

Part II PARC VACANT

1. Anàlisi
 - 1.1 Concepte i consideració de parc vacant
 - 1.2 Metodologia d'estudi
 - 1.3 Fonts d'informació: descripció i anàlisi
 - 1.4 Delimitació dels perfil d'habitatge amb indicis de desocupació permanent
 - 1.5 Estudi de camp (representativa dels perfils anteriors)
 - 1.5.1 Fitxa de camp
 - 1.5.2 Explotació de resultats
2. Diagnosi i propostes
 - 2.1 Estimació del parc vacant
 - 2.2 Coherència d'optimització de l'ús del parc
 - 2.3 Diagnosi
 - 2.4 Recursos
 - 2.5 Definició de propostes
3. Conclusions

1. Anàlisi

Aquest estudi s'emmarca dins de l'encàrrec de la Diputació de Barcelona sobre les situacions d'utilització anòmla dels habitatges orientat a identificar i descriure els diferents tipus de situacions com a infrahabitatge, vacant o sobre ocupat. Aquest tercer document es refereix específicament a l'estudi de l'habitatge buit.

La necessitat d'aquest estudi sorgeix de les iniciatives de l'Ajuntament de Molins de Rei i la Diputació de Barcelona en matèria d'habitatge, en el marc del desplegament del Pla Local d'Habitatge, foment de la rehabilitació, principalment al nucli antic; la introducció al mercat de lloguer el parc d'habitatges vacant; i la voluntat de promoure nous models no especulatius d'accés a l'habitatge, com són el dret de superfície, l'usdefruit o la masoveria urbana, entre d'altres.

Atès que el Pla Local d'Habitatge 2012-2017, i l'estudi anterior de "Diagnòstic sobre l'estat de conservació del parc construït a Molins de Rei" (2003) de Xavier Guitart Tarrés, arquitecte, es conclou que més d'un 70% de les edificacions que conformen el nucli central estan necessitades d'algun tipus d'intervenció en especial als edificis amb elements comuns degradats, ubicats al casc antic o a barris com ara la Riera can Bonet i d'altres. Situacions d'obsolescència que també s'han documentat com a àmbits amb indicis d'infra habitatge que conforma el segon document d'aquest estudi.

D'acord a la definició d'habitatge buit que en fa a Catalunya la Llei del Dret a l'Habitatge, aquest document d'estudi vol explorar i descriure si la percepció d'algunes fonts que apunten l'existència d'un nombre significatiu de pisos buits, principalment en el nucli antic s'ajusten a la realitat o bé es tracte de situacions transitòries, que no s'han d'identificar pròpiament com habitatge buit.

Una de les explicacions d'aquest fenomen podria ser l'alt grau d'envelliment dels edificis, i que per tant, les condicions dels habitatges no ofereixen les comoditats dels habitatges nous, els problemes d'accessibilitat tant dels edificis com l'espai urbà, l'obsolescència o l'envelliment de les infraestructures vials i la dificultat de la mobilitat, entre d'altres relatives al canvi de titularitat, en fase de reformes, o d'altres que l'estudi ha de fer visibles.

La superposició de casos d'àmbits d'infrahabitatge amb l'existència d'habitatge buit suggereix la necessitat d'intervencions integrals en alguns dels àmbits amb indicis d'infrahabitatge per revertir el procés de degradació, tant de l'espai urbà com de les edificacions, recuperant l'espai urbà com un espai de trobada i de relació entre els veïns, tot millorant les condicions de vida d'aquests.

En síntesis, l'actuació, el foment o creació de vies que facilitin la rehabilitació i equipaments dels elements col·lectius dels edificis, resolguin la necessitat de rehabilitació del parc d'habitatge

existent pot ser un instrument per promoure habitatge assequible, incidint principalment en la mobilització del parc vacant per introduir-lo al mercat de lloguer.

1.1 Concepte de parc vacant

Atenent al concepte que es defineix en l'article 3d la Llei d'habitatge¹ "*Habitatge buit: l'habitatge que roman desocupat permanentment, sense causa justificada, per un termini de més de dos anys*" cal que s'identifiqui de la millor manera possible l'univers d'habitatges del municipi que podrien trobar-se en aquesta situació i contrastar les dades amb els mitjans tècnics i d'estudi de camp per corroborar la certesa o no del compliment d'aquesta situació.

Es realitza un anàlisi del parc vacant, a partir de la seva definició conceptual, encaminada a identificar els perfils i característiques d'aquest parc i les motivacions de la permanència en aquesta situació.

D'acord al que es preveu en l'Annex AC l'estimació i caracterització del parc desocupat de Molins de Rei caldria realitzar-la a partir de l'explotació, interpretació i interrelació de les dades estadístiques i la documentació municipal existent, contrastada amb la informació de que disposin els interlocutors municipals.

En aquest sentit, cal ratificar que les dades del Cens 2011 presenten molts inconvenients per treballar en detall el tema d'habitatges buits, de la mateixa manera que ja s'ha esmentat en el cas de l'infrahabitatge. Tanmateix, tal com s'ha indicat en diferents estudis citats a l'inici, l'existència de dificultats per creuar les dades de les diferents fonts (cadastre, padró, llicències, expedients de rehabilitació, cèdules d'habitabilitat, ets) que en el cas de Molins de Rei, com la majoria d'ajuntaments, fa poc fiable i inviable treballar amb dades excessivament allunyades del territori i remet a una metodologia més propera als estudis tècnics amb el suport de l'estudi de camp.

1.2 Consideracions i Metodologia d'estudi

La metodologia per identificar el parc d'habitatges vacant s'ha establert a partir de les dades secundàries que disposa l'ajuntament, identificant aquelles unitats que han estat habitades com habitatge, en les quals no hi ha persones empadronades al Padró 2014, fent també el seguiment de l'empadronament del Padró 2013 i anteriors. Aquestes dades s'han contrastat amb altres fonts d'abast municipal (dels quals l'ajuntament tenia indicis de la seva desocupació permanent, consums, els habitatges desocupats propietat dels bancs, en l'oferta immobiliària...) per tal de construir un univers d'habitatge amb molta probabilitat de constituir el parc vacant del Municipi.

Aquest univers d'habitatges que no hi consta cap persona empadronada s'identifica com a desocupat, i un cop creuat amb altres dades d'abast municipals abans citades, ha estat la base per identificar un primer univers solvent d'habitatges amb indicis de desocupació permanent, que s'ha creuat amb les dades de consums d'aigua d'aquestes unitats i s'ha acabat de corroborar la seva desocupació en els termes de dos anualitats tal com fixa la llei.

Cal fer en aquest punt algunes consideracions al respecte que han dificultat l'encreuament de dades. Les adreces que utilitza el municipi, les adreces de referència de companyes de serveis i adreces que figuren a les dades públiques del cadastre en la base de finques no son coincidents en molts casos i requereixen d'una interpretació cas per cas. En el cas de les dades cadastrals

l'equip redactor s'ha descarregat del cadastre totes les dades que contenen la referència cadastral amb la referència la base gràfica de la finca, però al tractar de identificar el local sovint es produeixen inconsistències doncs les adreces postals no són coincidents amb les diferents adreces facilitades per l'ajuntament.

En primera instància, l'estudi d'identificació d'adreces padronals i cadastre estava orientat a que es pogués efectuar a través de mitjans mecanitzats per part del l'Ajuntament, la Diputació, o bé directament des de l'oficina del cadastre, si be no ha estat possible.

Això ha implicat per part de l'equip redactor la identificació individualitzada de cada registre d'adreça amb un alt nivell d'interpretació per incorporar la referència cadastral. Partint d'un conjunt d'adreces sense empadronament al 2014 i de les adreces sense consums 2014 s'ha realitzat una revisió que s'ha quantificat en un total de 157 adreces que al contrastar per les dues anualitats s'ha reduït a un total de 122 de les quals l'equip redactor ha identificat la localització d'un 98% del total en els que s'ha incorporat l'identificador cadastral.

Aquestes dades lliurades a la Diputació per tal de que s'incorporessin les dades de contacte relatives al propietari o a l'administrador de la finca per tal de poder accedir a les dades relatives a la entrevista sobre la situació de l'habitatge.

Degut a les dificultats d'accés a les dades protegides dels titulars, en el moment d'inici del període de recollida de camp, es va acordar per part de l'equip gestor de la Diputació i l'Ajuntament que s'iniciés el procés de visita de camp del parc amb indicis d'estar vacant. S'ha realitzat una recollida de camp exhaustiva porta a porta realitzant la visita a l'habitatge de la totalitat de l'univers d'habitatge identificat (122 habitatges) com a susceptible de estar en situació de parc vacant.

En primer terme s'ha visitat l'adreça en qüestió per tal de corroborar la seva situació d'habitatge vacant de primera mà i en segon, s'ha contactat amb els altres contactes alternatius per tal de clarificar la situació de l'habitatge pel que fa a les característiques físiques, jurídiques, econòmiques i socio-residencials, contactant amb altres agents de l'entorn, comerciants, veïns de l'àmbit i realitzant, en els casos que es consideri, un contrast per tal que permetin assegurar la condició de que es tracte realment d'habitatge vacant.

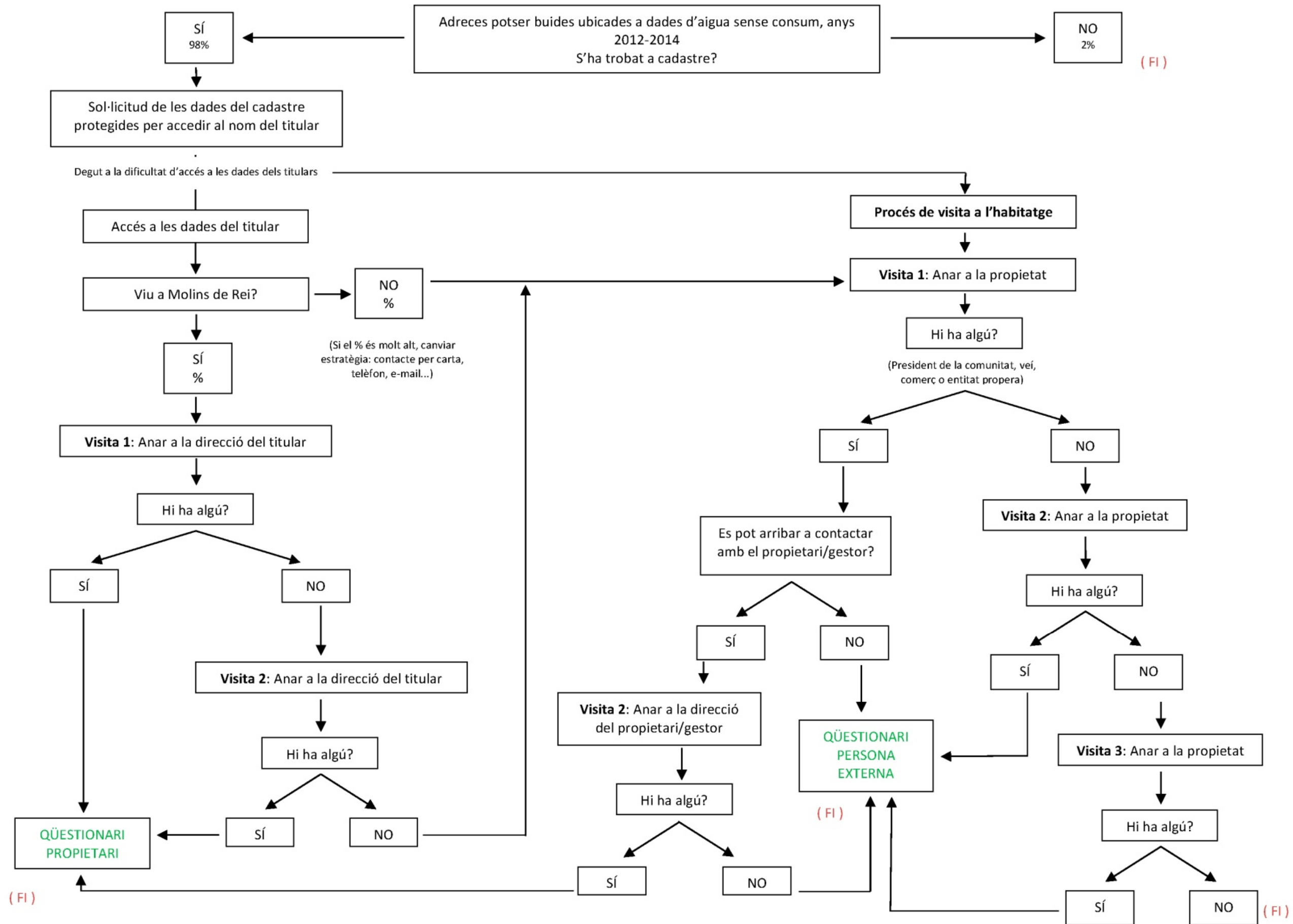
En cada cas s'ha intentat contactar amb el propietari, gestor o titular per tal d'obtenir la major quantitat d'informació possible de l'adreça i poder informar-lo dels serveis que ofereix l'Ajuntament relacionats amb l'habitatge.

La realització d'aquest procés ha portat més de tres mesos de feina, desplaçament al municipi i s'han realitzat més de 200 entrevistes, a més d'altres visites d'aproximació

L'estudi de camp ha recollit, de manera sistemàtica (fitxa de camp), el perfil que caracteritza la unitat d'habitatge, característiques físiques (tipologia, dimensió, antiguitat, conservació, serveis de l'immoble...), característiques jurídiques relatives al tipus de propietat de l'edifici on s'ubiquen (pública o privada; grans o petits propietaris, vertical/ horitzontal); característiques econòmiques si estan ofertats o no al mercat d'habitatge local (i en el cas de que ho estiguin, règim i preu), etc.; situacions socio residencials que condicionen la seva ocupació (jurídiques, socials, econòmiques...), oportunitats/possibilitats de ser habitat. (Veure enquesta adjunta).

Tota aquesta informació ha de permetre fer una diagnosi de la situació del parc vacant al municipi i dels instruments per fer-hi front, i la definició de propostes ajustades als perfils d'habitatge vacant.

Un cop finalitzada aquesta etapa han arribat les dades protegides de contacte amb els titulars, dades que s'han revisat, s'ha corroborat que totes les unitats han estat visitades, verificant que en tots els casos, els noms dels propietaris coincideix amb els obtinguts a través de les enquestes (el que ratifica la credibilitat de les dades obtingudes en general). No hi ha cap registre en aquest llistat que no s'hagi visitat i s'hagi omplert el qüestionari, és a dir, s'han obtingut les dades de tots els habitatges de la llista. Aquestes dades s'han posat a disposició de l'ajuntament per tal que si cal els hi doni seguiment. Així mateix, s'ha confirmat que únicament hi ha un cas en que la titularitat figura a nom d'una entitat jurídica, la resta són de persones físiques i en cap cas s'ha identificat una entitat financera.



1.3 Fonts d'informació: descripció i anàlisi

Les dades de partida fan referència a les dades de l'IDESCAT, d'una Població (2014) de 25.152 habitants i una Superfície de 15,9 km². Com a dades específiques d'habitatge (cens 2011), les dades generals indiquen que l'univers d'habitatge del municipi és de 11.428 habitatges dels quals s'identifiquen com a principals 9.672 i la resta 1.129 com a buits, una aproximació que suggereix alguna manca d'informació pel que fa a habitatges secundaris que no assolixen cap tipus de representativitat. Les dades d'habitatges habitats són força coherents amb les avaluades al 2014 per l'ajuntament que ascendeixen a 9.614.

Sobre la base d'habitatges buits sense població empadronada, s'ha demanat a l'ajuntament el llistat d'habitatges amb un nivell de consum d'aigua anual per sota dels 5 m³. En aquest sentit s'ha corroborat que es tracti d'habitatges que han estat habitats i que consta una data de baixa del padró o on no hi consta cap persona empadronada i que no tinguin consum d'aigua. L'annualitat 2014 que compleixin aquesta condició en són un total de 157 habitatges dels quals únicament 122 acompleixen la doble condició és a dir per l'annualitat 2013 i 2014.

Aquest univers és el que s'ha identificat com habitatge potencialment desocupat de manera permanent i és sobre el que s'ha realitzat l'estudi de camp per tal d'esbrinar la seva situació.

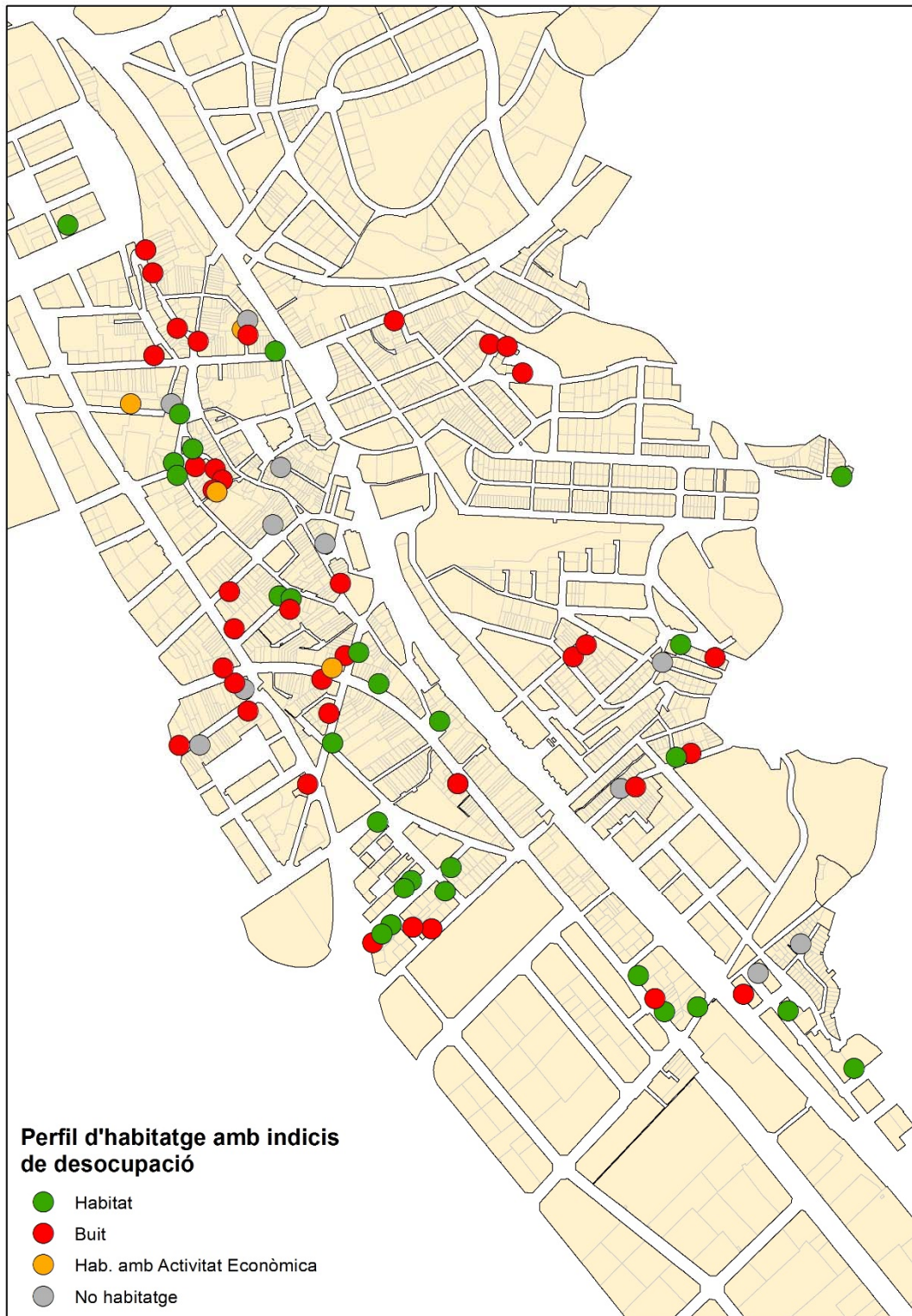
1.4 Delimitació dels perfil d'habitatge amb indicis de desocupació permanent

De l'estudi de camp realitzat sobre el total de les 122 adreces, s'han pogut recopilar uns 111 qüestionaris, que significaria el 90%. De la recopilació de camp s'ha pogut identificar perfils diferenciats :

1. **Habitatge habitat:** Es tracta d'habitatges que estan ocupats de forma habitual o esporàdicament, representen una part significativa de l'univers d'estudi el 30%. En els casos que s'ocupa de forma habitual tendeixen a ser habitatges llogats, possiblement recentment. Els que s'ocupen de forma esporàdica acostumen a estar ocupats pels propietaris que l'utilitzen com a segona residència, alguns viuen a d'altres municipis i comarques o a d'altres comunitats i fins i tot a l'estranger.
2. **Habitatge buit:** Es tracta dels habitatges que s'han verificat com a buits i que representen el 45% de l'univers d'estudi. La caracterització dels perfil d'habitatge buit la realitzarem a partir dels motius de desocupació.

Un primer aspecte per analitzar els motius generals de desocupació, apunta aspectes de caràcter circumstancial i transitoris. Destaca com a més rellevant el nombre d'habitatges que estan **en oferta de mercat** (de lloguer o venda), en són una tercera part dels habitatges buits (33%) Altres estan buits per canvi de titularitat donat que es tracta **d'habitatges en herència** (21%), per tant podrien estar buits transitòriament. Els habitatges que estaven habitats per una persona **gran que hagut de marxar de casa seva**, ja sigui temporalment o definitivament (15%). També hi ha presència d'habitatges amb potencial més immediat, com els que estan **en procés de rehabilitació** (10%), o amb un potencial més a llarg termini, com els que estan en un **molt mal estat de conservació** (13%).

3. **Habitatges d'activitat econòmica** Es tracta d'habitatges que estan usats per a activitats econòmiques principalment a oficines terciàries (6%), o bé estudis d'arquitectura.
4. **No habitatges:** Es tracta de locals comercials o garatges que no estan usats com habitatge (11%).



Mapa de referència de la disposició dels perfils identificats

1.5 Estudi de camp (representativa dels perfils anteriors)

L'estudi de camp s'ha iniciat, com s'avançava a la metodologia, a partir de l'univers d'adreces referenciades al cadastre i per tan ja ubicades dins el municipi de Molins de Rei. D'aquest procés de referenciació, s'han obtingut, d'un total de 122 habitatges, 101 adreces trobades, 3 sense informació, 2 amb doble opció i 16 re assignades. Les adreces obtingudes són les susceptibles de formar part del parc vacant, per tant i arribats a aquest punt, es comencen les visites per corroborar la certesa o no del compliment d'aquesta situació i identificar cada una de les diferents casuístiques.

El procediment utilitzat ha consistit en anar, en primera instància, a cada una de les adreces obtingudes. Segons les diferents casuístiques que s'han trobat s'han dut a terme diferents passos.

En primer lloc, es fa una primera visita a l'habitatge. En cas que hi hagués algú i no fos el propietari, s'han recollit les dades de la propietat i s'ha intentat arribar a aquest fent una segona visita i completant el Q2 (qüestionari del propietari).

Si no s'ha pogut arribar al propietari s'ha omplert el Q1 (qüestionari de persona externa) segons les informacions proporcionades per qui respon a l'habitatge.

D'altra banda, en cas de no trobar ningú a l'habitatge, s'intenta obtenir la informació dels veïns més propers, dels presidents o de la gestoria encarregada de gestionar la finca. En última instància, es pregunta a comerços locals, degut al poc èxit que ha donat aquest tipus de font d'informació.

Si en algun d'aquests casos es creu que la informació obtinguda no és fiable es repeteix, omplint de nou el qüestionari de persona externa, de la mà d'algun altre veí o persona propera a l'immoble.

Després de cada visita, es fa el registre de la fitxa de camp. Es revisa el contingut del qüestionari, es verifiquen els resultats del coneixement de la finca i del veí en qüestió amb una inspecció de les dades pròpies de l'edifici (ex. dades de la bústia, correu acumulat, brutícia als marges de la porta, tancament o obertura de les finestres, plantes al balcó, estat de l'estora...), per part de l'agent encarregat de fer el treball de camp.

Si no s'ha pogut obtenir la informació en la primera visita a l'habitatge es torna a repetir el procediment a una franja horària o dia diferent.

De nou, es fa el registre de la fitxa de camp i les verificacions pertinents per part de l'agent encarregat de fer el treball de camp.

En molts casos s'ha obtingut informació de més d'un veí i s'ha corroborat la informació des de diferents fonts.

Finalment, en cas de no aconseguir-ho es fa una tercera i última visita en una altra franja horària o en un dia de la setmana diferent.

Un cop més i per últim cop, es torna a fer el registre de la fitxa de camp i les verificacions pertinents per part de l'agent encarregat de fer el treball de camp.

El principal interès ha estat, en cada cas, arribar a contactar directament amb el propietari o gestor. Això ha estat possible només en 15 casos. En la resta d'adreces, s'ha intentat contactar amb el propietari o titular a través de fonts externes, en els casos que no ha estat possible, s'ha recollit el nom i els cognoms per tal de poder identificar-lo i contactar amb ell en un futur.

Cal destacar que els veïns que porten més anys com a residents de la finca, generalment gent d'edat avançada, són els que ens han proporcionat més informació.

A continuació s'exposen tres situacions exemplars que s'han trobat a l'hora de dur a terme els qüestionaris:

- Entrevista núm. 1: Es fa una primera visita a l'adreça sense obtenir resposta. Es contacta amb el veí annex i s'omple el Q1. S'omple la fitxa de camp i es verifica el resultat del qüestionari amb una inspecció de les dades pròpies de l'edifici.
- Entrevista núm. 46: Es fa una primera visita a l'adreça sense obtenir resposta. Es contacta amb el veí annex i aquest ens informa d'on podem trobar al propietari (un comerç de la zona). S'omple la fitxa de camp i es fa una segona visita al comerç en qüestió, es troba al propietari i s'omple el Q2. S'omple la fitxa de camp.
- Entrevista núm. 96: Es fa una primera visita a l'adreça sense obtenir resposta. Es contacta amb el veí annex i aquest ens informa d'on podem trobar al gestor de la finca. S'omple la fitxa de camp i es fa una segona visita al gestor en qüestió, es troba el gestor però no ens pot facilitar la informació per omplir el qüestionari. Ens facilita, per això, el contacte del president de la finca. S'omple la fitxa de camp i es fa una tercera visita al president de la finca. No s'obté resposta però es troba a un altre veí que sí que té informació de l'habitatge i s'omple el Q1. S'omple la fitxa de camp i es verifica el resultat del qüestionari amb una inspecció de les dades pròpies de l'edifici.

Tot i que totes les preguntes de les enquestes són importants per tenir la màxima informació possible de cada habitatge, hi ha una sèrie de variables que tenen més importància per caracteritzar millor cada cas.

Per tant, és molt important el temps sense habitar que porta l'habitatge, els motius del perquè no està habitat, l'estat de conservació de l'edifici i l'accessibilitat. En el cas de l'enquesta pel propietari també és rellevant el coneixement que es té de la Oficina Local de Habitatge i els serveis que ofereix i la predisposició a fer-los servir.

Cal fer una breu descripció del que significa cadascun dels motius del perquè no està habitat. Es pot donar el cas que l'habitatge estigui en procés de ser venut o llogat, o que estigui en procés de rehabilitació per utilitzar-se després, o que estigui previst que algú hi visqui properament. També es pot tractar d'un habitatge en procés de desnonament o d'un habitatge *okupat* de

manera il·legal, tot i que no s'ha trobat cap cas d'aquests. Sí que hi ha casos en que l'habitatge està en un estat ruïnós, és a dir, les seves condicions constructives són tan deficientes que no permeten l'ús del mateix. Un altre motiu freqüent és el cas d'habitatges en herència, habitatges heretats que pel motiu que sigui (en tràmit, el propietari té un altre habitatge per viure...) fa que aquest estigui buit. Per altra banda, també hi ha habitatges utilitzats com a segona residència, ja que el seu propietari té un altre habitatge i està uns mesos en cadascun. També s'han trobat habitatges de persones grans ingressades en centres sanitaris o que viuen amb els fills i no utilitzen la seva primera residència. Per últim, també s'ha plantejat la casuística de que es tractés un pis comunicat amb el veí i això expliqués que no hi hagués ningú empadronat ni consum d'aigua.

1.5.1 Fitxa de camp

Un altre document important per al treball de camp ha estat la fitxa de camp. S'ha utilitzat com a llibre de recollida de dades per tal de tenir un registre de cada una de les visites i així poder realitzar el correcte seguiment. A la fitxa s'ha registrat el dia i hora de cada visita i el resultat de la mateixa (explicant amb qui s'ha pogut parlar, si ja era la visita definitiva o quin era el següent pas a fer a continuació).

Nº Full:

HORA	DATA VISITA	Nº ID HABITATGE	RESULTAT VISITA	PERSONA CONTACTADA

1.5.2 Explotació de resultats

L'estudi realitzat ha tractat d'avançar en la delimitació d'habitatge buit al municipi de Molins de Rei, cal indicar que el fet de que no es disposi d'un registre d'habitatges buits comporta la necessitat de reconèixer l'estat d'ocupació a partir de registres indirectes i en aquest cas s'ha realitzat a partir de la revisió de camp de la base d'informació que s'ha pogut reunir sobre habitatges amb indicis de desocupació permanent.

La imprecisió pròpia de tot els censos consultats, ja sigui per errors en el seu contingut o com a conseqüència de que es deriven de processos administratius amb unes pautes d'actualització molt concretes i no sempre immediates, és un factor que cal tenir present. Les unitats concretes, les xifres precises que s'ofereixen cal entendre-les sempre dins un marge d'error inevitable. Amb tot, aquest marge d'error perd significació quan consideren la seva vàlua pel conjunt de la ciutat, en la mesura que tenen una capacitat explicativa del fenomen al municipi i que en el futur pot

ser una base per l'estudi evolutiva dels habitatges analitzats. L'exposició de les dades en termes relatius (percentuals) és, certament, més significativa que no la pròpia dada, considerada de forma aïllada.

QÜESTIONARIS

HABITATGES INICIALS	122
HABITATGES TROBATS	4
HABITATGES VISITATS	126

QÜESTIONARIS OMLERTS	111	90%
HABITATS	33	30%
BUI TS (*)	50	45%
HAB. ACT. ECONÒMICA	7	6%
NO SÓN HABITATGES	12	11%
ADREÇA INEXISTENT O DUBTOSA	5	5%
(*) detectats a camp, però no confirmat >2 anys buits	4	4%

Els habitatges usats per a activitats econòmiques (7 entrevistes) estan destinats principalment a oficines, excepte dos que són estudis d'arquitectura.

Les adreces que no es corresponen amb habitatges (12 casos) són locals (7) o garatges (5).

HABITATGES HABITATS

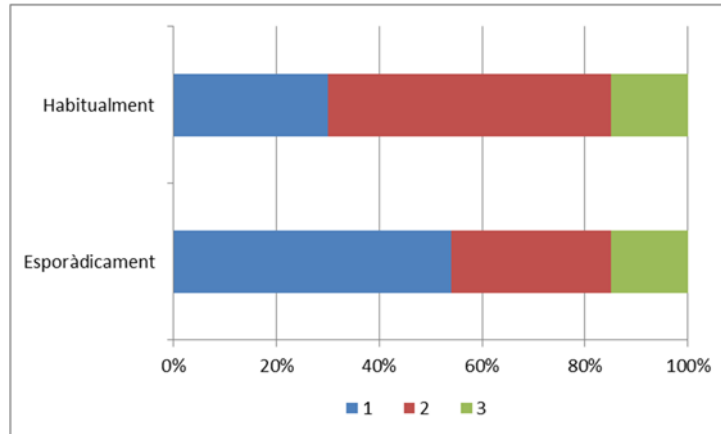
Dels 111 qüestionaris omplerts, 33 corresponen a habitatges habitats. D'aquests casos, la majoria els han respost persones que no són el propietari, un total de 30 qüestionaris que representen el 90% de tots els que estan habitats.

Si hi viu algú (p3)

En els casos que s'ha trobat habitat, hi predominen els habitatges que estan ocupats habitualment, amb un 60,6%, mentre que la resta, un 39,4%, tenen una ocupació esporàdica.

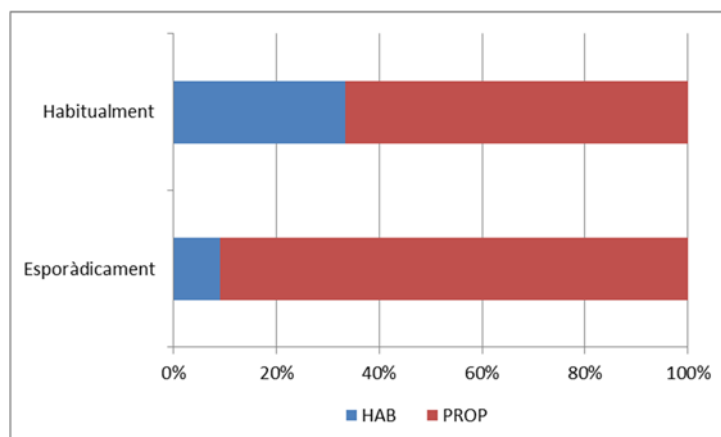
El nombre de persones que hi viuen, varia en funció del tipus d'ocupació. Una mica més de la meitat dels habitatges ocupats esporàdicament són unipersonals (54%), mentre que en els ocupats habitualment predominen els habitatges amb 2 o 3 persones, representant el 70% dels casos.

Tipus d'ocupació segons el nombre de persones que hi viuen



Malgrat la falta de respostes a la pregunta de qui hi viu², gairebé a tots els habitatges habitats de forma esporàdica s'indica que l'usa el mateix propietari. Mentre que als habitatges habitats habitualment, una tercera part de les respostes indiquen que el propietari no és qui l'ocupa, sinó que són llogaters.

Tipus d'ocupació segons qui hi viu (propietari o habitant)



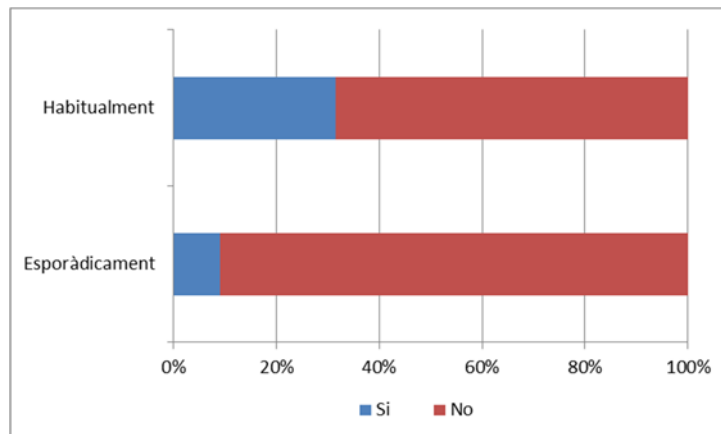
Els habitatges habitats esporàdicament corresponen, la gran majoria, a gent que indica que “van i vénen”, per tant se'ls dóna un ús de segona residència, fins i tot alguns precisen el lloc de residència habitual (Tarragona, Galícia, Mèxic, i també del propi municipi de Molins de Rei). També en algun cas s'indica que s'ha adquirit com a inversió o que és propietat d'una empresa i l'utilitzen quan vénen a Barcelona.

² Aquesta pregunta només s'efectua quan el qüestionari no es fa directament al propietari, 30 enquestes en total de les quals en 4 no s'ha respost qui hi viu.

Règim de tinença de l'habitatge (p4)

Gairebé una quarta part dels habitatges estan llogats (23%), predominantment són els que estan en ús habitualment (32%), tal i com apuntaven les respostes de la pregunta anterior (3.3). Mentre que els habitats esporàdicament, en una immensa majoria (91%) no estan llogats.

Tipus de regularitat d'ús segons si està llogat

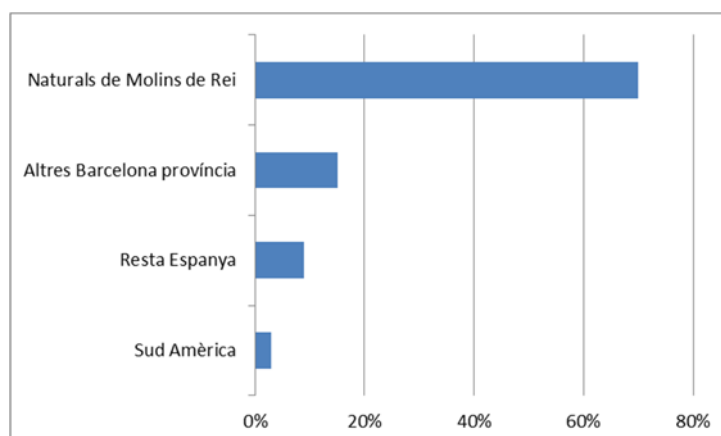


A més, tots els habitatges que no estan llogats, a la pregunta sobre la situació d'ús (4.2) s'indica que l'habita el mateix propietari, per tant les respostes a si hi ha algú que el pot fer servir tot i no estar llogat (4.3) són totes negatives. I tots els habitatges llogats, hi viu una persona diferent al propietari.

Procedència dels habitants (p5)

Els habitants són principalment de Molins de Rei, el 70% del total, o provenen d'altres llocs de la província de Barcelona, un 15%.

Procedència

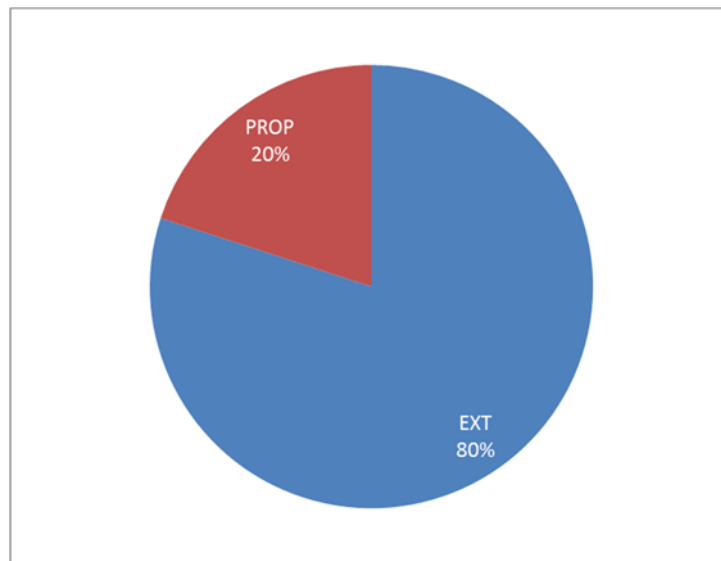


HABITATGES BUITS

En total s'han trobat 50 habitatges buits de la relació inicial, i se'n han detectat 4 més, pels quals també s'ha realitzat el qüestionari, però donat que no es té constància, més enllà de la corroboració del gestor i del veí, si porten més de dos anys buits, s'han exclòs d'aquesta explotació.

En la major part dels casos els qüestionaris no s'han pogut realitzar als propietaris, només 10 dels 50 realitzats els ha respost el mateix propietari, per tant en només un 20% dels habitatges buits.

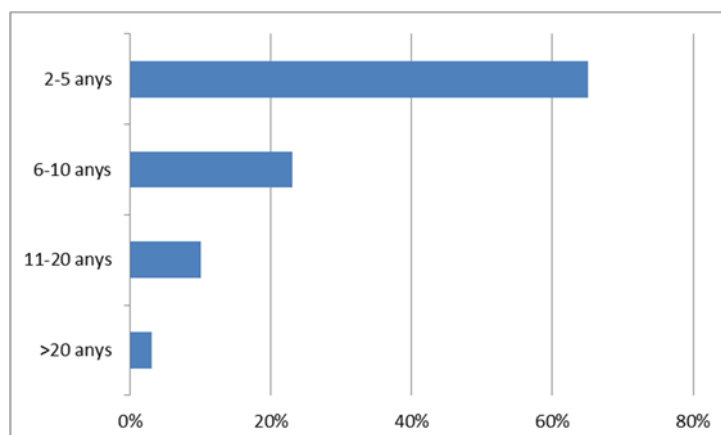
Qui respon el qüestionari?



Temps sense estar habitat (p6)

Gairebé en dues terceres parts dels casos, els habitatges porten entre 2 i 5 anys deshabitats, representant un 65% de les respostes donades. Però, la majoria dels propietaris enquestats, no responen aquesta pregunta.

Temps sense estar habitat

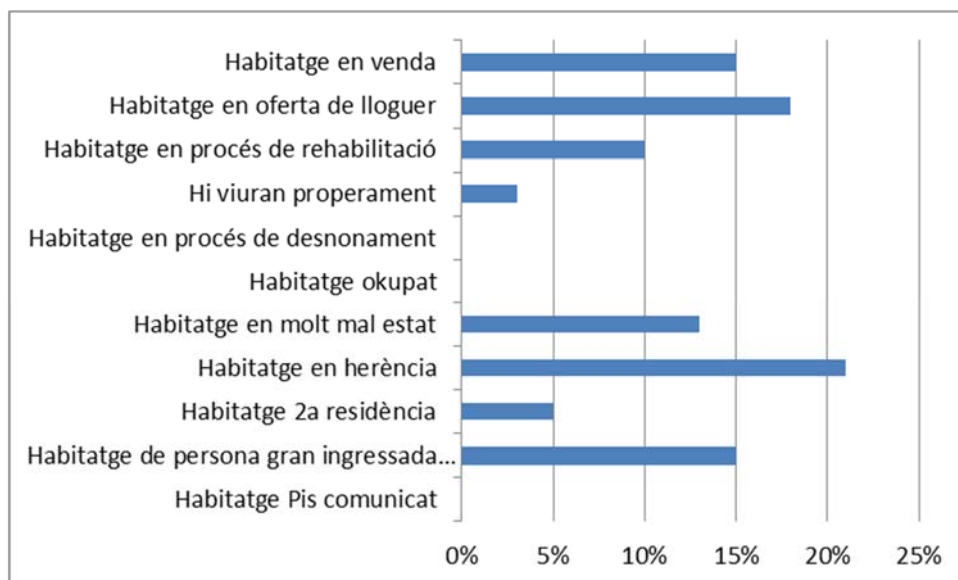


Motius del perquè no està habitat (p7)

Hi ha 11 enquestes on no consta el motiu del perquè l'habitatge no està habitat, tots aquests qüestionaris corresponen a una persona externa i no al propietari.

Tenint en compte les respostes vàlides, una tercera part dels habitatges buits (33%) són en oferta al mercat de venda (15%) o de lloguer (18%), per tant amb possibilitats reals de posar-se en ús aviat. També és significativa la quantitat d'habitatges en herència (21%), els tràmits de canvi de titularitat i la nova via per ser habitat requereixen d'un temps, per tant podrien estar buits transitòriament, o els que estaven habitats per una persona gran que hagut de marxar de casa seva, ja sigui temporalment o definitivament (15%). També hi ha presència d'habitatges amb potencial més immediat, com els que estan en procés de rehabilitació (10%), o amb un potencial més a llarg termini, com els que estan en molt mal estat de conservació (13%).

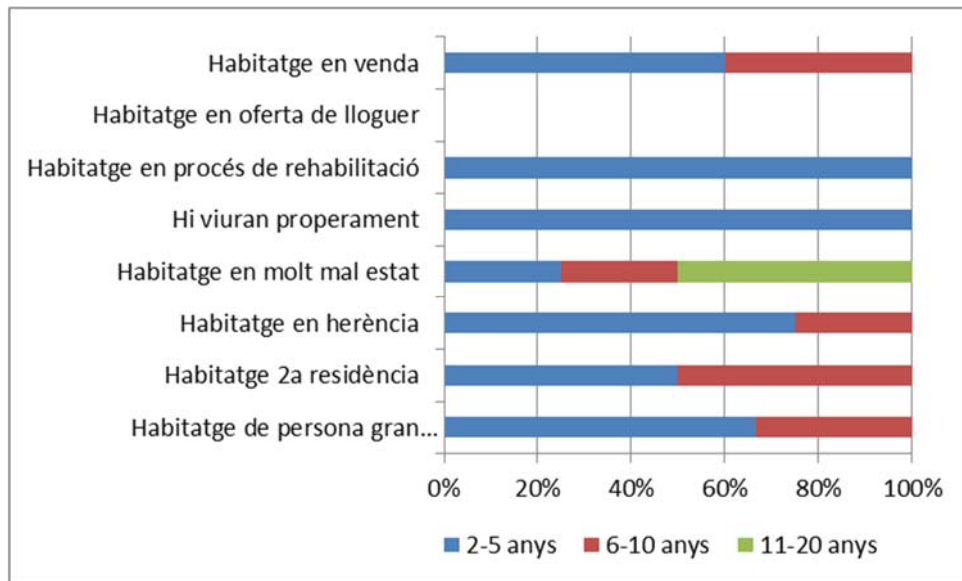
Motius per no estar habitat



Els habitatges que porten més temps buits, més de 10 anys, són els que es troben en molt mal estat de conservació. En canvi els que porten menys temps deshabitats, estan en rehabilitació o hi viuran properament.

Del total d'habitatges en venda, un 40%, porta més de 6 anys sense ocupar-se, mentre que en els habitatges en lloguer no s'especifica el temps que porten buits. També porten temps desocupats els habitatges que s'usen de segona residència, aquells que habitualment hi viu una persona gran i per diferents raons l'ha hagut de deixar, o els que provenen d'herències.

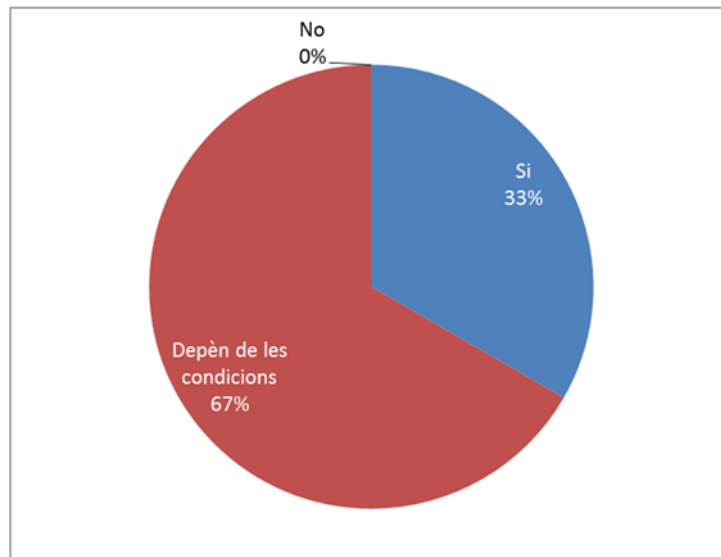
Motius per no estar habitat segons el temps que fa que estan buits



Estaria disposat a que aquest habitatge es posi en ús? (p8, només pels propietaris)

Tots els propietaris veuen possible posar en ús l’habitatge i cap dels propietaris contesta negativament a si estaria disposat a que l’habitatge buit es posi en ús³. Això confirma que no hi ha una visió negativa del posar en ús l’habitatge, que sovint el que manca és el recurs o la via per fer-ho fàcil i que aporti confiança sobre la situació futura de l’habitatge.

Voldria posar l’habitatge en ús



³ Dels 10 qüestionaris a propietaris, 6 s’han realitzat a habitatges del mateix bloc i del mateix propietari, que coincideixen amb els que assenyalen que s’està disposat a posar-lo en ús depenent de les condicions.

Tot i que la majoria de propietaris indiquen que dependria de les condicions que se'ls puguin oferir per posar-lo en ús, tots aquests ja tenen l'habitatge en oferta en el mercat de lloguer lliure.

Possibilitat de que es posi en ús: es pot viure a l'habitatge? (p9, només pels propietaris)

La major part d'habitatges que els seus propietaris estarien disposats a posar-los en ús, estan en condicions d'habitar-se sense necessitat d'una reforma prèvia (78% dels casos).

Coneix l'Oficina Local d'Habitatge? (p10, només pels propietaris)

Tots els propietaris amb habitatges buits afirmen conèixer l'Oficina Local d'Habitatge.

Respecte als serveis de l'Oficina Local d'Habitatge, en concret la Borsa de Mediació per al Lloguer Social, un servei per facilitar l'accés a l'habitatge, a preus assequibles, basat en la mediació entre el/la propietari/ària d'habitatges buits i el/la llogater/a amb dificultats per accedir a un habitatge a preus de mercat? (p11, només pels propietaris)

La majoria d'enquestats indiquen que tenen un grau mitjà (5) de coneixement del servei concret pel qual se'ls pregunta: la Borsa de Mediació per al Lloguer Social.

L'únic propietari que afirma desconèixer-lo, comenta que ha tingut una mala experiència prèvia amb un llogater (en el mercat lliure), i és l'únic expressa obertament que estaria disposat a incloure el seu habitatge a la Borsa. Tota la resta de propietaris entrevistats, com s'ha vist a les respostes de l'anterior pregunta expressen que hi estarien disposats depenent de les condicions.

Només un dels entrevistats que indica tenir-ne un coneixement bastant alt (7), afirma haver-lo usat i que repetiria.

Estaria disposat a llogar el seu habitatge amb una relació de preu de lloguer d'acord el que té establert la Borsa de Mediació de Lloguer a canvi d'una bonificació de fins el 95% de l'IBI? (p12, només pels propietaris)

Aquí torna a coincidir que s'expressa amb claredat obertament un únic propietari hi estaria disposat (la resta ho estan meditant i requereixen saber-ne més)

Pel que fa als Ajuts a la Rehabilitació, servei creat per facilitar el manteniment dels habitatges en bon estat de conservació? (p13, només pels propietaris)

El servei que s'ofereix Ajuts a la Rehabilitació és pràcticament desconegut i cap propietari l'ha usat mai. Tots indiquen que el motiu de no haver-lo usat és per desconeixement del servei, excepte una persona que indica que no ho ha fet per l'obligació del contracte de 5 anys (ara 3).

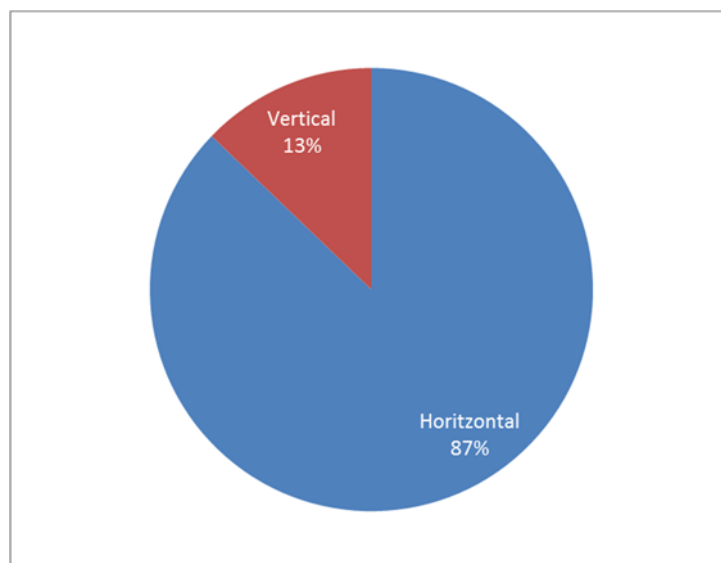
QÜESTIONS SOBRE L'EDIFICI

Les preguntes d'aquest bloc s'han realitzat per a tots els habitatges, habitats i buits, i a totes les persones enquestades, siguin propietaris o persones externes (veí, president de la comunitat), per tant inclou 83 enquestes de les 111 realitzades.

Divisió de l'edifici (p14/p8)

La majoria dels habitatges són en edificis en divisió horitzontal (87%).

Divisió de l'edifici



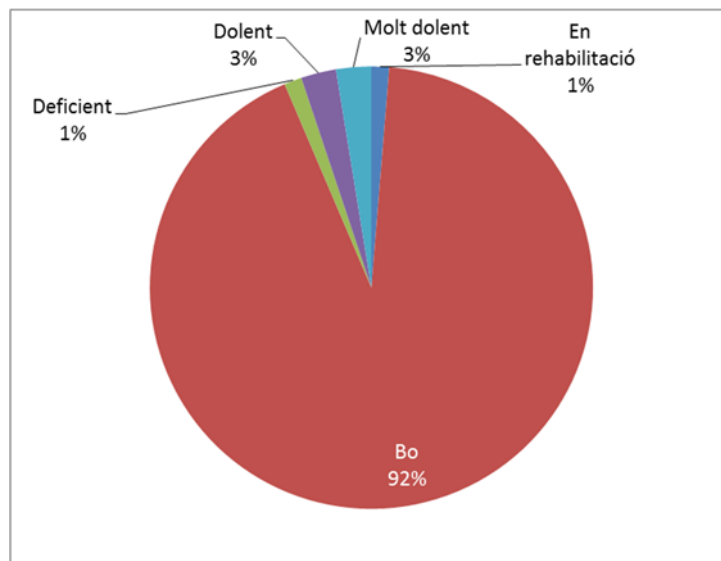
Només en un cas de divisió vertical s'indica que l'edifici té més propietaris, en general els edificis de divisió vertical tenen un únic propietari. Aquesta és una resposta indicativa que caldria corroborar per altres vies, donat que com s'ha vist en anteriors preguntes una part dels habitatges vacants provenen d'herències entre les que podrien existir titularitats compartides (germans, fills...).

Estat de conservació de l'edifici (p15/p9)

Aquesta és una pregunta que es fa al propietari o al veí que coneix l'edifici, doncs en la major part hi viu i coneix si hi ha actualment problemes o hi ha hagut dificultats d'envergadura a l'edifici. És evident que es tracta d'una mesura subjectiva i no està fundada en criteris tècnics però sí de funcionament normal de l'ús habitual de l'edifici. Això fa que s'hagi de considerar com un indicador significatiu que possiblement caldrà corroborar especialment en els casos de situacions més deficientes per a tècnics municipals.

Malgrat això, és molt rellevant el nombre de casos que presenten un estat de conservació bo que afecten a la gran majoria dels edificis (92% dels casos), mentre que els que estan en estat de conservació molt dolent (3%) o dolent (3%) no estan habitats.

Estat de conservació

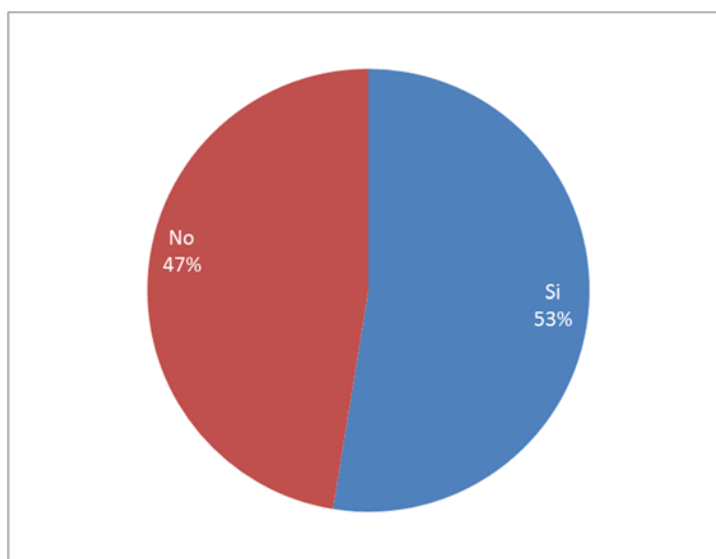


Accessibilitat (p16/p10)

La situació respecte l'accessibilitat també és un terme destacable que pot afectar directament a la posada en ús o no d'un habitatge. També pel fet que existeixen programes de rehabilitació i millora d'edificis especialment orientats a la millora de l'accessibilitat i per tant és un tema sobre el que es pot incidir produint una millora.

En aquest sentit, destaca el nombre significatiu d'habitatges que estan en edificacions on l'accessibilitat a l'habitatge no és bona. Aquesta qüestió afecta a pràcticament la meitat dels enquestats (47%).

Accés sense impediments



Fent una anàlisi relativa a quin és el problema d'aquest conjunt d'habitatges identificats amb problemes d'accessibilitat. El motiu que explica la manca d'accessibilitat és el cas d'habitatges que no tenen ascensor (95%), aquests habitatges es troben en edificacions en alçada amb més de 3 plantes (en un 85% dels casos), si bé també es fa palesa també en edificis de 2 plantes que no tenen ascensor. Excepcionalment, també s'han identificat alguns casos 5% que tot i tenir ascensor fan referència a problemes d'accessibilitat, casos que caldria interpretar-los com a problemes de disseny del vestíbul o accés d'entrada a l'edifici.

Les enquestes en les quals s'afirma no tenir problemes per accedir a l'habitatge des del carrer sense impediments, corresponen a habitatges d'edificis dotats d'ascensor (90%) o són edificis d'una única planta.

2 Diagnosi i propostes

2.1 Estimació del parc vacant

Com ja hem comentat anteriorment, la finalitat d'aquest estudi és doble. Per una banda, identificar els habitatges en situació vacant, i analitzar les seves característiques. I per l'altra, tractar de trobar la millor forma per optimitzar el seu ús, tot indicant quines serien les propostes d'actuació perquè aquests habitatges buits deixin de ser-ho.

Habitatges buits

Cens 2011 : 1.129 (10%) del total d'habitatges del municipi

Habitatges en condició de permanentment desocupats: 122 (1%)

Verificat en camp: 50 (0,4%)

D'acord a la metodologia emprada s'han identificat un total de 122 habitatges que aconsegueixen els requisits de ser susceptibles d'estar permanentment desocupats. Tot i això l'estudi de camp ha corroborat que únicament 50 es mantenen buits el que significa un 0.4% del total d'habitatges del municipi.

2.2 Coherència d'optimització de l'ús del parc

Per tal de posar en ús el parc d'habitatges vacant caldrà reforçar les campanyes d'informació en primera instància. Alguns propietaris han indicat que coneixen els serveis que ofereix l'oficina local d'habitatge si bé indiquen una certa desconexió d'aquest, quan indiquen que caldria saber les condicions (en cada cas concret).

Dins els serveis de l'oficina local d'habitatge s'ha vist que té una bona acceptació, en concret la borsa de mediació per al lloguer social (un servei per a facilitar l'accés a l'habitatge, a preus assequibles, basat en la mediació entre el/la propietari/ària d'habitatges buits i el llogater/a amb dificultats per accedir a un habitatge a preus de mercat). També ha tingut una bona acollida quan s'ha informat de que es pot obtenir una bonificació de fins el 95% de l'IBI si es lloga l'habitatge amb una relació de preu de lloguer envers el que té establert la borsa de mediació.

Alguns propietaris desconeixien l'existència d'ajuts per a rehabilitar l'habitatge, especialment en el cas que es tractés d'habitatge vacant per dificultats de mantenir l'habitatge en bon estat de conservació. Possiblement cal una més àmplia difusió en aquesta línia d'ajuts.

L'altre tema a explorar és el paper dels gestors immobiliaris, comunitats veïnals i demés que podrien tenir un paper més actiu en la posada en ús d'aquests habitatges vacants. De l'estudi de camp se'n dedueix que existeix una certa desconfiança a les actuacions de l'ajuntament per part dels agents d'intermediació que ho veuen com una competència en lloc d'una manera de dinamització del mercat residencial, d'eradicació d'espais, d'habitatges desocupats el que sovint és motiu de altres problemàtiques socials i urbanes, degradació, inseguretat... falta de dinàmiques de barri que contribueixen a fer més atractiu i agradable l'habitat urbà.

2.3 Diagnosi

Les **principals problemàtiques** que s'han detectat entre el conjunt d'habitatges buits poden identificar-se per:

1. **Habitatges envellits que presenten una falta d'adequació als requeriments d'ús actuals.** Aparentment els habitatges s'identifiquen per estar en bon estat de conservació, si bé, per l'antiguitat mitjana del parc en el nucli consolidat de Molins de Rei, trobem que una part no reuneixen les condicions d'estàndards actuals, o en molts casos presenten dificultats d'accessibilitat (no disposen d'ascensor 47%). Aquest factor és un motiu rellevant del temps vacant prolongat a l'espera d'entrada en mercat (de venda o de lloguer).
2. **Un reduït nombre d'habitatges en mal o molt mal estat de conservació.** Tot i ser un nombre reduït, és alarmant, especialment els casos de molt mal estat de conservació. A més produeix un efecte negatiu d'abandonament en el seu entorn i en la consideració social de l'edifici. En aquets casos, alguns veïns s'han referit a la falta de manteniment i adequació per part del propietari, si bé no queda clar si el propietari es troba amb la impossibilitat de fer front a una renovació integral (en cas de rehabilitació, si coneix les ajudes) o si seria recomanable iniciar un procés de substitució. Tampoc es pot identificar si hi ha situacions de risc, per tant seria recomanable la inspecció dels casos més acusats, i tal vegada identificar les opcions o actuacions de millora urgents (o més indicades).
3. **Habitatges en situacions transitòries:** S'ha copsat una part important d'habitatges buits per canvi de titularitat com són els casos **d'herència**, o **d'abandó temporal pel sobre envelliment** de les persones (algunes en situació de dependència) que han deixat l'habitatge vacant per ingressar a una residència, o per anar a viure a casa d'un familiar. En ambdós casos, la temporalitat de l'habitatge vacant (alguns en més de 6 anys) depèn dels acords familiars i de la decisió de quin ús o solució es proposa donar a aquests habitatge. En aquest casos, caldria preveure una via de mediació o d'acompanyament a les famílies, l'argument de posar en ús l'habitatge pot ser interpretat com un mitjà per pal·liar la despesa del familiar dependent.

4. **Als propietaris no coneixen gaires recursos per reconduir un habitatge buit.** Manifesten que han tingut moltes dificultats per mantenir i posar en ús l'habitatge, no són conscients del perjudici social que això suposa. A través dels enquestadors han conegut alguns dels programes i recursos que s'ofereixen des de l'Oficina d'Habitatge i els consideren interessants. Això requereix un esforç de comunicació de l'oficina ja que actualment no acaba d'arribar o d'activar als interessats.
5. **El parc vacant es troba en edificacions en propietat horitzontal, sovint diluït en mans de petits propietaris.** Aquesta circumstància posa de manifest una certa feblesa del propietari, fa necessari un cobrament puntual del lloguer i genera litigis habituals en els casos de d'endarreriment o manca del pagament del lloguer, més en l'actual context de crisi. Cal indicar que a Barcelona, el 85% dels desnonaments es produeixen entre privats per impagament de la renda, fet que acaba amb un habitatge vacant. Existeixen recursos a la oficina d'habitatge que podrien alleugerir o prevenir algunes de les situacions de tensió (com l'ajut al pagament de lloguer) que evitarien anar al procés judicial, deixar al veí al carrer i un habitatge més vacant.
6. **No hi ha referents d'hàbits de bon ús de l'habitatge.** Algunes males experiències amb els llogaters o usuaris irresponsables que han causat destrosses o simplement han fet mal ús de l'habitatge s'han identificat com arguments que sovint tenen un efecte dissuasiu en els propietaris d'aquestes males experiències, però també circulen com a falsos rumors que entorpeixen el fet de posar en ús l'habitatge. És una qüestió que pot ser controlada per evitar generar certes problemàtiques de caire físic en deteriorament de l'habitatge (obsolescència i abandó). Fomentar una cultura de la cura de l'habitatge pot ser un tema a incorporar a les campanyes de comunicació.
7. Alguns veïns, propietaris o gestors han manifestat amb certa **preocupació per les condicions exigides per rebre ajuts.** S'apunten les dificultats o alts nivells de requeriments exigits per a accedir a ajuts (o subvencions) per a la rehabilitació millora dels habitatges i edificacions (com per exemple assumir totes les carències detectades per la ITE, o la incorporació d'ascensor...). Una situació que significa que la inversió d'inici per aconseguir els mínims exigits són elevats, fins i tot en els casos que els habitatges estan ben cuidats, però en els que l'edifici no compleix amb els condicionants tècnics actuals (codi tècnic, ordenança d'edificació, normativa d'incendis, instal·lacions de serveis...). A aquesta circumstància se li afegeixen les dificultats de tramitació, el temps i la impossibilitat de tenir algunes indicacions del cost "real per als propietaris" de posar en ordre l'edifici per "aconseguir els mínims exigits", aquesta situació actua com a aturador de iniciar processos de millora del parc, i afecta en certa mesura al fet de deixar-lo vacant o en espera.

2.4 Recursos

Els **recursos que el municipi** disposa són els de l'**Oficina d'Habitatge** de Molins de Rei.

- a) Per abordar les problemàtiques del parc d'habitatges, amb problemes d'envelliment, de poc manteniment i deficiències d'habitabilitat. L'oficina ofereix serveis de gestió i tramitació de **temes de rehabilitació**, al 2016 està previst que s'obri convocatòria municipal per la rehabilitació d'habitatges, a més dels ajuts a la rehabilitació d'habitatges de la generalitat.
- b) Per aquells habitatges vacants en ús s'ofereix la possibilitat d'incorporar-ho a l'oferta en mercat de preus més reduïts en el context de la **Borsa d'habitatge**. Aquest és un sistema que funciona i que ja està molt implantat, ofereix serveis gratuïts d'intermediació en el mercat privat de lloguer, fent d'intermediari entre els propietaris d'habitatges i els demandants de lloguer, per aconseguir que formalitzin contractes d'arrendament d'habitatge sota condicions més favorables per ambdues parts.
- c) Assessorament i suport a problemàtiques d'habitatge: **informació, assessorament i mediació** sobre problemes d'habitatge.
- d) **Ajuts** al lloguer i borses d'habitatge: ofereix informació i tramita els ajuts per pagar el lloguer, serveis de mediació entre propietaris d'habitatges i llogaters, i informació sobre la Borsa Jove d'Habitatge i la Borsa d'Habitatge de Lloguer Social.

En síntesi, existeixen uns recursos molt ben orientats a la dinamització del parc que s'ofereixen des de l'Oficina d'Habitatge de Molins de Rei. Sistemes que faciliten la posada en ús dels habitatges i milloren les garanties d'ambdues parts (propietari i llogater), fet que dóna confiança al propietari per preferir tenir l'habitatge ocupat, en comptes de buit.

En el futur caldria pensar en **desplegar noves línies d'actuació**, com ara flexibilitzar els règims de tinença i accés a l'habitatge en **règims entremitjos** (temporals o parcials), actualment en fase de desplegament a Catalunya i a l'àmbit metropolità de Barcelona. Aquesta és una via que permet abordar transformacions i millores en determinats sectors, cercar actuacions que afavoreixin la complexitat urbana i la mixticitat social. Caldria explorar quina seria l'acollida d'aquest.

Es tracta d'actuacions que sobrepassen les polítiques pròpies d'habitatge. No obstant això, cal desenvolupar accions amb la voluntat de prioritzar la renovació del parc d'habitatges mitjançant la rehabilitació, en comptes de la construcció d'obra nova. Alguns dels models habituals que s'han demostrat positius són: **la masoveria urbana, el dret de superfície, l'usdefruit i la cessió d'ús**. Aquests models, a més de facilitar la posada en marxa de l'habitatge, milloren les garanties per ambdues parts, fent-los corresponsables.

En aquesta línia, en clau de desplegament de futur seria abordar **un debat o una campanya de comunicació sobre l'expectativa cultural**, avui encara és la de poder vendre l'habitatge i que llogar-lo "dóna problemes", la situació actual i a mig termini té altres variables a considerar que estan i faran canviar en part aquesta cultura i que propicia la implantació de nous sistemes de tinença :

- Pèrdua de valor dels immobles, amb el conseqüent canvi de percepció de l'habitatge com una inversió econòmica segura d'alta rendibilitat.

- Dificultat d'accés a hipoteques individuals amb la conseqüent dificultat de compra/venda d'immobles.
- Envelliment de l'edifici amb el temps, obligació de passar la ITE (Inspecció Tècnica de l'Edifici) i realitzar pel propietari les obres que indiqui la inspecció.
- Disminució de la capacitat adquisitiva i d'endeutament de les persones i famílies.
- Major mobilitat laboral.

Però també és cert que aquest nous sistemes presenten certes dificultats :

- Dificultat de les administracions locals (sobretot petites i mitjanes) per disposar d'eines tècniques i econòmiques per posar en pràctica solucions.
- No existència de molts actors en el sector privat que promoguin aquests sistemes. Desconeixements de la població d'aquests sistemes i poca visibilitat dels casos existents

2.5 .Definició de propostes

L'estudi realitzat permet identificar unes problemàtiques, fer una diagnosi sobre les situacions més esteses al municipi de Molins de Rei i l'anàlisi de recursos, cara a realitzar, com a resultat, una definició de propostes estratègiques d'actuació.

1) Pla de comunicació en prevenció i mitigació de la situació de desocupació

S'ha vist que, si bé la situació de desocupació afecta a l'habitatge, sovint té l'origen en la dificultat d'entesa entre propietari i usuari (llogater). Com ja s'ha vist, l'Oficina d'Habitatge pot oferir els **recursos existents** (tot i ser limitats) si bé cal contemplar unes **mesures de reforç i de comunicació** més àmplia.

- A. Donar visibilitat a les **vies existents facilitadores de la posada en oferta de les propietats vacants**, sistemes de cobertura de lloguer AVALLOGUER. Altres mesures de conscienciació social que facilitin la posada en ús de l'habitatge.
- B. **Comunicar de forma sintètica i entenedora el ventall de programes d'ajuts, d'exempcions i bonificacions** en els impostos i taxes municipals, com d'atorgament d'ajuts i subvencions a la rehabilitació d'edificis, entre d'altres possibilitats (acords de finançament amb entitats financeres o constructores si fos el cas) per tal de fer atractiva la posada en oferta de l'habitatge desocupat.
- C. **Comunicar l'existència de prestacions d'urgència** a fons perdut per al pagament del **lloguer o de les quotes d'amortització** del préstec hipotecari, les prestacions d'urgència o les de pagament a lloguer (regulades per convocatòria).
- D. També en la **comunicació dels serveis** d'informació i assessorament en les dificultats **d'atendre els deutes hipotecaris** OFIDEUTE AHC.
- E. Reforçar les **actuacions de comunicació** dirigides a persones amb dificultat d'afrontar la despesa d'habitatge. L'augment de l'esforç econòmic de mantenir l'habitatge és un factor rellevant i motiu de llançament i desocupació d'habitatges. És essencial incidir en **propietaris o llogaters en risc de perdre l'habitatge** per tal d'oferir vies per sol ventar la situació.

2) Mesures específiques d'identificació i registre del parc vacant.

- A. A partir de l'estudi de parc vacant que s'ha realitzat a través de la DIBA, cal fer el seguiment de les dades identificades. Es proposa fer l'**elaboració de censos** (bases de dades amb una actualització periòdica sobre aquesta situació anòmala). Es tracta de crear una via de comunicació entre habitatge, serveis tècnics i padró que permeti fer un seguiment d'aquests habitatges i la seva solució.
- B. Realització d'un **pla d'inspecció** i verificació de la situació que permeti documentar-ho en el **Registre d'habitatge buit**. En el cas que sigui possible identificar quina seria la millor acció proactiva per a mobilitzar-lo i posar-ho en ús.
- C. Estudiar **accions dirigides als casos de vacant, que fomentin la posada en lloguer** i la provisió d'**instruments per facilitar la gestió**. De l'anàlisi dels motius de vacant es detecten els casos de defunció (herència), canvi de residència habitual com a possibles casos a considerar. Es pot articular el servei de mediació per les famílies en els casos específics d'herències o trasllat d'un familiar amb accions que evitin les grans demores de temps quan es donen les situacions indicades.
- D. També alguna actuació per millorar el sistema **d'identificació de l'habitatge, propietaris i usuaris** d'aquests habitatges (vincular l'adreça de padró amb la referència cadastral, i si és possible identificar si és propietari).

3) Pla d'actuació i foment de la dinamització del parc: Rehabilitació; Cessió; Mediació

Disseny d'un pla d'actuació que fomenti la dinamització del parc vacant posant tots els recursos existents a l'abast dels principals actors que han de protagonitzar l'actuació. Proposar mesures (bonificacions, reconeixement públic...) per a mobilitzar els operadors que poden contribuir a facilitar-ne els mitjans o vies d'actuació, definir estratègies d'acció prioritària, delimitar protocols per l'actuació amb coresponsabilitat dels agents implicats (actors i operadors), un pla en que l'entitat local (possiblement coordinat amb entitats supramunicipals) ha de tenir un paper de mediació com a facilitador o dinamitzador d'un pla que ha de comptar amb el suport de les parts i el compromís en l'actuació en tres programes:

- A. **Rehabilitació:** Millora de l'estat de l'habitatge
- B. **Cessió:** per al Lloguer social
- C. **Mediació:** pel lloguer assequible
 - i. **Recursos** i instruments: Ajuts a la rehabilitació, lloguer solidari, acords de masoveria urbana, Expropiació usdefruit (decret llei 1/2015), convenis amb entitats, Borsa de lloguer.
 - ii. **Operadors:** Societats públiques, sense afany de lucre, cooperatives, fundacions, Promotors privats, Constructors, Entitats financeres,...
 - iii. **Actors:** Comunitats de veïns, propietaris, ...

a) **Línies d'actuació en rehabilitació:**

- a. Establir protocols de prioritat en normativa tècnica per l'adaptació a les exigències actuals en d'edificacions antigues i vies de tramitació simplifícades
- b. Programes de rehabilitació prioritaris, (si cal amb figures de planejament definint àrees de rehabilitació integral o pla de barris) o d'elements (millora de l'accessibilitat)

b) **Línies d'actuació en Cessió:**

- c. Establir protocols de conveni amb entitats (financeres, promotores..)
- d. Programes de cessió d'habitatges (bonificats)
- e. Programes de cessió a entitats sense afany de lucre
- f. Programes transformació i ús com a habitatges socials

c) **Línies d'actuació en Mediació:**

- g. Establir protocols d'acords per mediació.
- h. Programes de mediació i cessió d'habitatges per al lloguer social
- i. Programes de mediació per a contractes de masoveria urbana
- j. Programes de mediació per a propietaris dependents i gen gran

Prioritzar una **actuació dirigida en els casos que es puguin identificar com de major influència als ciutadans del municipi**, exemples que puguin mostrar-se com a casos **pilot o exemples de bones pràctiques** en que s'ha resolt la situació de desocupació permanent de manera favorable per ambdues parts i per tant que pot ser una bona mostra a seguir per part d'altres famílies del municipi.

4) **Acció divulgativa sobre la situació de degradació i pèrdua de valor dels edificis vacants.**

Acció de pedagogia per incidir en les famílies i propietaris d'aquests habitatges, per revertir el fet que la situació d'espera pot produir millors solucions en el futur. En contraposició a arguments més realistes en el que el **temps transcorregut s'identifica com una pèrdua real de valor, l'efecte negatiu de la despesa dels costos** reals de manteniment, una **pèrdua de valor per a la degradació** i empobriment de la propietat.

5) **Adquisició per millora i lloguer social** . Facilitar als actors del sector privat no especulatiu i/o sense ànim de lucre actuar en el municipi.

Obrir vies de participació, actuació en l'adquisició si cal, per a la dinamització del parc vacant a entitats del tercer sector (actualment ja existeix Habitat 3 entre d'altres), a organitzacions amb capacitat de mediació (organitzacions sense ànim de lucre) o bé a organitzacions de veïns, cooperatives, fundacions o a noves entitats que es puguin crear en aquesta línia.

Abordar possibilitats d'actuar d'acord al dret tanteig i retracte (decret llei 1/2015), en els casos que s'estimi pertinent en habitatges procedents d'execució hipotecària.

També copsar la capacitat d'actuació i/o finançament dels operadors públics i privats sotmesos a la rendició de comptes com ara fons d'inversió, entitats asseguradores, promotors privats, o entitats socials, entre d'altres. En aquest punt seria bo aprendre del Model Europeu per impulsar entitats de l'estil de les associacions d'habitatge "*Housing Associations*" amb capacitat de promoure (adquirir parc per rehabilitar) i gestionar la transformació i el lloguer social.

En relació a reduir les situacions transitòries, es poden estudiar vies de canvi de titularitat (o d'adquisició per entitats no especulatives) condicionades al usdefruit que facilitin un ús continuat de l'habitatge. Un tema a estudiar pot ser l'exemple de França on existeix una pràctica anomenada "viager" que permet a la gent gran vendre el seu habitatge o casa, però conservant l'ús per ells durant tota la seva vida. El comprador obté la propietat a un preu més reduït (60% o 70% del preu de mercat) a canvi de continuar pagant al venedor una renda vitalícia que li permet viure millor i mantenir l'habitatge en condicions.

6) Accions coordinades amb el suport d'entitats supramunicipals

Atès el context metropolità del municipi, bona part de les estratègies s'haurien de abordar en un marc més ampli per tal de coordinar accions i iniciatives de major abast com la capacitat d'impulsar plans i programes d'abast supra municipal (d'abast comarcal o Metropolità). Estudiar la possibilitat de dotar a aquest territori d'eines (recursos tècnics, infraestructura i recursos humans), d'implementar accions coordinades relatives a habitatge i millora del parc d'abast supramunicipal. Un primer pas pot consistir en compartir experiències i resultats d'actuacions orientades a dinamitzar el parc vacant, identificar necessitats d'accés a informació comunes (cadastre registre de propietat...), accions o demandes d'informació, protocols d'accés a les dades o a les persones. En el ben entès que no es tracta d'una acció pròpia del municipi sinó que hauria de venir de desplegar la capacitat operativa i d'actuació dels organismes de promoció i gestió d'habitatges de la Generalitat de Catalunya, Agència d'habitatge, INCASOL; Àrea Metropolitana de Barcelona, IMPSOL, Diputació de Barcelona, de Barcelona com ara Bagursa PMHB i d'altres.

7) Executar mesures fiscals municipals per bonificar la posada en ús o gravar el desús dels habitatges .

D'acord a la regulació existent actualment al municipi, mantenir les accions de bonificació del IBI. Tanmateix exercir el seguiment i la inspecció en les situacions de persistència de l'habitatge vacant, regular el sistema de registre declaració de vacant, i articular el procediment pertinent de multes coercitives i sancions.

3. Conclusions finals

El municipi de Molins de Rei ha d'entendre's dins el seu context metropolità com un municipi que es troba estretament vinculat a Barcelona i a tota la comarca del baix Llobregat, constituint un important centre d'atracció d'activitat, de llocs de treball i un espai residencial apreciat per la seva situació i qualitat del parc. Tal com s'ha referit abans, es tracta d'un municipi ben comunicat, amb un parc edificat de qualitat mitjana i perfectament integrat en el context metropolità.

Forma part del Consorci d'Habitatge Metropolità, compartint iniciatives i actuacions que poden tenir interès per el conjunt de municipis metropolitans. És en aquesta línia que es proposa establir protocols coordinats entre les diferents entitats que poden donar cobertura a la informació sobre l'estat del parc (privat i públic), identificació de situacions anòmales (infrahabitatge o vacant), accions de mediació i articulació de mesures correctives.

Un exemple pot ser obrir vies d'interrelació i coordinació entre les unitats d'informació: Agència d'habitatge, Observatori de l'habitatge, Cadastre IBI, Transmissions patrimonials i altres. Una tramesa d'informació fluida (a través de convenis de col·laboració o d'altres) pot ser rellevant en reduir el temps de detecció i el procés d'actuació en casos de situació anòmala.

La recent publicació "*Estratègies i accions municipals per mobilitzar l'estoc residencial privat cap a l'oferta d'habitatges assequibles*" dirigit per Javier Burón, de la col·lecció Documents de treball de la Diputació de Barcelona, recull un ampli ventall documental sobre el marc normatiu, sistemes de d'actuació, aporta estratègies molt ajustades a la realitat catalana i que caldria considerar. Són especialment indicades les que fan referència a sistemes de identificació dels habitatges vacants a través de la consulta a dades generals i a bases específiques com a registres de la propietat, notaris (pp 41-42), estableix una via per documentar i registrar les unitats d'habitatge vacant, molt ben recolzada en la normativa vigent a Catalunya el que dona solvència a la capacitat d'acció dels ens municipals.

Tanmateix, la publicació esmentada estratègies i experiències d'utilitat en l'àmbit espanyol, i europeu. Són especialment il·lustratives dels procediments innovadors d'actuació les experiències del País Basc (pp 56) en la definició de convenis entre el Govern Basc i la societat Alokabide que ha desenvolupat diferents programes per mobilitzar habitatge desocupat (pp56 i següents). Els referents i l'experiència internacional, on hi ha sistemes per assegurar la posada en ús de l'habitatge vacant, en el cas de Regne Unit, en el que l'administració assumeix temporalment la gestió de l'habitatge quan el propietari el manté vacant, per mitjà de les *Empat Delint Management Ordres* mostra el procediment i les vies de finançament d'aquesta (pp 61). També és especialment interessant l'experiència de les *Housing Associations* com experiència col·laborativa publico privada amb entitats del tercer sector.

També són un referent destacable les experiència en convenis municipals amb entitats privades per a la adquisició o cessió d'habitatges per part d'entitats financeres, o bé d'entitats del tercer sector i entitats financeres amb el suport de l'administració. Experiències que il·lustren noves vies per a la incorporació del parc vacant al ús d'habitatge assequible.

En síntesi, cal indicar que les actuacions a fer possiblement superen l'abast municipal i que tal vegada exigirien abordar la forma de consolidar i posicionar una instància (potser supramunicipal) amb finançament i capacitat de intervenció sobre el parc existent o per a la creació (renovació) d'un parc d'habitatge assequible. Una instància que disposi del suport i capacitat de gestió de les diferents entitats públiques i privades responsables de l'execució de la política d'habitatge social.

En tota aquesta actuació resulta essencial, tal com es produeix en d'altres països, cercar vies de participació ciutadana, d'implicació, o coresponsabilitat d'associacions de veïns, comunitats de propietaris, cooperatives entre d'altres organismes que puguin vetllar per el bon ús del parc edificat.

ANNEX

Id: _____ Tipus _____

ESTUDI HABITATGES VACANTS MOLINS DE REI 2015

Entrevista: _____

MODEL Q1: ENTREVISTES PERSONA EXTERNA

RENVOLGUT SENYOR/RENVOLGUDA SENYORA:

LI DEMANEM COL·LABORACIÓ PER FER UN ESTUDI ESTADÍSTIC PER CONÈIXER EL PARC D'HABITATGES VACANTS DE LA CIUTAT, QUE PRETÉN SABER COM SÓN I PERQUÈ ESTAN BUITS. LES SEVES DADES HAN ESTAT OBTINGUDES A TRAVÉS DE FONTS D'INFORMACIÓ DISPONIBLES, I S'HAN PRES TOTES LES MESURES NECESSÀRIES PER GARANTIR LA SEVA CONFIDENCIALITAT D'ACORD AMB LA LLEI ORGÀNICA 15/1999 DE 13 DE DESEMBRE DE PROTECCIÓ DE DADES DE CARÀCTER PERSONAL. SERIA TAN AMABLE DE RESPONDRE LES SEGÜENTS PREGUNTES SOBRE LES CARACTERÍSTIQUES DELS HABITATGES DELS QUALS FIGURA COM A PROPIETARI/ÀRIA O GESTOR/A? GRÀCIES PER A LA SEVA COOPERACIÓ.

1. IDENTIFICACIÓ DE L'HABITATGE:

ADREÇA INICIAL Carrer: _____ Núm: _____ Pis: _____ Porta: _____
Zona/subzona: _____

ADREÇA CORRECTA Carrer: _____ Núm: _____ Pis: _____ Porta: _____
Zona/subzona: _____

ADREÇA INEXISTENT o DUBTOSA:
Fi. No omplir fitxa

REFERENCIA CADASTRAL: _____

2. HABITAT:

- Sí 1 *(Aneu a P3)*
 No 2 *(Aneu a P6)*
 Habitatge utilitzat com a activitat econòmica 3 → Tipus d'activitat: _____ *(F)*
2.1. NO ÉS UN HABITATGE 4 *(F)*
 Solar 1
 S. enderroc 2
 En construcció 3
 Garatge 4
 Local 5

3. SI HI VIU ALGÚ:

3.1. Esporàdica o habitualment?

- Esporàdicament 1
 Habitualment 2

3.2. Quantes persones?

3.3. Propietari o habitant?

4. RÈGIM DE TINENÇA DE L'HABITATGE

4.1. Té l'habitatge llogat?

- Sí 1
 No 2

4.3. No té l'habitatge llogat però hi ha algú que el pot fer servir?

- Sí 1
 No 2

4.2. Situació d'ús

- Propietari habitant 1
 Habitatge cedit 2

5. PROCEDÈNCIA DELS HABITANTS

- Naturals de MOLINS DE REI 1 Altres B.Llobregat 2
 Altres Barcelona província *(especificar)*: 3
 Altres Catalunya 4 Resta Espanya 5 Altres Europa 6
 Sud Amèrica 7 Àfrica 8 Àsia 9
 Altres *(especificar)*: 10

6. TEMPS SENSE HABITAR:

anys mesos

7. MOTIUS DEL PERQUÈ NO ESTÀ HABITAT: (NOMÉS NO HABITATS)

- Habitatge en venda 1
 Habitatge en oferta de lloguer 2
 Habitatge en procés de rehabilitació 3
 Hi viuran properament 4
 Habitatge en procés de desnonament 5
 Habitatge *okupat* 6
 Habitatge en estat ruïnós 7
 Habitatge en herència 8
 Habitatge 2a residència 9
 Habitatge de persona gran ingressada o vivint amb els fills 10
 Habitatge Pis comunicat 11

8. DIVISIÓ DE L'EDIFICI:

- HORIZONTAL 1
 VERTICAL 2

8.1 HI HA MÉS PROPIETARIS/ÀRIES A L'EDIFICI?

- Sí 1
 No 2

9. ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'EDIFICI: Marcar 1 ÚNICA RESPOSTA ¹

- Ruïnós 1
 Dolent 2
 Deficient 3
 Bo 4
 En rehabilitació 5

10. ACCESSIBILITAT:

10.1 FINS A L'HABITATGE: ES POT ACCEDIR DES DEL CARRER FINS AL SEU HABITATGE SENSE CAP IMPEDIMENT FÍSIC? UNA PERSONA AMB PROBLEMES DE MOBILITAT (PER EXEMPLE AMB CADIRA DE RODES) POT ACCEDIR DES DEL CARRER FINS A L'INTERIOR DE L'HABITATGE

- Sí 1
 No 2

10.2 Nº PLANTES?

10.3 ASCENSOR:

- Sí 1
 No 2

10.4 PORTER AUTOMÀTIC:

 Sí..... 1
 No..... 2

11. NOM DEL PROPIETARI/S:
11.1 EDAT DEL PROPIETARI/S:
12. NOM DEL GESTOR/S:
12.1 EDAT DEL GESTOR/S:
13. TELÈFON DEL PROPIETARI/S
14. TELÈFON DEL GESTOR/S
15. ENTREVISTADOR
16. NOM I TELÈFON ENTREVISTAT/ADA

DATA/HORA TRUCADA/ENTREVISTA:	1ª	DD/MM/AA	HH:MM	2ª	DD/MM/AA	HH:MM	3ª	DD/MM/AA	HH:MM

OBSERVACIONS:
¹ Classificació de l'estat de conservació de l'edifici:

Ruïnós	>	Apuntat
Quan l'edifici es troba en una de les següents situacions:	>	S'està tramitant una declaració oficial de ruïna
	>	Existeix una declaració oficial de ruïna
Dolent	>	Hi ha esquerdes acusades o abombament en alguna de les seves façanes
Quan l'edifici es troba en una o diverses de les següents situacions:	>	Hi ha enfonsament o manca d'horitzontalitat en els sostres o sòls o s'aprecia que ha cedit al suport de l'edifici (per exemple perquè hi ha graons de l'escala que presenten una inclinació sospitosa).
Deficient	>	Té les canonades per a l'aigua de pluja o l'evacuació d'aigües residuals en mal estat.
Quan l'edifici	>	Hi ha humitats a la part baixa de l'edifici
	>	Té filtracions en una de les teulades o cobertes
Bo: quan l'edifici no presenta cap de les circumstàncies indicades en els apartats anteriors.		

12. ESTARIA DISPOSAT A LLOGAR EL SEU HABITATGE AMB UNA RELACIÓ DE PREU DE LLOGUER ENVERS EL QUE TÉ ESTABLERT LA BORSA DE MEDIACIÓ DE LLOGUER A CANVI D'UNA BONIFICACIÓ DE FINS EL 95% DE L'IBI?
 Sí.....1
 No.....2

13. PEL QUE FA ALS AJUTS A LA REHABILITACIÓ, SERVEI CREAT PER FACILITAR EL MANTENIMENT DELS HABITATGES EN BON ESTAT DE CONSERVACIÓ? (TOTS ELS QUÈ HAN RESPONUT NO A LA P2 I SÍ A LA P30)

13.1 D'1 A 10, QUIN GRAU DE CONEIXEMENT TÉ DEL SERVEI?

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

13.2 L'HA UTILITZAT ALGUNA VEGADA?

Sí.....1 (Aneu a P3.2)

No.....2 → 13.2.1 Per què? (esp.)
 Desconeixement de l'existència 1
 Manca d'informació sobre l'ajut..... 2
 Manca de temps..... 3
 Ajut insuficient 4
 Altres (especificar):

13.3 REPETIRIA L'EXPERIÈNCIA? Sí.....1
 (NOMÉS SI LA RESPOSTA A P13.2 ÉS SÍ) No.....2 → 13.3.1 Per què? (especificar)

14. DIVISIÓ DE L'EDIFICI:
 HORIZONTAL.....1
 VERTICAL.....2

14.1 HI HA MÉS PROPIETARIS/ÀRIES A L'EDIFICI? Sí.....1
 No.....2

15. ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'EDIFICI: Marcar 1 ÚNICA RESPOSTA ¹
 Ruïnós..... 1
 Dolent..... 2
 Deficient..... 3
 Bo..... 4
 En rehabilitació..... 5

16. ACCESSIBILITAT:
 16.1 FINS A L'HABITATGE: ES POT ACCEDIR A DES DEL CARRER FINS AL SEU HABITATGE SENSE CAP IMPEDIMENT FÍSIC? UNA PERSONA AMB PROBLEMES DE MOBILITAT (PER EXEMPLE AMB CADIRA DE RODES) POT ACCEDIR DES DEL CARRER FINS A L'INTERIOR DE L'HABITATGE

Sí..... 1
 No..... 2

16.2 N° PLANTES?.....

16.3 ASCENSOR:
 Sí..... 1
 No..... 2

16.4 PORTER AUTOMÀTIC:
 Sí..... 1
 No..... 2

17. NOM DEL PROPIETARI(S)EDAT) – GESTOR(S)EDAT):

18. TELÈFON DEL PROPIETARI/S – GESTOR/S

19. ENTREVISTADOR

20. NOM I TELÈFON ENTREVISTAT/ADA

DATA/HORA TRUCADA/ENTREVISTA: 1ª DD/MM/AA HH:MM 2ª DD/MM/AA HH:MM 3ª DD/MM/AA HH:MM

OBSERVACIONS:

¹ Classificació de l'estat de conservació de l'edifici:

Ruïnós	>	Apuntalat
Quan l'edifici es troba en una de les següents situacions:	>	S'està tramitant una declaració oficial de ruïna
	>	Existeix una declaració oficial de ruïna
Dolent	>	Hi ha esquerdes acusades o abombament en alguna de les seves façanes
Quan l'edifici es troba en una o diverses de les següents situacions:	>	Hi ha enfonsament o manca d'horitzontalitat en els sostres o sòls o s'aprecia que ha cedit el suport de l'edifici (per exemple perquè hi ha graons de l'escala que presenten una inclinació sospitosa).
Deficient	>	Té les canonades per a l'aigua de pluja o l'evacuació d'aigües residuals en mal estat
Quan l'edifici	>	Hi ha humitats a la part baixa de l'edifici
	>	Té filtracions en una de les teulades o cobertes
Bo: quan l'edifici no presenta cap de les circumstàncies indicades en els apartats anteriors.		