



DOCUMENTS
TIPUS: Projecte
NOM: TD99-010 PROJECTE ESTABLIMENT DEL SERVEI_DEFINITIU
UNITAT: Servei oficina d'habitatge
ORIGEN: Administració
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: dbb5a185-152c-412c-91e3-68377a8d1dae
IDENTIFICADOR: ES_L06090038_2023_000000000000000000000000041445
ESTAT D'ELABORACIÓ: Signat/validat

REFERÈNCIES
EXPEDIENTS: CCM-1274-0002/2023 - 07/03/2023 09:42
SIGNATURES
CERTIFICAT D'ENTITAT: 13/03/2023 13:17
Anna Del Clot Trias : 13/03/2023 13:19
OLGA MARIA LARA SORROCHE : Directora de Serveis a les Persones - 13/03/2023 13:30



Consell Comarcal del
Maresme

PROJECTE D'ESTABLIMENT DEL SERVEI DE GESTIÓ D'HABITATGE DE LLOGUER SOCIAL I ASSEQUIBLE DEL MARESME

PL. Miquel Biada, 1 | 08301 Mataró | T 93 741 16 16 | F 93 757 21 12 | maresme@ccmaresme.cat | www.ccmarsme.cat



ÍNDEX

1.	Introducció.....	3
2.	El Servei de Gestió d'Habitatge de Lloguer Social i Assequible del Maresme.....	4
2.1.	Àmbit d'actuació	5
2.2.	Funcions del Servei de Gestió d'Habitatge de Lloguer Social i Assequible del Maresme.....	6
2.3.	Objectius del Servei de Gestió d'Habitatge de Lloguer Social i Assequible del Maresme.....	7
3.	Justificació jurídica.....	8
3.1.	Informe de Serveis Jurídics i Serveis Econòmic.....	9
3.2.	Gestió directa i la delegació de competències.....	27
4.	Estudi d'Habitatge: L'habitatge en el marc d'una política social urbana al Maresme....	28
4.1.	El parc d'habitatges: Anàlisi del Maresme.....	29
4.1.1.	El parc d'habitatges.....	29
4.1.2.	Els habitatges buits.....	30
4.1.3.	El preu de l'habitatge.....	31
4.1.4.	Habitatges de protecció oficial.....	34
4.1.5.	Sol·licitants d'Habitatges de protecció oficial.....	36
4.1.6.	Habitatges de Borses de Lloguer Social.....	37
4.1.7.	Quota de Solidaritat Urbans.....	38
4.2.	Ingressos de les llars.....	39
4.2.1.	La base per declarant d'IRPF i la RFB.....	39
4.2.2.	Ingressos i IRSC.....	43
4.3.	Perfil dels que sol·liciten un habitatge de protecció oficial.....	44
4.4.	Conclusions de l'estudi.....	46
4.5.	Propostes d'actuació.....	47
5.	Proposta per donar solució a problemàtica.....	49
6.	Organització del Servei GHSA.....	50
6.1.	Organigrama del Servei GHSA.....	50
7.	Tarifes del Servei GHSA.....	51
8.	Persones beneficiàries del Servei GHSA.....	52
9.	Estudi de viabilitat econòmica del Servei GHSA.....	55
10.	Annex I. Conveni de delegació de competències. Model Ajuntament de Montgat.....	57



Tenint en compte allò que disposa l'article 159 del DECRET 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals (ROAS), es procedeix a la formulació del següent **PROJECTE ESTABLIMENT DEL SERVEI**:

1. INTRODUCCIÓ

Al Maresme ens trobàvem i ens trobem amb una estructura del mercat immobiliari i una estructura del sector de l'habitatge que no permet l'accés a l'habitatge a aquells col·lectius socials amb rendes mitjanes i baixes, o a d'altres col·lectius amb risc d'exclusió social. Això provoca efectes d'allunyament entre el mercat de l'oferta i la demanda del parc d'habitatges de lloguer, que és molt reduït i ha sofert una gran increment inflacionari provocant preus molt elevats. D'aquesta manera, cada vegada més, aquests col·lectius es troben amb dificultats per a poder accedir a un habitatge digne a un preu accessible, i alhora l'estructura d'aquest mercat no permet donar solucions a aquesta gran mancança.

Aquesta problemàtica va plantejar en el seu moment uns reptes i unes dificultats a les diferents administracions públiques. És aleshores quan neix el Pla per al dret a l'habitatge que reconeix un paper actiu i central dels ens locals i de les iniciatives locals, els quals per un costat se senten més responsables de les polítiques urbanes i socials i per altra banda també necessiten disposar d'instruments i recursos per a fer-hi front.

Part d'aquestes línies de treball plantejades pel Pla pel dret a l'habitatge, ja es venien desenvolupant al Consell Comarcal del Maresme des de l'any 2002, entre d'altres, les tasques de remodelació i rehabilitació del parc d'habitatge a través del Servei de Rehabilitació mitjançant el conveni amb a la Subdirecció General de Rehabilitació.

L'any 2005, el Consell Comarcal del Maresme, sensible als temes d'habitatge, va iniciar un estudi per a conèixer la demanda d'habitatge social a la comarca del Maresme a través d'un conveni amb el Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona. De l'anàlisi de la realitat d'aquest estudi i de les conclusions que s'hi van extreure, neix la intenció d'ampliar els serveis que el Consell Comarcal presta en quant a habitatge, i es comença a donar forma a l'estructura i gestió de l'actual Oficina d'Habitatge.

En el ple celebrat en data 19 de juliol de 2005 es va aprovar el conveni entre el Consell Comarcal del Maresme, la Secretaria General de Joventut i ADIGSA per la creació del Servei de Borsa d'Intermediació en habitatge jove i social, per tal de poder avançar en les línies de lloguer jove i en les borses de lloguer social.

Posteriorment, en la sessió plenària de 20 de setembre de 2005 es va aprovar el conveni d'encàrrec de gestió entre el Departament de Medi Ambient i Habitatge i el Consell Comarcal del Maresme per a la creació de l'Oficina d'Habitatge del Maresme, amb l'objectiu d'establir els compromisos entre les diferents administracions per la realització de les tasques de gestió i



DOCUMENTS
TIPUS: Projecte
NOM: TD99-010 PROJECTE ESTABLIMENT DEL SERVEI_DEFINITIU
UNITAT: Servei oficina d'habitatge
ORIGEN: Administració
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: dbb5a185-152c-412c-91e3-68377a8d1dae
IDENTIFICADOR: ES_L06090038_2023_000000000000000000000000041445
ESTAT D'ELABORACIÓ: Signat/validat

REFERÈNCIES
EXPEDIENTS: CCM-1274-0002/2023 - 07/03/2023 09:42
SIGNATURES
CERTIFICAT D'ENTITAT: 13/03/2023 13:17
Anna Del Clot Trias : 13/03/2023 13:19
OLGA MARIA LARA SORROCHE : Directora de Serveis a les Persones - 13/03/2023 13:30



assessorament en matèries de política d'habitatge, competència del Departament de Medi Ambient i Habitatge. És en aquest moment que es crea l'Oficina d'Habitatge del Maresme (endavant OHM).

Els darrers anys els tràmits d'ajuts i prestacions socials així com número d'usuaris atesos a l'OHM ha augmentat de forma significativa. La situació viscuda els darrers anys, primer el 2012 amb la crisi econòmica, i agreujada posteriorment el 2019 amb la crisi sociosanitària de la COVID-19, ha fet l'accés i el manteniment de l'habitatge hagi esdevingut la principal preocupació dels habitants de la comarca.

És per aquest fet que el Consell Comarcal amb la voluntat de tenir un paper més proactiu a la comarca i de desenvolupar polítiques d'habitatge al territori, ha decidit ampliar les gestions relacionades amb l'habitatge i crear el Servei de Gestió d'Habitatge de Lloguer Social i Assequible del Maresme (en endavant, GHSA), perquè gestioni habitatge destinat a col·lectius amb dificultats econòmiques.

2. EL SERVEI DE GESTIÓ D'HABITATGE DE LLOGUER SOCIAL I ASSEQUIBLE DEL MARESME

El Consell Comarcal del Maresme signa anualment el Conveni de col·laboració relatiu al programa de mediació per al lloguer social d'habitatge i/o les addendes corresponents amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. Mitjançant aquest conveni, el Consell Comarcal impulsa els programes de mediació d'habitatge mitjançant la captació d'habitatges desocupats de particulars per llogar-los a un preu més assequible. Ara bé, aquest conveni no permet la gestió d'habitatges que siguin propietat o cedits a altres administracions.

És per aquest fet que el, Ple del Consell Comarcal del Maresme, en data 28 de febrer de 2023, aprova el conveni de delegació de competències amb l'Ajuntament de Montgat per a gestió de dos habitatges propietat de l'ajuntament per posar-los en lloguer social o assequible. Paral·lelament, al maig de 2022 es crea una Comissió especial d'estudi i concreció de la forma jurídica que ha de tenir un ens gestor de l'habitatge social de la comarca i, al mes de novembre de 2022, també comença a treballar una Comissió tècnica per l'estudi de la forma de gestió i la naturalesa jurídica d'un ens d'habitatge social i assequible a la comarca del Maresme. És en aquest moment, quan es creu necessari la creació d'un servei que gestioni habitatge de lloguer social i assequible.

La Llei 18/2007 de 28 de desembre del dret a l'habitatge, els decrets i reglaments que la despleguen i el Pla per al dret a l'habitatge, aprovat per Decret 75/2014, de 27 de maig, constitueixen el marc normatiu dels convenis de col·laboració i encàrrec de gestió signats entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Oficina d'Habitatge del Maresme. Aquests convenis, però, no preveuen la gestió d'habitatge cedit o de propietat dels ajuntaments.



Pel que fa al Servei de Gestió d'Habitatge de Lloguer Social i Assequible, és imprescindible comptar amb un instrument regulador de competències municipals delegades, que es basi en els principis establerts a l'article 129 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques. És per això, que cal l'establiment d'un Reglament, subscrit sota els principis de necessitat, eficàcia, eficiència, proporcionalitat, transparència i seguretat jurídica. Aquest Reglament, a més, esdevindrà el mecanisme per a desenvolupar el servei de gestió dels habitatges de lloguer social o assequible.

2.1 ÀMBIT D'ACTUACIÓ

El Maresme és una comarca de la província de Barcelona que es troba a la perifèria de la capital catalana. Està formada per 30 municipis però al haver-hi a la comarca altres Oficines Locals d'Habitatge, presta servei a un total de 24 municipis els quals tenen una població aproximada de 250.000 habitants i una superfície aproximada de 260,00km². Els ajuntaments que no disposin d'una Oficina Local d'Habitatge podran signar un conveni de delegació de competències per oferir els habitatges de la seva propietat o cedita a l'administració perquè siguin gestionats mitjançant el Servei de Gestió d'Habitatge de Lloguer Social i Assequible. Els municipis que no es podran adherir a aquest servei actualment són Mataró, Malgrat de Mar, El Masnou, Calella-Sant Pol i Tordera.





MUNICIPI	POBLACIÓ	SUPERFÍCIE
Alella	10.079	9,6
Arenys de Mar	16.155	6,8
Arenys de Munt	9.278	21,3
Argentona	12.745	25,4
Cabrera de Mar	4.848	9
Cabrils	7.729	7
Caldes d'Estrac	3.148	0,9
Canet de Mar	14.845	5,6
Dosrius	5.710	40,7
Montgat	12.277	2,9
Palafolls	9.661	16,6
Pineda de Mar	28.083	10,7
Premià de Dalt	10.400	6,6
Premià de Mar	28.518	2,1
Sant Andreu de Llavanes	11.593	11,8
Sant Cebrià de Vallalta	3.619	15,7
Sant Iscle de Vallalta	1.433	17,8
Sant Vicenç de Montalt	6.661	8,1
Santa Susanna	3.755	12,6
Teià	6.635	6,6
Tiana	9.110	8
Vilassar de Dalt	9.128	8,9
Vilassar de Mar	21.067	4
Òrrius	793	5,7
TOTAL	247270	264,4

2.2 FUNCIONS DEL SERVEI DE GESTIÓ D'HABITATGE DE LLOGUER SOCIAL I ASSEQUIBLE DEL MARESME (GHSa)

El servei neix en un context on el Consell Comarcal del Maresme creu que es necessari gestionar habitatge per oferir-lo a les persones i a les seves unitats de convivència, que resideixen a la comarca i que tenen dificultats per mantenir l'habitatge habitual o accedir a un habitatge del mercat lliure.

**DOCUMENTS**

TIPUS: Projecte
NOM: TD99-010 PROJECTE ESTABLIMENT DEL SERVEI_DEFINITIU
UNITAT: Servei oficina d'habitatge
ORIGEN: Administració
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: dbb5a185-152c-412c-91e3-68377a8d1dae
IDENTIFICADOR: ES_L06090038_2023_0000000000000000000000041445
ESTAT D'ELABORACIÓ: Signat/validat

REFERÈNCIES

EXPEDIENTS: CCM-1274-0002/2023 - 07/03/2023 09:42
SIGNATURES
CERTIFICAT D'ENTITAT: 13/03/2023 13:17
Anna Del Clot Trias : 13/03/2023 13:19
OLGA MARIA LARA SORROCHE : Directora de Serveis a les Persones - 13/03/2023 13:30



Les funcions que es desenvoluparan seran les següents:

Mitjançant aquest servei, el propietari o l'ajuntament cedeix la gestió de l'habitatge pel termini mínim recollit a la normativa aplicable i en Reglament de funcionament del servei, perquè es llogui l'habitatge a col·lectius amb dificultats per a accedir o pagar un lloguer al mercat lliure.

Funcions d'informació, que inclouen:

- a) Assessorament a la propietat o als ajuntaments que han signat el convenis de delegació de competències, dels programes de lloguer social i assequible gestionats des del Servei d'Habitatge.
- b) Acompanyament i seguiment durant tota la vigència del contracte de lloguer, tant a la part arrendatària com a la part arrendadora.
- c) Assessorament a les persones sol·licitants d'habitatge, acompanyament en la cerca d'habitatge i també durant la vigència del contracte de lloguer.

Funcions de mediació, que inclouen:

- a) La captació d'habitatges desocupats per posar-los en lloguer a un preu assequible.
- b) La mediació entre les persones propietàries i llogateres.
- c) El seguiment de l'ús i la destinació dels habitatges que formen part del programa de mediació.
- d) El seguiment i el control dels pagaments dels lloguers.

2.3 OBJECTIUS DEL SERVEI DE GESTIÓ D'HABITATGE DE LLOGUER SOCIAL I ASSEQUIBLE DEL MARESME

L'objectiu general del Servei GHSA és aplegar el màxim d'habitatges per destinar-los al lloguer social i assequible i incrementar, per tant, el parc d'habitatges gestionats per l'administració, per possibilitar l'accés a l'habitatge de la població amb ingressos baixos o amb dificultats per accedir al mercat lliure.

Per assolir aquest objectiu, el servei ha de:

- Cooperar entre els municipis de la comarca per a la recerca de solucions habitacionals per a les persones amb dificultats per pagar el lloguer del seu habitatge habitual i per a les persones en risc d'exclusió social residencial.
- Fomentar la cohesió social, evitant situacions de segregació urbana, i dotant, quan sigui possible, d'habitatge a preu just a aquelles persones que ho requereixin.
- Contribuir a garantir el dret a l'habitatge de la ciutadania.



- Potenciar els habitatges assequibles o socials de gestió pública de la comarca.
- Afavorir a la comarca la funció social de la propietat, fomentant qualsevol iniciativa que doni lloc a l'ocupació dels habitatges per part d'aquelles persones que ho necessitin

3. JUSTIFICACIÓ JURÍDICA

El Programa d'Actuació Comarcal (PAC) 2020-2024 del Consell Comarcal del Maresme vigent (informat favorablement pel Consell d'Alcaldies de 21 de juliol de 2020 i publicat per a la seva exposició pública al DOGC i al BOP de 5 d'agost de 2020, sense al·legacions) incorpora la creació durant aquest mandat d'un ens de gestió de l'habitatge social de la comarca:

“Creació d'un nou ens de gestió del parc d'habitatges públic comarcal, on tots els ajuntaments hi estiguin representats i pugui gestionar globalment la problemàtica del lloguer social i la disponibilitat d'habitatges per a emergències socials. Aquest ens hauria de treballar de manera autònoma i ser participat per tots els ens públics i privats que puguin contribuir a la millora de l'habitatge social al Maresme.”

Davant la possibilitat de la creació d'un ens de gestió es van crear 2 comissions:

1. La Comissió especial d'estudi i concreció de la forma jurídica que ha de tenir l'ens gestor de l'habitatge social de la comarca.
2. La Comissió Tècnica per a l'estudi de la forma de gestió i la naturalesa jurídica d'un Ens d'Habitatge Social i Assequible a la comarca del Maresme.

El dia 2 de març de 2023, la **Secretaria** i la **Intervenció** del Consell Comarcal va emetre un informe referent a la creació d'un Ens d'habitatge per la gestió d'habitatge social i assequible que conclouïa, entre d'altres, el següent:

“En la situació actual es considera que la forma més adient de prestació del servei de gestió de l'habitatge social i/o assequible del Maresme és mitjançant la **prestació directa per la pròpia administració** resultant pertinent la creació del Servei d'Habitatge, donant compliment als requisits que preveu el ROAS a l'efecte.

En tot cas, si fos necessari, mitjançant la creació d'un programa es podria satisfer la necessitat de personal per aquest projecte, via la contractació de 1 o més funcionaris interins per programa (3 anys) per l'execució de les tasques que se'n derivin

Només en el cas que el volum d'habitatges a gestionar i/o activitats a portar a terme dintre de l'àmbit d'activitat del servei no permeti la seva prestació directa per personal del Consell Comarcal del Maresme, és quan ens hauríem de plantejar la creació d'un ens gestor de l'habitatge a l'efecte”.

En data 03 de març de 2023 es reuneix la Comissió Tècnica per a l'estudi de la forma de gestió i la naturalesa jurídica d'un Ens d'Habitatge Social i Assequible a la comarca del Maresme i tots



els membres de la Comissió Tècnica manifesten la seva conformitat respecte de l'informe de Serveis Jurídics i Econòmics del Consell Comarcal i es conclouen els treballs de dita Comissió.

3.1 INFORME SERVEIS JURÍDICS I SERVEIS ECONÒMICS

Sobre la viabilitat de la creació d'un ens de gestió de l'habitatge social i/o assequible a la comarca del Maresme i, en el seu cas, l'opció de la forma de gestió més idònia.

El present informe té com a objectiu donar compliment al mandat de la Comissió Tècnica per la creació de l'Ens Gestor de l'Habitatge de data 23 de gener de 2023, consistent en sol·licitar a la Intervenció i Serveis Jurídics del Consell Comarcal del Maresme un informe on, seguint criteris tècnics, es digués quin era el moment idoni per la creació d'aquest ens i quina forma jurídica hauria de tenir.

Donant compliment a l'esmentat mandat, s'emet el present

INFORME

1. LEGISLACIÓ APLICABLE

- 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, TRLMRL.
- Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de Bases del Règim Local, LBRL.
- Decret Legislatiu 4/2003, de 4 de novembre, pel que se aprova el Text refós de la Llei de l'organització comarcal de Catalunya, LOCC
- Llei Orgànica 2/2012, de 27 d'abril, d'Estabilitat Pressupostària i Sostenibilitat Financiera de les Administracions Públiques, LOEPSF.
- Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, LCSP.

2. MARC GENERAL

Entre les activitats de les administracions locals es troba la de "gestió de serveis públics", com a activitat pròpia de les seves competències establida en les lleis que li siguin aplicables.

L'article 85 LBRL preveu el següent:

Artículo 85.

1. Son servicios públicos locales los que prestan las entidades locales en el ámbito de sus competencias.



2. Los servicios públicos de competencia local habrán de gestionarse de la forma más sostenible y eficiente de entre las enumeradas a continuación:

A) Gestión directa:

a) Gestión por la propia Entidad Local.

b) Organismo autónomo local.

c) Entidad pública empresarial local.

d) Sociedad mercantil local, cuyo capital social sea de titularidad pública.

Solo podrá hacerse uso de las formas previstas en las letras c) y d) cuando quede acreditado mediante memoria justificativa elaborada al efecto que resultan más sostenibles y eficientes que las formas dispuestas en las letras a) y b), para lo que se deberán tener en cuenta los criterios de rentabilidad económica y recuperación de la inversión. Además, deberá constar en el expediente la memoria justificativa del asesoramiento recibido que se elevará al Pleno para su aprobación en donde se incluirán los informes sobre el coste del servicio, así como, el apoyo técnico recibido, que deberán ser publicitados. A estos efectos, se recabará informe del interventor local quien valorará la sostenibilidad financiera de las propuestas planteadas, de conformidad con lo previsto en el artículo 4 de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.

B) Gestión indirecta, mediante las distintas formas previstas para el contrato de gestión de servicios públicos en el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.

La forma de gestión por la que se opte deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 9 del Estatuto Básico del Empleado Público, aprobado por Ley 7/2007, de 12 de abril, en lo que respecta al ejercicio de funciones que corresponden en exclusiva a funcionarios públicos.”

Per tant, tota activitat desenvolupada per les corporacions locals en l'exercici de les competències establides com a pròpies constitueix una activitat de servei públic i l'article 85 de la LBRL determina les diferents formes de gestió, i estableix que l'entitat pública empresarial local i la societat mercantil local, només es faran servir quan resultin més sostenibles i eficients que la resta, motivant aquest extrem mitjançant memòria justificativa elaborada a l'efecte.

Per altra banda, les matèries competència dels ens locals catalans queden delimitades per dues normes fonamentals.

D'una banda, la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local (LBRL) que, en el seu article 25, estableix el règim competencial general de les entitats locals.

D'altra banda, l'estatut d'autonomia de Catalunya que permet estendre les competències locals en aquest territori a aquelles pròpies de la Generalitat si així es decideix.



El marc competencial general dibuixat per l'article 25 LBRL és el següent:

«1. El Municipi, per a la gestió dels seus interessos i en l'àmbit de les seves competències, pot promoure activitats i prestar els serveis públics que contribueixin a satisfer les necessitats i aspiracions de la comunitat veïnal en els termes previstos en aquest article.

2. El Municipi exercirà en tot cas com a competències pròpies, en els termes de la legislació de l'Estat i de les Comunitats Autònomes, en les següents matèries:

a. Urbanisme: planejament, gestió, execució i disciplina urbanística. Protecció i gestió del Patrimoni històric. **Promoció i gestió de l'habitatge de protecció pública amb criteris de sostenibilitat financera. Conservació i rehabilitació de l'edificació.**

b. Medi ambient urbà: en particular, parcs i jardins públics, gestió dels residus sòlids urbans i protecció contra la contaminació acústica, lumínica i atmosfèrica en les zones urbanes.

c. Proveïment d'aigua potable a domicili i evacuació i tractament d'aigües residuals.

d. Infraestructura viària i altres equipaments de la seua titularitat.

e. Avaluació i informació de situacions de necessitat social i l'atenció immediata a persones en situació o risc d'exclusió social.

f. Policia local, protecció civil, prevenció i extinció d'incendis.

g. Trànsit, estacionament de vehicles i mobilitat. Transport col·lectiu urbà.

h. Informació i promoció de l'activitat turística d'interès i àmbit local.

i. Fires, proveïments, mercats, llotges i comerç ambulat.

j. Protecció de la salubritat pública.

k. Cementeris i activitats funeràries.

l. Promoció de l'esport i instal·lacions esportives i d'ocupació del temps lliure.

m. Promoció de la cultura i equipaments culturals.

n. Participar en la vigilància del compliment de l'escolaritat obligatòria i cooperar amb les Administracions educatives corresponents en l'obtenció dels solars necessaris per a la construcció de nous centres docents. La conservació, manteniment i vigilància dels edificis de titularitat local destinats a centres públics d'educació infantil, d'educació primària o d'educació especial.

o. Promoció en el seu terme municipal de la participació dels ciutadans en l'ús eficient i sostenible de les tecnologies de la informació i les comunicacions

p. Actuacions en la promoció de la igualtat entre homes i dones, així com contra la violència de gènere.”.



L'article 66 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 estableix el següent:

"Article 66. Competències municipals i locals.

1. El municipi, per a la gestió dels seus interessos i en l'àmbit de les seves competències, pot promoure tot tipus d'activitats i prestar tots els serveis públics que contribueixin a satisfer les necessitats i les aspiracions de la comunitat de veïns.

2. Els ens locals tenen competències en els àmbits de la participació ciutadana, de l'autoorganització, de la identitat i la representació locals, de la sostenibilitat ambiental i la gestió territorial, de la cohesió social, de les infraestructures de mobilitat, de la connectivitat, de la tecnologia de la informació i de la comunicació, dels proveïments energètics i de la gestió de recursos econòmics, amb l'abast que fixen aquesta Llei i la legislació sectorial respectiva.

3. El municipi té competències pròpies en les matèries següents:

a. La seguretat en llocs públics.

b. L'ordenació del trànsit de vehicles i de persones en les vies urbanes.

c. La protecció civil, la prevenció i l'extinció d'incendis.

*d. L'ordenació, la gestió, l'execució i la disciplina urbanístiques; **la promoció i la gestió d'habitatges**; els parcs i els jardins, la pavimentació de vies públiques urbanes i la conservació de camins i vies rurals.*

e. El patrimoni historicoartístic.

f. La protecció del mitjà.

g. Els proveïments, els escorxadors, les fires, els mercats i la defensa d'usuaris i de consumidors.

h. La protecció de la salubritat pública.

i. La participació en la gestió de l'atenció primària de la salut.

j. Els cementeris i els serveis funeraris.

k. La prestació dels serveis socials i la promoció i la reinserció socials.

l. El subministrament d'aigua i l'enllumenat públic, els serveis de neteja viària, de recollida i tractament de residus, el clavegueram i el tractament d'aigües residuals.

m. El transport públic de viatgers.

n. Les activitats i les instal·lacions culturals i esportives, l'ocupació de l'oci, el turisme.

o. La participació en la programació de l'ensenyament i la cooperació amb l'administració educativa en la creació, la construcció i el manteniment dels centres docents públics; la



intervenció en els òrgans de gestió dels centres docents i la participació en la vigilància del compliment de l'escolaritat obligatòria.

4. En els àmbits materials a què es refereix l'apartat 2, les lleis han de determinar les competències dels municipis, en funció de:

a. Els principis de descentralització, autonomia, subsidiarietat i de màxima proximitat de la gestió administrativa als ciutadans.

b. La capacitat de gestió dels municipis, amb una consideració especial a la seua demografia i als sotmesos a règim municipal especial.

c. Les característiques pròpies de cada activitat pública.

d. El principi d'igualtat de l us ciutadans en l'accés als serveis públics.”

Pel que respecta a les competències de les comarques, l'article 85 de la mateixa norma les determina i les refereix a la prestació de serveis públics d'interès supramunicipal i l'assegurament de l'adequada prestació dels municipals en el seu territori:

“Article 85. Competències de la comarca. Correspon a la comarca realitzar activitats i prestar serveis públics d'interès supramunicipal. Li correspon també assegurar l'establiment i l'adequada prestació dels serveis municipals en el territori de la comarca i l'exercici de les competències municipals, en els termes establerts per la Llei d'organització comarcal de Catalunya i per la legislació de règim local.”

De forma específica, la llei municipal de Catalunya atorga a les comarques competències en matèria de prestació de serveis d'àmbit supramunicipal i d'assegurament de l'establiment i adequada prestació del serveis municipal al seu àmbit territorial, però **no atorga a la comarca competències en matèria d'habitatge, pel que resultarà escaient el corresponent instrument jurídic de delegació de competències o de cooperació interadministrativa**, en determinats supòsits.

De la mateixa forma, aquesta delegació de competències cap al Consell Comarcal del Maresme podria tenir el seu origen en d'altres administracions, com seria la Diputació de Barcelona i, especialment, la Generalitat de Catalunya.

El concepte de servei públic a l'àmbit local està vinculat a l'exercici d'una competència, encara que aquesta no s'exerceixi amb el caràcter d'exclusivitat i en la seva prestació de manera directa pugui existir concurrència del sector privat en el mateix objecte.

Al costat de l'activitat de gestió de serveis, les administracions locals tenen iniciativa per al “desenvolupament d'activitats econòmiques”.

En parlar d'activitats econòmiques, la norma es refereix a activitats no lligades al servei públic, sinó que són objecte de la pura i lliure iniciativa de l'ens Local i que suposen l'exercici, per part



de les administracions públiques, d'una activitat de producció de béns o de prestació de serveis de caràcter econòmic, destacant, en particular, les activitats comercials i industrials i recalcant que aquesta activitat es reconeix directament en el article 128 de la Constitució Espanyola.

En aquest sentit l'article 86 LBRL determina que:

"1. Les Entitats Locals podran exercir la iniciativa pública per al desenvolupament d'activitats econòmiques, sempre que estigui garantit el compliment de l'objectiu d'estabilitat pressupostària i de la sostenibilitat financera de l'exercici de les seves competències..."

Aquestes activitats econòmiques en règim de concurrència poden recaure sobre "qualsevol tipus d'activitat que sigui d'utilitat pública i es presti dins del terme municipal i en benefici dels seus habitants" (art. 97 RDL 781/19981).

La distinció de les actuacions dels ens locals entre les destinades a la prestació de serveis i el desenvolupament d'activitats econòmiques són perfectament extrapolables a l'actuació dels ens instrumentals locals, ja que aquests no són sinó una forma de prestació dels primers.

De forma coherent amb l'anterior, es planteja alguna qüestió que cal precisar com allò que esdevé en aquelles entitats que d'acord amb el seu objecte social desenvolupen no sols activitat prestacional sinó també activitats econòmiques.

En aquest sentit, podria considerar-se que una entitat gestiona serveis públics quan aquesta és la seva activitat principal encara que realitzi activitats econòmiques com a activitat secundària i al revés, en el cas que les activitats econòmiques siguin les activitats principals.

En qualsevol cas, resulta convenient recordar el criteri expressat en la normativa europea sobre Comptes Nacionals i Regionals (SEC2010) en relació amb els criteris de classificació de les unitats econòmiques, per a justificar aquest criteri.

Així, reconeix i determina que la majoria de les unitats institucionals que produeixen béns i serveis realitzen simultàniament una combinació d'activitats.

En aquest sentit, considera la normativa europea que poden exercir una activitat principal, diverses activitats secundàries i diverses activitats auxiliars, definint-les de la següent forma:

- a) Activitat principal: és aquella a la que el valor afegit de la qual supera el de qualsevol altra activitat realitzada en la mateixa unitat. En el present cas podria ser l'urbanisme, la promoció d'habitatge o la gestió de serveis de competència de les corporacions locals.
- b) Activitat secundària: és una activitat realitzada en una unitat a més de l'activitat principal. El resultat de l'activitat secundària és un producte secundari.
- c) Activitat auxiliar: és una activitat la producció de la qual es destina a la seua utilització dins d'una entitat. Una activitat auxiliar és una activitat de suport amb la finalitat de permetre a la entitat exercir les seues activitats principals o secundàries.



El Programa d'Actuació Comarcal (PAC) 2020-2024 del Consell Comarcal del Maresme, actualment vigent preveu la creació durant aquest mandat d'un ens de gestió de l'habitatge social de la comarca, on tots els ajuntaments hi estiguin representats i pugui gestionar globalment la problemàtica del lloguer social i la disponibilitat d'habitatges per a emergències socials.

Es manifesta que aquest ens hauria de treballar de manera autònoma i ser participat per tots els ens públics i privats que puguin contribuir a la millora de l'habitatge social al Maresme.

El Ple del Consell Comarcal del Maresme de 29 de setembre de 2020 va prendre l'acord d'aprovar l'inici dels tràmits per a l'aprovació de la creació d'un nou ens de gestió de l'habitatge social de la comarca, tal i com preveu el Programa d'Actuació Comarcal (PAC) 2020- 2024 vigent.

En aquest sentit, es va crear la Comissió Tècnica per la creació de l'Ens Gestor de l'Habitatge, a l'efecte de determinar quina seria la naturalesa que hauria de configurar aquest ens, i amb aquesta finalitat, s'emet el present informe.

3. **MARC COMPETENCIAL DEL CONSELL COMARCAL DEL MARESME**

L'article 25.2.a) de la LBRL atorga competències als municipis en matèria de promoció i gestió de l'habitatge de protecció pública amb criteris de sostenibilitat financera, i de conservació i rehabilitació de l'edificació.

Per altra banda, 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 (TRLMRL), atorga competències als municipis en matèria de promoció i gestió d'habitatges.

Per tant, **la competència en matèria de promoció i gestió de l'habitatge en el cas dels municipis és clara**, en base als preceptes a dalt referenciats.

De forma paral·lela, les comarques tenen competències en matèria de prestació de serveis públics de matèria supramunicipal, assegurant de l'adequada prestació dels serveis públics locals i en l'assistència tècnica i cooperació amb els municipis.

L'article 85 del TRLMRL determina les competències de les comarques, entre les quals refereix la prestació de serveis públics d'interès supramunicipal i l'assegurement de l'adequada prestació dels municipals en el seu territori.

I l'article 28 del Decret Legislatiu 4/2003, de 4 de novembre, pel que se aprova el Text refós de la Llei de l'organització comarcal de Catalunya preveu el següent en relació a les competències comarcals:

"Artículo 28. Asistencia y cooperación a los municipios.

28.1 Corresponde a las comarcas:

a) Prestar asistencia técnica, jurídica y económica a los municipios.



b) Cooperar económicament en la realització de les obres, els serveis o les activitats de los municipios.

c) Garantizar, subsidiariamente, la prestación de los servicios municipales obligatorios en los municipios que, por razón de su población, no están obligados a prestarlos.

d) Cooperar con los municipios en el establecimiento de nuevos servicios necesarios para el desarrollo del territorio.

e) Establecer y coordinar, con el informe previo de los ayuntamientos afectados, las infraestructuras, los servicios y las actuaciones de ámbito supramunicipal.

28.2 En todo caso, la comarca tiene que ejercer las funciones de asistencia y de cooperación que le corresponden teniendo en cuenta las necesidades de los diferentes municipios, tanto en lo que concierne al número de habitantes como a la situación geográfica o a su tipología en cuanto a la actividad económica predominante.”

Per tant, dels preceptes abans relacionats es desprèn **que la competència en matèria de gestió de l'habitatge correspon als municipis i que correspon a la comarca la cooperació amb ells i la prestació de l'assistència tècnica necessària per a l'exercici d'aquestes competències.**

En aquest sentit, caldrà comptar amb les corresponents delegacions de competències per part dels municipis, amb la finalitat de dotar de contingut a aquest ens.

Així, en virtut de les delegacions de competències a nivell municipal realitzades a favor del Consell Comarcal del Maresme (actualment Montgat) aquest podrà portar a terme la gestió de l'habitatge assequible i/o social a la comarca del Maresme, mitjançant una o altra forma de gestió, en atenció a les circumstàncies que es donin.

4. SITUACIÓ ACTUAL I NECESSITATS A SATISFER

Actualment el Consell Comarcal del Maresme compta amb la delegació de competències en matèria de gestió de l'habitatge del municipi de Montgat.

L'exercici d'aquesta delegació de competències comportarà inicialment la gestió dels següents habitatges i/o immobles:

a.- 3 habitatges

b.- 6 pàrquings

c.- 3 trasters

A la vista de la delegació de competències referida, i tenint en compte que des del Consell Comarcal del Maresme es preveu que aquestes delegacions de competències municipals s'incrementin en el temps, s'ha considerat que de moment, com a mínim resulta escaient procedir a la creació del servei, concretament el Servei d'Habitatge.



En aquest sentit, per la creació de serveis, el ROAS preveu en els seus articles 159 i 164.2 el següent:

“ Article 159. Expedient per a la implantació del servei:

159.1 La creació d'un servei s'ha d'instrumentar mitjançant una **memòria justificativa, un projecte d'establiment i un reglament que n'estableixi el règim jurídic de la prestació.**

159.2 El **projecte d'establiment i prestació del servei ha de contenir els aspectes següents:**

- a) Les característiques del servei.**
- b) La forma de gestió.**
- c) Les obres, els béns i les instal·lacions necessàries per a la prestació, amb la indicació, si s'escau, de les que hagi de realitzar el contractista.**
- d) L'estudi econòmic financer i, si s'escau, les tarifes a percebre dels usuaris.**
- e) En el supòsit de prestació per gestió indirecta, el cànon o la participació que ha de percebre l'ens local, i la compensació econòmica que, si s'escau, aquest hagi de satisfer.**
- f) El règim estatutari dels usuaris.**

159.3 El reglament que reguli el servei ha de declarar expressament que l'activitat de què es tracta resta assumida per l'ens local com a pròpia i ha de determinar l'abast de les prestacions a favor dels ciutadans.

159.4 Per a l'elaboració dels documents esmentats, l'ens local, quan en justifiqui la necessitat, compta amb l'assistència tècnica i jurídica del consell comarcal, de la diputació i de l'Administració de la Generalitat per mitjà dels respectius serveis d'assistència local.”

“ Article 164

164.2 **L'establiment i la prestació dels serveis compresos a l'àmbit de les competències de les comarques requereix l'acord del ple del consell comarcal, el qual ha de determinar, almenys, i en el que calgui, els aspectes següents:**

- a) Les obres necessàries per establir el servei.**
- b) El cost econòmic de la creació i el funcionament del servei i, quan calgui, el sistema de finançament.**
- c) La forma de gestió.**
- d) Les mesures que s'han d'adoptar per establir i mantenir el servei.**
- e) Les formes d'intervenció municipal en la prestació, quan calgui.**



f) Els criteris i els sistemes de coordinació amb els serveis municipals de la mateixa naturalesa o anàloga.”

Així, la creació del servei requereix donar compliment als requisits abans relacionats, entre ells la determinació de la forma de gestió, el cost econòmic de creació i funcionament, i el sistema de finançament,...

La voluntat del Consell Comarcal del Maresme és portar a terme la **prestació d'aquest servei de forma DIRECTA**, amb la voluntat de garantir la deguda qualitat del servei i el control del mateix per part del Consell Comarcal del Maresme.

No obstant, tenint en compte que es tracta d'un projecte innovador, del que ara mateix no podem tenir certesa respecte del volum d'habitatges que haurà de gestionar ni de les despeses i/o ingressos que comportarà aquesta gestió, es considera que resta motivada la creació del servei, però tenint en compte que molts aspectes s'hauran d'anar determinant en funció de la seva evolució i les necessitats de la comarca i en atenció a les delegacions de competències futures que puguin venir dels ajuntaments i/o altres administracions.

Per tant, al tractar-se un projecte incipient, que necessita evolucionar, la necessitat de creació d'un ens per gestionar aquest habitatge dependrà molt del volum d'habitatges a gestionar, essent que seran aquests aspectes els que condicionaran de forma ineludible la seva creació i la necessària estabilitat pressupostària i sostenibilitat financera que la seva creació ha de contemplar.

5. ANÀLISIS I EVOLUCIÓ DEL SERVEI. LA CREACIÓ D'UN ENS

Per tant, cal partir de la idea de que els recursos amb els que ha d'estar dotat aquest servei caldrà que siguin sempre proporcionals a les seves necessitats i ingressos.

D'aquesta forma, tenint en compte que inicialment només caldria gestionar el lloguer de 3 habitatges, 6 pàrquings i 3 trasters s'aconsella que el servei es presti de forma directa amb personal de la mateixa àrea d'habitatge del Consell Comarcal.

En tot cas, si fos necessari, en cas que incrementés el parc d'habitatges, actualment molt reduït, seria possible la creació d'un programa per satisfer la necessitat de personal per aquest projecte, que permetria la contractació de 1 o més funcionaris interins per programa (3 anys), per portar a terme les tasques necessàries per portar a terme l'execució de les competències delegades en aquest sentit.

En aquest sentit, ens hauríem de plantejar la creació d'un ens gestor de l'habitatge en cas que el volum d'habitatges a gestionar i/o activitats a portar a terme dintre de l'àmbit d'activitat del servei no permeti la seva prestació directa per personal del Consell Comarcal del Maresme, no abans.



Trobats en aquest supòsit, en cas de comptar amb un nombre de delegacions de competències i parc immobiliari a gestionar tan gran que no permeti la seva gestió de forma directa pel personal del Consell Comarcal del Maresme, si s'ha de crear un ens que gestioni aquest parc, l'opció més adient inicialment seria la creació d'un organisme autònom, essent que a priori la participació privada no es considera essencial i que la resta de formes de prestació directa requereixen de justificació respecte per què es consideren més sostenibles i eficients que la resta, essent que jurídicament a dia d'avui, en l'estat en que es troba aquest projecte, no trobem arguments per rebutjar la forma de gestió del servei via organisme autònom.

Cal tenir en compte que aquest organisme seria poder adjudicador i tindria la possibilitat de realitzar contractacions de serveis en base a la LCSP, així com subscriure convenis amb altres administracions i/o subjectes privats.

A banda de l'exposat, caldrà analitzar la seva estabilitat pressupostària i sostenibilitat financera, tal i com s'analitzarà a continuació.

6. VIABILITAT ECONÒMICA I SOSTENIBILITAT FINANCERA

La forma de gestió dels serveis públics s'ha d'escollir seguint els principis d'eficiència, eficàcia i economia, sempre respectant els principis d'estabilitat pressupostària i sostenibilitat financera que marca la LOEPSF.

En el cas d'escollir la forma de gestió directa, és a dir, gestió per la pròpia Administració, es pot triar entre la gestió per la pròpia entitat o per la creació d'un ens al qual li sigui encomanada la gestió.

Si és la voluntat de l'Administració que es crei un ens diferenciat per tal de gestionar un servei que sigui delegat per la mateixa s'haurà d'acreditar la conveniència d'aquest fet acreditant que es compleixen els principis anteriorment esmentats.

En el cas que ens ocupa, la creació d'un ens que gestioni l'Habitatge Social i Assequible de la comarca del Maresme per part del Consell Comarcal del Maresme, ha d'estar degudament justificada.

En cap cas seria adequat fundar un ens dependent del Consell Comarcal sense que s'acrediti, de forma fefaent, que la seva existència respon a una necessitat organitzativa i d'eficiència econòmica real.

Tenint en compte aquests preceptes, abans de la creació de l'ens en qüestió s'han d'establir un seguit d'objectius mínims a complir, perquè es pugui garantir la seva estabilitat.



Aquests objectius hauran d'estar estretament vinculats al servei de gestió de l'Habitatge Social i Assequible de la comarca.

És per això que es proposen els següents:

-Al tractar-se d'un servei que serà prestat, inicialment, pel Consell Comarcal del Maresme, s'haurà d'arribar a un punt en que el propi servei es configuri com una àrea del propi Consell.

És a dir, el volum de feina associat al servei ha de ser suficient perquè existeixi un número determinat de treballadors públics que hi dediquin el 100% de la seva jornada.

En aquest cas, es considera que per tal de tenir entitat pròpia i un cos suficientment ample i experimentat faria falta un volum de com a mínim 5 treballadors a jornada completa amb dedicació al servei. Si en algun moment s'arribés a aquesta xifra es podria començar a plantejar la creació d'un ens al voltant del servei però en cap cas seria factible crear aquesta entitat sense prèviament disposar d'un personal fix, a temps complet i amb experiència prèvia, que es pogués subrogar.

-Un factor bàsic per la creació d'un ens públic és l'acreditació que la forma de gestió del servei a través del propi ens és més sostenible i eficient que si el servei és gestionat per la pròpia administració.

Per aquest motiu, el servei en qüestió ha de demostrar que genera els suficients ingressos (independentment de si el seu origen és de mercat) per sufragar les despeses en les que incorri.

Segons el conveni que actualment està en procés d'aprovació per la delegació de competències amb l'Ajuntament de Montgat, aquest es compromet a finançar la prestació del servei per part del Consell Comarcal del Maresme a través del Preu Públic d'Assistència Tècnica i formativa que regula l'ordenança número 4.

Si es reproduís aquest model de finançament del servei per la resta d'Ajuntaments que deleguessin competències, es produiria la vinculació de l'origen del finançament amb les hores de personal que exigeix el servei per ser operatiu.

Aquest model de finançament només podria ser operatiu sempre que la resta de despeses del servei, que no són de personal, fossin sufragades de forma complementària, sense arribar a tenir en compte les despeses indirectes vinculades al servei.

El fet que el servei no es pugui finançar amb els ingressos que generi la gestió del mateix impedeix que sigui sostenible la seva existència diferenciada en forma d'ens sense un volum d'hores de personal enorme.

Per tant, tenint en compte el tipus de finançament del qual gaudiria el possible ens, agafant com a referència el finançament previst pel servei que posa en marxa el Consell Comarcal del Maresme, s'haurà d'arribar al punt suficient d'hores de feina finançades per tal de poder sufragar el conjunt de despeses indirectes vinculades a la creació.

**DOCUMENTS**

TIPUS: Projecte
NOM: TD99-010 PROJECTE ESTABLIMENT DEL SERVEI_DEFINITIU
UNITAT: Servei oficina d'habitatge
ORIGEN: Administració
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: dbb5a185-152c-412c-91e3-68377a8d1dae
IDENTIFICADOR: ES_L06090038_2023_000000000000000000000000041445
ESTAT D'ELABORACIÓ: Signat/validat

REFERÈNCIES

EXPEDIENTS: CCM-1274-0002/2023 - 07/03/2023 09:42
SIGNATURES
CERTIFICAT D'ENTITAT: 13/03/2023 13:17
Anna Del Clot Trias : 13/03/2023 13:19
OLGA MARIA LARA SORROCHE : Directora de Serveis a les Persones - 13/03/2023 13:30



En cas que el tipus de finançament canviés, aquest hauria de ser suficient, tenint en compte la matriu de costos de la que disposa el Consell Comarcal del Maresme, per finançar les pròpies despeses indirectes que generi i que en cap cas fossin majors de les que tindria el servei dins del Consell Comarcal del Maresme.

En cas d'avançar-nos i haver de recomanar la forma jurídica que hauria d'adoptar l'ens, si mai s'arribés a crear. Tenint en compte el servei que prestaria l'ens i l'estructura de finançament que molt probablement tindria, no es troben motius pels quals la figura jurídica que hauria de tenir no sigui la d'Organisme Autònom Local.

7. ALTRES FORMES DE GESTIÓ DIRECTA DEL SERVEI PÚBLIC

A. ORGANISME AUTÒNOM

Els organismes autònoms realitzen activitats fonamentalment administratives i se sotmeten plenament al dret públic.

Les seves principals característiques són:

- Els organismes autònoms són entitats de dret públic, amb personalitat jurídica pròpia, tresoreria i patrimoni propis i autonomia en la seva gestió, que desenvolupen activitats pròpies de l'Administració Pública, tant activitats de foment, prestacionals, de gestió de serveis públics o de producció de béns d'interès públic, susceptibles de contraprestació, en qualitat d'organitzacions instrumentals diferenciades i dependents d'aquesta.
 - Els organismes autònoms depenen de l'Administració Local a la qual correspon la seva adreça estratègica, l'avaluació dels resultats de la seva activitat i el control d'eficàcia.
 - Els organismes autònoms locals es regiran pel que es disposa la Llei 7/1985 de es Bases del Règim Local, la Llei 40/2015, en la seva llei de creació, els seus estatuts, la Llei de Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, la Llei 9/2017 de Contractes del Sector Públic, el Reglament de Béns de les Entitats Locals, i la resta de les normes de dret administratiu general i especial que li sigui aplicable.
- A falta de norma administrativa, s'aplicarà el dret comú.
- En els organismes autònoms locals haurà d'existir un consell rector, la composició del qual es determinarà en els seus estatuts.
 - El personal al servei dels organismes autònoms serà funcionari o laboral, i es regirà pel que es preveu en el Reial decret legislatiu 5/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de l'Estatut Bàsic de l'Empleat públic i per la normativa laboral.
 - El nomenament dels titulars dels òrgans dels organismes autònoms es regirà per les normes aplicables a l'Administració. El titular del màxim òrgan de direcció de l'organisme tindrà



atribuïdes, en matèria de gestió de recursos humans, les facultats que li assigni la legislació específica.

La contractació dels organismes autònoms s'ajustarà al que es disposa en la legislació sobre contractació del sector públic. El titular del màxim òrgan de direcció de l'organisme autònom serà l'òrgan de contractació.

- Els organismes autònoms tindran, per al compliment dels seus fins, un patrimoni propi, diferent del de l'Administració Pública, integrat pel conjunt de béns i drets dels quals siguin titulars.
- Els organismes autònoms aplicaran el règim pressupostari, econòmic- financer, de comptabilitat, i de control establert per la Llei 47/2003, de 26 de novembre, General Pressupostària.

L'article 85 de la LBRL determina les diferents formes de gestió dels serveis públics i estableix que l'entitat pública empresarial local i la societat mercantil local, només es faran servir quan resultin més sostenibles i eficients que la resta, motivant aquest extrem mitjançant memòria justificativa elaborada a l'efecte.

Per tant, en cas d'haver-se de crear un ens per la gestió de l'habitatge social i/o assequible que tingui encomanada el Consell Comarcal del Maresme en virtut dels convenis de delegació de competències dels ajuntaments, es considera que un organisme autònom seria l'opció més adient, essent que resulta una opció perfectament viable i preferent a l'ordenament jurídic, tenint en compte que la resta de formes de gestió directa diferents de la gestió per la pròpia administració i/o per un organisme autònom requereixen que es justifiqui perquè aquestes resulten més eficients i econòmicament més sostenibles que les anteriors (entitat pública empresarial local i societat mercantil local).

A hores d'ara, no comptem amb arguments que justifiquin aquest extrem.

B. ENTITAT PUBLICA EMRESARIAL

- Les entitats públiques empresarials locals realitzen activitats de prestació de serveis o producció de béns susceptibles de contraprestació econòmica i, tot i que són regits en general pel Dret privat, els resulta aplicable el règim del dret públic en relació amb l'exercici de potestats públiques i amb determinats aspectes del seu funcionament.
- Les entitats públiques empresarials són entitats de Dret públic, amb personalitat jurídica pròpia, patrimoni propi i autonomia en la seua gestió, que es financen majoritàriament amb ingressos de mercat i que juntament amb l'exercici de potestats administratives desenvolupen activitats prestacionals, de gestió de serveis o de producció de béns d'interès públic, susceptibles de contraprestació.



- Les entitats públiques empresarials depenen de l'Administració Local o d'un Organisme autònom vinculat o dependent d'aquesta, al qual li correspon la direcció estratègica, l'avaluació dels resultats de la seua activitat i el control d'eficàcia.
- En les entitats públiques empresarials locals haurà d'existir un consell d'administració, la composició de la qual es determinarà en els seus Estatuts. El secretari del Consell d'Administració, que ha de ser un funcionari públic al qual s'exigeixi per al seu ingrés titulació superior, exercirà les funcions de fe pública i assessorament legal dels òrgans unipersonals i col·legiats d'aquestes entitats.
- Les entitats públiques empresarials es regeixen pel Dret privat, excepte en la formació de la voluntat dels seus òrgans, en l'exercici de les potestats administratives que tinguin atribuïdes i en els aspectes específicament regulats per a les mateixes en la Llei, en la seua norma de creació, els seus estatuts, la Llei de Procediment Administratiu Comú, la Llei 9/2017, de 8 de novembre de 2017 de Contractes del Sector Públic, el Reglament de Béns de les Entitats Locals, de 3 de novembre, i la resta de normes de dret administratiu general i especial que li siguin aplicable.
- Les potestats administratives atribuïdes a les entitats públiques empresarials només poden ser exercides per aquells òrgans d'aquestes als quals els estatuts se'ls assigni expressament aquesta facultat.
- El personal de les entitats públiques empresarials es regeix pel Dret Laboral, amb l'excepció relativa als funcionaris públics de l'Administració que hi prestin serveis, els qui es regiran pel que es preveu en el Reial decret legislatiu 5/2015, de 30 d'octubre i altra normativa reguladora dels funcionaris públics o per la normativa laboral.
- La norma de creació de cada entitat pública empresarial haurà de determinar les condicions conforme a les quals, els funcionaris podran cobrir destins en la referida entitat, i establirà, així mateix, les competències que a la mateixa corresponguin sobre aquest personal que, en tot cas, seran les que tinguin legalment atribuïdes els Organismes autònoms.
- La contractació de les entitats públiques empresarials es regeix per les previsions contingudes sobre aquest tema en la legislació de contractes del sector públic.
- Les entitats públiques empresarials tindran, per al compliment dels seus fins, un patrimoni propi, diferent del de l'Administració Pública, integrat pel conjunt de béns i drets dels quals siguin titulars.
- Les entitats públiques empresarials es finançaran majoritàriament amb ingressos de mercat.
- Les entitats públiques empresarials aplicaran el règim pressupostari, econòmic-financer, de comptabilitat, i de control establert per la Llei 47/2003, de 26 de novembre, General Pressupostària.



D'acord amb aquesta Llei, les entitats públiques empresarials elaboraran un pressupost d'explotació que detallarà els recursos i dotacions anuals corresponents. Així mateix, formaran un pressupost de capital amb el mateix detall. Els pressupostos d'explotació i de capital s'integraran en els Pressupostos de l'Administració. D'altra banda, formularan anualment un programa d'actuació pluriennal.

Disposicions comunes als ORGANISMES AUTÒNOMS i ENTITATS PÚBLIQUES EMPRESARIALES

La seva creació, modificació, fusió i supressió correspondrà al Ple de l'entitat local, qui aprovarà els seus estatuts.

Hauran de quedar adscrites a una Regidoria, Àrea o òrgan equivalent de l'entitat local, si bé, en el cas de les entitats públiques empresarials, també podran estar-lo a un organisme autònom local.

El titular del màxim òrgan de direcció dels mateixos haurà de ser un funcionari de carrera o laboral de les Administracions públiques o un professional del sector privat, titulats superiors en tots dos casos, i amb més de cinc anys d'exercici professional en el segon.

La determinació i modificació de les condicions retributives, tant del personal directiu com de la resta del personal, hauran d'ajustar-se en tot cas a les normes que sobre aquest tema aprovi el Ple o la Junta de Govern, segons correspongui.

Estaran sotmesos a controls específics sobre l'evolució de les despeses de personal i de la gestió dels seus recursos humans per les corresponents regidories, àrees o òrgans equivalents de l'entitat local. E

l seu inventari de béns i drets es remetrà anualment a la regidoria, àrea o òrgan equivalent de l'entitat local.

Caldrà l'autorització de la regidoria, àrea o òrgan equivalent de l'entitat local a la qual es troben adscrits, per a celebrar contractes de quantia superior a les quantitats prèviament fixades per aquella. Estaran sotmesos a un control d'eficàcia per la regidoria, àrea o òrgan equivalent de l'entitat local a la qual estiguin adscrits.

C. SOCIETAT MERCANTIL LOCAL

La societat mercantil local es regirà íntegrament, qualsevol que sigui la seua forma jurídica, per l'ordenament jurídic privat, excepte les matèries en què els sigui aplicable la normativa pressupostària, comptable, de control financer, de control d'eficàcia i contractació, i sense perjudici de l'assenyalat en l'apartat següent d'aquest article.

– La creació d'una societat mercantil local o l'adquisició d'aquest caràcter de forma sobrevinguda serà autoritzada mitjançant acord del Ple de l'Ajuntament.



- Hauran d'aprovar i presentar a l'entitat local de la qual depenguin un programa anual d'actuació, inversió i finançament (PAIF) i una previsió de despeses i ingressos.
- Les societats mercantils formularan i rendiran els seus comptes d'acord amb els principis i normes de comptabilitat recollits en el Codi de Comerç i el Pla General de Comptabilitat i disposicions que el desenvolupen.
- El personal de les societats mercantils, inclòs el que tingui condició de directiu, es regirà pel Dret laboral, així com per les normes que li siguin aplicable en funció de la seua adscripció al sector públic, incloent sempre entre les mateixes la normativa pressupostària, especialment el que s'estableixi en les Lleis de Pressupostos.

D. FUNDACIÓ

Si bé no estan contemplades a la LBRL com una forma de gestió dels serveis públics, part de la doctrina recolza que poden configurar-se com a tal, pel que analitzarem de igual forma aquesta naturalesa.

- Són fundacions les organitzacions constituïdes sense fi de lucre que, per voluntat dels seus creadors, tenen afectat de manera duradora el seu patrimoni a la realització de fins d'interès general.
- Les fundacions es regeixen per la voluntat del fundador, pels seus estatuts i, en tot cas per la Llei.
- Les fundacions tenen personalitat jurídica des de la inscripció de l'escriptura pública de la seva constitució en el corresponent registre de fundacions.
- Les fundacions han de perseguir fins d'interès general i beneficiar a col·lectivitats genèriques de persones.
- Podran desenvolupar activitats econòmiques l'objecte de les quals aquest relacionat amb els fins fundacionals o siguin complementàries o accessòries a aquestes.
- Poden constituir fundacions les persones físiques i les persones jurídiques, essent aquestes públiques o privades. Les persones jurídic-públiques tindran capacitat per a constituir fundacions, llevat que les seves normes reguladores estableixin el contrari.
- En l'escriptura de constitució de la fundació s'haurà de determinar la dotació, la seva valoració i la realitat de la seua aportació.
- La valoració pot consistir en béns i drets de qualsevol classe.
- Ha de ser adequada i suficient per al compliment dels fins fundacionals. Es presumeix suficient la dotació si el seu valor és igual o superior 30.000 euros, podent ser inferior sempre que el Protectorat ho consideri necessari.



- La dotació fundacional es podrà materialitzar en diners i/o en bens i drets però no serà disponible per al finançament de les activitats ordinàries de la funció.
- En tota fundació haurà d'existir, amb la denominació de Patronat, un òrgan de govern i representació d'aquesta, que adoptarà els seus acords per majoria en els termes establerts en els Estatuts. Mínim de tres patrons.
- Correspon al Patronat complir els fins fundacionals i administrar amb diligència els béns i drets que integren el patrimoni de la fundació, mantenint el rendiment i utilitat d'aquests.
- Hauran de portar la comptabilitat d'acord amb el Pla General Comptable i a les disposicions de l'adaptació sectorial de l'antic Pla General Comptable a Entitats sense ànim de lucre, sempre que aquestes últimes no contradiguin al primer.
- A la realització dels fins fundacionals haurà de ser destinat, almenys, el 70% dels resultats de les explotacions econòmiques que es desenvolupen i dels ingressos que s'obtinguin per qualsevol altre concepte, deduïts les despeses realitzades, per a l'obtenció de tals resultats o ingressos, havent de destinar la resta a incrementar bé la dotació o bé les reserves segons acord del Patronat.
- Els patrons podran contractar amb la fundació, ja sigui en nom propi o d'un tercer, prèvia autorització del Protectorat que s'estendrà al supòsit de persones físiques que actuen com a representants dels patrons

De l'exposat anteriorment s'arriba a les següents

CONCLUSIONS

En la situació actual es considera que la forma més adient de prestació del servei de gestió de l'habitatge social i/o assequible del Maresme és mitjançant la **prestació directa per la pròpia administració** resultant pertinent la creació del Servei d'Habitatge, donant compliment als requisits que preveu el ROAS a l'efecte.

En tot cas, si fos necessari, mitjançant la creació d'un programa es podria satisfer la necessitat de personal per aquest projecte, via la contractació de 1 o més funcionaris interins per programa (3 anys) per l'execució de les tasques que se'n derivin.

Només en el cas que el volum d'habitatges a gestionar i/o activitats a portar a terme dintre de l'àmbit d'activitat del servei no permeti la seva prestació directa per personal del Consell Comarcal del Maresme, és quan ens hauríem de plantejar la creació d'un ens gestor de l'habitatge a l'efecte.



Cal tenir en compte que **la creació d'un ens està subjecta als principis d'estabilitat pressupostària i sostenibilitat financera que marca la LOEPSF, pel que només es podria crear en cas que econòmicament aquesta creació fos viable.**

Trobats en aquest supòsit, si es compleixen els criteris d'estabilitat pressupostària i sostenibilitat financera, es consideraria **l'opció més adient la creació d'un organisme autònom**, essent que **no es considera determinant la participació privada en l'esmentat ens i que la resta de formes de prestació directa requereixen d'una justificació respecte de per què resulten aquestes més eficients i econòmicament més sostenibles que les altres (prestació directa per pròpia administració o mitjançant organisme autònom), essent que jurídicament a dia d'avui no comptem amb arguments feaents que recolzin aquesta postura.**

Aquest organisme autònom com a poder adjudicador tindria la possibilitat de realitzar contractacions de serveis en base a la LCSP, així com subscriure convenis amb altres administracions i/o subjectes privats.

Tot i això, al tractar-se d'un projecte pioner i que actualment es troba en estat de gestació, les consideracions plasmades en aquest informe podrien ser objecte d'una revisió en el futur, en funció de l'experiència, coneixements i necessitats que ens posi de manifest l'experiència, a través de la gestió directa del servei per la pròpia administració.

3.2. GESTIÓ DIRECTA I LA DELEGACIÓ DE COMPETÈNCIES

Perquè el Consell Comarcal pugui prestar el servei de gestió de l'habitatge social i/o assequible del Maresme, tal i com es conclou en l'informe de Secretaria i d'Intervenció, aquesta ha de ser per prestació directa per la pròpia administració.

L'article 252 del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i règim local de Catalunya, defineix la gestió directa d'un servei de la següent manera:

*«252.1 En la gestió directa per l'ens local mateix, aquest assumeix i centralitza el servei, i exerceix de manera exclusiva les potestats de direcció i de gestió.
252.2 Els mitjans personals i materials del servei s'adscriuen i s'integren en el pressupost de l'ens local, d'acord amb el principi d'unitat pressupostària.»*

En aquest sentit i per fer-ho, els ajuntaments que estiguin interessats han de signar amb el Consell Comarcal un conveni de delegació de competències per possibilitar al Consell Comarcal a la gestió dels habitatges que es recullen en el conveni.

La Llei 40/2015 d'1 d'octubre, de Règim Jurídic del Sector Públic dedica el Capítol Sisè del seu Títol Preliminar a la regulació dels Convenis signats entre dues o més Administracions públiques.

La signatura de l'eina de col·laboració interadministrativa que implica aquest instrument, necessàriament haurà de millorar l'eficiència de la gestió pública, facilitar l'ús conjunt de medis

**DOCUMENTS**

TIPUS: Projecte
NOM: TD99-010 PROJECTE ESTABLIMENT DEL SERVEI_DEFINITIU
UNITAT: Servei oficina d'habitatge
ORIGEN: Administració
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: dbb5a185-152c-412c-91e3-68377a8d1dae
IDENTIFICADOR: ES_L06090038_2023_000000000000000000000000041445
ESTAT D'ELABORACIÓ: Signat/validat

REFERÈNCIES

EXPEDIENTS: CCM-1274-0002/2023 - 07/03/2023 09:42
SIGNATURES
CERTIFICAT D'ENTITAT: 13/03/2023 13:17
Anna Del Clot Trias : 13/03/2023 13:19
OLGA MARIA LARA SORROCHE : Directora de Serveis a les Persones - 13/03/2023 13:30



i serveis públics, contribuir a la realització d'activitats d'utilitat pública, a més de respectar la legislació d'estabilitat pressupostària i sostenibilitat financera.

El Consell Comarcal va néixer amb el propòsit de donar suport i assistència als municipis que acobla en raó de la seva proximitat territorial i coneixement, en aquest sentit presta assistència tècnica, jurídica i econòmica als municipis de la comarca, a l'empara d'allò previst a l'apartat a) de l'article 28.1 del Decret Legislatiu 2/2000, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de l'organització comarcal de Catalunya. La mateixa norma comprèn a l'article 25.1 c) que a la comarca li correspon l'exercici de les competències que li puguin delegar o bé encarregar els municipis de la comarca i que aquesta delegació de competències haurà d'acompanyar-se de la transferència de recursos necessàries per exercir dites competències delegades.

L'Ajuntament en virtut de l'article 84.2 sobre competències locals de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya pot exercir la competència per a la planificació, la programació i la gestió d'habitatge públic i la participació en la planificació en sòl municipal de l'habitatge de protecció oficial.

L'article 25.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril reguladora de les bases de règim local amb les modificacions incorporades per la Llei de Racionalització i Sostenibilitat de l'Administració Local determina que el municipi exerceix com a competències pròpies la promoció i gestió de l'habitatge de protecció pública amb criteris de sostenibilitat financera. En el mateix sentit el Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei municipal de règim local de Catalunya en el seu article 66.3 determina com a competències pròpies del municipi l'ordenació, la gestió, l'execució i la disciplina urbanístiques; la promoció i la gestió d'habitatges [...] Afegint a l'article 71.1.d) el municipi per a la gestió dels seus interessos també pot exercir activitats complementàries de les pròpies d'altres administracions públiques i, en particular les relatives a l'habitatge.

La Llei del dret a l'habitatge social al seu article vuitè sobre competències locals determina que els ens municipals que requereixin suport en l'exercici de les seves competències en matèria d'habitatge podran concertar la col·laboració d'altres administracions supralocals.

4. ESTUDI D'HABITATGE: L'HABITATGE EN EL MARC D'UNA POLÍTICA SOCIAL URBANA AL MARESME

El Consell Comarcal, per la possible creació de l'ens de gestió d'habitatge de lloguer social i assequible del Maresme, va encarregar un estudi d'habitatge *L'habitatge en el marc d'una política social urbana al Maresme* a l'empresa Estratègies de Qualitat Urbana (EQU) que permetés conèixer, entre d'altres, el parc d'habitatges públic a la comarca del Maresme, el número d'habitatges buits al territori, la demanda actual d'habitatge públic i el nombre de famílies amb ingressos baixos i que estan en risc d'exclusió social. L'objectiu de l'estudi és tenir un ampli

**DOCUMENTS**

TIPUS: Projecte
NOM: TD99-010 PROJECTE ESTABLIMENT DEL SERVEI_DEFINITIU
UNITAT: Servei oficina d'habitatge
ORIGEN: Administració
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: dbb5a185-152c-412c-91e3-68377a8d1dae
IDENTIFICADOR: ES_L06090038_2023_000000000000000000000000041445
ESTAT D'ELABORACIÓ: Signat/validat

REFERÈNCIES

EXPEDIENTS: CCM-1274-0002/2023 - 07/03/2023 09:42
SIGNATURES
CERTIFICAT D'ENTITAT: 13/03/2023 13:17
Anna Del Clot Trias : 13/03/2023 13:19
OLGA MARIA LARA SORROCHE : Directora de Serveis a les Persones - 13/03/2023 13:30



coneixement de les necessitats d'habitatge a la comarca per poder desenvolupar polítiques d'actuació i gestió d'habitatge al Maresme.

De l'estudi *L'habitatge en el marc d'una política social urbana al Maresme*, destaquen els capítols 2 "El parc d'habitatge", 4 "Els ingressos de les llars", 5 "Perfil dels que sol·liciten un Habitatge de Protecció Oficial", així com les conclusions i propostes, amb el següent contingut:

4.1 EL PARC D'HABITATGES: ANÀLISI DEL MARESME

4.1.1. EL PARC D'HABITATGES

Les dades oficials disponibles a dia d'avui indiquen que al Maresme hi ha un parc de 213.402 habitatges familiars. Aquestes es distribueixen en 166.198 habitatges principals, 24.198 habitatges secundaris (segones residències) i 22.040 habitatges vacants o buits. Concretament, aquests darrers es defineixen com: "Habitatge familiar que, sense trobar-se en estat ruïnós ni ser utilitzat com a residència principal o secundària, es troba deshabitat".

En termes relatius aquestes xifres suposen que un 77,9% dels habitatges són residència principal, un 11,3% segones residències i un 10,3 % habitatges buits³. Aquestes proporcions són molt similars a les del conjunt del país.

Existeix un alt nivell de consens en que la xifra d'habitatges buits que proporciona l'estadística oficial no és acurada en el sentit que ha quedat desactualitzada i no reflecteix la realitat. Els darrers anys l'evolució de l'economia i més concretament del mercat de l'habitatge han comportat una forta pressió sobre el parc d'habitatges que molt probablement ha reduït significativament el nombre d'aquests que està desocupat.

En tot cas, queda com a punt de partida per aquest estudi que el 2011 un de cada deu habitatges dels país (i també del Maresme) estava desocupat.

Els municipis del Maresme presenten configuracions diferents pel que fa al seu parc d'habitatges. Principalment, es pot apreciar que a alguns municipis de l'Alt Maresme les segones residències tenen una presència molt superior a la mitjana en detriment dels habitatges principals. Concretament, Sant Pol de Mar, Sant Vicenç de Montalt, Santa Susanna, Caldes d'Estrac i Pineda de Mar tenen menys d'un 65% d'habitatges principals i un 25% o més de segones residències.



Tipus d'habitatge (%)

Municipi	Principals	Segones residències	Buits	Total
Sant Pol de Mar	53,7 %	39,2 %	7,1 %	100,0 %
Sant Vicenç de Montalt	58,6 %	37,1 %	4,3 %	100,0 %
Santa Susanna	61,9 %	30,4 %	7,6 %	100,0 %
Caldes d'Estrac	63,2 %	25,0 %	11,8 %	100,0 %
Pineda de Mar	63,5 %	27,8 %	8,7 %	100,0 %
...

Font: Idescat, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE. 2011

En l'extrem oposat, Mataró, amb una dinàmica poblacional molt diferent, té un nombre de segones residències clarament inferior al de la resta de municipis de la província. Tant sol un 2,3% dels seus 54.310 habitatges apareixen com a segones residències al Cens.

Pel que fa al percentatge d'habitatges buits, les dades dels municipis del Maresme fluctuen entre el 21% i el 4%. S'aprecia que són els municipis d'interior de l'Alt Maresme es que tenen un major percentatge del parc d'habitatges que en el moment de fer el darrer Cens varen ser identificats com habitatges buits.

Tipus d'habitatge (%)

Municipi	Principals	Segones residències	Buits	Total
Arenys de Munt	73,7 %	5,6 %	20,7 %	100,0 %
Sant Iscle de Vallalta	76,9 %	--	19,2 %	100,0 %
Sant Cebrià de Vallalta	63,9 %	18,8 %	17,3 %	100,0 %
Tordera	74,2 %	9,6 %	16,2 %	100,0 %
...

Font: Idescat, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE. 2011

4.1.2 ELS HABITATGES BUITS

Com dèiem anteriorment, el nombre d'habitatges buits presents al Cens del 2011 es considera que no reflecteix la realitat del país. Els canvis pels que ha passat la societat la darrera dècada, en termes de crisi econòmica i de tensionament del mercat immobiliari, haurien provocat que aquesta estadística s'hagi descontextualitzat de manera especialment acusada. És a dir, es considera que una bona part d'aquests habitatges, sota la pressió del mercat i la crisi econòmica, haurien canviat el seu estatus i ja no estarien desocupats.

**DOCUMENTS**

TIPUS: Projecte
NOM: TD99-010 PROJECTE ESTABLIMENT DEL SERVEI_DEFINITIU
UNITAT: Servei oficina d'habitatge
ORIGEN: Administració
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: dbb5a185-152c-412c-91e3-68377a8d1dae
IDENTIFICADOR: ES_L06090038_2023_000000000000000000000000041445
ESTAT D'ELABORACIÓ: Signat/validat

REFERÈNCIES

EXPEDIENTS: CCM-1274-0002/2023 - 07/03/2023 09:42
SIGNATURES
CERTIFICAT D'ENTITAT: 13/03/2023 13:17
Anna Del Clot Trias : 13/03/2023 13:19
OLGA MARIA LARA SORROCHE : Directora de Serveis a les Persones - 13/03/2023 13:30



En aquest sentit, i pressionat per la necessitat de dur a terme polítiques d'habitatge basades en un coneixement detallat i actualitzat del parc d'habitatges de la ciutat, l'any 2019 l'Ajuntament de Barcelona va dur a terme un cens d'habitatges buits.

Concretament, l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHB) va identificar els pisos potencialment buits a partir de les dades del Padró Municipal, del consum d'aigua i de la titularitat del mateix per part d'una entitat financera i va comprovar presencialment la seva situació (en total 103.864 habitatges). És a dir, es va visitar el 12,6% dels habitatges de la ciutat. Els resultats obtinguts van posar de relleu que el nombre d'habitatges buits era 10.052, un 1,22 % del total del parc d'habitatges. Aquesta xifra difereix molt de la que proporciona el Cens per Barcelona, concretament a nivell censal consta que un 10,9% del parc d'habitatges familiars de la ciutat són habitatges buits.

Altrament, les dades recollides a partir d'un qüestionari enviat als ajuntaments de la comarca indicarien que efectivament el nombre d'habitatges buits reals (actualitzat) seria clarament inferior al que indica el cens. Ara bé, semblaria que als municipis més petits el percentatge d'habitatges buits s'hauria reduït però no en la mateixa mesura que a Barcelona ciutat.

Un escenari raonable seria el que apunta que el factor que caldria aplicar per obtenir el nombre actual d'habitatges buits estaria entre el 2 i el 5. És a dir, caldria reduir la xifra que dona el Cens dividint-la per entre 2 i 5 (essent Mataró un cas especial en el que caldria aplicar un factor divisor d'entre 8 i 11).

Aplicant aquest criteri, la xifra real d'habitatges buits de la comarca es situaria entre els 8.800 i els 3.800, clarament per sota dels 22.040 que indica el cens. En termes relatius el percentatge del parc d'habitatges que estaria buit es situaria entre el 2% i el 4%.

Sens dubte, per obtenir dades fiables sobre el nombre d'habitatges buits i, fins hi tot, per fer-ne un inventari caldria fer una operació de camp similar a la que s'ha fet al Maresme. Aquestes operacions tenen un cost important i que, en tot cas, van més enllà dels recursos destinats a aquest estudi.

4.1.3 EL PREU DE L'HABITATGE

El cost de l'habitatge és sens dubte una variable important a tenir en compte. Especialment si, com es deia a la introducció, els darrers anys, al conjunt del país ha pujat molt per sobre del que ho ha fet el poder adquisitiu de la població. Les dades més recents disponibles al portal de dades obertes de la Generalitat de Catalunya fan referència al període gener-setembre del 2022. Es tracta del preu mig dels lloguers signats i del cost per metre quadrat de les operacions de compra-venda d'habitatge.

Com era d'esperar els diferents municipis de la comarca presenten dades força diferents. Més en el cas del lloguer, degut a que en aquest cas les dades no estan ponderades pel factor metre



quadrat com si que passa en el cas de la compra. En tot cas, sembla clar que hi ha dos elements que juguen un paper força determinat en el cost de l'habitatge. La proximitat a Barcelona sembla que implica uns preus més alts i, igualment, els pobles “de muntanya” també tenen uns preus superiors als pobles de “mar” (especialment al baix maresme, on es dona manera més nítida la dicotomia entre pobles de “mar” i de “muntanya”).

Concretament, pel que fa al lloguer, els municipis on els contractes signats els tres primers trimestres del 2022 són per un import més elevat (sempre superiors als 1.000€) són majoritàriament pobles del baix maresme i de “muntanya”. Amb les excepcions de Sant Vicenç de Montalt i Santa Susanna. Els municipis amb lloguers més baixos serien, principalment, els de l'extrem nord de la comarca.

Lloguers més alts		Lloguers més baixos	
Municipi	Gen-set 2022	Municipi	Gen-set 2022
Sant Vicenç de Montalt	1.478	Pineda de Mar	598
Cabrils	1.391	Palafolls	586
Cabrera de Mar	1.285	Malgrat de Mar	579
Alella	1.226	Sant Iscle de Vallata	534
Premià de Dalt	1.080	Tordera	517
Santa Susanna	1.066		
Teià	1.049		
Tiana	1.035		

En relació amb la compra (en aquest cas les dades disponibles tenen en compte el preu per metre quadrat) cal tenir present que no es disposa de dades pels següents municipis: Cabrer de Mar, Santa Susanna, Caldes d'Estrac, Orrius, Sant Cebrià de Vallalta i Sant Iscle de Vallata.

En aquest cas el factor costa o interior no sembla jugar un paper rellevant, però si que queda clar que, amb l'excepció de Sant Pol de Mar, tots els municipis on el preu per metre quadrat ha superat els 3.000€ estan al baix maresme. Altre cop, els habitatges amb un preu inferior (amb l'excepció de Dosrius) es troben a l'alt maresme.

Cost m2 més alt (compra)

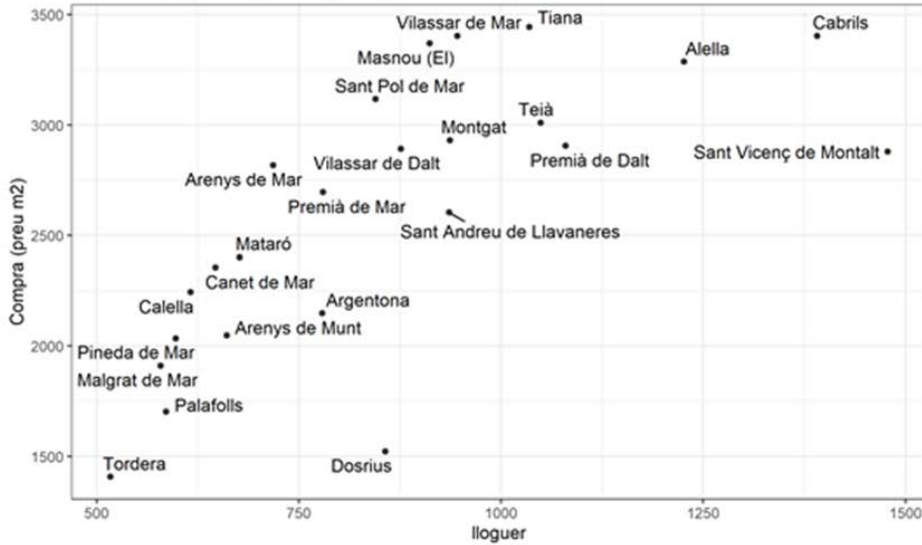
Municipi	gen-set 2022
Tiana	3.444
Vilassar de Mar	3.404
Cabrils	3.404
Masnou (El)	3.370
Alella	3.286
Sant Pol de Mar	3.117
Teià	3.010

Cost m2 més baix (compra)

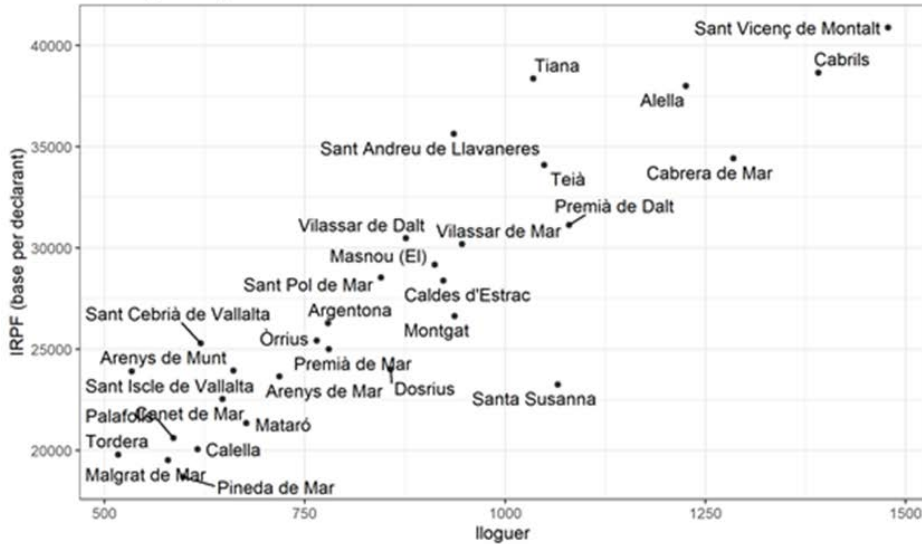
Municipi	gen-set 2022
Malgrat de Mar	1.911
Palafolls	1.703
Dosrius	1.523
Tordera	1.408



Cost habitatge compra i lloguer (gen-set 2022)



Cost lloguer i Irbp



Si es visualitzen en un gràfic de dispersió els cost per m2 de la compra d'habitatge i el cost del lloguer, s'observa, com era d'esperar, un alt nivell de correlació. Els municipis amb costos més alts de lloguer són també els municipis amb costos més alts de compra. De tota manera es pot observar també que a municipis com El Masnou, Vilassar de Mar i Tiana és la compra la que té



uns costos especialment alts. En canvi, a Dosrius el lloguer és més car del que cabria esperar en funció del cost de compra.

Altrament, si es posa en relació la base d'IRPF per declarant (un indicador del poder adquisitiu dels municipis i el cost del lloguer s'aprecia com els costos relacionats amb l'habitatge i els ingressos dels residents al municipi estan perfectament alineats. Els municipis més rics tenen els preus més alts i a l'inrevés. Quedaria pendent determinar si és la oferta d'habitatge qui condiona qui viu al municipi o si és el poder adquisitiu dels residents al municipi qui determina els preus de l'habitatge que es posa en lloguer.

Entrant al detall del gràfic de dispersió "base d'irpf per declarants i cost del lloguer", convé senyalar que l'alineació de les dues variables es trenca de manera significativa en el cas de Santa Susanna, En el sentit que els costos associats al lloguer semblarien estar clarament per sobre del que correspondria en funció dels ingressos de la seva població.

4.1.4 HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL

Els HPO estan originalment pensats per facilitar l'accés a la llar per a persones i famílies que no disposen d'habitatge, i que, en el règim de preu concertat, els ingressos de la unitat de convivència no superin 6,5 vegades l'Indicador de Renda de Suficiència de Catalunya (IRSC). És important retenir que hi ha diferents règims de qualificació, d'acord amb la capacitat econòmica de les unitats de convivència i la diferència entre àrees territorials segons si presenten o no demanda residencial forta i acreditada. Els possibles règims de qualificació dels HPO són:

- Règim especial: per a persones amb ingressos familiars ponderats que no superin 2,5 vegades l'IRSC, uns 19.917,5 € anuals.
- Règim general: per a persones amb ingressos familiars ponderats que no superin 5 vegades l'IRSC, en el cas d'habitatges situats en àrees de demanda residencial forta i acreditada, i 5,5 vegades l'IRSC a la resta del territori. Parlem d'uns ingressos de fins a 39.835 € o 43.818,5, en funció de cada cas.
- Preu concertat: Per a persones amb ingressos familiars ponderats que no superin 6,5 vegades l'IRSC, això és: 51.785,5 €.

El parc d'HPO vigent a Catalunya fins al 31 de desembre de 2021 és de 108.059 unitats. D'aquestes, a la província de Barcelona en trobem 71.620. Al Maresme en són 3.956. Però, i aquesta és la qüestió rellevant, la quantitat d'HPO vigent al Maresme és d'aproximadament l'1,9% del conjunt del seu parc immobiliari, uns 214.000 habitatges en total. Si confrontem la xifra d'HPO amb la d'habitatges principals, uns 167.000, el percentatge no millora massa: amb prou feines arriba a ser del 2,2. Aquesta pauta del 2% d'HPO en el país és una constant i constitueix el principal problema de l'accés popular a l'habitatge.



Pel que fa a la distribució d'HPO als diferents municipis del Maresme, el seu tret principal és que és molt desigual. Hi ha casos en que a 31 de desembre de 2021 no disposaven ni d'una sola unitat HPO: Òrrius, Sant Andreu de Llavaneres i Sant Vicenç de Montalt. Cinc municipis no arribaven ni a les 5 unitats: Arenys de Munt (2), Caldes d'Estrac (1), Dosrius (3), Sant Iscle de Vallalta (1), Santa Susanna (2). Uns altres deu municipis no arriben a les 100 unitats. Parlem de municipis densament poblats, com poden ser els casos de Premià de Mar (23), Argentona (84) o Malgrat de Mar (98). Per la banda dels més ben dotats, trobem Canet de Mar (317), Montgat (475) i Tiana (291).

En tot cas, és imprescindible dimensionar el volum d'HPO en funció de la dimensió del municipi per valorar les opcions que reals que la població de cada municipi té d'accedir a un HPO. La següent taula mostra els municipis on l'oferta és més alta i aquells en que és més baixa, utilitzant com indicador la població en funció dels HPO existents

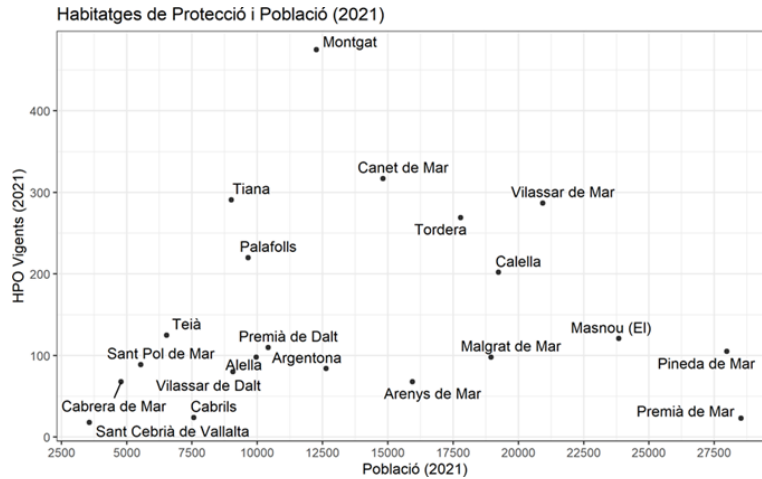
Habitatges de Protecció Oficial i població

Municipi	pob. 1/1/21	HPO Vigent 2021	Pobl/Vigent
Montgat	12.260	475	26
Tiana	9.009	291	31
Palafolls	9.646	220	44
Canet de Mar	14.810	317	47
Teià	6.532	125	52
...
Premià de Mar	28.523	23	1.240
Sant Iscle de Vallalta	1.438	1	1.438
Santa Susanna	3.650	2	1.825
Dosrius	5.685	3	1.895
Caldes d'Estrac	3.097	1	3.097
Arenys de Munt	9.191	2	4.596
Òrrius	779	0	--
Sant Andreu de Llavanera	11.150	0	--
Sant Vicenç de Montalt	6.523	0	--

Font: Idescat

Com es pot apreciar a la taula, si es té en compte la població dels municipis la situació de la comarca és encara més dispar. En quatre municipi hi ha un habitatge HPO per cada 50 a menys habitants. En canvi, al marge d'aquells que no tenen cap habitatge de protecció, hi ha municipis on n'hi ha un per casa, 1.000 habitants o més.

Una altra manera de visualitzar aquestes dades de manera molt gràfica és a partir d'un gràfic de dispersió on es poden intuir molt ràpidament quins municipis presenten una situació especialment favorable i quins especialment desfavorable. És a dir, quins es situarien per sota del nombre d'HPO que els tocaria en funció de la població i la situació de la resta de la comarca, i quins per sobre.



La interpretació del gràfic cal fer-la a partir del següent criteri. Els municipis que es situen per sobre de la diagonal que va de baix a dalt i d'esquerra dreta són els que tenen una oferta d'HPO per sobre de la mitjana. Els que estan per sota tenen una oferta per sota la mitjana.

És dir, Palafolls, Canet, Tiana i especialment Montgat tenen una oferta especialment alta. En l'extrem oposat trobaríem Arenys de Mar, Malgrat, Masnou, Pineda de Mar i especialment Premià de Mar, on l'oferta és clarament deficient.

4.1.5 SOL-LICITANTS D'HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL

En relació amb el nombre de sol·licitants d'un habitatge de protecció oficial, s'observa que, en bona mesura, són precisament els municipis amb un major nombre d'HPO en relació a la seva població els que presenten un nombre de sol·licitants més alt. Concretament, Montgat i Tiana són els municipis amb més HPO i també apareixen entre els que tenen un percentatge més alt de persones sol·licitant d'un habitatge d'aquestes característiques. S'observa la mateixa relació invertint els termes, en general, els municipis amb menys oferta d'HPO són també els que tenen menys sol·licitants.

En aquest sentit, les dades suggeririen que és la oferta (l'existència d'un parc d'HPO) la que generaria la demanda d'aquest tipus d'habitatge. Reforçaria aquesta hipòtesi el fet que no es detecti cap tipus de correlació entre el nivell de renda dels residents al municipi i el volum de sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial. Tot i que és evident que analitzat a nivell individual el disposar o no de recursos influirà en fer el pas de sol·licitar un habitatge d'aquestes característiques, queda clar també que analitzat a nivell municipal, no és el nivell de renda el que determina el volum d'aquestes sol·licituds.



Municipi	pob. 1/1/21	IRPF base per declarant	HPO Vigent 2021	Pob. / HPO vigent	Inscrits 2021	Inscrits per pob
Tiana	9.009	38.366	291	31	75	0,83%
Masnou (El)	23.848	29.180	121	197	196	0,82%
Montgat	12.260	26.640	475	26	97	0,79%
Cabrera de Mar	4.787	34.423	68	70	28	0,58%
Mataró	129.120	21.343	775	167	602	0,47%
Teià	6.532	34.106	125	52	22	0,34%
Vilassar de Mar	20.936	30.193	287	73	57	0,27%
...
Dosrius	5.685	24.000	3	1.895	0	0,00%
Sant Andreu de Llvaneres	11.150	35.633	0	--	0	0,00%
Sant Cebrià de Vallalta	3.570	25.294	18	198	0	0,00%
Sant Iscle de Vallalta	1.438	23.898	1	1.438	0	0,00%
Santa Susanna	3.650	23.256	2	1.825	0	0,00%

Font: Idescat

4.1.6 HABITATGES DE BORSSES DE LLOGUER SOCIAL

Al Maresme hi ha un total de 28 habitatges de borses de lloguer social. 9 a Mataró, 9 a Malgrat de Mar i 10 repartits entre set municipis més de la comarca. Hi ha 21 municipis que no tenen cap habitatge d'aquestes característiques. És veritat però, que els municipis que disposen d'aquests habitatges són precisament els que tenen una base d'irpf per declarant més baixa. I per tant, en aquest sentit, els pocs habitatges que hi ha semblaria que estan als municipis que més els necessiten.

Municipis amb habitatges de borses de lloguer social (2021)

Municipi	Base Irfp per declarant	Hab. borses lloguer social
Malgrat de Mar	19.515	9
Mataró	21.343	9
Tordera	19.795	2
Premià de Mar	24.999	2
Vilassar de Mar	30.193	2
Calella	20.063	1
Palafolls	20.610	1
Canet de Mar	22.535	1
Caldes d'Estrac	28.397	1
Mitj. municipis comarca	27.599	--

Font Borses de lloguer social: Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge i Agència de l'Habitatge de Catalunya 2021.

Font Bases IRPF per declarant Idescat 2019.



DOCUMENTS
TIPUS: Projecte
NOM: TD99-010 PROJECTE ESTABLIMENT DEL SERVEI_DEFINITIU
UNITAT: Servei oficina d'habitatge
ORIGEN: Administració
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: dbb5a185-152c-412c-91e3-68377a8d1dae
IDENTIFICADOR: ES_L06090038_2023_0000000000000000000000041445
ESTAT D'ELABORACIÓ: Signat/validat

REFERÈNCIES
EXPEDIENTS: CCM-1274-0002/2023 - 07/03/2023 09:42
SIGNATURES
CERTIFICAT D'ENTITAT: 13/03/2023 13:17
Anna Del Clot Trias : 13/03/2023 13:19
OLGA MARIA LARA SORROCHE : Directora de Serveis a les Persones - 13/03/2023 13:30



En tot cas, semblaria que la política social d'habitatge i la solidaritat urbana que es defineix al Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya passa, actualment, en gairebé la seva totalitat pels habitatges de protecció oficial. Les Borses de Lloguer Social tenen una presència testimonial. Convé recordar que el PTSHC estableix que el lloguer social haurà de ser del 7% l'any 2037. Actualment aquests 28 habitatges representen el 0,01% per al conjunt de la comarca.

4.1.7 QUOTA DE SOLIDARITAT URBANA

Com s'ha comentat a la introducció, el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya (PTSHC), que deriva de la Llei 18/2007 de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, estableix que els municipis del Maresme el 2037 hauran de disposar del 15% del parc d'habitatge per fer polítiques social d'habitatge. I més concretament, un 7% del parc d'habitatge haurà de ser habitatge de lloguer social.

Per concretar els números, això suposaria que treballant amb el parc d'habitatges actual (que és altament probable que amb el pas dels anys augmenti i per tant això que les xifres acabin sent més altes) el 2037 la comarca haurà de disposar de 32.010 habitatges per fer polítiques socials dels quals 14.938 hauran de ser habitatges de lloguer social. Actualment n'hi ha 3.984 i 28 respectivament.

Suposant un creixement uniforme en termes absoluts d'aquestes xifres d'aquí al 2037, els objectius que fixa el PTSHC suposa que anualment (i sense tenir en compte el previsible augment del parc d'habitatges) caldrà ampliar el nombre d'habitatges disponible per fer polítiques socials en 1.868 cada any d'aquí el 2037.

A la taula que es presenta a continuació hi apareix la concreció d'aquestes xifres per cadascun dels municipis. Concretament es mostra el parc d'habitatges familiars pel 2011 (última dada disponible), els habitatges HPO i de borses de lloguer social (és a dir els habitatges destinats a polítiques socials) i els objectius fixat pel PTSHC pel 2037 i el creixement anual absolut que impliquen.

Les dades mostren molt clarament, especialment si es té en compte els increments anuals, que assolir aquests objectius no serà possible sense un canvi molt significatiu (disruptiu fins i tot) en les polítiques d'habitatge aplicades. Una aproximació merament incrementalista de les polítiques actuals no sembla que hagi de ser suficient per arribar al 15% fixat per llei.



Habitatges per a polítiques social

municipi	Par hab	Habitatges disponibles per polítiques social				Objectius del PSHC	
		HPO Vinent	Borses llog. Social	Total abs.	Total %	Total 2037	Creixement anual
Alella	3.872	98	0	98	2,5 %	581	32
Arenys de Mar	8.475	68	0	68	0,8 %	1.271	80
Arenys de Munt	4.332	2	0	2	0,0 %	650	43
Argentera	5.411	84	0	84	1,6 %	812	49
Cabrera de Mar	2.264	68	0	68	3,0 %	340	18
Cabrils	3.087	24	0	24	0,8 %	463	29
Caldes d'Estrac	1.940	1	1	2	0,1 %	291	19
Calella	10.615	202	1	203	1,9 %	1.592	93
Canet de Mar	7.720	317	1	318	4,1 %	1.158	56
Dosrius	2.255	3	0	3	0,1 %	338	22
Malgrat de Mar	10.184	98	9	107	1,1 %	1.528	95
Masnou (El)	10.366	121	0	121	1,2 %	1.555	96
Mataró	54.310	775	9	784	1,4 %	8.147	491
Montgat	4.731	475	0	475	10,0 %	710	16
Orius	358	0	0	0	0,0 %	54	4
Palafolls	4.238	220	1	221	5,2 %	636	28
Pineda de Mar	16.355	105	0	105	0,6 %	2.453	157
Premià de Dalt	4.162	110	0	110	2,6 %	624	34
Premià de Mar	13.088	23	2	25	0,2 %	1.963	129
Sant Andreu de Llavaneres	5.796	0	0	0	0,0 %	869	58
Sant Cebrià de Vallalta	2.028	18	0	18	0,9 %	304	19
Sant Iscle de Vallalta	619	1	0	1	0,2 %	93	6
Sant Pol de Mar	3.697	89	0	89	2,4 %	555	31
Sant Vicenç de Montalt	3.549	0	0	0	0,0 %	532	35
Santa Susanna	1.978	2	0	2	0,1 %	297	20
Teià	2.478	125	0	125	5,0 %	372	16
Tiana	3.096	291	0	291	9,4 %	464	12
Tordera	8.459	269	2	271	3,2 %	1.269	67
Vilassar de Dalt	4.044	80	0	80	2,0 %	607	35
Vilassar de Mar	9.895	287	2	289	2,9 %	1.484	80
Comarca	213.402	3.956	28	3.984	1,9 %	32.010	1.868

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i de l'Idescat

4.2 INGRESSOS DE LES LLARS

4.2.1 LA BASE PER DECLARANT D'IRPF I LA RFBD

Per avaluar els ingressos de les llars del Maresme, és a dir, el poder adquisitiu de les persones i de les famílies que viuen als diferents municipis de la comarca, s'ha optat per tenir en compte els següents dos indicadors (obtinguts de l'Idescat per l'any 2019):

- ✓ La base per declarant en l'IRPF
- ✓ La Renda Familiar Bruta Disponible.

Per altra banda per tenir en compte no tant sols un indicador de tendència central pel que fa a ingressos i poder adquisitiu sinó també un indicador que mesuri les situacions més extremes pel que fa a la carència de mitjans materials, s'ha utilitzat també les dades relatives al nombre de prestacions de renda garantides a cada municipi (Font: Idescat, a partir de dades del Departament de Treball, Afers Socials i Famílies. 2021),

Pel que fa als dos primers casos es pot apreciar una distribució força paral·lela. És a dir, els municipis amb una base per declarant de l'IRPF alta són també en general els municipis amb una RFBD més alta.



Altrament la distribució territorial de les variables que descriuen el poder adquisitiu mostren que és a l'Alt Maresmes i Mataró on prenen els valors més baixos, i als municipis de "muntanya" del Baix Maresme on prenen els seus valors més alts.

També es pot identificar municipis on l'equilibri entre base per declarant de l'IRPF i RFBD no respon als criteris observats per la resta de municipis. És el cas de d'Arenys de Mar. Concretament, ocupa una posició en base a l'IRPF clarament inferior al que li correspon si el que s'utilitza per jerarquitzar els municipis és la RFBD.

Indicadors de poder adquisitiu dels municipis

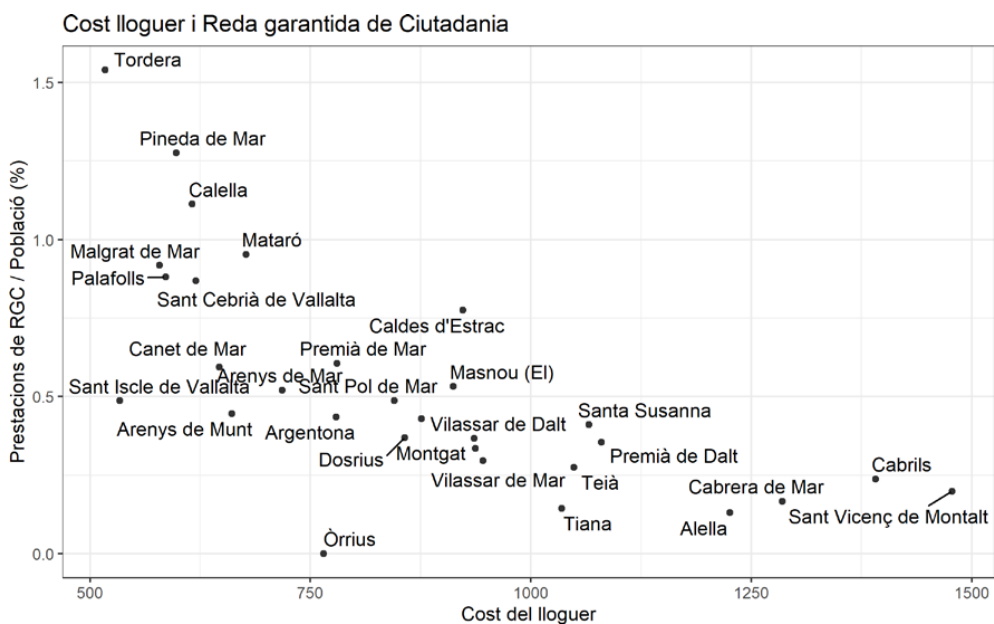
Municipi	pob. 1/1/21	IRPF		RFBD	
		Base per declarant 2019	Per habitant 2019	Índex	Cataluna=100
Pineda de Mar	27.974	18.692	14,8	81	
Malgrat de Mar	18.950	19.515	15,8	87	
Tordera	17.788	19.795	14,6	80	
Calella	19.236	20.063	15,4	85	
Palafolls	9.646	20.610	16,1	88	
Mataró	129.120	21.343	16,0	88	
Canet de Mar	14.810	22.535	17,1	94	
Santa Susanna	3.650	23.256	16,3	90	
Arenys de Mar	15.942	23.656	20,5	113	
Sant Iscle de Vallalta	1.438	23.898	17,7	97	
Arenys de Munt	9.191	23.936	18,5	101	
Dosrius	5.685	24.000	18,2	100	
Premià de Mar	28.523	24.999	18,8	104	
Sant Cebrià de Vallalta	3.570	25.294	17,7	97	
Òrrius	779	25.420	s.d	s.d	
Argentona	12.629	26.289	19,0	104	
Montgat	12.260	26.640	19,5	107	
Caldes d'Estrac	3.097	28.397	19,5	107	
Sant Pol de Mar	5.538	28.546	19,6	107	
Masnou (El)	23.848	29.180	20,8	114	
Vilassar de Mar	20.936	30.193	21,3	117	
Vilassar de Dalt	9.074	30.477	21,6	118	
Premià de Dalt	10.419	31.148	21,8	120	
Teià	6.532	34.106	25,5	140	
Cabrera de Mar	4.787	34.423	26,1	143	
Sant Andreu de Llaneres	11.150	35.633	21,8	120	
Alella	9.954	38.010	27,6	151	
Tiana	9.009	38.366	24,3	133	
Cabrils	7.567	38.666	27,6	151	
Sant Vicenç de Montalt	6.523	40.896	25,3	139	

Font: Idescat



Un element interessant a tenir en compte, tenint present l'objectiu d'aquest estudi, és la confluència o no del mapa que es dibuixa a partir de les dades de renda i de vulnerabilitat econòmica i del que es dibuixa a partir de les dades de preu del lloguer.

Concretament, a partir del nombre de prestacions de renda garantida de ciutadania i del preu dels lloguers signats entre gener i setembre del 2022 s'ha construït el següent gràfic de dispersió:



Com ja s'ha observat al posar en relació la base per declarant de l'irpf i el cost de lloguer, hi ha una relació en el sentit que el cost del lloguer als municipis baixa a mesura que baixa el nivell de renda i, en conseqüència augmenta el nombre de prestacions de renda garantida de ciutadania.

En aquest cas, els municipis que s'allunyen del que seria una relació lineal entre aquestes variables són els que tenen més prestacions. Tordera, Pineda i Calella, no es situen en una posició que mantingui una lògica lineal. Aquest fet indicaria que en aquests tres casos el preu del lloguer no modula a la baixa suficientment tenint en compte el volum de situacions de vulnerabilitat registrades. El mercat del lloguer presentaria una inelasticitat en el sentit que tindria un terra a partir del qual ja no baixaria el seu cost per molt que la demanda es precaritzés.

El cas d'Orrius també s'allunya d'un comportament lineal, però en aquest cas segurament es deu a la seva condició de municipi petit i al fet que no hi hagi registrada cap prestació de renda garantida de ciutadania.



4.2.2 INGRESSOS I IRSC

És important per a fixar les polítiques d'habitatge tenir present els nivells de renda de la població i en especial en relació amb l'IRSC. Aquest indicador fixa qui pot accedir als diferents tipus d'ajuts i en especial als diferents tipus d'HPO. Així doncs estimar el volum de població que amb uns ingressos per sota dels nivells d'IRSC que es fixen a les polítiques d'habitatge és un exercici bàsic per estimar quin és volum de població que potencialment podria accedir als habitatges d'HPO que es construeixin (p.e.). En aquest sentit és important estimar quanta gent estaria per sota del 0,89 IRSC i quanta entre el 0,89 i el 2,4.

Per estimar el volum de població amb ingressos anuals per sota el 0,89 de l'IRSC (fixat en 7.967,73€ el 2022) i entre el 0,89 i el 2,4 de l'IRSC s'ha utilitzat per una banda les dades de base per declarant de l'irpf pel 2019 i, per l'altre, la distribució per decils d'ingressos per unitat de consum extret de l'Enquesta de Condicions de Vida feta per l'Idescat el 2021.

És molt important senyalar que l'aproximació que es fa és susceptible de ser ponderada o a partir de l'aplicació de criteris tècnics que van més enllà dels objectius de l'estudi. Les dades que es presenten són només una primera aproximació a la dimensió del percentatge de població que es situaria en aquests nivells d'ingressos.

Concretament, l'estimació feta amb les dades considerades i sense entrar en un tractament avançat de les mateixes apuntarien a que pel conjunt del país al voltant d'un 9% de la població estaria per sota del 0,89 de l'IRSC i que un 42% estaria entre el 0,89 i el 2,4. Per baixar aquestes dades a nivell municipal s'ha aplicat un factor de ponderació en funció de la base de l'irpf per declarant de cadascun d'ell. De manera que s'ajusten en percentatge de la població per sota dels límits fixats en funció del nivell de renda de cada municipi.

Aproximació al volum de població per sota del 0,89 IRSC i entre el 0,89 i el 2,4

Municipi	pop. 1/1/21	<0,89 IRSC	> 0,89 IRSC < 2,40 IRSC
Alella	9.954	588	2.746
Arenys de Mar	15.942	1.514	7.065
Arenys de Munt	9.191	863	4.026
Argentona	12.629	1.079	5.036
Cabrera de Mar	4.787	312	1.458
Cabrils	7.567	440	2.052
Caldes d'Estrac	3.097	245	1.143
Calells	19.236	2.154	10.052
Canet de Mar	14.810	1.476	6.890
Dosrius	5.685	532	2.483
Malgrat de Mar	18.950	2.182	10.181
Masnou (El)	23.848	1.836	8.568
Mataró	129.120	13.591	63.426
Montgat	12.260	1.034	4.825
Orius	779	69	321
Palafolls	9.646	1.051	4.907
Pineda de Mar	27.974	3.362	15.690
Premià de Dalt	10.419	751	3.507
Premià de Mar	28.523	2.563	11.962
Sant Andreu de Llavaneres	11.150	703	3.281
Sant Cebrià de Vallalta	3.570	317	1.480
Sant Iscle de Vallalta	1.438	135	631
Sant Pol de Mar	5.538	436	2.034
Sant Vicenç de Montalt	6.523	358	1.672
Santa Susanna	3.650	353	1.645
Telà	6.532	430	2.008
Tiana	9.009	528	2.462
Tordera	17.788	2.019	9.421
Vilassar de Dalt	9.074	669	3.121
Vilassar de Mar	20.936	1.558	7.270
Total	459.625	43.149	201.363

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

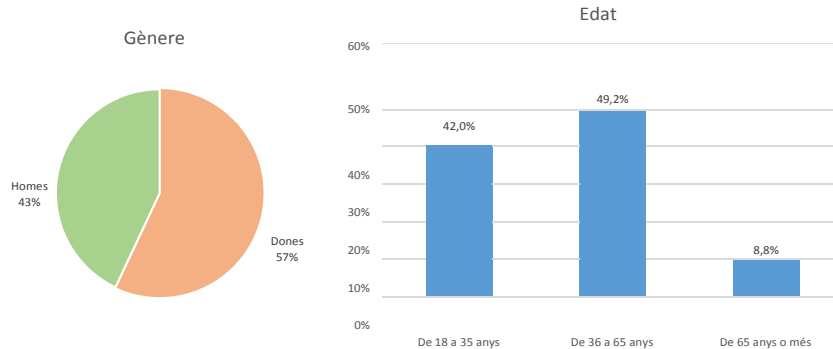


4.3 PERFIL DELS QUE SOL·LICITEN UN HABITATGE DE PROTECCIÓ OFICIAL

Al Maresme les dades de 2021 indiquen que hi ha 1.344 sol·licitants d'un Habitatge de Protecció Oficial. La distribució d'aquests inscrits per municipis i el seu pes poblacional ja ha estat descrita al primer apartat d'aquest document. En les properes línies es farà una breu descripció del seu perfil individual i de la seva unitat de convivència a partir de les dades que facilita l'Agència Catalana de l'Habitatge.

El gènere i l'edat

- Les dones representen el 57% de les sol·licituds registrades. Això representa sis punts percentuals per sobre del seu pes al conjunt de la població.
- L'edat mitjana del sol·licitant és de 41,3 anys. Més concretament, el 42% tenen entre 19 i 35 anys, el 49,2% tenen entre 36 i 65 anys i el 8,8% més de 65 anys



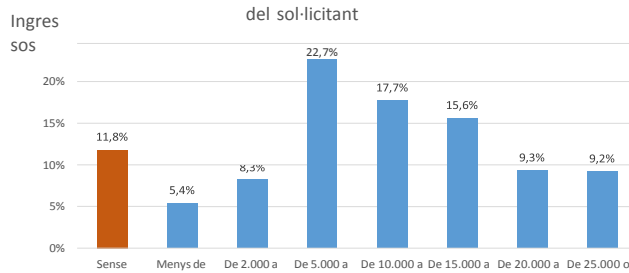
Disposa d'habitatge

- Tant sols un 3,3% dels sol·licitants ja disposa d'habitatge. El 96,7% no e té.



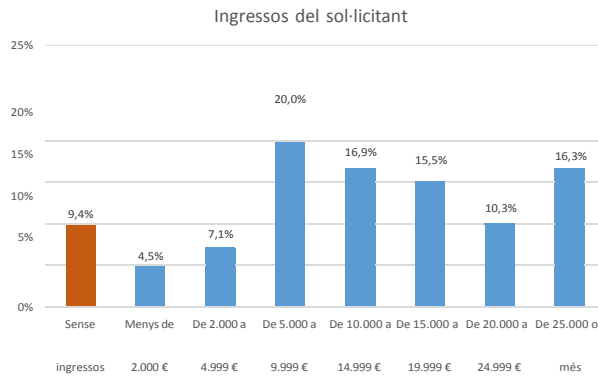
Ingressos del sol·licitant

- De mitjana els sol·licitants tenen uns ingressos anuals de 11.962 €
- Un 12% declara no tenir ingressos i un 14% té menys de 5.000 €.
- En l'extrem oposat trobem el 9% que diu tenir uns ingressos anuals de 25.000€ o més.



Ingressos de la unitat de convivència

- El 9,4% de les unitats de convivència no tenen ingressos, i un 12% te menys de 10.000€ anuals d'ingressos.
- Un 16% tenen 25.000 € o més d'ingressos anuals.



Tipus d'habitatge sol·licitat (multiresposta)

- Els atributs de l'habitatge sol·licitat més freqüents són: que sigui de lloguer i usat (81% i 67,9% respectivament). Al voltant d'un 40% demanen també habitatges amb opció de compra o habitatge de propietat.

Tipus habitatge	%
Habitatge de lloguer	81,0%
Habitatge usat	67,9%
Habitatge de lloguer amb opció de compra	41,0%
Habitatge de propietat	38,5%
Habitatge de lloguer jove	31,3%
Habitatge de lloguer gent gran	10,9%

**DOCUMENTS**

TIPUS: Projecte
NOM: TD99-010 PROJECTE ESTABLIMENT DEL SERVEI_DEFINITIU
UNITAT: Servei oficina d'habitatge
ORIGEN: Administració
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: dbb5a185-152c-412c-91e3-68377a8d1dae
IDENTIFICADOR: ES_L06090038_2023_000000000000000000000000041445
ESTAT D'ELABORACIÓ: Signat/validat

REFERÈNCIES

EXPEDIENTS: CCM-1274-0002/2023 - 07/03/2023 09:42
SIGNATURES
CERTIFICAT D'ENTITAT: 13/03/2023 13:17
Anna Del Clot Trias : 13/03/2023 13:19
OLGA MARIA LARA SORROCHE : Directora de Serveis a les Persones - 13/03/2023 13:30



a les directrius que està fixant el Parlament de Catalunya caldrà que tinguin en compte les possibilitat que ofereixen aquestes noves fórmules.

8. Concretament les noves formules d'habitatge més reconegudes són les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús (en que, a diferències de les cooperatives de construcció d'habitatge, la cooperativa que es manté la propietat i cedeix l'ús), la masoveria urbana (que suposa una cessió temporal de la propietat a canvi de rehabilitació i/o manteniment) i el cohabitatge (en que propietaris o administració cedeixen sol per un període de temps determinat) a cooperatives que construeixen i gestionen l'habitatge.

4.5 PROPOSTES D'ACTUACIÓ

És necessari concebre el l'accés a l'habitatge com un dret de ciutadania i repensar tipològicament la política pública d'habitatge en funció de la diversitat de situacions socials. En aquest sentit, es considera imprescindible augmentar molt considerablement el parc d'habitatges de protecció a mitjà termini. Per aconseguir-ho es requereix d'un treball estratègic i en línia del conjunt d'administracions públiques, d'actors del tercer sector social i de promotors immobiliaris privats. En aquest sentit, és clau que una política pública troncal en matèria d'habitatge proporcioni espais de coordinació, concertació, gestió i mobilització conjunta de recursos entre el sector públic, el privat i el tercer sector social en clau de comarca.

- Conservar i incrementar el sòl públic als municipis destinat a la producció d'habitatges de protecció pública. És una mesura bàsica que dota de major marge de maniobra als municipis a l'hora de fer polítiques públiques d'habitatge en el marc dels desplegaments urbanístics.
- Pensar l'habitatge de protecció per segments de renda i preferentment de lloguer: a) Assequible és aquell que se situa entre els 600 i els 700 € mensuals, però, més en termes relatius, que no supera en despesa el 30% dels ingressos de la unitat residencial; b) HPO sota control públic i de lloguer, al voltant de 400- 500 €; c) Dotacional, que pot ser produït en sòl d'equipaments i que s'orienta a col·lectius amb necessitats específiques (joves, gent gran), se situaria al voltant dels preus de l'HPO; d) Habitatges de lloguer social, són aquells en què els municipis, mitjançant els serveis socials, determinen què paguen les persones i/o les famílies en funció de la renda familiar disponible i què corre a càrrec de subvenció pública; e) Habitatges d'inclusió, recursos residencials de caràcter temporal que comporten un seguiment, en termes d'atenció social, a la persona o unitat familiar que empra el recurs.
- Compra pública d'habitatges. A les entitats financeres per part de les administracions (ajuntaments, Generalitat) a fi d'augmentar el parc de lloguer social. Més concretament, exercir el dret de tanteig i retracte sobre el parc d'habitatges vacant procedent d'execucions hipotecàries. Fer-ho de manera planificada entre el conjunt de municipis maresmencs. Possibilitar que les entitats que treballen en el camp de la inclusió residencial puguin concórrer en l'exercici del dret de tanteig i retracte. Ampliar aquesta



per a les diferents realitats urbanístiques municipals mesures com el projecte de Barcelona de destinar un 30% de totes les noves promocions immobiliàries de més de 600 m2 a habitatge protegit.

- Fomentar la rehabilitació del parc privat d'habitatges més envellit, segons una diversitat d'objectius: adequar les finques a les normatives vigents en habitabilitat i accessibilitat; adaptar els habitatges a les necessitats funcionals de la gent gran i/o amb algun grau de dependència funcional. En aquesta mateixa línia, de manera més puntual i detallada per municipi, cal intervenir públicament en rehabilitacions com a contrapartida a la disposició temporal de l'habitatge per a lloguer social.
- Explorar els projectes alternatius d'accés a l'habitatge de manera complementària a una política pública troncal d'inclusió residencial. Projectes com els de masoveria urbana, que compten amb diverses experiències pilot en els municipis de la regió metropolitana de Barcelona, o els projectes de cohabitatge, poden permetre pensar en un ventall de respostes més ampli i singular d'accés a l'habitatge, malgrat que en si mateixos aquests projectes no poden donar resposta al gruix de les necessitats socials actuals.
- Diagnosticar les necessitats de la població la comarca del Maresme, per tal de planificar conjuntament el conjunt de les necessitats residencials a una dècada vista. A tal efecte, convindria que el Consell Comarcal del Maresme es dotés d'un Observatori Comarcal de l'Habitatge, que proporcionés elements de diagnòstic i també la planificació de polítiques públiques municipals d'habitatge. A nivell programàtic, s'ha de considerar partir dels programes municipals d'habitatge i dels diferents POUM en vigor.
- Facilitar que l'agència d'habitatge contempli la participació privada i del tercer sector social, i que també faci les funcions d'una API: captació d'habitatges, gestió de recursos residencials tant propis com provinents de particulars; que gestioni ajuts d'inclusió residencial seguint una lògica comarcal i que assegurí un parc estable de lloguer social.
- Dissenyar un Pla Maresmenc de l'Habitatge del Maresme que atengui el conjunt de les problemàtiques associades al manteniment i l'accessibilitat de l'habitatge, així com a la casuística de les situacions de vulnerabilitat i exclusió residencials.

5. PROPOSTA PER DONAR SOLUCIÓ A LA PROBLEMÀTICA

Vist l'anàlisi de la comarca, es conclou que hi ha una manca important d'oferta d'habitatge de lloguer que, juntament amb la problemàtica econòmica actual, fan que aquells col·lectius amb ingressos baixos no puguin accedir a un habitatge o no el puguin mantenir.

A banda, la manca d'immobles de lloguer social o assequible i el gran número d'habitatges deshabitats, motiven que el Consell Comarcal es plantegi crear un servei com a instrument que faciliti l'accés a l'habitatge de lloguer a les persones amb rendes baixes.



És en aquest context econòmic i social, que el Consell Comarcal comença a pensar amb un ens de gestió d'habitatge social i assequible. Tal i com s'ha exposat anteriorment, es creen dues comissions per decidir quina hauria de ser la forma jurídica de l'ens. Paral·lelament, durant el mes de febrer de 2023, l'Ajuntament de Montgat signa un conveni de delegació de competències de la gestió de dos habitatges de la seva propietat al Consell Comarcal. En aquest punt, els tràmits s'acceleren, la Intervenció i la Secretaria del Consell Comarcal conclouen, entre d'altres, que la millor forma de gestió és la directa per la pròpia administració, i hi donen conformitat tots els membres de la Comissió Tècnica.

Per poder fer efectiva la gestió dels habitatges que l'Ajuntament de Montgat n'ha delegat la competència, el Consell Comarcal del Maresme ha d'implementar EL SERVEI DE GESTIÓ D'HABITATGE DE LLOGUER SOCIAL I ASSEQUIBLE DEL MARESME, que ha de contenir una memòria justificativa, el projecte d'establiment del servei i un Reglament regulador, tal i com determina l'article 159 del Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals de Catalunya (ROAS), per a la gestió dels habitatges.

La creació del servei vol ser una aposta proactiva de les necessitats actuals en matèria d'habitatge i té una doble vessant:

1. Tenir un parc d'habitatges de lloguer a preu assequible per aquells col·lectius amb ingressos baixos.
2. Tenir un parc d'habitatges de lloguer a preu social per aquest col·lectius més desfavorable.

Així mateix, aquest servei es crea en consonància amb els Objectius de Desenvolupament Sostenible (ODS) de les Nacions Unides, i concretament, amb:

- ODS 1. Fin de la Pobreza
- ODS 3. Salut y Bienestar
- ODS 11. Ciudades y Comunidades Sostenibles
- ODS 17. Alianzas para lograr los Objetivos

6. ORGANITZACIÓ DEL SERVEI GHSA

El Servei s'emmarca dins l'estructura organitzativa del Consell Comarcal del Maresme i, en concret, dependrà de l'Àrea de Serveis a les Persones o de l'Àrea tècnica corresponent.

6.1 ORGANIGRAMA DEL SERVEI GHSA

L'estructura organitzativa del servei serà la següent:



DOCUMENTS
TIPUS: Projecte
NOM: TD99-010 PROJECTE ESTABLIMENT DEL SERVEI_DEFINITIU
UNITAT: Servei oficina d'habitatge
ORIGEN: Administració
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: dbb5a185-152c-412c-91e3-68377a8d1dae
IDENTIFICADOR: ES_L06090038_2023_000000000000000000000000041445
ESTAT D'ELABORACIÓ: Signat/validat

REFERÈNCIES
EXPEDIENTS: CCM-1274-0002/2023 - 07/03/2023 09:42
SIGNATURES
CERTIFICAT D'ENTITAT: 13/03/2023 13:17
Anna Del Clot Trias : 13/03/2023 13:19
OLGA MARIA LARA SORROCHE : Directora de Serveis a les Persones - 13/03/2023 13:30



Direcció de l'Àrea de Serveis a les Persones

És la persona que s'encarrega de distribuir les tasques i definir-les segons els objectius concrets del servei. Té la responsabilitat directa de la gestió, coordinació i supervisió dels serveis prestats per l'oficina i planifica les estratègies a desenvolupar pel servei. Pren decisions i defineix els objectius a assolir pel servei.

Servei de Gestió d'Habitatge de Lloguer Social i Assequible del Maresme: Unitat d'informació a l'usuari

És el personal tècnic, que s'encarregarà d'atendre a la ciutadania, als ajuntaments i als propietaris. Principalment, faran el seguiment de la relació contractual establerta en els convenis de delegació de competències amb els municipis de la comarca i serà el referent entre la part llogatera i la propietària.

7. TARIFES DEL SERVEI GHSA

El Consell Comarcal del Maresme per establir els preus dels lloguers dels habitatges que es posin a disposició del servei, tindrà en compte els mòduls actualitzats aplicables als habitatges de protecció oficial.

- a) Per als habitatges de lloguer assequible

**DOCUMENTS**

TIPUS: Projecte
NOM: TD99-010 PROJECTE ESTABLIMENT DEL SERVEI_DEFINITIU
UNITAT: Servei oficina d'habitatge
ORIGEN: Administració
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: dbb5a185-152c-412c-91e3-68377a8d1dae
IDENTIFICADOR: ES_L06090038_2023_000000000000000000000000041445
ESTAT D'ELABORACIÓ: Signat/validat

REFERÈNCIES

EXPEDIENTS: CCM-1274-0002/2023 - 07/03/2023 09:42
SIGNATURES
CERTIFICAT D'ENTITAT: 13/03/2023 13:17
Anna Del Clot Trias : 13/03/2023 13:19
OLGA MARIA LARA SORROCHE : Directora de Serveis a les Persones - 13/03/2023 13:30



Les persones arrendatàries hauran d'abonar la totalitat de la renda de lloguer que serà calculada segons els mòduls actualitzats dels habitatges de protecció oficial i s'estipularà i detallarà en les bases de la convocatòria o en l'Acta d'adscripció de l'habitatge corresponent.

En cap cas aquesta tarifa podrà superar la renda màxima per als habitatges amb protecció oficial destinats a l'arrendament, fixada per la Generalitat de Catalunya.

L'import de la tarifa es podrà actualitzar anualment en funció de les variacions percentuals dels índexs d'aplicació o normativa corresponent.

a) Per als habitatges de lloguer social

Les persones arrendatàries hauran d'abonar la part proporcional que correspongui de la renda de lloguer, que serà calculada segons els mòduls actualitzats dels habitatges de protecció oficial i s'estipularà i detallarà en les bases de la convocatòria o en l'Acta d'adscripció de l'habitatge corresponent.

La renda de lloguer que hauran de pagar es calcularà segons els seus ingressos (la diferència anirà a càrrec de l'ajuntament o bé del fons d'habitatges d'inclusió) i s'hauran tenir en compte el següents criteris:

- no superar el 10% dels ingressos ponderats de la unitat de convivència, si estan per sota del 0,89 de l'indicador de renda de suficiència (IRSC) o
- no superar el 12% dels ingressos ponderats de la unitat de convivència, si estan per sota del 0,95 de l'IRSC o
- no superar el 18% dels ingressos ponderats de la unitat de convivència, si són iguals o superiors al 0,95 de l'IRSC.

8. PERSONES BENEFICIÀRIES DEL SERVEI DE GHSA

Podran ser beneficiàries del servei aquelles persones i/o unitats de convivència, residents a un municipi que hagi subscrit conveni de delegació de competències per a la gestió d'habitatges de lloguer social i/o assequible amb el Consell Comarcal del Maresme:

- Persones beneficiàries d'un habitatge de lloguer assequible:

- a). Les que compleixin els requisits d'inscripció del Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial de Catalunya (RSHPOC) i que tenen dificultats per accedir a un habitatge del mercat lliure. L'acta d'adscripció de cada habitatge i/o les Bases de cada convocatòria determinaran les condicions i requisits específics per optar als habitatges de lloguer assequible.



- Persones beneficiàries d'un habitatge de lloguer social:

- a). Les que es trobin en risc d'exclusió residencial i que tinguin una Mesa d'Emergència favorable o, en el seu defecte, que acreditin la vulnerabilitat econòmica, social i residencial mitjançant informe de Serveis Socials.
- b). La renda de lloguer es calcularà segons els seus ingressos (la diferència anirà a càrrec de l'ajuntament o bé del fons d'habitatges d'inclusió). En el supòsit que es subscrigui amb persones amb resolució favorable d'una Mesa de valoració de situacions d'emergències o, en el seu defecte, s'aporti un informe de Serveis Socials per acreditar la vulnerabilitat econòmica, social i residencial, s'hauran tenir en compte el següents criteris:
 - no superar el 10% dels ingressos ponderats de la unitat de convivència, si estan per sota del 0,89 de l'indicador de renda de suficiència (IRSC) o
 - no superar el 12% dels ingressos ponderats de la unitat de convivència, si estan per sota del 0,95 de l'IRSC o
 - no superar el 18% dels ingressos ponderats de la unitat de convivència, si són iguals o superiors al 0,95 de l'IRSC.

La ponderació dels ingressos es farà d'acord amb els coeficients establerts pel Pla per al dret a l'habitatge vigent. Les taules de l'IRSC són les vigents per a cada anualitat, són públiques i es poden consultar al web de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Per accedir al recurs, les persones beneficiàries hauran de complir i acreditar les següents condicions:

- Estar empadronades, preferentment, en el municipi que hagi subscrit conveni de delegació de competències per la gestió d'habitatge de lloguer social i/o assequible amb el Consell Comarcal del Maresme.
- Tenir una edat igual o superior als 18 anys o ser menor emancipat.
- Tenir capacitat jurídica i d'obrar, per tal d'obligar-se i subscriure un contracte d'arrendament en el cas de resultar adjudicatària d'un dels habitatges.
- Disposar de nacionalitat espanyola o de permís de residència en vigor. En aquest cas, es té en compte a tots els membres de la unitat de convivència.
- Estar inclòs/inclusa en un dels supòsits a qui van adreçats els habitatges de lloguer social i/o assequible, indicats a l'article 4 d'aquest Reglament.
- La unitat de convivència no es podrà modificar un cop signat el contracte d'arrendament, excepte en els casos següents:
 - o Naixements, adopcions o acolliment
 - o Divorcis o separacions declarades judicialment o notarialment
 - o Defuncions



- o Matrimoni o constitució de parella de fet degudament acreditada
- o Emancipació degudament justificada

Qualsevol modificació haurà de ser comunicada a l'ajuntament i al Consell Comarcal del Maresme.

- L'acta d'adscripció i/o les Bases de cada convocatòria determinaran les condicions i requisits específics per optar als habitatges de lloguer social i/o assequible, alhora que podran establir l'antiguitat mínima exigida a les persones sol·licitants, respecte a la seva residència habitual al municipi d'empadronament.
- En el cas que es duguin a terme dues convocatòries a l'hora, una mateixa persona no pot formar part de dues sol·licituds al mateix temps. Únicament es consideraria vàlida la sol·licitud presentada en darrer lloc.
- Cap membre de la unitat de convivència no pot disposar d'un habitatge en propietat, ple domini, o gaudir d'un dret real d'ús, de superfície, d'usdefruit o d'ús i habitació, excepte en els casos següents:
 - o Que l'habitatge no compleixi amb els requisits per l'obtenció de la cèdula d'habitabilitat.
 - o Que l'habitatge es trobi afectat per un expedient d'expropiació.
 - o Habitatge estigui declarat ruïnós o com a infrahabitatge, d'acord amb allò previst a l'article 44 de la Llei 18/2007.
 - o Que l'habitatge hagi estat designat judicialment com a domicili de l'altre cònjuge en un procediment de nul·litat, separació, divorci o dissolució de parella de fet.
 - o Que s'hagi abandonat el domicili en casos de maltractaments formalment denunciats davant les autoritats competents.
 - o Que l'habitatge no compleixi amb la normativa d'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, sempre que no resulti possible l'adaptació a la normativa i que s'acrediti que algun dels membres de la unitat de convivència pateix la condició de diversitat funcional amb mobilitat reduïda permanent.
- La unitat de convivència no pot superar el rati d'ocupació màxima establert per a cada habitatge a la corresponent convocatòria reguladora de l'adjudicació, en aplicació d'allò previst al Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.
- Els topalls d'ingressos màxims i mínims de les unitats de convivència quedaran establerts a l'acta d'adscripció i/o a les Bases reguladores de la corresponent convocatòria.



9. ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMICA DEL SERVEI GHSA

Atès que es proposa la creació d'un servei nou, es preveu el seu establiment en tres fases, per tal de garantir-ne la viabilitat econòmica:

FASE D'ESTABLIMENT DEL SERVEI

Correspon a l'exercici de creació del servei al 2023. En aquesta fase inicial no es durà a terme una contractació tècnica específica, sinó que la gestió anirà a càrrec de la Direcció de l'Àrea i de la persona responsable de l'Oficina d'Habitatge del Maresme.

EXERCICI 1: FASE D'ESTABLIMENT DEL SERVEI		
AGÈNCIA HABITATGE		
CONVENI AGÈNCIA PROGRAMA DE MEDIACIÓ (model 3)		
Aportació inicial	4.200,00 €	
Aportació màxima	10.350,00 €	
Import tràmits justificats 2023	8.500,00 €	
MODEL 3	8.500,00 €	
TOTAL INGRESSOS AH	8.500,00 €	
DIPUTACIÓ FONS PRESTACIÓ		
Fons de prestació-Foment Lloguer assequible	12.500,00 €	
TOTAL DIBA	12.500,00 €	
CONVENIS AJUNTAMENTS GESTIÓ HABITATGE SOCIAL		
Ajuntament	Període facturació	Import
Montgat	01.01.2023 al 31.12.2023	9.903,62 €
TOTAL AJUNTAMENTS		9.903,62 €
TOTAL INGRESSOS PREVISTOS 2023		30.903,62 €

1r EXERCICI: FASE D'ESTABLIMENT DEL SERVEI			
%Justificat amb personal a habitatge	% imputat	Cost Total	Import imputat al projecte
CAPÍTOL 1			
Direcció Àrea Serveis a les Persones	5,00%	70.367,76 €	3.518,39 €
Coordinadora Habitatge	10,00%	56.710,10 €	5.671,01 €
Total cap. 1		127.077,86 €	9.189,40 €
CAPÍTOL 2			
Contractes i altres			8.000,00 €
Total cap. 2			8.000,00 €
CAPÍTOL 4			
Ajut Subvenció propietaris			4.000,00 €
Total cap. 4			4.000,00 €
TOTAL COSTOS PREVISTOS 2023			21.189,40 €



DOCUMENTS
 TIPUS: Projecte
 NOM: TD99-010 PROJECTE ESTABLIMENT DEL SERVEI_DEFINITIU
 UNITAT: Servei oficina d'habitatge
 ORIGEN: Administració
 CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: dbb5a185-152c-412c-91e3-68377a8d1dae
 IDENTIFICADOR: ES_L06090038_2023_000000000000000000000000000000041445
 ESTAT D'ELABORACIÓ: Signat/validat

REFERÈNCIES
 EXPEDIENTS: CCM-1274-0002/2023 - 07/03/2023 09:42
SIGNATURES
 CERTIFICAT D'ENTITAT: 13/03/2023 13:17
 Anna Del Clot Trias : 13/03/2023 13:19
 OLGA MARIA LARA SORROCHE : Directora de Serveis a les Persones - 13/03/2023 13:30



FASE DE CONSOLIDACIÓ DEL SERVEI

Correspon al segon exercici i següents de prestació del servei. Atès que en aquesta fase ja es preveu haver incrementat el parc d'habitatges i consolidat, per tant, el servei, caldrà dur a terme la contractació tècnica específica i necessària per la gestió.

EXERCICI 2: FASE DE CONSOLIDACIÓ DEL SERVEI		
AGÈNCIA HABITATGE		
CONVENI AGÈNCIA PROGRAMA DE MEDIACIÓ (model 3)		
Aportació inicial		4.200,00 €
Aportació màxima		10.350,00 €
Import tràmits justificats 2024 i ss		10.350,00 €
MODEL 3		10.350,00 €
TOTAL INGRESSOS AH		10.350,00 €
DIPUTACIÓ FONS PRESTACIÓ		
Fons de prestació-Foment Lloguer assequible		16.000,00 €
TOTAL DIBA		16.000,00 €
CONVENIS AJUNTAMENTS GESTIÓ HABITATGE SOCIAL		
Ajuntament	Període facturació	Import
Montgat	01.01.2024 al 31.12.2024	9.903,62 €
Previsió ajuntaments	01.01.2024 al 31.12.2024	34.000,00 €
TOTAL AJUNTAMENTS		43.903,62 €
TOTAL INGRESSOS PREVISTOS 2024 i ss		70.253,62 €

2n EXERCICI: FASE DE CONSOLIDACIÓ DEL SERVEI			
%Justificat amb personal a habitatge	% imputat	Cost	Import imputat al projecte
CAPÍTOL 1			
Direcció Àrea Serveis a les Persones	2,00%	70.367,76 €	1.407,36 €
Coordinadora Habitatge	5,00%	56.710,10 €	2.835,51 €
Tècni/a mig de gestió	100,00%	40.000,00 €	40.000,00 €
	Total cap. 1	393.813,77 €	44.242,86 €
CAPÍTOL 2			
Contractes i altres			20.000,00 €
	Total cap. 2		20.000,00 €
CAPÍTOL 4			
Ajut Subvenció propietaris			4.000,00 €
	Total cap. 4		4.000,00 €
TOTAL COSTOS PREVISTOS 2024 I SS			68.242,86 €



ANNEX I. Conveni de delegació de competències. Model Ajuntament de Montgat

CONVENI DE DELEGACIÓ DE COMPETÈNCIES ENTRE L'AJUNTAMENT DE MONTGAT I EL CONSELL COMARCAL DEL MARESME PER A LA GESTIÓ D'HABITATGES DE LLOGUER SOCIAL I ASSEQUIBLE

COMPAREIXEN

D'una banda, _____, amb DNI número _____, en representació de l'Ajuntament de _____, amb domicili a _____ i CIF _____, facultat per a l'atorgament del present Conveni, segons es va acordar mitjançant Acord de Ple de data _____, assistit pel Secretari de la Corporació,

De l'altra banda _____, amb DNI número _____, en representació del Consell Comarcal del Maresme, amb CIF _____ i domicili a Mataró, PL. Miquel Biada, número 1. Actua facultat, d'acord amb allò establert a l'art. 13 del DL 4/2003, i segons nomenament en virtut de l'acord del Ple del Consell Comarcal del Maresme de data _____.

Ambdues parts es reconeixen recíprocament la capacitat legal per obligar-se i atorgar aquest conveni, i a aquest efecte,

MANIFESTEN

I.- La Llei 40/2015 d'1 d'octubre, de Règim Jurídic del Sector Públic dedica el Capítol Sisè del seu Títol Preliminar a la regulació dels Convenis signats entre dues o més Administracions públiques.

La signatura de l'eina de col·laboració interadministrativa que implica aquest instrument, necessàriament haurà de millorar l'eficiència de la gestió pública, facilitar l'ús conjunt de medis i serveis públics, contribuir a la realització d'activitats d'utilitat pública, a més de respectar la legislació d'estabilitat pressupostària i sostenibilitat financera.

II.- El Consell Comarcal va néixer amb el propòsit de donar suport i assistència als municipis que acobla en raó de la seva proximitat territorial i coneixement, en aquest sentit presta assistència tècnica, jurídica i econòmica als municipis de la comarca, a l'empara d'allò previst a l'apartat a) de l'article 28.1 del Decret Legislatiu 2/2000, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de l'organització comarcal de Catalunya. La mateixa norma comprèn a



l'article 25.1 c) que a la comarca li correspon l'exercici de les competències que li puguin delegar o bé encarregar els municipis de la comarca i que aquesta delegació de competències haurà d'acompanyar-se de la transferència de recursos necessàries per exercir dites competències delegades.

III.- L'Ajuntament en virtut de l'article 84.2 sobre competències locals de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya pot exercir la competència per a la planificació, la programació i la gestió d'habitatge públic i la participació en la planificació en sòl municipal de l'habitatge de protecció oficial.

L'article 25.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril reguladora de les bases de règim local amb les modificacions incorporades per la Llei de Racionalització i Sostenibilitat de l'Administració Local determina que el municipi exerceix com a competències pròpies la promoció i gestió de l'habitatge de protecció pública amb criteris de sostenibilitat financera. En el mateix sentit el Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei municipal de règim local de Catalunya en el seu article 66.3 determina com a competències pròpies del municipi *l'ordenació, la gestió, l'execució i la disciplina urbanístiques; la promoció i la gestió d'habitatges [...] Afegint a l'article 71.1.d) el municipi per a la gestió dels seus interessos també pot exercir activitats complementàries de les pròpies d'altres administracions públiques i, en particular les relatives a l'habitatge.*

La Llei del dret a l'habitatge social al seu article vuitè sobre competències locals determina que els ens municipals que requereixin suport en l'exercici de les seves competències en matèria d'habitatge podran concertar la col·laboració d'altres administracions supralocals.

IV.- Ambdues administracions participants en el conveni comparteixen com a objectius comuns en matèria d'habitatge:

- La cooperació entre els municipis de la comarca per a la recerca de solucions habitacionals per a les persones amb dificultats per pagar el lloguer del seu habitatge habitual i per a les persones en risc d'exclusió social residencial.
- Fomentar la cohesió social, evitant situacions de segregació urbana, i dotant, quan sigui possible, d'habitatge a preu just a aquelles persones que ho requereixin.
- Contribuir a garantir el dret a l'habitatge de la ciutadania.
- Potenciar els habitatges assequibles o socials de gestió pública de la comarca.
- Afavorir a la comarca la funció social de la propietat, fomentant qualsevol iniciativa que doni lloc a l'ocupació dels habitatges per part d'aquelles persones que ho necessitin.



TERCER.- Obligacions de l'Ajuntament de Montgat

- I. Haurà d'articular i documentar la propietat dels immobles de l'ajuntament, inclosos en la delegació de competències del present conveni, que han de ser lliures i desocupats.
- II. Haurà de realitzar les obres necessàries perquè els habitatges obtinguin les condicions mínimes necessàries d'habitabilitat i per a complir en tot moment amb la normativa vigent.
- III. Haurà de disposar de la documentació necessària per a signar els diferents contractes d'arrendament dels habitatges i els contractes de subministraments dels mateixos:
 1. Cèdula d'habitabilitat vigent.
 2. Certificat d'eficiència energètica tramitat per l'ICAEN.
 3. Últim rebut de l'IBI, si s'escau.
 4. Últim rebut de la comunitat de propietaris, si s'escau.
 5. Últim rebut de la taxa municipal d'escombraries, si s'escau.
 6. Últimes factures dels subministres (electricitat, aigua i gas), si s'escau.
 7. Últim rebut del servei de manteniment de la caldera o escalfador, si s'escau.
 8. Posada en marxa de la caldera/escalfador, si s'escau.
 9. Altra documentació, si s'escau.

L'Ajuntament podrà comptar amb l'assessorament del Consell Comarcal per tal d'obtenir la documentació indicada i signar llurs contractes d'arrendament.

- IV. Haurà de signar els contractes d'arrendament amb els arrendataris proposats pel Consell Comarcal.
- V. Haurà de coordinar-se amb el Consell Comarcal, en cas que es consideri convenient, per fer el seguiment de la part arrendatària, per poder garantir que es duu a terme una adequada utilització i conservació de l'habitatge.
- VI. Respondrà en cas d'incompliments de la part arrendatària en relació als dits contractes.
- VII. Facilitarà al Consell Comarcal tota la informació que aquest li requereixi, en concret:
 - a. L'elaboració d'informes socials, en cas de necessitar-los, pels tràmits que s'hagin de realitzar.
 - b. La informació dels arrendataris conflictius, si n'hi ha.
- VIII. Col·laborarà amb el Consell Comarcal per a l'atorgament i assignació dels ajuts al pagament del lloguer, per tal de facilitar el compliment dels contractes d'arrendament objecte del present conveni.
- IX. Designarà a una persona com a interlocutor/a per a l'execució del present conveni.
- X. Compensarà les despeses derivades de la gestió dels habitatges objecte d'aquest conveni, establertes en el Pacte Quart.



SETÈ.- Vigència del conveni

Aquest conveni entrarà en vigor a partir de la data de la seva signatura amb una durada d'un any, prorrogable anualment i de forma expressa per l'òrgan competent corresponent per ambdues parts signatàries fins a un màxim de quatre anys més.

VUITÈ.- Resolució anticipada del conveni

En el supòsit que l'Ajuntament vulgui desistir del present conveni abans de la finalització del termini de vigència establert, haurà d'abonar al Consell Comarcal del Maresme el cost anual del suport tècnic per habitatge, als efectes de l'article 49 d) de la Llei de règim jurídic del sector públic.

Per tal de formalitzar la resolució anticipada, l'Ajuntament haurà de presentar al Consell Comarcal del Maresme sol·licitud degudament raonada i motivada pel seu President, amb un antelació mínima de tres mesos de la data en que es desitja deixar sense efectes el conveni.

Aquesta sol·licitud serà estudiada i valorada per la comissió de seguiment, vigilància i control del conveni, que haurà de emetre en el termini d'un mes des de la sol·licitud de l'Ajuntament, informe proposta amb les condicions pactades per a la resolució del conveni així com la indemnització a satisfer, aquests pactes hauran de respectar els límits establerts pel present conveni i l'ordenament jurídic.

Finalment els òrgans competents d'ambdues administracions hauran d'aprovar els respectius acords de resolució del conveni, així com els pactes acordats per la comissió de seguiment, vigilància i control del conveni.

NOVÈ.- Extinció

El present Conveni s'extingirà per les següents causes:

- I. Per finalització del termini de vigència,
- II. Per mutu acord d'ambdues parts,
- III. Per incompliment de les obligacions per alguna de les parts. En aquest cas, la part que no estigui en situació d'incompliment requerirà a l'altra el compliment de les obligacions en un termini concret, tot informant a la comissió de seguiment, vigilància i control del conveni. Si la part requerida no compleix, la part que va enviar el requeriment notificarà la causa de resolució així com la liquidació de la corresponent indemnització per la compensació de



despeses que s'hagi incorregut. Una vegada notificat s'entendrà resolt el conveni.

- IV. Per denúncia d'alguna de les parts,
- V. Per qualsevol causa diferent de les anteriors prevista al conveni o en la normativa vigent.

Qualsevol de les causes anteriors que representi la resolució anticipada del conveni haurà de vehicular-se mitjançant els preceptes del pacte vuitè sobre resolució anticipada, del present conveni.

L'extinció del present conveni comportarà com a conseqüència automàtica i sense necessitat de cap ulterior comunicació o requeriment, l'extinció de les obligacions assumides per les parts en virtut del present acord.

En cas d'extinció del present conveni, el seguiment i control dels contractes d'arrendament passaran a disposició de l'Ajuntament, que s'encarregarà del cobrament de les corresponents rendes de lloguer i de totes les despeses i obligacions que se'n derivin.

DESÈ.- Protecció de Dades

La informació que les parts es lliurin per al desenvolupament d'aquest conveni i dels específics que se'n puguin derivar tindrà caràcter confidencial, si no és que s'acorda expressament el contrari.

Les parts es comprometen a guardar la més estricta confidencialitat sobre les informacions, dades i documentació a què tinguin accés en virtut d'aquest conveni i dels específics que se'n derivin. No poden utilitzar-les per a usos diferents als previstos en aquest.

També fan constar de manera expressa, que vetllaran pel compliment de la normativa de protecció de dades personals d'aplicació en cada cas. Ni en virtut d'aquest conveni ni dels projectes que es puguin realitzar en el seu desenvolupament es podran dur a terme accessos a dades de caràcter personal ni tractaments ni cessions a tercers no permesos per les lleis.

Quant als tractaments legítims de dades necessàries per al desenvolupament de les actuacions que es realitzin en el marc d'aquest conveni i dels específics que se'n derivin, en cas que siguin necessaris, les parts es comprometen a respectar la normativa de protecció de dades personals



DOCUMENTS
TIPUS: Projecte
NOM: TD99-010 PROJECTE ESTABLIMENT DEL SERVEI_DEFINITIU
UNITAT: Servei oficina d'habitatge
ORIGEN: Administració
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: dbb5a185-152c-412c-91e3-68377a8d1dae
IDENTIFICADOR: ES_L06090038_2023_0000000000000000000000041445
ESTAT D'ELABORACIÓ: Signat/validat

REFERÈNCIES
EXPEDIENTS: CCM-1274-0002/2023 - 07/03/2023 09:42
SIGNATURES
CERTIFICAT D'ENTITAT: 13/03/2023 13:17
Anna Del Clot Trias : 13/03/2023 13:19
OLGA MARIA LARA SORROCHE : Directora de Serveis a les Persones - 13/03/2023 13:30



d'aplicació en cada cas i a adoptar les mesures de seguretat normativament previstes, així com a guardar una estricta confidencialitat d'aquestes.

Als efectes del que disposen el Reglament 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell de 27 d'abril de 2016 (RGPD), relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades, i pel qual es deroga la Directiva 95/46/CE; així com la Llei 3/2018 de 5 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals, les parts fan constar que les dades personals contingudes en aquest conveni de col·laboració seran d'ús exclusiu als efectes de les relacions establertes.

Igualment les parts sota-signants, quan s'escaigui, s'obliguen a implementar les mesures tècniques i organitzatives necessàries per garantir la seguretat de les dades i, en especial, les establertes al Reglament de desplegament de la LOPD, Reial Decret 1720/2007, de 21 de desembre, d'acord amb el nivell de seguretat aplicable al fitxer automatitzat en el qual es continguin les dades personals objecte de tractament.

ONZÈ.- Publicitat i registre del Conveni

El Consell Comarcal del Maresme donarà compliment de la tramesa d'aquest conveni al Registre de convenis de col·laboració i cooperació de la Generalitat de Catalunya per registrar-lo als efectes de l'article 14 i disposició addicional novena de la L19/2014, de 29 de desembre, de transparència, accés a l'informació pública i bon govern, i n'impulsarà la publicació al BOP en compliment de l'article 9.3 de la Llei 40/2015, de 1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic.

DOTZÈ.- Interpretació del conveni

Les qüestions litigioses que puguin sorgir en la interpretació i compliment d'aquest conveni atesa la seva naturalesa netament administrativa, seran resoltes de mutu acord per l'Ajuntament i el Consell Comarcal del Maresme i, en cas de litigi, aquest se sotmetrà a la jurisdicció contenciosa administrativa.

I, en prova de conformitat, les parts signen el present conveni per duplicat, a la data expressada en l'encapçalament.



DOCUMENTS
 TIPUS: Projecte
 NOM: TD99-010 PROJECTE ESTABLIMENT DEL SERVEI_DEFINITIU
 UNITAT: Servei oficina d'habitatge
 ORIGEN: Administració
 CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: dbb5a185-152c-412c-91e3-68377a8d1dae
 IDENTIFICADOR: ES_L06090038_2023_0000000000000000000000041445
 ESTAT D'ELABORACIÓ: Signat/validat

REFERÈNCIES
 EXPEDIENTS: CCM-1274-0002/2023 - 07/03/2023 09:42
SIGNATURES
 CERTIFICAT D'ENTITAT: 13/03/2023 13:17
 Anna Del Clot Trias : 13/03/2023 13:19
 OLGA MARIA LARA SORROCHE : Directora de Serveis a les Persones - 13/03/2023 13:30



CÀLCUL LLOGUER ASSEQUIBLE - Municipi ZONA A

Adreça	m2 sup. útil	Preu per zona		
Habitatge Passatge Pare Claret, 24 esc. B, pis 3 Pàrquing soterrani -2 núm. 88, sup. 9,90 m2 Traster soterrani -1 S-15, sup. 5,94 m2	76,97	9,23		

PREVISIÓ INGRESSOS/ANY				
	€/m2/mes	Total Hab. 76,97m2/mes	Total Hab. 76,97m2/any	5% morositat rotació
Habitatge lloguer assequible	9,23	710,43	8.525,20	8.098,94

ESTIMACIÓ COSTOS LLOGUER ASSEQUIBLE		
Concepte	Criteri	Import/any
Insolvències	10%/(lloguer + 90 €/mes comunitat)	960,52
Despeses comunitat no repercutibles als llogaters	90 €/mes	1.080,00
Assegurances	200 €/any/hab.	200,00
Manteniment ordinari de l'edifici per l'ús d'activitat normal	15% s/ingressos	426,26
Despeses de gestió social	120 €/any/hab.	120,00
Contractació tècnica - aplicació ordenança vigent	41,46 €/h/set.	1.824,24
Gestió de rebuts	3% s/total	255,76
Serveis generals	10% s/gestió	182,42
TOTAL		5.049,20
Total ingressos (5% morositat/rotació) - despeses/any		3.049,74
10% per imprevistos/mes		304,97

CÀLCUL LLOGUER ASSEQUIBLE - Municipi ZONA A

Adreça	m2 sup. útil	Preu per zona		
Habitatge Passatge Pare Claret, 24 esc. B, pis 2 Pàrquing soterrani -2 núm. 62, sup. 9,90 m2 Traster soterrani -1 S-16, sup. 5,94 m2	67,20	9,23		

PREVISIÓ INGRESSOS/ANY				
	€/m2/mes	Total Hab. 76,97m2/mes	Total Hab. 76,97m2/any	5% morositat rotació
Habitatge lloguer assequible	9,23	620,26	7.443,07	7.070,92

ESTIMACIÓ COSTOS LLOGUER ASSEQUIBLE		
Concepte	Criteri	Import/any
Insolvències	10%/(lloguer + 90 €/mes comunitat)	852,31
Despeses comunitat no repercutibles als llogaters	90 €/mes	1.080,00
Assegurances	200 €/any/hab.	200,00
Manteniment ordinari de l'edifici per l'ús d'activitat normal	15% s/ingressos	372,15
Despeses de gestió social	120 €/any/hab.	120,00
Contractació tècnica - aplicació ordenança vigent	41,46 €/h/set.	1.824,24
Gestió de rebuts	3% s/total	223,29
Serveis generals	10% s/gestió	182,42
TOTAL		4.854,42
Total ingressos (5% morositat/rotació) - despeses/any		2.216,50
10% per imprevistos/mes		221,65