



Ajuntament
Granollers



Diputació
Barcelona

portacabot



Ajuntament Granollers

Pla local d'habitatge

Anàlisi i Diagnosi

Presentació Grups polítics, 2 de juliol 2025.

HABITATGE
URBANISME
ACTIVITATS



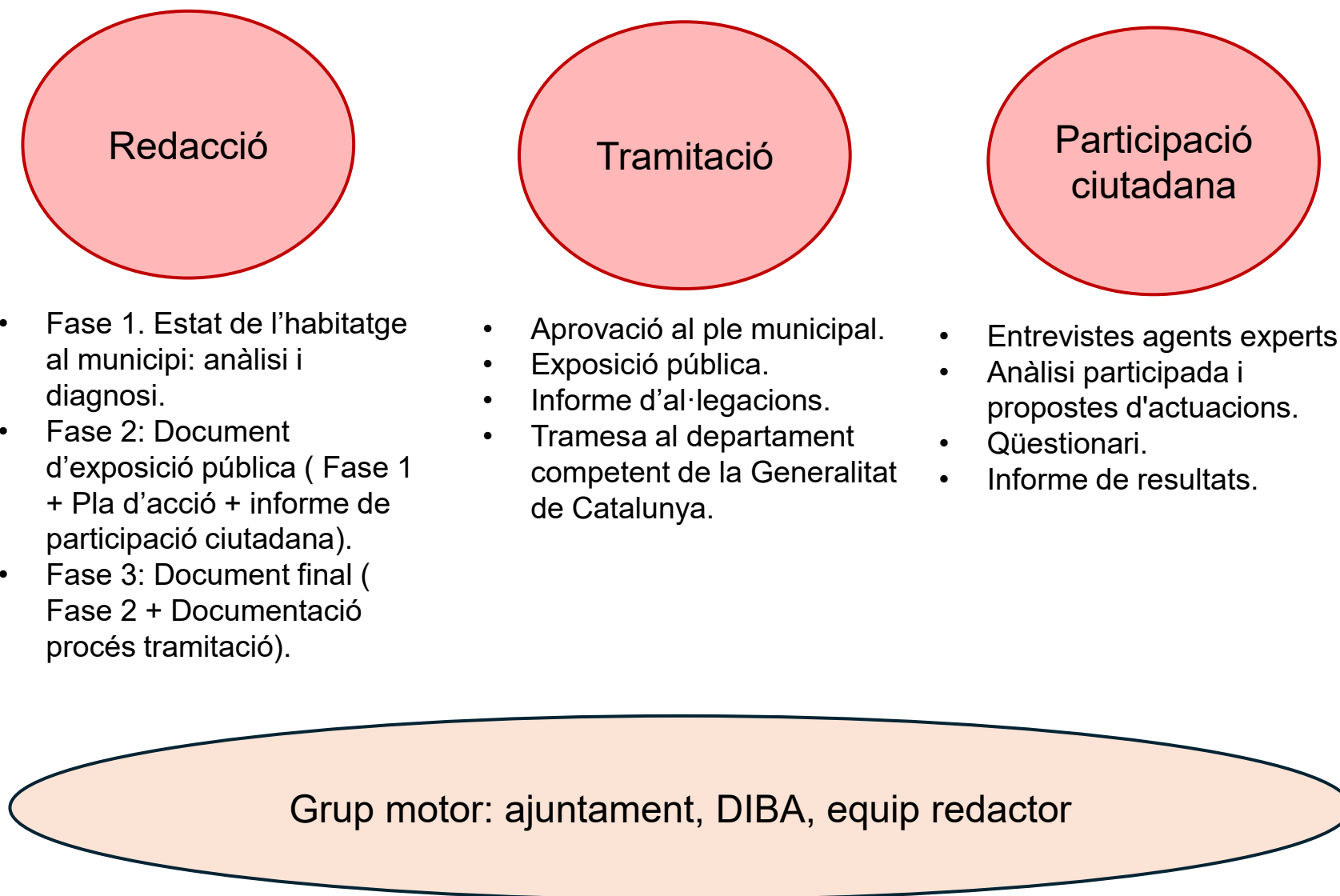
Pla local d'habitatge





Procés de redacció, tramitació i participació

Introducció





	2025										2026					
	Gener	Febrer	Març	Abril	Maig	Juny	Juliol	Octubre	Novem.	Desem.	Gener	Febrer	Març	Abril	Maig	Juny
Pla de comunicació																
Anàlisi i diagnosi de l'estat de l'habitatge al municipi																
Pla d'acció																
Entrevistes i presentació a govern i regidors																
Anàlisi participada i propostes d'actuacions																
Qüestionari																
Retorn del procés de participació																
Informe de participació ciutadana																
Document final																
Aprovació pel ple municipal																
Exposició pública																
Tramesa al departament competent de la Generalitat de Catalunya																
Aprovació definitiva																

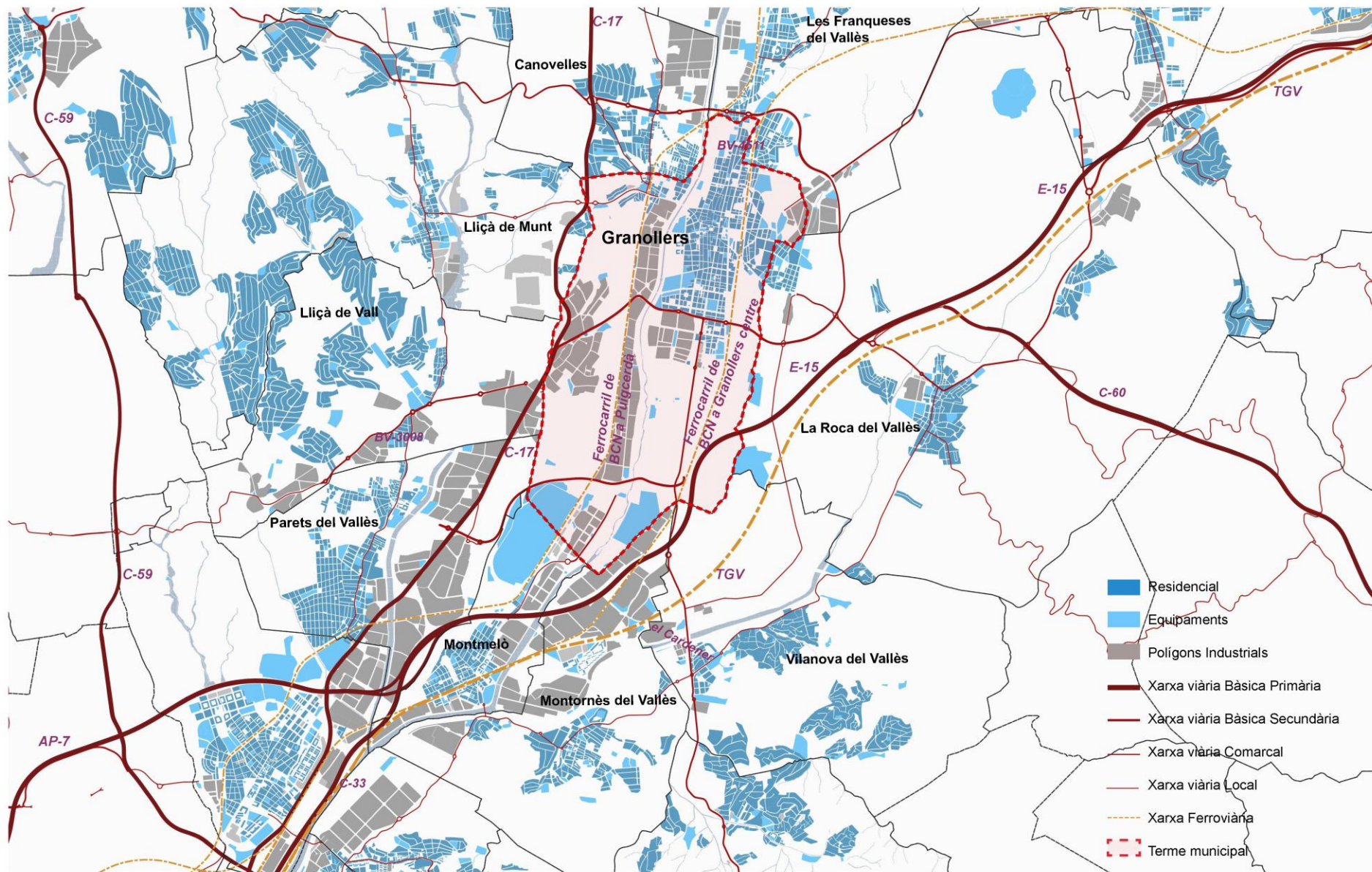
El **Pla local d'habitatge 2026-2031 de Granollers** realitza una radiografia de l'estat actual en la matèria, i planifica les polítiques locals d'habitatge a desenvolupar els propers anys.

El document s'estructura en diferents apartats:

1. Marc estratègic i territorial en relació amb l'habitatge.
2. Les persones
3. El parc d'habitatges
4. El mercat de l'habitatge.
5. El planejament urbanístic.
6. Els recursos residencials.
7. Organització i pressupost municipal.
8. Governança i iniciatives de la política d'habitatge.
9. Diagnosi
10. Pla d'acció



1. Marc estratègic i territorial en relació amb l'habitatge



1 Marc estratègic i territorial en relació amb l'habitatge

Punts clau:

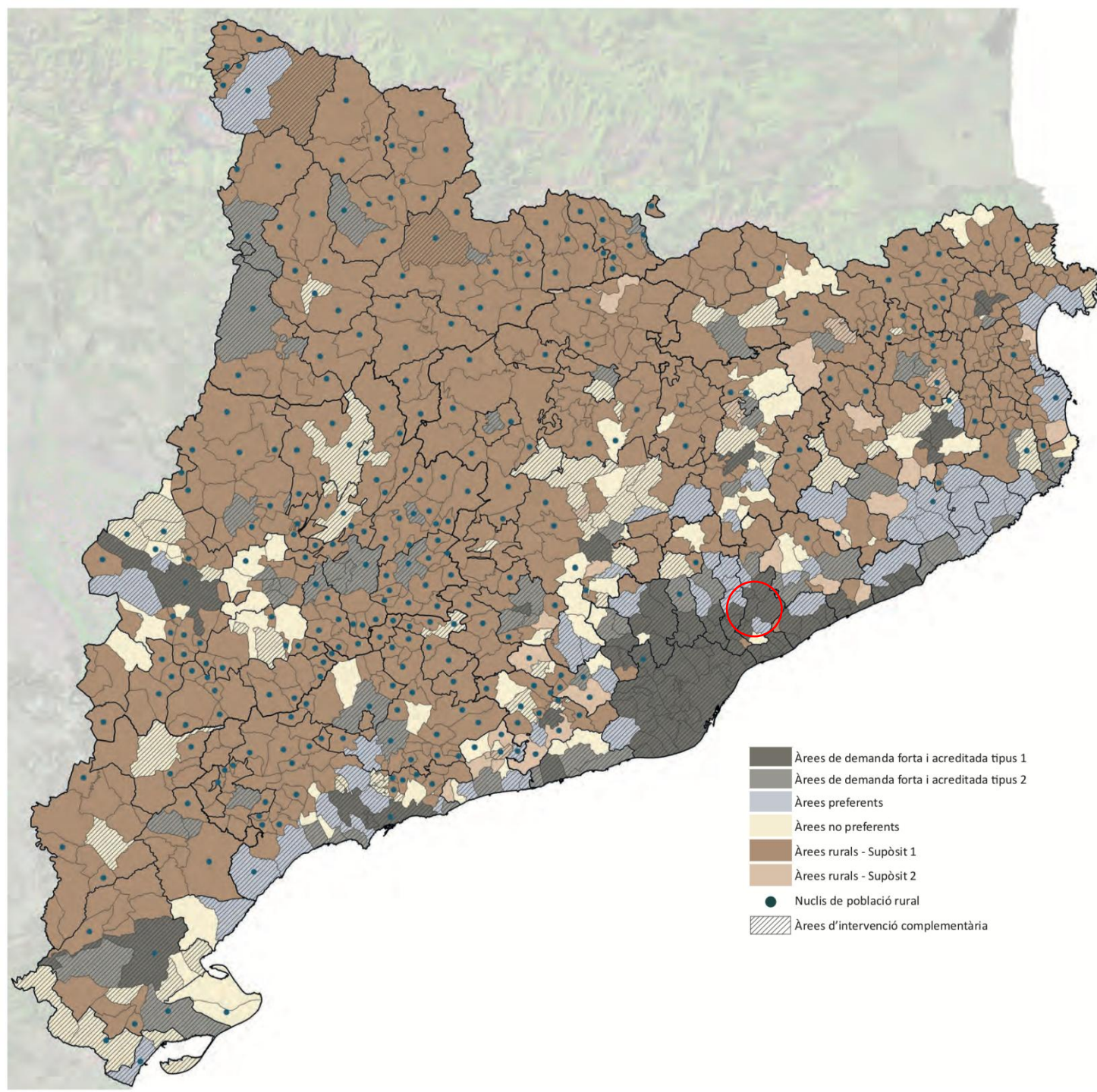
- Granollers com a nucli urbà o àrea dins d'un continu urbà intermunicipal que exerceix un paper destacat com a pol d'atracció de població i serveis dins del sistema urbà metropolità.
- L'habitatge és un dels eixos centrals de la planificació estratègica de Granollers (Pla estratègic Granollers 2030, Agenda Urbana, Pla d'Acció Social, Pla Jove, Pla Igualtat, etc).

1 Marc estratègic i territorial en relació amb l'habitatge

Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya 2024

Granollers com a:

- Àrea de demanda forta i acreditada tipus 1.
- Àrea d'intervenció complementària.



Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya

Granollers definida com a àrea de demanda residencial forta i acreditada del tipus 1:

- **Objectiu de solidaritat urbana:** disposar, en el termini de vint anys, d'un **parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15 % respecte del total d'habitatges principals** existents, considerant les circumstàncies pròpies de cada municipi.

Objectius de Granollers	Habitatges principals destinats a polítiques socials
1r QUINQUENNI (fi 2029)	8,4%
2on. QUINQUENNI (fi 2034)	11,5%
3er. QUINQUENNI (fi 2039)	15,0%
4t. QUINQUENNI (fi 2044)	15,0%

Exemples d'habitatges destinats a polítiques socials:

- Habitatges de protecció oficial.
- Habitatges privats cedits a la Borsa de lloguer social.
- Habitatges d'inserció i acollida.
- Habitatges de renda antiga
- Etc.

- **Objectiu d'incrementar el seu parc de lloguer social** fins a assolir com a mínim el 10,3% del total del parc d'habitatges principals del municipi al final del termini de vint anys.
- **Estàndards de reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública:** 50% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació en sòl urbanitzable delimitat i el 40% en sòl urbà no consolidat, amb possibilitat de reduir, en aquest darrer cas, fins al 30% quan sigui necessari per garantir la viabilitat econòmica de l'actuació.

Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya

**1 Marc estratègic
i territorial en relació
amb l'habitatge**

Projecció habitatges polítics socials 1r Quinquenni. Granollers

	SITUACIÓ INICIAL			1r QUINQUENNI (1 gener 2025 - 31 desembre 2029)			
	Estimació habitatges principals	Habitatges existents destinats a polítics socials	Rati d'habitatges destinats a polítics socials	Projecció habitatges principals	Projecció habitatges existents destinats a polítics socials	Nous habitatges polítics socials	Objectiu solidaritat 1r quinquenni
Granollers	26.044	1.809	6,9 %	27.364	1.739	571	8,4 %

Font: Memòria del Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya

Nota: a adaptar un cop es tingui el Cens d'habitatges destinats a polítics socials

Punts clau:

A la finalització del PLH el 2031, l'objectiu de solidaritat urbana serà del 9,4% dels habitatges principals

Projecció habitatges polítics socials 2n, 3r i 4t Quinquenni. Granollers

	2on. QUINQUENNI (1 gener 2030 - 31 desembre 2034)				3er. QUINQUENNI (1 gener 2035 - 31 desembre 2039)				4t. QUINQUENNI (1 gener 2040 - 31 desembre 2044)			
	Projecció habitatges principals	Projecció habitatges existents destinats a polítics socials	Nous habitatges polítics socials	Objectiu solidaritat 2n quinquenni	Projecció habitatges principals	Projecció habitatges existents destinats a polítics socials	Nous habitatges polítics socials	Objectiu solidaritat 3r quinquenni	Projecció habitatges principals	Projecció habitatges existents destinats a polítics socials	Nous habitatges polítics socials	Objectiu solidaritat 3r quinquenni
Granollers	29.141	1.652	1.133	11,5 %	30.814	1.564	1.355	15,0 %	32.287	1.499	286	15,0 %

Font: Memòria del Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya

Nota: a adaptar un cop es tingui el Cens d'habitatges destinats a polítics socials

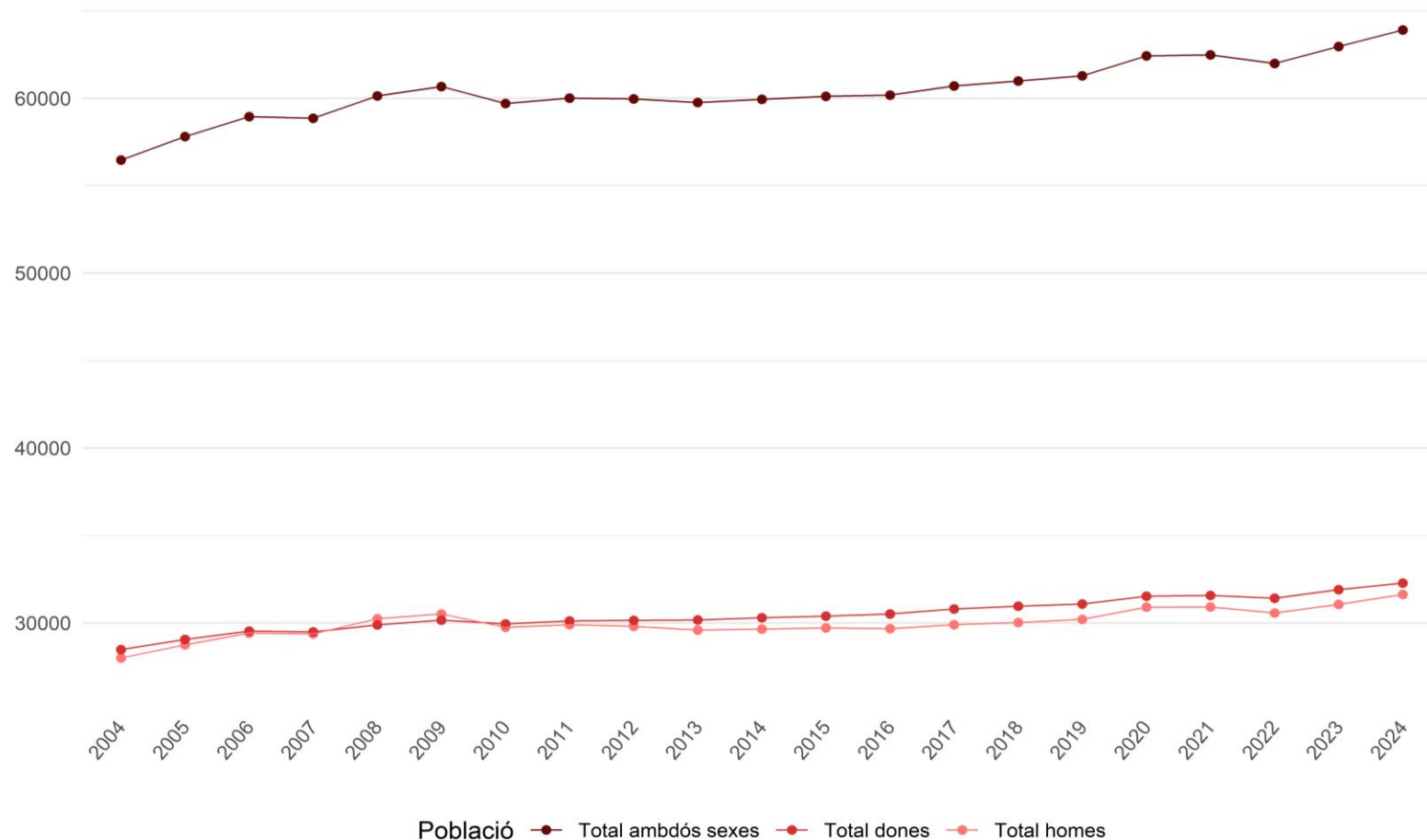


Ajuntament
Granollers

2. Les persones



Evolució de la població. Granollers



Font: Elaboració pròpia amb dades de l'INE

2. Les persones

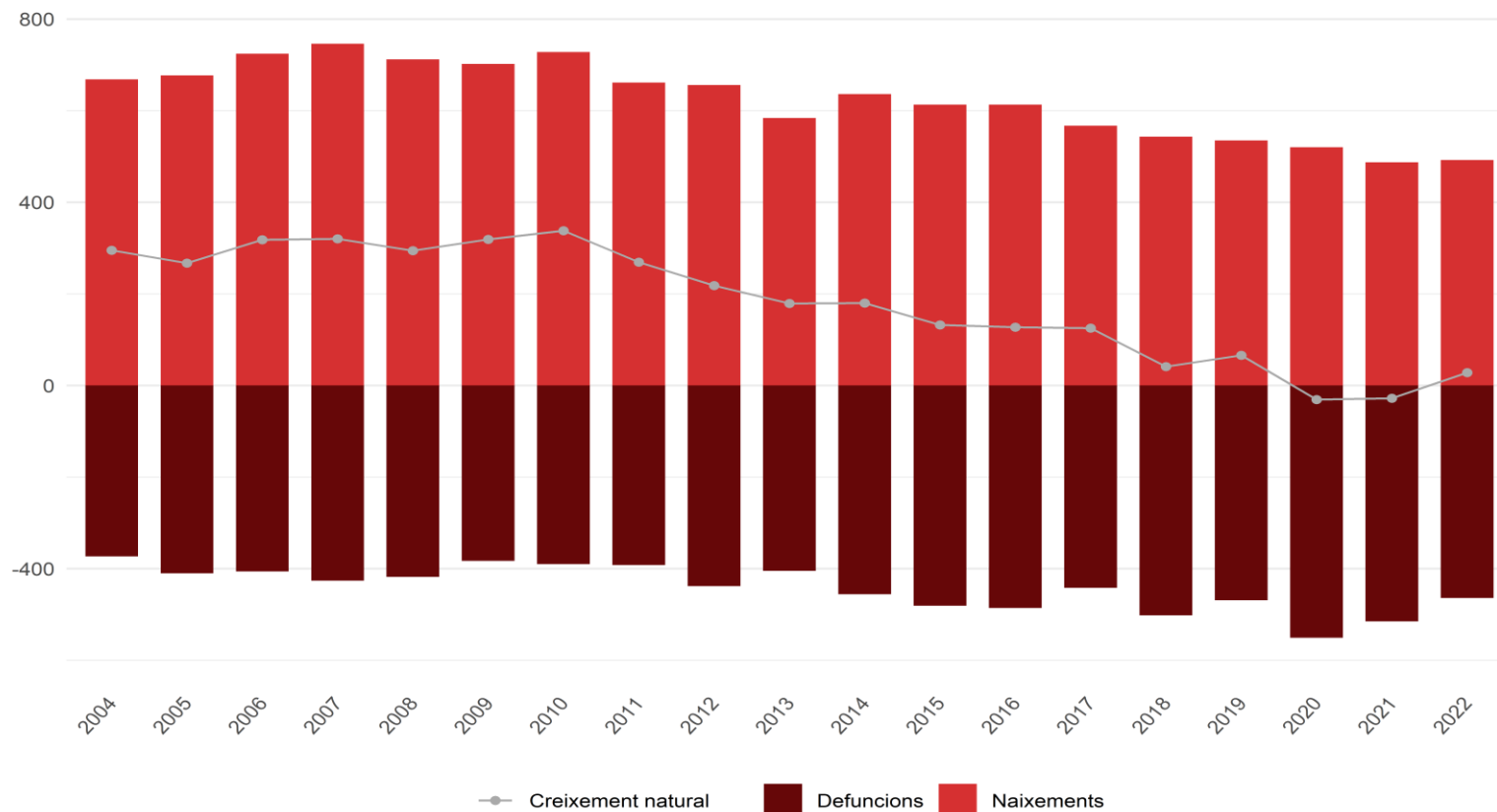
Punts clau:

- La població total de Granollers ha tingut una tendència creixent al llarg dels anys i ha passat de 56.456 el 2004 a 63.897 el 2024 (increment de 7.441 persones, 13,2%; Vallès Oriental, 22,4%; i Catalunya, 19,2%).
- És el 8è municipi de Catalunya de més de 50.000 habitants amb més creixement en percentatge en el període 2014-2024.
- Aquest augment ha exercit una alta pressió al mercat d'habitatge.



Creixement natural de la població de Granollers

2. Les persones



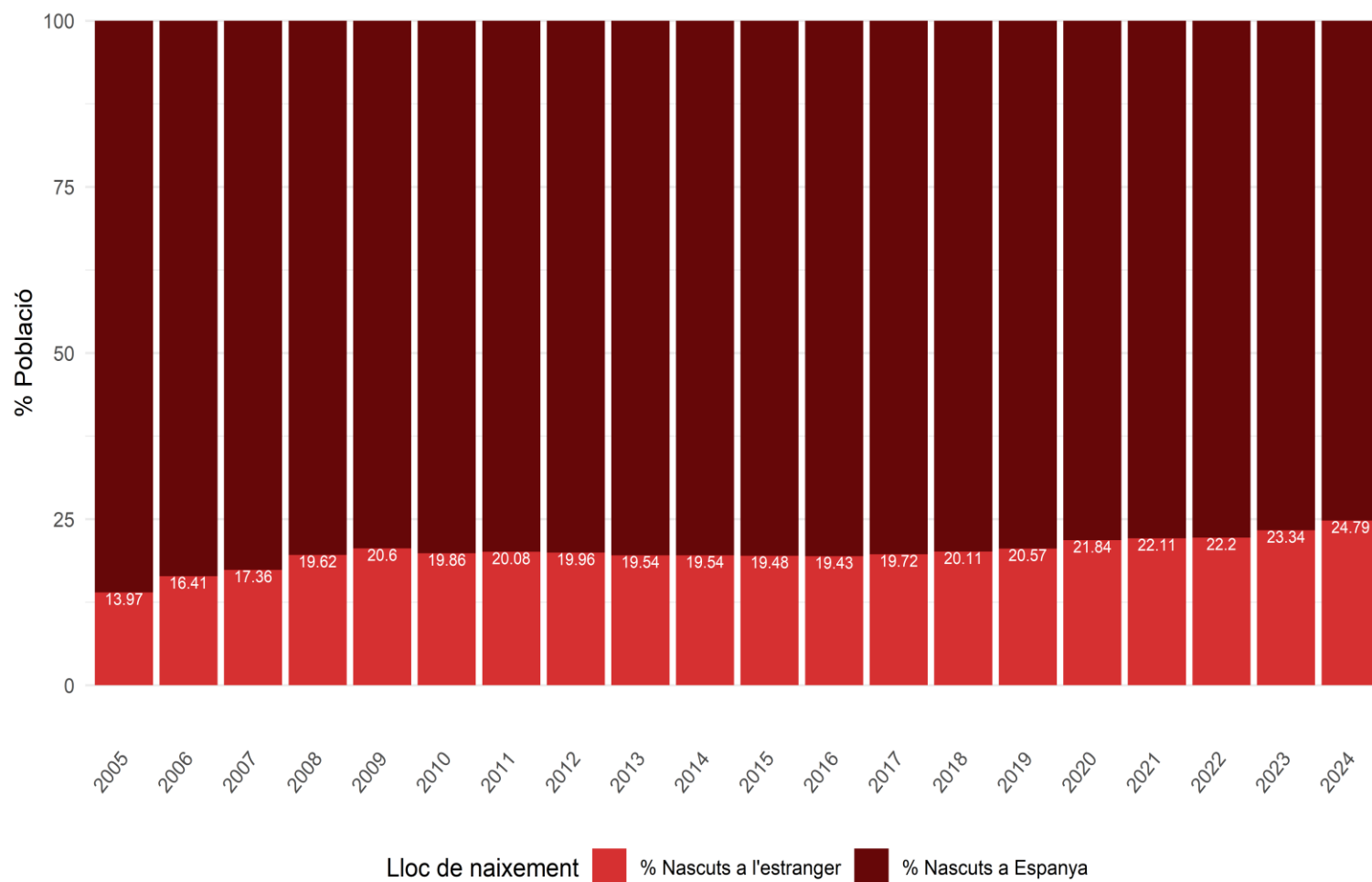
Font: Elaboració pròpia amb dades de l'INE

Punts clau:

Els darrers anys s'ha frenat el creixement natural de la població: s'han equilibrat els naixements amb les defuncions.

Evolució del percentatge de població per lloc de naixement

2. Les persones



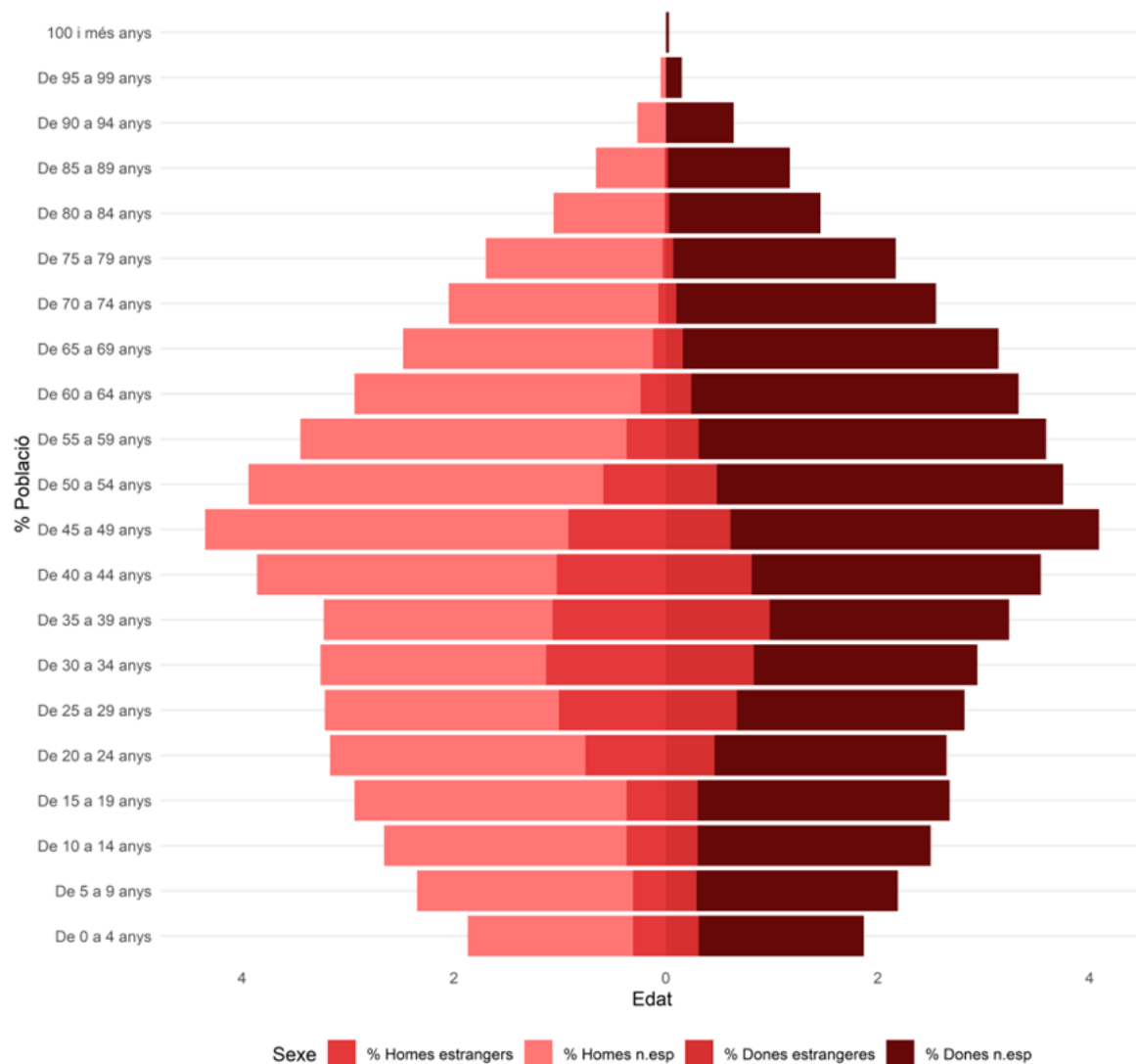
Font: Elaboració pròpia amb dades de l'INE

Piràmide de població per població nascuda a Espanya i a l'estranger. Granollers (2024)

2. Les persones

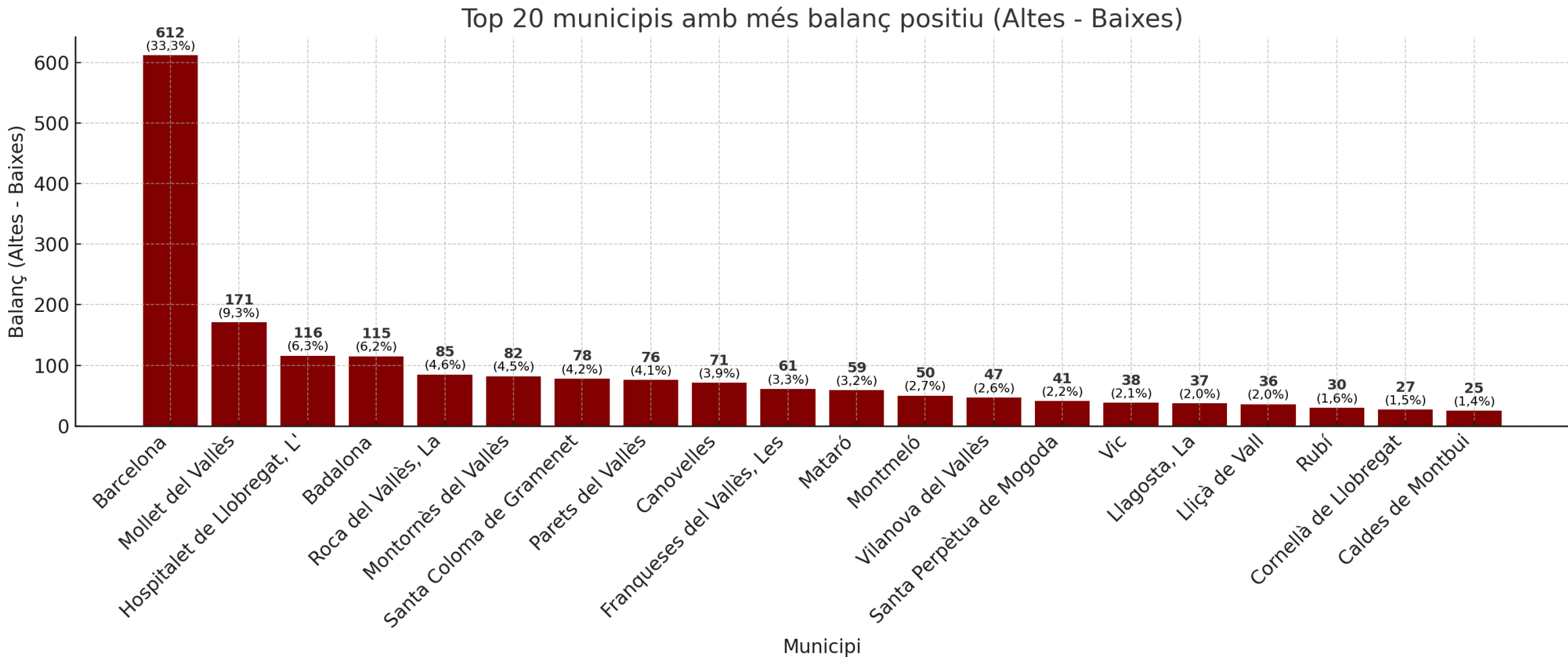
Punts clau:

- La piràmide de població s'està invertint a causa de la baixa natalitat.
- Augment de la població de 65 i més. 1.530 llars unipersonals (28% del total) són de persones de 75 anys o més.
- Canvi en els models de convivència, amb un increment de les llars unipersonals i monoparentals, i una reducció de les llars tradicionals amb parelles i infants.



Aportacions netes a la població de Granollers. 20 principals municipis (2020-2024)

2. Les persones

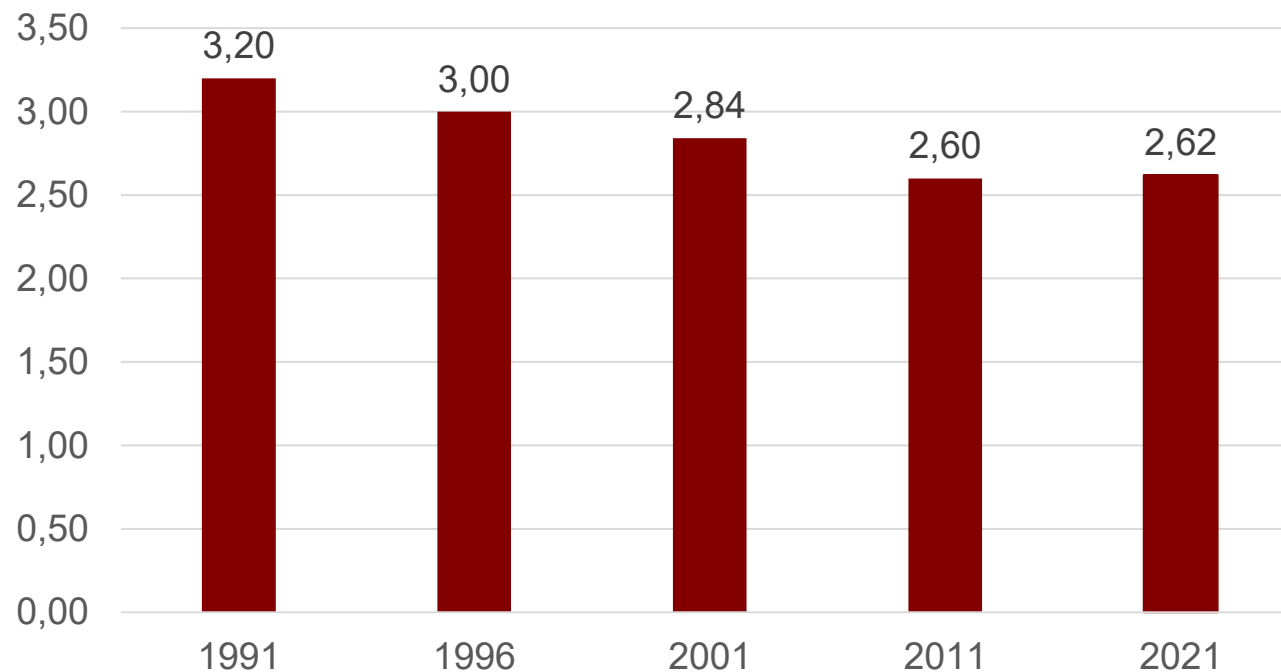


Font: elaboració pròpia amb dades d'Aj. de Granollers



Grandària mitjana de les llars. Granollers

2. Les persones



Punts clau:

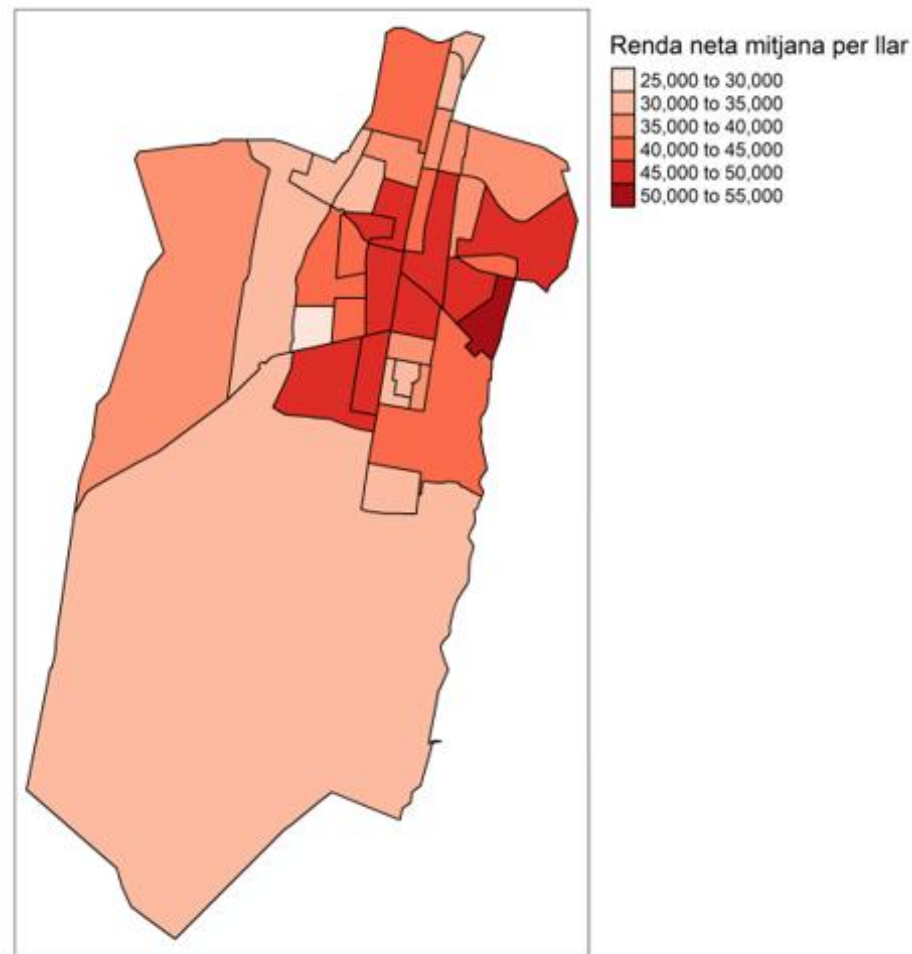
Lleuger augment de la grandària de la llar (unitat de convivència) al Cens del 2021, que trenca la tendència descendent anterior.

Font: elaboració pròpia amb dades d'IDESCAT



Renda neta mitjana per persona i llar. Granollers (2022)

2. Les persones



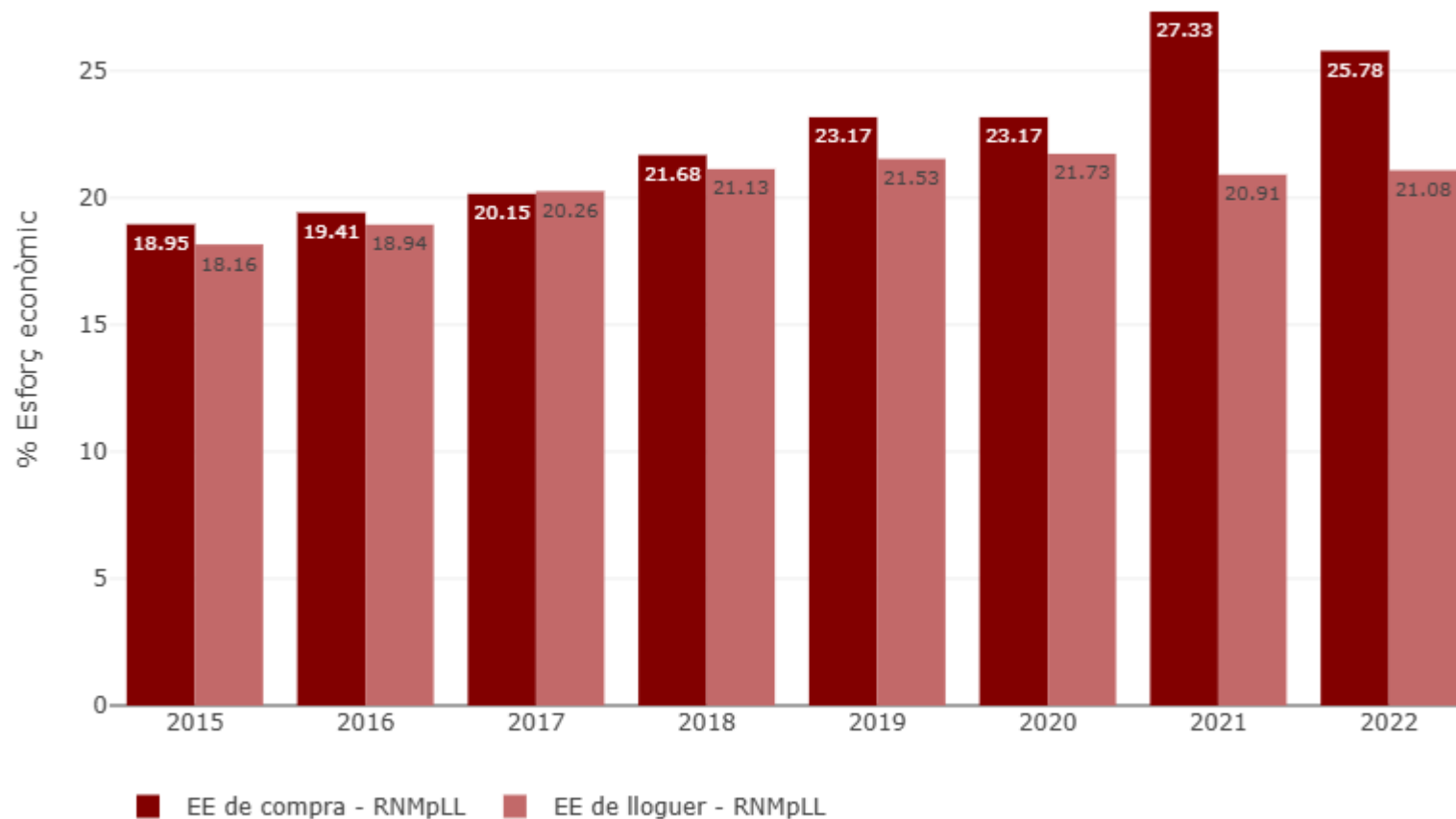
Punts clau:

- Barris amb menor renda per llar: Sota el Camí Ral i Congost.
- Barris amb major renda: Font Verda, Granollers Centre i Tres Torres.
- Les dones i les persones de nacionalitat estrangera tenen una renda inferior.

Font: Elaboració pròpia amb dades de l'INE.

Esforç econòmic de propietat i lloguer. Renda neta mitjana per llar. Granollers (2015-2022)

2. Les persones



Font: Elaboració pròpia. INE; Secretaria d'habitatge;
Banc d'Espanya; Ministeri de Transports i Mobilitat Sostenible

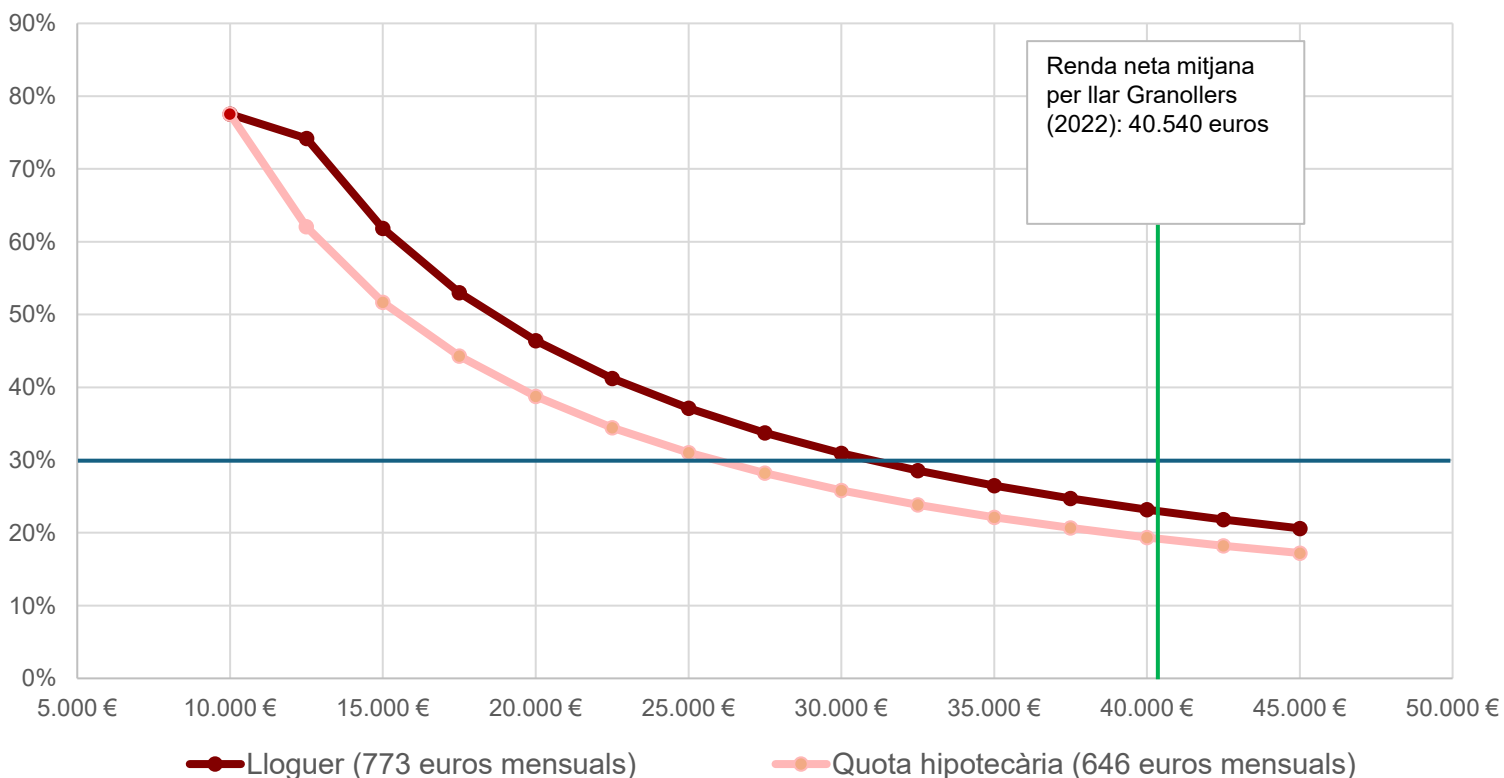
Nota: l'esforç per accedir a la compra és molt diferent del lloguer, ja que la unitat de convivència ha de comptar amb uns estalvis mínims estimats equivalents al 35 % del cost de l'habitatge (20 % del preu de l'habitatge que no queda inclòs dins del préstec i aproximadament un 15 % del preu per a despeses de formalització de la hipoteca i la compra-venda).

Aproximació a la demanda exclosa d'habitatge. Esforç econòmic sobre la renda superior al 30%. Granollers (2024)

2. Les persones

Punts clau:

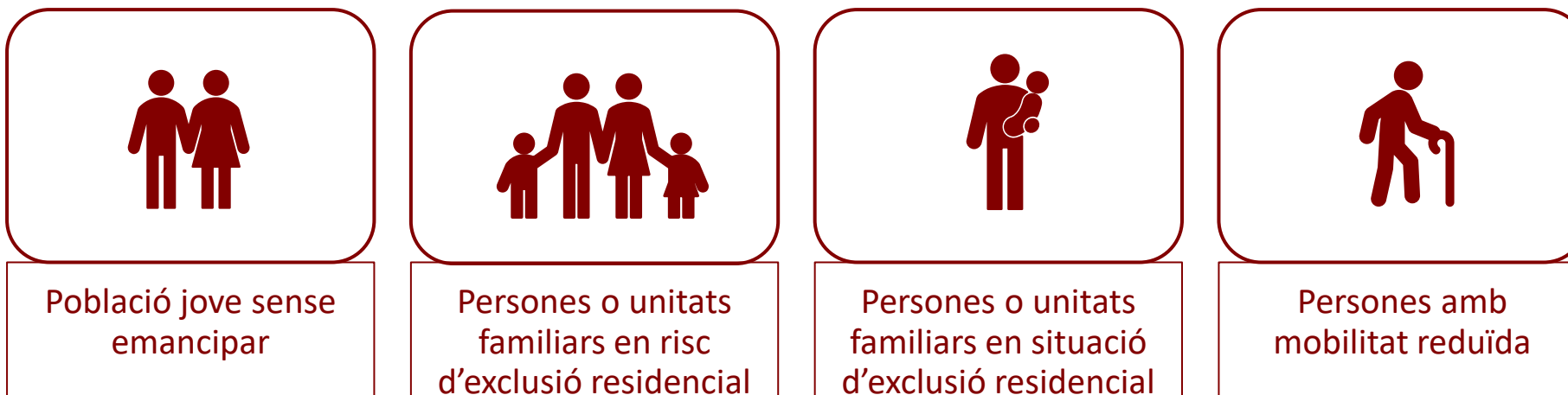
Les llars noves amb una renda neta anual inferior a 30.000 € destinarien més del 30% dels seus ingressos al lloguer mitjà, mentre que, en el cas de la quota hipotecària (sense incloure el pagament inicial ni altres despeses), aquest llindar se situaria a partir d'una renda inferior als 25.000 €.



Font: elaboració pròpia amb dades de la Secretaria d'Habitatge

Col·lectius socials amb necessitats específiques en matèria d'habitatge

2. Les persones



- **Població jove sense emancipar:** la taxa d'emancipació a Catalunya (2023) de la població de 18 a 34 anys és del 20,6%. A Granollers, aplicant la taxa de Catalunya, de 4.947 persones (2024), aproximadament, unes 1.019 estarien emancipades i 3.928, sense emancipar.
- **Persones o unitats familiars en risc d'exclusió residencial:** persones que reben ajuts d'habitatge (751 persones, estan inscrites al Registre de Sol·licitants d'HPO (1.580 persones), usuaris del servei de mediació hipotecària i assessorament jurídic local, i altres persones amb renda que no arriba a certs llindars.
- **Persones o unitats familiars en situació d'exclusió residencial:** persones sense sostre, sense llar, habitatge insegur, o inadequat., persones amb expedients favorables de la Mesa d'emergències o que cobren prestacions d'especial urgència (412 problemàtiques detectades per Serveis socials el 2024).
- **Persones amb mobilitat reduïda:** 2.315 persones reconegudes legalment com a discapacitats físiques motòriques i, per tant, amb possible necessitat d'adaptar l'habitatge, i 2.417 persones amb altres discapacitats.

Tipificació, caracterització i estimació de les llars amb necessitats en matèria d'habitatge

2. Les persones

- **Les principals situacions registrades per Serveis Socials relacionades amb l'habitatge el 2024**, són, amb un total de 836, les següents:
 - Dificultats per mantenir habitatge: 424 (51% del total)
 - Desnonament: 187 (22%)
 - Manca d'habitatge: 106 (13%)
 - Amuntegament: 57 (7%)
 - Habitatge deficient: 48 (6%)
 - Barraquisme: 14 (2%)
- **Les problemàtiques d'habitatge i la despesa econòmica han anat augmentant any rere any**: per exemple, l'any 2024, es van concedir 234 ajuts econòmics d'urgència social relacionats amb problemàtiques d'habitatge (pensions, hotels, residències, lloguers, hipoteques o relloguer), que van beneficiar a 486 persones, per un import total de 235.271,17 euros. L'any 2022, per exemple, van ser 188 ajuts, 395 beneficiaris i un import de 116.936,22 euros.



Expedients favorables de la Mesa d'emergències. Granollers (2023-2024)

	2023	2024	Total
Expedients favorables	21	44	65

Font: elaboració pròpia amb dades de l'Ajuntament de Granollers

Prestacions econòmiques d'especial urgència per a l'habitatge. Granollers (2022-2024)

Tipus	2022	2023	2024	Total
Continuïtat	5	2	8	15
Desnonament	7	8	7	22
Lloguer	6	16	6	28
Quotes amortització		1		1
Total	18	27	21	66

Font: elaboració pròpia amb dades de l'Ajuntament de Granollers

Procediments de desnonament. Granollers (2020-2024)

Tipus	Procediments
1 Hipoteca impagament	110
2 Hipoteca clàusules	1
3 Contracte lloguer existent	406
4 Ocupació	341
6 Notificació oferta lloguer social	34
Total	892

Font: Ajuntament de Granollers



2. Les persones

Llars amb informe de vulnerabilitat gestionats per l'Ajuntament de Granollers (2018-2024)								
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Total
Aigua	49	23	21	17	20	30	10	170
<i>Altres</i>	2		1	1		2	1	7
<i>Lloguer</i>	34	19	16	12	12	18	4	115
<i>Ocupació sense títol</i>	4	1	2	1	5	3	1	17
<i>Propietat</i>	9	3	2	3	3	7	4	31
Gas	20	16	16	12	9	4	4	81
<i>Altres</i>	1		2		1			4
<i>Lloguer</i>	14	13	10	8	7	2	3	57
<i>Propietat</i>	5	3	4	4	1	2	1	20
Llum	250	188	130	91	182	132	86	1.059
<i>Altres</i>	10		6		4	1	2	23
<i>Lloguer</i>	184	133	94	66	125	89	68	759
<i>Ocupació sense títol</i>	2	5	4	3		4	2	20
<i>Propietat</i>	54	50	26	22	53	38	14	257
Varis	2							2
<i>Lloguer</i>	1							1
<i>Propietat</i>	1							1
Total	321	227	167	120	211	166	100	1.312
Font: elaboració pròpia amb dades de l'Ajuntament de Granollers								



Ajut al lloguer. Granollers (2024)		
Tipus d'ajut	Nombre	Import total
Ajuts a joves fins a 35 anys	286	776.536
Ajuts de 36 a 64 anys	344	754.937
Ajuts de 65 o més anys	114	245.704
Ajuts de renovació	7	19.781
Total	751	1.796.958
Font: elaboració pròpia amb dades de l'Ajuntament de Granollers		

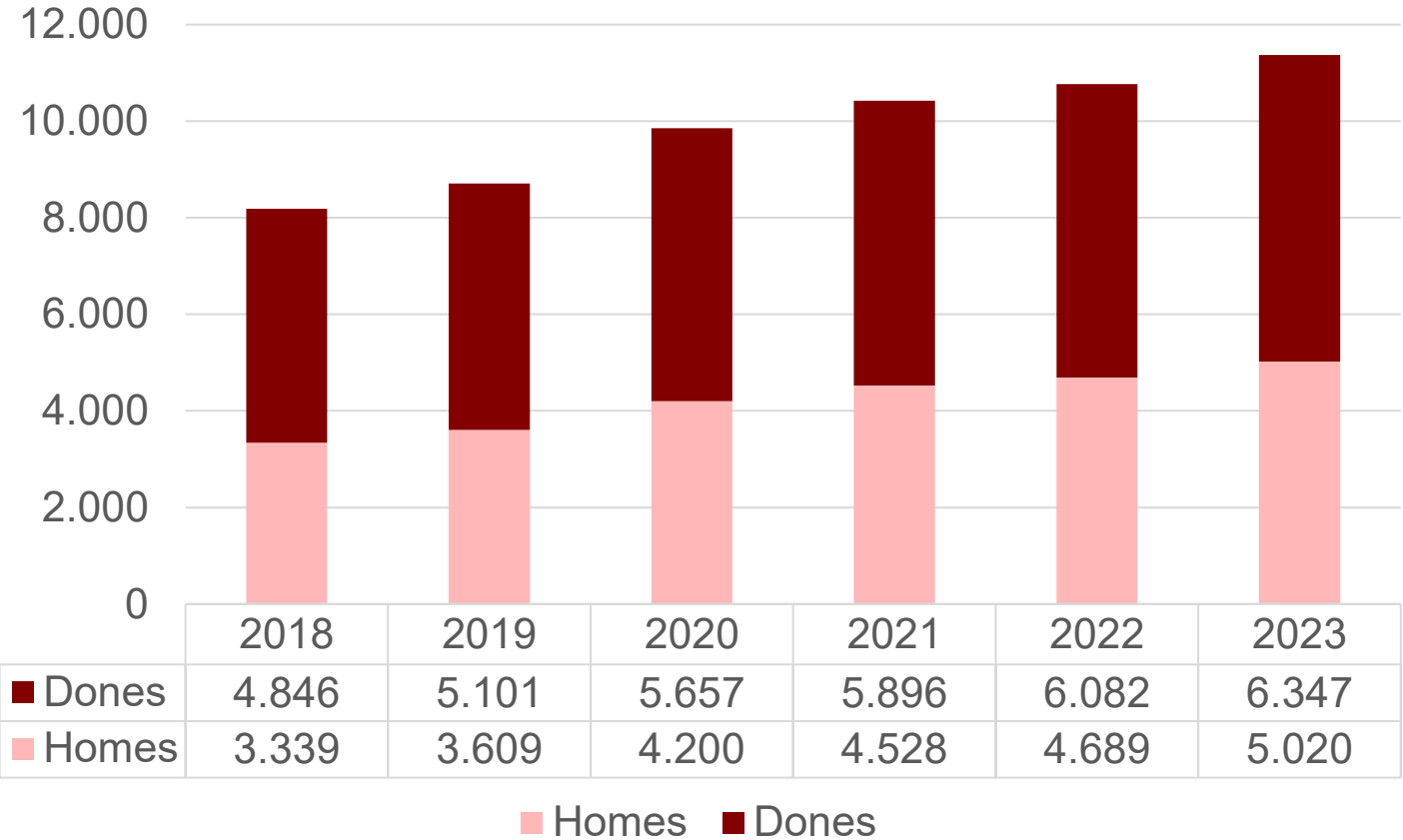
2. Les persones

Subvencions a l'accés i lloguer. Ajuntament de Granollers (convocatòries 2021-2023)								
	2021		2022		2023		Total	
	N.	Import	N.	Import	N.	Import	N.	Import
L1-Subvencions accés i lloguer	8	9.369	10	9.740	6	6.245	24	25.354
Programa 1 - joves menors de 35 anys	8	9.369	6	5.700	3	2.400	17	17.469
Programa 2 - persones majors de 65 anys			1	1.100	2	2.145	3	3.245
Programa 3 - contracte BHM			1	1.240			1	1.240
Programa 3 - família monoparental			2	1.700			2	1.700
Programa 3- membre discapacitat +33%					1	1.700	1	1.700
L2-Lloguer	81	97.200	55	64.800	49	58.100	185	220.100
Programa 1 - joves menors de 35 anys	40	48.000	16	19.000	23	26.800	79	93.800
Programa 2 - persones majors de 65 anys	18	21.600	14	16.300	10	12.400	42	50.300
Programa 3 - contracte BHM	4	4.800	3	3.600	1	1.200	8	9.600
Programa 3 – família monoparental	10	12.000	9	10.800	3	3.600	22	26.400
Programa 3- membre discapacitat +33%	7	8.400	13	15.100	12	14.100	32	37.600
Programa 3 – sol·licitud víctima violència masclista	2	2.400					2	2.400
Total	89	106.569	65	74.540	55	64.345	209	245.454
Font: elaboració pròpia amb dades de l'Ajuntament de Granollers								



Persones ateses pels serveis socials bàsics

2. Les persones

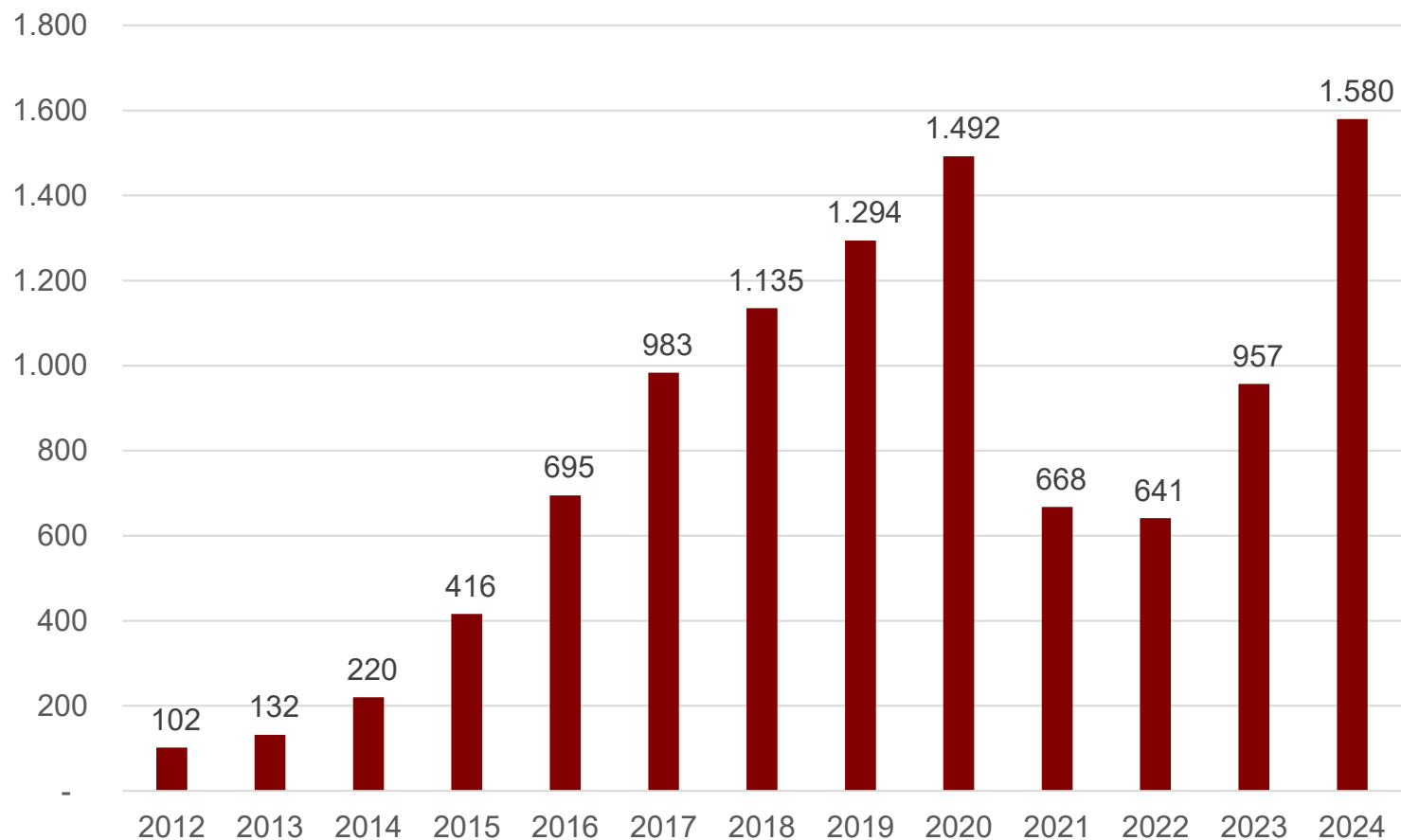


Punts clau:

- Augment de les persones ateses per serveis socials.
- El 56% de les persones ateses van ser dones (2023), que són les persones que es dirigeixen a Serveis Socials per a qualsevol ajut familiar

Persones inscrites en el Registre de Sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial. Granollers

2. Les persones



Font: elaboració pròpia amb dades de la Secretaria d'Habitatge



3. El parc d'habitatges



Habitatges per tipus

3. El parc d'habitatges

Habitatges per tipus. Comparativa (2021)					
	Granollers		Vallès Oriental	Prov. Barcelona	Catalunya
	N.	%	%	%	%
No principals	2.835	11%	13%	15%	24%
Principals	23.463	89%	87%	85%	76%
Total	26.298	100%	100%	100%	100%
Font: Elaboració pròpia amb dades del Cens 2021					

Nota: un habitatge familiar es considera no principal quan no s'utilitza durant tot o la major part de l'any com a residència habitual d'una o més persones. Pot ser secundari o estar buit.

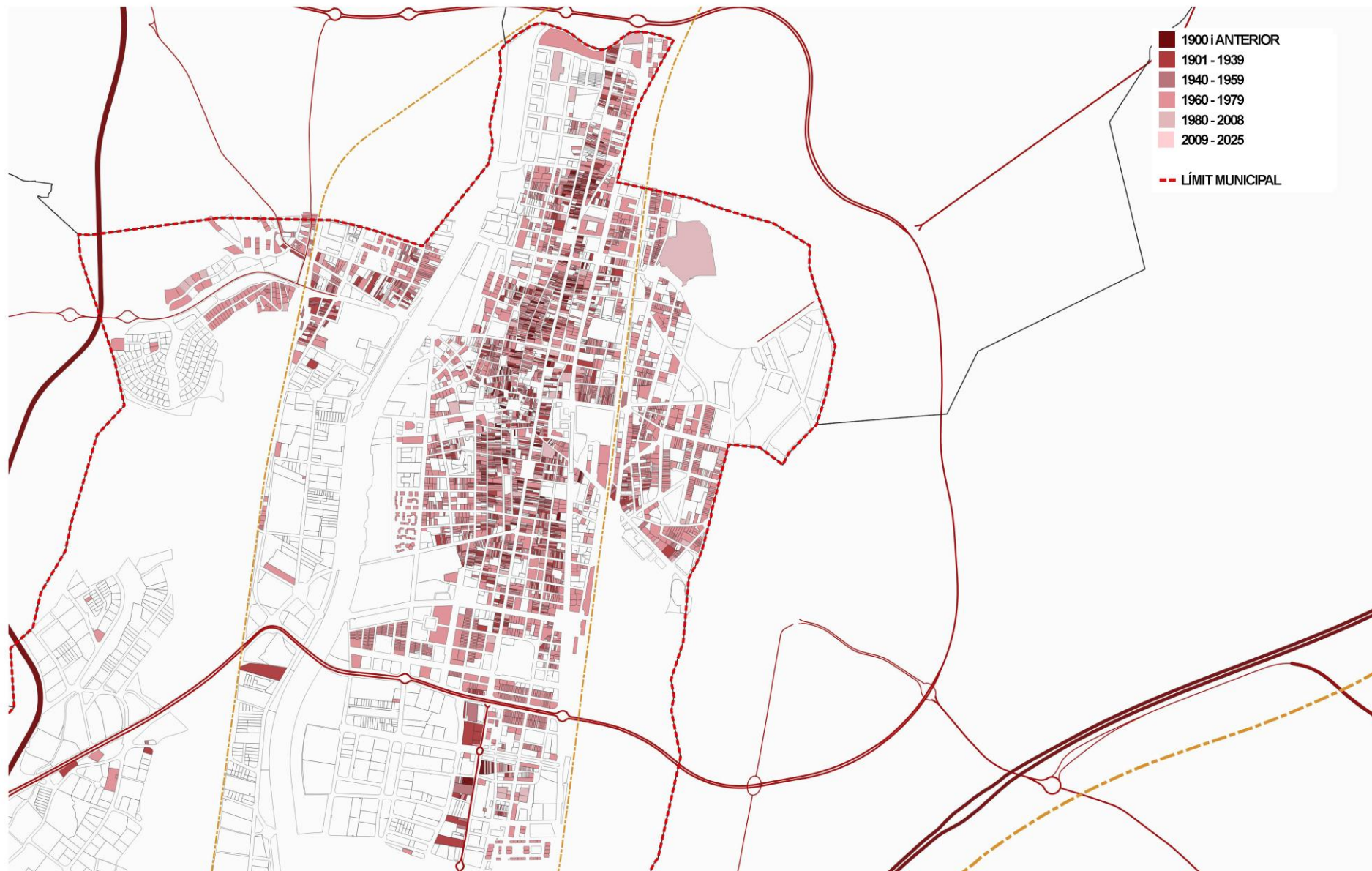


Habitatges per règim de tinença

3. El parc d'habitatges

Habitatges per règim de tinença. Comparativa (2021)					
	Granollers		Vallès Oriental	Prov. Barcelona	Catalunya
	N.	%	%	%	%
Habitatges en propietat	15.818	60%	64%	58%	53%
Habitatges en lloguer	6.022	23%	17%	20%	18%
Habitatges en una altra mena de règim de tinença	1.623	6%	7%	6%	6%
Habitatges No principals	2.835	11%	13%	15%	24%
Total Habitatges	26.298	100%	100%	100%	100%
Font: Elaboració pròpia amb dades del Cens 2021					

3. El parc d'habitatges



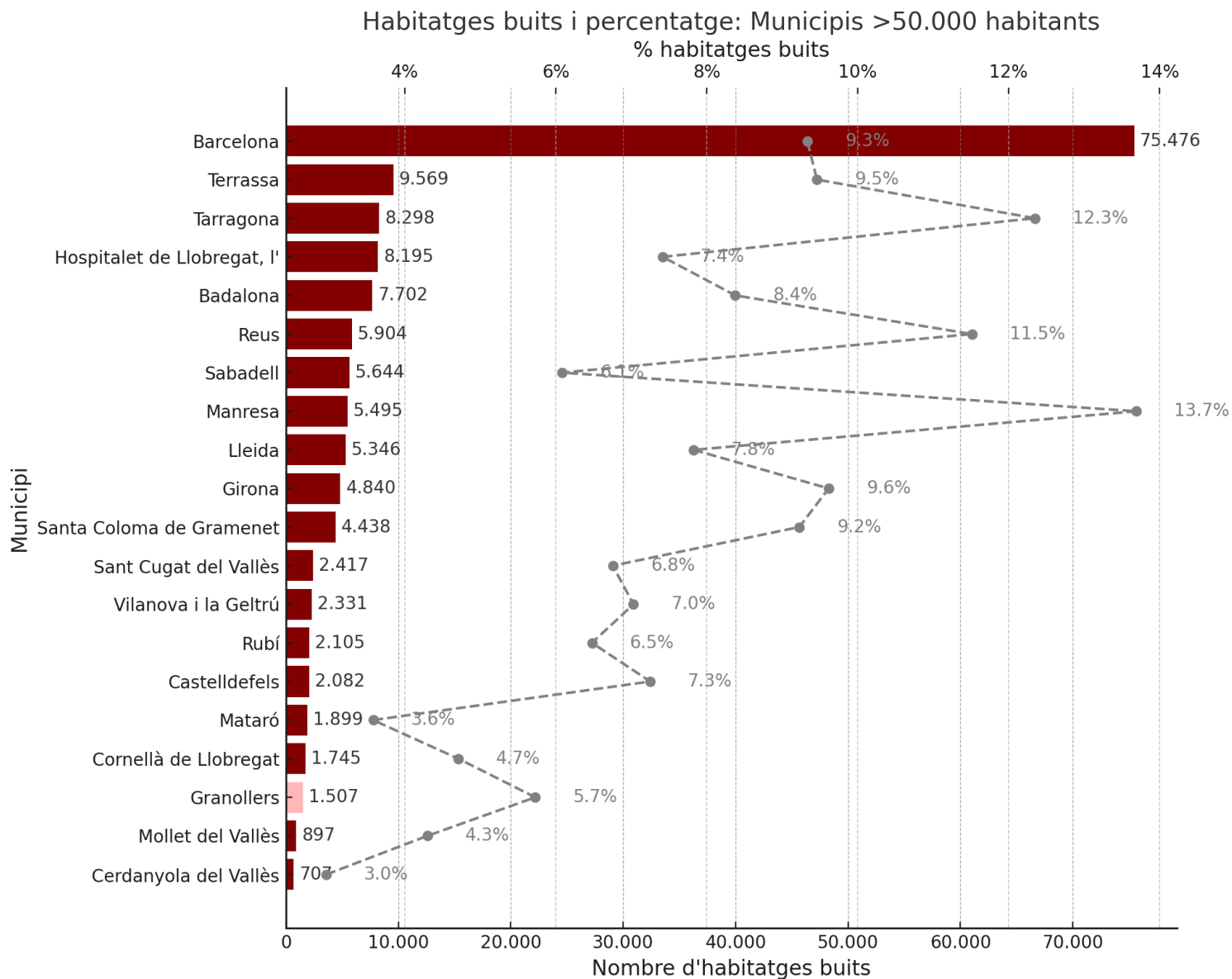
Punts clau:

El 72% de les edificacions tenen una antiguitat superior als 50 anys.



Habitatges buits segons el Cens del 2021, municipis de més de 50.000 habitants

3. El parc d'habitatges



Punts clau:

En el Cens del 2021, l'INE va calcular que hi havia 1.507 habitatges buits, segons el consum elèctric, el 5,7% del parc, inferior, però, a la majoria dels municipis de més de 50.000 habitants de Catalunya.

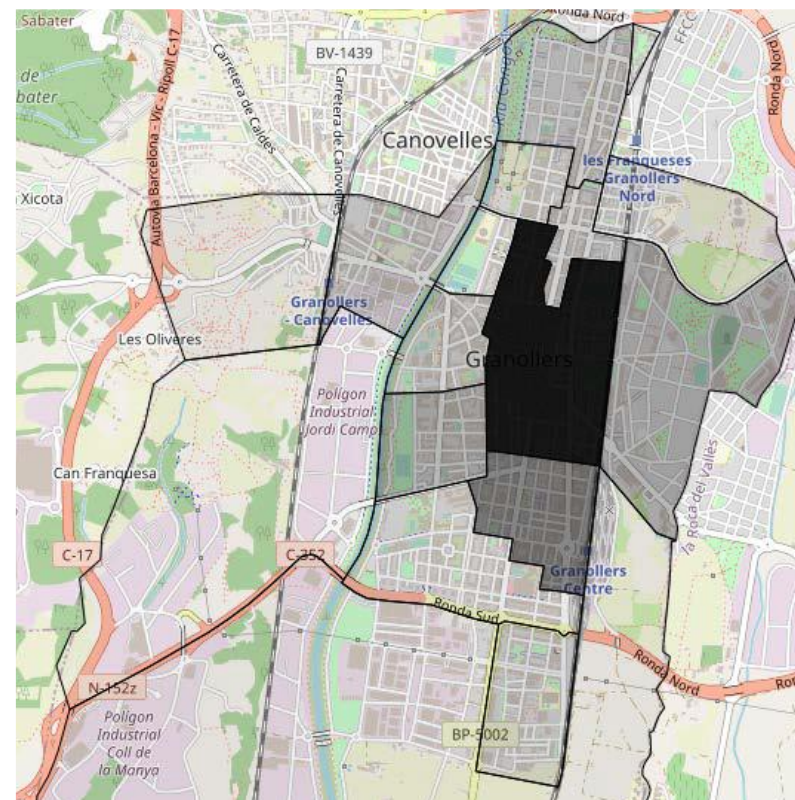
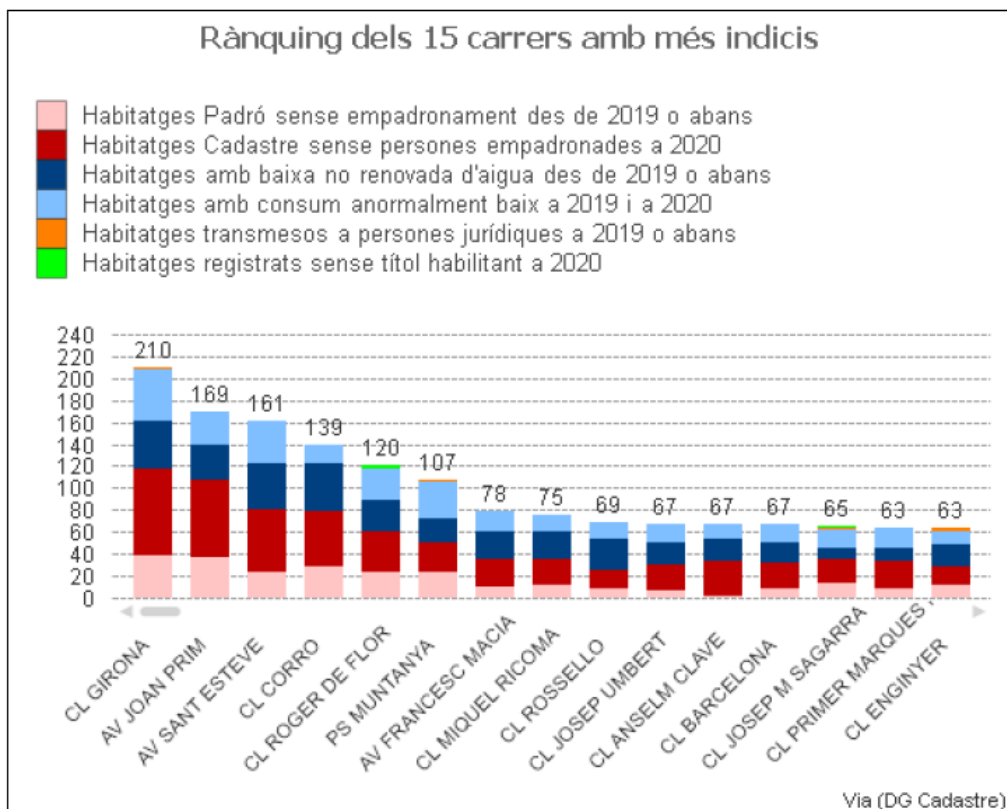
Font: elaboració pròpia amb dades del Cens 2021



Habitatges amb indicis de desocupació

3. El parc d'habitatges

Estratègies sectorials per a la mobilització i intervenció en habitatges desocupats del municipi de Granollers (DIBA, 2021): els habitatges amb dos anys o més sense empadronament eren 721 (any 2021), cosa que implica el 2,9% de tots els habitatges (24.824) recollits al padró d'habitants.



El Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant: n'hi ha inscrits 158. Estan obligats a inscriure's en aquest Registre els habitatges buits o ocupats sense títol provinents de les execucions hipotecàries propietat de les entitats financeres o altres persones jurídiques.

Habitatges finalitzats per cada mil habitants

3. El parc d'habitatges



Font: Elaboració pròpia amb dades de la Secretaria d'Habitatge

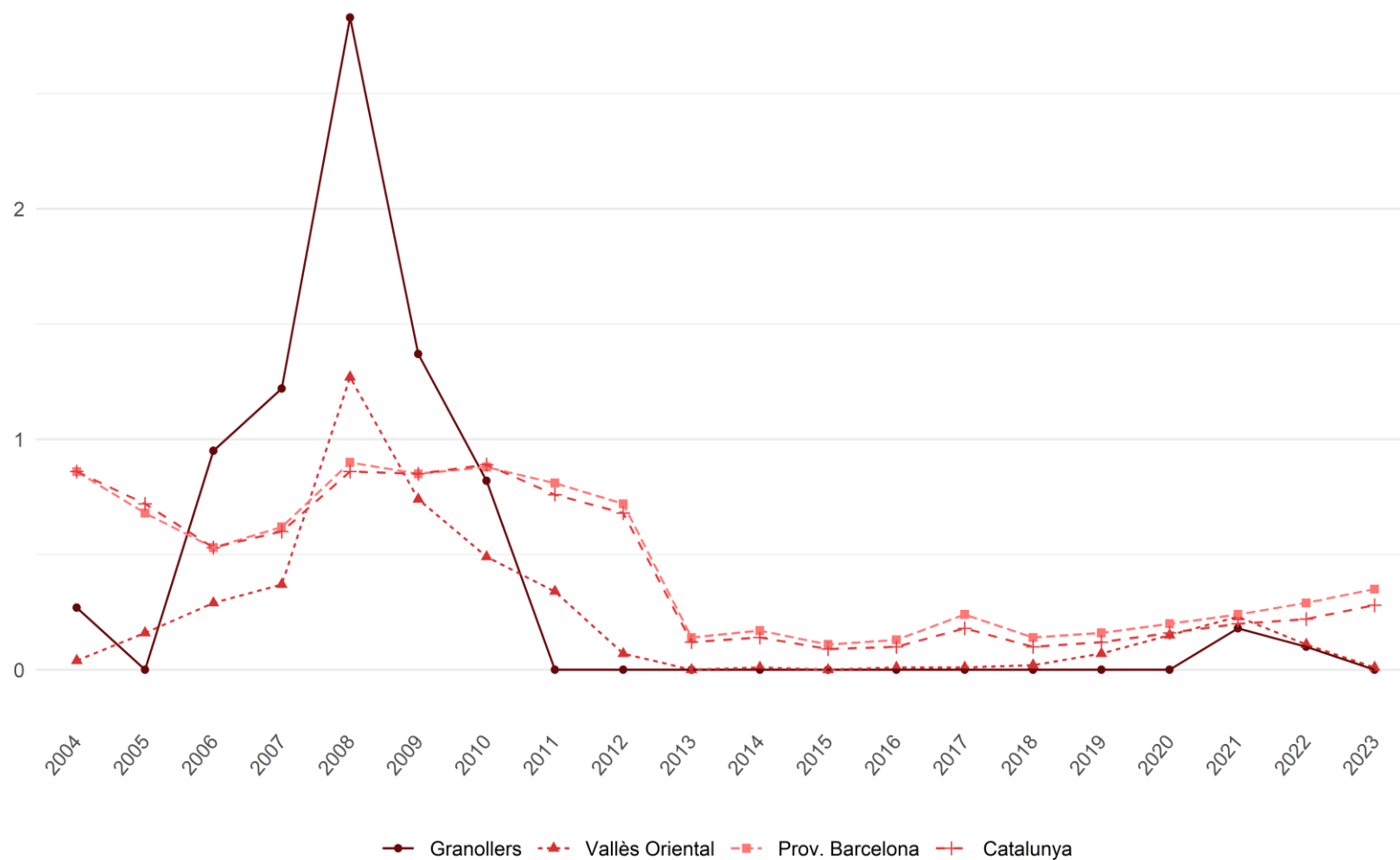
Punt clau:

A Granollers es construeixen més habitatges que a altres àmbits.

Any	Habitatges acabats
2024	154
2023	123
2022	122
2021	288
2020	95
2019	138

Habitatges protegits (HPO) finalitzats per cada mil habitants

3. El parc d'habitatges



Punts clau:

Des de la crisi immobiliària s'ha construït molt poc habitatge protegit.

Font: Elaboració pròpia amb dades de la Secretaria d'Habitatge



Estat de l'edificació. Treball de camp

3. El parc d'habitatges

Estat de conservació. Treball de camp . Granollers (2025)		
	Nº edificis	Nº habitatges
Sense deficiències	76 (74%)	1.185 (73%)
Deficiències lleus	19 (18%)	273 (17%)
Deficiències importants	2 (2%)	41 (3%)
Deficiències greus i/o molt greus amb mesures cautelars executades	1 (1%)	14 (1%)
Deficiències greus	5 (5%)	102 (6%)
Deficiències molt greus	0 (0,0%)	0 (0,0%)
TOTAL	100 (100%)	1.615 (100%)
Font: Elaboració pròpia en base a treball de camp		

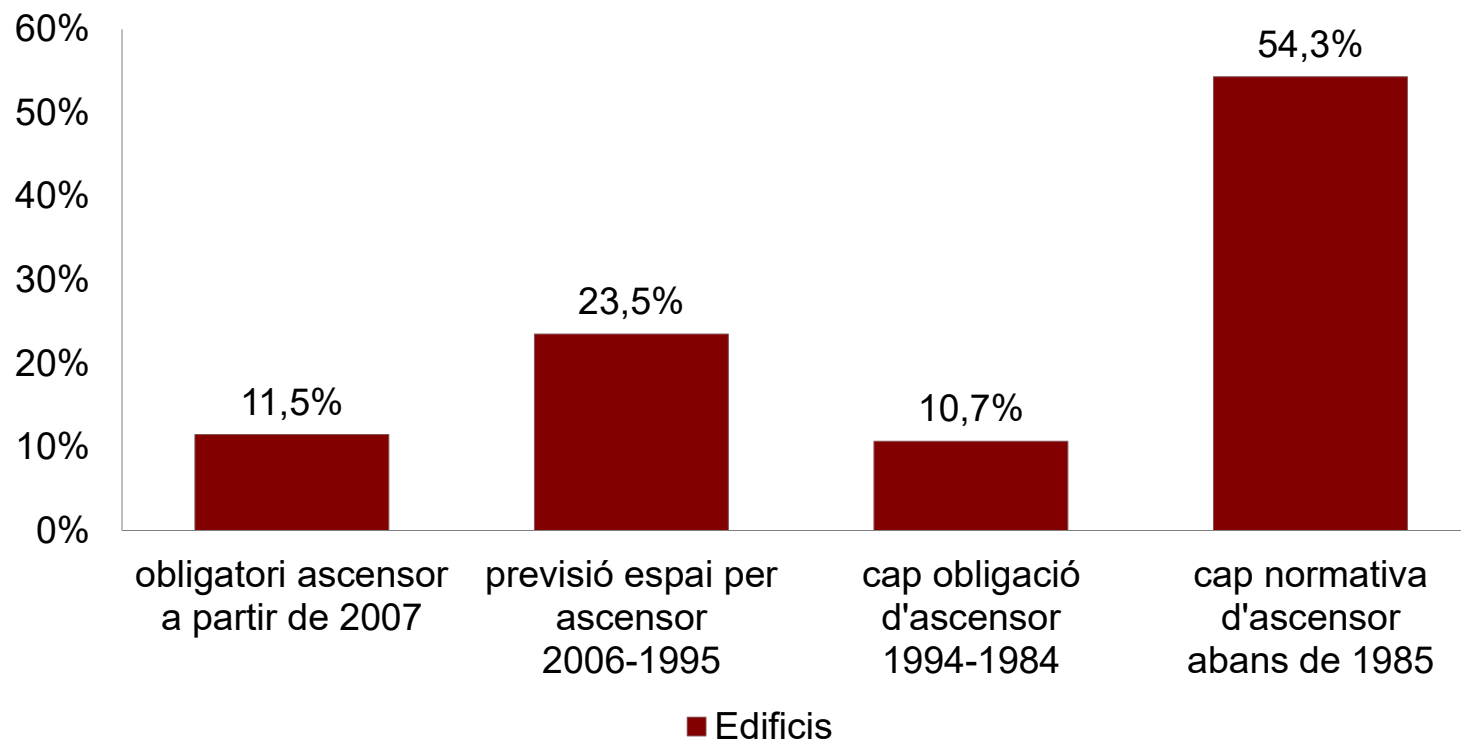


Disponibilitat d'ascensors en edificis de PB+3 o més segons any de normativa aplicada

3. El parc d'habitatges

Punt clau:

El 65% del parc no hauria tingut l'obligació d'instal·lar ascensor ni de preveure l'espai.

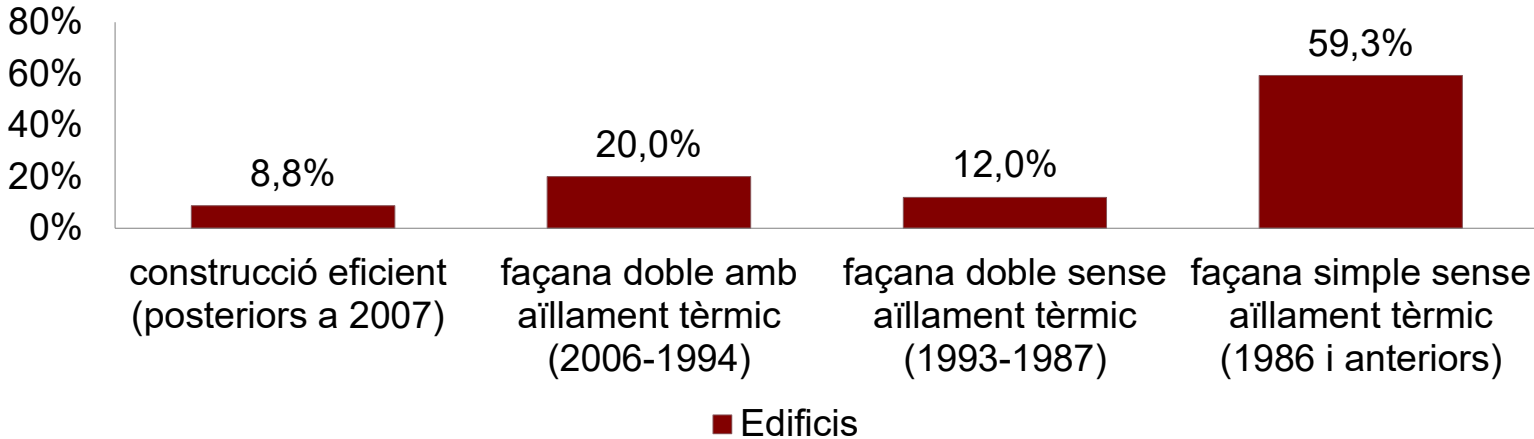


Font: Elaboració pròpia segons el Cadastre 2024



Eficiència energètica segons any de normativa aplicada

3. El parc d'habitatges



Punts clau:

El 79% del parc (amb certificat d'eficiència) té una eficiència energètica molt baixa (Qualificació E, F, G)

Certificats Eficiència energètica		
Qualificació	Nº certificats totals	Nº certificats responent a CTE 2007 i posterior
A	229 (2,2%)	208 (15,9%)
B	301 (2,8%)	201 (15,3%)
C	622 (5,9%)	143 (10,9%)
D	1.039 (9,8%)	223 (17,0%)
E	5.399 (51,0%)	438 (33,4%)
F	1.280 (12,1%)	58 (4,4%)
G	1.715 (16,2%)	40 (3,1%)
TOTAL CERTIF.	10.585	1.311 (12% del total realitzats)

Font: Elaboració pròpia amb dades de l'ICAEN

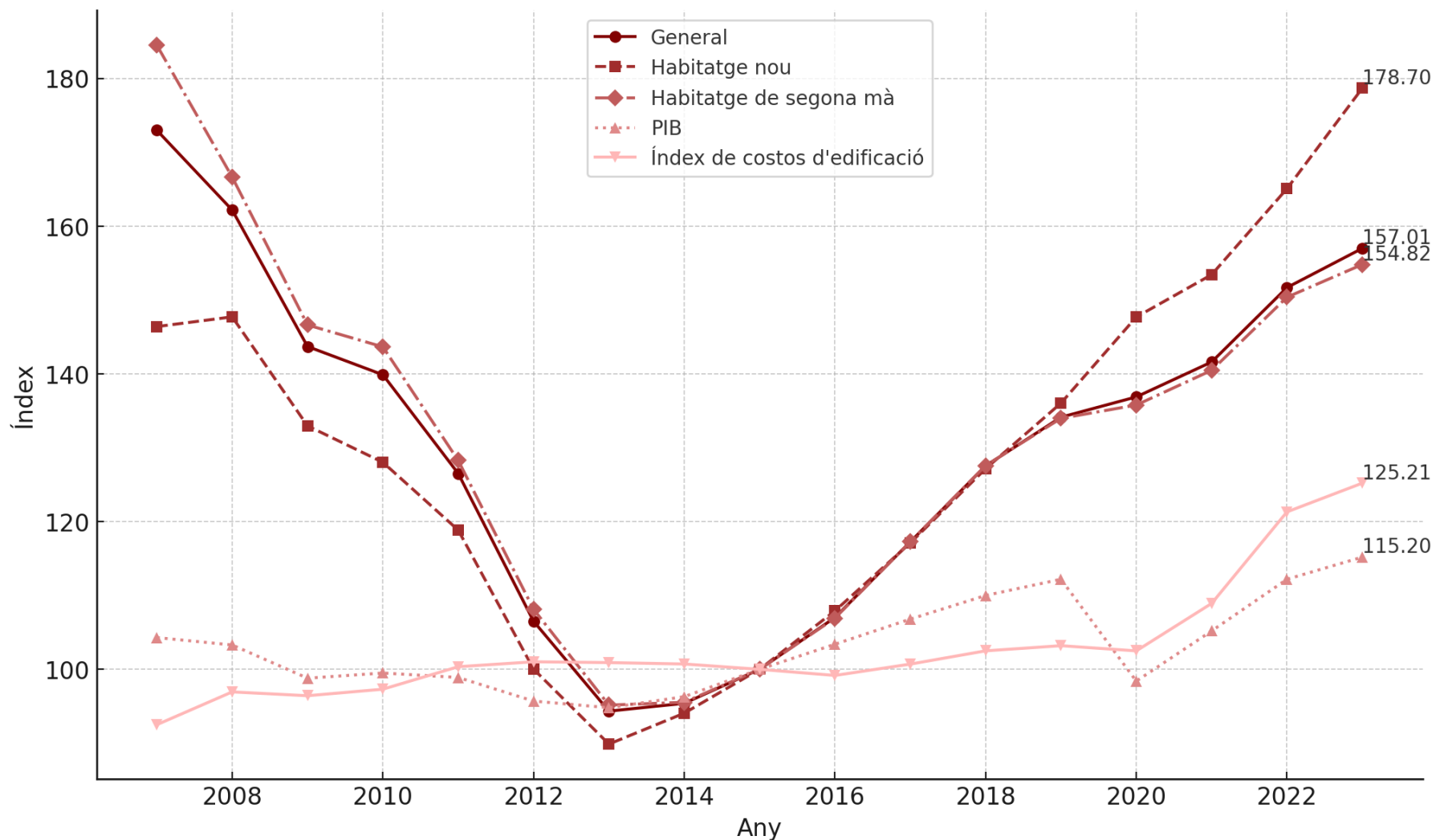


4. El mercat de l'habitatge

Evolució del preu de l'habitatge a Catalunya. Índex 2015=100

4. El mercat de l'habitatge

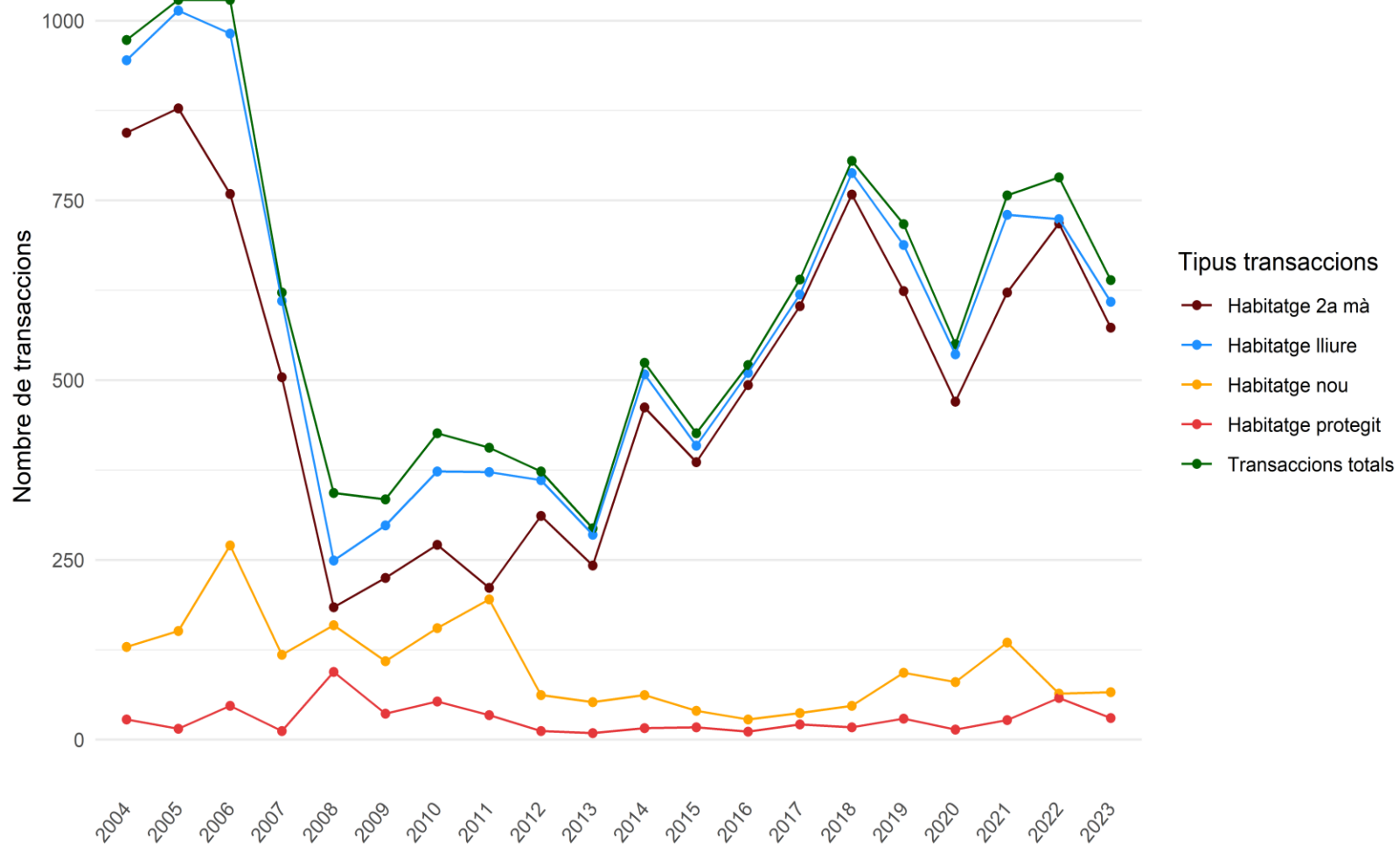
Evolució de diversos índexs econòmics i de construcció



Punts clau:

- Del 2015 al 2023, el preu dels habitatges nous ha augmentat a Catalunya un 78,7%, i el dels habitatges usats un 54,8%.
- En el mateix període el PIB ha augmentat un 15,2% i els costos de construcció de l'edificació un 25,2%

Font: elaboració pròpia amb dades de l'INE, IDESCAT i Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible



Font: Elaboració pròpia amb dades del Ministeri de Transports i Mobilitat Sostenible

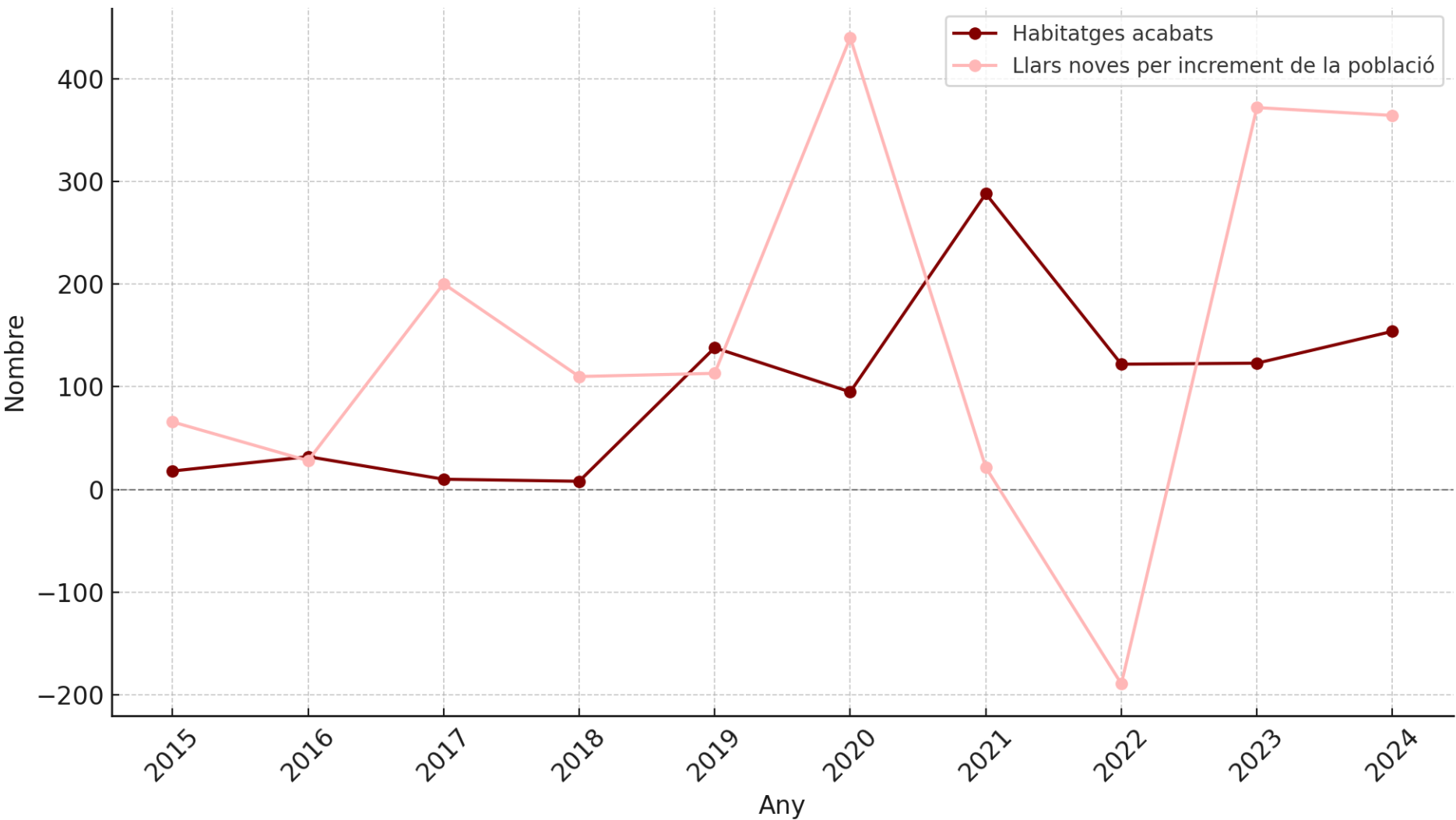
Punts clau:

Elevat nombre de transaccions, sobretot de segona mà.



Comparativa entre els habitatges acabats i les llars noves generades per l'increment de la població. Granollers (2015-2024)

4. El mercat de l'habitatge

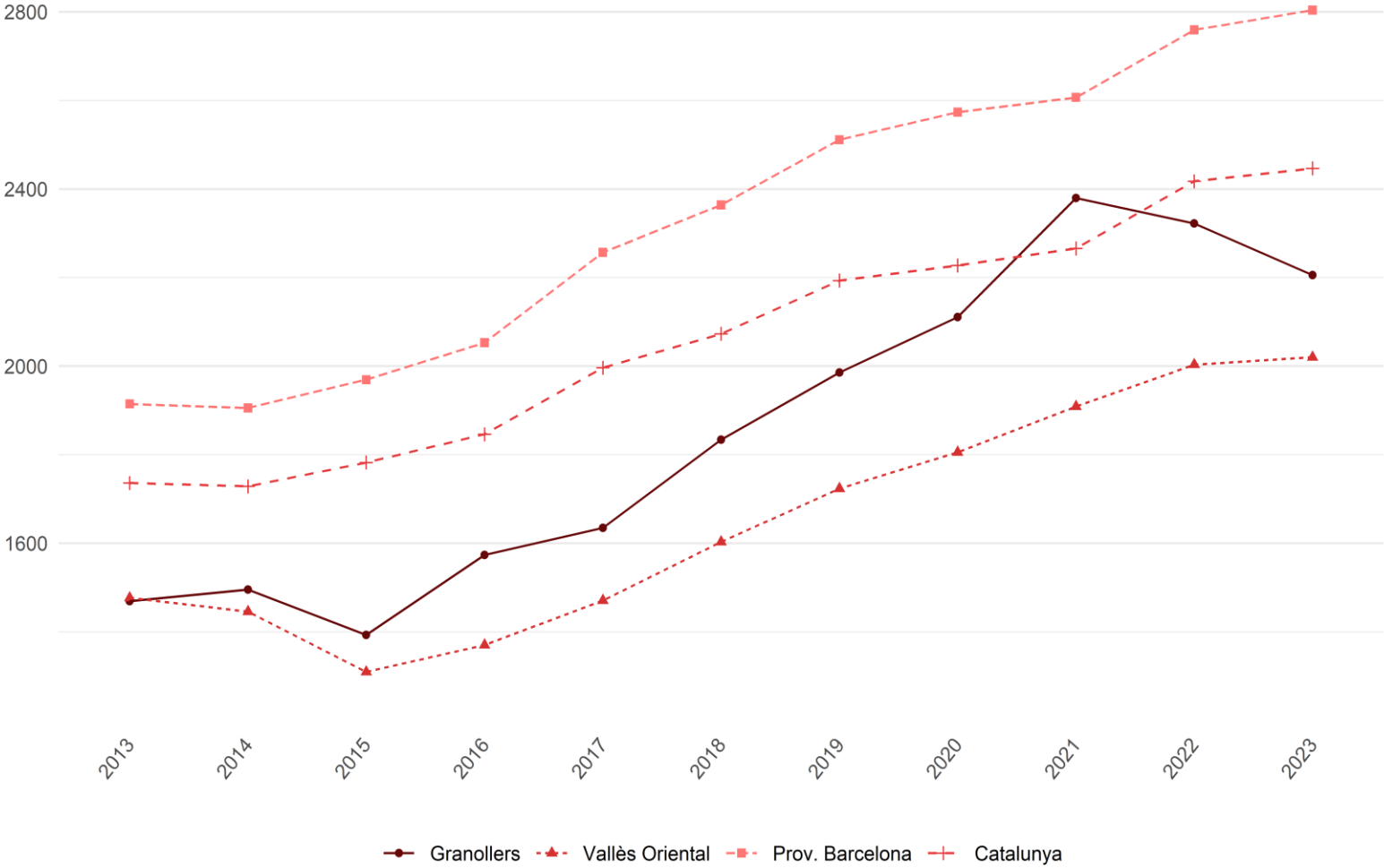


Font: elaboració pròpia amb
dades d'IDESCAT i Secretaria
d'Habitatge



Preu/m2 construït

4. El mercat de l'habitatge



Font: Elaboració pròpia amb dades de la Secretaria d'Habitatge

Punts clau:

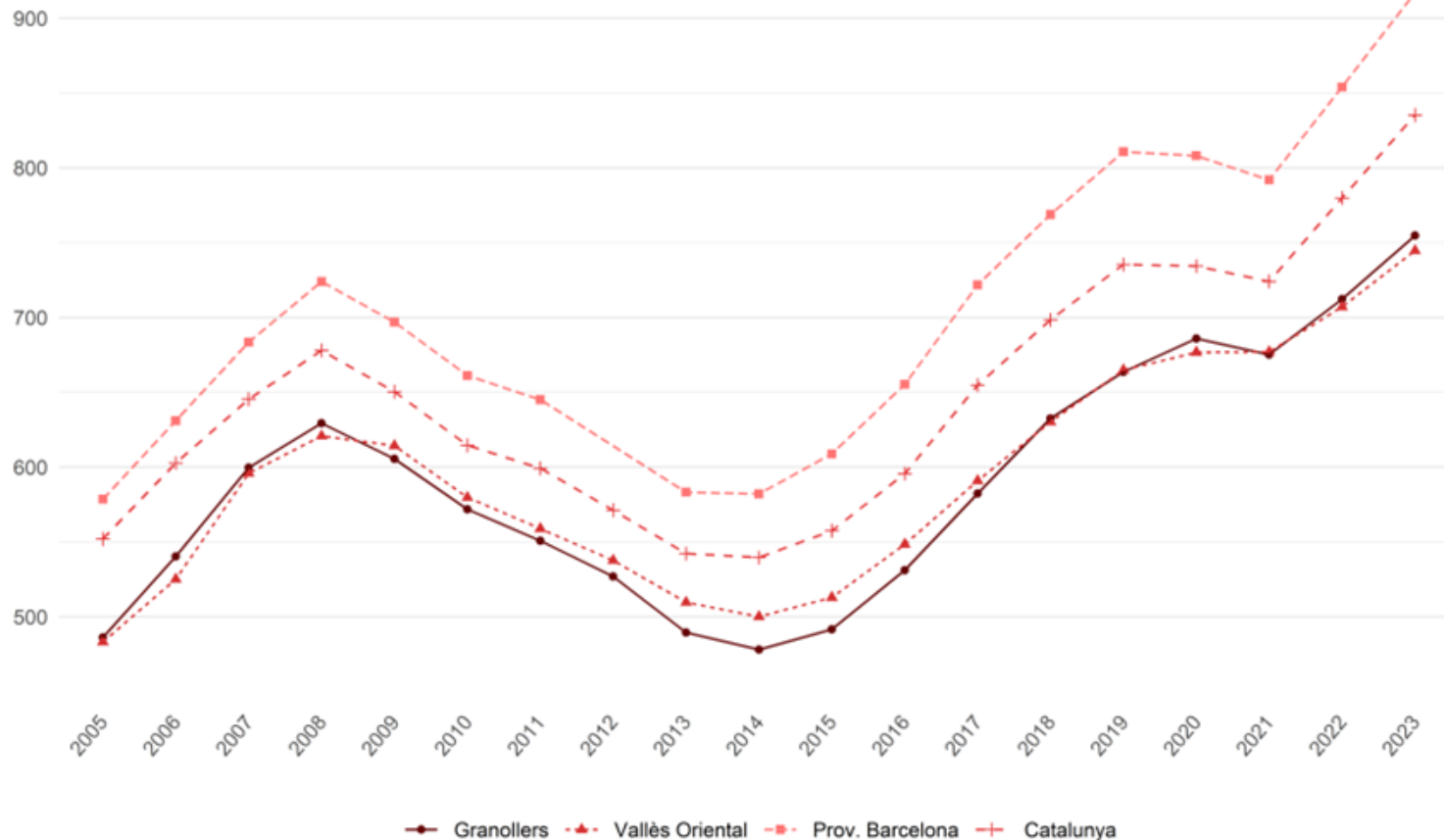
- Notable increment del preu, per sobre d'altres àmbits territorials fins el 2021.
- Revalorització de la majoria dels habitatges.

Preu total (milers d'euros)			
Any	Habitatge nou	Habitatge usat	Total
2014	181,9	119,1	137,7
2024	279,5	182,1	205,3
Dif.	97,6	63,0	67,5
Var. Nominal	54%	53%	49%
Var. Real	16%	15%	12%



Preu del lloguer (euros/mes)

4. El mercat de l'habitatge



Font: Elaboració pròpia amb dades de la Secretaria d'Habitatge

Punts clau:

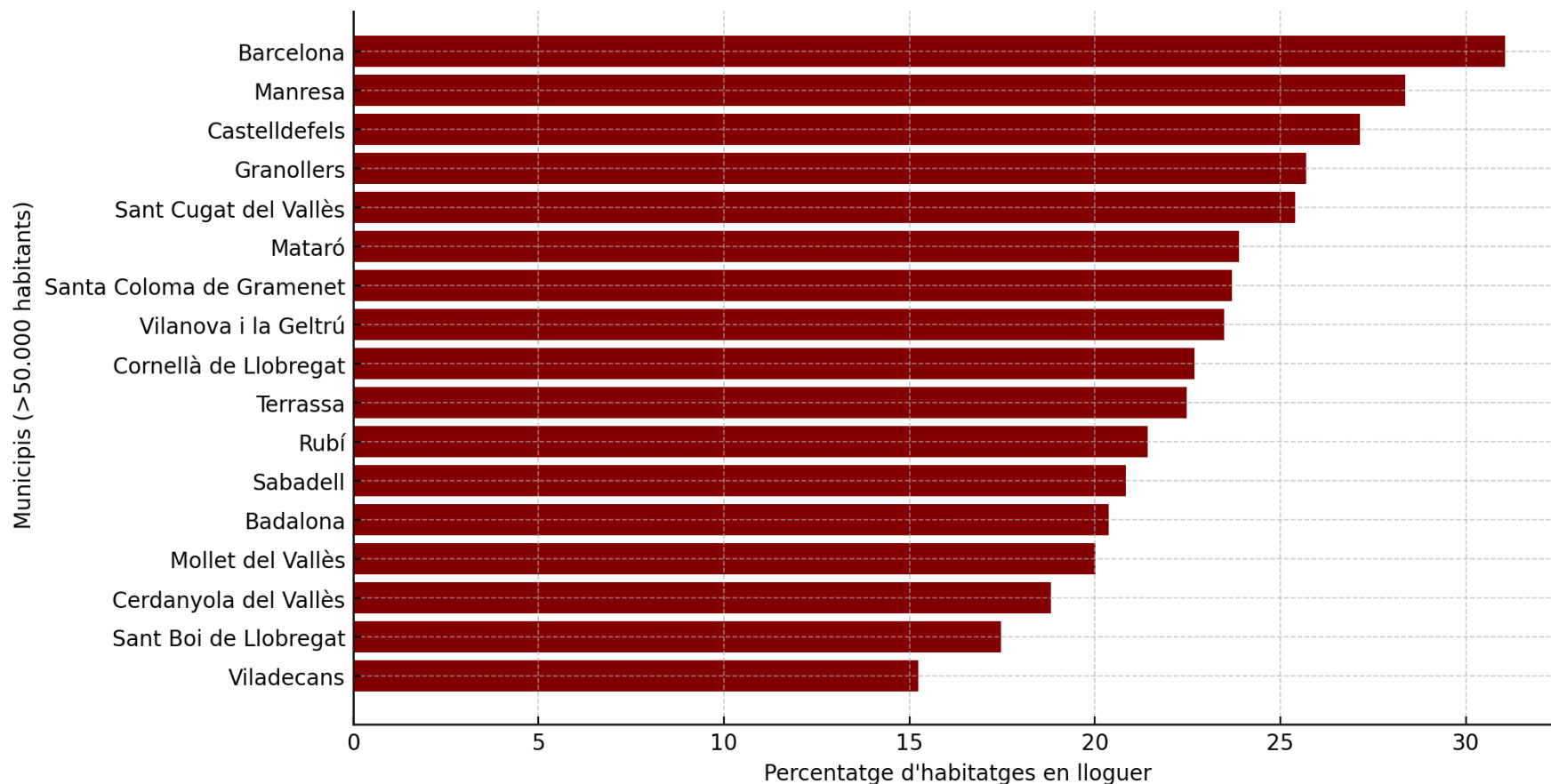
- 2014: 478 euros de mitjana.
- 2024: 774 euros
- Increment del 62%
- No hi ha quasi bé oferta de lloguer.

Percentatge d'habitatges en lloguer als municipis de més de 50.000 habitants (província Barcelona). 2021.

4. El mercat de l'habitatge

Punts clau:

- Granollers és el 4t municipi de la prov. de Barcelona amb un percentatge més elevat d'habitatges de lloguer, amb un 25,7%.
- La població pot tenir una certa influència, però no és determinant.
- Altres factors poden ser més rellevants, com el preu de l'habitatge, la renda mitjana o la demanda de lloguer.



Font: elaboració pròpia amb dades de l'INE i DIBA

Preu del lloguer (euros/mes) mitjà de Granollers vs. ciutats de Catalunya amb més de 50.000 hab.

4. El mercat de l'habitatge



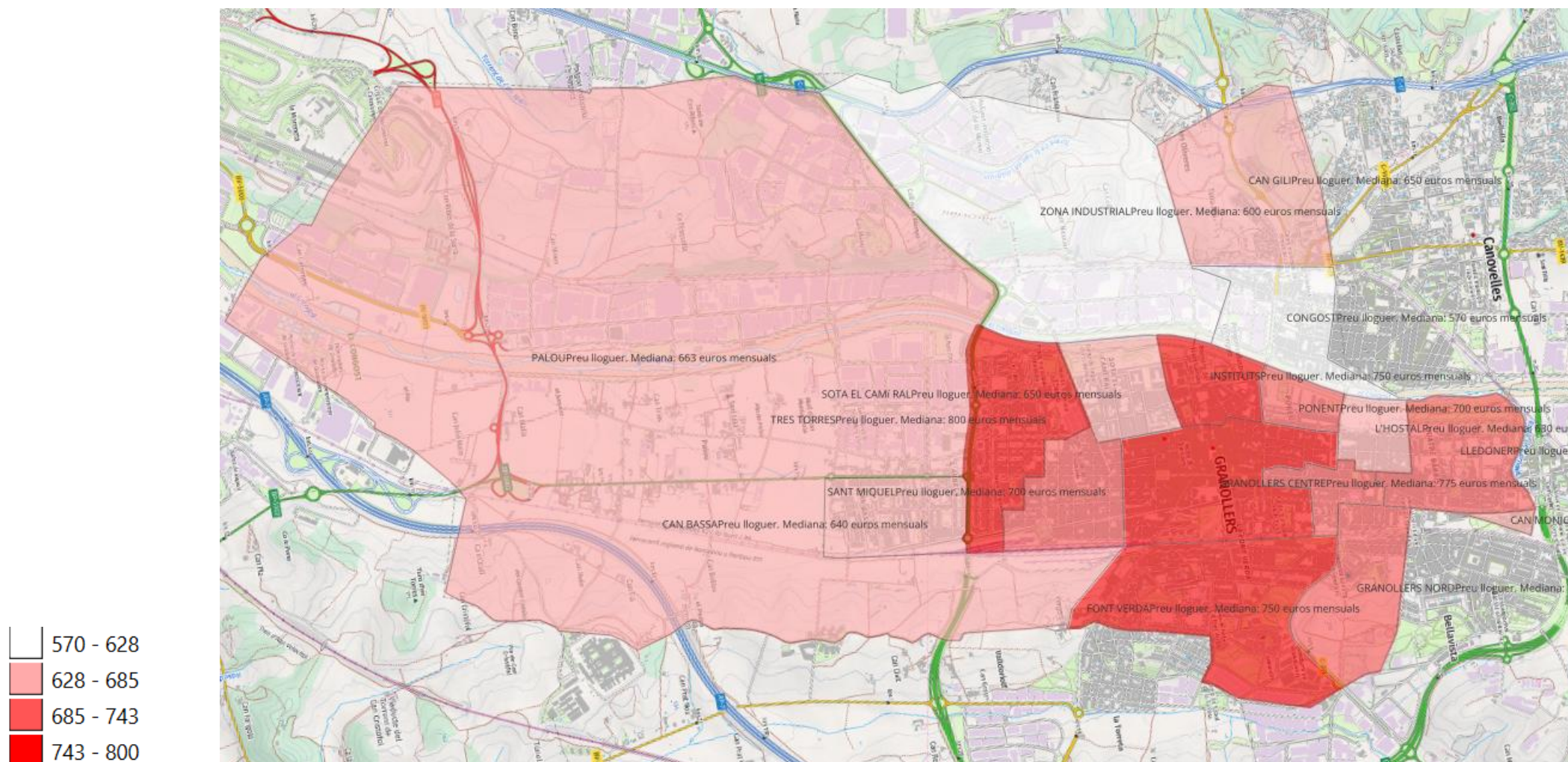
Punts clau:

- Durant el 2023 i 2024 el preu del lloguer a Granollers ha superat el de la mitjana de ciutats de Catalunya amb més de 50.000 habitants

Font: elaboració pròpia amb dades
d'IDESCAT i Secretaria d'Habitatge

Preus de lloguers mediants per barris. Granollers (2020-2024)

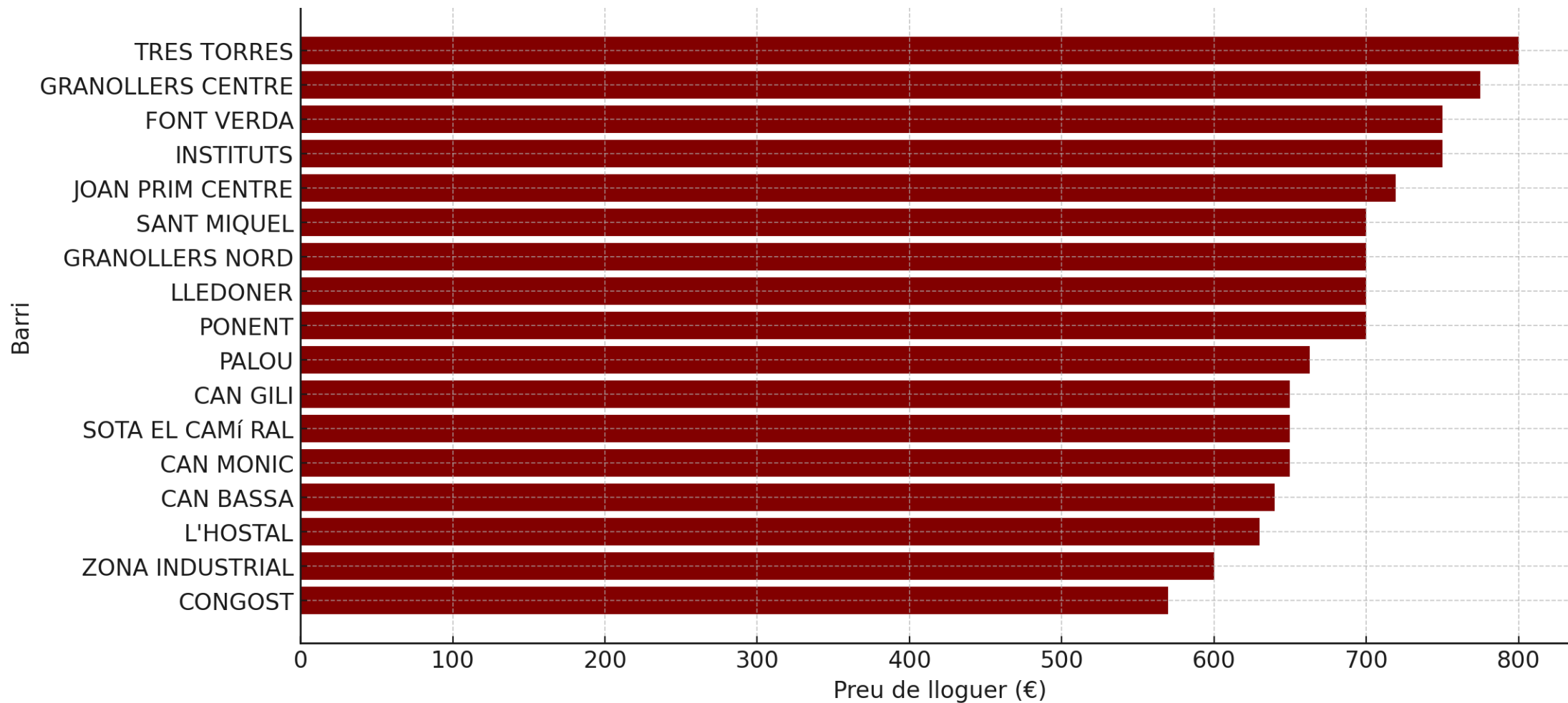
4. El mercat de l'habitatge



Font: elaboració pròpia amb dades d'INCASÒL

Preus de lloguers medians per barris. Granollers (2020-2024)

4. El mercat de l'habitatge



Font: elaboració pròpia amb dades d'INCASÒL

Declaració de Zona de Mercat Residencial Tensionat

4. El mercat de l'habitatge

RESOLUCIÓ TER/800/2024, de 13 de març, per la qual es modifica la Resolució TER/2940/2023, d'11 d'agost, per la qual es declaren zona de mercat residencial tensionat diversos municipis, d'acord amb la Llei estatal 12/2023, de 14 de maig, pel dret a l'habitatge (DOGC número 9122 de 14 de març de 2024)

Punts clau:

Per declarar una zona de mercat residencial tensionat n'hi haurà prou que es compleixi un dels dos requisits següents:

Granollers ha estat declarat zona tensionada.

- Que la càrrega mitjana del cost del lloguer més les despeses i subministraments bàsics superi el 30% de la renda mitjana de les llars; o
- Que el preu del lloguer de l'habitatge hagi augmentat mínim 3 punts per sobre de l'IPC en els darrers 5 anys.

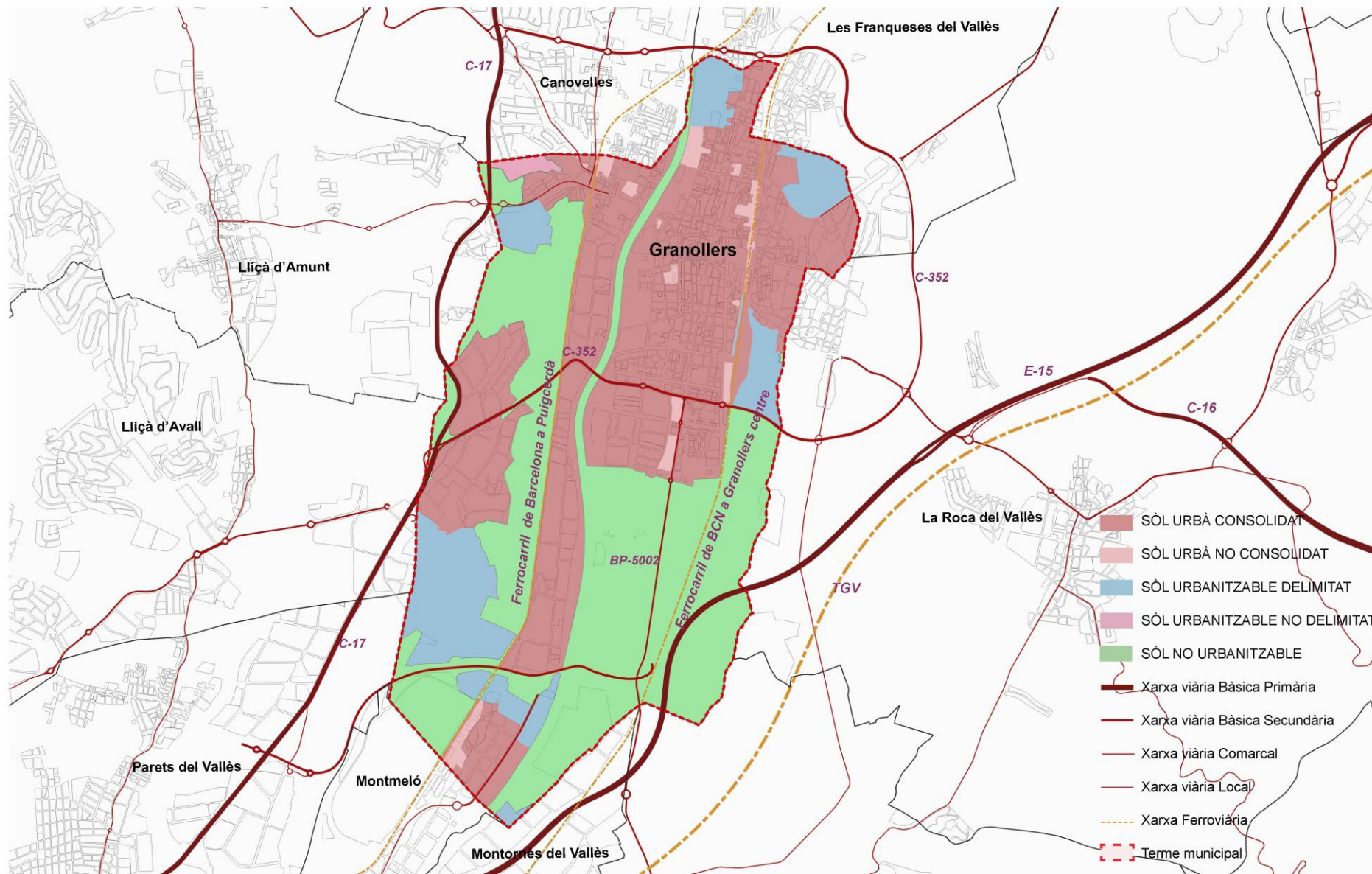
A les zones declarades com a tensionades:

- Possibilitat de pròrroga extraordinària anual per a l'arrendatari després de la finalització del contracte.
- En nous contractes a nous llogaters, limitació del lloguer a la renda del contracte anterior.
- Possibilitat d'aplicar els límits dels sistemes d'índexs de preus de referència també als habitatges que no haguessin estat arrendats en els últims 5 anys.



5. El planejament urbanístic

4. El Planejament urbanístic

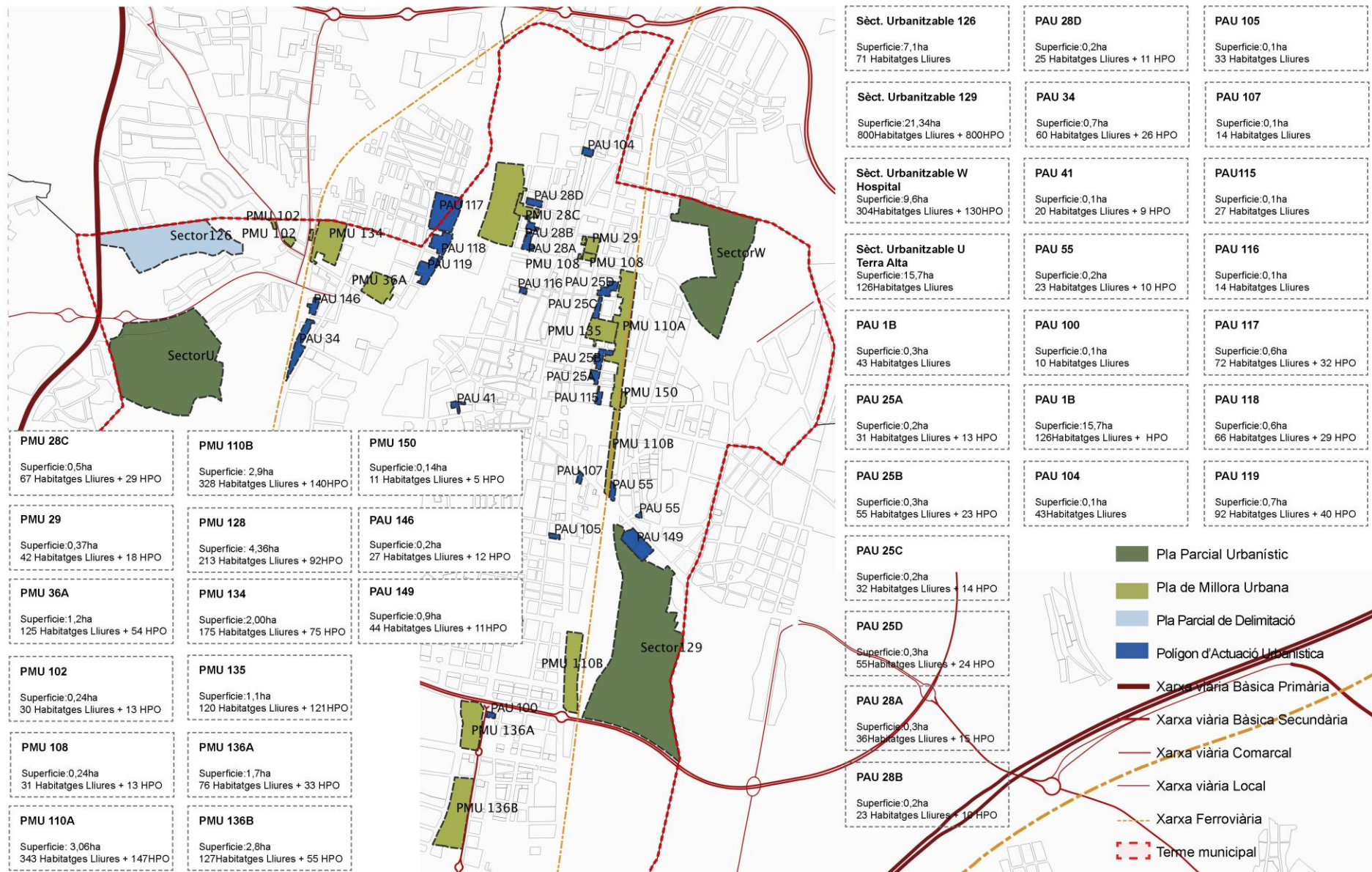


PLA LOCAL D'HABITATGE DE GRANOLLERS 2025

4. El Planejament urbanístic

Punts clau:

- El planejament vigent encara té capacitat per desenvolupar **7.296** habitatges lliures, dels quals **2.316** HPO (31,4%).
- El PTSHC preveu 3.345 nous habitatges d'ús social en els propers 20 anys.



OBRES EN CURS:

- Promoció al carrer Orient, 29-31, Francisco Quevedo, 18-20, Josep Pinyol, (PMU 8) del total de la promoció, hi haurà **16 habitatges HPO règim general.** Promotor privat.
- Promoció Pg. Muntanya, 187. **17 habitatges lloguer HPO règim general.** Promou: Ajuntament de Granollers
- c/Agustina d'Aragó, Tetuán (PMU 131), del total de la promoció, hi haurà: **8 habitatges HPO règim concertat, i 16 habitatges HPO règim general.** Promotor privat.
- c/Rosselló 97-107, al Lledoner. (dret de superfície sobre solar municipal). **29 habitatges HPO règim general en modalitat habitatge cooperatiu.** Promotor social. Col·laboració públic-privada.

PENDENT INICI OBRES:

- C/ Ripollès, 75-85, al Lledoner (dret de superfície sobre solar municipal). **57 habitatges HPO règim general lloguer.** Promou: INCASÒL

LLICÈNCIA EN TRÀMIT:

- C/ Josep Umbert, 108. (PAU 149). Del total de la promoció, hi haurà **11 habitatges HPO règim general.** Promotor privat.



6. Els recursos residencials



6. Els recursos residencials

Ajuntament de Granollers

Requadre vermell: solars que l'Ajuntament ha inscrit a la reserva pública de solars de la Generalitat.

SAREB i ADIF

MUNICIPI	NOM DEL BE	IDENTIFICACIÓ		SUPERFÍCIE	TITULARITAT PROPIETAT	SITUACIÓ URBANÍSTICA							US ACTUAL. Observacions
		LOCALITZACIÓ	REFERÈNCIA CADASTRAL			CLASSIFICACIÓ URB.	QUALIFICACIÓ URB.	ESTAT TRAMITACIÓ PLANEJAMENT	PREVISIÓ HPO	NÚM. MÁX. HABITATGES	m² SOSTRE	NÚM. HABITATGES HPO	
GRANOLLERS	Terreny resultant PMU 134	C. Antoni Gaudí, 83	0074631DG4007E0001 TW	347,00	ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (ADIF)	SUNC	1B- residencial illa tancada	Pendent inici obres Urbanització	SI	10	731,08	5	terreny vacant
GRANOLLERS	Solar Josep Escobar Sector K	C. Josep Escobar 1-9	9573701DG3097S0001 UM	4.471,00	SOC. DE GESTION DE ACTIVOS PROC. DE LA REESTR. BANC. (SAREB)	SUC	5Bk. Zona 3 Sector K	solar	NO	42	7.694,00		SOLAR vacant.
GRANOLLERS	Solar Josep Carner 15	C. Josep Carner, 15	1367403DG4016E0001 WS	244,00	SOC. DE GESTION DE ACTIVOS PROC. DE LA REESTR. BANC. (SAREB)	SUC	1B- residencial illa tancada	solar	NO	8	732,00		SOLAR vacant. possible agrupació amb el solar colindant Canigó 4
GRANOLLERS	Solar Canigó 4	C. Canigó 4	1367402DG4016E0001 HS	92,00	SOC. DE GESTION DE ACTIVOS PROC. DE LA REESTR. BANC. (SAREB)	SUC	1B- residencial illa tancada	solar	NO	3	276,00		SOLAR vacant. possible agrupació amb el solar colindant Josep Carner 15- Canigó 6
GRANOLLERS	Edifici Josep Carner 17	C. Josep Carner, 17	1367420DG4016E0001 OS	215,00	SOC. DE GESTION DE ACTIVOS PROC. DE LA REESTR. BANC. (SAREB)	SUC	1B- residencial illa tancada	solar	NO	8	645,00		Solar edificat. Edificació ús residencial pendent finalització des de 2008

Habitatges que gestiona l'ajuntament i projectes en marxa

6. Els recursos residencials

- L'Ajuntament de Granollers **gestiona** 43 habitatges (2024):
 - Granollers Promocions: 29
 - Ajuntament: 3
 - Cedit: 11
- **Està construït** 17 habitatges de lloguer assequible al Passeig de la Muntanya 187.
- Per concurs va cedir el dret de superfície a la **fundació Sostre Cívic per construir 29 habitatges cooperatius**.
- Va signar un **conveni amb l'INCASÒL** mitjançant el qual l'ajuntament cedeix el dret de superfície a favor d'aquest per a la **construcció de 57 habitatges assequibles de lloguer**.
- Ha inscrit 5 sòls (amb un potencial de 223 habitatges) a la **reserva pública de solars** de la Generalitat. La reserva pública de solars és el mecanisme per impulsar que en els solars públics disponibles s'hi facin habitatges assequibles de lloguer amb un finançament de les promocions fins al 100%, garantint la protecció de l'ús i la titularitat del sòl.
- Ha sol·licitat poder **gestionar els habitatges de la Generalitat a Granollers** (261 del Parc Públic de la Generalitat, 74 que li han estat cedits, 30 que han comprat).

Habitatges que gestiona l'ajuntament i projectes en marxa (2)

6. Els recursos residencials

- Ha sol·licitat poder **gestionar els habitatges de la Generalitat a Granollers** (261 del Parc Públic de la Generalitat, 74 que li han estat cedits, 30 que han comprat).
- La **Borsa de lloguer social de Granollers** gestiona 80 habitatges cedits per particulars.
- Ha adequat l'edifici destinat a **Servei d'Allotjament d'Urgència i Temporal SAUT** a Palou.
- Ha obtingut el 10% aprofitament urbanístic en sectors en desenvolupament mitjançant habitatge protegit construït.



7. Organització i pressupost municipal

Regidories relacionades amb d'habitatge

7. Organització i pressupost municipal

- **Regidoria d'Habitatge:** Sergi Fernández
- **Regidoria d'Urbanisme:** Gemma Giménez
- **Regidoria de Serveis Socials i Gent Gran:** Isabel Llorente
- **Regidoria de Planificació Estratègica i Processos Participatius:**
Martí Pujadas

Serveis relacionats amb d'habitatge

7. Organització i pressupost municipal

Àrea de Territori i Sostenibilitat

PLANIFICACIÓ TERRITORIAL
URBANISME
HABITATGE

1 Director/a de Serveis d'Urbanisme i Habitatge

3 Arquitecte/a d'Urbanisme
1 Arquitecte/a tècnic/a de Disciplina Urbanística
3 Administratiu/va d'Urbanisme
1 Cap de Secció d'Intervenció en Edificació i Usos del Sòl
1 Deliniant
1 Inspector/a d'Urbanisme
1 Tècnic/a especialista del Pla d'Habitatge

Oficina Local d'Habitatge

Des de Granollers Promocions SA es fa la gestió directa del servei de promoció de les activitats econòmiques i socials, la gestió del patrimoni municipal del sòl, així com la gestió integral de les polítiques d'habitatge al municipi de Granollers:

- Granollers Habitatge
- Granollers Rehabilitació Energètica

1 Advocada
1 Arquitecte
1 Arquitecte tècnic
5 Administratiu/va
3 Auxiliar administratiu

Serveis relacionats amb d'habitatge

Àrea d'Educació i Cohesió

SERVEIS SOCIALS I GENT GRAN
SALUT PÚBLICA I CONSUM
IGUALTAT DE GÈNERE I LGTBI+

1 Director/a de Serveis

1 Cap de Servei de Benestar Social i Gent Gran
1 Coord.Tèc. Equips d'Atenció Social Primària (EBAS)
8 Administratiu/ua de Serveis Socials i Gent Gran
9 Educador/a Social
14 Treballador/a Social
3 Treballador/a Familiar
1 Tècnic/a Superior de Serveis Jurídics

1 Cap de Servei de Salut Pública i Consum
1 Admin. d'Epidemiologia i Promoció de la Salut
1 Infermer/a de Salut Pública i Consum
1 Tècnic/a Especialista de Laboratori
2 Tècnic/a Superior de Salut Pública
1 Tècnic/a Superior de Laboratori
1 Tècnic/a mitj. Prevenc.Conductes de Risc en Joves
1 Cap de Secció de Sanitat i Consum
1 Administratiu/ua OMIC
1 Administratiu/ua de Sanitat i Consum
1 Gestor/a de Sanitat i Consum
1 Tècnic/a mitjà/ana de Protecció de la Salut

Servei d'Igualtat i LGBTI
1 cap de Servei
1 administrativa (50%)
3 tècniques d'igualtat
2 tècniques del SIAD
1 tècnica LGBTI

7. Organització i pressupost municipal

Pressupost municipal liquidat (2020-2023)

7. Organització i pressupost municipal

Objectiu estabilitat

	2023	2022
Ingressos no financers	93.391.692	89.196.550
Despeses no financeres	88.358.034	87.814.093
Capacitat (+)/ Necessitat (-) de finançament	5.033.658	1.382.458
Sobre els ingressos no financers	5,390%	1,550%



Objectiu de deute

Deute viu (2023)	24.963.210
------------------	------------

Font: Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas

Rati: Deute viu (t)/ Ingressos corrents (t)	29,1%
---	-------



Punts clau:

- L'ajuntament assoleix els objectius d'estabilitat pressupostària determinats per llei. El deute viu de l'ajuntament és del 29,1% i, per tant, compleix també amb el rati d'endeutament.
- Amb tot, es determina que l'ajuntament **té la capacitat financera de realitzar despesa o inversions en matèria d'habitatge.**

Pressupost municipal liquidat (2020-2023)

7. Organització i pressupost municipal

<i>Despeses liquidades del programa 15 desglossades per subprogrames (2020-2023)</i>				
PROGRAMES	2020	2021	2022	2023
150. Administració general d'habitatge i urbanisme	354.534	267.601	351.514	291.052
151. Urbanisme	1.626.015	2.012.128	1.456.215	1.232.493
152. Habitatge	140.245	802.546	286.827	571.942
153. Vies públiques	3.675.399	2.008.152	4.037.395	3.554.458
Política de despesa 15	5.796.193	5.090.426	6.131.950	5.649.944
Font: Elaboració pròpia a partir de portal de transparència de l'ajuntament				

Punts clau:

El subprograma 151 Habitatge no reflecteix tota la despesa que fa l'Ajuntament de Granollers en l'àmbit d'habitatge perquè n'hi ha que estan atribuïda a altres capítols del pressupost (Granollers Promocions, SA, cessió de solars, etc).



8. Governança i iniciatives de la política d'habitatge

Governança i iniciatives municipals

8. Governança i iniciatives de la política d'habitatge

- L'Ajuntament de Granollers manté **convenis amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per gestionar l'Oficina Local d'Habitatge, la Borsa de Lloguer social i l'Oficina de rehabilitació energètica.**
- **Subvencions municipals al pagament de lloguer.**
- **Subvencions destinades a la millora de l'accessibilitat i per rehabilitar patologies greus** en els elements comuns dels edificis d'habitatges plurifamiliars.
- **Subvencions per incentivar l'aportació d'habitatges a la Borsa de Lloguer Municipal.**
- **Subvencions en matèria rehabilitació residencial com a complement del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència, per finançar els projectes de rehabilitació Línia 3 en el marc dels ajuts Next Generation, 2023.**

Governança i iniciatives municipals

8. Governança i iniciatives de la política d'habitatge

- **Subvencions en matèria de rehabilitació residencial com a complement del pla de recuperació, transformació i resiliència, per finançar els projectes de rehabilitació en el ERRP Grup Primer de Maig.**
- Transmissió onerosa d'un **dret de superfície sobre la finca situada al carrer Rosselló, 97 a Sostre Cívic.**
- **Conveni de col·laboració** entre l'Ajuntament de Granollers, l'Institut Català del Sòl i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, per a la **promoció d'habitatges amb protecció oficial, de Lloguer, al carrer del Ripollès (57 habitatges màxim).**
- **Conveni amb la SAREB.**
- **Estudi de necessitat d'habitatge assequible de lloguer. INCASÒL (2021).**
- **Bonificacions fiscals:**
 - **IBI:** instal·lació sistemes energia solar; i aportació habitatges a la Borsa de mediació de Granollers.
 - **ICIO:** arranament de façanes i mitgeres; instal·lació de captació solar tèrmica i/o fotovoltaica; obres habitatges de protecció pública; millorar accés i habitabilitat de les persones amb mobilitat reduïda.

Altres agents

8. Governança i iniciatives de la política d'habitatge

- **Agència de l'Habitatge de Catalunya:** convenis per finançar l'Oficina Local d'Habitatge.
- **l'Institut Català del Sòl** i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya: promoció d'habitatges amb protecció oficial, de Lloguer, al carrer del Ripollès (57 habitatges).
- **Diputació de Barcelona:** catàleg de serveis.
- Cooperativa **Sostre Cívic:** transmissió onerosa d'un dret de superfície sobre la finca situada al carrer Rosselló, 97.
- **SAREB.**
- **Professionals del sector.**
- **Plataforma d'Afectat per la Hipoteca.**
- **Càrites diocesanes.**
- **Creu Roja.**
- **El Xiprer, Fundació Privada Vallès Oriental i altres entitats del Tercer sector.**



9. Diagnosi

La diagnosi posa de manifest una **crisi estructural d'accés a l'habitatge a Granollers, com a la majoria de municipis de Catalunya, amb múltiples factors interrelacionats:**

- Demanda creixent, oferta limitada.
- Preus elevats, rendes baixes.
- Manca de rehabilitació.
- Necessitat de nous models de promoció i gestió pública/mixta.

El PLH és un instrument tècnic transversal i estratègic, connectant urbanisme, serveis socials, planificació econòmica i participació ciutadana, per garantir el dret a l'habitatge.

- **Necessitat de nou habitatge:** oferta estancada des del 2008, insuficient per cobrir la demanda necessària.
- **Necessitat d'habitatge a preus assequibles:** tant de compra com de lloguer.
- **Necessitat d'atenció i de diversificació en l'oferta d'habitatge a col·lectius especialment afectats:** joves en edat d'emancipació, famílies monoparentals, persones en situació de vulnerabilitat o amb diversitat funcional, dones víctimes de violència de gènere, persones grans amb necessitats especials, persones nouvingudes, etc.
- **Barris que requereixen una major atenció davant les desigualtats.**
- **Existència d'alguns habitatges amb indicis de desocupació** (buits), ocupats sense títol habilitant (ocupats) i situacions d'infrabitatge.
- **Envelliment del parc d'habitatge:** per la manca de rehabilitació.

Debilitats (2)

9. Diagnosi

- **Millora de l'accessibilitat en alguns habitatges** que facilitin la inclusió de persones grans o amb diversitat funcional.
- **Millora de l'eficiència energètica**, per garantir l'habitabilitat.
- **HPO que passarà al mercat lliure** perquè es compliran els terminis legals que ho permeten.
- **Replantejament dels desenvolupaments urbanístics** en sectors amb potencial d'habitatge.
- **Coordinació amb la iniciativa privada per a la generació de nou habitatge**, amb objectius comuns.
- **Limitacions pressupostàries** municipals i la cerca de cofinançament.
- **Millora dels recursos municipals** per a dur a terme més accions relacionades amb l'habitatge.

- **L'habitatge com a eix prioritari** de la planificació estratègica de Granollers: Agenda Urbana, Pla Estratègic 2030, que permet polítiques transversals amb serveis socials, urbanisme i economia.
- **Capacitat de desenvolupament urbanístic**, amb més de 7.000 habitatges potencials, factor estratègic per fer créixer l'oferta pública i moderar els preus del mercat.
- **Patrimoni públic de sòl i l'habitatge reglat i estalvi net pressupostari positiu**, que permet fer inversions directes o en col·laboració per construir habitatge assequible d'acord amb les capacitats i límits normatius.
- **Experiència prèvia en polítiques d'habitatge** i col·laboració amb altres administracions, que facilita l'eficiència en la gestió i la capacitat d'ajuts.

- **Existència de l'empresa municipal** (Granollers Promocions, S.A.), per al lideratge de projectes d'habitatge social.
- **Gestió coordinada entre serveis socials, urbanisme i entitats públiques**, que permet optimitzar recursos i facilitar l'accés a l'habitatge.
- **Capacitat de negociació** amb altres administracions i de captació de recursos externs.

- **Regulació canviant de la normativa en matèria d'habitatge** provocant un increment de la inseguretat jurídica.
- **Impactes del canvi climàtic** sobre el parc d'habitatges existent i necessitat d'adaptació que fa necessària la rehabilitació energètica.
- **Inflació i inestabilitat econòmica** que afecten la capacitat adquisitiva de la població i la inversió pública i privada.
- **Complexitat administrativa en la gestió d'ajuts** (com els Next Generation) **o la tramitació del planejament urbanístic**, que pot ser un fre per a la rehabilitació i construcció ràpida i dificulta el desenvolupament dels sectors urbanístics.

- Impuls de polítiques per la **gestió d'habitatges desocupats**.
- **Adaptació de l'estructura clàssica de l'habitatge a les noves tipologies de llars**.
- **Adopció de tècniques per a la construcció d'un parc d'habitatge flexible i de més ràpida construcció** (habitatges modulares, construcció industrialitzada, economia circular).
- **Replantejar la rehabilitació** estructural, funcional i energètica del parc d'habitatges per millorar la qualitat de vida, incrementar el parc disponible, ajudar a assolir objectius socials i ambientals, així com generar llocs de treball locals.
- **Reforç de la capacitat administrativa i financera municipal**.
- **Increment de la col·laboració amb Generalitat, INCASÒL, AHC i DIBA** per superar les limitacions de l'àmbit local.