

## Anàlisi i propostes en relació amb el Pla Local d'Habitatge

### 1. INTRODUCCIÓ I CONTEXT

L'Ajuntament de Sant Celoni i la Batllòria ha iniciat el procés d'elaboració del nou Pla Local d'Habitatge (PLH), el document tècnic que ha de determinar les propostes i els compromisos municipals en matèria d'habitatge per un període de sis anys. El 2012 es va aprovar el darrer PLH (2012 – 2017) i ara, a les acaballes del 2021 – quatre anys tard – s'està a punt d'aprovar el nou. Els darrers mesos s'ha dut a terme un procés participatiu obligat per llei en el qual el conjunt d'agents polítics i socials del municipi hem pogut fer la nostra anàlisi i presentar les nostres propostes.

Algunes de les organitzacions i entitats que hi hem participat volem fer públiques les preocupacions i reivindicacions aportades durant aquest procés participatiu.

### 2. SITUACIÓ DE L'HABITATGE A SANT CELONI I LA BATLLÒRIA

La situació de l'habitatge a Sant Celoni és alarmant; fins i tot en relació amb la resta de municipis del Baix Montseny. El preu d'accés a l'habitatge ha augmentat molt en la darrera dècada, especialment si prenem en consideració l'estancament dels salaris i l'augment progressiu del cost de la vida. A més a més, la manca d'oferta, tant de compra com de lloguer, força que molts joves es vegin forçats a emancipar-se fora del seu poble: són expulsats pel mercat immobiliari.

Pel que fa a la diagnosi que es fa al PLH 2021 – 2026, en destaquem els següents aspectes:

#### ***1r.- Manca d'Habitatges de Protecció Oficial (HPO)***

Malgrat el creixement de població que ha experimentat el poble, només un 3% dels habitatges construïts entre el 1992 i el 2019 han estat de protecció oficial, molt per sota de la mitjana del Vallès Oriental (7%) i de la Província de Barcelona (12%).

Aquesta alarmant manca d'habitatge públic no només condemna moltes famílies al mercat privat, sinó que limita la capacitat de l'administració d'incidir efectivament en el mercat immobiliari.

Disposar d'un parc públic d'habitatge és essencial per tal de garantir el dret de tothom a gaudir d'una llar, perquè el nostre jovent es pugui emancipar al nostre poble i perquè puguem viure sense ser ofegats pel preu del lloguer.

#### ***2n.- Habitatges buits en mans de grans tenidors***

Segons el Registre d'Habitatges Buits de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, al municipi de Sant Celoni hi ha 123 habitatges desocupats en mans d'entitats financeres i de grans tenidors (propietaris de més de 10 habitatges). Des d'una òptica política i

social és incompreensible que hi hagi habitatges buits mentre s'expulsen famílies de les seves cases. Resulta inadmissible que n'hi hagi més de buits que no pas de protecció oficial.

Evidentment, això suposa un greuge tant pel que fa a l'oferta d'habitatges com pel preu d'aquests. Afecta l'oferta en la mesura que, directament, exclou del mercat un conjunt d'immobles destinats a habitatge amb la motivació d'especular sobre aquests i el conjunt del mercat immobiliari. I afecta al preu de la resta perquè disminuint l'oferta, en un sistema suposadament de lliure mercat, augmenten els preus.

### ***3r.- Estructures inacabades i aturades***

Arran de la crisi del 2008 i la bombolla immobiliària, molts projectes van quedar aturats i inacabats. A Sant Celoni i la Batllòria tenim al voltant de 100 projectes que s'han quedat en esquelets de formigó.

Solars que podrien ser destinats a més habitatges s'han convertit en una demostració més de com el lliure mercat és un mecanisme incapaç de garantir l'accés a l'habitatge de la ciutadania. A més a més, molts d'aquests projectes frustrats ni tan sols es podran acabar, ja que no complirien amb els requisits actuals.

És necessari que l'Ajuntament actuï per arranjar aquesta situació i doni destí – ja sigui de finalització dels projectes iniciats o de demolició – d'aquests.

## **3. PROPOSTES**

Des d'algunes de les diferents organitzacions que vam participar al procés participatiu d'elaboració del PLH 2021 – 2026, volem destacar les següents propostes: *l'Alternativa popular per l'habitatge*:

### ***1a.- Major coordinació amb el Moviment per l'Habitatge***

Davant la incapacitat de les institucions per garantir efectivament el dret a l'habitatge a tota la població, és necessari coordinar-se amb el Moviment per l'Habitatge i treballar conjuntament. Col·laborar per defensar i ampliar el dret a l'habitatge i combatre els fons voltor i grans propietaris que retenen els habitatges per especular i enriquir-se.

Coordinar-se i compartir informació i coneixements entre l'administració i les organitzacions i xarxes populars resulta essencial per recuperar espais per a la vida retinguts en mans d'especuladors.

### ***2a.- Atenció digna a l'emergència habitacional***

La situació crítica i cronificada amb l'habitatge està duent a moltes famílies celonines a enfrontar-se a desnonaments. Demanem que l'Ajuntament assumeixi la responsabilitat de real·lotjar les famílies després d'un desnonament i que ho faci en les millors

condicions possibles: evitant pensions i proposant alternatives de mitjana o llarga durada.

Per aquest motiu exigim l'aplicació de l'article 7 de la Llei 24/2015 que regula la cessió obligatòria de pisos buits de grans tenidors segons els preus estipulats a la Llei 17/2019; normativa que es manté vigent.

### ***3a.- Mesures constrictives per mobilitzar els habitatges desocupats***

La llei – encara que de forma molt tímida – contempla aplicar una sèrie de mesures constrictives sobre els habitatges desocupats; mesures que forcin la mobilització d'aquests immobles al mercat. Fins ara, l'Ajuntament no aplicava aquestes mesures al·legant que no es disposava d'un registre de pisos buits. La diagnosi de l'habitatge, desenvolupat en el context del nou PLH posa de manifest que ja es disposa d'aquest. Per aquest motiu, és necessari i inexcusable:

- Sancionar, tal com permet la llei, els habitatges desocupats propietat dels grans tenidors.
- Imposar multes coercitives i aplicar el recàrrec del 150% de l'IBI per mobilitzar aquests immobles al mercat.

A més a més, proposem crear – a nivell municipal o del Baix Montseny – una oficina, o òrgan dins de l'actual Oficina d'Habitatge del Baix Montseny, dedicada a mobilitzar pisos buits: tant de grans tenidors a través de mesures constrictives com de propietaris particulars mitjançant la promoció del Programa Reallotgem, de la Generalitat.

### ***4a.- Augmentar el Parc públic d'habitatge***

Per tal que l'administració pugui incidir en el preu de l'habitatge cal augmentar el Parc públic d'habitatge. Per aquest motiu instem que es dediquin recursos i personal de forma permanent a la promoció i augment d'aquest. És una qüestió d'emancipació i de sobirania. El dret a l'habitatge no pot dependre de mans privades que només busquen l'enriquiment, sinó que l'ha de garantir la comunitat i l'administració.

### ***5a.- Planejament urbanístic***

La planificació dels habitatges pendents de construir preveuen encabir el 70% dels Habitatges de Protecció Oficial projectats en un sol sector del poble. En 6 dels 9 sectors del poble no es preveuen ni un sol HPO, mentre que els habitatges unifamiliars es reparteixen en 8 dels 9 sectors. Aquesta forma de distribuir l'habitatge contribuirà a la segregació per barris que ja existeix a Sant Celoni i la Batllòria.

Per aquest motiu proposem que es distribueixin de forma més equitativa entre les diferents zones de la vila. La planificació i la gestió urbanística és de les facultats més importants dels municipis, és important desenvolupar-la i aprofitar-la per millorar el nostre poble i les condicions materials dels ciutadans.

#### ***6a.- Emancipació juvenil***

L'augment del preu d'accés a l'habitatge està forçant al jovent del nostre poble a abandonar-lo i a haver-se d'emancipar a altres zones del territori. És evident que l'emancipació juvenil s'ha d'abordar des d'una perspectiva global – condicions laborals, arrelament, sentiment col·lectiu, sectors econòmics, etc. – però la qüestió de l'habitatge és puntal.

Per aquest motiu instem que es creï una Regidoria de Joventut o, si més no, que hi hagi un tècnic dedicat, entre altres coses, a promoure els programes d'emancipació juvenil. És necessari dedicar recursos materials i personals al desenvolupament de les polítiques que es proposin, d'altra forma queden en meres declaracions d'intencions. En aquesta línia, a través del Programa Reallotgem s'obriria tot un ventall de possibilitats per a aquesta promoció, entre altres.

#### ***7a.- Altres formes de viure***

Preveure altres formes de viure que no es basin estrictament en el model de família nuclear. Promoure propostes alternatives com el Cohabitatge associatiu o cooperatiu seria una altra forma de garantir tant l'emancipació juvenil com una altra forma d'envelliment.

Promocionar i facilitar noves formes de conviure basades en la cooperació i la solidaritat que van més enllà de la família tradicional.

### **4. CONCLUSIONS**

L'anàlisi resultant del PLH demostra que la situació de l'habitatge al nostre municipi és crítica. Cal una acció política decidida i valenta per tal de fer front aquesta crisi i garantir el dret a l'habitatge. Per aquest motiu, el conjunt d'organitzacions populars que signem aquest comunicat fem públiques les nostres propostes i ens reafirmem en el nostre compromís amb la lluita pels drets dels nostres veïns i veïnes.

Perquè cal combatre des de tots els fronts i amb totes les eines que tenim aquest sistema que ens escanya i que ens expulsa de les nostres llars.

*Ells per diners, nosaltres per amor!*

## ORGANITZACIONS

Firmen aquest document les següents organitzacions:



Assemblea de Joves  
de Sant Celoni



La Clau, Casal Popular  
del Baix Montseny



Plataforma d'Afectades per la  
Hipoteca i el Capitalisme



Candidatura d'Unitat  
Popular



Banc del Temps de  
Sant Celoni