



MOCIÓ PER TAL DE REHABILITAR HABITATGES EN ESTAT DEFICIENT DINS EL CENTRE HISTÒRIC I DESTINAR-LOS A LLOGUER SOCIAL I PEL JOVENT.

A Balaguer, des de fa temps, patim un procés de degradació creixent del Centre Històric . El Centre Històric està sofrint l'abandonament dels seus habitatges, molts dels quals es troben deshabitats des de fa molts anys. Aquesta degradació creixent per l'existència d'immobles buits dificulta a més la dinamització social i comercial del barri.

Les diverses actuacions dutes a terme pels diferents equips de Govern dels darrers anys s'han basat en la construcció de grans edificacions, com poden ser el CEI, els Jutjats o reubicar l'oficina de Correus al centre històric o les actuacions als carrers St. Josep o Teixidors entre altres, la qual cosa, l'únic que ha aportat és destruir el traçat de l'antiga ciutat medieval i no ha solucionat la problemàtica de fons, que és que el Centre Històric recuperi la seva dinàmica com a barri i eix comercial.

L'objectiu d'aquesta moció és millorar el parc d'habitatges del Centre Històric, reduir el nombre d'immobles desocupats i en mal estat per mantenir la cohesió del municipi i fer-lo atractiu per tornar-hi a viure, recuperant-lo i dignificant-lo.

Aquesta situació només es podrà revertir amb un pla d'inversions i un programa de millora social i econòmica del Centre Històric que contribueixi a dignificar el barri i recuperar-ne la seva posició central a la ciutat, així com fer front a un problema social latent d'exclusió habitacional i que possibiliti, també, l'emancipació del jovent. Així doncs, l'administració, representada per l'Ajuntament, ha d'iniciar un procés anual d'arranjament sistemàtic de pisos de titularitat privada. Aquesta proposta es contempla, ara per ara, en una durada que podria ser mínim de 5 anys, amb la possibilitat de renovar-la i d'ampliar-la, per a un termini de temps a determinar.

Amb aquest programa de rehabilitació es pretenen atacar tres problemàtiques diferents:

D'una banda, l'estat de degradació del Centre Històric. Hem d'incidir en que no s'accentui aquesta tendència fins al punt que molts més pisos i finques senceres quedin deshabitades i en estat de ruïna. Així doncs, la dignificació del barri i, en conseqüència, de la seva gent, és un dels beneficis que comporta aquest programa.

En segon lloc, solucionar la problemàtica de molts propietaris que no poden permetre's afrontar una reforma del seu immoble desocupat. En aquest cas, apostem no per les sancions, que s'haurien d'aplicar a aquells que fan un ús purament especulatiu dels immobles, sinó per incentivar als propietaris d'aquests pisos desocupats a cedir-los perquè siguin rehabilitats.

I, per últim, donar més alternatives al lloguer social i per l'emancipació del jovent en la cerca del seu primer habitatge amb preus més assequibles. A Balaguer, com a tota Catalunya, s'han produït arran de la crisi econòmica desnonaments i hi ha gent amb problemes per accedir a un habitatge digne o amb tots els serveis bàsics. Malauradament, aquestes persones i famílies acostumen a passar aquesta penúria soles, obligant-les a viure-ho com una situació vergonyant. A més, en un entorn de precarietat laboral en que es troba molt bona part del jovent no troben l'oportunitat d'emancipar-se degut al preu de l'habitatge ja sigui de lloguer o de compra. Aquest programa pretén ser un instrument de marcat caràcter social, una eina al servei de les persones amb més dificultats per accedir a un habitatge digne. És per això, que els pisos rehabilitats es destinaran a lloguer social, preferentment a aquelles persones i famílies més vulnerables.

Per aquests motius es proposa al Ple de l'Ajuntament, els següents acords:

PRIMER. Instar als propietaris de pisos al Centre Històric (prèvia delimitació en plànol de la zona inclosa) que, degut al mal estat de l'habitatge, es trobin buits, a inscriure's en un llistat municipal d'arranjament d'habitatges. Un cop inscrits, participin en un sorteig anual per trams, on tindran prioritat les rehabilitacions que suposin un menor cost. El preu màxim serà de 18.000€ per a la seva rehabilitació, tutelats per l'Ajuntament amb la

certificació o les certificacions corresponents. Proposant tres trams com els següents: fins a 6.000€, de 6000€ a 12000€ i fins a 18000€. Els propietaris hauran d'adjuntar la documentació registral de l'esmentada finca i les seves dades fiscals de l'any en curs, perquè puguin ser objecte dels criteris d'adjudicació. Aquesta adjudicació estarà regida per criteris econòmics i patrimonials. S'afavoreix aquells propietaris amb una menor renda i patrimoni i que, per tant, tenen més dificultats per arranjar els seus immobles.

SEGON. Instar a que una vegada fet l'arranjament de l'habitatge, segons el projecte corresponent realitzat pel tècnic competent, l'Ajuntament llogui de manera coordinada amb els Serveis Socials i l'àrea de joventut el pis arranjat. En fixi el preu de lloguer mensual que oscil·larà entre allò pactat i/o establert pel lloguer social, segons cada cas concret i les característiques de l'habitatge, i sempre establint un preu màxim, que no podrà ser superat, de 220,00€ mensuals. Aquest preu només s'actualitzarà, si és el cas, anualment d'acord amb l'augment del cost de la vida.

TERCER. Instar a que un cop l'Ajuntament hagi recuperat la inversió realitzada en un habitatge a través del seu lloguer, aquest habitatge retorni a mans del seu propietari particular, en el benentès que la durada màxima d'aquest període transitori no hauria de ser superior a 7 anys, a comptar des del mateix mes de l'entrega de les claus en mà per al nou primer llogater. Si, d'acord amb el preu de lloguer social fixat per un immoble, l'Ajuntament no aconsegueix recuperar tota la inversió realitzada en el mateix abans del període màxim de cessió, s'entén que aquesta no es recuperarà.

QUART. Instar a que un cop el propietari recuperi l'habitatge rehabilitat hagi de mantenir les condicions de lloguer social fixades amb anterioritat per l'Ajuntament amb l'objectiu de promoure i exemplificar el dret a l'habitatge durant 10 anys. En el cas de canvi de propietat de l'immoble (venda, herència, etc.), ja sigui durant el primer període de tutela de l'Ajuntament o bé durant els següents 10 anys en què la propietat es compromet a mantenir el lloguer social, no es podran modificar els acords estipulats per contracte entre privat i institució.

CINQUÈ. L'Ajuntament, a través d'una comissió de treball creada a tal efecte entre d'altres funcions, decidirà la quantitat de pisos que pot rehabilitar cada any, establint , també, l'import de la partida pressupostària destinada a aquest fet al pressupost pel 2021 i següents.

SISÈ. Instar a que un propietari de finques només pugui accedir a un habitatge de la seva propietat per a cada sorteig anual, sorteig que es produiria si hi hagués molta demanda per la rehabilitació d'immobles. Existeix la possibilitat que aquesta opció es pugui ampliar en el futur per a qualsevol dels immobles de la ciutat, amb els edificis que tinguin les mateixes condicions constructives deficitàries.

SETÈ. Instar que els tècnics que restaurin els pisos de lloguer tinguin la seva seu a Balaguer i en defecte a la comarca de la Noguera. I en aquests tècnics no se'ls pugui adjudicar més de 2 pisos per any. Els seus honoraris per habitatge serà d'un màxim del 10% dels suposats 18.000€ esmerçats a cada pis. Aquests tècnics s'hauran d'inscriure en un llistat de tècnics locals per tal de poder anar a sorteig. Els constructors també hauran de ser locals i portar incorporats els seus propis industrials de cada ram. L'adjudicació es farà igual que una adjudicació normal d'Ajuntament, amb la seva baixa pertinent.

VUITÈ. Instar als llogaters aspirants a aquests habitatges vagin també a sorteig, exceptuant aquells casos traslladats directament per part dels serveis socials, que tindran sempre preferència. Els serveis socials supervisaran i ajudaran a les persones o famílies que entrin en els seus habitatges, per garantir les condicions de vida digna. En tot cas, tots els aspirants hauran de presentar la seva nòmina o document acreditatiu fefaent per tal de poder establir un preu just de lloguer.

A més, l'Ajuntament sempre habilitarà un dels pisos que tingui en cessió temporal per ampliar la oferta social de Pis d'Urgència.

NOVÈ. L'Ajuntament contribuirà a l'actuació sense demanar estipulació econòmica per la llicència d'obres, essent aquesta, doncs, bonificada. L'Ajuntament s'acollirà a les subvencions per part de la Generalitat que puguin complementar aquesta moció.

DESE. L'Ajuntament informarà a tots els vilatans, per canals propis o via contractació d'espais publicitaris, de la possibilitat d'accedir a aquesta subvenció i al lloguer que se'n deriva. Tots els residents al centre històric seran informats des de l'Ajuntament per mitjà de correu postal.

ONZÈ. La proposta continguda en aquesta moció s'ha de començar a implementar dins els primers sis mesos de 2021. En conseqüència, els pressupostos de 2021 comptaran amb una partida destinada als costos derivats del compliment d'aquesta moció.

DOTZÈ. Instar a crear una comissió d'estudi, seguiment i aplicació del programa, formada per un professional de l'Oficina tècnica, dos dels serveis socials, un representant de l'àrea de joventut i un representant de cada grup polític amb representació al consistori. Seran funcions d'aquesta comissió, a més de totes aquelles que li delegui l'Ajuntament en matèria d'habitatge, l'adjudicació de les subvencions a propietaris i dels pisos als llogaters, així com els contractes d'obres per a la rehabilitació dels habitatges. La comissió també vetllarà pel correcte desenvolupament del programa i mirarà de recollir informació per tal de poder disposar de dades tangibles sobre la problemàtica habitacional. Serà responsabilitat d'aquesta comissió el desenvolupament d'un estudi sobre la propietat dels pisos buits al centre històric, identificant tots aquells que són propietat de la banca.