

## PLA LOCAL D'HABITATGE DE Cerdanyola del Vallès

### RESUM DEL DOCUMENT PROVISIONAL D'AVANÇ

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

- > Determina les propostes i compromisos que regiran en matèria de política d'habitatge al municipi.
- > Facilita, potencia i, finalment, porta a la concertació entre agents públics i privats i al seu compromís sobre les accions acordades.
- > És vigent per 6 anys (2020 – 2025 més 2019 en el cas de Cerdanyola per ser l'any en que s'ha iniciat la seva redacció).
- > És imprescindible per a la concertació de polítiques d'habitatge amb la Generalitat, que impliquin l'aportació de recursos.

Aquest document incorpora **3 tipus de contingut**: **ANALÍTIC** (anàlisi i diagnosi), **ESTRATÈGIC** (objectius i estratègies generals) i **PROGRAMÀTIC** (actuacions i gestió del Pla). Els continguts **ANALÍTIC I ESTRATÈGIC** conformen l'**AVANÇ del PLH**. A continuació s'exposen molt **sintèticament** els **principals resultats** d'aquest dos continguts.

#### DIAGNOSI

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

Aquest resultat deriva de l'existència de **tres desequilibris qualitius fonamentals entre oferta i demanda d'habitatge lliure**:

1. **Manca de cobertura de les necessitats de lloguer**: el mercat ofereix un **5,3%** d'oferta en lloguer, però el **42,9%** dels sol·licitants en demanen un.
2. **Desajustaments en termes de superfícies i, per tant de preus totals**: el sol·licitant demana un habitatge lliure plurifamiliar en propietat de **73,2 m<sup>2</sup>** de mitjana. En canvi, el mercat lliure ofereix habitatge plurifamiliar en propietat de **83,56 m<sup>2</sup>** de mitjana. Com a **conseqüència**, el preu total ofert superior al màxim demandat.

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

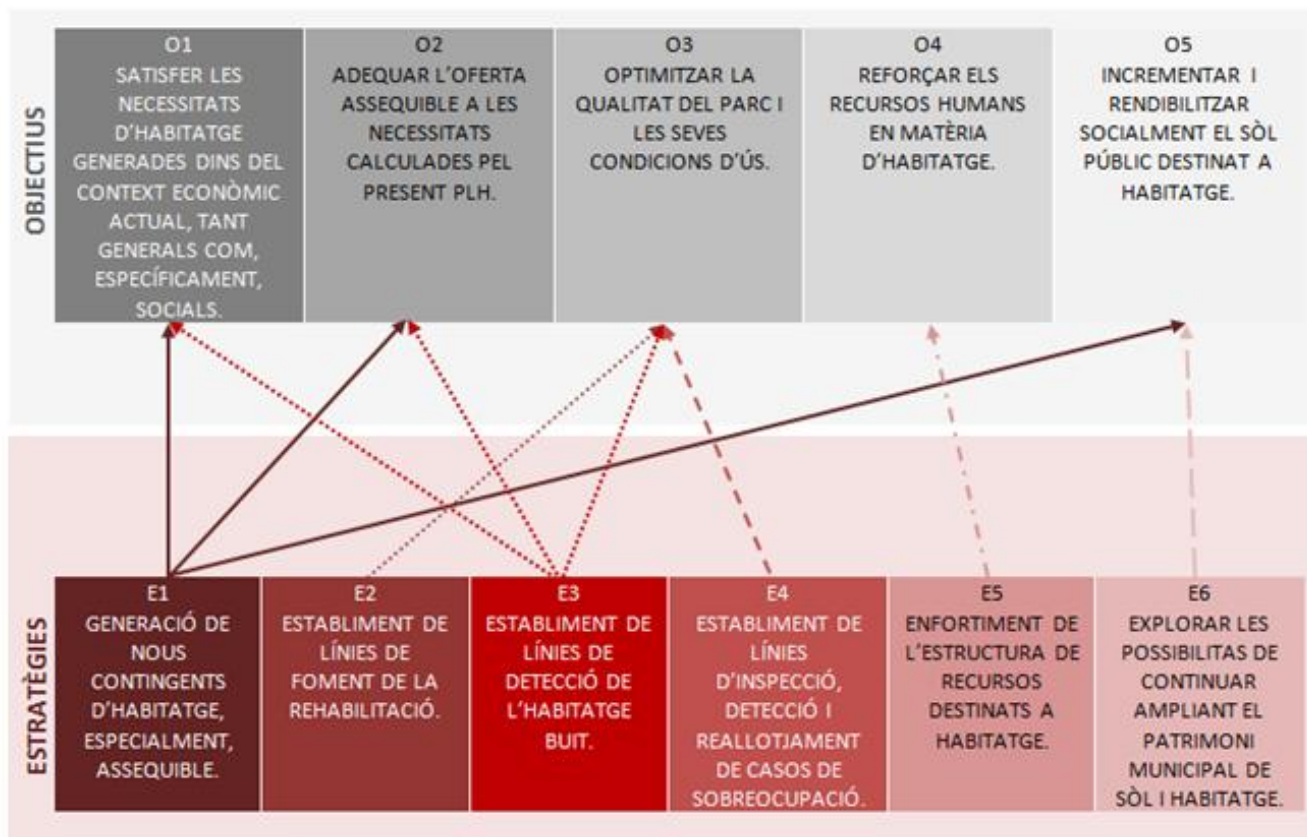
**Més de la meitat** de les **noves llars** precisaran un **habitatge assequible en lloguer**, i **més de dos terços no podran** accedir ni a l'habitatge assequible **més econòmic**.

Pel que fa a la **qualitat** i l'**ús** del **parc d'habitatges** de Cerdanyola, **no** presenta **problemàtiques greus**, ni de estat de conservació ni de presència d'anomalies, com ara l'infrahabitatge, la sobreocupació o l'habitatge buit. Amb tot, hi ha **tres zones** -Fontetes, Banús – Bonasort i Carretera de Barcelona – que **requereixen** intervencions en matèria de **rehabilitació**, cal **millorar** la **manca d'ascensor** i els problemes **d'accessibilitat** en **edificis de tres o més plantes**, s'identifica un **parc d'habitatges buits potencial** màxim que podria assolir el 8,7% del parc total (**2.186 habitatges**) i **cap habitatge protegit disponible** per resoldre necessitats d'habitatge.

Quant als **recursos** en matèria d'habitatge disponibles per executar les actuacions que es comprometin, **no** es detecten **problemes** a nivell **econòmic** però sí que l'**estructura** de **recursos humans** dedicats a habitatge **requereix** un **reforçament estable**. Això és especialment important també per mantenir el ritme actual de tramitació d'ajuts i signatura de contractes de lloguer al Servei d'Habitatge Municipal, per evitar generar necessitats addicionals al llarg del PLH.

### **OBJECTIUS I ESTRATÈGIES GENERALS**

A partir d'aquests elements, s'han marcat **5 objectius generals** i **6 estratègies generals**. Els objectius són les metes a assolir pel Pla, i les estratègies els "camins" per assolir-los, i cada estratègia ("camí") pot permetre assolir un o més d'un objectiu.



Les **estratègies** es materialitzaran en **actuacions concretes**, cadascuna de les quals estarà **detallada** respecte a:

- > **Justificació** de la necessitat.
- > **Descripció**.
- > **Calendarització i quantificació**.
- > **Avaluació econòmica i financera**.
- > **Indicadors** de seguiment i avaluació.

Per tal d'exposar aquests resultats i **recopilar aportacions** que **contribueixin** a **configurar** les **actuacions**, s'ha posat en marxa el **procés de participació ciutadana**, que consta de dues sessions de treball amb personal municipal i representants del sector immobiliari i bancari, i habilitació d'una bústia totalment oberta al web municipal. El document final de la **Memòria del PLH** contindrà el retorn a les aportacions rebudes, tant a les sessions com a la bústia.