

PRESSUPOST PROURSA

Pressupost Municipal 2016



17 de desembre de 2015

Ajuntament de Rubí

PROGRAMA D'ACTUACIÓ, INVERSIONS I FINANÇAMENT

Exercici

2016
2016

Desembre 2015

Justificació jurídica

Aquest PROGRAMA D'ACTUACIÓ, INVERSIONS I FINANÇAMENT es redacta en compliment del que disposa l'Art. 225, en relació amb el 210,2 del Decret del Parlament de Catalunya 179/1995 de 13 de juny, Reglament d'Obra, Activitats i Serveis dels Ens Locals.

Aquest Programa serà objecte d'aprovació simultània amb el pressupost general, pel Ple Municipal, d'acord amb la normativa reguladora de les hisendes locals i s'inclourà com annex del mateix pressupost.

1. INTRODUCCIÓ	5
2. PARC SOCIAL D'HABITATGE	7
2.1. Mesures per incrementar el Parc Social d'Habitatge	10
2.1.1. BANCS	
▪ Sancionadores	
▪ Dret Tanteig i Retracte	
▪ Servei d'Intermediació Afectats per la Hipoteca (SIAH)	
▪ Fons Social d'Habitatge	
▪ Negociadores	
2.1.2. PROPIETARIS PRIVATS	16
2.2. Oficina Local d'Habitatge	17
2.2.1. Serveis de Programes i Ajuts	
▪ Informació i assessorament en matèria d'habitatge	
▪ Tramitació d'ajuts al lloguer	
▪ Borsa d'habitatge de lloguer social	
2.2.2. Gestió del parc d'habitatges municipals (dades)	
3. PROCESSOS ESTRATÈGICS	19
3.1. La Participació: Observatori de l'Habitatge de Rubí	
3.2. La Comunicació: Pla de Comunicació d'Habitatge	
4. TREBALLS A REALITZAR PER L'EQUIP TÈCNIC DE PROJECTES	
I OBRES DE PROURSA 2016	23
4.1. Nous Projectes – Encomanes de Gestió	23
4.1.1. Projecte d'ordenació del Parc de Ca n'Oriol	
4.1.2. Projecte Via Verda – Carril Bicicleta	
4.1.3. Projecte d'ampliació de la Illa de Vianants	
4.1.4. Projecte de remodelació integral de l'edifici de la Policia Local	

4.1.5.	Projecte tècnic de millora d'armaris d'enllumenat públic amb la col·locació d'un sistema de regulació de tensió, telegestió i control de furts.	
4.2.	Nous Projectes – Proursa	24
4.2.1	Conversió del Local del C/ Pitàgores en habitatge social	
4.3.	Projectes en Marxa – encomanes de gestió	25
4.3.1.	Projectes del Pla d'inversions financerament Sostenibles 2014-2015	
4.3.2.	Construcció d'un prototip d'edifici energèticament sostenible en la parcel·la situada a l'Avinguda Can Tapis, cantonada amb l'Avinguda dels Roures, de Rubí.	
5.	TREBALLS A REALITZAR PER L'EQUIP TÈCNIC DE PLANEJAMENT DE PROURSA 2016.....	26
5.1.	Pla d'ordenació urbanística Municipal	
5.2.	Pla Especial del "Catàleg específic de construccions situades en el sòl no urbanitzable de Rubí".	
6.	PRESSUPOST.....	27
6.1.	Anàlisi de despeses i ingressos exercici 2016	
6.2.	Distribució del pressupost per activitats	
▪	Estructura	
▪	Oficina Local d'Habitatge	
➤	Oficina Local d'Habitatge i Borsa de Mediació	
➤	Gestió del Parc d'habitatges de la Societat	
➤	Servei d'Intermediació Afectats per l'Hipoteca (SIAH)	
➤	Gestió del Parc d'Habitatges Municipals	
▪	Promocions	
▪	Planejament i Projectes singulars	
6.3.	Aspectes financers	
▪	Transferències municipals	
▪	Crèdits i préstecs	
7.	AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA.....	36

7.1. Distribució de les despeses i ingressos per activitats exercici 2016

7.2. Compte de resultats provisional 2016

ANNEX 1. - PROPOSTA PLA DE COMUNICACIÓ HABITATGE..... 38

ANNEX 2. - ESPAI CIUTADÀ PER A POLÍTIQUES D'HABITATGE..... 45

1.-INTRODUCCIÓ

El nou cicle polític a Rubí que s'inicia amb les eleccions municipals del mes de maig de 2015, amb el canvi d'alcaldia, marca una nova agenda política no tan sols en l'estructura organitzativa municipal sinó, sobretot i principalment, en les línies d'acció prioritàries.

Unes línies d'acció que pivoten inexorablement al voltant d'un eix central: afrontar les conseqüències derivades de la crisi econòmica.

Una crisi que ha abocat a l'atur a milers de famílies de la nostra ciutat, que han vist com progressivament les seves fonts d'ingressos econòmics s'han anat reduint o simplement han desaparegut.

Les seqüeles associades són prou conegudes i dibuixen un escenari terrible: famílies sense cap ingrés o amb ingressos mínims que no els permeten cobrir les necessitats bàsiques, augment de la morositat, talls de subministraments, pèrdua de l'habitatge, creixement espectacular de les demandes socials, etc. (Segons les dades del Registre de la Propietat de Rubí, a la nostra ciutat es van registrar 115 execucions hipotecàries durant el 2014 i en el període que va de l'1 de gener al 31 d'octubre de 2015 ja s'han registrat 126. Aproximadament unes 13 mensuals).

Aquesta realitat amenaça amb desbordar – si no ho fet ja - els dispositius d'atenció social i posa en risc la cohesió social necessària per avançar col·lectivament.

En aquest context, les polítiques d'habitatge passen a formar part del nucli central de l'acció de govern, emmarcades en l'acció social, que en el context actual, marcat per les dramàtiques conseqüències de la crisi econòmica prenen un protagonisme fora de qualsevol discussió.

Rubí té una llarga trajectòria d'intervenció en l'àmbit de l'habitatge públic, d'ençà de la creació del societat municipal PROURSA, a començaments dels anys 90 del segle passat.

Durant tots aquests anys, PROURSA ha executat la política d'habitatge de l'Ajuntament, orientada a aconseguir l'accés a l'habitatge del major nombre de ciutadans i ciutadanes de Rubí.

A través de diverses línies d'intervenció - que s'han anat reorientant en funció de necessitats i possibilitats, d'acord amb la pròpia evolució social - s'ha anat configurant un parc important d'habitatges; ja siguin públics - propis o d'altres administracions-, o privats, amb diferent tipologia de concertació, destinats a afrontar les necessitats de vivenda d'una part important de població amb dificultats per accedir al mercat lliure d'habitatges.

A diferència d'èpoques passades, en les que les respostes a les necessitats d'habitatge es basaven en posar en el mercat més habitatges nous, majoritàriament en règim de compra venda, avui en dia ens hem de centrar en el **parc d'habitatge existent** i, conseqüentment, les polítiques públiques s'han d'encaminar a donar resposta a la demanda real existent, tenint en compte la poca (o nul·la) capacitat econòmica d'una part significativa de la ciutadania.

Rubí, com la majoria de ciutats de l'entorn metropolità, compta amb un **parc d'habitatges construïts i desocupats** susceptibles de ser destinats a **lloguer social**. (3.174, aproximadament el 14% dels habitatges principals. IDESCAT 2011).

Aquests habitatges, com veurem més endavant, pertanyen principalment a dos grans grups: **els bancs i els propietaris privats**.

Haurem d'establir mesures per mobilitzar aquestes dues bosses i incorporar-les al Parc Social d'Habitatge de Rubí.

2.- PARC SOCIAL D'HABITATGE

L'acció prioritària de l'Ajuntament de Rubí en matèria d'habitatge, s'ha de dirigir a aconseguir un Parc Social d'Habitatge (públic i no públic, però sempre de lloguer) que incorpori el major nombre d'habitatges actualment desocupats i se sumi al parc d'habitatges públics existent, per donar resposta a les situacions de famílies i persones que es troben en situació de risc d'exclusió residencial.

Aquest Parc es nodreix d'habitatges de lloguer (públics o no) amb l'objecte de facilitar vivenda a preus justos a un sector de la ciutadania sense recursos suficients per assumir els preus del mercat lliure.

L'origen i la propietat dels habitatges que conformin aquest Parc, és diversa:

- Habitatges de titularitat pública:
 - o municipals (propietat de l'Ajuntament i de PROURSA)
 - o d'altres administracions (Agència de l'Habitatge de Catalunya, INCASÒL, IMPSÒL)
- Habitatges de titularitat privada (persones jurídiques i persones físiques)
 - o Borsa de Lloguer Social d'entitats financeres
 - o Borsa de Mediació de per al Lloguer Social (propietats privades)
- Altres: cessions, donacions,...

Segons les dades de la Taula d'entitats del Tercer Sector Social de Catalunya, el parc públic de lloguer de Catalunya suposa aproximadament l'1% del parc de residències habituals, quan els dels països del nostre entorn es mouen al voltant del 15%.¹

A Rubí, actualment, aquest **parc públic** és de 308 habitatges.

Les últimes dades disponibles ens diuen que el nombre d'habitatges principals de Rubí és de 31.699 (segons fitxer de Taxa per Recollida d'Escombraires de Rubí, emès a data 1 de gener de 2015). Això vol dir que el percentatge d'habitatges públics de lloguer està al voltant del **0,97%**.

¹*“Un parc d'habitatges de lloguer social. Una assignatura pendent a Catalunya.”* Debats Catalunya Social. Propostes del Tercer Sector. Núm.39. Octubre de 2014

Titularitat	Propietari	Habitatge
Pública	Ajuntament de Rubí	60
Pública	Proursa	89
Pública	Incasol	112
Pública	Agència de l'Habitatge de Catalunya	11
Pública	Generalitat	2
Pública	Generalitat - Econ. I Finances	1
Pública	IMPSOL	31
Pública	Patronat Municipal d'Educació de Terrassa	2
		308

Font: Servei d'Habitatge. Taxa per Recollida d'Escombraires. Gener 2015

Els 11 habitatges de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya provenen de:

	HABITATGES MESA D'EMERGENCIA DE L'AHC	HABITATGES ADJUDICACIÓ DIRECTA AHC
RUBI	7	1
DERIVATS D'ALTRES MUNICIPIS	1	2
TOTAL: 11 HABITATGES	8	3

Font: Servei d'Habitatge. Setembre 2015

No obstant, podem afegir també altres habitatges que, fruit de la intervenció pública, afavoreixen l'accés a un habitatge de lloguer a preus més assequibles:

- Els que conformen la **Borsa de Mediació de Lloguer Social**
- Els contractes de lloguer social de pisos de bancs, fruit de la mediació del **Servei d'Intermediació d'Afectats per les Hipoteques (SIAH)**

Titularitat	Propietari	Habitatges
Borsa de Mediació	Privats	45
Privada	Bancs	91
		136

Font: Servei d'Habitatge. Setembre 2015

La xifra resultant (308 + 136 = 444) ens apuja unes dècimes el percentatge fins a situar-lo en el **1,40%**

I encara podríem afegir un altre paquet d'habitatges, el que conformen les famílies que reben **prestacions permanents de lloguer**, gestionades a través de la Oficina Local d'Habitatge (OLH).

L'any 2015 es van tramitar 497 expedients de sol·licitud, incloent part dels nostres llogaters i de la Borsa de Mediació (77 del parc propi i 45 de la Borsa), dels quals es van resoldre favorablement un total de 434.

Prestacions permanents al lloguer	Resolució	Totals
Total d'ajuts tramitats		497
	No favorable	43
		454

Font: Servei d'Habitatge. Setembre 2015

D'aquest 497 expedients d'ajuts favorables es tenen que descomptar aquells que ja son llogaters nostres i llogaters de la Borsa de Mediació. Donant una quantitat de **375**

Total d'ajuts tramitats.	497
Llogaters d'habitatges de Prousa i Ajuntament	77
Llogaters Borsa de Mediació	45
Expedients no favorables	43
Total d'ajuts favorables	332

En resum, el Parc Social d'Habitatges de Lloguer de Rubí, el podríem quantificar en **quasi 800 habitatges**.

PARC SOCIAL D'HABITATGES DE LLOGUER A RUBI	
Habitatges públics	308
Habitatges privats amb mediació	136
Habitatges privats amb ajuts públics al lloguer	332
	776

Font: Servei d'Habitatge. Setembre 2015

Aquesta quantitat representa un 2,45% dels 31.699 habitatges principals del municipi. Tot i ser una quantitat considerable, és encara insuficient per atendre les necessitats d'habitatge social.

Ens cal per tant, una acció intensiva per ampliar aquest parc, amb els recursos i mecanismes que siguin necessaris: comunicatius, negociadors, sancionadors, inversors,...

Un objectiu raonablement assolible per a la legislatura, tenint en compte el nombre d'habitatges buits, seria incrementar aquest Parc Social fins arribar als **1.000 habitatges**.

2.1.- Mesures per incrementar el Parc Social d'Habitatges de Lloquer

Les mesures per arribar a aquest objectiu de 1.000 habitatges, ja s'han anat dibuixant en la pròpia explicació de la composició del parc. Hem d'anar a buscar-los a les dues grans bosses d'habitatges desocupats: **les entitats financeres i els propietaris privats.**

Les estratègies en un cas i en l'altre han d'ésser necessàriament diferents, encara que hi poden haver mesures que afectin als uns i altres, bàsicament d'inspecció i tributàries.

2.1.1.- BANCS

Una bona part d'aquests habitatges (més de 300) són propietat de les **entitats financeres.**

Unes entitats molt reticents a aplicar mesures que afavoreixen solucions més justes des del punt de vista social a les persones afectades per la pèrdua del seu habitatge.

És cert, però, que darrerament han relaxat un tant el seu posicionament, gràcies a la combinació de diferents factors:

- L'increment del seu parc d'habitatges, generalment buits, amb la problemàtica associada de les ocupacions il·legals.
- El desenvolupament d'instruments normatius tant per part del govern de Catalunya com el de l'Estat que possibilita una major disposició d'aquestes entitats a buscar solucions per mobilitzar el seu parc residencial.
- Una major sensibilitat ciutadana fruit de la pressió i les accions de col·lectius afectats per la pèrdua del seu habitatge.
- La importància dels recursos de mediació que, en el cas de Rubí, s'apliquen a través del Servei d'Intermediació d'Afectats per les Hipoteques (SIAH) creat precisament per donar una resposta a la problemàtica del creixement del nombre d'execucions hipotecàries promogudes pels bancs.

En el cas de les entitats financeres o les societats que gestionen el seu parc immobiliari, les línies d'actuació són diverses:

▪ Sancionadores

És una línia prou coneguda i que ja s'està aplicant en diversos municipis, amb una repercussió mediàtica important (en el nostre entorn més proper, tenim els casos de Terrassa, Barcelona, Santa Coloma de Gramenet,...) i un ampli consens social i polític.

En el nostre cas, es va iniciar un treball, l'any 2014 consistent en l'elaboració d'uns cens de pisos buits (durant 2 anys o més) a partir de les dades de la taxa d'escombraries i posterior comprovació in situ per part del servei de disciplina urbanística i Policia Local. El resultat va ser la detecció de **317** habitatges de diferents entitats financeres.

A data 24 de febrer de 2015 s'han realitzat inspeccions de **281** en diferents trams horaris, requerint informació si s'escau als ocupants d'habitatges veïns, comprovació de bústies, etc.. per tal de determinar la utilització dels habitatges.

D'aquestes inspeccions es constata que prop d'un 45% són efectivament habitatges buits.

RESULTAT DE LES INSPECCIONS ALS 281 HABITATGES BUITS DE BANCS				
OCUPATS		BUITS	ALTRES	
.(48,04%)		.(44,48%)	.(7,47%)	
Ocupació il.legal	103	125	Solar	9
Possible lloguer	25		Obra abandonada	1
Posible venda	7		Venuts	1
	135		Llogats	4
			En reformes	2
			No existeix	4
				21

Parant atenció però, en el grup dels 135 habitatges ocupats, veiem que un total de **103, estan ocupats il·legalment**. Per tant són susceptibles de passar (tots o una part) a formar part del parc de lloguer social, ja sigui negociant la regularització dels actuals ocupants o bé, a posteriori un cop s'efectuï el llançament judicial.

La propietat dels 125 habitatges buits es distribueixen de la següent manera:

ENTITAT	
Banco Mare Nostrum	4
Banc Sabadell	7
Banc Popular	2
Banc Santander	3
Bankia	11
Barclays Bank	1
BBVA	61
Cajamar	2
Catalunya Banc	9
Credit Agricole	2
Deutsche Bank	1
Ibercaja	1
Kutxa	1
La Caixa	6
Sareb	13
Unicaja Banco	1
Total	125

Amb aquestes comprovacions efectuades es procedeix a incoar els expedients de declaració de situació de utilització anòmla per desocupació injustificada dels habitatges, amb notificació a la part interessada atorgant-li vint dies d'audiència per poder al·legar el que estimi pertinent.

Fins al 24/02/2015 s'han incoat **19** expedients de declaració de situació injustificada dels habitatges. Des de llavors no s'ha fet res més en aquest procediment.

▪ Dret de Tanteig i Retracte

El Decret llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària (DOGC 6839, 26.03.2015) estableix la subjecció als drets d'adquisició preferent de tanteig i retracte a favor de l'Administració de la Generalitat de qualsevol transmissió d'habitatges ubicats en els 72 municipis de demanda forta i acreditada (Rubí és un d'ells), que hagin estat adquirits pels seus actuals propietaris en procediments d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària.

Els titulars dels habitatges han de notificar a l'Agència de l'Habitatge la seva decisió de transmetre'ls a efectes del possible exercici del dret a tanteig, que es pot fer a favor de la Generalitat o bé en benefici del municipi on es trobin ubicats els habitatges.

Aquesta és una possible via d'adquisició d'habitatges que no genera el consens de la via sancionadora.

L'Ajuntament de Barcelona ha anunciat la destinació d'una partida de 3,5 milions d'euros per a la compra de vivendes a través del dret de tanteig. De moment (setembre de 2015) ja ha fet la sol·licitud sobre un total de 8 habitatges amb un cost mitjà (inclosa la remodelació) d'uns 80.000€ per pis.

En l'altre extrem, l'Ajuntament de Terrassa està totalment en contra d'aplicar aquesta mesura, per considerar que seria un doble rescat bancari amb diners públics.

Pel que fa a Rubí, fins a data d'avui, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya ha informat d'un total de 44 habitatges propietat d'entitats financeres que els volen transmetre per si l'Ajuntament està interessat en adquirir-los, sense que de moment s'hagi fet cap opció de compra.

- Servei d'intermediació afectats per les hipoteques (SIAH)

La via de la intermediació a través del SIAH, s'ha revelat com una eina molt potent per incrementar el parc de lloguer social.

El SIAH va entrar en funcionament el dia 5 de març de 2012, amb la missió de donar informació i assessorament sobre les possibles solucions en els casos de desnonament de les persones que no poden fer front al pagament de la seva hipoteca. A més, ofereix la mediació entre les persones amb dificultats que s'adrecin al servei i les entitats financeres implicades en cadascun dels casos per buscar una solució que permeti el manteniment de l'habitatge per part dels ciutadans.

	Octubre 2013	%	Abril 2015	%	Diferència
Número de Casos	438		675		237
No obren expedient	93	21,23%	139	20,59%	46
Assessorament general	94	21,46%	132	19,56%	38
Pendants d'acord	166	37,90%	182	26,96%	16
Acords	31	7,08%	161	23,85%	130
Altres	54	12,33%	61	9,04%	7

Font: SIAH 2015

En el quadre anterior podem veure l'evolució dels casos gestionats des del SIAH, entre els mesos d'octubre de 2013 i abril de 2015, coincidint amb dues sessions de la Taula de Desnonaments de Rubí.

La primera constatació és l'augment tant important d'expedients iniciats. Un increment de 237 expedients, més d'un 50% dels que hi havia un any i mig abans. Es una dada reveladora de la magnitud del problema.

Una altra, més positiva, és la que ens diu que el nombre d'acords entre ciutadans i bancs ha crescut espectacularment. Si a l'octubre del 2013 teníem comptabilitzats 31 acords i 166 casos pendents de tancar un acord, aquests xifres s'han multiplicat per 8 en els casos d'acords. És una bona mostra tant de la predisposició dels bancs, com de l'eficàcia de la gestió del servei.

Aquesta via ha permès a moltes famílies reflotar un projecte de vida que semblava abocat a suportar un deute crònic i, en la majoria de casos a poder fer-lo en el propi habitatge.

Ara mateix tenim dues noves tipologies de problemàtica que no estaven contemplades a l'inici del servei: les **ocupacions il·legals** de pisos d'entitats bancàries (ja hem vist anteriorment que de les inspeccions de pisos buits de bancs se n'havien detectat 103) i les **execucions per no poder fer front a la quota del lloguer**.

Aquesta nova realitat ens obligarà a reorientar el servei per poder atendre les consultes ciutadanes, no només respecte a les dificultats relacionades amb el pagament dels préstecs hipotecaris destinats a la compra del seu habitatge habitual o sobre les seves responsabilitats contractuals, sinó també amb els deutes o dificultats en el pagament dels lloguers per poder mantenir el seu habitatge habitual.

- Fons Social d'Habitatge

Una primera concessió del Govern de l'Estat a les pressions socials dels darrers mesos fou la signatura el 17 de gener 2013 d'un conveni amb totes les entitats financeres per a la creació d'un "Fondo de Vivienda Social". Amb aquest Fons les entitats financeres van posar a disposició de les famílies desnonades un total de 6.000 habitatges a tot l'estat espanyol, dels quals 931 a Catalunya.

El desitjable i de justícia seria que pràcticament tots els actius d'habitatge de les entitats financeres i de la SAREB (uns 100.000 a Catalunya) es dediquessin a habitatge de lloguer social, i que el fons d'habitatge social dupliqués, tripliqués, quintuplicués....

L'Ajuntament de Rubí es va adherir al conveni el mes de febrer de 2013. Des d'aquest moment s'han facilitat a les diferents entitats els informes pertinents per tal que puguin ser tramitades les sol·licituds d'habitatge de les famílies.

HABITATGES DE LLOGUER SOCIAL DEL "FONDO SOCIAL DE VIVIENDA"	
CONTRACTES LLOGUER SOCIAL HAB. ENTITATS BANCARIES	30
INTERMEDIACIONS PER LLOGUER SOCIAL PENDENT DE RESPOSTA ENT.BANCARIES	10
INICI TRAMITS AMB ENTITATS BANCARIES	13
TOTALS	53

Font: Servei d'habitatge. Novembre 2015

▪ Negociadores

Finalment una opció desitjable seria la de poder incrementar el parc social d'habitatges de lloguer procedents d'entitats financeres a través de processos de diàleg i negociació entre l'Ajuntament i els bancs.

Aquesta via no és fàcil per la negativa de les entitats financeres, que tenen altres prioritats i objectius.

Fins el moment s'han aconseguit un total de **7 habitatges** mitjançant el Conveni signat entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya amb Catalunya Caixa i Bankia.

Ara però, s'obre una possibilitat més real a partir de l'aprovació pel Parlament de Catalunya de dos nous instruments normatius, tots dos fruit de la iniciativa ciutadana.

- Per una banda, la **Llei 24/2015 de mesures urgents per a afrontar les emergències en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica**, que recull els postulats de la ILP impulsada per la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca, l'Aliança contra la Pobresa Energètica i l'Observatori DESC.

- Per una altra, la **Resolució 577/X i la Moció 66/X**, impulsades a sol·licitud de la Plataforma pel Dret a un Habitatge Dignes, en la que s'acorda la creació d'un **Fons d'Habitatge de lloguer destinat a polítiques socials**.

Aquests dos instruments, amb objectius similars, contempnen la incorporació dels habitatges dels bancs al parc social d'habitatges de lloguer. Estem, per tant, davant una oportunitat de millorar els processos de negociació amb aquestes entitats, ja que la implicació del govern de la Generalitat, hauria de facilitar els acords a nivell local.

2.1.2.- PROPIETARIS PRIVATS

L'altra bossa important de pisos buits és la de **propietaris privats**.

La casuística en aquest cas és molt variada: titularitats, herències, disputes familiars, promotores que han fet fallida, obres d'adequació per habitar-los, desconfiança dels propietaris a l'hora de llogar-los, etc.

Per a aquesta tipologia d'habitatges, PROURSA, a través de la Oficina Local d'Habitatge disposa d'un **servei de mediació per al lloguer social** entre propietaris i sol·licitants d'habitatge, que ofereix garanties a uns i altres.

Als propietaris, assessorament, gestió gratuïta del contracte, assegurances, possibilitat d'acollir-se a la garantia que ofereix Avalloguer, entre d'altres. Als llogaters, un preu més ajustat a les seves possibilitats, l'accés a ajuts públics,...

El **Servei de Mediació pel Lloguer Social** té un doble objectiu:

- **Crear Borses d'Habitatge de Lloguer** a partir de la mobilització del parc desocupat
- **Gestionar ajudes al lloguer** i evitar l'exclusió social residencial.

Les línies de treball del servei són:

- Informar sobre els ajuts i la legislació vigent
- Promoure i vetllar per la borsa dinàmica d'habitatges (visites a immobles i a propietaris, entrevistes a llogaters, etc.)

- Tramitar i executar contractes de lloguer
- Gestionar les pòlisses d'assegurança de caució i multirisc
- Iniciar processos de desnonament

Cal que els propietaris coneguin la Borsa de Mediació de Lloguer Social i incentivar la inclusió dels seus habitatges que ara mateix tenen desocupats.

Es poden estudiar alguns incentius econòmics: reducció de l'IBI, gestió gratuïta de la cèdula d'habitabilitat, del certificat energètic, ajuts a la rehabilitació, etc.

Cal assegurar però, que els compromisos que adquirim amb els propietaris s'executin eficientment per garantir satisfacció i continuïtat.

Com a primera mesura cal posar en marxa una campanya informativa, emmarcada en el Pla de Comunicació d'Habitatge (Veure Annex 1. PROPOSTA PLA DE COMUNICACIÓ HABITATGE), explicant els avantatges de la Borsa de Mediació i les garanties que ofereix.

Cal avançar en un sistema de intermediació de vivenda integral, emmarcant aquest servei i el del SIAH en un projecte més ampli de mediació en habitatge: el **Servei de Mediació en Habitatge**.

Aquest servei no només haurà de gestionar les borses d'habitatges de lloguer social provinents de bancs i propietaris particulars; també haurà d'afrontar la problemàtica derivada de les **ocupacions d'habitatges** (253 segons estimacions de la OAC) i dels desnonaments per **impagaments de lloguer**.

2.2.- Oficina Local d'Habitatge

L'Oficina Local d'Habitatge (OLH) és la peça clau en la concreció de les polítiques municipals en matèria d'habitatge. És l'eina bàsica d'atenció i relació amb la ciutadania en aquesta temàtica.

A través de la OLH es materialitzen diverses línies d'intervenció, ja sigui per donar compliment dels diferents acords subscrits entre l'Ajuntament i la Generalitat en matèria d'habitatge (informació, gestió d'ajuts, xarxa mediació, registres,...), com en aplicació de línies municipals pròpies (informació, gestió del parc d'habitatges municipals, ajuts al lloguer,...)

2.2.1.-Serveis de programes i ajuts

- **Informació i assessorament en matèria d'habitatge.**

Un dels principals objectius de l'Oficina Local d'Habitatge es donar informació primària al ciutadà, permanent i actualitzada, de temes relacionats amb l'habitatge i les polítiques públiques en aquests àmbit.

- **Tramitació d'ajuts al lloguer**

Les prestacions al pagament de lloguer són ajuts a fons perdut per a fer front al pagament del lloguer de les unitats de convivència que tinguin ingressos baixos o moderats, a qui el cost de l'habitatge pot situar en risc d'exclusió social.

L'OLH acull, a més, la **Borsa de l'Habitatge per al Lloguer Social** i la **Borsa Jove d'Habitatge** que com hem vist treballen per augmentar l'oferta del mercat de pisos de lloguer a preus moderats i poder així atendre la població amb els ingressos més baixos.

També informa, assessora i gestiona els ajuts per a la **rehabilitació d'habitatges**, sol·licituds de **tests dels edificis** (TEDI), els **informes interns d'idoneïtat** en ajuts a la rehabilitació d'habitatges (III), els **ajuts per al pagament dels lloguers**, el **manteniment dels habitatges patrimoni** de PROURSA i des de setembre de l'any 2007 tot el parc d'habitatges de titularitat municipal

2.2.2.- Gestió del Parc d'habitatges municipals (de PROURSA i de l'Ajuntament)

Actualment, des de la societat municipal PROURSA es gestionen 149 habitatges, de propietat municipal (60 de l'Ajuntament i 89 de PROURSA).

Titularitat	Propietari	Promoció	Tipologia	Règim	Núm. Habitatges
Pública	PROURSA	Pontevedra	HPO	LL	39
Pública	PROURSA	Beltxite I	HPO	LL	22
Pública	PROURSA	Beltxite II	HPO	LL	22
Pública	PROURSA	Diversa	H. SOCIAL	LL	6
Subtotal: habitages de Proursa					89
Pública	AJUNTAMENT	Diversa	H. SOCIAL	LL	60
Total: habitages municipals (Ajunt./PROURSA)					149

Font: Servei d'Habitatge. Setembre 2015

Com veiem en el quadre anterior, la majoria d'aquests habitatges són de Protecció Oficial. Aquesta tipologia d'habitatge està destinada a afavorir que els ciutadans amb rendes més baixes puguin llogar habitatges dignes a uns preus més assequibles que en el mercat lliure.

Últimament, la greu situació econòmica de moltes famílies provoca un augment de demanda, tant a Serveis Socials com a PROURSA, en relació a la problemàtica de l'habitatge i, també que una gran part del llogaters dels pisos municipals tinguin dificultats per fer front a les quotes de lloguer .

Això ens planteja un escenari diferent respecte del parc de protecció oficial del municipi. Des del 2014 s'opta per anar reconvertint aquest parc d'HPO en habitatge social.

PROPIETAT	PROMOCIO	HABITATGES PROTECCIÓ OFICIAL	HABITATGES SOCIALS	TOTAL HABITATGES
PROURSA	PONTEVEDRA	14	25	39
PROURSA	BELTXITE I	1	21	22
PROURSA	BELTXITE II	8	14	22
PROURSA	DIVERSA		6	6
AJUNTAMENT	DIVERSA		60	60
	TOTAL	23	126	149

Font: Servei d'Habitatge. Setembre 2015

3.- PROCESSOS ESTRATÈGICS

Fins ara hem analitzat la situació actual en clau de les problemàtiques de l'habitatge; els instruments de gestió que disposem i les possibles línies d'intervenció per intentar pal·liar el màxim possible els efectes d'aquestes problemàtiques en la ciutadania i garantir la necessària cohesió social.

És evident però, que en aquest tema, com en molts altres, també hem de treballar amb una perspectiva a mig i llarg termini i, a la vegada, hem de d'enfortir l'acció directa i immediata amb instruments d'anàlisi, de participació i de col·laboració.

Cal anar més enllà de la immediatesa a la que ens ha portat la situació d'emergència social i treballar en una triple perspectiva: analítica, estratègica i programàtica.

La pèrdua de l'habitatge ha estat una de les conseqüències directes de la crisi econòmica i, a la vegada, ha estat un dels motors més importants de mobilització ciutadana i d'impacte mediàtic dels últims anys. Aquesta mobilització s'ha canalitzat principalment a través de plataformes reivindicatives d'acció directa i d'entitats socials de caire més col·laboratiu. Tant les unes com les altres, persegueixen un mateix objectiu, que compartim com a administració: evitar la pèrdua de l'habitatge i combatre l'exclusió social.

Per tant, sembla evident que tenim objectius comuns amb plantejaments diferents que no tenen perquè ser contradictoris. Tenim la obligació de buscar confluència i col·laboració, perquè la situació ho requereix i canalitzar aquest potencial en benefici de la ciutadania.

I ens cal també adreçar missatges clars a la ciutadania sobre el que ja s'està fent - des del govern i des de les entitats socials – per fer front a aquesta problemàtica i com planifiquem les línies estratègiques que facin possible el dret a l'accés a l'habitatge, especialment dels sectors joves de Rubí.

Avui en dia, qualsevol política comunicativa ha de contemplar la participació activa i la bidireccionalitat que proporcionen les xarxes socials.

3.1.- La Participació: Observatori Municipal d'Habitatge

La Taula de Desnonaments de Rubí esdevé, ara com ara, l'únic espai de participació en l'àmbit de l'habitatge.

La Taula Especial de Desnonaments de Rubí, és crea a partir de l'aprovació pel Ple Municipal (27 d'octubre de 2011) d'un moció sobre la necessitat de prendre les mesures necessàries per evitar els desnonaments per motius econòmics i garantir el dret a l'habitatge.

La Taula dona resposta al tercer acord adoptat dins la moció: *” Creació d'una taula especial de desnonaments en que hi participin representants del Ple Municipal, la plataforma d'afectats, associacions veïnals i organitzacions socials, amb l'objectiu de fer de mitjancer amb les entitats financeres davant les sentències de desnonament.”*

Val a dir, que aquest objectiu no s'ha desenvolupat mai. La Taula com a tal no exerceix aquesta funció. La intermediació amb les entitats financeres, la fa l'Ajuntament (PROURSA) a

través del SIAH; la fa la PAH amb les mesures de pressió i mobilització ciutadana, però no la Taula.

De fet, per la seva naturalesa, aquesta Taula és un òrgan de caràcter consultiu i assessor i, en conseqüència ni substitueix ni assumeix competències pròpies d'organismes representatius.

En al mateixa línia s'inscriu la definició de funcions de la Taula:

- Rebre informació del treball que es realitzi en referència a la problemàtica dels desnonaments per motius econòmics al municipi de Rubí. Conèixer i debatre les possibles accions a desenvolupar.
- Assessorar en línies estratègiques.
- Compartir informacions, coneixements, models d'actuació i bones pràctiques.

Ens trobem, per tant, davant d'un espai de trobada d'una part dels actors que intervenen en la problemàtica de l'habitatge (no tots, per exemple no hi són les entitats financeres) on, en el millor dels casos, s'intercanvien informació i es debaten temes d'interès comú.

La dinàmica de funcionament de la Taula, en les cinc sessions celebrades fins ara, ha anat configurant unes característiques determinades, que es podrien resumir en les següents:

- Presentació de dades per part de l'Ajuntament, bàsicament del SIAH
- Molt protagonisme de la PAH
- Escassa participació social i ciutadana
- Poca diversitat associativa
- Poca operativitat

Paral·lelament, en un context més general, la magnitud de l'evolució de la problemàtica de les execucions hipotecàries ha anat disminuint per diversos motius: mesures legals; moratòries judicials; més predisposició de les entitats bancàries a l'acord extrajudicial, ja sigui per una major sensibilitat social, per la repercussió mediàtica de les accions de la PAH, per l'eficàcia de la mediació del SIAH,...

No menys important, però encara per aplicar, serà la repercussió de l'aprovació pel Parlament de Catalunya de la ILP de l'habitatge i la pobresa energètica (**LLEI 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica**).

Ens trobem doncs que en aquests quatre anys que van des de l'aprovació pel Ple de la creació de la Taula fins el moment actual, la problemàtica relacionada amb la pèrdua d'habitatge per execucions hipotecàries ha experimentat canvis significatius.

Tots aquests elements ens obliguen a repensar aquest espai: la seva oportunitat, els seus objectius, els actors, les funcions, (i la necessitat d'habitatge associada).

Un espai participatiu que, com hem vist, pateix de mancances evidents en quant al nombre i diversitat d'actors, a les temàtiques, els objectius, etc.

A l'hora de replantejar un espai de participació hem de tenir en compte la singularitat d'un tema com el de l'habitatge, que té molt poc a veure amb altres temàtiques que són objecte de regulació al Reglament de Participació Ciutadana de Rubí.

Considerem que un òrgan participatiu en temes d'habitatge ha de tenir una dinàmica pròpia, sense una regulació excessiva.

Plantegem un espai de treball dinàmic, que s'adapta a les realitats de cada moment; però amb una visió clara adreçada a donar resposta a les problemàtiques d'habitatge de la ciutat, mitjançant el treball conjunt i coordinat entre les entitats públiques i privades i l'Ajuntament.

Creiem que el format hauria de ser el d'**Observatori Municipal de l'Habitatge**.

Un espai de trobada que, parteix de l'anàlisi d'un conjunt de dades que recull i ordena el Servei d'Habitatge, les comparteix, per concretar línies i accions a seguir pels diferents actors, sota el lideratge de l'Ajuntament.

(Veure Annex 2.**ESPAI CIUTADÀ PER A POLÍTIQUES D'HABITATGE**)

3.2. La Comunicació: Pla de Comunicació d'Habitatge

Com hem anat veient al llarg del present document, les actuacions en matèria d'habitatge que desenvolupa l'Ajuntament de Rubí són d'un gran potencial, però moltes vegades són desconegudes per a la majoria de rubinencs.

Més enllà de l'acció pròpiament informativa, la comunicació és una via que ens ha d'ajudar a materialitzar els nostres objectius.

Ja hem comentat anteriorment la necessitat de posar en marxa una campanya específica adreçada als propietaris particulars d'habitatges buits per incrementar la Borsa d'habitatges de lloguer.

Segurament també caldrà plantejar-se altres campanyes que serveixin per difondre i explicar diferents temàtiques que puguin ser d'interès per a una bona part de la ciutadania (per exemple, en aquests moments s'estan fent unes sessions sobre estalvi energètic amb els tècnics de Rubí Brilla, adreçades als llogaters dels pisos municipals).

Un altre aspecte que també posem en consideració, és la possibilitat de fer algun tipus d'activitat que posi Rubí en el mapa de les polítiques públiques d'habitatge, tenint en compte la dilatada experiència en aquest àmbit (aviat farà 25 anys de la constitució de PROURSA).

Creiem que Rubí té potencial per organitzar anualment unes Jornades sobre Habitatge Públic que puguin ser referència i punt de trobada d'ajuntaments, promotors, cooperatives, entitats i Generalitat.

En tot cas, la línia de comunicació que es promogui ha d'anar de la mà i en la línia de la política comunicativa de l'Ajuntament que lidera el Servei de Comunicació.

(Veure Annex 1.**PROPOSTA PLA DE COMUNICACIÓ HABITATGE**)

4. TREBALLS A REALITZAR PER L'EQUIP TÈCNIC DE PROJECTES I OBRES DE PROURSA 2016

4.1. NOUS PROJECTES – ENCOMANES DE GESTIÓ

4.1.1. PROJECTE D'ORDENACIÓ DEL PARC DE CA N'ORIOI

Es preveu la redacció del projecte executiu d'adequació dels accessos i millora del parc de Ca n'Oriol. El projecte ha d'incloure la ordenació de l'aparcament del carrer Mallorca i el tractament del seu límit amb el parc. També hauria d'incloure la relació amb els estudis sobre el carril bici i els camins existents.

4.1.2. PROJECTE VIA VERDA – CARRIL BICICLETA

Es preveu la redacció dels estudis de recuperació de la via verda vinculada al municipi i els estudis del traçat per a la implantació d'un carril bici a la ciutat així com la redacció del projecte executiu de les actuacions derivades d'aquest estudi.

4.1.3. PROJECTE D'AMPLIACIÓ DE LA ILLA DE VIANANTS

Es preveu el seguiment del projecte d'ampliació de la illa dels vianants encarregat per l'Ajuntament de Rubí.

4.1.4. PROJECTE DE REMODELACIÓ INTEGRAL DE L'EDIFICI DE LA POLICIA LOCAL

Es preveu el seguiment del projecte executiu i de l'obra del projecte de remodelació integral de l'edifici de la policia local.

4.1.5. PROJECTE TÈCNIC DE MILLORA D'ARMARIS D'ENLLUMENAT PÚBLIC AMB LA COL·LOCACIÓ D'UN SISTEMA DE REGULACIÓ DE TENSIÓ, TELEGESTIÓ I CONTROL DE FURTS

Es preveu la gestió i seguiment de les obres del projecte tècnic de millora d'armaris d'enllumenat públic del municipi que necessiten una actualització. El projecte està redactat i aprovat per l'Ajuntament de Rubí.

A banda d'aquests projectes, es preveu la gestió d'algun projecte del paquet del Pla d'Inversions pendent d'aprovació pressupostaria.

4.2. NOUS PROJECTES – PROURSA

4.2.1. CONVERSIÓ DEL LOCAL DEL C. PITÀGORES EN HABITATGE SOCIAL

L'Ajuntament disposa d'un local situat al carrer Pitàgores núm.5 que es podria reconvertir en habitatge social. Les actuacions a realitzar consistirien en la redacció del projecte, licitació de les obres i seguiment de les obres.

4.3. PROJECTES EN MARXA – ENCOMANES DE GESTIÓ

4.3.1. PROJECTES DEL PLA D'INVERSIONS FINANCERAMENT SOSTENIBLES 2014-2015

En relació als projectes del Pla d'Inversions Financerament Sostenibles 2014-2015 encarregats a PROURSA, Es preveu realitzar la gestió i seguiment de les obres dels següents projectes actualment en execució:

PIFS 31 – Soterrament de contenidors al nucli urbà
PIFS 67 – Pla d'adequació instal·lacions aigua municipals prevencions seguretat (SIS) Inclou fonts, adequació normativa
PIFS 83 – Projecte de reparació del pavelló de la Llana.

Es realitzarà la gestió i seguiment de les obres dels següents projectes ja redactats i aprovats per l'Ajuntament de Rubí:

PIFS 61 – Projecte d'adequació espais lliures PAES
PIFS 97 – Buc assaig municipal musical el Pinar
PIFS 111 – Execució de les mancances de seguretat front a l'agressió externa als equipaments municipals de Rubí
PIFS 5 – Projectes de substitució d'aigua potable i d'ampliació de voreres al C/ Sarasate
PIFS 29 – Reforç estructural i ampliació del pont de Can Sant Joan
PIFS 110 – Reparacions de l'enllumenat públic existent. Nivells de gravetat molt greu i greu

4.3.2. CONSTRUCCIÓ D'UN PROTOTIP D'EDIFICI ENERGÈTICAMENT SOSTENIBLE EN LA PARCEL·LA SITUADA A L'AVINGUDA CAN TAPIS, CANTONADA AMB L'AVINGUDA DELS ROURES, DE RUBÍ.

Es preveu la gestió i seguiment de les obres dels següents projectes:

- Projecte executiu de condicionament de la parcel·la a Sant Muç (Av. Can Tapis cantonada Av. A. Gaudí, Rubí).
- Projecte constructiu d'un edifici energèticament eficient a Sant Muç.
- Escomeses necessàries per al correcte funcionament de l'edifici.

5. TREBALLS A REALITZAR PER L'EQUIP TÈCNIC DE PLANEJAMENT DE PROURSA 2016.

5.1. PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

L'Ajuntament de Rubí en data 2 de febrer de 2009 encomanà a la Societat Municipal PROMOCIONS URBANES DE RUBÍ, S.A. prosseguir amb la formulació i tramitació del Pla d'Ordenació Urbanística municipal, fins a aconseguir la seva aprovació definitiva per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona.

Es continuaran els treballs de per assolir l'aprovació definitiva del POUM.

5.2. PLA ESPECIAL DEL "CATÀLEG ESPECÍFIC DE CONSTRUCCIONS SITUADES EN EL SÒL NO URBANITZABLE DE RUBÍ".

L'Ajuntament de Rubí en data 20 de maig de 2014 encomanà a la Societat Municipal PROMOCIONS URBANES DE RUBÍ, S.A. la elaboració del Pla Especial del "Catàleg específic de construccions situades en sòl no urbanitzable de Rubí" fins a assolir la seva aprovació definitiva.

6. PRESSUPOST

6.1. ANALISI DE DESPESES E INGRESSOS EXERCICI 2016

RESUMEN DE DESPESES I INGRESSOS EXERCICI 2016				
Despeses	Ejercicio 2016		Ejercicio 2015	Diferencia
1 - Despeses de Personal	615.782,76	40,28%	648.643,49	-32.860,73
2 - Serveis Externs	407.136,22	26,63%	395.328,22	11.807,99
3 - Tributs	89.010,35	5,82%	83.893,13	5.117,22
4 - Despeses Financeres	416.756,11	27,26%	423.413,35	-6.657,24
Total	1.528.685,44	100,00%	1.551.278,19	-22.592,75
Ingressos	Ejercicio 2016		Ejercicio 2015	Diferencia
1 - Transferències altres Administ.	50.000,00	3,27%	50.000,00	0,00
2 - Ingressos per lloguers	660.813,77	43,23%	659.382,46	1.431,31
3 - Financiació Entitats de Crèdit	134.382,95	8,79%	136.576,70	-2.193,75
4 - Ingressos per serveis	37.923,77	2,48%	48.008,81	-10.085,04
5 - Ingressos per vendes	0,00	0,00%	0,00	0,00
6 - Transferències Municipals	218.254,95	14,28%	657.310,22	-439.055,27
7 - Encàrrec de Gestió	427.310,00	27,95%	0,00	427.310,00
Total	1.528.685,44	100,00%	1.551.278,19	-22.592,75

El pressupost per l'exercici 2016 per a la Societat es de 1.528.685,44 euros, tot i que en valors absoluts representa una disminució de 22.592,75 euros (un 1,48% amb respecte del exercici 2015), es una xifra que garanteix els serveis que de manera directa es presten als ciutadans i que s'ajusta a les exigències actuals de contenció en la despesa. Per tant, es continuen fent els esforços necessaris per tal de presentar unes comptes ajustades i estrictes i a la mateixa vegada assegurar el funcionament de la societat.

Tal i com s'ha dit els comptes d'aquest any redueixen la seva quantia en 25.982,96 euros, reduint l'aportació municipal en 15.135,48 euros. Val a dir que la disminució de l'aportació municipal es de 30.000,00 euros, però com durant l'any 2016 es tornarà als empleats la part de la paga extra de 2012 que resta pendent de pagament i com que aquest diner els vam retornar a l'Ajuntament, en els tornen (estem parlant de 14.864,74 euros). Aquests 30.000,00 euros els posen al pressupost de l'Ajuntament, a l'àrea de Serveis Socials, a l'àmbit d'habitatge, per que es pugui encarregar el Pla Local d'habitatge. Es pot dir, que l'aportació per dur a terme les polítiques d'habitatge continua sent la mateixa.

Les despeses financeres baixen en 6.657,24 euros fruit d'una disminució en els tipus d'interès dels préstecs i no precisament els vinculats a les promocions públiques d'habitatge.

Respecte les despeses dels "Serveis Externs" dir que es continua amb la rehabilitació del parc públic i durant aquest exercici es pretén rehabilitar tres, que s'han quedat buits. L'import que es destinarà es 50.000,00. També es continua amb la política començada l'any passat de dotar d'un import important per al manteniment del parc públic (tant de les nostres promocions, com dels habitatges municipals). L'import que es destina a les diferents promocions son: per la promoció del C/ Belchite 1-9 18.444,54 euros, per la del C/ Belchite 11-13 33.543,33 euros, per la del C/ Pontevedra, 29-31 es destina la quantitat de 42.843,53, i finalment pels Habitatges Municipals es destinarà 33.800,00 euros. Aquest exercici la quantitat es menor que l'any passat, ja que s'ha fet molt manteniment. Els motius principals per el manteniment d'aquestes partides es la rotació que s'esta produint en totes les promocions i per el temps que tenen les diferents promocions, sobre tot els habitatges Municipals. Es continuen les despeses com taxacions (2.500,00 euros), publicitat (6.000,00 euros) i Formació del personal (3.500,00) i s'incorporen despeses que estan vinculades amb la liquidació de la Societat i la integració del servei i del personal en l'Ajuntament com son les despeses de Notari, Registre Mercantil, publicacions i serveis bancaris (30.000,00 euros). Aquest exercici tornen a pagar el preu pactat amb l'incasol per la compra dels 37 habitatges de Passatge Barcelona que l'any passat es va fer per una partida en l'Ajuntament (27.025,76 euros). Per a la resta de les despeses es continua fent un esforç per mantenir i rebaixar la resta de les despeses corrents com son aigua, llum, gas, assegurances, telèfon, fotocopies, etc ja iniciada fa quatre exercicis.

Dins l'apartat de personal dir que es preveu un augment d'1% en els salaris tal i com es preveu en la Llei General de Pressupostos de l'Estat. La partida baixa ja que el 14 de juliol va causa baixa a l'empresa la Gerent i que en el seu lloc s'ha promocionat a un treballador de la Societat. Per tant es continua con la política iniciada als darrers anys ja s'ha fet un reducció de personal (desvinculació professional amb la Societat de 3 arquitectes i la Gerent) i no s'han substituït cap baixa.

L'augment en l'apartat de tributs es degut a que l'any passat es va demanar la bonificació en l'impost de bens immobles de la promoció del carrer Belxite, 1-9 i finalment no ens la varen donar. Es per això que per aquest exercici la previsió inicial son els imports que durant l'exercici 2015 s'ha pagat. La resta del tributs s'han ajustat en funció dels imports que s'han pagat en el 2015 i que no es preveu cap augment. Els tributs del immobles on l'Ajuntament es el llogater es repercutirà dit impost.

En quan als ingressos es preveu una disminució de la transferència municipal, ja explicada, el manteniment en les transferències d'altres administracions (tot i que durant el 2015 la realitat va ser que es va continuar amb la Borsa de Cerdanyola i per tant l'import ha estat mes alt que el previst, en aquest cas, vinculats als convenis signats amb l'Agencia Catalana de l'Habitatge,) ja que per l'any 2016 no es renovaran, per tant l'import es única i exclusivament per el Conveni inicial per a Rubí, tant de L'Oficina Local d'Habitatge como per la Borsa d'Habitatge Social. Es manté inicialment la previsió, tot i que es fitxa. La part variable del convenis, com no saben que es justificarà, no posen res.

Pel que fa als ingressos per lloguer es mante la mateixa política iniciada fa dos anys, amb la congelació dels lloguers, el manteniment de la quota de comunitat i la no repercussió de l'Impost de Bens Immobles i la seva assumpció per part de la Societat de dit impost. Això representa una baixada mitjana d'un 10% en les promocions de Proursa. Tanmateix en els habitatges municipals s'han ajustat aquells lloguers que tenien una mitjana mes alta que la del lloguer de les nostres promocions, que esta en una repercussió de 4.47 euros/m2. S'han establert lloguers a 380,00. Així mateix indicar que per aquest exercici no s'ha previst cap augment de l'IPC en els lloguers d'habitatges.

D'aquesta manera, encara que el pressupost segueix aprofundint en l'estalvi i en la contenció, es prioritza les matèries d'Acció Social i a la mateixa vegada el manteniment en correcte estat de tot el parc públic, sent capaços de garantir el funcionament del servei públic bàsic que afecta als ciutadans com es l'habitatge.

6.2. DISTRIBUCIÓ DEL PRESSUPOST PER ACTIVITATS

El pressupost es distribueix en les 3 activitats principals de l'empresa: Oficina Local d'Habitatge, Promocions i Projectes singulars i Planejament.

D'aquestes 3 activitats, les dues primeres, Oficina local d'Habitatge i Promocions formen conjuntament el que podem anomenar l'activitat de Proursa en relació a l'habitatge. L'altre, Projectes Singulars i Planejament corresponen a l'activitat de servei que l'empresa gestiona mitjançant encàrrecs de gestió per part de l'Ajuntament.

▪ ESTRUCTURA

Les despeses d'estructura s'entenen com les necessàries per a dur a terme l'activitat de l'empresa. Recordar que el desplegament d'una política d'habitatge públic que pugui

respondre a les necessitats ineludibles de la ciutat requereix, sens dubte, d'un esforç inversor adient, fins i tot de personal.

Exercici 2016		ESTRUCTURA	
Concepte	Despeses	Ingressos	
Despeses de personal directe	199.591,97		
TOTAL DESPESES DE PERSONAL	199.591,97		
Lloguers variis	1.586,89		
Reparacions i Conservacions	23.229,35		
Serveis de Professionals Independents	31.133,68		
Transports	1.033,68		
Assegurances	11.986,53		
Serveis bancaris	20.000,00		
Publicidad	6.000,00		
Subministraments, Comunicacions	12.212,40		
Altres Serveis	5.862,77		
Formació, Assegurances al Personal, Previsió de Riscs Laborals	7.307,12		
TOTAL SERVEIS EXTERNS	120.352,42		
Tributs	4.191,25		
TOTAL TRIBUTS	4.191,25		
Finançament	131.598,24		
TOTAL DESPESES FINANCERES	131.598,24		
Transferències Municipals - Capítulo IV			218.254,95
Ingresos financieros			31.819,32
TOTAL	455.733,88	250.074,27	
Resultat de l'activitat	455.733,88	250.074,27	

Paral·lelament mostrem la distribució de la totalitat de les despeses d'estructura per imputar els costos indirectes de les activitats -cada activitat va acompanyada per un percentatge que simbolitza el seu pes dins l'empresa pel que fa a necessitat de dedicació (no volum de pressupost) i és el que farem servir com el coeficient de repartiment. El total a repartir entre les diferents activitats es igual a la diferència entre els ingressos i les despeses de l'estructura.

Projecte o activitat	PROMOCIONS	OLH	PLANEJ. I PROJ. SINGULARS	TOTAL
	30%	60%	10%	
Personal	25.574,05	51.148,11	8.524,68	85.246,85
Serv.Externs	16.973,36	33.946,73	5.657,79	56.577,88
Tributs	591,09	1.182,19	197,03	1.970,31
Despeses Financeres	18.559,37	37.118,74	6.186,46	61.864,56
TOTAL	61.697,88	123.395,76	20.565,96	205.659,60

▪ **OFICINA LOCAL D'HABITATGE**

L'Oficina Local d'Habitatge (OLH) és una oficina que centralitza tota la informació relativa a l'habitatge. La informació es permanent i actualitzada sobre qüestions d'habitatge. L'OLH acull, a més, la Borsa de l'Habitatge per al Lloguer Social i la Borsa Jove d'Habitatge, que treballen per augmentar l'oferta del mercat de pisos de lloguer a preus moderats i poder així atendre la població amb els ingressos més baixos. A més informen, assessorem i gestionem els ajuts per a la rehabilitació d'habitatges, sol·licituds de tests dels edificis (TEDI), els informes interns d'idoneïtat en ajuts a la rehabilitació d'habitatges (III), els ajuts per al pagament dels lloguers, el manteniment dels habitatges patrimoni de Prousa (s'estan gestionant 89, tots ells vinculats als Plans d'Habitatge) i des de setembre de l'any 2007 tot el parc d'habitatges de titularitat municipal (en aquest moment es gestionen 60).

Exercici 2016		
OFICINA LOCAL D'HABITATGE		
Concepte	Despeses	Ingressos
Despeses de personal directe	201.159,17	
TOTAL DESPESES DE PERSONAL	201.159,17	
Lloguers varis	1.586,89	
Reparacions i Conservacions	191.481,84	
Serveis de Professionals Independents	2.640,00	
Assegurances	5.767,14	
Subministraments, Comunicacions	31.016,96	
Altres Serveis	29.075,76	
TOTAL SERVEIS EXTERNS	261.568,59	
Tributs	35.910,87	
TOTAL TRIBUTS	35.910,87	
Finançament	213.557,82	
TOTAL DESPESES FINANCERES	213.557,82	
Estructura	123.395,76	
TOTAL IMPUTACIÓ ESTRUCTURA	123.395,76	
Transferències Municipals		203.793,58
Transferències Generalitat		50.000,00
Quotes lloguer		479.235,00
Subvencions al capital dels préstecs		50.509,88
Subvencions als interessos dels préstecs		52.053,75
TOTAL	835.592,21	835.592,21
Resultat de l'activitat		0,00

▪ **Oficina Local d'Habitatge i Borsa de Mediació**

L'Ajuntament de Rubí, amb el suport del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, ofereix un servei per millorar l'accés a l'habitatge i la rehabilitació

dels edificis a la ciutat de Rubí: l'Oficina Municipal d'Habitatge. Mitjançant aquest servei, la ciutadania pot informar-se sobre la normativa existent i tramitar els ajuts disponibles. Un aspecte a destacar es que com a servei públic prestat de forma directa des de la Societat Municipal, d'acord amb la normativa vigent aplicable, els pressupostos han d'estar totalment equilibrats; no es pot partir mai d'un dèficit inicial.

Exercici 2016 OFIC. LOCAL D'HABITATGE I BORSA DE MEDIACIÓ		
Concepte	Despeses	Ingressos
Despeses de personal directe	94.496,83	
Lloguers varis	465,34	
Assegurances	301,92	
Subministraments, Comunicacions	563,63	
Altres Serveis	375,00	
Imputació d'estructura	41.790,18	
Transferències Municipals		87.992,90
Transferències Generalitat		50.000,00
TOTAL	137.992,90	137.992,90
Resultat de l'activitat		0,00

- **Gestió del parc d'habitatges de la Societat**

Els habitatges patrimoni de l'empresa que s'estan gestionant són 89, tots ells vinculats a els Plans d'Habitatge.

Exercici 2016 HABITATGES PATRIMONI PROURSA		
Concepte	Despeses	Ingressos
Despeses de personal directe	42.830,23	
Lloguer varis	465,34	
Reparacions i conservació	97.457,36	
Serveis de Professionals Independents	1.320,00	
Assegurances	5.163,30	
Subministraments, Comunicacions	28.425,55	
Altres Serveis	650,00	
Tributs	35.910,87	
Finançament	213.557,82	
Imputació d'estructura	29.022,95	
Transferència OLH - Aportació Municipal		2.735,95
Quotes lloguer		349.503,84
Subvencions al capital dels préstecs		50.509,88
Subvencions als interessos dels préstecs		52.053,75
TOTAL	454.803,42	454.803,42
Resultat de l'activitat		0,00

La relació dels immobles de la Societat son:

	Direcció	Règim	Any
Habitatge	Juan Ramon Jiméneez,39	Lloguer	1.998
Habitatge	Bailen, 18-20	Lloguer	1.994
Habitatge	Basses, 3	Lloguer	1.994
Habitatge	Covadonga, 49	Lloguer	1.994
Habitatge	Sant Cugat, 19	Lloguer	1.994
Habitatge	El Pinar, 3	Lloguer	1.994
Edifici (39 Habitatges)	Pontevedra, 39	Lloguer	2.004
Edifici (22 Habitatges)	Beltxite, 11-13	Lloguer	2.003
Edifici (22 Habitatges)	Lepanto, 90	Lloguer	2.012

▪ **Servei Intermediació Afectats per l'hipoteca (SIAH)**

Exercici 2016		SIAH
Concepte	Despeses	Ingressos
Despeses de personal directe	21.001,89	
Lloguers varis	190,87	
Subministraments, Comunicacions	563,63	
Altres Serveis	375,00	
Imputació d'estructura	19.868,10	
Transferències Municipals		41.999,47
TOTAL	41.999,47	41.999,47
Resultat de l'activitat		0,00

▪ **Gestió del parc d'habitatges municipals**

Els habitatges municipals, propietat de l'Ajuntament, que gestiona i administra la Societat i que estan destinats a lloguer social son 60

Exercici 2016		HABITATGES MUNICIPALS
Concepte	Despeses	Ingressos
Despeses de personal directe	42.830,23	
Lloguers varis	465,34	
Reparacions i conservació	94.024,48	
Serveis de professionals independents	1.320,00	
Assegurances	301,92	
Subministraments, Comunicacions	1.464,17	
Altres Serveis	27.675,76	
Imputació d'estructura	32.714,52	
Transferències Municipals		71.065,25
Quotes lloguer		129.731,16
TOTAL	200.796,41	200.796,41
Resultat de l'activitat		0,00

La relació aquests habitatges son:

Direcció	Règim	Nº Habitages
Passatge Barcelona	Lloguer	37
C/Sabadell, 37-39	Lloguer	2
C/Font de la Via,1	Lloguer	4
Urb. El Pinar	Lloguer	6
Grup XXV Setembre	Lloguer	11

▪ **PROMOCIONS**

Exercici 2016		PROMOCIONS	
Concepte	Despeses	Ingressos	
Despeses de personal directe	12.081,17		
TOTAL DESPESES DE PERSONAL	12.081,17		
Reparacions i Conservacions	22.116,49		
Assegurances	3.098,72		
TOTAL SERVEIS EXTERNS	25.215,21		
Tributs	48.908,23		
TOTAL TRIBUTS	48.908,23		
Finançament	71.600,04		
TOTAL DESPESES FINANCERES	71.600,04		
Estructura	61.697,88		
TOTAL IMPUTACIÓ ESTRUCTURA	61.697,88		
Quotes lloguer		181.578,77	
Canon Anual		37.923,77	
TOTAL	219.502,54	219.502,54	
Resultat de l'activitat		0,00	

Exercici 2016		LOCALS COMERCIALS, SOLARS i APARC.	
Concepte	Despeses	Ingressos	
Despeses de personal directe	12.081,17		
Reparacions i conservació	22.116,49		
Assegurances	3.098,72		
Tributs	48.908,23		
Finançament	71.600,04		
Imputació d'estructura	61.697,88		
Quotes lloguer		181.578,77	
Canon Anual		37.923,77	
TOTAL	219.502,54	219.502,54	
RESULTAT		0,00	

▪ **PLANEJAMENT i PROJECTES SINGULARS**

Exercici 2016 PLANEJAMENT i PROJECTES SINGULARS		
Concepte	Despeses	Ingressos
Despeses de personal directe	202.950,46	
TOTAL DESPESES DE PERSONAL	202.950,46	
Estructura	20.565,96	
TOTAL IMPUTACIÓ ESTRUCTURA	20.565,96	
Transferència Municipal		223.516,42
TOTAL	223.516,42	223.516,42
Resultat de l'activitat		0,00

6.3. ASPECTES FINANCERS

6.3.1. Transferències municipals

La dotació de les partides en el pressupost municipal que facin referència a PROMOCIONS URBANES DE RUBÍ per l'exercici 2016 haurien de permetre consolidar l'activitat i el seu finançament.

Tot seguit es detallen les xifres, alhora que es fa la comparativa amb els crèdits aprovats en el pressupost 2015, així com la seva variació.

PROMOCIONS URBANES DE RUBÍ, S.A.					
CONCEPTE	PARTIDA	2016	2015	VARIACIÓ	
Treballs realitzats per admon. Publica i altres ent.publiques	4U042 1520 25000	427.310,00	0,00	427.310,00	
Aportació Societat Municipal	4U042 1520 44900	218.254,95	657.310,00	-439.055,05	
TOTAL		645.564,95	657.310,00	-11.745,05	

AJUNTAMENT DE RUBI - HABITATGE					
CONCEPTE	PARTIDA	2016	2015	VARIACIÓ	
Estudis i treball tècnics	3U073 1521 22706	30.000,00	0,00	30.000,00	
Reforç oficina mediació	3U073 1521 44904	36.400,00	36.400,00	0,00	
TOTAL		66.400,00	36.400,00	30.000,00	

6.3.2. Crèdits i préstecs

Més enllà de les aportacions de capital i de les transferències corrents de l'Administració Local, una part molt important del nostre finançament són les operacions de crèdit amb entitats financeres. El nostre endeutament s'estructura en préstecs hipotecaris a llarg termini pel

finançament de promocions i altres deutes arrossegats de les activitats deficitàries d'exercicis passats, i deutes a curt termini –préstecs.

Exercici 2016		PRÉSTECES A LLARG TERMINI	
Entitat	Actuació	Garantia	Import en euros
BBVA	39 habitatges Sector H	Hipotecaria	1.083.856,47
BBVA - Unnim	entre altres urb sector A4	Personal	65.690,42
BBVA - Unnim	Aparc. 11 de setembre	Hipotecaria	1.145.544,95
La Caixa	22 Habitatges Sector A3	Hipotecaria	662.482,71
La Caixa	22 Habitatges Sector A4	Hipotecaria	1.631.057,48
Totals			4.588.632,03

Exercici 2016		PRÉSTECES A CURT TERMINI	
Entitat	Actuació	Garantia	Import en euros
BBVA	39 habitatges Sector H	Hipotecaria	58.047,39
BBVA - Unnim	entre altres urb sector A4	Personal	130.823,63
BBVA - Unnim	Aparc. 11 de setembre	Hipotecaria	43.464,59
La Caixa	22 Habitatges Sector A3	Hipotecaria	35.318,09
La Caixa	22 Habitatges Sector A4	Hipotecaria	61.061,06
Totals			328.714,76

Exercici 2016		PRÉSTECES
Total llarg termini		4.588.632,03
Total curt termini		328.714,76
Totals		4.917.346,79

7. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

7.1 DISTRIBUCIÓ DE LES DESPESES I INGRESSOS PER ACTIVITATS EXERCICI 2016

Després d'haver xifrat les actuacions i haver presentat el finançament que suporta tota l'estructura i els diferents serveis, ha arribat el moment de presentar els resultats globals provisionals per l'exercici 2016.

- **Compte de resultats analític**

Exercici 2016 RESULTAT ANALÍTIC PROVISIONAL-SERVEIS I ACTUACIONS			
Concepte	Ingressos	Despeses	Resultats
Estructura	250.074,27	250.074,27	0,00
Oficina Local d'Habitatge	835.592,21	835.592,21	0,00
Promocions	219.502,54	219.502,54	0,00
Planejament i Proj.Singulars	223.516,42	223.516,42	0,00
TOTAL	1.528.685,44	1.528.685,44	0,00

Per altra banda, fer esment que l'amortització econòmica suma un total de 211.202,28 euros.

7.2 Compte de resultats provisionals

Exercici 2016	PYG
A. OPERACIONS CONTINUADES	
1. Import net de la xifra de negocis	76.388,57
705 Prestacions de Serveis	76.388,57
5. Altres ingressos d'explotació	1.473.807,09
740 Subvencions, donacions a l'explotació	812.993,32
752 Ingresos per lloguers	660.813,77
6. Despeses de personal	-619.699,68
640 Sous i salaris	-471.685,30
642 Seguretat Social a càrrec de l'empresa	-140.707,26
649 Altres despeses socials	-7.307,12
7. Altres despeses de l'explotació	-523.839,45
621 Arrendaments	-3.173,78
622 Reparacions i conservacions	-236.827,68
623 Serveis de Professional independents	-33.773,68
624 Transports	-1.033,68
625 Assegurances	-20.852,39
626 Serveis Bancaris	-20.000,00
627 Publicitat	-6.000,00
628 Subministraments	-43.229,36
629 Altres serveis	-5.862,77
631 Tributs	-89.010,35
634 Ajust negatiu del L'IVA	0,00
659 Altres pèrdues de gestió corrent	-29.075,76
694 Pèrdues operacions comercials	-35.000,00
794 Recuperació Operacions Comercials	0,00
8. Dotacions per a les amortitzacions de l'immobilitzat	-211.202,28
9. Imputacions de subv. de l'immobilitzat no financer i altres	34.529,40
13. Altres resultats	0,00
778 Ingresos excepcionals	0,00
A.1) RESULTAT D'EXPLOTACIÓ	229.983,66
(1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)	
13. Despeses financeres i despeses assimilables	-88.041,34
6623 Interesos de deute amb entitats financeres	-88.041,34
A.2) RESULTAT FINANCER (12+13+14+15+16)	-88.041,34
A.3) RESULTAT ABANS D'IMPOSTOS (A.1 +A.2)	141.942,32
17. Impostos sobre beneficis	
A.4) RESULTAT DE L'EXERCICI (A.3 + 17)	141.942,32
B) OPERACIONS INTERRUMPUDES	
18. Resultat de l'exerc. procedent d'oper.interrumpudes net d'impostos	
A.5) RESULTAT DE L'EXERCICI (A.4 + 18)	141.942,32

ANNEX 1. – PROPOSTA PLA DE COMUNICACIÓ D'HABITATGE

1. PERQUÈ UN PLA DE COMUNICACIÓ.

En una societat com l'actual on el que no és públic, visible no existeix és molt important que siguin els mateixos interessats els que exposin les seves tasques, propostes, activitats o productes públicament.

Per altra banda aquesta societat també reclama una reciprocitat i una relació bidireccionalitat entre els clients i empreses o ciutadans i administracions. En aquest sentit els ciutadans ja no volen la relació tradicional, amb uns horaris establerts i inamovibles, així com no poder tenir l'opció de preguntar i rebre respostes directes i amb agilitat i diligència per part de les parts ofertants.

Cada cop més i més organismes, entitats, empreses han entès la necessitat de fer visible un flux d'informació a través de diferents canals i de diferents formes. Ara ja no val informar a través dels canals habituals, doncs cada cop més s'han diversificat els canals per on informar de les seves activitats, utilitzant canals moltes vegades informals, però que són els més utilitzats i que permeten una major divulgació. Alguns d'aquests casos són les divulgacions a través de les xarxes socials més importants com són Facebook o Twitter.

Un altre aspecte que fa imprescindible el plantejament d'un pla de comunicació, però molt relacionat amb el canvi de paradigma, és l'arribar a moltes persones que no coneixen els nostres serveis. Així quan més canals tinguem oberts més ciutadans coneixeran la nostra tasca, els nostres serveis, i fins i tot podem fer de mitjancers entre ciutadans i altres organismes, o administracions difonen altres serveis que s'ofereixen en el nostre àmbit d'actuació. És important ampliar la nostra xarxa de contactes, i de potencials usuaris.

Per últim és necessari un pla de comunicació per comunicar diferents coses del que es comunicava d'una manera tradicional, quan normalment només s'informaven d'accions o activitats concretes que es duïen a terme en un moment. Un exemple en el nostre cas seria per exemple quan s'informa de que comença el plaç per a demanar les ajudes al lloguer, o quan començava qualsevol promoció d'habitatges, tant de lloguer o compra. Ara és necessari estar present habitualment i informar i exposar aspectes de la nostra feina.

2. QUE ENS HEM DE PREGUNTAR.

Per al desenvolupament d'un pla de comunicació abans de res ens hem de plantejar tota una sèrie de preguntes que hem de tenir ben respostes per a poder tenir clar que la comunicació serà un èxit.

2.1. Què.?

El primer que és necessari plantejar-se davant d'un pla de comunicació és que volem comunicar. Volem comunicar només aquelles accions directes que desenvolupem? Volem informar de les accions o propostes que altres organismes o administracions desenvolupen en l'àmbit de l'habitatge? Volem informar, publicar i oferir accés a propostes, experiències o realitats en l'àmbit de l'habitatge social?

El què és una pregunta primordial davant d'un pla de comunicació per no separar-nos del camí marcat, i no deixar temes que ens interessin fora de la comunicació, o bé que acabem comunicant aspectes que no havíem previst en un primer moment.

2.2. Perquè?

Una segona pregunta que hem d'intentar respondre davant d'un pla de comunicació és Perquè volem comunicar. Ens interessa comunicar per donar a conèixer les nostres tasques? Per a ser més presents entre la ciutadania i ampliar la nostra massa crítica i de gent que s'acosta? Volem comunicar per a oferir tot tipus d'informació relacionada amb temes d'habitatge.

Aquest pla de comunicació ens ha de permetre, per una banda donar de conèixer a la ciutadania les diferents accions que des de PROURSA s'ofereixen, com la tramitació de la documentació per a sol·licitar les diferents ajudes o subvencions que atorguen les diferents administracions per temes relacionats amb l'habitatge, o la borsa d'habitatge social.

Però en moments com els actuals, on les emergències que pateixen una gran part de la població han dirigit les polítiques en l'àmbit de l'habitatge a donar respostes a aquestes emergències, no ens han de permetre oblidar que hi ha altres col·lectius que reclamen i demanden altres polítiques o altres respostes en l'àmbit de l'habitatge.

Per tant aquest pla de comunicació ens ha de permetre arribar a aquests col·lectius, que normalment no tenim controlats i que coneixent la possibilitat d'acostar-se a conèixer els nostres serveis, o a presentar-nos les seves demandes o necessitats, que ens poden servir per a establir futures possibilitats de polítiques en l'àmbit de l'habitatge.

És important en aquest punt destacar que s'ha de trencar el cert estereotip que existeix sobre que PROURSA només dona servei a les persones i col·lectius amb situació precària, doncs les polítiques en l'àmbit d'habitatge afecta a tothom.

2.3. COM?

Un com haguem decidit què volem comunicar hauríem de decidir com volem comunicar. Volem utilitzar els canals de comunicació que utilitzarem per a difondre els nostres missatges. Ens interessa utilitzar els canals més tradicionals com mitjans de comunicació com premsa escrita, ràdios, rodes de premsa o publicació de díptics, tríptics o altres fonts escrites?.

O potser també volem aprofitar les possibilitats que ens donen les noves tecnologies a través de les xarxes socials, com Facebook o Twitter o plataformes utilitzades a través de suports mòbils o ordinadors com és el cas del WhatsApp?

2.4. QUI?

Per assolir l'èxit d'un pla de comunicació és necessari que tothom que estigui implicat tingui clar quines són les seves funcions en cada cas, sobretot si es decideix que volem diversificar els canals de comunicació, doncs és molt diferent el perfil de les persones que desenvolupen aquestes tasques és molt diferent entre els canals tradicionals i els més innovadors, doncs el llenguatge és molt diferent.

2.5. A QUI?

Per últim ens hem de plantejar a qui ens volem dirigir quan comuniquem. Aquesta pregunta està molt relacionada amb el què i el com volem comunicar, doncs depenent de quin sigui el segment poblacional a qui ens vulguem dirigir en un moment donat també ens haurem de preguntar quin és el canal que volem utilitzar, el format i la temporalitat.

3. PROPOSTA DE PLA DE COMUNICACIÓ.

La proposta que presento tot seguit és la d'un pla de comunicació que podria implementar PROURSA al llarg dels propers mesos.

3.1. Ús de les xarxes socials.

En uns moments on gran part de la població utilitza les xarxes socials per a informar-se i conèixer el que l'interessa una bona eina per a difondre les nostres activitats o temes relacionats amb l'àmbit de l'habitatge que puguin publicar altres organismes. En aquest sentit

proposo la possibilitat de posar en marxa alguns perfils en algunes xarxes socials que ens permetrien acostar les nostres tasques a un segment de la població que té una activitat molt important a les diferents xarxes socials.

La meua proposta és la de posar en marxa dues comptes una a Facebook i una altra a Twitter. Aquestes dues xarxes bastant diferents i que permeten diferents formats de comunicació, i també és molt divers els seus usuaris.

En aquest punt és important tenir clar que aquestes xarxes necessiten una activitat constant i continuada i per tant és imprescindible que hi hagi un responsable encarregat d'omplir de contingut aquestes xarxes, ja sigui amb tota aquella activitat que nosaltres podem anar fent o bé tot tipus d'informació i activitats relacionades amb les nostres tasques.

El Twitter és una xarxa que permet per una banda acostar-nos a un segment de la població que té una gran activitat en aquesta xarxa, com són els joves. Per altra banda la majoria d'organismes, administracions i organismes estan molt presents a la xarxa informant sobre activitats, accions o propostes. Un clar exemple en aquest sentit seria els del cos de la policia nacional espanyola, que té un gran nombre de seguidors i on es donen consells o informació relacionats amb l'àmbit de la seguretat.

Per altra banda una xarxa com el Twitter permet una amplificació de la difusió que es faci dels nostres missatges, doncs els nostres seguidors poden difondre els nostres missatges al seu compte.

En aquest apartat també incloc una eina molt estesa, tot i no ser tan utilitzada a través de l'ordinador i ho és a través de suports telefònics, com és el Whatsapp. Aquesta aplicació permet un servei de missatgeria instantània. Aquest servei ens permetria poder rebre missatges i estar comunicat de forma ràpida amb usuaris o persones interessades en temes relacionats amb l'habitatge.

Aquestes eines ens serien de gran utilitat per arribar a uns segments de la població que potser ara no tenim controlats actualment i també ens permetria diversificar el nostre missatge, doncs potser no ens quedaríem en explicar aquelles accions concretes i puntuals que desenvolupem al llarg de l'any.

3.2. WEB.

La pàgina web moltes vegades és la porta d'accés o el primer contacte que poden tenir algunes persones amb nosaltres, i també és aquell espai on molts ciutadans busquen informació sobre temes relacionats amb habitatge.

En aquest sentit és necessari assolir que la web de PROURSA sigui més activa i dinàmica i que no només sigui un espai d'informació de temes concrets o que ens redirigeixi a pàgines webs diferents.

La proposta és la d'enriquir l'actual web de PROURSA amb informacions d'utilitat referent a temes relacionats amb l'habitatge, així com la publicació d'experiències, informes o altres aspectes que puguin ser d'interès.

3.3. ORGANITZACIÓ DE JORNADES D'HABITATGE.

Una proposta, potser ambiciosa, però que ens ha de permetre posar Rubí en el mapa de les polítiques d'habitatge, podria ser la d'organitzar anualment unes jornades de debat i d'intercanvi d'experiències en polítiques d'habitatge. Aquestes jornades variarien la seva temàtica cada any i també serviria per portar a la nostra ciutat experiències que han tingut èxit en altres poblacions, comarques o fins i tot experiències externes del Principat.

Per a l'organització d'aquestes jornades analitzaríem i estudiariem casos, experiències i altres temes relacionats en polítiques d'habitatge, per posar-nos en contactes amb possibles ponents, organitzacions, entitats que poden participar en aquestes sessions.

També cal destacar que el format de les jornades o sessions variarien segons el tema, els ponents convidats o a qui van dirigides aquestes sessions.

3.4. PRESÈNCIA EN ALTRES MITJANS DE COMUNICACIÓ.

A la nostra ciutat disposem de diferents mitjans de comunicació i que poden servir com a altaveu a les diferents accions que es duen a terme des de l'oficina local d'habitatge. En aquest conjunt de mitjans de comunicació en tenim de públics, com és el cas de Ràdio Rubí, o altres privats com són "Diari de Rubí" o Rubí TV, i al mateix temps són mitjans que utilitzen diferents canals, com són mitjà escrit, visual i d'àudio.

Aquesta diversitat de mitjans ens permet diversificar la manera d'enviar el nostre missatge, tenint en compte que els potencials usuaris de cada un d'ells poden ser diferents i diversos, i utilitzar un llenguatge diferent.

És important per a l'oficina local utilitzar de manera continuada i habitual aquests mitjans de comunicació per a transmetre les diferents accions, propostes, ajudes que el ciutadà pot utilitzar, i que com parlàvem en el cas de les xarxes socials, moltes vegades és desconegut per una gran majoria de ciutadans.

En aquest punt és important també destacar que en el cas dels mitjans privats hem de tenir en consideració que algunes campanyes tindran un cost econòmic, doncs s'haurà de pagar aquests anuncis que hi volguem inserir, fet que no succeeix en el cas de Ràdio Rubí, doncs al tractar-se d'un mitjà de comunicació públic i tenim un accés des de l'administració.

4. TEMPORALITZACIÓ

Per al desenvolupament del pla de comunicació és important establir un marc temporal clar, que ens permeti de manera esglaonada, per tal de posar en marxa les diferents propostes establertes, tot entenent que tots els mecanismes plantejats no es poden desenvolupar tots al mateix moment.

En aquest sentit hi ha diferents accions que són més factibles de posar en marxa amb una certa rapidesa, mentre que n'hi ha unes altres que necessiten d'un plantejament, un estudi clar i tranquil de la seva posada en marxa, estructura i viabilitat.

Les accions que poden ser més ràpides de posar en marxa, un cop s'hagi considerat la idoneïtat del seu ús, seria la posada en marxa d'un compte de la xarxa social de Twitter, on s'informaria de les diferents accions, polítiques o ajudes que estan a la disposició dels ciutadans rubinencs.

Per altra banda ens hem de plantejar durant aquests mesos que queden de l'any 2015 quines són les formes o maneres de poder dinamitzar i fer més atractiva la pàgina web de PROURSA. En relació a l'ús dels mitjans de comunicació hem de plantejar en un primer moment que volem comunicar, i com ho volem fer, així per exemple hem de pensar en la possibilitat de publicar notes de premsa o escrits sobre temes relacionats amb l'habitatge.

Per últim les possibles jornades relacionades amb temes d'habitatge necessiten d'un plantejament i una preparació a mig, llarg plac i per tant durant aquests mesos hauríem de plantejar la possibilitat del seu desenvolupament, i començar la seva preparació durant els primers mesos de l'any 2016 i dur-les a terme durant el segon semestre de l'any.

ANNEX 2. - ESPAI CIUTADÀ PER A POLÍTIQUES D'HABITATGE

INTRODUCCIÓ.

El nou equip de govern de l'ajuntament de Rubí, sortit de les eleccions del passat mes de maig de 2015, ha establert unes línies bàsiques de prioritats que han de marcar les polítiques al llarg dels propers 4 anys. Una d'aquestes prioritats d'acció és tot el referent en les polítiques d'habitatge, i concretament a donar resposta a totes les emergències que han sorgit al llarg dels darrers anys en motiu de la crisi econòmica que ha colpejat la nostra societat.

En aquest sentit un dels objectius que es planteja l'equip de govern és assolir que els diferents actors implicats en l'àmbit de l'habitatge, ja siguin organitzacions, entitats, grups professionals o ciutadans a títol individual. Aquesta participació pot permetre obtenir diferents punts de vista, opinions i propostes que enriqueixin les polítiques que es desenvolupin durant aquest mandat.

Per altra banda cal destacar que l'Ajuntament de Rubí té una gran tradició i història en les polítiques i accions en l'àmbit de l'habitatge social, tant amb la promoció d'habitatges públics com amb altres accions de suport als ciutadans.

Aquesta voluntat política de fer partíceps als diferents àmbits implicats en l'àmbit de l'habitatge de la ciutat de Rubí, es vol canalitzar a través de la creació d'espais relacionals o participatius.

ANTECEDENTS.

Durant l'últim mandat municipal, 2011-2015, i atenent l'emergència social existent tant a Rubí com a la nostra societat en general, l'ajuntament de la ciutat va constituir la taula municipal contra els desnonaments, un espai on els diferents actors socials implicats en trobar solucions a aquesta xacra que colpeja a molts ciutadans es varen trobar per a intentar trobar solucions per a aturar els desnonaments de primeres vivendes.

Aquesta taula es va constituir l'any 2012 i en ella hi estaven representades organitzacions que representaven a ciutadans afectats per problemes hipotecaris, com podia ser el cas de la Plataforma d'afectats per la hipoteca, PAH, així com entitats o organitzacions de caire social que han dut a terme accions de suport i ajuda als afectats per desnonaments, com poden ser Creu Roja, Càrites o Frater Nadal.

L'espai ha tingut la funció de ser corretja de transmissió entre administració i organitzacions, per a conèixer les accions, projectes i propostes que cada una de les parts han anat desenvolupant al llarg d'aquest temps per a pal·liar aquest greu problema.

En aquests moments, i després de que fos aprovada la proposta pel ple municipal s'està pendent de tornar a convocar l'òrgan. Aquesta nova etapa de la taula contra els desnonaments hauria de comptar amb la presència de nous actors, que tenen un paper important en aquests processos, com pot ser el cas del col·legi d'advocats, que pot donar una visió més jurídica i tècnica d'alguns procediments que s'executen.

La naturalesa pròpia i excepcional de la taula, que tracta un aspecte molt concret en l'àmbit de l'habitatge fa que aquest espai tingui la seva raó de ser molt marcada i establerta, i per aquest motiu seria una opció interessant que l'espai mantingui la seva activitat d'una manera autònoma, que no independent, d'altres accions o projectes de participació ciutadana i que es puguin constituir al llarg dels propers mesos.

EXPERIÈNCIES PARTICIPATIVES A RUBÍ.

Rubí ha destacat al llarg dels anys com una ciutat implicada en diferents accions, projectes o processos de caire participatiu, amb la voluntat per part dels diferents governs de comptar amb les propostes o experiències que poguessin oferir els ciutadans i les entitats del teixit associatiu de la ciutat.

En aquest sentit cal destacar per exemple l'experiència dels pressupostos participatius, projecte que es va dur a terme entre l'any 2002 i l'any 2003, que va posar la ciutat en el mapa estatal de les poblacions amb innovacions participatives.

L'any 2005 s'aprova el nou reglament de participació ciutadana, <http://www.rubi.cat/fitxers/documents-ok/ambit-alcaldia/participacio/reglament-participacio-ciutadana/view>, amb la intenció d'establir unes pautes genèriques i clares a l'hora de desenvolupar qualsevol acció o procés participatiu.

Al llarg dels darrers anys s'han desenvolupat diferents processos, projectes i espais de caire participatiu, referents a diferents i molt variats temes i àmbits. Si donem un cop d'ull a òrgans estables i que es mantinguin en el temps observem que s'han creat tot un seguit de consells sectorials, on es tracten temes o aspectes concrets. En aquest sentit destaquem el consell d'infants, el consell de comerç, consell de la Gent gran o el consell de cooperació i solidaritat.

Per una altra banda també s'han desenvolupat processos participatius concrets organitzats per a buscar respostes o prendre decisions en alguns aspectes concrets o projectes, com pot ser el procés per la reforma de la plaça Dr Guardiet.

Els òrgans estables, com són els consells, han permès que diferents actors implicats i relacionats amb un àmbit concret puguin disposar d'un espai relacional i de debat per a fer propostes relacionades amb un àmbit concret.

PROPOSTA PARTICIPATIVA HABITATGE.

Davant de la transversalitat que significa l'àmbit de l'habitatge i les diferents polítiques que es puguin desenvolupar en aquest sector es fa necessari el plantejament d'organitzar un espai relacional, de contacte i traspàs d'informació entre els diferents actors implicats en diferents camps relacionats amb l'habitatge.

En primer lloc el que hem de plantejar i tractar d'assolir és organitzar un espai dinàmic i atractiu per als diferents sectors que hagin o vulguin participar. En aquest sentit hem d'evitar òrgans anquilosats o tancats i que no generin il·lusió al llarg del temps.

Per aquest motiu, i degut a la diversitat de sectors, temes o problemàtiques que afecten les polítiques d'habitatge la proposta que fem és la d'un espai de polítiques d'habitatge format per representants dels diferents sectors amb incidència, i que en conjunt es puguin reunir un cop o dos a l'any, on es tractarien les conclusions, problemàtiques o propostes sorgides.

Però a part d'aquestes trobades conjuntes semestral o anual durant aquests espais temporals l'òrgan tractaria un tema concret relacionat amb l'àmbit de l'habitatge a través de reunions, estudis, trobades o presentacions d'experiències. En aquest grup de treball concret hi participarien els representants dels sectors socials, professionals o ciutadans a títol individual interessats en cada cas.

Per exemple en moments com els actuals on hi ha una dificultat demostrada i clara per a diferents sectors de la població per a poder accedir a una llar un tema que es podria tractar seria les diferents formes d'accés existents i regulades pel nostre ordenament jurídic. Aquest tema podria interessar a diferents actors socials, públics, com poden ser organitzacions com la PAH, el col·lectiu de joves o altres, mentre que altres col·lectius com poden ser les entitats veïnals o el sector immobiliari potser no tenen tant interès en aquest tema. Per tant si

s'organitza un grup de treball d'un tema, permet que hi participin els sectors interessats i allibera a sectors molt importants per a tractar temes d'habitatge, però no en un àmbit concret.

Una altra possibilitat que podria sorgir en aquest punt seria la d'organitzar grups de treball que actuïn de manera paral·lela tractant diferents temes, però per una banda això suposaria poder carregar a diferents actors que estarien implicats en cada un dels temes, i per l'altre diversificaríem la visió del òrgan. Aquesta opció es podria contemplar en cas que hi haguessin dos o tres aspectes de certa urgència que forcaria que aquests fossin tractats al mateix temps.

Aquests grups de treball haurien d'assolir unes conclusions, propostes o idees que presentaria a les trobades o trimestrals o anuals que organitzi l'òrgan periòdicament. En aquestes reunions també es decidiria el següent àmbit de treball per al següent període de temps.

Per a l'organització i participació a l'òrgan s'ha de convidar als diferents actors, sectors implicats, però deixant oberta la participació a qui ho consideri oportú en cada moment, i no escollir a representants nomenats en cada grup, doncs degut als canvis organitzatius que pateixen les entitats provoca moltes vegades algunes persones nomenades representants d'un òrgan participatiu deixen les seves funcions en l'entitat i abandonen l'espai participatiu. Per tant si deixem que en cada moment les entitats enviïn un membre ens permet una major agilitat a l'hora de cada trobada.

Aquest òrgan de participació o relacional ha de tenir com objectiu prioritari conèixer quina és la realitat en que es troba l'habitatge, en la seva àmplia diversitat, a la ciutat, des del punt de vista de problemes, propostes o idees de plantejaments, així com també fer propostes per al desenvolupament de polítiques públiques i assessorar en els temes que els hi siguin requerits.

Aquest espai ha de recollir els aspectes positius existents en òrgans estables i amb història com els consells participatius sectorials, buscant trencar amb alguns vicis o problemes que s'han produït en aquests òrgans.

ALTRES ESPAIS DE TROBADA.

Davant de la rapidesa amb que es succeeixen els temes, i amb la velocitat que apareixen noves problemàtiques o temes relacionats amb un tema tan ampli com l'habitatge, comporta que en el mateix moment que el nostre òrgan participatiu estigui desenvolupant les seves

activitats, sorgeixin nous problemes o temes que es converteixin en prioritaris, i que reclamen un tractament de primera ma i urgent.

Aquesta possibilitat comporta la necessitat d'estar atents a qualsevol aspecte que pugui sorgir i establir formes d'actuació ràpida que creïn espais relacionals on es puguin tractar aquests nous temes amb l'agilitat que es reclama. Això comportaria la creació d'espais concrets, on estiguin representats els actors implicats i treballin el temps que faci falta per a tractar la problemàtica pertinent. Aquest òrgan un cop finalitzada la seva funció hauria de finalitzar la seva funció i es dissoldria.

Un exemple d'aquest model de funcionament seria el cas de la taula de desnonaments, que ja s'ha posat en marxa en l'anterior mandat, i es té la intenció de mantenir en aquest, i que tracta un tema molt concret i primordial en matèria d'habitatge, però que en el moment en que la situació s'hagi normalitzat aquest òrgan no tingui raó de ser.