sense habitatge.
- Des de l'oposició es diu que cal rotació dels pisos de protecció oficial. El govern el 2017 va dir que faria una revisió de gent que viu als pisos de protecció oficial i ja no es jove. L'Ajuntament ha fet mètode per calcular la vulnerabilitat de les persones que hi habiten.
- Es demana des de l'oposició si és possible que els diners destinats a adquirir habitatges cada any al patrimoni del sòl d'habitatge. Que s'acumuli en aquest inventari i després es puguin gastar.
- El regidor d'Urbanisme es queixa de que encara que acumulin molts diners per l'adquisició no tenen possibilitat de comprar per tanteig i retracte. Han tingut oportunitats de comprar pisos però per preus molt elevats. Els pisos d'HPO de la Caserna seran de compra (60%) es comenta la possibilitat de comprar-lo des de l'ajuntament. Però a nivell jurídic pot portar problemes. S'hauria de fer prèviament.

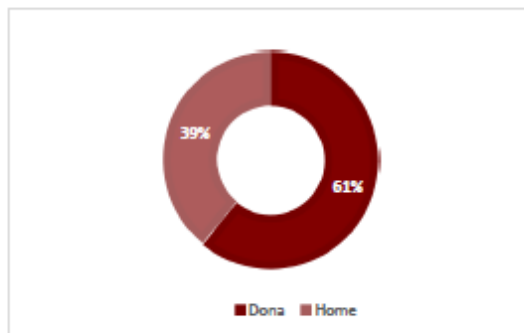


- Es comenta que qualsevol HPO encara que sigui de promoció privada, en el moment en que el propietari el vulgui vendre, ho de fer preferentment a l'Administració.

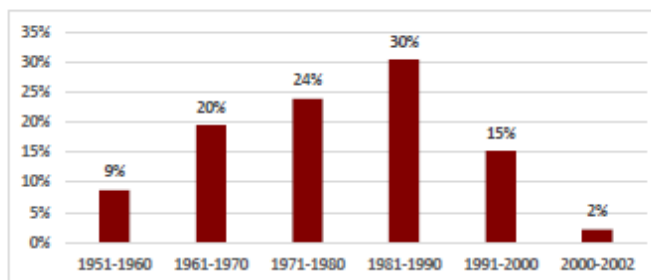


4. Qüestionari en línia

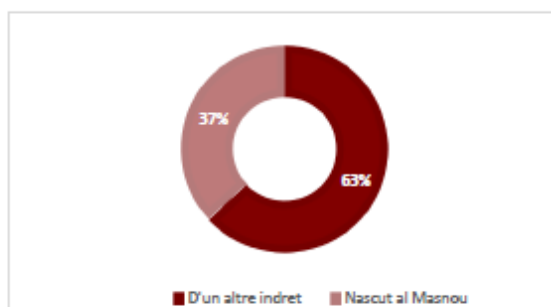
Pregunta 2: Sexe



Pregunta 3: Any de Naixement



Pregunta 4: Procedència

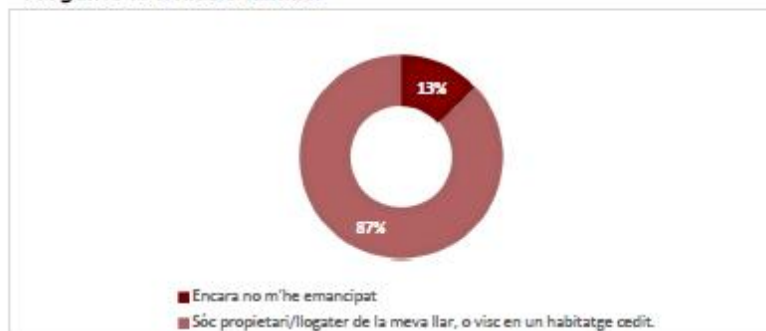


portacabot

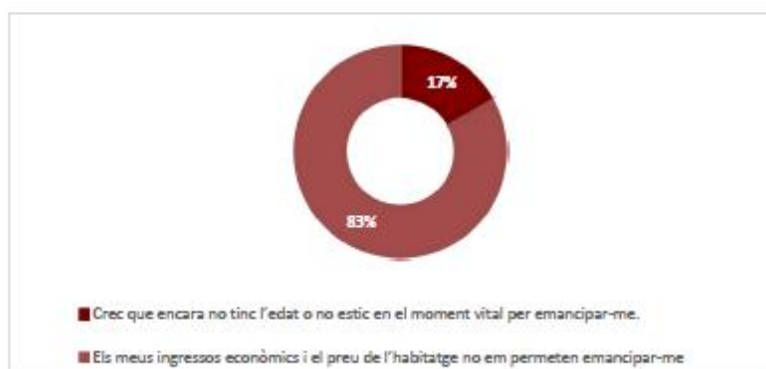
Pregunta 5: Motiu principal per venir a viure al Masnou



Pregunta 6: Situació familiar



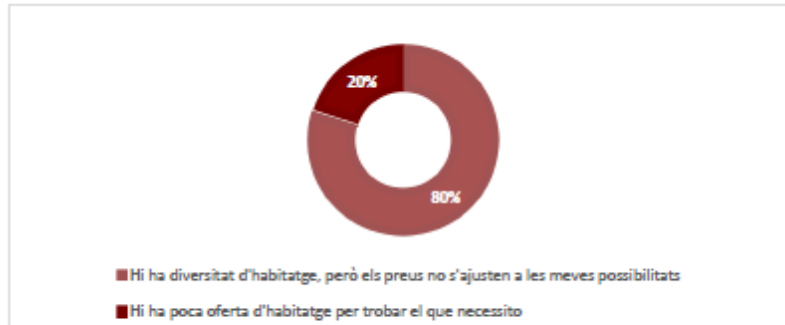
Pregunta 7: Quin és el motiu pel qual no t'has emancipat?



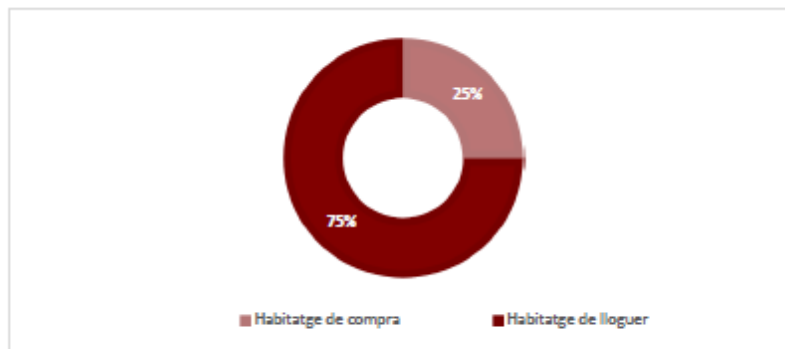
17

portacabot

Pregunta 8: Com valoreu el mercat d'habitatge al Masnou?

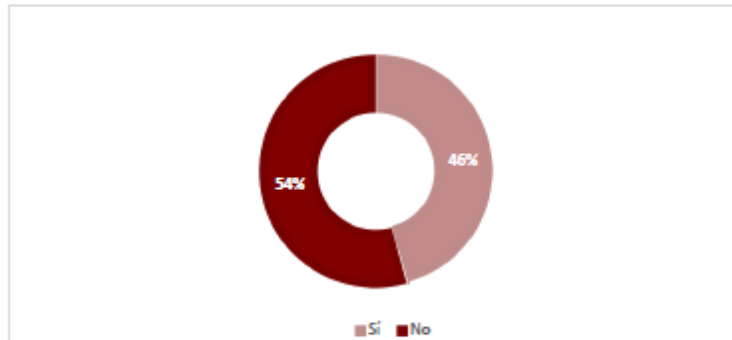


Pregunta 9: En el moment d'emancipar-te, quina és l'opció que

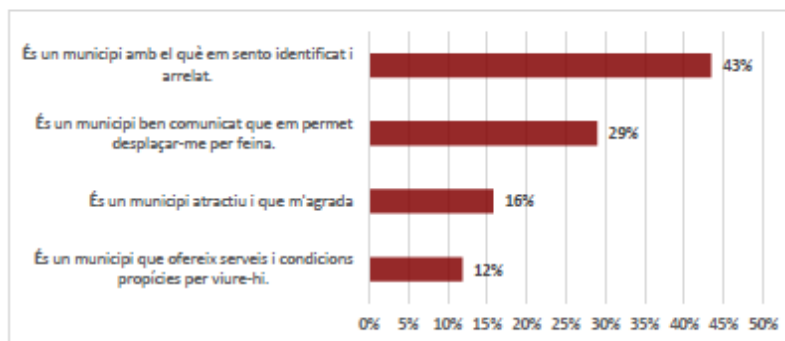


portacabot

Pregunta 10: Contemples la possibilitat de desplaçar-te a viure a municipis

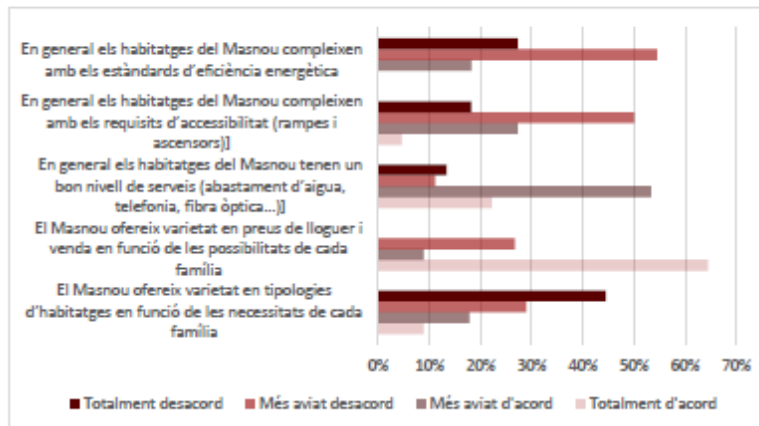


Pregunta 11: Assenyala fins a 2 trets principals que destacaries del Masnou com indret on viure?

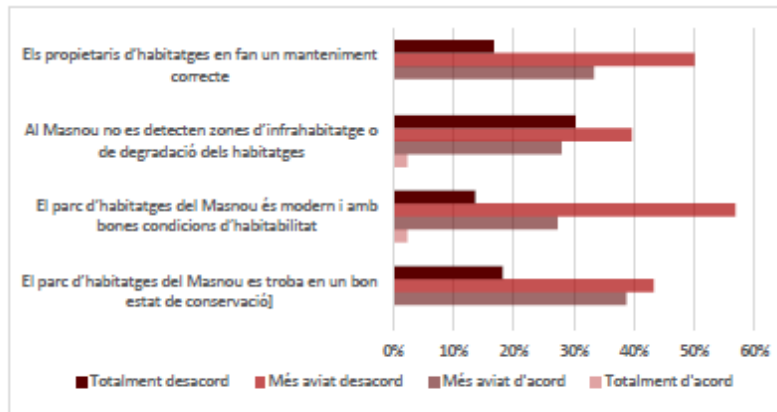




Pregunta 12: En relació a la qualitat de l'oferta d'habitatge del Masnou, podries indicar el teu nivell d'acord o desacord amb les afirmacions

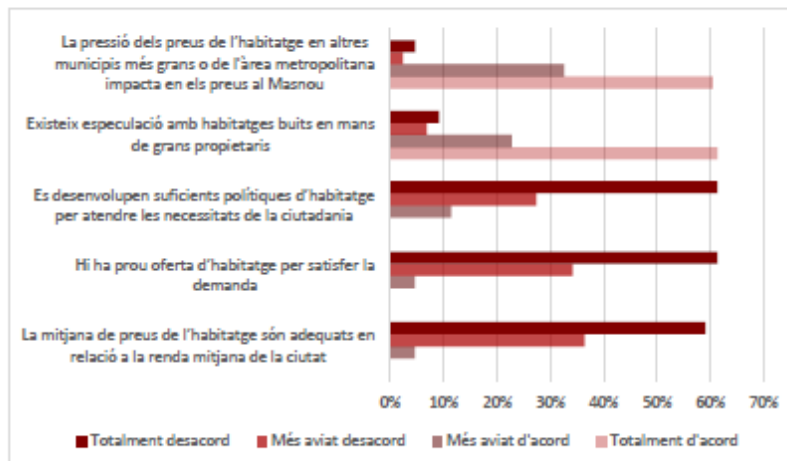


Pregunta 13: En relació a l'estat de conservació del parc d'habitatges del Masnou, podries indicar el teu nivell d'acord o desacord amb les

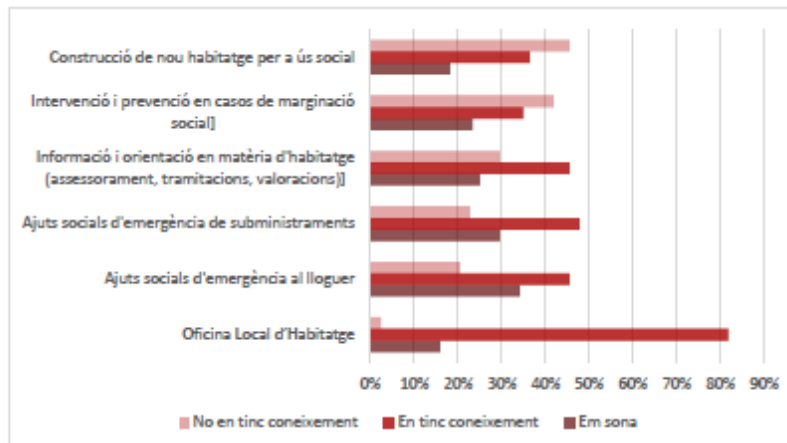


portacabot

Pregunta 14: En relació a l'impacte social de l'habitatge al Masnou, podries indicar el teu nivell d'acord o desacord amb les afirmacions

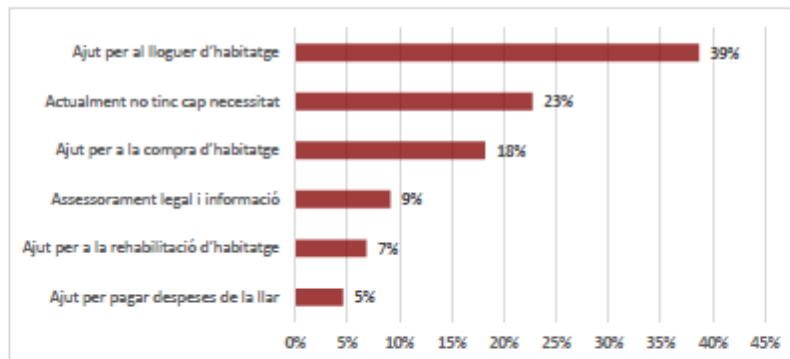


Pregunta 15: A continuació es relacionen diferents actuacions i serveis municipals en matèria d'habitatge. Indica el teu grau de coneixement.

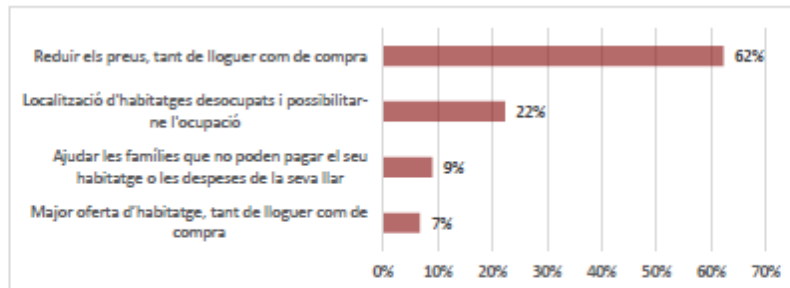




Pregunta 16: Des d'un punt de vista personal, actualment la meua principal necessitat en matèria d'habitatge és:

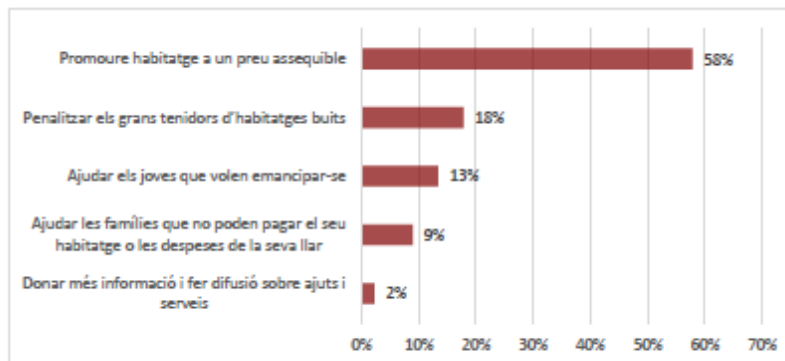


Pregunta 17: Des d'un punt de vista de ciutat, penso que la principal necessitat del Masnou en matèria d'habitatge és:





Pregunta 18: En el futur, penso que l'Ajuntament hauria d'incidir més en:



Pregunta 19: En vista a la redacció del nou Pla Local d'Habitatge, tens algun suggeriment d'actuacions que es podrien desenvolupar al municipi? (transcripció literal)

- Que a l'Ajuntament li entri al cap que amb l'habitatge no s'especula, que no permetin la pujada de preus que estan promovent les immobiliàries i les API, ni juguin amb grans tenidors com CORP a la plaça nova.
- Que defensin a les veïnes i veïns. Que l'habitatge és un dret, no estem parlant de propietaris o llogaters, estem parlant de persones. Persones a qui se'ls ha de garantir el digne dret de viure en pau.
- Que l'Ajuntament i l'àrea de serveis socials parin d'invisibilitzar els desnonaments o si més no que no obstaculitzin les eines de solidaritat, justícia i autodefensa de les veïnes i veïns.
- Que l'Ajuntament expropiï propietats als grans tenidors del poble i promoguin aquestes propietats en models d'habitatge social.
- Que l'Ajuntament i l'àrea de serveis socials es faci càrrec d'executar totes les polítiques socials i de benestar deixant de banda l'estigmatització com a les usuàries d'aquest tipus de polítiques.
- Que l'Ajuntament visibilitzi les execucions de desnonament que hi ha al poble durant l'any.



- Actualment apuntar-se com a demandant d'Habitatge de Protecció Oficial és un tràmit inútil, ja que a efectes pràctics, al Masnou és pràcticament impossible que et toqui un pis d'aquest estil degut a la poca oferta existent.
- Augmentar l'oferta habitatge protegit
- Cens de pisos buits i gestió de la seva ocupació per part de famílies amb baix nivell d'ingressos.
- Cens de pisos buits ja. Parc públic d'habitatge protegit a partir dels pisos buits de bancs i grans tenidors. Gestió i control del parc HPO existent amb una Oficina local d'habitatge que funcioni de veritat. Inspecció i sanció d'habitatge d'ús turístic.
- Controlar i limitar el lloguer per us turístic.
- Crec que s'ha de promoure la construcció d'habitatges per a la gent jove i la gent gran.
- Es una vergonya que hi hagi tants habitatges buits.
- Evidentment polítiques valentes. Dels anteriors punts a l'apartat 18, els podríem desenvolupar tots.
- A part de deixar de perdre sòl i habitatge públic per fer veure que així paguem la construcció dels pisos de lloguer públics (tal i com ja ha passat amb els de la plaça de les Dones del Tèxtil, entre altres).
- Fer complir els contractes de lloguer social per a que tothom hi pugui accedir, i no permetre que estiguin més temps del que es va pactar.
- Fer un bon pla de comunicació per que arribi a tothom.
- Habitatges socials.
- Hi han diferents propostes: primera vetllar per la reducció del preu del lloguer i compra. vetllar i intentar trobar resposta ràpida quan hi ha ocupes que fan ús de les propietats d'altres persones sense cap dret i treballar perquè la llei pugui actuar sense que el propietari hagi de carregar amb les conseqüències de l'ocupació il·legal. supervisar que totes les persones que gaudeixen dels habitatges de protecció social compleixin amb els requisits, en teoria son destinats a persones que no poden pagar un lloguer normal.
- Incidir també en penalitzar els grans tenidors d'habitatges buits, i fer revisar per l'organisme competent el planter d'edificis sencers que pertanyen a un/s únic/s propietari/s, per tal que compleixin les normatives vigents.
- L'ajuntament hauria de tenir més habitatge propi per oferir lloguers raonables pels seus ciutadans. En aquests moments no hi ha oferta pública i els propietaris privats poden posar els preus que volen al no tenir competència amb preus raonables.



- Lloguer social; oferta per a joves i pisos protegits per a gent gran; control del mercat; detecció d'habitatges buits; control de pisos turístics!
- Més habitatge de protecció oficial.
- Millorar las actuacions necessàries per tenir habitatges assequibles per tot ciutadans.
- Pisos de lloguer social (preu d'acord amb el salari mínim o renda que pugui aportar la unitat familiar), pisos d'emergència (de fàcil i ràpid accés), control sobre les condicions dels pisos de lloguer (cèdules d'habitabilitat, certificat energètic, estat general del immoble). Llistar els pisos buits que hi hagi i premiar al propietari si es lloguen a un preu assequible. Facilitar tota la informació necessària i relacionada amb habitatge quan les famílies acudeixin a serveis socials.
- Promoure accions socials de compra o lloguer accessible per a persones amb necessitats especials com discapacitat. Buscar alternatives d'habitatges al lloguer tradicional i la compra d'habitatges com la "Cooperativa d'habitatges".
- Que l'Ajuntament posi un límit als preus d'habitatge de lloguer.
- Respostes a la gent amb taules d'emergència, posar lleis que regulin els preus dels lloguers a Masnou, fomentar que els residents a Masnou es puguin quedar a viure al poble i no s'hagin d'anar a viure a altres pobles. Que serveis socials ofereixin un acompanyament digne a les famílies afectades i amb risc de quedar sense habitatge controlar i regular l'especulació de bancs i fons voltors mitjançant impostos municipals als pisos buits.
- Revisar famílies que viuen en grup familiar perquè ni pot viure sols.
- Revisió dels contractes de lloguer dels actuals pisos de protecció oficial, de joves i de grans. Control de les rendes de les persones que hi viuen, doncs depenent els sous, aquell pis que ocupen, és un regal si no hi ha cap control i segur hi ha alguna família que realment SI necessita habitatge..
- Treballar conjuntament en la redacció del PLH amb la Xarxa d'Habitatge del Masnou i la Xarxa d'Habitatge del Baix Maresme.

Pregunta 20: Comentaris i observacions (transcripció literal):

- Actualment l'accés a l'habitatge al Masnou per a rendes dins la mitjana és IMPOSSIBLE literalment. Gent amb contractes de feina indefinits havent de compartir pis per no poder pagar un lloguer sencer, pisos buits, pisos caient a trossos i comprats per empreses que fan fora les famílies que hi han viscut tota la vida. Aquest poble és de totes i poc a poc, sense un pla d'habitatge fort i amb prou pisos de lloguer social, el jovent va marxant, les arrels es perden i només hi quedarà gent amb un nivell adquisitiu per sobre de la mitjana. L'habitatge és un DRET però sembla que al Masnou no ho és.



- Aquest no és un procés participatiu REAL, suposo que ho teniu clar perquè al final, com sempre fareu el que us dona la gana. Fer una enquesta en línia, on hi ha respostes que són el mateix dit en diferents paraules o on només es permet una resposta única és ridícul, però a part us penseu que no ens adonem que us esteu rient de nosaltres a la cara. Està escrita en altres llengües aquesta enquesta per tal que tothom la pugui respondre? Està en altres formats que no sigui només el digital (internet) perquè totes les persones ho tinguin a l'abast? Ompliu-vos la boca amb cohabitatge però sou les primeres que no teniu MAI en compte a les PERSONES. Vergonyosa la feina que esteu fent, tracteu de forma molt poc respectuosa a les persones usuàries de serveis socials. I espereu que no ens organitzem entre nosaltres? Ens tracteu com a criminals quan aneu a la OAC, fins al punt de trucar a la policia local perquè som gent violenta. Que esteu fent alguna cosa malament? perquè teniu tanta por? Teniu un problema amb les polítiques socials. No les sabeu aplicar. L'únic que sabeu fer es rentar-vos la cara i fer veure que teniu un poble de postal, amagant totes les realitats. Podria passar-me hores però no ho faré, no perdré més temps amb vosaltres. El dia que de veritat vulgueu treballar en matèria d'habitatge, aviseu :)
- Caldria fer un seguiment acurat dels blocs de pisos construïts als anys 60, destinats únicament al règim de lloguer, i que pertanyen a un únic propietari tot l'edifici. Al Masnou n'hi ha molts. És necessari que passin les corresponents inspeccions obligatòries. Hi ha edificis d'aquesta tipologia en molt mal estat, tant a nivell estructural com d'instal·lacions. En molts casos no compleixen la normativa vigent, i molt menys els paràmetres d'eficiència energètica. Els propietaris no se'n preocupen gaire, o més aviat gens. Hi ha inquilins, en algun edifici, vivint de manera molt precària, segons tinc entès. En el meu cas, el propietari sovint se'n despreocupa força, encara que fa algun que altre arranjament, cobrin els mínims dels mínims. I sempre sota la pressió simulada de no queixar-te gaire, no sigui cas que no et renovin el contracte. I tal i com està el mercat...És d'agrair aquesta iniciativa, que ens permet opinar i participar en el nou Pla Local d'Habitatge. Enhorabona.
- Com tots ciutadans masnovins voldria viure i convida en un poble on pot arribar a resoldre aquests problemes d'habitatges entre tots y assegurar el futur dels nostres joves.
- Degut a que s'ha creat un consorci per la promoció d'habitatge protegit entre l'ajuntament i l'AMB, esperem la existència de màxima difusió i transparència en les pròximes promocions d'habitatge protegit e intentar promoure que la gent del poble pugui continuar vivint de les seves famílies i del lloc on han crescut. Caldria, també, veient la escalada de preus de compra i lloguer d'habitatges, sent gairebé inaccessible la compra al poble d'habitatge amb els sous i la inestabilitat laboral general actual i propera (degut a la pròxima crisi econòmica en portes) i la impossibilitat de la capacitat d'estalvi dels habitants del poble per futura compra degut a l'escalada de preus dels pisos de lloguer, promoure polítiques alternatives com per exemple la figura del dret d'ús en l'habitatge públic, on la compra d'habitatge no queda topada per la Renda i s'evita per se la especulació amb l'habitatge; promoure preus màxims realistes tant per habitatge públic de compra/lloguer mitjançant l'estudi de la capacitat econòmica individual i no conjunta, que es el que ha passat en aquesta bombolla immobiliària (el 30-35% del sou mensual d'una persona és el màxim



que s'ha de destinar a la despesa de la llar, ja sigui hipoteca o lloguer); etc. Per últim, en el nostre poble, corregir els errors passats amb l'habitatge protegit i ofertar habitatge protegit de qualitat a preus realment públics i accessibles a la classe mitja (que te nomina, generalment de sou post crisi, però que no entra en cap de les deduccions/beneficis socials, etc etc de l'habitatge protegit actual per tenir aquesta "nomina").

- en aquest formulari no pots clicar 2 o 3 opcions de les que s'exposen, si cliques una ja no pots dir res més. Penso que si els preus de l'habitatge fossin més baixos la gent en general, però especialment la gent jove podria accedir sense limitacions.
- Es una desproporcionada la manera que hem de pagar cases a 1300€ i hem de compartir amb sogres i pares.
- És una vergonya que a les Plaça nova de les DONES del tèxtil s'hagi construït habitatges a preus per la burgesia, però els pisos de protecció oficial de joves encara no s'hagi posat ni un bloc de ciment. On són els nostres 62 habitatges? Sou una vergonya. Masnovina de tota la vida i per poder independitzar-me no podré seguir al meu poble.
- L'enquesta omet del tot la problemàtica dels pisos turístics, que és un element que fa pujar els preus -- de lloguer i de compra-- de manera escandalosa i fa fora del poble joves i famílies senceres.
- Les APIs del poble (en especial Mes Lloc) promouen activament l'augment dels preus de lloguer. Cal posar fre a aquesta pràctica mafiosa.
- Penso que el ajuntament podria prohibir els pisos turístics, així farina baixar el preu del arrendaments.
- Penso que el qüestionari és massa tancat i dirigit, es recolliran opinions molt esbiaixades. Crec que s'haurien d'explorar noves dinàmiques de participació on es puguin recollir les necessitats i inquietuds de la ciutadania.
- Polítiques valentes, sense por a incrementar personal, OLH, i sancions per pisos buits i grans tenidor, etc.
-
- Veig que en el pressupost aprovat, la partida d'habitatge es nomes de 250.000 euros, cosa totalment insuficient en la situació actual. Cal una política real d'ajuda a l'habitatge, els nostres joves no poden llogar al propi municipi, i no diguem les famílies amb poc recursos.



5. Conclusions del procés participatiu

5.1. Conclusions fase de propostes

A continuació s'agrupen les principals propostes recollides en les tres sessions participatives, segons els 4 eixos de prioritització de Pla Local d'Habitatge:

EIX 1 PROJECTAR LES POLÍTIQUES D'HABITATGE EN L'ÀMBIT SUPRAMUNICIPAL

- Engegar un projecte de cohousing amb els municipis del voltant
- Explorar les potencialitats de la Mancomunitat amb Alella i Teià per aconseguir cessions de sòl d'aquests municipis

EIX 2 ESTRUCTURACIÓ DELS RECURSOS MUNIIPALS PER A LES POLÍTIQUES D'HABITATGE

- Fer arribar la informació (ajudes energètiques, lloguer, etc) d'una manera més diversa i propera al ciutadà.
- Incrementar les polítiques municipals per evitar ocupacions d'habitatges, en especial dels pisos de protecció oficial.
- Augmentar el preu mínim per poder demanar ajuts en el preu del lloguer, actualment a 800 euros.

EIX 3 ATENDRE LES NECESSITATS DELS COL·LECTIUS AMB VULNERABILITAT SOCIAL

- Promoure cooperatives d'habitatges de persones residents del Masnou.
- Ampliar el parc d'habitatges amb llicència de doble ús de locals.
- Requalificació de terrenys perquè sigui -possible construir nous habitatges en zona agrícola o industrial.
- Fer un control de les llicències de pisos turístics il·legals.



- Aprofitar les moratòries en les que es troben algunes construccions per establir una masoveria de manteniment temporal fins que es desenvolupa el pla urbanístic.
- Buscar mesures per fomentar que els masnovins tinguin més facilitats per accedir a un habitatge.
- Potenciar el lloguer socials dels pisos buits al Masnou
- Explorar des de l'Ajuntament mesures per a la limitació del preu del lloguer
- Crear programes socials que posin en contacte gent gran que pateix solitud amb gent jove que es vol emancipar i no té recursos econòmics.
- Que l'Ajuntament pressioni perquè la mida dels pisos d'HPO sigui més elevada per a les famílies nombroses.
- Augmentar els pisos d'emergència social de l'Ajuntament, mitjançant el dret de tanteig i retracte.
- Apostar per crear ajudes en l'àmbit de la pobresa energètica. Però no destinades a pagar subministres sinó a arranjar les llars i en fer tallers d'estalvi energètic.
- Augmentar els ajuts per al pagar el lloguer
- Treballar per a fomentar que es construeixin pisos d'HPO al Masnou

EIX 4 MILLORA DE LA QUALITAT DEL PARC RESIDENCIAL

- Que l'Ajuntament sigui més estricte amb el compliment de l'ITE i de les reformes per millorar l'emergència energètica.
- Que els habitatges de lloguer el contracte inclogui un examen de mínims de les condicions d'habitabilitat.
- Avançar bestreta dels ajuts a la rehabilitació.
- Incentivar millores d'eficiència energètica
- Contactar amb els administradors de finques per tal de poder contactar amb els multipropietaris i fer-los arribar la informació dels ajuts per rehabilitar habitatges llogats.



5.2. Conclusions del qüestionari

- Pel que fa a la qualitat de l'oferta de l'habitatge del Masnou, les respostes recollides al qüestionari indiquen un bon nivell de satisfacció en relació a aspectes com l'accessibilitat, serveis o eficiència energètica, contràriament al que es deriva de les sessions participatives, en què alguns d'aquestes aspectes es ressaltaven com a elements a millorar. En canvi, hi ha una visió clarament majoritària en relació al desajust existent entre els preus de lloguer i les possibilitats econòmiques de les famílies. Alhora, la majoria de respostes apunten a una manca d'oferta d'habitatge en relació a la demanda.
- Pel que fa a la conservació del parc d'habitatges, les respostes al qüestionari coincideixen amb les sessions participatives, ja que es considera que el parc manté un bon nivell de conservació i un bon nivell d'habitabilitat, tot i que hi ha zones amb un estat de conservació més baix.
- De forma generalitzada s'opina que la pressió de preus de l'AMB fa augmentar els preus del municipi i que existeix especulació d'habitatges buits per part dels grans tenidors. I que, alhora, no es desenvolupen suficients polítiques d'habitatge per atendre les necessitats de la ciutadania.
- Els recursos en matèria d'habitatge menys coneguts són la construcció de nou habitatge per a ús social i la intervenció i prevenció en casos de marginació social.
- Els que més es coneixen són els ajuts d'emergència al lloguer i d'emergència als subministraments i, de llarg, l'Oficina Local d'Habitatge.
- Des d'un punt de vista personal la majoria de respostes del qüestionari apunten que la principal necessitat en matèria d'habitatge són els ajuts per al lloguer.

portacabot 

- De d'un punt de vista global, de ciutat, la principal necessitat és reduir els preus, tant de lloguer com de compra.



6. Annexos

Acta sessió participativa ciutadania

SESSIÓ PARTICIPATIVA PLA LOCAL D'HABITATGE DEL MASNOU

DATA: 23/10/2019

LLOC: SALA JOAN COMELLAS? (MUSEU NAUTIC?)

Assistents: 17 persones

Presentació prèvia de la sessió a càrrec del regidor explicant el procés del Pla Local d'Habitatge.

Treball en grups sobre les propostes i problemàtiques d'habitatge del Masnou

ACTA DE LA SESSIÓ

Definició dels 4 eixos entre la consultora, l'ajuntament i la diputació que són:

1. Projectar les polítiques d'habitatge en l'àmbit supramunicipal
2. Estructuració de recursos municipals per a les polítiques d'habitatge
3. Atendre les necessitats dels col·lectius amb vulnerabilitat social
4. Millora de la qualitat del parc residencial

- 1. Projectar les polítiques d'habitatge en l'àmbit supramunicipal**
 - Engegar un projecte de cohousing amb els municipis del voltant
- 2. Estructuració de recursos municipals per a les polítiques d'habitatge**
 - Fer arribar la informació (ajudes energètiques, lloguer, etc) d'una manera més diversa i propera al ciutadà.
 - Incrementar les polítiques municipals per evitar ocupacions d'habitatges, en especial dels pisos de protecció oficial.
- 3. Atendre les necessitats dels col·lectius amb vulnerabilitat social**
 - Promoure cooperatives d'habitatges de gent del Masnou (amb coalició municipal)
 - Ampliar el parc d'habitatges amb llicència de doble us de locals
 - Requalificació de terrenys perquè sigui possible construir nous habitatges en zona agrícola o industrial
 - Fer un control de les llicències de pisos buits il·legals



- Aprofitar les moratòries en les que es troben algunes construccions per establir una masoveria de manteniment temporal fins que es desenvolupa el pla urbanístic.
 - Buscar mesures per fomentar que els masnovins tinguin més facilitats per accedir a un habitatge.
 - Potenciar el lloguer socials dels pisos buits al Masnou
 - Limitació des del consistori del preu del lloguer
 - Ajuntar gent gran que pateix solitud amb gent jove que es vol emancipar i no té recursos econòmics.
 - Que l'Ajuntament pressioni perquè la mida dels pisos d'HPO sigui més elevada per les famílies nombroses. O perquè les construccions siguin versàtils a les necessitats dels inquilins.
- 4. Millora de la qualitat del parc residencial**
- Que l'Ajuntament sigui més estricte amb el compliment de l'ITE i de les reformes per millorar l'emergència energètica.
 - Que els habitatges de lloguer el contracte inclogui un examen de mínims de les condicions d'habitabilitat.
 - Avançar bestreta dels ajuts a la rehabilitació.
 - Incentivar millores d'eficiència energètica
 - Contactar amb els administradors de finques per tal de poder contactar amb els multipropietaris i fer-los arribar la informació dels ajuts per rehabilitar habitatges llogats.



Acta sessió participativa entitats

ACTA SESSIÓ PARTICIPATIVA ENTITATS

Data: 30/10/2019

Lloc: Sala Joan Comelles

Assistència: 7 persones

Entitats participants:

Càritas (era una dona gran que no va parlar en cap moment)

Creu Roja (era la noia que teníem al darrere i que va proposar els kits (de petits arranjaments) per combatre la pobresa energètica, fer tallers de pobresa energètica i que l'Ajuntament es dotés d'habitatges per a situacions d'emergència)

Xarxa Habitatge eren les dues noies que estaven a primera fila i que van fer moltes aportacions.

Arquitecte despatx Fogo

Aleix Canals advocat.

Presentació prèvia de la sessió a càrrec de la Tècnica d'Habitatge

DEBAT/BRAINSTORMING

- L'arquitecte comenta que l'estat del parc és més dolent del que sembla. Les façanes no donen mala imatge, però l'estat dels edificis a l'interior molts cops és pitjor. Diu que les dades de l'INE no s'aproximen a la realitat. Els darrers anys s'ha millorat molt amb les ITES. Es important fer una diagnosi més realista del parc d'habitatge perquè l'ajuntament disposi d'informació per aplicar mesures. **MILLOR CONTROL DE L'ESTAT DELS EDIFICIS.**
- Que la gent que busqui pis doni informació sobre l'estat dels pisos? Es comenta que és una mica inviable per dur a terme un control de l'estat del parc.
- La tècnica comenta que si algú que busca un pis veu una infracció flagrant en l'estat la pot denunciar a l'ajuntament.

portacabot

- Es podria marcar que un % dels habitatges d'us socials siguin habitatges d'emergència per les famílies que estiguin en una situació vulnerable i així tinguin una alternativa habitacional. La tècnica diu que sí que existeixen pisos d'emergència. Es comenta que l'ajuntament ha de tenir més disponibilitat per allotjar famílies vulnerables. Llars que tenen una situació emergent que s'allarga, i l'ajuntament no disposen de més pisos. Potser s'hauria de tenir un stock més elevat?
- La taula d'emergència no dona resposta a les necessitats d'emergència.
- Per accedir a l'ajuda del lloguer ha de ser inferior 750 euros si el demanes Generalitat. Si la tendència continua pujant s'hauria de canviar.
- L'ajuntament diu que ho té a 800 euros, ho van pujar per la pujada dels preus. Es demana que continuï pujant aquest preu mínim
- Propietaris que tinguin pisos que vulguin destinar pisos en lloguer social. Aplicar més mesures per incentivar que la gent l'ofereixi en la bossa d'habitatge (actualment n'hi han 2). Valorar que es el que ha fallat? La comunicació, els incentius...?
- La tècnica comenta que els incentius actuals són 6000 per adequar l'habitatge. Persones que tinguin un segon habitatge se'ls hi bonifica l'IBI del primer i altres mesures
- Dues línies: Inversió de l'ajuntament per tenir pisos de propietat. L'oferta d'habitatge social és insuficient. Establir aquests casos d'habitatge social amb mesures concretes i criteris establerts. -Més pisos de la mesa d'emergència. Més pisos de propietat de l'ajuntament per la mesa d'emergència.
- Creu Roja no gestiona habitatges actualment, però al 2020 estan treballant per oferir-ho, ho estan parlant amb la Generalitat
- Pobresa energètica. Creu roja fa pagament de subministraments Però valoren que és millor apostar pels arranjaments de la llar com les llums leds, les finestrelles, etc. Millor fer els arranjaments que pagar els subministraments. Tallers d'estalvi energètic, visites als habitatges, arranjaments.



Acta sessió participativa grups polítics

SESSIÓ PARTICIPATIVA PLA LOCAL D'HABITATGE DEL MASNOU

DATA: 06/11/2019

LLOC: AJUNTAMENT (SALA?)

Assistents: 10 persones

Ivan Oller (Junts per Catalunya), Cristina Ramos (Àrea de Comunitat i Persones), Monica Gonzalez (Grup Municipal PSC), Isabel Alfaro (assessora PSC), Neus Villarrubia (Grup Municipal Fem Masnou), Yulay Martínez (Grup Municipal ERC, Regidora Acció Social), Silvia Folch (Primera Tinent Alcalde, Regidora Promoció Econòmica), Ricard Plana (Regidor d'Urbanisme i Obres), Francisco Aviles (Grup Municipal Ciutadans)

ACTA DE LA SESSIÓ

Es parla prèviament de l'existència de pisos buits al sector llevant. L'agència sí veu una situació d'ocupació no desnona. El volum de demanda de la mesa d'emergència és de 7 o 8 casos, pendents de tramitació. Han de passar per la Generalitat que triga uns 3 mesos.

S'expliquen els principals punt de la diagnosi del Pla Local d'Habitatge. Posteriorment, sobre una ronda de preguntes, debat i aportacions.

PREGUNTES I APORTACIONS

- Caldria una comparativa amb els preus entre els municipis limítrofs i potser inclús barris de Barcelona
- Revisem dades habitatge nou preu per metre quadrat (és considera que els 4.000 són elevats).



- Quan es parla de l'esforç econòmic de propietat no es fa referència als impostos de l'ibi i reparacions, potser caldria incorporar-ho.
- Sergi (tenir presents els casos de demanda exclosa referents a rendes baixes tenint en compte el històric de la mesa d'emergència).
- Problemàtica que tenen els joves masnovins (la voluntat de l'ajuntament és aconseguir aplicar polítiques per retenir aquesta població). la pressió de preus de Barcelona els empeny a altres poblacions, en canvi els col·lectius que venen de Barcelona tenen més poder adquisitiu
- Es pregunta si l'ajuntament ha realitzat un estudi sobre els habitatges buits. la resposta és que s'ha estudiat amb diputació però és complicat arribar a aquestes dades pel tema de la protecció de dades (dades de consum).
- 15 habitatges d'entitats financeres en teoria buits (alguns estan ocupats) existeixen segons l'Ajuntament
- Es comenta que la posició estratègica del municipi potser una amenaça per la pressió urbanística de Barcelona
- Es pregunta per les dades dels pisos turístics legals i il·legals (si es podria fer una comparació amb altres municipis) si es pot fer un anàlisi sobre si impacta en els preus dels lloguers.
- Analitzar la quantitat de pisos turístics que existeixen al municipi. fer un cens en el portals d'internet.
- Des del consell comarcal s'està treballant en l'àmbit dels habitatges d'ús turístic. volen actuar a nivell d'inspecció
- Estan sortint pisos al Masnou que es lloguen des del mes d'octubre fins al mes d'abril. no seria il·legal?
- Es comenta que a nivell legal es podria actuar si els llogaters van empalmant les mateixes famílies.
- Es pregunta sobre la possibilitat de modificar els límits de l'àrea metropolitana de Barcelona per incloure-hi el Masnou. es veu



complicat d'evidenciar a nivell urbanístic. no existeix un continu urbà, ja que s'acaba a Montgat.

- Es comenta que entrar dins de l'àrea metropolitana tampoc surt gratis
- Es comenta que segons el pla general d'habitatge no s'arriba als objectius de solidaritat urbana (15% dels habitatges han de ser destinats a us social).

PROPOSTES

- Cal projectar les polítiques d'habitatge a l'àmbit supramunicipal
- Augmentar la construcció d'HPO, exercici del dret de tanteig i retracte, augmentar els ajuts al lloguer. Fomentar una regulació dels preus del lloguer.
- Es comenta que es juga al joc que juga al mercat perquè s'acaben pagant el preus que aquest exigeix.
- Treballar sobre els preus d'índex de referència i bonificar als llogaters que s'ajustin aquests índexs.
- El problema és que aquests índexs de referència també son alts.
- L'Ajuntament no pot fixar topalls per regular el lloguer. L'ajuntament no té competències
- Plantejar incentivar plataformes per fer cooperatives en temes d'habitatge, potenciar des del propi municipi cedint solars, o edificis a aquestes entitats per donar aquesta possibilitat. Diferents grups polítics ho reiteren
- A Barcelona alguns solars que es van oferir per cooperatives van quedar deserts.
- S'ha de provar tot, tot i així existeixen molts impediments i és molt complex.
- Des de l'administració es pot ser amable, però ha d'haver-hi la gent disposada a fer-ho. L'ajuntament ha decidir i copsar qui hi ha darrere



del projecte cooperatiu perquè segurament serà gent amb capacitat econòmica.

- Si des de l'ajuntament s'impulsa el tema de cooperatives es vol que siguin masnovins.
- El regidor d'urbanisme opina que algú de classe mitja-baixa encara podria arribar-hi.
- Determinar quins terrenys estan disponibles per realitzar algun projecte d'aquesta tipologia (Cooperatives).
- Els ajuntaments no construeixen HPO, l'INCASOL tampoc ho fan. No hi ha organismes que construeixen HPO.
- Al Masnou no hi ha possibilitat de créixer, ni de construir més HPO.
 - Mataró està estudiant pujar l'IBI als 50% als pisos buits. Masnou està estudiant incorporar-ho a les ordenances fiscals del 2021.
 - No s'han construït HPO en els últims anys.
 - Mobilitzar els pisos buits molts cops comporta que quan surtin al mercat de lloguer surten a preu de mercat (molt car).
 - Es important tenir en compte la seguretat jurídica per portar terme actuacions per no acabar malament.
 - Cal comparar bones pràctiques municipals en termes d'habitatge per desenvolupar polítiques d'habitatge.
 - L'ajuntament no disposa de pisos d'emergència social en propietat.
 - Per tema de maltractament hi ha pisos punts (via conveni).
 - Comenten que els 250.000€ destinats a adquisició d'habitatge no es van utilitzar l'any passat.
 - El regidor d'urbanisme diu que no volen fer el joc al mercat gastant aquests diners si han de comprar a preu de mercat. I que alhora tenen molts gestos a nivell de manteniment.
 - Es interessant que l'ajuntament vagi comprant mica en mica pisos a preu d'HPO per tenir un petit stock. Però comprar des de l'ajuntament és molt complex.



- Pensar a través de la mancomunitat a Alella, Teià per si tenen sòl. Però es planteja que els ajuntaments d'aquests municipis no en cediran.
- L'ajuntament mai ha tingut en propietat pisos d'emergència social.
- Es comenta l'existència de casos de joves que viuen al carrer a Vallmora i a la platja (menes). Se'ls hi ha de donar una resposta.
- Insistència en l'existència de pisos d'emergència social.
- Pisos transitoris per aquests joves sense habitatge.
- Cal rotació els pisos de protecció oficial.
- El govern al 2017 va dir que faria una revisió de gent que viu als pisos de protecció oficial i ja no es jove. L'ajuntament ha fet mètode per calcular la vulnerabilitat dels que estan allà.
- No es un problema que es pugui solucionar des del municipi
- Es possible que els diners destinats a adquirir habitatges cada any al patrimoni del sol d'habitatge. Que s'acumuli en aquest inventari i després es puguin gastar.
- El regidor d'urbanisme es queixa de encara que acumulin molts diners per l'adquisició no tenen possibilitat de comprar per tanteig i retracte.
- Han tingut oportunitats de comprar pisos però per preus molt elevats.
- Els pisos de la Caserna seran de compra (60%) es comenta la possibilitat de comprar-lo des de l'ajuntament. Però a nivell jurídic pot portar problemes. S'hauria de fer prèviament.
- Qualsevol HPO encara que sigui de promoció privada, en el moment en que el propietari el vulgui vendre l'ha de vendre preferentment a l'administració.
- Durant la bombolla molts pisos d'HPO es van vendre a preus desorbitats.
- Es pregunta si els 250.000€ no es gasten en adquisició d'habitatges es poden gastar en altres coses d'habitatge? Quan el

portacabot 

romanent surt s'aprova pel PLE: Quan es decideix això si no es fa res amb un any, va directament a amortitzar deute.

- Es proposa fer un inventari de pisos en propietat de l'ajuntament. Es diu que el que hi ha no es pot utilitzar per habitatge



Model del qüestionari en línia

Pla Local d'Habitatge del Masnou: Qüestionari de participació

L'Ajuntament del Masnou, amb el suport de la Diputació de Barcelona, es troba en fase de redacció del Pla Local d'Habitatge, amb el qual es pretén observar l'estat actual en la matèria i planificar les polítiques locals a desenvolupar els propers anys.

Alhora, l'Ajuntament ha posat en marxa un procés participatiu amb grups polítics, entitats i ciutadania amb l'objectiu d'integrar el conjunt de la societat masnovina en aquesta tasca.

El qüestionari que veus a continuació forma part del procés participatiu, amb el qual es pretén arribar al màxim nombre de persones possible per obtenir informació qualitativa, difondre l'actual procés de redacció del PLH i promoure la participació de la ciutadania.

T'agraïm d'antuvi el temps que dedicaràs a respondre el qüestionari.

1. Sexe

- Home
- Dona
- No binari

2. Any de naixement

(Llista desplegable de 1919 a 2003)

3. Procedència

- Nascut al Masnou. (salta a pregunta 6)
- D'un altre indret.

4. Sis plau, indica el principal motiu pel qual vas venir a viure al Masnou:

- Per motius familiars o de parella.



Facilitat de trobar el tipus d'habitatge que em convenia.

Per feina.

Preus d'habitatge més assequibles.

Altres.

5. Situació familiar.

Sóc propietari/llogater de la meua llar, o visc en un habitatge cedit.
(salta a pregunta 11)

Encara no m'he emancipat.

6. Quin és el motiu pel qual no t'has emancipat?

Crec que encara no tinc l'edat o no estic en el moment vital per
emancipar-me. (salta a pregunta 11)

Els meus ingressos econòmics i el mercat de l'habitatge no em
permeten emancipar-me.

7. Com valores el mercat d'habitatge del Masnou?

Hi ha poca oferta d'habitatge per trobar el que necessito.

Hi ha diversitat d'habitatge, però els preus no s'ajusten a les meves
possibilitats.

8. En el moment d'emancipar-te, quina és l'opció que preferiries?

Habitatge de lloguer.

Habitatge de compra.

Altres opcions: _____.

9. Contemples la possibilitat de desplaçar-te a viure a municipis propers?

Sí.

No.



10. Assenyalat fins a 2 trets principals que destacaríes del Masnou com indret on viure.

- És el municipi amb el que em sento identificat i arrelat.
- És un municipi ben comunicat que em permet desplaçar-me per feina.
- És un municipi atractiu i que m'agrada.
- És un municipi que ofereix serveis i condicions propícies per viure-hi.

11. En relació a la qualitat de l'oferta d'habitatge al Masnou, podries indicar el teu nivell d'acord o desacord amb les afirmacions següents?

	Totalment d'acord	Més aviat d'acord	Més aviat desacord	Totalment desacord
El Masnou ofereix varietat en tipologies d'habitatges en funció de les necessitats de cada família	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
El Masnou ofereix varietat en preus de lloguer i venda en funció de les possibilitats de cada família	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
En general els habitatges del Masnou tenen un bon nivell de serveis (abastament d'aigua, telefonia, fibra òptica...)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
En general els habitatges del Masnou compleixen amb els requisits d'accessibilitat (rampes i ascensors)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
En general els habitatges del Masnou compleixen amb els estàndards d'eficiència energètica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**12. En relació a l'estat de conservació del parc d'habitatges del Masnou, podries indicar el teu nivell d'acord o desacord amb les afirmacions següents?**

	Totalment d'acord	Més aviat d'acord	Més aviat desacord	Totalment desacord
El parc d'habitatges del Masnou es troba en un bon estat de conservació	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
El parc d'habitatges del Masnou és modern i amb bones condicions d'habitabilitat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
A El Masnou no es detecten zones d'infrahabitatge o de degradació dels habitatges	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Els propietaris d'habitatges en fan un manteniment correcte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

13. En relació a l'impacte social de l'habitatge al Masnou, podries indicar el teu nivell d'acord o desacord amb les afirmacions següents?

	Totalment d'acord	Més aviat d'acord	Més aviat desacord	Totalment desacord
La mitjana de preus de l'habitatge són adequats en relació a la renda mitjana de la ciutat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hi ha prou oferta d'habitatge per satisfer la demanda	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Es desenvolupen suficients polítiques d'habitatge per atendre les necessitats de la ciutadania	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Existeix especulació amb habitatges buits en mans de grans propietaris	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

portacabot

La pressió dels preus de l'habitatge en altres municipis més grans o de l'àrea metropolitana impacta en els preus al Masnou	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
---	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

14. A continuació es relacionen diferents polítiques en matèria d'habitatge. Indica quines creus que es presten al Masnou i quines no.

	Es presta	No es presta
Oficina d'Habitatge	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ajuts socials d'emergència al lloguer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ajuts socials d'emergència de subministraments	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Informació i orientació en matèria d'habitatge (assessorament, tramitacions, valoracions)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Intervenció i prevenció en casos de marginació social	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Construcció de nou habitatge per a ús social	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

15. Des d'un punt de vista personal, actualment la meua principal necessitat en matèria d'habitatge és:

- Actualment no tinc cap necessitat.
- Assessorament legal i informació.
- Ajut per a la rehabilitació d'habitatge.
- Ajut per a la compra d'habitatge.
- Ajut per al lloguer d'habitatge.
- Ajut per pagar despeses de la llar.

16. Des d'un punt de vista local, penso que la principal necessitat del Masnou en matèria d'habitatge és:

47



- No hi ha cap necessitat específica.
- Major oferta d'habitatge, tant de lloguer com de compra.
- Rehabilitació d'edificis i habitatges.
- Localització d'habitatges desocupats i possibilitar-ne l'ocupació.
- Reduir els preus, tant de lloguer com de compra.
- Ajudar les famílies que no poden pagar el seu habitatge o les despeses de la seva llar.

17. En el futur, penso que l'Ajuntament hauria d'incidir més en:

- Actualment ja porta a terme les actuacions necessàries en matèria d'habitatge.
- Donar més informació i fer difusió sobre ajuts i serveis.
- Promoure habitatge a un preu assequible.
- Ajudar a rehabilitar edificis i habitatges.
- Penalitzar els grans tenidors d'habitatges buits.
- Ajudar les famílies que no poden pagar el seu habitatge o les despeses de la seva llar.
- Ajudar els joves que volen emancipar-se.

18. En vista a la redacció del nou Pla local d'habitatge, tens algun suggeriment d'actuacions que es podrien desenvolupar al municipi?

19. Comentaris i observacions:

ANNEX III: ENTREVISTES

Xavier Guerra – Arquitecte Municipal

- S'ha facilitat a l'equip redactor la Memòria Social 2015 d'una modificació puntual del PGOU on es fa un estudi del PLH anterior i fa una radiografia de l'estat del desenvolupament del planejament actual.
- Fa esment de que les dades lliurades s'han de revisar i que en el curs d'una setmana ens passarà el quadre actualitzat.
- Comenta que també ens lliurarà via e-mail l'arxiu Autocad del Text Refós vigent per tal de veure la classificació del sòl actual.
- Explica el canvi de planejament que hi ha hagut referent al carrer Mèxic-Almeria.
- Comenta que s'hauria de revisar si tots els Habitatges de Protecció Oficial que apareixen en les taules lliurades, si segueixen en l'actualitat sent HPO o bé han passat al mercat lliure. Té dubtes sobre Llevant i Can Jordana.
- Afirmar que hi ha entre 120-130 Habitatges de Protecció Oficial.
- No té coneixement del llistat dels bens municipals de l'Ajuntament i proposa demanar-ho a Montse Campos.

Montse Campos – Tècnica Servei Habitatge

- Resol dubte que presentava l'arquitecte municipal sobre el nombre d'Habitatges de Protecció oficial de Llevant i Can Jordana. Actualment tots són HPO i no ha passat cap habitatge al regim lliure.
- S'ha facilitat a l'equip redactor llistat de l'actual nombre d'Habitatges de Protecció Oficial i del previst a executar properament. Apareix el dubte al comparar aquests nombres amb els nombres lliurats per l'arquitecte municipal. No coincideixen. Es conclou que possiblement són les actualitzacions que calen fer que prèviament ha comentat l'arquitecte.
- No té coneixement del llistat dels bens municipals de l'Ajuntament i ho consultarà a Tresoreria. No es sap del cert si hi ha hagut alguna modificació dels bens esmentats a l'Estudi d'Optimització lliurat inicialment.
- Afirmar que la borsa social actualment és molt deficitària.
- Destaca que la borsa ha desacelerat una mica des de que demanen una documentació bàsica de bon inici per a posar en lloguer un pis.
- Explica que els preus actuals de lloguer són molt alts i que no tota la gent s'ho pot permetre.

- Explica que grans tenidors posseïen al voltant de 30 habitatges en propietat. Alguns d'aquests habitatges estaven okupats o bé llogats. Poc a poc, arrel d'enviar cartes des de l'Ajuntament aquest parc immòbil s'ha començat a moure. La intenció de l'Ajuntament era incloure aquests pisos com a pisos socials, però poc a poc han acabat sent venuts al mercat lliure.
- Comenta que els grans tenidors no tenen la voluntat de cedir pisos a l'Ajuntament, directament els cedeixen a la Generalitat.
- Destaca la problemàtica d'okupes en el sector de Llevant, de 2 a 3 habitatges d'HPO estan okupats i causen problemes socials. Encara no es sap com solucionar el problema.

Dolors Abelló – Finques Abelló

- Destaca la forta demanada de pisos per part de gent procedent de Barcelona.
- Explica que la demanda de pisos per part de gent de fora del municipi és més alta que la demanda de la pròpia gent de Masnou.
- La seva Api només tracta lloguers.
- Comenta que els preus actuals del municipi estan fent fora als habitants del municipi. Al pujar els preus, aquests han de emigrar a municipis amb preus més assequibles.
- Considera que el preu del lloguer encara pot pujar més.
- Explica que fa uns 4-5 anys si que hi havia un moviment important d'okupes al municipi que causava malestar social. Actualment no coneix cap cas.
- El tipus de gent que ve al municipi a viure és molt variada, aproximadament gent fins als 55 anys. La gent gran que ve al municipi és per temes de dependència.
- És comú compartir pis, sobre tot entre gent jove. Puntualment han tingut conflictes amb aquests tipus de pisos.
- Explica que la segona residència pràcticament no existeix al municipi.
- Actualment, els llogaters exigeixen molt. Considera que degut a la pujada de preus, aquests es veuen amb el dret de demanar més.



ANNEX IV: PLE DE NOVEMBRE DE 2020.

En el ple d'aprovació pel plenari municipal de novembre de 2020 es van acordar tot un seguit de modificacions respecte del document d'exposició pública lliurat per la Diputació de Barcelona, i que es va formalitzar amb aquest annex que s'exposa a partir de la pàgina següent.



ANNEX PLH del Masnou

Ple de novembre 2020



NOVES FITXES

2.2.5. Seguiment de la normativa d'habitatge de les administracions supramunicipals

2.2. Nous instruments administratius

Fitxa tècnica de l'acció

**INFORMACIÓ
GENERAL**

Descripció	En els darrers mesos s'han impulsat normatives per afavorir l'accés i el manteniment de l'habitatge habitual. L'Ajuntament del Masnou, des de la regidoria d'habitatge, i amb l'assessorament jurídic en matèria d'habitatge, farà el seguiment del desplegament de les normatives vigents i futures, així com les seves repercussions dins de l'àmbit municipal.
Objectius	<ul style="list-style-type: none"> Afavorir el desplegament i l'aplicació dins les competències municipals de les normes en matèria d'habitatge.
Beneficiaris	<ul style="list-style-type: none"> Totes les persones del Masnou.
Marc normatiu	Vigent i futura legislació aprovada.
Agent responsable	<ul style="list-style-type: none"> Regidoria d'Habitatge.
Altres agents implicats	Serveis Generals.
Estimació econòmica	Recursos propis i/o vinculats a l'assessorament jurídic.
Calendari previst	Tot el pla.
Indicadors d'avaluació	
Caràcter temporal	Cíclica
Acció nova o existent?	Existent i nova.

2.2.6. Revisió i actualització del protocol d'empadronament en unitats de convivència vulnerables

2.2. Nous instruments administratius

Fitxa tècnica de l'acció

**INFORMACIÓ
GENERAL**

Descripció Actualitzar i revisar el protocol d'empadronament en aquells casos de unitats de convivència vulnerables.

Objectius

- Millorar la coordinació i la comunicació del protocol d'empadronament en casos específics.

Beneficiaris

- Col·lectius vulnerables específics.

Marc normatiu Protocol d'empadronament i lleis vigents de rang superior.

Agent responsable

- Serveis Generals

Altres agents implicats Serveis Socials.

Estimació econòmica

Calendari previst Tot el pla.

Acció nova o existent? Revisió d'una existent.

3.3.10. Detectar i oferir recursos a les persones sense llar.

3.3. Ajuts a l'emancipació i manteniment de l'habitatge

Fitxa tècnica de l'acció

INFORMACI
Ó GENERAL

Descripció

Detectar possibles casos de sensellarisme i oferir els recursos existents per a aquest col·lectiu. També es preveu l'estudi per la creació de recursos mancomunats o comarcals per tal de donar una resposta global i àmplia sobre aquesta problemàtica.

Objectius

- Millorar la detecció d'aquest col·lectiu i derivar-los als recursos existents.

Beneficiaris

- Persones vulnerables.

Marc normatiu

Agent responsable

- Serveis Socials.

Altres agents implicats

Consell Comarcal del Maresme.

Estimació econòmica

Calendari previst

Tot el pla.

Indicadors d'avaluació

Caràcter temporal

Cíclica

Acció nova o existent?

Existent i nova.



Supressió de fitxes

2.2.3 Modificació del planejament urbanístic que amplii la possibilitat de nous habitatges

2.2. Nous instruments administratius

Fitxa tècnica de l'acció		
INFORMACIÓ GENERAL	Descripció	Suprimir fitxa
	Objectius	
	Beneficiaris	
	Marc normatiu	
	Agent responsable	
	Altres agents implicats	
	Estimació econòmica	
	Calendari previst	
	Indicadors d'avaluació	
	Caràcter temporal	
	Acció nova o existent?	



Modificacions en les fitxes

3.1.1. Promoció d'habitatge dotacional per a gent gran

3.1. Promoció de nou habitatge assequible

Fitxa tècnica de l'acció

Descripció	<p>L'Ajuntament del Masnou i l'Institut Català del Sòl (INCASÒL) van signar l'any 2005 conveni per a la construcció de 36 habitatges dotacionals per a gent gran. No va ser fins l'any 2018 que l'INCASÒL va adjudicar la redacció del projecte (198.504,36€) i la direcció de l'execució d'obres (125.720,92€). Actualment l'INCASÒL ha publicat la licitació per a la construcció, manteniment i postvenda dels habitatges (3.688.395,50€) que es preveu finalitzar en el termini d'un any i mig.</p> <p>D'acord amb el conveni, l'Ajuntament del Masnou va cedir el solar sobre el qual s'edificaran els habitatges. Durant la construcció dels habitatges, l'Ajuntament i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya acordaran els criteris per a l'accés mitjançant lloguer dels habitatges a partir d'unes bases d'adjudicació on serà requisit estar empadronat al municipi del Masnou.</p>
Objectius	<ul style="list-style-type: none">• Construcció d'habitatges per a gent gran.
Beneficiaris	<ul style="list-style-type: none">• Persones grans en risc d'exclusió residencial empadronades al Masnou.
Agent responsable	<ul style="list-style-type: none">• Institut Català del Sòl.• Regidoria d'Urbanisme.• Regidoria d'Acció Social
Altres agents implicats	<ul style="list-style-type: none">• Regidoria d'Habitatge.• Regidoria d'Acció Social.
Fons de finançament	INCASOL
Calendari previst	Principis del 2022
Caràcter temporal	Puntual
Acció nova o existent?	Existent

3.1.2. Promoció d'habitatge protegit PAU Illa Centre-DOGI

3.1. Promoció de nou habitatge assequible

Fitxa tècnica de l'acció

Descripció	<p>D'acord amb el conveni signat entre l'Ajuntament del Masnou i l'Àrea Metropolitana de Barcelona per a la construcció d'habitatge protegit, es preveu la construcció de 62 habitatges al sector PAU Illa Centre-DOGI. Actualment l'Institut Metropolità de Promoció de Sòl i Gestió Patrimonial de l'AMB ha publicat la licitació per a la redacció del projecte.</p> <p>Es preveu la finalització de la promoció l'any 2022. Un cop finalitzada la promoció, la Regidoria d'Habitatge i l'Àrea Metropolitana hauran de determinar els criteris d'accés al lloguer i venda d'aquests habitatges a partir d'unes bases d'adjudicació on serà requisit estar empadronat al municipi del Masnou.</p>
Objectius	<ul style="list-style-type: none">• Construcció d'habitatges per ciutadans i ciutadanes del Masnou.
Beneficiaris	<ul style="list-style-type: none">• Persones amb dificultats d'accés al mercat lliure empadronades al Masnou.
Agent responsable	<ul style="list-style-type: none">• IMPSOL-Àrea Metropolitana de Barcelona.• Regidoria d'Urbanisme
Altres agents implicats	<ul style="list-style-type: none">• Regidoria d'Habitatge.
Fons de finançament	IMPSOL
Calendari previst	Principis del 2023
Caràcter temporal	Puntual
Acció nova o existent?	Existent

3.1.5. Noves promocions d'habitatge de protecció oficial

3.1 Promoció de nou habitatge assequible.

Fitxa tècnica de l'acció

Descripció	<p>L'Ajuntament impulsarà la construcció de nou habitatge de protecció en solars de propietat municipal: Montevideo, Pau Casals i Almeria.</p> <p>S'iniciaran els tràmits de cada sector en funció de l'estat de desenvolupament del sòl, la fórmula per a la seva promoció i finalitat dels habitatges. A aquest efecte, caldrà tenir en compte la reserva d'habitatge protegit que estableix el Decret 17/2019 (art. 13).</p>
Objectius	<ul style="list-style-type: none">• Construcció d'habitatge assequible per a ciutadans i ciutadanes del Masnou.
Beneficiaris	<ul style="list-style-type: none">• Persones del Masnou amb dificultats d'accés al mercat lliure
Agent responsable	<ul style="list-style-type: none">• Regidoria d'Urbanisme.
Indicadors d'avaluació	<ul style="list-style-type: none">• Nombre d'habitatges construïts.• Nombre de famílies allotjades.• Ràtio de famílies demandants d'habitatge protegit (demandants empadronats/total població*100).
Caràcter temporal	Puntual
Acció nova o existent?	Existent

3.2.2. Estudi sobre la transformació de locals buits en habitatges d'ús social

3.2 Actuació sobre el mercat lliure per a l'ús social

Fitxa tècnica de l'acció

Descripció	<p>El Masnou disposa d'alguns baixos comercial no ocupats que podrien complir els requisits per rebre la cèdula d'habitabilitat. Per fer-ho possible caldria realitzar un estudi que registrés els locals buits existents al municipi, les seves característiques per si poden complir els criteris d'habitabilitat, i determinar els canvis a realitzar en el planejament urbanístic per permetre el canvi d'ús.</p> <p>A partir dels resultats de l'estudi es decidirà si és factible produir aquests canvis en el planejament. Aquesta mesura tindria caràcter d'estudi, sempre des del punt de vista puntual i específic i sense modificar ni alterar els eixos comercials existents.</p>
Objectius	<ul style="list-style-type: none">• Transformar locals per convertir-los en habitatges del mercat lliure per a ús social.• Facilitar habitatge a ciutadans i ciutadanes del Masnou.
Beneficiaris	<ul style="list-style-type: none">• Persones del Masnou amb dificultats d'accés al mercat lliure.
Agent responsable	<ul style="list-style-type: none">• Regidoria d'Habitatge.
Fons de finançament	Ajuntament del Masnou
Estimació econòmica	10.000,00 €
Calendari previst	2020-2021
Indicadors d'avaluació	<ul style="list-style-type: none">• Finalització de l'estudi en el termini previst..
Caràcter temporal	Puntual
Acció nova o existent?	Nova



**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/