



Ajuntament
Granollers

Pla local d'habitatge

Fase 1 i Fase 2. Document per exposició pública
Juny 2026

HABITATGE
URBANISME
ACTIVITATS



CRÈDITS

EQUIP REDACTOR



Josep-Manel Marí, jurista i analista de dades, director de l'equip
Sergi Fernández, polítòleg
Sara Huntingford, arquitecta
Ivan Riba, arquitecte
Albert Valls, analista de dades i polítòleg
Jordi Bacaria, economista
Francesc Rubio, lletrat urbanista

ENS DESTINATARI

Ajuntament de Granollers

Sergi Fernández, regidor d'Habitatge
Gemma Giménez, 2a tinent d'alcalde i regidora d'Urbanisme, Obres i Projectes, Comerç i Relacions amb les Empreses)
Isabel Llorente, regidora de Polítiques Socials i Persones Grans
Maria Villegas Rueda, regidora d'Igualtat de Gènere i LGBTI+
Marta Molins Paronella, directora d'Àrea de Territori i Sostenibilitat
Núria Maestro, directora de l'Àrea d'Educació i Cohesió
Montse Odena, directora dels Serveis d'Urbanisme, Activitats i Habitatge
Jordi Ponce Garcia, director de Serveis Socials i Acció Comunitària
Eva Godàs, directora d'Estratègia Corporativa i Comunicació
Sandra Murillo Perianes, cap oficina Local d'Habitatge. Granollers Promocions, SA.
Jaume Casacuberta, cap de Servei de Participació
Laia Papiol Bartolí, cap de Servei d'Igualtat i LGBTI+
Anna Sellarès, Projectes Estratègics

CONTRACTACIÓ I GESTIÓ

Gerència d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Edifici Llacuna.

Carrer Badajoz 49-51, 3a planta.

080005 Barcelona

Tel. 934 022.890

<https://www.diba.cat>

Ània Pluma Vilanova

Responsable de planificació i programació de polítiques locals d'habitatge



ÍNDEX

1.	INTRODUCCIÓ	6
1.1.	PER QUÈ UN PLA LOCAL D'HABITATGE.....	6
1.2.	ANTECEDENTS	7
1.3.	MARC LEGAL, NATURALES I CONTINGUT	13
1.3.1.	<i>Les competències dels Ajuntaments en matèria d'habitatge.....</i>	<i>13</i>
1.3.2.	<i>La normativa sectorial en matèria d'habitatge.....</i>	<i>13</i>
1.3.3.	<i>Normativa urbanística amb previsions en matèria d'habitatge.</i>	<i>15</i>
1.3.4.	<i>Règim legal dels Plans Locals de l'Habitatge.</i>	<i>15</i>
1.3.5.	<i>Facultats de l'Administració en matèria d'habitatge.</i>	<i>16</i>
1.3.6.	<i>La planificació en l'àmbit de l'habitatge</i>	<i>18</i>
1.4.	PROCÉS DE REDACCIÓ, TRAMITACIÓ I PARTICIPACIÓ.....	20
1.5.	VIGÈNCIA I REVISIÓ DEL PLA.....	23
2.	ANÀLISI	24
2.1.	MARC ESTRATÈGIC I TERRITORIAL AMB RELACIÓ A L'HABITATGE	24
2.1.1.	<i>Emmarcament territorial del municipi</i>	<i>24</i>
2.1.2.	<i>Planificació estratègica amb incidència en l'habitatge.....</i>	<i>37</i>
2.1.3.	<i>Planejament territorial i sectorial i Objectiu de Solidaritat Urbana</i>	<i>40</i>
2.2.	LES PERSONES	50
2.2.1.	<i>Estructura i dinàmica demogràfica residencial</i>	<i>50</i>
2.2.2.	<i>Estructura i dinàmica de les llars.....</i>	<i>64</i>
2.2.3.	<i>Estimació de població i llars</i>	<i>67</i>
2.2.4.	<i>Capacitat econòmica de la població i les llars</i>	<i>69</i>
2.2.5.	<i>Problemàtica d'accés i pagament de l'habitatge</i>	<i>83</i>
2.2.6.	<i>Estimació de necessitats.....</i>	<i>95</i>
2.3.	EL PARC D'HABITATGES	96
2.3.1.	<i>Característiques generals del teixit residencial</i>	<i>96</i>
2.3.2.	<i>La dinàmica de construcció i rehabilitació</i>	<i>101</i>
2.3.3.	<i>Ús del parc residencial.....</i>	<i>106</i>
2.3.4.	<i>Qualitat del parc residencial.....</i>	<i>116</i>
2.3.5.	<i>Estimació de necessitats de rehabilitació.....</i>	<i>125</i>
2.4.	EL MERCAT DE L'HABITATGE	132
2.4.1.	<i>El mercat d'habitatge de compravenda</i>	<i>132</i>
2.4.2.	<i>El mercat d'habitatge de lloguer</i>	<i>137</i>
2.5.	EL PLANEJAMENT URBANÍSTIC.....	145
2.5.1.	<i>Planejament urbanístic municipal</i>	<i>145</i>
2.5.2.	<i>Estat d'execució i potencial del sòl residencial</i>	<i>146</i>
2.5.3.	<i>Potencial i previsions de creixement residencial en l'escenari del PLH.....</i>	<i>148</i>
2.6.	ELS RECURSOS RESIDENCIALS	152
2.6.1.	<i>Habitatges i allotjaments destinats a polítiques socials</i>	<i>152</i>
2.6.2.	<i>Patrimoni públic de sòl i habitatge.....</i>	<i>155</i>
2.6.3.	<i>Altres recursos residencials</i>	<i>159</i>
2.7.	ORGANITZACIÓ I PRESSUPOST MUNICIPAL	161
2.7.1.	<i>Organigrama de la política d'habitatge</i>	<i>161</i>
2.7.2.	<i>Equips municipals implicats en la política d'habitatge.....</i>	<i>163</i>
2.7.3.	<i>Pressupost municipal destinat a l'habitatge</i>	<i>164</i>
2.8.	GOVERNANÇA I INICIATIVES DE LA POLÍTICA D'HABITATGE.....	170
2.8.1.	<i>Col·laboració amb altres agents.....</i>	<i>170</i>
2.8.2.	<i>Iniciatives municipals</i>	<i>171</i>

2.8.3.	<i>Iniciatives d'organismes supramunicipals</i>	175
2.8.4.	<i>Principals iniciatives d'altres agents externs</i>	180
3.	DIAGNOSI	182
3.1.	SITUACIÓ DE L'HABITATGE AL MUNICIPI	182
3.1.1.	<i>Punts clau relatius al paper del municipi en el context territorial residencial</i>	182
3.1.2.	<i>Punts clau relatius a les necessitats i problemàtiques de la població i les llars</i>	184
3.1.3.	<i>Punts clau relatius a l'estat, qualitat i ús del parc d'habitatge</i>	187
3.1.4.	<i>Punts clau relatius al mercat de l'habitatge</i>	188
3.1.5.	<i>Punts clau relatius al planejament urbanístic</i>	191
3.1.6.	<i>Punts clau relatius al parc d'habitatge destinat a polítiques socials i compliment de l'Objectiu de Solidaritat Urbana</i>	193
3.1.7.	<i>Punts clau relatius a la capacitat d'intervenció municipal</i>	193
3.1.8.	<i>Punts clau relatius a la governança i la participació</i>	194
3.2.	DAFO	195
3.2.1.	<i>Debilitats</i>	195
3.2.2.	<i>Fortaleses</i>	196
3.2.3.	<i>Amenaces</i>	196
3.2.4.	<i>Oportunitats</i>	197
3.3.	SÍNTESI DE LA SITUACIÓ DE L'HABITATGE AL MUNICIPI	198
4.	PLA D'ACCIÓ	200
4.1.	INTRODUCCIÓ AL PLA D'ACCIÓ	200
5.	OBJECTIUS I ESTRATÈGIES DEL PLH DE GRANOLLERS	201
5.1.	INTRODUCCIÓ METODOLÒGICA	201
5.2.	DEL DAFO AL CAME: LA TRANSFORMACIÓ ESTRATÈGICA	201
5.2.1.	<i>Corregir les debilitats</i>	201
5.2.2.	<i>Afrontar les amenaces</i>	202
5.2.3.	<i>Mantenir i potenciar les fortaleses</i>	202
5.2.4.	<i>Explorar les oportunitats</i>	202
5.3.	JUSTIFICACIÓ DELS OBJECTIUS, ESTRATÈGIES I ACTUACIONS DEL PLA	203
5.3.1.	<i>Objectiu 1. Incrementar el parc d'habitatge assequible</i>	203
5.3.2.	<i>Objectiu 2. L'habitatge com a eina d'inclusió i igualtat</i>	205
5.3.3.	<i>Objectiu 3. Millorar la qualitat del parc d'habitatges</i>	208
5.3.4.	<i>Objectiu 4. Enfortir la gestió pública de l'habitatge</i>	209
5.3.5.	<i>Conclusió global sobre la coherència del Pla Local d'Habitatge</i>	212
6.	LES ACTUACIONS	213
6.1.	INTRODUCCIÓ	213
6.2.	FITXES DE LES ACTUACIONS	215
6.3.	ANÀLISI DE LES TIPOLOGIES D'ACTUACIÓ I LA SEVA PRIORITZACIÓ	289
7.	CALENDARI	291
8.	PRESSUPOST I FINANÇAMENT	292
9.	NECESSITATS D'HABITATGE	295
10.	ASSOLIMENT DELS OBJECTIUS DE SOLIDARITAT URBANA I LLOGUER SOCIAL	298
11.	GESTIÓ, SEGUIMENT I AVALUACIÓ	302
11.1.	GESTIÓ	302
11.1.1.	<i>Equips i càrrecs referents</i>	302



11.1.2.	Coordinació del pla.....	302
11.1.3.	Responsables de l'execució del pla.....	302
11.1.4.	Altres equips municipals participants.....	303
11.1.5.	Altres administracions (suport supralocal):.....	303
11.1.6.	Agents externs.....	303
11.1.7.	Espais de coordinació	303
11.2.	SEGUIMENT I AVALUACIÓ	305
11.2.1.	Equips responsables del seguiment i avaluació.....	305
11.2.2.	Espais de coordinació	305
11.2.3.	Eines de seguiment i sistema d'indicadors	305
11.2.4.	Atenció específica a les actuacions tractores	306
12.	INFORME DEL PROCÉS DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA.....	307
12.1.	INTRODUCCIÓ	307
12.2.	RESULTAT DEL PROCÉS PARTICIPATIU	307
12.2.1.	Qüestionari sobre habitatge	307
12.2.2.	Primera sessió de participació ciutadana.....	308
12.2.3.	Segona sessió de participació ciutadana.....	310
12.2.4.	Participació del Govern i partits de l'oposició	314
12.3.	VALORACIÓ DE LES PROPOSTES SORGIDES DEL PROCÉS PARTICIPATIU I LA SEVA TRANSLACIÓ AL PLH.....	314
12.3.1.	Propostes sorgides de les sessions de participació ciutadana i del qüestionari.	314
12.3.2.	Propostes sorgides de la participació dels grups polítics.....	317
	ÍNDEX DE TAULES.....	321
	ÍNDEX D'IL·LUSTRACIONS (MAPES, PLÀNOLS, GRÀFICS I IMATGES)	324
	ANNEX RESULTATS DEL QÜESTIONARI DEL PROCÉS DE PARTICIPATIU	329

1. INTRODUCCIÓ

1.1. Per què un pla local d'habitatge

El pla local d'habitatge (PLH) és el document tècnic que, partint de l'anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge en un àmbit territorial determinat i de les condicions de context (socioeconòmiques, urbanístiques, d'organització municipal, etc.), defineix, per un període de sis anys, les estratègies i propostes a desenvolupar des del govern local amb l'objecte de fomentar l'assoliment del dret de la ciutadania a gaudir d'un habitatge digne en condicions assequibles.

La Diputació de Barcelona, en la seva tasca de suport als ens locals, ofereix un programa complet de cooperació en matèria d'habitatge, urbanisme, i activitats. Dins de l'àmbit del Disseny de polítiques locals d'habitatge s'ofereix suport, entre altres recursos, a la redacció de plans locals d'habitatge.

L'Ajuntament de Granollers tenia interès a disposar d'un instrument de planificació que orientés la seva política d'habitatge en els pròxims anys amb l'objectiu d'atendre adequadament les necessitats residencials de la seva població.

L'any 2024, l'Ajuntament de Granollers va sol·licitar a la Diputació el suport tècnic per a l'elaboració del Pla Local d'Habitatge 2026-2031. Granollers compta amb el Pla local d'habitatge que va caducar el 2023 i que ha esdevingut un instrument cabdal per a dirigir les polítiques i actuacions en matèria d'habitatge de manera coherent amb la diagnosi efectuada de la situació de l'habitatge a la ciutat.

Una vegada finalitzada la vigència d'aquest document, resulta necessari al consistori elaborar un nou Pla local que, a partir de l'avaluació del grau de compliment del PLH anterior, realitzi una nova diagnosi i, en el marc de l'escenari actual, estableixi les directrius, objectius generals i estratègies, així com la planificació de les actuacions per a incidir de manera positiva en els reptes de facilitar l'accés i el sosteniment de l'habitatge, l'increment de l'oferta d'habitatge assequible, i l'actualització i millora del parc residencial de la ciutat, entre altres.

Els principals reptes que es plantegen en matèria d'habitatge, que han d'encarar les polítiques municipals, són: l'emergència habitacional, l'envelliment i l'habitatge, l'increment del parc d'habitatge destinat a polítiques socials, la concertació de polítiques d'habitatge amb altres administracions, estratègies de col·laboració públicoprivada, i la rehabilitació energèticament eficient i socialment justa.

1.2. Antecedents

El **PLH 2018-2023** es va aprovar en sessió plenària de 26 de març de 2019 amb l'objectiu d'orientar les polítiques públiques en matèria d'habitatge a la ciutat.

Durant el període de desenvolupament del Pla es van produir diverses situacions de gran impacte que van alterar la prioritització de recursos i reorientat polítiques:

- D'una banda, la pandèmia provocada per la COVID-19, provocant una crisi econòmica, social i sanitària, que va suposar un desplegament important d'ajudes i recursos a les famílies en matèria d'habitatge:
 - Pla de mesures socioeconòmiques per fer front als efectes de la crisi de la COVID-19, impulsat per l'Ajuntament.
 - Real Decreto 853/2021, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación Transformación Resiliencia.
 - Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.
- D'altra banda, la crisi energètica derivada de la guerra d'Ucraïna.
- Finalment, el marc jurídic i jurisprudencial en matèria d'habitatge ha esdevingut extremadament complex, provocant una important inseguretat jurídica, a la vegada que s'aprova el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge (PTSH) a Catalunya.

Els **objectius i estratègies** del Pla eren els següents:

1. Facilitar l'accés i el sosteniment de l'habitatge.

- 1.1. Suport a l'accés a l'habitatge.
- 1.2. Suport al sosteniment de l'habitatge.
- 1.3. Gestió municipal del parc d'habitatge de gestió pública.
- 1.4. Increment del parc d'habitatge públic de lloguer.

2. Actualització i millora del parc d'habitatges.

- 2.1. Mobilització del parc d'habitatge desocupat.
- 2.2. Promoure la millora de la qualitat del parc d'habitatges.

3. Desenvolupar polítiques d'habitatge a la conurbació de Granollers.

- 3.1. Estructuració del marc de gestió.
- 3.2. Desplegament de polítiques conurbanes.

Font: PLH 2018-2023

El Pla d'actuacions va ser el següent:

1. Facilitar l'accés i el sosteniment de l'habitatge	
1.1. Suport a l'accés a l'habitatge: 1.1.1. Pisos d'emergència social 1.1.2. Oficina d'Habitatge de Granollers 1.1.3. Registre de sol·licitants HPO 1.1.4. Reallotjament a càrrec de grans tenidors 1.1.5. Servei assessorament jurídic sobre l'habitatge- SAJH 1.1.6. Allotjament per emergència d'habitatge 1.1.7. Subvencions municipals al lloguer per accés a l'habitatge	1.2. Suport al sosteniment de l'habitatge: 1.2.1. Subvencions municipals al lloguer per evitar la pèrdua de l'habitatge 1.2.2. Prestacions permanents pagament lloguer (Lloguer just)- Risc exclusió residencial 1.2.3. Comissió de seguiment del pla d'acció de suport als afectats per desnonaments 1.2.4. Prestacions econòmiques d'urgència especial PEUE 1.2.5. Servei intermediació de deutes sobre l'habitatge (SIDH) 1.2.6. Assistència al sosteniment de la llar (ajuts econòmics per evitar la pèrdua de l'habitatge) 1.2.7. Assistència contra la pobresa energètica (ajuts econòmics per evitar talls en els subministraments bàsics a l'habitatge) 1.2.8. Taula sobre la pobresa energètica
1.3. Gestió municipal del parc d'habitatge de gestió pública: 1.3.1. Borsa de lloguer Municipal (BLM) 1.3.2. Gestió parc d'habitatges municipals	1.4. Increment del parc d'habitatge públic de lloguer: 1.4.1. Construcció d'habitatges de protecció pública per lloguer 1.4.2. Adquisició de nous habitatges municipals
2. Actualització i millora del parc d'habitatges.	
2.1. Mobilització del parc d'habitatge desocupat: 2.1.1. Elaboració d'un estudi específic sobre l'habitatge desocupat a Granollers 2.1.2. Ajuts municipals captació habitatges BLM 2.1.3. Detecció d'habitatges desocupats	2.2. Promoure la millora de la qualitat del parc d'habitatges: 2.2.1. Programa Arranjaments 2.2.2. Ajuts per a la millora de l'accessibilitat en els edificis d'habitatges i locals 2.2.3. Ajuts per a la millora de l'eficiència energètica dels habitatges 2.2.4. Oficina de suport a les comunitats de veïns 2.2.5. Estudi energètic parc habitatges AHC a Granollers, i mesures a desenvolupar 2.2.6. Auditories energètiques en habitatges 2.2.7. Ajuts per a la rehabilitació de façanes i mitgeres en edificis
3. Desenvolupar polítiques d'habitatge a la conurbació de Granollers.	
3.1. Estructuració del marc de gestió: 3.1.1. Taula de Coordinació de l'Habitatge 3.1.2. Taula de participació d'habitatge	3.2. Desplegament de polítiques conurbanes: 3.2.1. Observatori de l'Habitatge 3.2.2. Serveis de la conurbació

Font: PLH 2018-2023

Segons dades facilitades per l'ajuntament, **les accions i conclusions que s'han concretat en relació amb el PLH són:**

1. Principals actuacions dutes a terme per facilitar l'accés i el sosteniment de l'habitatge:

- El desenvolupament dels objectius de les polítiques públiques d'habitatge s'ha gestionat principalment a través de l'empresa pública **Granollers Promocións, SA** a través de l'atorgament de subvencions.

Resum de subvencions gestionades 2018-2024	Total 2018-2024	% Impacte	
Import subvencions atorgades	11.437.203,75 €		
Unitats familiars/convivència beneficiàries	26.880	102,21 %	Llars
Habitatges beneficiaris	11.357	43,19 %	Habitatges

Import acumulat corresponent a: Ajudes municipals per accés a lloguer, prestacions de pagament del lloguer a famílies en risc d'exclusió social, prestacions econòmiques d'urgència especial, per ajudes per a la captació d'habitatges a la borsa municipal, ajudes per millorar l'accessibilitat dels edificis, i ajudes millora eficiència energètica dels edificis residencials.

Font: Ajuntament de Granollers.

- **Urgència habitacional.** A través de la Mesa d'Emergència s'ofereix allotjament d'urgència en situacions de precarietat a persones i famílies susceptibles de rebre una assistència de seguiment i de millora.

	Total	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Nr d'unitats familiars allotjades	223	21	27	26	33	39	39	38
Nr persones	792	77	98	99	115	138	135	130
Nr de contractes assistencials	223	21	27	26	33	39	39	38

Font: Ajuntament de Granollers.

- **Creació d'un registre únic de sol·licitants d'HPO:**

	Total	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Nombre de sol·licituds i expedients tramitats (familiars/unitat de convivència)	5.198	333	359	349	599	568	1410	1580
Taxa de sol·licituds inscrites (inscrites/total * 100)	78 %	68 %	68 %	60 %	72 %	88 %	93 %	97 %

Font: Ajuntament de Granollers.

- **Gestió de subvencions per al pagament del lloguer per a famílies en risc d'exclusió residencial amb fons de l'AHC:**

	Total	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Nombre d'expedients tramitats	5.760	709	744	719	682	1132	762	1012
Subvencions atorgades	3.516	478	345	381	442	545	566	759
Import atorgat	7.768.468,28 €	968.820,20€	691.722,53€	752.277,66€	923.607,17€	1.353.414,98€	1.258.504,74€	1.820.121,00€

Font: Ajuntament de Granollers.

- Prestacions econòmiques atorgades d'especial urgència:**

	Total	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Nombre de peticions gestionades (unitats familiars/conviència)	231	10	19	40	42	36	45	39
Expedients favorables PEUE	131	6	12	19	21	18	28	27
Import atorgat PEUE	345.645,15 €	16.936,29 €	30.126,66 €	38.998,62 €	65.027,05 €	54.169,40 €	75.890,84 €	64.496,29 €

Font: Ajuntament de Granollers.

- Assistència contra la pobresa energètica:**

	Total	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Llistat companyies gestionades	26914	7429	5957	4006	3356	983	1966	3217
Informes emesos per evitar tall subministraments	1594	136	146	126	114	217	276	579
Persones beneficiàries d'evitar el tall	4185	243	266	399	352	640	759	1526
Informes complementaris bo social elèctric	1258	132	133	105	92	198	207	391

Font: Ajuntament de Granollers.

- Ajudes per a la millora accessibilitat i rehabilitació d'elements comuns d'edificis residencials:**

	Total	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Nr expedients	193	109			47			37
Nr Beneficiaris	87	50			24			13
Import atorgat	700.785,69 €	274.553,35			279.727,62			146.504,72 €

Font: Ajuntament de Granollers.

- Oficina de Rehabilitació Energètica:**

L'Oficina de Rehabilitació Energètica de Granollers va iniciar els seus serveis l'any 2022, en virtut del conveni signat amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya l'any anterior.

2. Parc d'habitatges de gestió pública.

- Borsa de lloguer municipal per posar al mercat habitatges buits:**

	To- tal	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Contractes signats	121	34	25	10	13	17	10	12
Preu mitjà del lloguer		465,65 €	514,40 €	542,13 €	535,86 €	519,55 €	544,76 €	590,82
Preu mitjà de mercat		628,19 €	653,29 €	660,72 €	669,81 €	712,18 €	744,63 €	
Persones allotjades	264	69	46	24	35	44	21	25
Taxa emancipació juvenil % Contractes Joves		44 %	32 %	50 %	25 %	24 %	40 %	50 %
Contractes vius/gestió		105	107	102	98	92	82	80

Font: Ajuntament de Granollers

- Gestió del parc d'habitatges públics:**

	Total	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
GPSA	29	21	23	24	27	28	29	29
AJUNTAMENT	3	2	2	2	2	2	3	3
Cessió	11	0	0	10	10	10	10	11
Total	43	23	25	36	39	40	42	43

Font: Ajuntament de Granollers

- Adquisició de nous habitatges i promoció d'habitatges de protecció pública en règim de lloguer:**

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Nombre d'habitatges adquirits/any	23	2	1	3	1	2	

	Total	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Nombre d'habitatges construïts promoció pròpia	17		—	—	—			17
Nombre habitatges construït mitjançant dret superfície	86		—	—	—		29	57

Font: Ajuntament de Granollers

3. Desenvolupament de polítiques d'habitatge a Granollers

- Taula sobre pobresa energètica.
- Oficina de suport a les Comunitats de veïns.
- Observatori municipal de l'habitatge.
- Estudi energètic del parc d'habitatges de l'AHC a Granollers.
- Participació en taules d'habitatge al Consell Comarcal del Vallès Oriental, a la Diputació de Barcelona i a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Conclusions del desenvolupament del PLH 2018-2023

Durant el període 2018- 2023, les polítiques públiques d'habitatge a Granollers han pogut donar continuïtat i impulsar els objectius previstos en el Pla:

- Facilitant l'accés a l'habitatge per a col·lectius més vulnerables.
- Desenvolupant sectors urbanístics per a crear nou habitatge, alhora que construint o generant parc públic d'habitatge protegit.
- Cercant fórmules per impulsar la incorporació al mercat dels habitatges buits.
- Impulsant, a través de subvencions i del reforç de l'oficina d'habitatge, la rehabilitació del parc d'habitatge en matèria d'accessibilitat i eficiència energètica.

Les **polítiques d'habitatge que s'establiran en el nou Pla Local** han de considerar en tot cas:

- La continuïtat de la crisi social i econòmica i, per tant, la situació de persones vulnerables i amb risc d'exclusió residencial.
- Cal fer front a l'increment del preu de l'habitatge.
- Cal insistir en la revisió del parc d'habitatge antic i promoure'n la renovació.
- Cal crear més habitatge públic en règim de lloguer per garantir l'accés a l'habitatge a les persones vulnerables, joves i gent gran com a prioritats.
- Cal impulsar polítiques d'habitatge coordinades amb els municipis de la comarca i aprofitar els ajuts i suport de les administracions supralocals.
- Cal reforçar la capacitat tècnica i de gestió de l'administració en matèria d'habitatge.

1.3. Marc legal, naturalesa i contingut

Hi ha un gran nombre de normes autonòmiques, estatals i comunitàries que aborden directament, o de forma tangencial, el dret a l'habitatge. A continuació, farem una referència, no exhaustiva, a les normes d'aplicació més importants i al règim legal aplicable.

1.3.1. Les competències dels Ajuntaments en matèria d'habitatge.

L'Estatut d'Autonomia de Catalunya estableix a l'article 84.2 que els governs locals tenen competències pròpies sobre la planificació, la programació i la gestió de l'habitatge públic, i la participació en la planificació en sòl municipal de l'habitatge de protecció oficial. Així mateix, aquest article estableix també altres competències connexes que afecten el dret a l'habitatge, com l'ordenació i la gestió del territori, l'urbanisme, el desenvolupament sostenible, o la prestació dels serveis d'atenció a les persones.

La Constitució espanyola (CE), reconeix a l'article 47 el dret a un habitatge digne i adequat i estableix el deure dels poders públics de promoure les condicions necessàries i les normes pertinents per a fer efectiu aquest dret, regulant la utilització del sòl d'acord amb l'interès general per impedir l'especulació, participant la comunitat en les plusvàlues que generi l'acció urbanística dels ens públics. L'art. 33 reconeix el dret de propietat, que ha de delimitar el seu contingut, d'acord amb la seva funció social, i d'acord amb les lleis. L'art. 128 subordina tota la riquesa del país, sigui quina sigui la seva titularitat, a l'interès general.

El dret a l'habitatge és reconegut també a diversos tractats internacionals ratificats per l'Estat espanyol, com a l'article 25 de la Declaració Universal dels Drets Humans del 1948, i a l'article 11 del Pacte internacional de drets econòmics, socials i culturals del 1966.

En aquest sentit, la Sentència núm. 79/2024, de 21 de maig, del Tribunal Constitucional, constitueix un canvi important, en reconèixer l'existència d'un dret a l'habitatge, atesos els compromisos internacionals d'Espanya en matèria de drets humans, i atès el reconeixement també a diversos estatuts d'autonomia, com ara el de Catalunya.

Per la seva banda, l'article 25.2.a) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local (LRBRL) enumera, entre les competències pròpies del Municipi, la promoció i gestió de l'habitatge de protecció pública, amb criteris de sostenibilitat financera, i la conservació i rehabilitació de l'edificació. En aquest sentit, també es pronuncia l'article 66.3.d) del Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya (TRLMRLC), el qual enumera, entre les competències pròpies del Municipi, la promoció i la gestió d'habitatges.

1.3.2. La normativa sectorial en matèria d'habitatge.

A Catalunya, les normes sectorials principals en matèria d'habitatge són les següents:

- Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge (LDH).
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.
- 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.

- 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.
- Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.
- Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- Llei 19/2020, de 30 de desembre, d'igualtat de tracte i no discriminació. (art.14 Habitatge).
- Llei 1/2022, del 3 de març, de modificació de la Llei 18/2007, la Llei 24/2015 i la Llei 4/2016 per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge.
- Decret Llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic.
- Decret 408/2024, de 22 d'octubre de 2024, pel qual s'aprova el **Pla territorial sectorial d'habitatge** i es desenvolupa l'objectiu de solidaritat urbana que preveu la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Decret Llei 1/2025, de 28 de gener, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes.
- Decret Llei 2/2025, de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme i les seves afectacions pels ens locals.
- Llei 11/2025, de 29 de desembre, de mesures en matèria d'habitatge i urbanisme.
- En matèria d'habitatge ha estat freqüent que diverses normes autonòmiques hagin estat anul·lades parcialment pel Tribunal Constitucional. Farem referència per exemple a la Sentència de 28 de gener de 2021 del Tribunal Constitucional per la qual es declaraven inconstitucionals i nuls diversos articles del Decret-Llei 17/2019. Concretament s'anul·laven els següents preceptes: art. 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.7, 2.10, 2.11 (incís "*sin perjuicio del supuesto a que hace referencia el artículo 42.6*"), 2.12, 4.2, 4.5 (incís "*y del apartado 2 de la disposición adicional primera*"), 5.5, 5.6, 5.7, 6.3 y 6.6 i la disposició transitòria primera.
- També el Tribunal Constitucional va declarar inconstitucional, en data 10 de març de 2021, part de la Llei 11/2020, de 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge.
- Igualment, el Tribunal Constitucional ha declarat parcialment inconstitucional, l'octubre de 2024, la Llei del Parlament de Catalunya 1/2022, de 3 de març, de modificació de la Llei 18/2007, la Llei 24/2015 i la Llei 4/2016, per afrontar l'emergència a l'àmbit de l'habitatge.

En l'àmbit estatal la norma principal en matèria d'habitatge des del vessant administratiu és:

- **Llei 12/2023, de 24 de maig, per al dret a l'habitatge.**
- Respecte d'aquesta norma el Tribunal Constitucional per sentència núm. 79/2024, de 21 de maig, rebutja la inconstitucionalitat de la Llei estatal 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge (si bé anul·la l'art. 16, la DT1ª, l'apartat tercer de l'art. 27, un paràgraf de l'art. 27. 1 i una frase de l'art. 19.3. **A la sentència realitza un canvi radical sobre els art. 47 i 149.1.1 de la CE, i recordant els compromisos internacionals d'Espanya en matèria de drets humans, confirma l'existència d'un dret a l'habitatge com a dret constitucional, reconegut també a diversos estatuts d'autonomia (com ara el de Catalunya).**
- Llei 15/2022, de 12 de juliol, integral per a la igualtat de tracte i la no discriminació (art. 20, habitatge).

1.3.3. Normativa urbanística amb previsions en matèria d'habitatge.

Des del punt de vista urbanístic són d'aplicació:

- Decret legislatiu 1/2010, d'1 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (TRLUC).
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el seu Reglament (RLUC).
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (RPLU).
- Decret 80/2009, de 19 de maig pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de real·lotjament en àmbits urbanístics.

Pel que fa a la **normativa estatal**, cal fer referència principalment al Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana.

1.3.4. Règim legal dels Plans Locals de l'Habitatge.

Pel que fa a la planificació en matèria d'habitatge, l'article 69.4 del RLUC fa referència al PLH, equiparant-lo a la memòria social que ha d'integrar els instruments de planejament urbanístic. Efectivament, d'acord amb la normativa urbanística, el planejament urbanístic ha d'incorporar una memòria social amb les previsions corresponents en matèria d'habitatge.

L'article 11 de la LDH fa referència als Plans Locals de l'Habitatge (PLH) com un instrument de planificació i programació d'habitatge, dins el marc del desenvolupament de les competències municipals, per dissenyar i desenvolupar polítiques i actuacions en matèria d'habitatge.

A l'art. 14 defineix els PLH com els instruments que determinen les propostes i compromisos municipals en política d'habitatge i constitueixen la proposta marc per a concertar

polítiques d'habitatge amb l'administració de la Generalitat. Concretament aquest article estableix que han de contenir:

- L'anàlisi i la diagnosi de la situació de l'habitatge al municipi.
- Els objectius, els programes i les estratègies d'actuació.
- L'avaluació economicofinancera de les actuacions.

Els PLH tenen una vigència de sis anys, sens perjudici que es pugui ampliar l'anàlisi i plantejar actuacions amb un termini més llarg. Un cop transcorreguts els sis anys, el pla s'ha de revisar.

Pel que fa al procediment de tramitació del PLH, d'acord amb l'art. 14.10 de la LDH, aquest s'ha d'ajustar al que estableix la legislació de règim local respecte al règim de funcionament i d'adopció d'acords. La tramitació ha d'incloure un període d'exposició pública i mecanismes de participació ciutadana, i correspon al Ple de l'Ajuntament la seva aprovació.

Per concertar polítiques d'habitatge amb el Govern, l'ajuntament ha de comunicar l'acord d'aprovació del pla local d'habitatge al departament competent en matèria d'habitatge de la Generalitat i li ha de trametre un exemplar. Aquest departament pot requerir l'Ajuntament perquè amplii la documentació aportada o que modifiqui el PLH per motius de legalitat, de disponibilitat pressupostària o de protecció d'interessos supralocals.

1.3.5. Facultats de l'Administració en matèria d'habitatge.

Per concloure, farem una breu referència a les diferents facultats que gaudeix l'Administració per intervenir en matèria d'habitatge.

1. Facultats urbanístiques de previsió i promoció de sòl per destinar-lo a habitatge.

- El planejament urbanístic, en coherència amb la planificació i programació en matèria d'habitatge, ha de qualificar sòl adequat i suficient per a l'ús d'habitatge destinat al domicili habitual de la població resident (art. 16 LDH).
- D'acord amb el nou redactat de l'art. 57.3 del TRLUC, els plans d'ordenació urbanística municipal i les seves modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública prou sòl per al compliment dels objectius definits a la memòria social, que com a mínim, ha de complir els percentatges de sostre que es qualifiqui per a ús residencial **de nova implantació**, destinats a venda, lloguer o altres formes de cessió d'ús, següent:
 - a) El sòl corresponent al 40 % del sostre en actuacions de transformació urbanística del sòl urbanitzable.
 - b) El sòl corresponent al 30 % del sostre en les actuacions que es realitzin en el sòl urbà no consolidat.
- D'acord amb l'art. 18 del Decret 408/2024, de 22 d'octubre, pel qual s'aprova el Pla territorial sectorial d'habitatge i es desenvolupa l'objectiu de solidaritat urbana que

preveu la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, la determinació dels **estàndards de reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública en els municipis inclosos en les àrees de demanda residencial forta i acreditada** és la següent:

a) A les àrees del tipus 1, el sòl corresponent al 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. La meitat, com a mínim, d'aquestes reserves s'ha de destinar específicament al règim d'arrendament.

b) A la resta d'àrees, són exigibles els estàndards de reserva mínima d'acord amb el règim general del Text refós de la Llei d'urbanisme, llevat que es tracti d'un municipi comprès a l'Àrea Metropolitana de Barcelona, supòsit en què són exigibles els estàndards de reserva mínima d'acord amb el règim especial de la disposició addicional sisena del Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

- Per la seva banda, l'art. 17 LDH estableix que el planejament urbanístic ha de qualificar urbanísticament com habitatge de protecció oficial en els percentatges de sostre establert a la legislació urbanística, el planejament territorial i la memòria social.
- El planejament urbanístic pot preveure equipaments comunitaris per allotjament dotacional (art. 18 LDH). També es pot obtenir aquest sòl per expropiació o cessió onerosa acordada amb la propietat.

2. Facultats pel que fa a la qualitat del parc immobiliari.

- L'Administració ha de vetllar per la qualitat dels habitatges, que han de reunir els estàndards de seguretat, salubritat, sostenibilitat, accessibilitat, habitabilitat i qualitat. Habitualment farà aquest control mitjançant les llicències o comunicacions d'obres, les cèdules d'habitabilitat, la inspecció tècnica d'edificis o mitjançant ordres d'execució de conservació a la propietat de les finques.
- L'Administració pot expropiar finques per aconseguir que es compleixi el deure de conservació i rehabilitació (art. 32 LDH). L'expropiació pot ser definitiva o temporal.
- L'Administració pot declarar inhabitable un habitatge en cas de perill per la seguretat o la salut de les persones (art. 33 LDH). També pot promoure, d'acord amb la legislació urbanística, la declaració de ruïna i l'enderroc dels immobles.

3. Facultats contra la utilització anòmla dels habitatges.

- L'Administració pot declarar la utilització anòmla dels habitatges en cas d'habitatges buits, infrahabitatge, sobreocupació, etc. (art. 41 LDH). Pot incoar el corresponent expedient i adoptar les mesures adients a cada cas d'acord amb les normes, com la imposició de multes coercitives o la tramitació d'expedients sancionadors.

4. Facultats de protecció pública de l'habitatge.

- L'Administració ha de promoure la construcció d'habitatges de protecció oficial.
- L'Administració ha d'intervenir en la mediació social del lloguer d'habitatges, fomentant que surtin els habitatges al mercat de lloguer (art. 69 LDH).
- L'Administració també disposa d'altres mecanismes per intervenir en el mercat de l'habitatge, com els habitatges d'inserció, de propietat compartida, els ajuts al lloguer, etc.
- Per fer efectiu el dret a l'habitatge a tot el territori de Catalunya, els municipis inclosos en àrees declarades pel Pla territorial sectorial d'habitatge com àmbits de demanda residencial fort i acreditada han de disposar en el termini de p anys d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15 % respecte del total d'habitatges principals existents (art. 73 LDH). Pot fer-ho per compra, per exercici dels drets d'adquisició preferent d'opció o retracte (art. 87 a 91 LDH).

1.3.6. La planificació en l'àmbit de l'habitatge

L'abril del 2026, el Ministerio de Vivienda y Agenda urbana va provar el Pla Estatal d'Habitatge 2026-2030. El Pla persegueix cinc objectius estratègics per incidir de manera estructural en el mercat de l'habitatge:

1. Més habitatge públic, protegit i assequible.
2. Millor habitatge: rehabilitació sota criteris d'eficiència i accessibilitat.
3. Avançar l'edat d'emancipació de les persones joves.
4. Reduir la taxa d'esforç per pagar un habitatge.
5. Revertir les zones tensionades i prestar una atenció especial al món rural.

Per assolir aquests objectius, el PEV inclou 10 mesures destacades en tres àmbits concrets d'actuació: més construcció per impulsar l'edificació i l'adquisició d'habitatges; més rehabilitació per mobilitzar l'habitatge buit i dignificar els habitatges; i més protecció per no deixar ningú enrere i garantir el dret per sobre del negoci.

- Àmbit de la construcció:
 - Impuls a la construcció de nous habitatges.
 - Industrialització del sector de l'habitatge.
 - Mesures per revertir les zones de mercat tensionat.
 - Ajuts per accelerar l'ampliació del parc públic.
- Àmbit de la rehabilitació:
 - Ajuts per a obres de millora.
 - Ajuts addicionals per a rehabilitacions en nuclis històrics.
 - Impuls a la mobilització d'habitatge buit.



- Àmbit de la protecció:
 - Ajuts per a l'emancipació de joves.
 - Ajuts per a víctimes de violència masclista.
 - Ajuts a persones i col·lectius vulnerables.

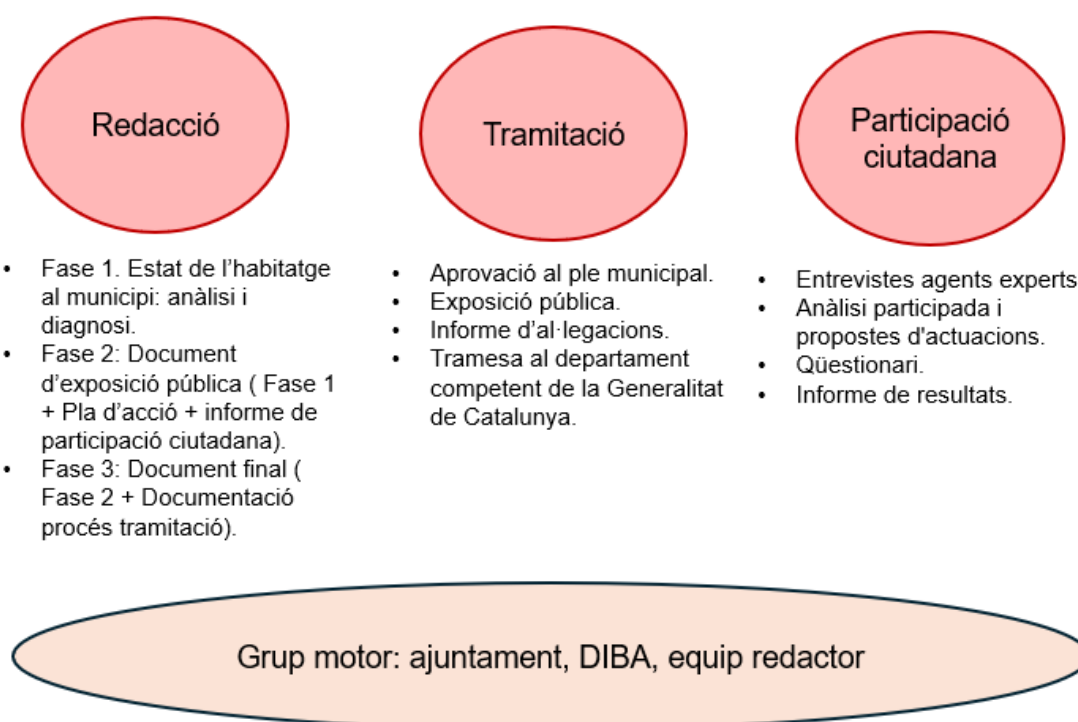
El Pla preveu mobilitzar una inversió de 7.000 milions d'euros en 5 anys i estableix un model de corresponsabilitat pel qual el Govern d'Espanya aporta el 60% i les comunitats autònomes el 40% restant. Almenys un 40% d'aquests fons es dedicarà a la construcció i adquisició d'habitatges, un 30% a la rehabilitació del parc d'habitatge ja existent i el 30% restant a garantir la protecció dels col·lectius i territoris que més ho necessiten.

1.4. Procés de redacció, tramitació i participació

D'acord amb la **Guia metodològica per a la redacció de plans locals d'habitatge**. DIBA (2025), la redacció del PLH es desenvolupa en diferents fases:

- L'estat de l'habitatge al municipi: anàlisi i diagnosi, que inclou la coordinació i el desenvolupament dels treballs d'anàlisi i diagnosi, i la participació en els processos de participació ciutadana.
- El pla d'acció: objectius, estratègies i propostes, que inclou la coordinació i el desenvolupament dels objectius, estratègies i proposta del pla, i la participació en els processos de participació ciutadana.
- Tramitació, que inclou el període d'exposició pública del document resultant de la fase 2 i la resposta a les al·legacions, i el tràmit d'aprovació davant la Generalitat de Catalunya.

Il·lustració 1 Procés de redacció, tramitació i participació



Font: Guia metodològica per a la redacció de plans locals d'habitatge. DIBA (2025)

Per la redacció de les Fases 1 i 2, l'equip redactor ha comptat amb la **col·laboració** dels diversos departaments i tècnics de l'Ajuntament de Granollers, així com reunions amb l'Equip de Govern i Oposició.

Pel que fa a la **participació ciutadana**, s'han dut a terme tallers de participació de la ciutadania i professionals del sector, així com un qüestionari obert a la ciutadania, que va estar disponible en línia entre el 8 de juny al 25 de juliol del 2025. La participació també va consistir a entrevistar agents experts. Les persones entrevistades van ser:

- Xosé D. Lombau – Sindicat d'Habitatge Confederat de Granollers.
- Josep Lluís Sala – CATEB.
- Meritxell Cruz – COAC.
- Amaia Belastegui; Eva Vallcorba, Calos López, Juliane Helch El Cairó – Sostre Cívic Habitatge cooperatiu.
- Miguel Ángel Vicente – Cambra de la Propietat Urbana de Sabadell i Comarca
- Nati Bautista – Creu Roja Granollers.
- Xavier Quincoces – Fundació el Xiprer.

Finalment, cal remarcar que aquest Pla Local d'Habitatge té present en la seva metodologia els **Objectius de Desenvolupament Sostenible (ODS)**. Els ODS són disset objectius de caràcter ambiental, social i econòmic, els quals pretenen ser un instrument global per implementar l'Agenda 2030 pel Desenvolupament Sostenible aprovada per les Nacions Unides. En especial, aquest document té en compte l'Objectiu 11. Aconseguir que les ciutats i els assentaments humans siguin inclusius, segurs, resilents i sostenibles.

Aquest objectiu pretén situar les ciutats al centre del desenvolupament sostenible en un món cada vegada més urbanitzat. Tenint en compte que les ciutats han d'esdevenir capdavanteres en la generació de sistemes humans perdurables i de qualitat i han de garantir la seguretat i els mínims d'una vida digna per a tota la ciutadania: un habitatge en condicions assequibles, els serveis bàsics, l'educació i la sanitat, però també la mobilitat (amb una bona planificació), espais verds de qualitat i una vida comunitària activa. I que, alhora, els centres urbans han de planificar el seu desenvolupament d'una forma sostenible i participativa, vetllant per la protecció del patrimoni cultural i natural, assegurant la integració territorial i aportant respostes integrals i resilents als riscos derivats del canvi climàtic i altres possibles desastres o crisis. Inclou els objectius amb els quals s'aborda la redacció d'un pla d'habitatge i quines són les grans voluntats a les quals es vol donar resposta.

Com s'ha esmentat anteriorment, el procés de redacció d'un Pla Local d'Habitatge (PLH) s'estructura en tres fases principals que condueixen des de l'estudi de la realitat fins a l'aprovació del document definitiu.

Aquest document inclou les Fases 1 i 2 de la redacció del PLH:

- **Fase 1. Estat de l'habitatge al municipi: anàlisi i diagnosi:** aquesta etapa inicial consisteix a elaborar un retrat detallat de la situació actual de l'habitatge al municipi per identificar-ne els punts clau, les mancances i les oportunitats.
- **Fase 2. Document per l'exposició pública:** en aquesta fase es prepara el document que se sotmetrà a la revisió de la ciutadania. Inclou tot el contingut de l'anàlisi i la diagnosi, el **pla d'acció** amb les actuacions previstes, i annexos com l'**informe del procés de participació ciutadana**.

Resta per completar la Fase 3. Document final, la versió definitiva del pla, que integra el contingut de les fases 1 i 2. A més, incorpora la **documentació vinculada al procés**



de tramitació (com les actes d'aprovació i informes d'al·legacions) i l'**eina de seguiment** per avaluar l'execució del pla durant la seva vigència.

Així mateix, la tasca de l'equip redactor també inclou l'elaboració d'un document de síntesi per tal de presentar el PLH de manera resumida, i la preparació d'un gestor de projectes, que permet el seguiment i avaluació de les actuacions incloses en el PLH.

1.5. Vigència i revisió del pla

D'acord amb el que s'estableix a la Llei del dret a l'Habitatge, Llei 18/2007, els plans locals d'habitatge tenen una vigència de sis anys, tot i que es preveu que es pugui ampliar l'anàlisi i plantejar actuacions amb un termini més llarg.

Pel que fa als motius que poden justificar la seva revisió, poden ser: una modificació significativa de lleis; l'aprovació d'un nou planejament amb importants implicacions en la capacitat de generació d'habitatge protegit i allotjaments dotacionals; un desajust molt significatiu entre el que es preveu al pla i allò que s'ha pogut desenvolupar; o un canvi en l'orientació de les polítiques d'habitatge que es volen impulsar que dificulti el desplegament del pla aprovat.

2. ANÀLISI

2.1. Marc estratègic i territorial amb relació a l'habitatge

En aquest capítol s'analitzen tant les característiques territorials del municipi, com el seu paper en el context territorial, l'estructura urbana i d'assentaments que pot condicionar les polítiques d'habitatge necessàries.

2.1.1. Emmarcament territorial del municipi

Situació del municipi en el seu entorn territorial

Granollers, amb una població de 63.897 habitants l'any 2024 i una extensió de 14,87 km², se situa al sud de la comarca del Vallès Oriental, província de Barcelona. Limita al Nord amb Canovelles i Les Franqueses del Vallès; al sud amb Montmeló, Montornès del Vallès i Vilanova del Vallès; a l'est també la Roca del Vallès i a l'oest amb Lliçà d'Amunt, Lliçà de Vall i Parets del Vallès.

Característiques del territori municipal

Granollers està situat a la Depressió Prelitoral, en concret a la plana del Vallès i és creuat de nord a sud pel riu Congost. En aquesta plana, dins del territori de Granollers, les alçades topogràfiques van des dels 89 m de la llera del Congost al sud del municipi fins als 226 m de Can Marçal a la Serra de Ponent.

En resum, el relleu del municipi està conformat per dues serres paral·leles separades per la vall del riu Congost. Tant aquestes dues serres, anomenades de Llevant i de Ponent, com el riu, discorren de nord a sud (vegeu plànol 1.1.2).

El model d'assentament de la població és molt compacte. Aquest municipi només té un nucli i forma conurbació amb Canovelles, Les Franqueses del Vallès i la Roca del Vallès.

Es distingeixen tres tipologies de vies de comunicació en funció del seu àmbit d'influència (vegeu plànol 1.1.1):

- Xarxa viària d'abast metropolità: C-17 i AP-7.
- Xarxa viària d'abast comarcal: C-251, C-1415, BV-1432 i BP-5002.
- Xarxa viària local.

Els altres elements de comunicació que transcorren pel territori són: la línia de Rodalies Renfe que travessa el municipi de Nord a Sud (estació Granollers Centre) i, en la conurbació, es troba l'estació de les Franqueses – Granollers Nord, que s'ubica en el municipi de les Franqueses del Vallès.

- Línia R2 : Castelldefels – Granollers Centre.
- Línia R2 Nord : Aeroport – Maçanet-Massanes
- Línia R8 : Martorell Central – Granollers Centre.
- Línia R3: Barcelona – Vic / Puigcerdà.

Sistema territorial

Granollers exerceix un potent rol de centralitat i capitalitat en diferents àmbits, atraient la població dels municipis de la comarca, i fins i tot fora d'ella. Aquest potencial de centralitat es veu reforçat per la població dels municipis que formen el continu urbà, i que acaba actuant com a únic sistema. Els principals àmbits on demostra aquesta centralitat intramunicipals són:

- Centralitat comercial / Centralitat de mercat

Segons el POUM, l'àmbit comercial ha estat el factor més important per a definir la centralitat comarcal, a causa de la llarga tradició comercial de la comarca. La indústria i el comerç eren i són els seus eixos vertebradors. Granollers es troba al centre d'un dels corredors industrials més importants de Catalunya entre Barcelona i França conformant un espai de pas important a la comarca.

Segons els resultats de les diverses enquestes realitzades dins del PMU, el 40% de les persones que compren a Granollers viuen a altres municipis, i la majoria d'aquests (més del 80%) provenen de municipis de la resta de la comarca.

- Centralitat Sanitària

La comarca del Vallès Oriental disposa de 6 centres de titularitat privada que corresponen a centres de residència i 4 centres de titularitat pública, dels quals 2 es localitzen a Granollers.

Cal destacar l'Hospital General de Granollers, que té un abast comarcal i esdevé una de les principals destinacions de la població de fora del municipi. La seva situació a l'entrada de la carretera de Girona li confereix una elevada accessibilitat en vehicle privat per als usuaris de fora de la ciutat.

- Centralitat de transports

Granollers és el principal node de transport de la xarxa pública de la capital comarcal gràcies a la seva ubicació cèntrica al Vallès Oriental i a la seva alta concentració de població, a més d'acollir les seus dels organismes comarcals. Com s'ha esmentat, el seu rol com a centre de comunicacions viàries és evident amb el pas de l'autopista AP-7 i carreteres que connecten Barcelona-Puigcerdà, Barcelona-Girona, Mataró-Caldes de Montbui, Granollers-Masnou, així com les carreteres de Lliçà d'Amunt, Canovelles, Montmeló i Mataró-Granollers. A més, hi passen dues línies de ferrocarril: Girona-Portbou i Vic-Puigcerdà.

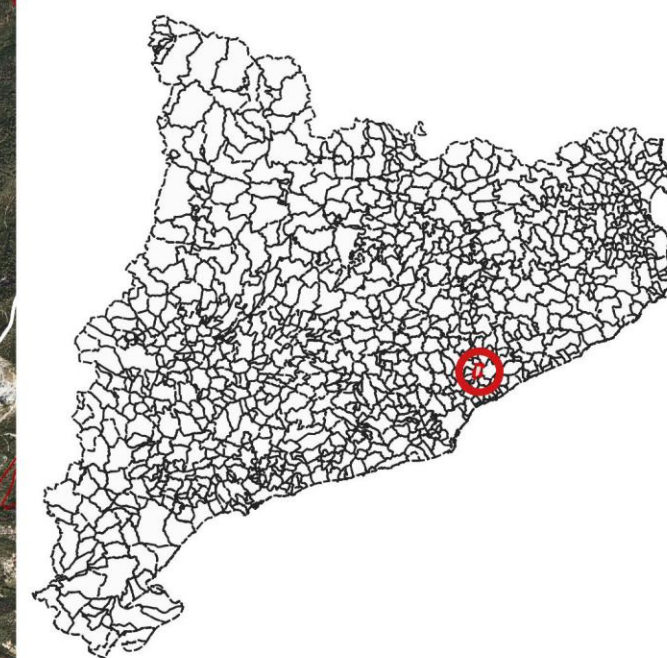
Rol del municipi en l'entorn

Granollers s'integra en un dels corredors de la Plana del Vallès, el més proper a Barcelona, on s'ha format un dels cinc continus urbans i industrials de la plana vallesana. La influència de Barcelona sobre Granollers és notable, com evidencia el continu urbà generat en aquest corredor. Tanmateix, Granollers ha desenvolupat un caràcter propi i dinàmiques intramunicipals prou rellevants per no dependre exclusivament de Barcelona, consolidant-se com a capital i centre de referència del seu entorn.

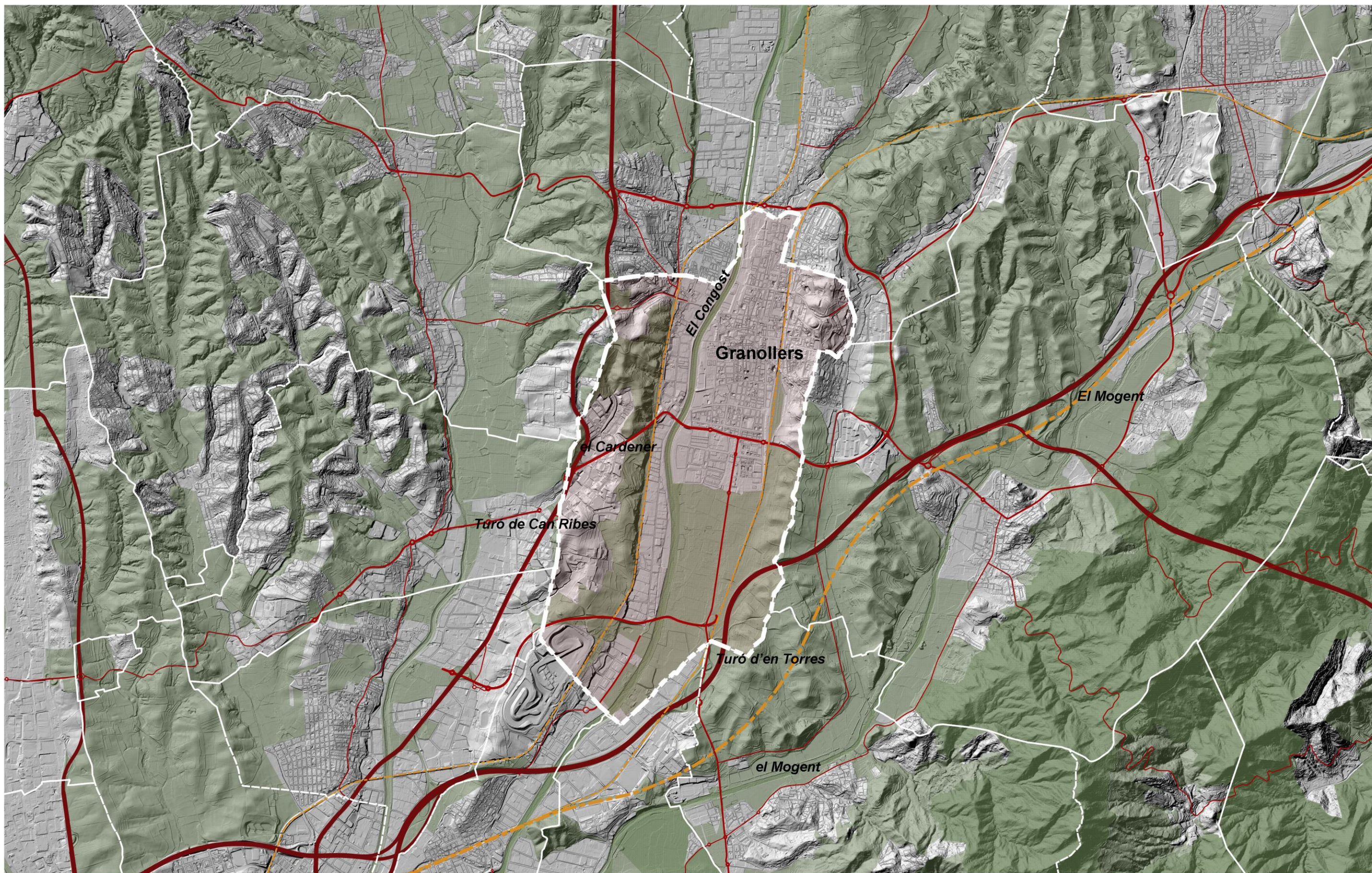
Segons el POUM, les dades de població total i densitat de població recollides entre 1996 i 2001 mostren que Granollers es beneficia del procés de desconcentració demogràfica

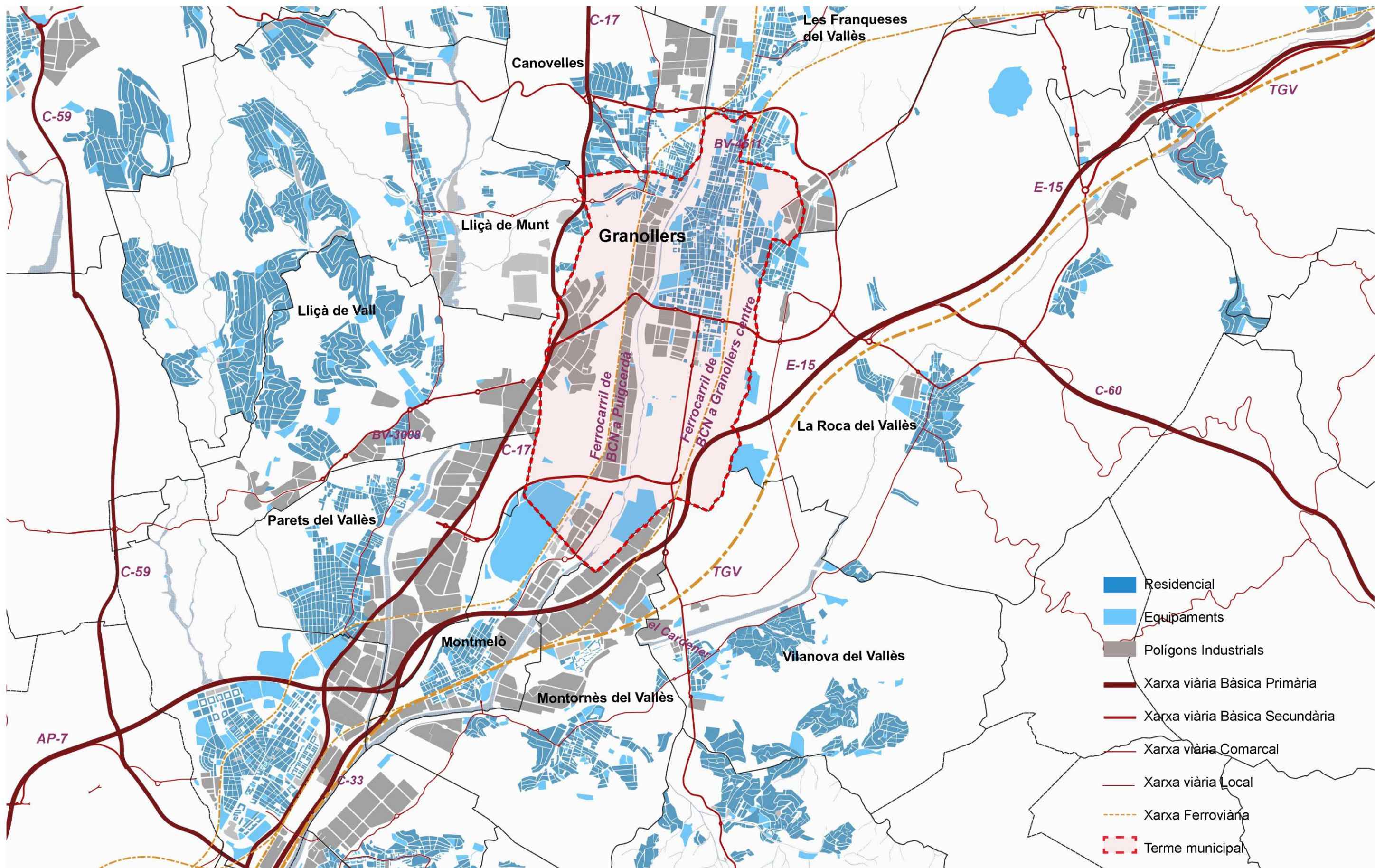


de la regió metropolitana de Barcelona. Aquest fenomen es reflecteix en els fluxos migratoris intrametropolitans, especialment des de les àrees més denses, com la conurbació barcelonina, cap a la segona corona metropolitana.









PLA LOCAL D'HABITATGE DE GRANOLLERS 2025



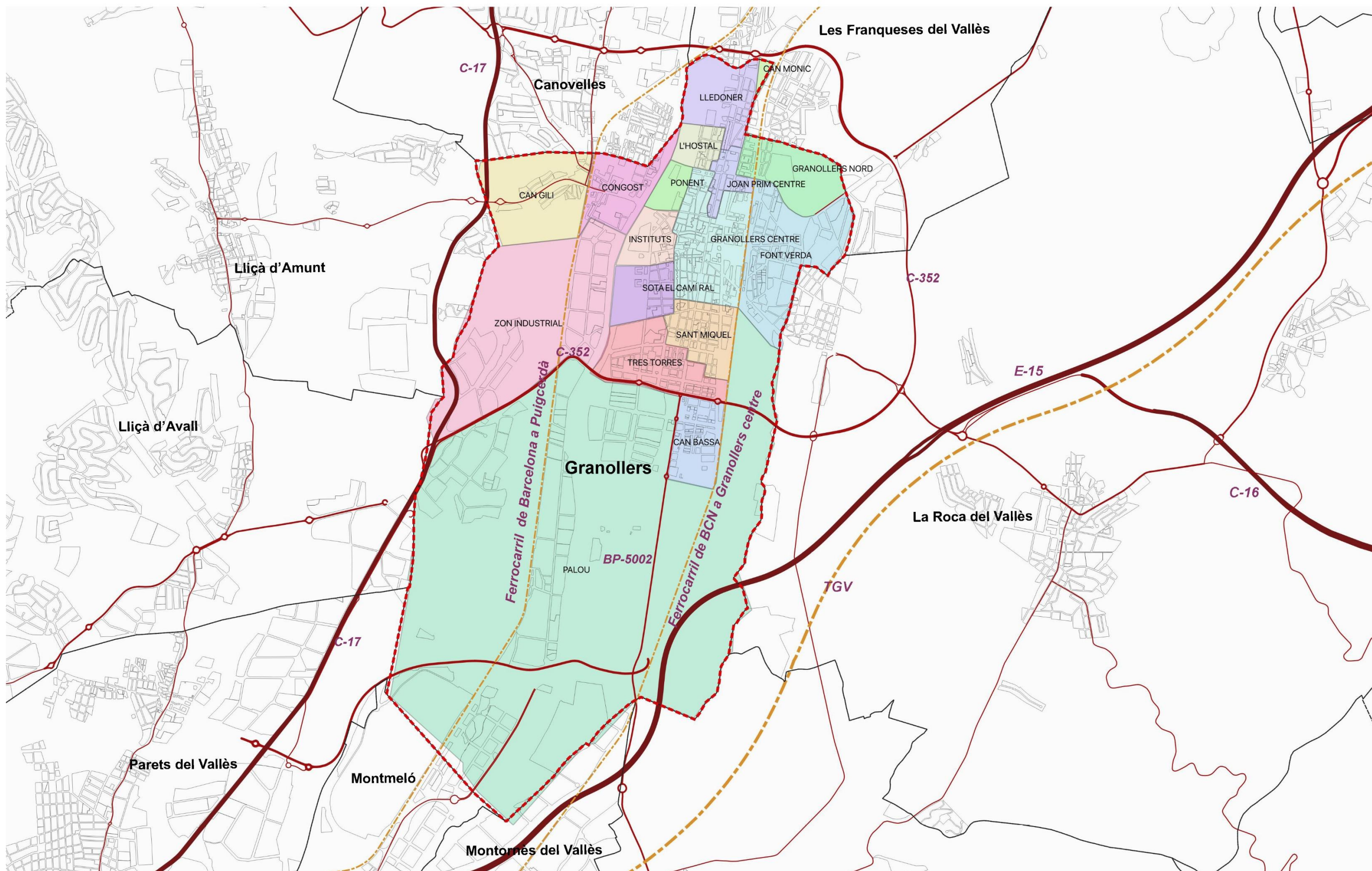
Estructura urbana residencial

Agrupacions de població del municipi

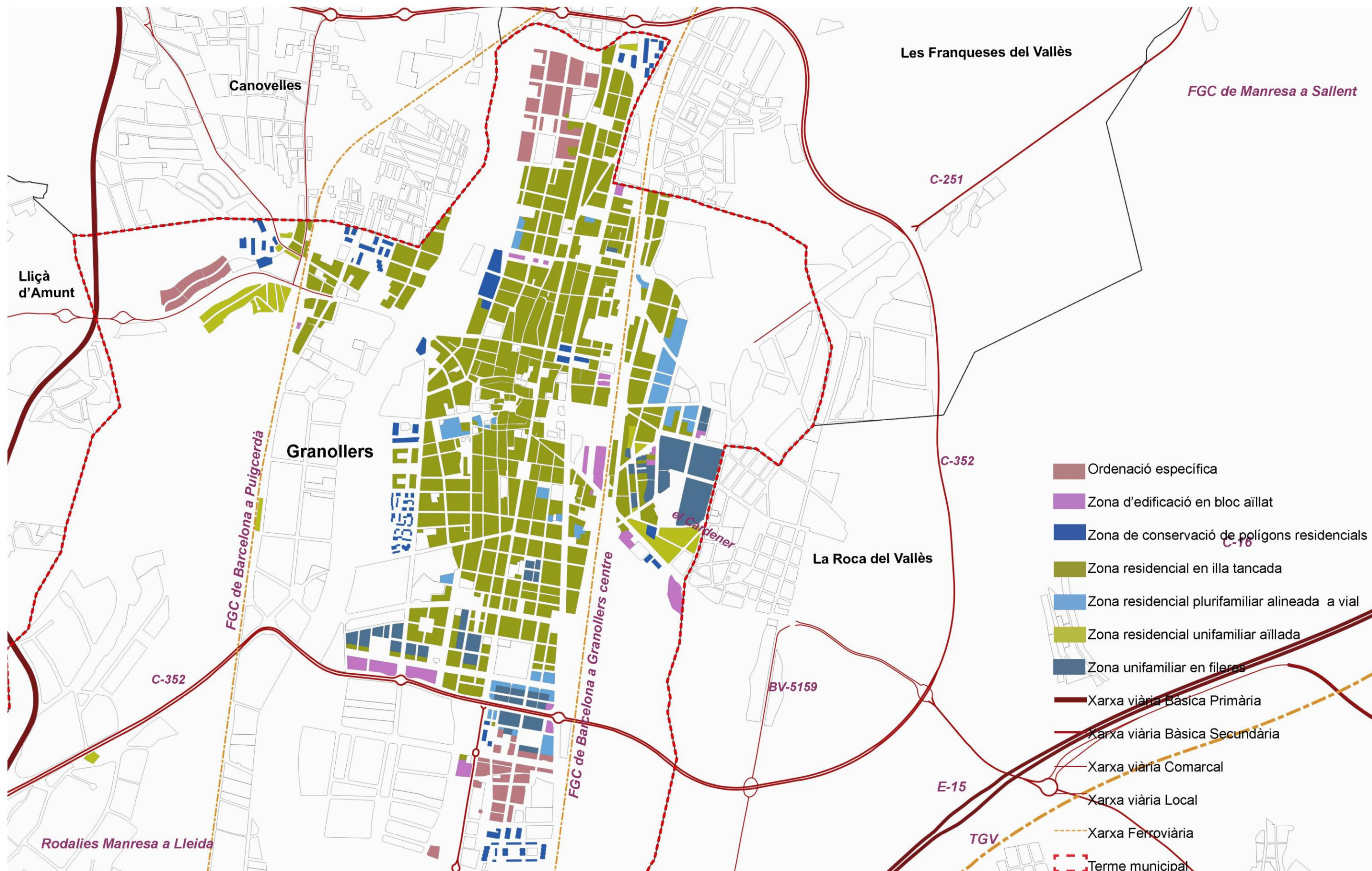
El municipi de Granollers està organitzat en 16 barris. El llistat de les àrees urbanes que s'han adoptat són els següents:

- Granollers Centre
- Sota El Camí Ral
- Can Gili
- Sant Miquel
- Ponent
- Granollers Nord
- Can Bassa
- Lledoner
- Palou
- Congost
- Joan Prim Centre
- Font Verda
- L'Hostal
- Can Monic
- Instituts
- Tres Torres

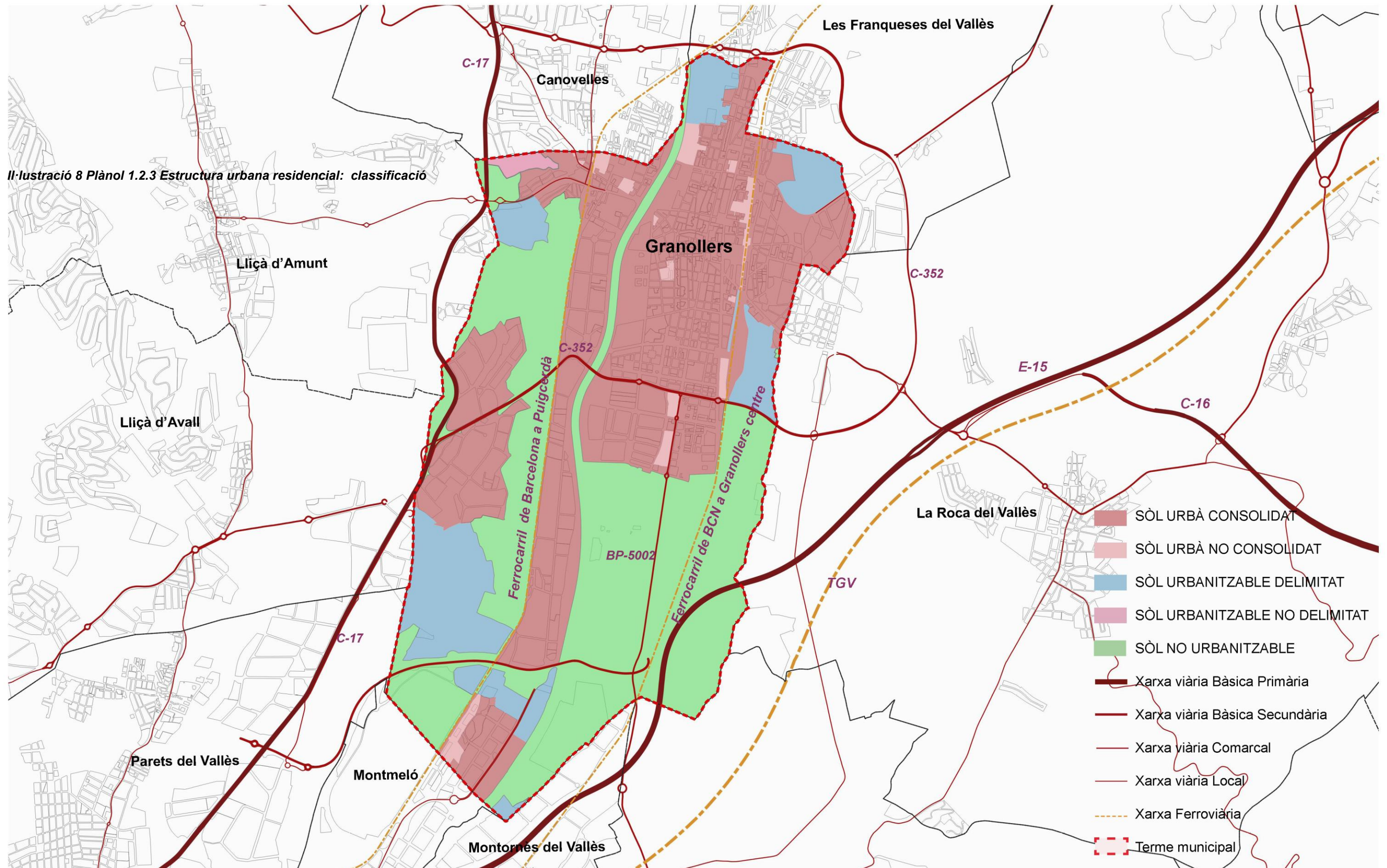
Granollers es caracteritza per una densitat de població alta, 4.297 hab./km², lleugerament inferior a la densitat mitjana del conjunt de l'Àrea Metropolitana, de 5.343 hab./km², i molt superior a la mitjana del Vallès Oriental, de 580 hab./km².



PLA LOCAL D'HABITATGE DE GRANOLLERS 2025



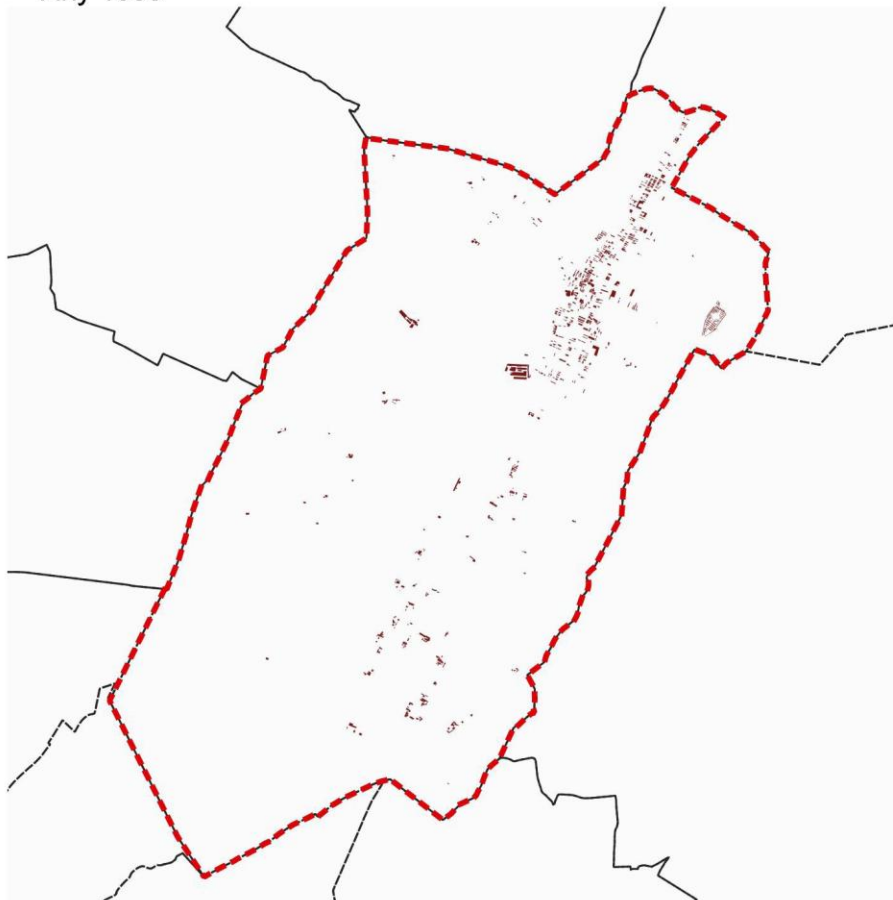
PLA LOCAL D'HABITATGE DE GRANOLLERS 2025



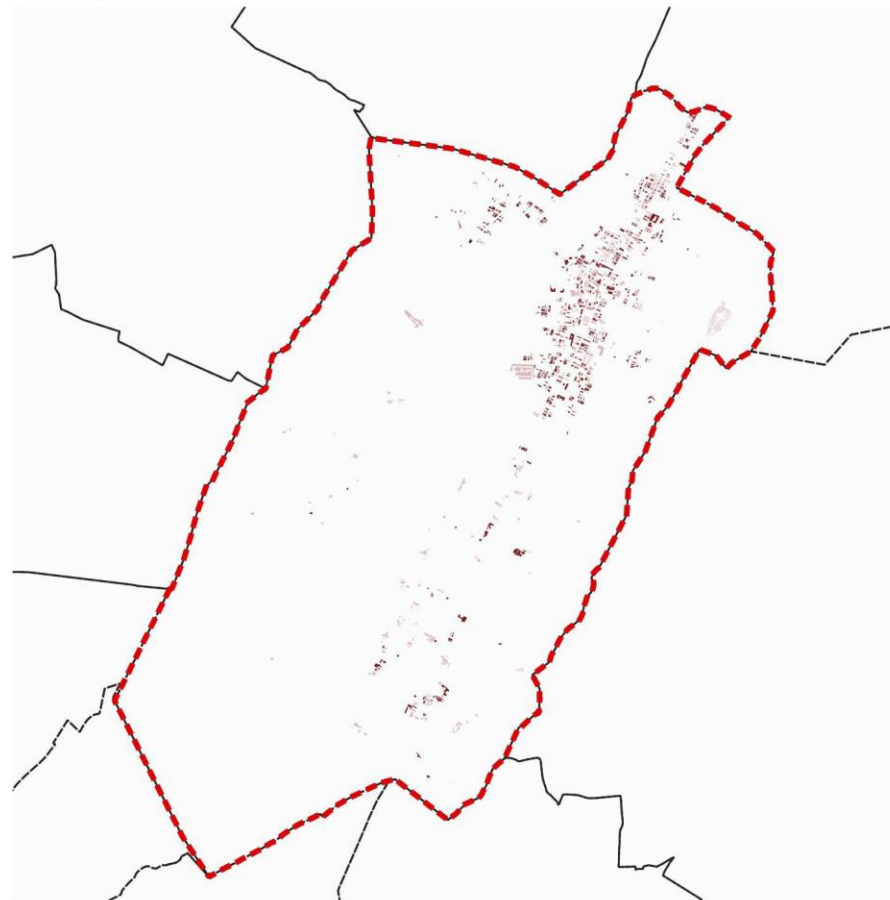


PLA LOCAL D'HABITATGE DE GRANOLLERS 2025

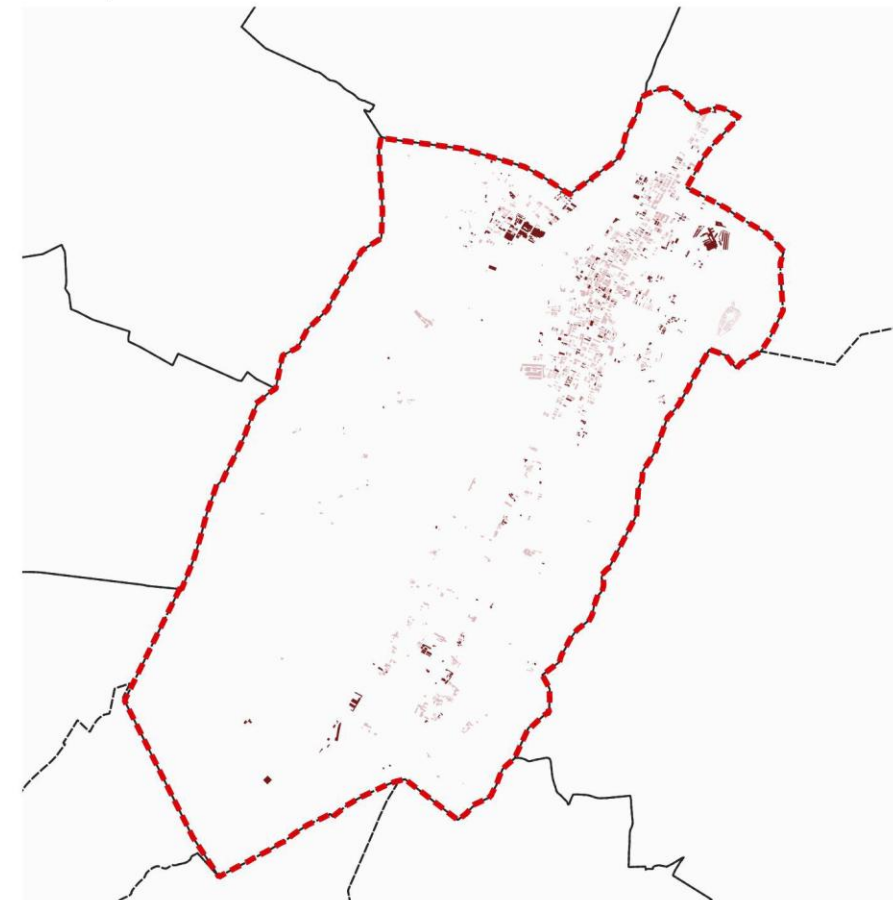
Any 1900



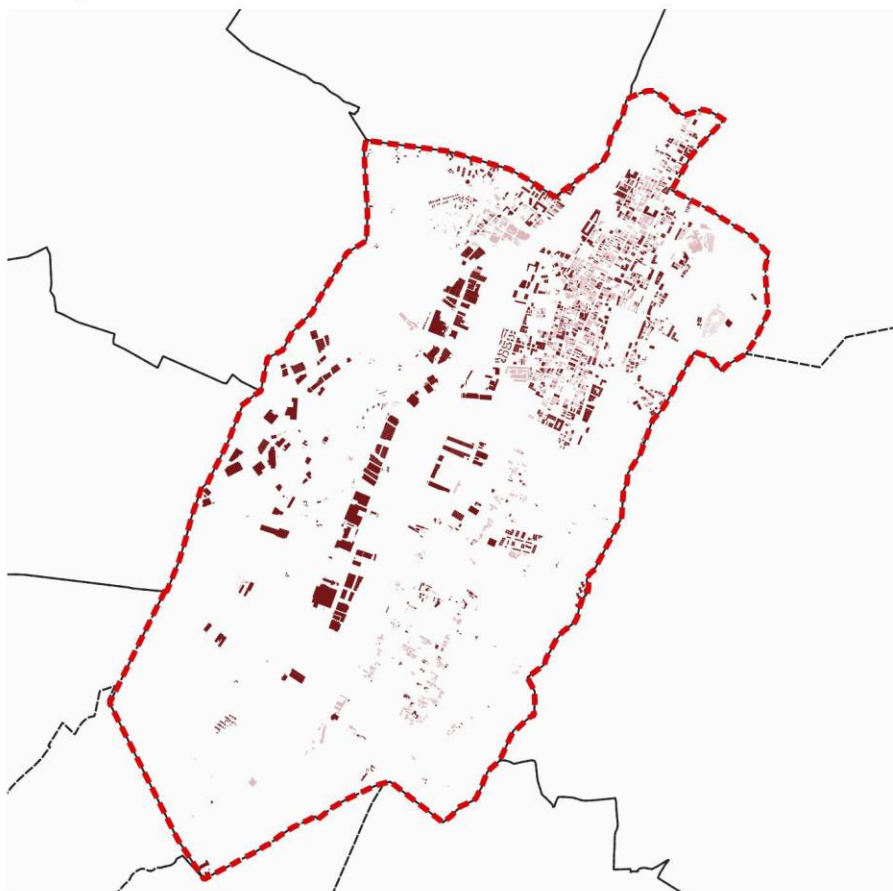
Any 1939



Any 1956



Any 1980



Any 2008



Any 2022



Font: El·laboració pròpia a partir del cadastre

2.1.2. Planificació estratègica amb incidència en l'habitatge

L'habitatge és un dels eixos centrals de la planificació estratègica de Granollers. Els principals instruments de planificació estratègica amb incidència en l'habitatge són els següents:

- **Pla Local d'Habitatge de Granollers 2018-2023¹:** a partir d'aquest pla, Granollers va posar les bases per ampliar els serveis d'habitatge que ja duia a terme. El present PLH és una continuació del Pla anterior que ha de permetre continuar definint i proposant les polítiques d'habitatge. Els PLH, un cop transcorreguts sis anys, s'han d'actualitzar, d'acord amb la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (vegeu el capítol 1.2 Antecedents).
- **Programa d'Actuacions Municipals 2023-2027²:** estableix el full de ruta del mandat que finalitza el 2027. Està compost de 10 objectius i 127 actuacions, que contribueixen a la formació d'una ciutat més verda, cohesionada i de proximitat. L'EIX 2 "Granollers, una ciutat amb oportunitats per a tothom" inclou l'Objectiu 7: "Habitatge assequible a la ciutat".
- **Agenda Urbana de Granollers 2022³:** l'Agenda Urbana és un marc estratègic que promou el desenvolupament sostenible, integrat i inclou de les ciutats, amb l'objectiu de millorar la qualitat de vida dels seus habitants. Es basa en polítiques i plans que aborden reptes urbans com la cohesió social, la sostenibilitat ambiental, l'accessibilitat, la innovació tecnològica i la gestió eficaç dels recursos. En relació amb l'habitatge, estableix els següents objectius, projectes estratègics i missió:
 - OE2 – Evitar la dispersió urbana i revitalitzar la ciutat existent. Projecte estratègic: subvencions per a la rehabilitació energètica del parc d'habitatges privat
 - OE8 - Garantir l'accés a l'habitatge. Projecte estratègic: ampliació del parc d'habitatge social
 - OE6 - Fomentar la cohesió social i cerca de l'equitat. Projectes estratègics: Construcció d'una residència assistida per a gent gran i Rehabilitació urbana integral del barri Primer de Maig.
 - Missió 3. Granollers, ciutat que vetlla pel benestar de la seva ciutadania al llarg de la vida. Fita 3.1. El 2030 s'augmentaran els habitatges socials fins a arribar al 15 % del parc a través de models públics, privats, cooperatius i mixtes.
- **Pla estratègic Granollers 2030⁴:** el tercer Pla Estratègic vol establir la visió, els reptes i les missions de la ciutat de Granollers en l'horitzó 2030, i és fruit d'un procés de col·laboració i consens entre la ciutadania, els agents socials, econòmics i polítics de Granollers. L'objectiu és que la ciutat estigui preparada i pugui

¹https://seuelectronica.granollers.cat/portal/sede/RecursosWeb/DOCUMENTOS/1/0_3409_1.pdf

² <https://wp.granollers.cat/pam/>

³ https://www.agendaurbanagranollers.cat/wp-content/uploads/Pla_d_accio_local_agenda_urbana_Granollers_ca.pdf

⁴ https://www.plaestrategicgranollers.cat/wp-content/uploads/2022/06/def_MissionsGranollers2030.pdf

afrontar els reptes globals, aterrant-los a la realitat concreta de la ciutat i el seu entorn. Aquests reptes globals i les mesures per fer-los front es concreten en els Objectius de Desenvolupament Sostenible 2030 i l'Agenda Urbana de les Nacions Unides, però també en l'Agenda Urbana Europea, espanyola i catalana. La Missió 3 "Granollers, ciutat que vetlla pel benestar de la seva ciutadania al llarg de la vida" estableix que s'augmentaran els habitatges socials fins a arribar al 15 % del parc a través de models públics, privats, cooperatius i mixtes (Fita 2030).

- **Pla Estratègic d'Acció Social de Granollers 2018-2028⁵:** defineix l'estratègia política a seguir en els anys vinents per a promoure l'equitat i la inclusió social a la ciutat, actuant sobre les problemàtiques i factors de vulnerabilitat social que es detecten a la ciutat. L'habitatge és un dels àmbits del pla i considera que l'habitatge és el factor d'exclusió més important a Granollers. Estableix 5 Línies d'acció social en habitatge: 1. Pla Local d'Habitatge; 2. Aprofitament de l'habitatge públic; 3. Innovació en les vies d'accés a l'habitatge; i 4. Dispositiu per a persones sense llar.
- **Pla Jove de Granollers 2023-2028⁶:** es tracta d'un document estratègic que defineixi les polítiques municipals de joventut dels anys vinents. La principal missió del nou Pla és garantir l'accés universal i normalitzat de la gent jove als múltiples recursos presents al territori i al seu entorn, per tal que puguin escollir i construir en llibertat i igualtat d'oportunitats el seu projecte personal i col·lectiu. El Repte 3. "Aconseguir l'èxit en transició domiciliària de les persones joves" està dedicat a l'habitatge.
- **Pla d'igualtat de gènere de Granollers 2025-2030⁷:** aquest document estratègic reforça el compromís de la ciutat amb la igualtat entre dones i homes, per construir una ciutat més justa i igualitària, i ha estat fruit d'un procés participatiu ampli i transversal. Els àmbits que tracten l'habitatge són els següents:
 - Àmbit 16 "Feminització de la pobresa": destaca la desigualtat de les dones en l'accés als recursos bàsics, com l'habitatge o els subministraments bàsics, entre d'altres. El PLH ha de ser un instrument per dur a terme les transformacions.
 - Àmbit 23 "Acció social i comunitària": un dels principals factors de risc que condueixen a situacions de vulnerabilitat i exclusió social és la manca d'habitatge o habitatge inadequat, entre altres.
- **Pla d'Acció per l'Energia Sostenible i el Clima de Granollers 2016:** aquest pla és fruit del "Pacte dels Alcaldes pel Clima i l'Energia Sostenible", iniciativa europea a la qual Granollers es va adherir, mitjançant el qual promou accions per a la mitigació i adaptació al canvi climàtic, així com una transició energètica justa. Els municipis signants es comprometen a reduir les emissions de gasos d'efecte hivernacle (GEH) com a mínim un 55% per al 2030, augmentar l'eficiència energètica i fomentar l'ús de fonts d'energia renovables, com la biomassa o

⁵https://seuelectronica.granollers.cat/portal/sede/RecursosWeb/DOCUMENTOS/1/0_3702_1.pdf

⁶ https://www.grajove.cat/images/Pla_Jove_de_Granollers_weeb.pdf

⁷ <https://www.granollers.cat/igualtat-de-g%C3%A8nere/iv-pla-digualtat-de-g%C3%A8nere-de-granollers-2025-2030>

l'energia solar, a més d'implementar mesures d'adaptació i resiliència. El pla també preveu les actuacions de rehabilitació i eficiència energètica dels habitatges.

Les polítiques d'habitatge a Granollers són clarament transversals, com es pot observar en els diferents plans i estratègies municipals esmentats, que integren l'habitatge com un element clau connectat amb la cohesió social, la sostenibilitat, la igualtat i el benestar. A més, impacten i es connecten amb múltiples àmbits de la gestió pública i el desenvolupament urbà, influint en la cohesió social, l'economia, la sostenibilitat i la qualitat de vida.

El Pla Local d'Habitatge reflectirà les diverses expressions d'aquestes prioritats estratègiques i les desenvoluparà en un tot coherent que faciliti la seva execució.

2.1.3. Planejament territorial i sectorial i Objectiu de Solidaritat Urbana

En l'àmbit estatal i autonòmic, Granollers es regeix pels següents plans de major a menor escala:

- Pla Territorial General de Catalunya, 1995.
- Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya, 2024.
- Pla Territorial Metropolità de Barcelona, 2010.
- Pla Director Urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques (ARE) del Vallès Oriental, 2010.

i) Pla Territorial General de Catalunya, 1995

Defineix els objectius d'equilibri territorial d'interès general per al conjunt de Catalunya. També es constitueix com a marc orientador de les accions polítiques per a l'activitat econòmica, en termes territorials, per tal d'aconseguir uns nivells de qualitat de vida de la ciutadania, independentment de l'àmbit territorial on visquin.

Granollers s'inclou dins la regió denominada Àmbit Metropolità. A partir d'aquest Pla es desenvolupa el Pla Territorial de l'Àmbit Metropolità.

Il·lustració 11 Àmbits del Pla Territorial General

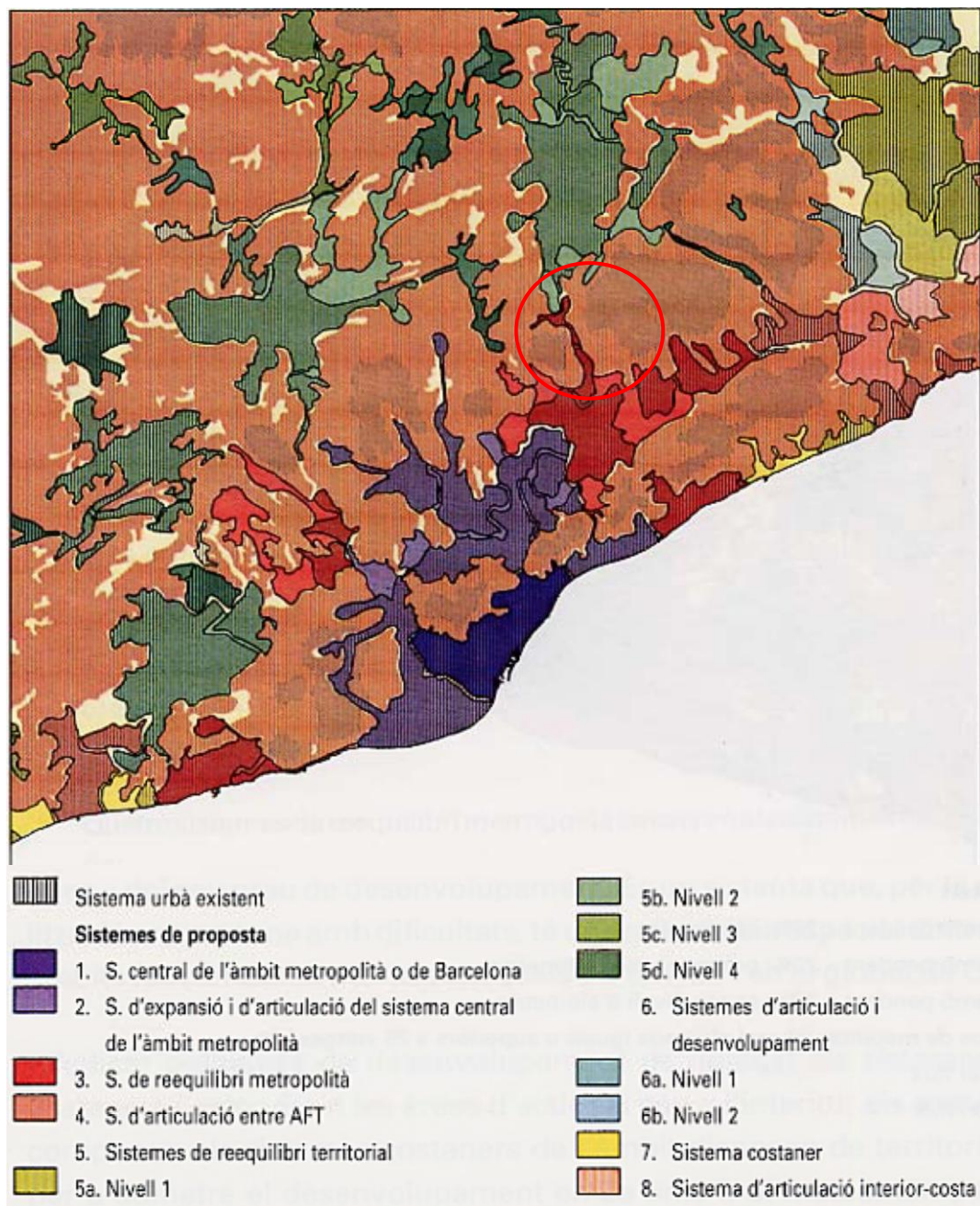


Font: PTGC

Segons el PTGC, el tret més rellevant és la incorporació de Granollers al sistema de reequilibri metropolità. Aquests sistemes, ubicats dins de l'àmbit metropolità, tenen la capacitat de créixer de manera ordenada i un potencial suficient per competir, en termes d'atractiu, amb el centre principal. Això afavoreix la descentralització, contribueix a descongestionar el nucli central i promou una distribució més equilibrada de la població i l'activitat.

Aquests sistemes engloben polaritats formades per ciutats intermèdies amb un pes específic ja notable. És el cas dels sistemes urbans de Martorell, al nord del Baix Llobregat; Mataró, al Maresme; Vilanova i la Geltrú-Sitges, al Garraf; i el sistema integrat pels sistemes urbans de Granollers i Sant Celoni, juntament amb municipis rellevants com Cardedeu o Llinars del Vallès, al Vallès Oriental.

II-lustració 12 Proposta del Pla Territorial General de Catalunya



Font: PTGC

ii) Pla Territorial Metropolità de Barcelona, 2010 (PTMB)

El Pla Territorial Metropolità de Barcelona 2010 (PTMB d'ara endavant) proposa una estructura nodal de referència que promogui unes estratègies d'extensió, reforma o consolidació dels assentaments existents. Els principis operatius que orienten la proposta del PTMB són: ús eficient del sòl, nodalitat, usos mixtos i equilibrats, ordenació per xarxes i integració amb els espais oberts.

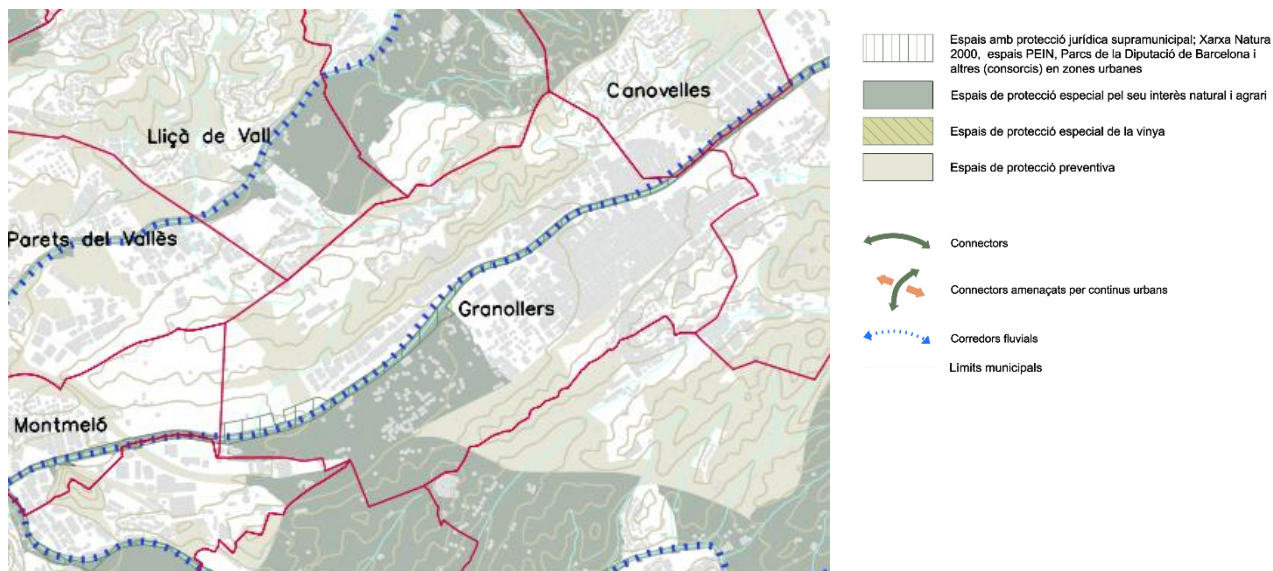
Aquests criteris parteixen de considerar l'actual ciutat construïda com a principal actiu del sistema urbà futur. Així, els centres urbans i barris existents hauran de desenvolupar al màxim la seva potencialitat urbanística, en qüestions d'habitatge, activitat i altres funcions urbanes. D'altra banda, els buits intersticials hauran de contribuir a la generació de noves centralitats que ajudin a redistribuir l'equilibri dels seus entorns urbans.

El programa del PTMB estableix tres subsistemes territorials sobre els quals s'hauran d'estructurar totes les propostes: el sistema d'espais oberts, el sistema d'assentaments i el sistema d'infraestructures de mobilitat.

El sistema d'espais oberts

La zona de Palau s'atribueix a espais de protecció especial pel seu interès natural i agrari. Cal considerar que s'assenyala el Riu Congost com a corredor fluvial.

Il·lustració 13 Sistema d'espais oberts

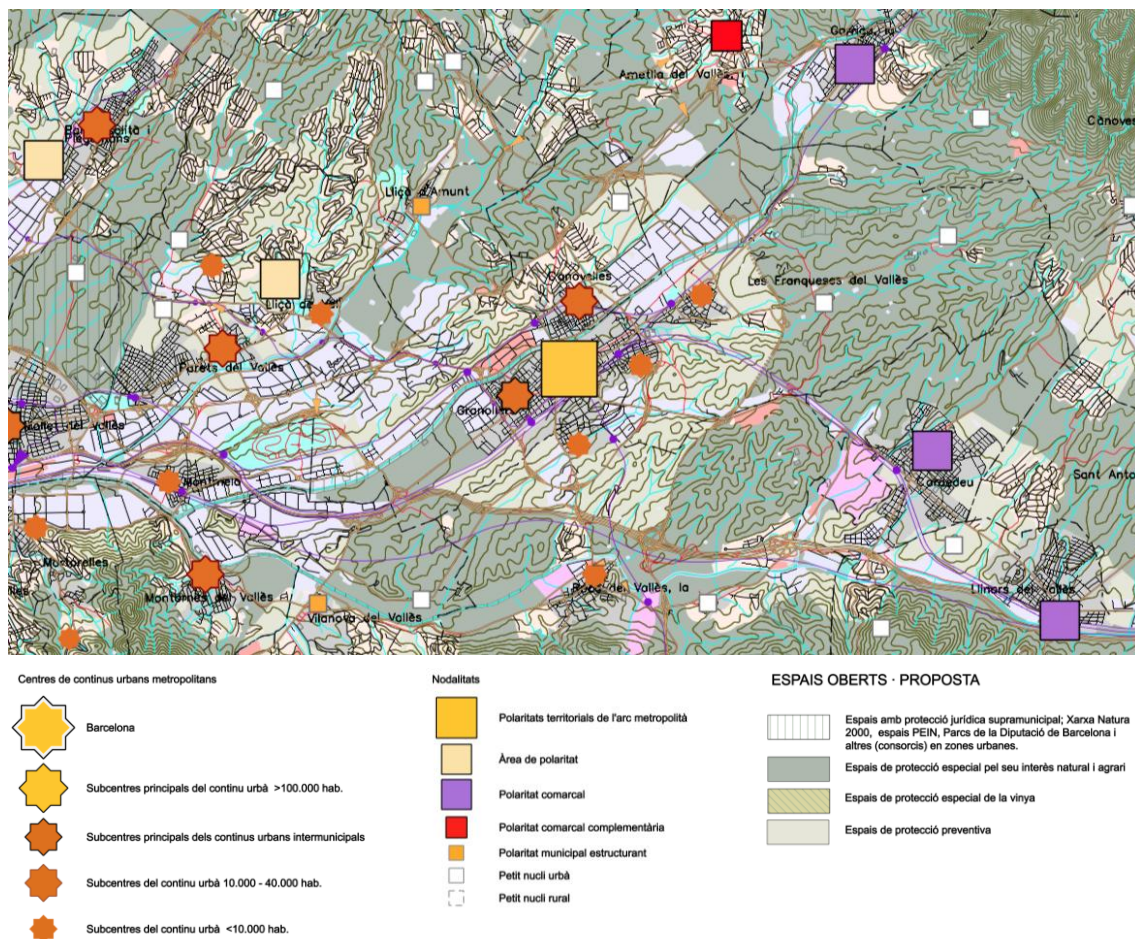


Font: PTMB

El sistema d'assentaments

El PTMB reconeix a Granollers com a Polaritat territorial de l'arc metropolità i com a subcentre principal dels continus urbans intermunicipals, és a dir, un nucli urbà o àrea dins d'un continu urbà intermunicipal que exerceix un paper destacat com a pol d'atracció i serveis dins del sistema urbà metropolità.

Il·lustració 14 Sistema Urbà. Estructura nodal del territori

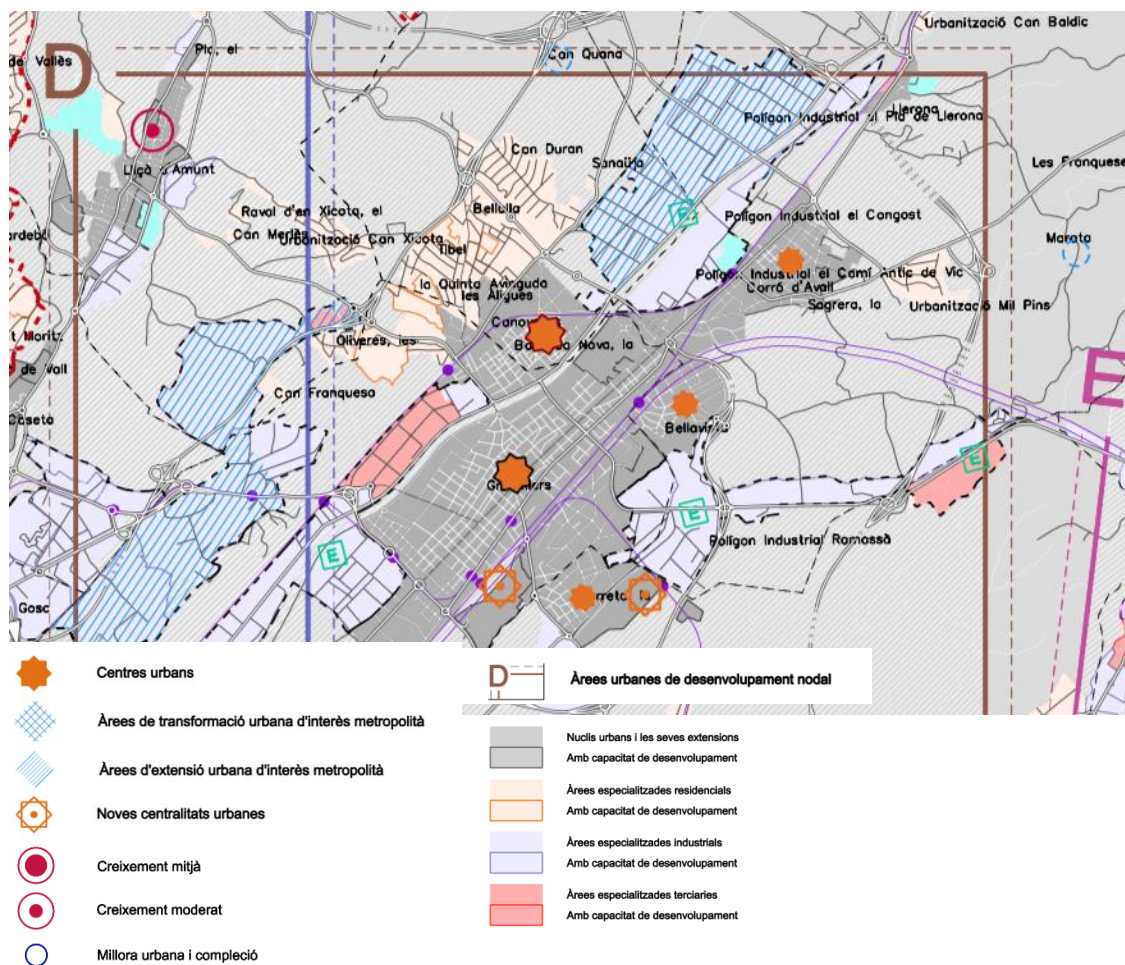


Font: PTMB

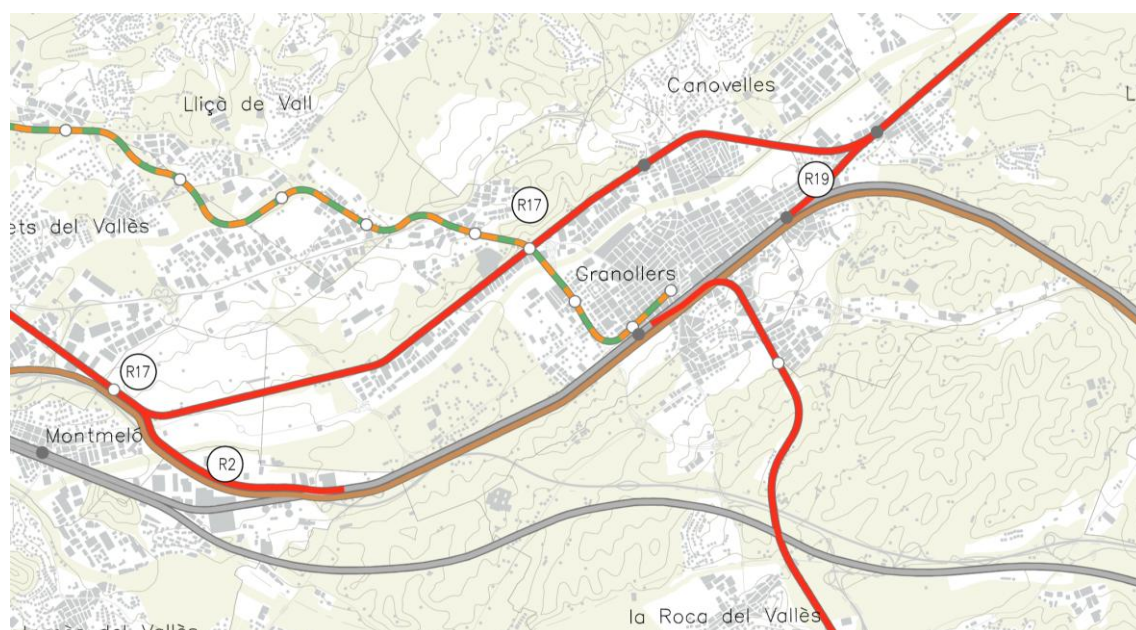
El PTMB determina que l'estratègia urbana de l'àrea de Granollers com a Àrea urbana de desenvolupament nodal, mitjançant la qual cal potenciar el seu rol com a subcentre principal dins del sistema metropolità. Aquestes estratègies busquen aprofitar les seves fortaleses (connectivitat, teixit econòmic, serveis) per fomentar un desenvolupament sostenible, equilibrat i integrat amb la regió.

El Pla també reconeix els nuclis de la Torreta i de Bellavista com a Centres Urbans.

II-lustració 15 Sistema Urbà. Estratègies Urbanes



II-lustració 16 Infraestructures ferroviàries i de transport públic. Actuacions



Font: PTMB

El sistema d'infraestructures de mobilitat

El PTMB contempla actuacions respecte al sistema d'infraestructures ferroviàries:

- R2 – Nova línia Orbital Ferroviària
- R17 – Noves estacions sobre línies existents de rodalia o d'FGC
- R24 – Nova línia de tren-tramvia Sabadell - Granollers

ii) Pla Director Urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques (ARE) del Vallès Oriental

Aquest pla director, aprovat definitivament el 12 de novembre de 2010, inclou àrees de Granollers, Parets del Vallès i la Llagosta. A Granollers, el pla preveia 1.540 habitatges, però el sector de la Bòbila (21 hectàrees) va ser objecte d'una sol·licitud de desprogramació, l'any 2012, per part de l'Ajuntament, amb l'objectiu de gestionar-lo directament des d'una perspectiva local, afavorint la concertació pública i privada. Aquesta decisió es va prendre per facilitar el desenvolupament urbanístic, ja que el pla estava condicionat pel desmantellament de l'estació de mercaderies per ferrocarril. Altres municipis com Cardedeu, la Roca, Sant Celoni i Montmeló van quedar exclosos del pla per diversos motius. Per exemple, a Sant Celoni, l'ARE de Can Riera de l'Aigua va ser rebutjada en una consulta popular el 2009 i definitivament exclosa el 2011.

iii) Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya, 2024 (PTSHC)

La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge i el Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya (aprovat per Decret 408/2024, de 22 d'octubre, pel qual s'aprova el Pla territorial sectorial d'habitatge i es desenvolupa l'objectiu de solidaritat urbana que preveu la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge), com a instrument de planificació i programació de les polítiques d'habitatge a llarg termini, i fixa l'objectiu del 15%⁸ dels habitatges principals destinat a polítiques socials dels municipis inclosos en les àrees de demanda forta i acreditada a complir en vint anys.

L'objectiu general del Pla és fer efectiu el dret a un habitatge digne i adequat a Catalunya d'acord amb les necessitats i característiques de cada llar i de cada territori, entenent com habitatge digne i adequat aquell que reuneix unes condicions de preu, localització,

⁸ Segons l'article 74 de la Llei 18/2007, es consideren **habitatges destinats a polítiques socials** tots els acollits a qualsevol de les modalitats de protecció establertes per aquesta llei o pels plans i els programes d'habitatge, els quals poden incloure, a més dels habitatges amb protecció oficial de compra o de lloguer o d'altres formes de cessió d'ús, els habitatges de titularitat pública, els habitatges dotacionals públics, els allotjaments d'acollida d'immigrants, els habitatges cedits a l'Administració pública, els habitatges d'inserció, els habitatges de copropietat, els habitatges privats de lloguer administrats per xarxes de mediació social, els habitatges privats de lloguer de pròrroga forçosa, els habitatges cedits en règim de masoveria urbana, els habitatges d'empreses destinats a llurs treballadors/res i altres habitatges promoguts per operadors públics, de preu intermedi entre l'habitatge amb protecció oficial i l'habitatge del mercat lliure però que no es regeixen per les regles del mercat lliure.

entorn urbà, règim de tinença, estabilitat residencial, superfície, qualitat i altres aspectes físics que adequen a les necessitats i característiques de la llar, i permeten el lliure i complet desenvolupament de tots els membres d'aquesta llar.

L'objectiu principal de les actuacions del Pla és definir i quantificar els instruments de política d'habitatge més adients en cada moment i territori a fi de garantir que totes les noves llars que es formaran durant els 20 anys posteriors a l'entrada en vigor d'aquest Pla pugui accedir a un habitatge digne i adequat.

Els objectius complementaris de les actuacions del Pla són donar compliment en 20 anys a l'objectiu de la solidaritat urbana. Aquest objectiu implica que en aquest termini s'haurà de disposar d'un **15% dels habitatges principals de les àrees de forta demanda destinats a polítiques socials**. També ampliar **el parc de lloguer social fins que representi el 10,3% dels habitatges principals**. Amb l'assoliment d'aquest objectiu, Catalunya s'aproximaria a les mitjanes europees de parc de lloguer social.

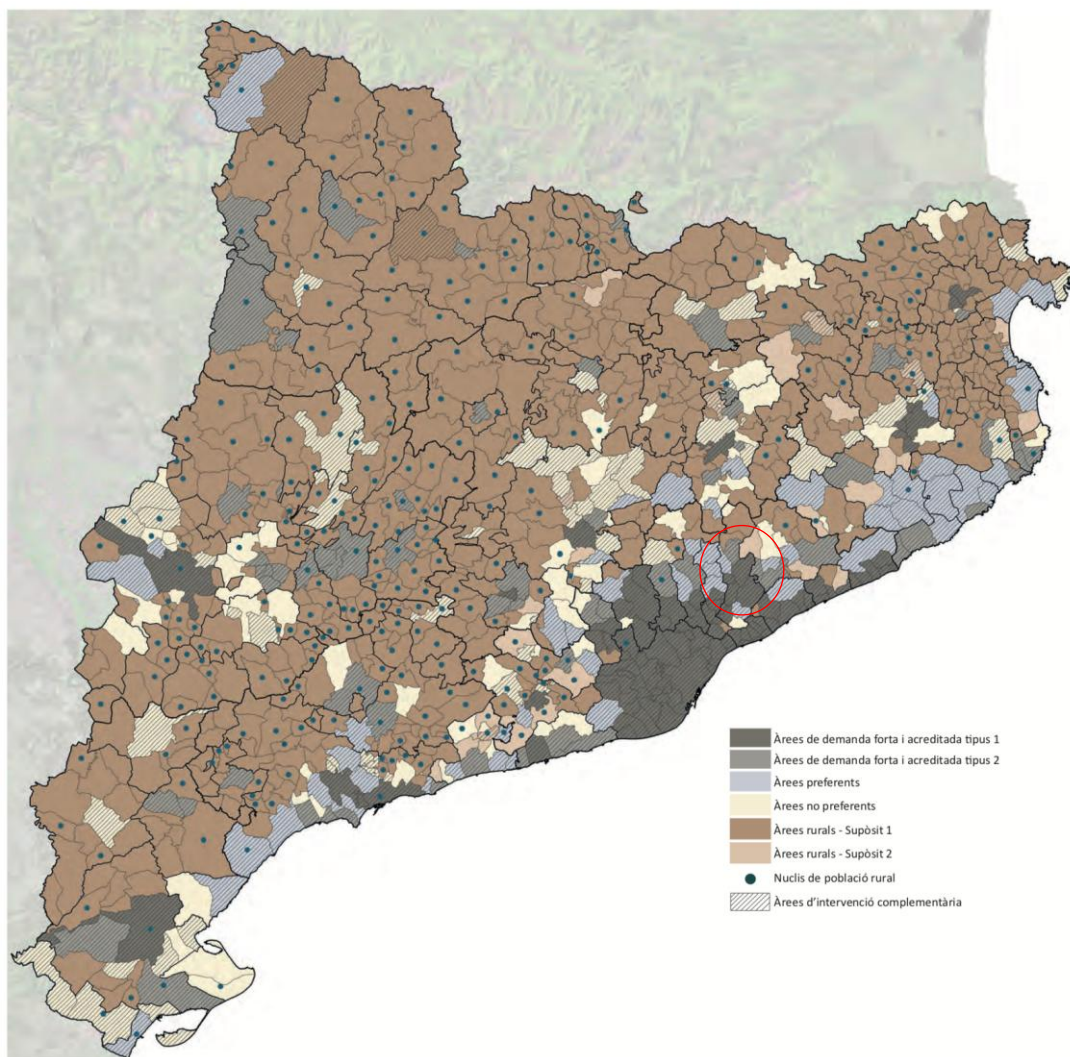
El Pla també determina els **estàndards de reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública** en els municipis inclosos en les àrees de demanda residencial forta i acreditada que, per les especials dificultats d'accés a l'habitatge de la població, requereixen uns estàndards superiors als establerts pel text refós de la Llei d'urbanisme. Aquests estàndards han de ser, com a mínim, el 50 per cent del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació en sòl urbanitzable delimitat i el 40 per cent en sòl urbà no consolidat, amb possibilitat de reduir, en aquest darrer cas, fins al 30 per cent quan sigui necessari per garantir la viabilitat econòmica de l'actuació. La meitat com a mínim d'aquestes reserves s'han de destinar específicament al règim d'arrendament.

Els ajuntaments també estan obligats, per exemple, a:

- Adaptar, si escau, els plans locals d'habitatge per tal de fer-los coherents amb el Pla territorial sectorial d'habitatge en el termini màxim de dos anys comptadors des de l'entrada en vigor del Pla (disposició final primera del Decret).
- Els ajuntaments que vulguin tenir un tracte preferent a l'hora de concertar polítiques d'habitatge amb l'Administració de la Generalitat han de disposar d'un pla local d'habitatge d'abast municipal o supramunicipal coherent amb el Pla territorial sectorial d'habitatge, en particular, pel que fa a les finalitats i directrius (disposició final primera del Decret 408/2024, de 22 d'octubre, pel qual s'aprova el Pla territorial sectorial d'habitatge i es desenvolupa l'objectiu de solidaritat urbana que preveu la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge).
- Els municipis obligats a complir l'objectiu de solidaritat urbana han de constituir el cens dels habitatges que integren llurs parcs d'habitatges destinats a polítiques socials en el termini d'un any (disposició addicional vuitena del Decret).
- Establir reserves de sòl destinat a habitatge de protecció pública (article 18 i disposició transitòria del Decret).
- Els ajuntaments han de justificar el compliment de l'objectiu durant els tres mesos posteriors al final de cada quinquenni (article 6 del Decret).

Granollers està classificat com a àrea de demanda forta i acreditada tipus 1 i àrea d'intervenció complementària. Això implica que haurà de complir l'objectiu de solidaritat urbana en els següents 20 anys, és a dir, que en aquest període el 15% dels habitatges principals hauran de ser destinats a polítiques socials. I, com a àrea d'intervenció complementària, s'aplica l'impost sobre els habitatges buits i aquelles altres mesures que puguin establir els plans d'habitatge de la Generalitat o la normativa sectorial sobre habitatge, amb la finalitat de fer efectiu de forma directa o indirecta el dret a un habitatge digne i adequat.

Il·lustració 17 Síntesi de propostes del PTSHC.



Font: PTSHC

A continuació, es presenten els objectius de solidaritat urbana en un termini de 4 quinquennis, és a dir 20 anys, segons la Memòria del PTSHC.

Taula 1 PTSHC. Projecció habitatges polítics socials 1r Quinquenni. Granollers

	SITUACIÓ INICIAL			1r QUINQUENNI (1 gener 2025 - 31 desembre 2029)			
	Estimació ha- bitatges prin- cipals	Habitatges existents desti- nats a políti- ques socials	Rati d'habitatges destinats a políti- ques socials	Projecció habi- tatges prin- cipals	Projecció habi- tatges exis- tents destinats a polítiques socials	Nous habitat- ges polítics socials	Objectiu solidari- tat 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

Taula 2 PTSHC. 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 polítiques socials	Nous habi- tatges políti- ques socials	Objectiu solidaritat 2n quin- quenni	Projecció habitatges principals	Projecció habitatges existents destinats a polítiques socials	Nous habi- tatges políti- ques socials	Objectiu so- lidaritat 3r quinquenni	Projecció habitatges principals	Projecció habitatges existents destinats a polítiques socials	Nous habi- tatges po- lítiques so- cials	Objectiu so- lidaritat 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

D'acord amb el PTSHC, l'**Objectiu de Solidaritat Urbana** de Granollers a la finalització del 1r quinquenni (1 gener 2025 - 31 desembre 2029) és del 8,4% dels habitatges principals destinats a polítiques social, i, a la finalització del Pla Local d'habitatges (2026-2031), del 9,4% (1r quinquenni més la part proporcional del 2n quinquenni).

Taula 3 Quadre de necessitats per al compliment dels Objectius de Solidaritat Urbana (OSU), en % i en nombres absoluts. Granollers

Període	Objectius de solidaritat urbana	
	%	Absoluts
Situació actual	6,9	1.809
final 1r Q	8,4	2.310
final 2n Q	11,5	3.356
final 3r Q	15	4.623
final 4t Q	15	4.844
Nota: Memòria del PTSHC.		

2.2. Les persones

2.2.1. Estructura i dinàmica demogràfica residencial

En aquest apartat s'analitzen les característiques essencials de les dinàmiques demogràfiques i residencials del municipi que tenen a veure amb l'evolució de la població, els seus fluxos, les components de creixement i l'estructura de la població (edat, sexe, lloc de naixement i nacionalitat).

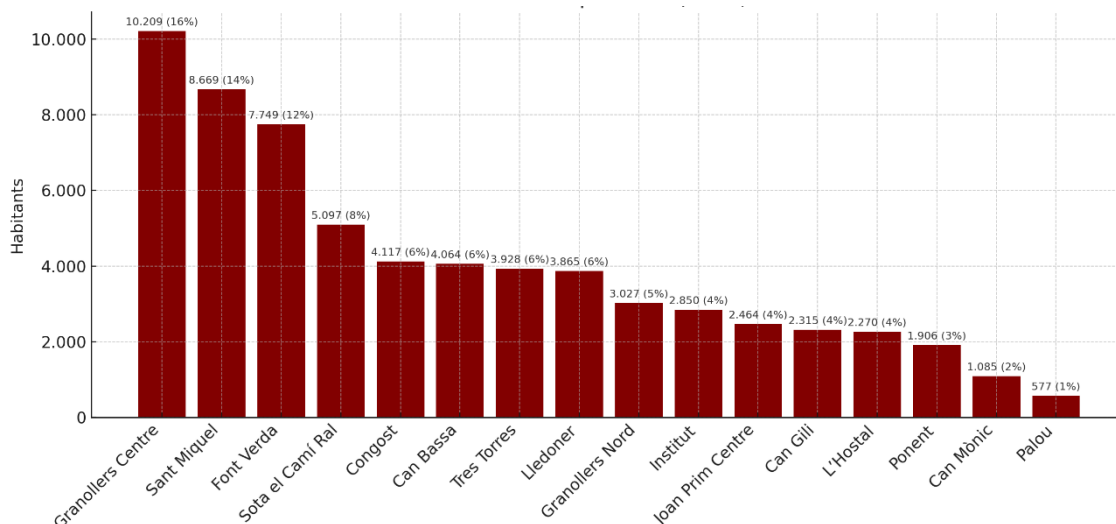
Volum de població

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 (7.441 persones més).

El 2024, a Granollers, 32.272 persones eren dones (50,5% del total) i 31.625, homes (49,5%).

El barri amb més persones empadronades és Granollers Centre, seguida de Sant Miquel i Font Verda. Per contra, els barris amb menys persones empadronades són Palou, Can Mònic i Ponent.

Il·lustració 18 Població per barris. Granollers (2024)



Font: elaboració pròpia amb dades del Padró

Estructura de la població

Entre el 2014 i el 2024, la piràmide d'edat de Granollers mostra un clar **procés d'envel·liment de la població**. Els grups d'edat entre 50 i 74 anys han crescut notablement, reflectint l'envel·liment de la generació del *baby-boom*. Aquesta tendència suposa un augment en el pes relatiu de la població gran dins del conjunt. L'elevada proporció de gent gran fa preveure una demanda creixent de serveis d'atenció domiciliària, centres de dia i residències geriàtriques adaptades.

La base de la piràmide, formada pels infants i adolescents de 0 a 14 anys, s'ha reduït, sobretot a les edats de 0-9. Això indica un descens de la natalitat durant la darrera dècada. No s'observa un relleu generacional clar en els grups més joves, fet que pot tenir

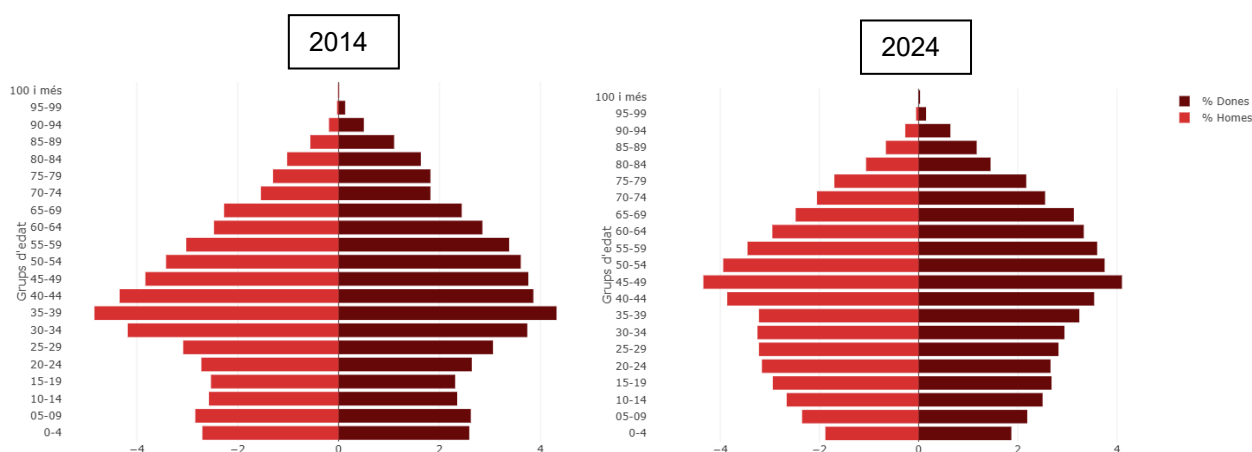
implicacions futures en el mercat laboral i en la sostenibilitat del sistema de serveis socials.

Els adults joves (25-44 anys), que eren el grup majoritari el 2014, han disminuït en proporció i s'han desplaçat cap a franges d'edat superiors.

Pel que fa al sexe, les dones continuen sent més nombroses a les edats avançades (especialment a partir dels 80 anys), a causa d'una esperança de vida més alta. Però dels 20 als 54 hi ha més homes que dones gràcies, sobretot a la immigració africana (vegeu *II·lustració 26 Piràmide d'edat per nacionalitat. Granollers (2024)*).

En conjunt, la piràmide s'ha transformat d'una estructura més piramidal (amb una base ampla i un cim estret) cap a una estructura més en forma de barril, amb una concentració més elevada en les edats mitjanes i altes. Aquest canvi comporta reptes socials i econòmics importants per al futur de la ciutat.

II·lustració 19 Piràmide d'edat. Granollers (2014-2024)

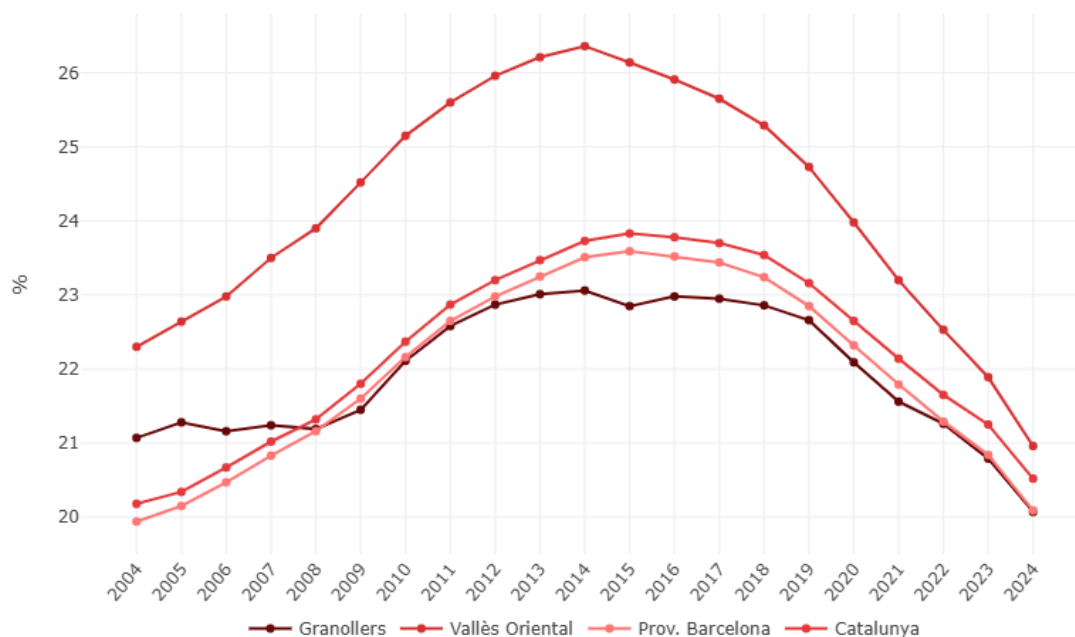


Font: elaboració pròpia amb dades de l'INE.

Els **índexs demogràfics de dependència** relacionen la població més jove (de 0 a 14 anys, Índex de dependència juvenil) o la població de més edat (65 i més anys, Índex de dependència de la gent gran) amb la població de 15 a 64 anys. En altres paraules, posem l'extrem inferior i superior de la piràmide de població amb relació a la franja central per indicar el grau de pressió d'aquests dos grups de població dependent sobre la població activa. L'índex de dependència ajuda a entendre quanta gent "depèn" (econòmicament o socialment) de la població que treballa, i per tant serveix per anticipar necessitats en habitatge, educació, salut, serveis socials i planificació econòmica.

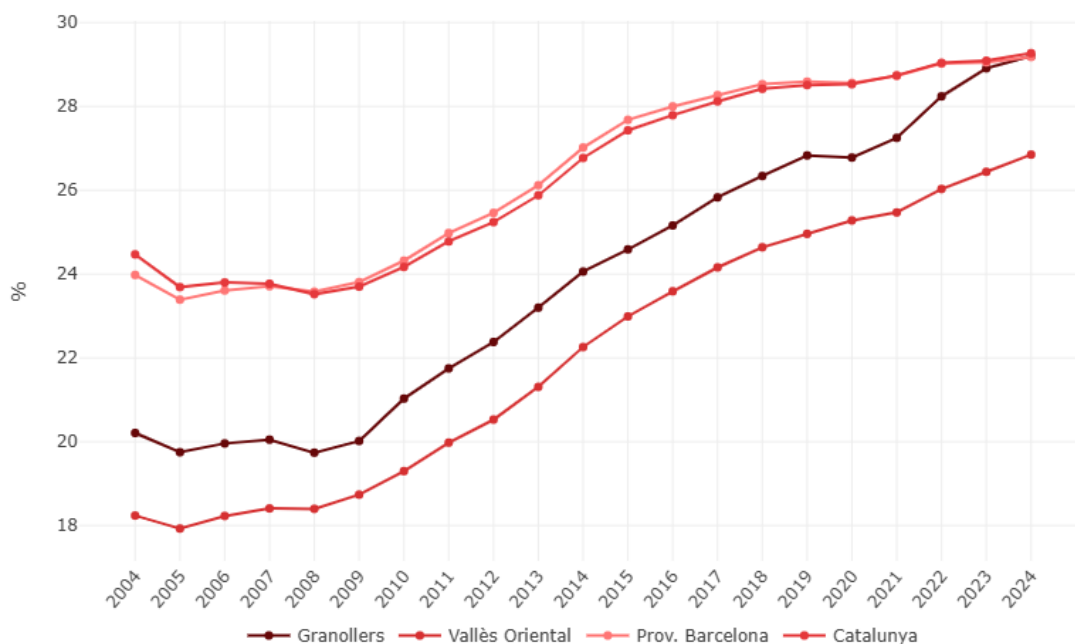
Comparativament, Granollers presenta un índex de dependència juvenil més baix, fet que pot indicar una població amb menys infants i adolescents respecte de la seva població activa. En canvi, l'índex de dependència de la gent gran s'ha incrementat de forma significativa arreu, reflectint un clar envelliment demogràfic. Granollers, que partia de valors més baixos, ha viscut un augment molt notable i s'ha alineat amb la mitjana catalana.

II-lustració 20 Índex de dependència juvenil. Comparativa (2004-2024)



Font: Elaboració pròpia amb dades de l'INE

II-lustració 21 Índex de dependència de la gent gran. Comparativa (2004-2024)



Font: Elaboració pròpia amb dades de l'INE

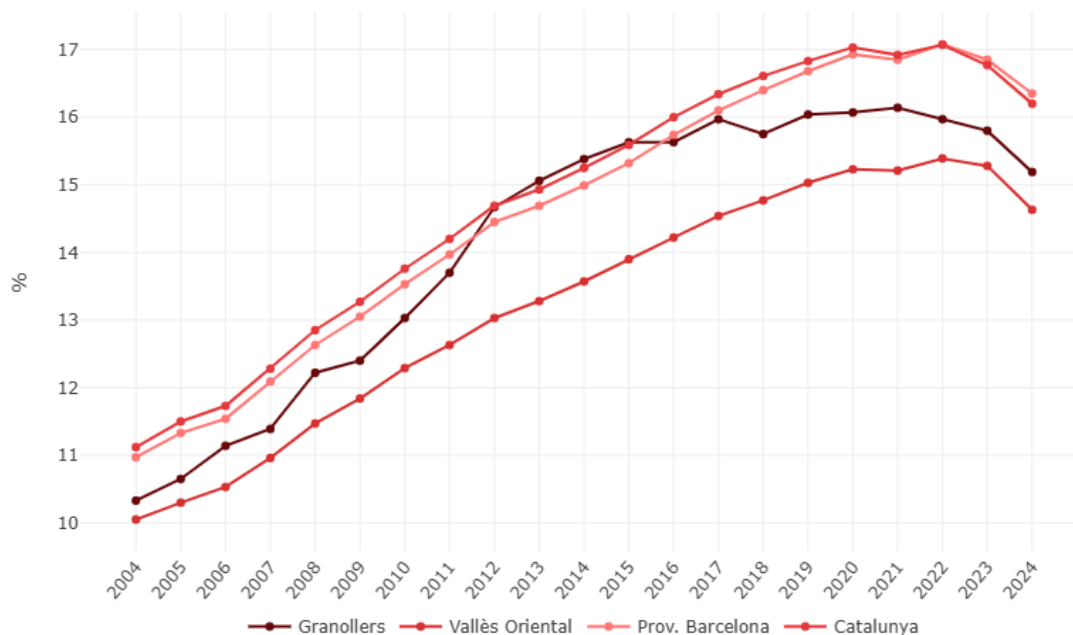
L'índex d'envelliment és el quocient entre el nombre de persones de 65 anys i més i el nombre de població menor de 15 anys. Que l'índex d'envelliment sigui del 145,5%, l'any 2024, ens indica que la població de 65 anys o més és un 45,5% més gran que la població menor de 15 anys. Granollers se situa a la franja alta, conjuntament amb la província de Barcelona, fet que reflecteix un ràpid augment de l'envelliment de la població.

II-lustració 22 Índex d'envelliment. Comparativa (2004-2024)



Font: Elaboració pròpia amb dades de l'INE

II-lustració 23 Índex de sobreenvelliment. Comparativa (2004-2024)



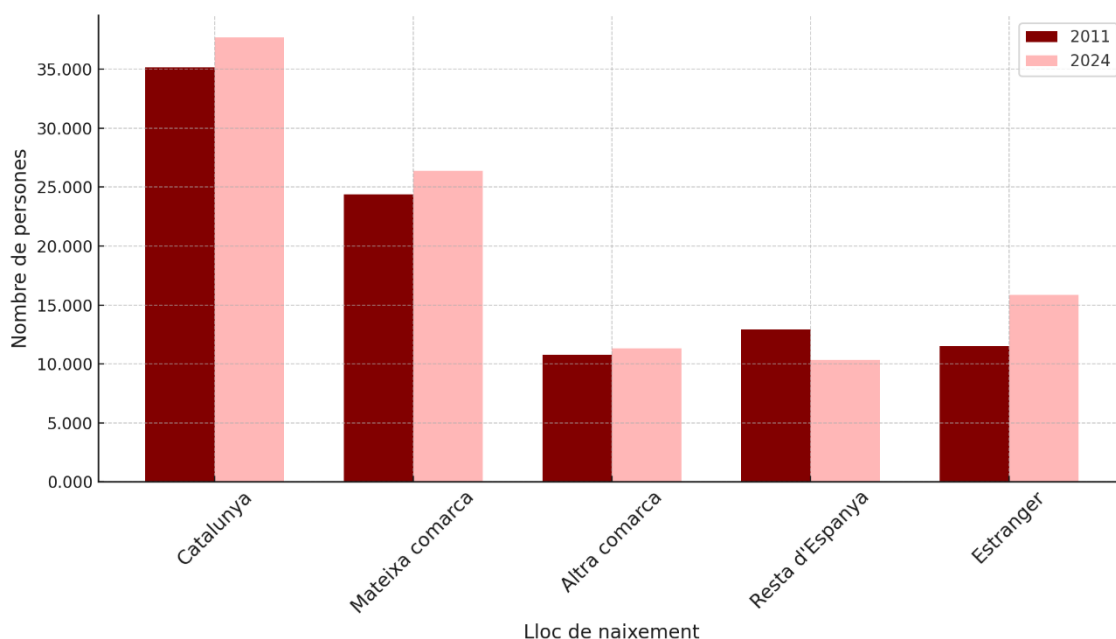
Font: Elaboració pròpia amb dades de l'INE

L'**índex de sobreenvelliment** és el quocient entre el nombre de persones de 85 anys i més de 100 i el nombre de persones de 65 anys i més de 100 anys. Cal tenir en compte que el numerador està inclòs en el denominador. Aquest índex ens indica com n'és, d'ancià, el grup de persones grans per estimar les seves necessitats. Pel cas del municipi, aquest índex és del 15,2%, per tant, del total de persones d'entre 65 anys i més, el 15,2% té 85 anys i més. En aquest cas, la població envellida del municipi ho és menys que a la comarca del Vallès Oriental o la província, però superior al conjunt de Catalunya.

Un dels reptes en l'àmbit de l'habitatge que té i tindrà Granollers, serà l'accés d'aquesta població a habitatges adaptats.

Pel que fa al **lloc de naixement**, s'ha incrementat el percentatge de persones nascudes a l'estranger (del 19% el 2011 al 25% el 2024, 4.329 persones més) i ha disminuït les de la resta d'Espanya (del 22% al 16%, 2.563 persones menys). Pel que fa a les persones nascudes a Catalunya, s'ha mantingut el mateix percentatge (59%), però ha augmentat en nombres absoluts (2.560 persones).

Il·lustració 24 Lloc de naixement. Granollers (2011-2024)



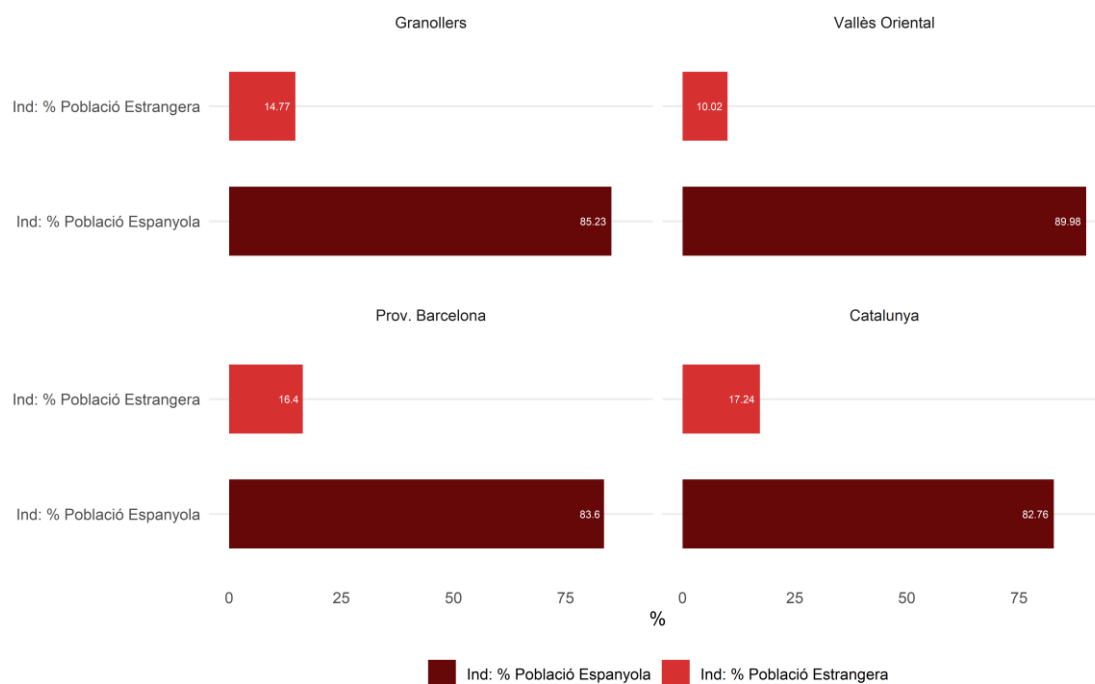
Font: elaboració pròpia amb dades de l'INE/IDESCAT

El 15% de la població de Granollers, l'any 2024, té **nacionalitat estrangera**, inferior a la de la província de Barcelona (16%) i de Catalunya (17%), però superior al Vallès Oriental (10%).

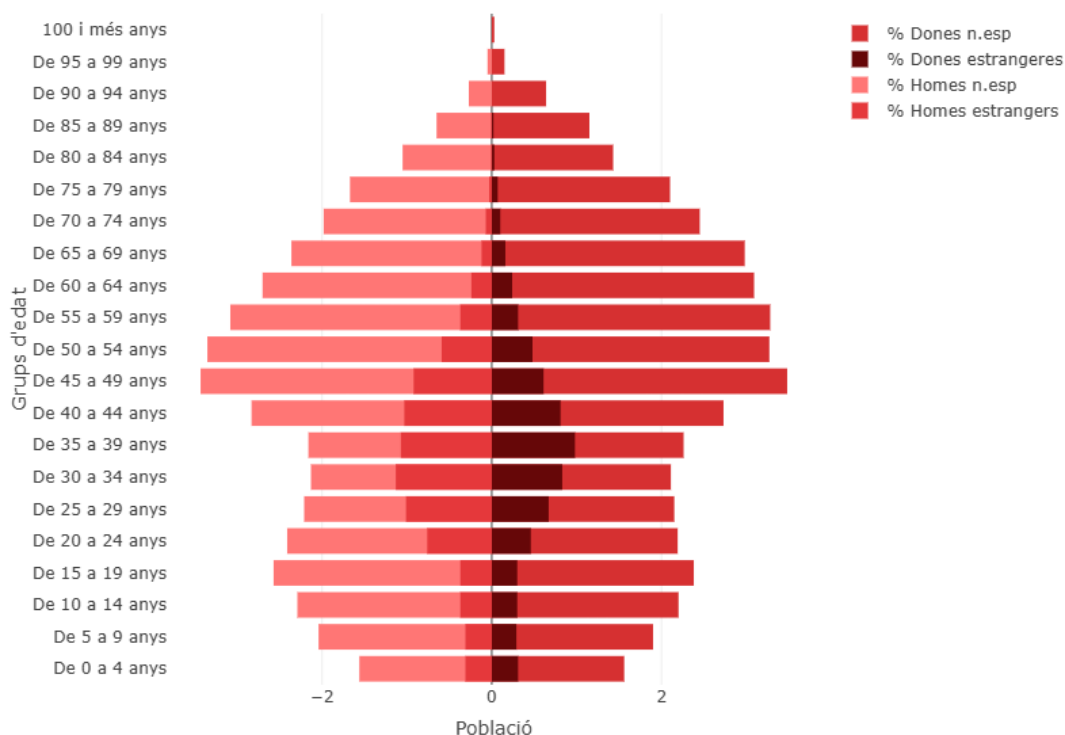
Quant a la **piràmide de població estrangera**, observem que a les edats joves i adultes (20-39 anys) hi ha una presència destacada d'homes estrangers, pràcticament la meitat de la població masculina d'aquesta franja d'edat, molt més que no pas dones estrangeres en el mateix segment.

A les franges infantils (0-14 anys), també hi ha una presència notable d'infants estrangers, però equilibrada entre sexes. Molts dels infants, però, tenen la nacionalitat espanyola de pares nascuts a l'estranger.

II·lustració 25 Distribució de la població estrangera. Granollers (2024)



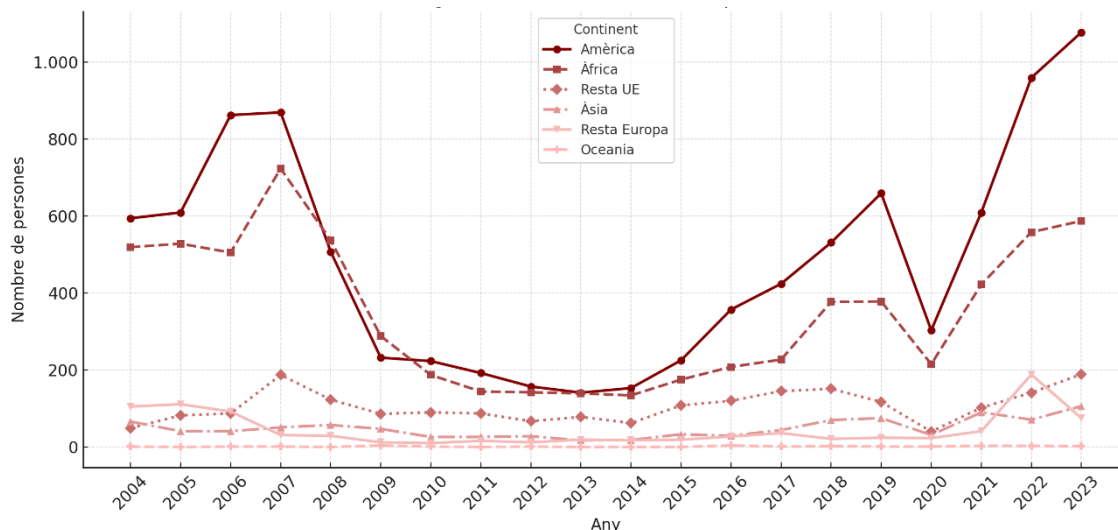
II·lustració 26 Piràmide d'edat per nacionalitat. Granollers (2024)



Font: elaboració pròpia amb dades de l'INE/IDESCAT

Les **immigracions externes** provenen, sobretot, d'Amèrica Llatina i Àfrica, amb especial intensitat del 2004 al 2008 i a partir del 2021.

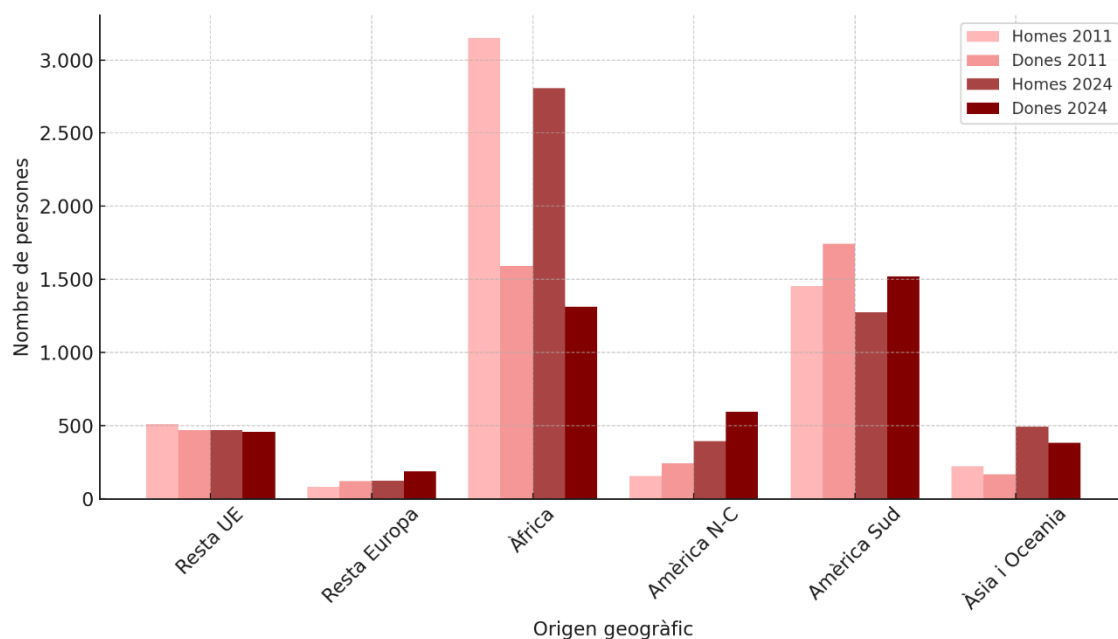
II-lustració 27 Evolució de les immigracions externes per continent. Granollers (2004-2023)



Font: elaboració pròpia amb dades de l'INE/IDESCAT

Pel que fa al sexe, aproximadament la meitat de la població estrangera procedent d'Àfrica són homes. En canvi, a la procedent d'Amèrica hi ha més dones que homes.

II-lustració 28 Evolució de la població estrangera a Granollers per sexe i origen. Per continent. Granollers (2011-2024)

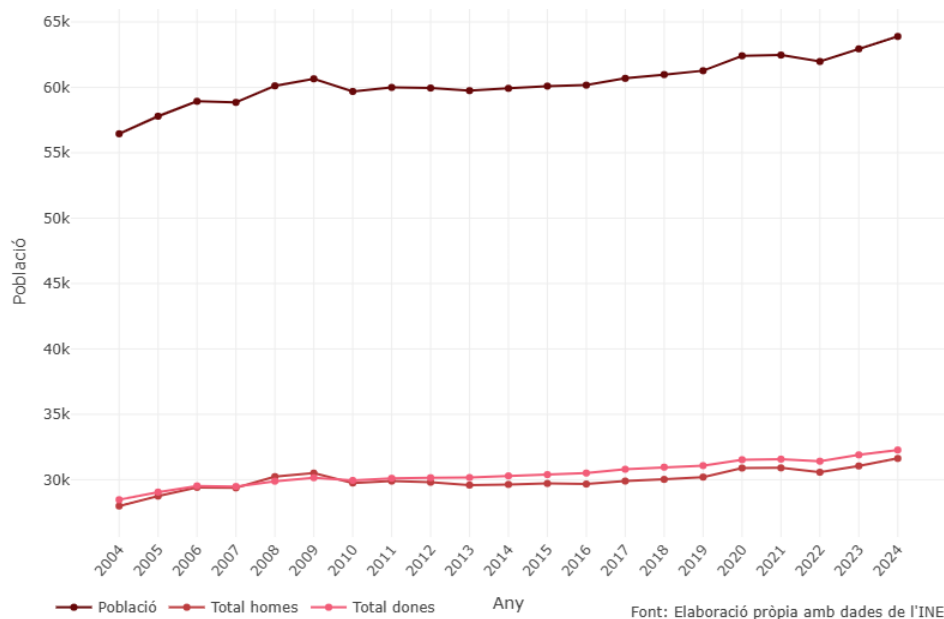


Font: elaboració pròpia amb dades de l'INE/IDESCAT

Evolució de la població

Com s'ha esmentat anteriorment, 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 (7.441 persones més). Si bé l'increment de població a Granollers en aquest període ha estat elevada, del 13,2%, se situa per sota del creixement del conjunt de Catalunya (19,7%) i del Vallès Oriental (21,7%).

II-lustració 29 Evolució de la població. Granollers (2004-2024)

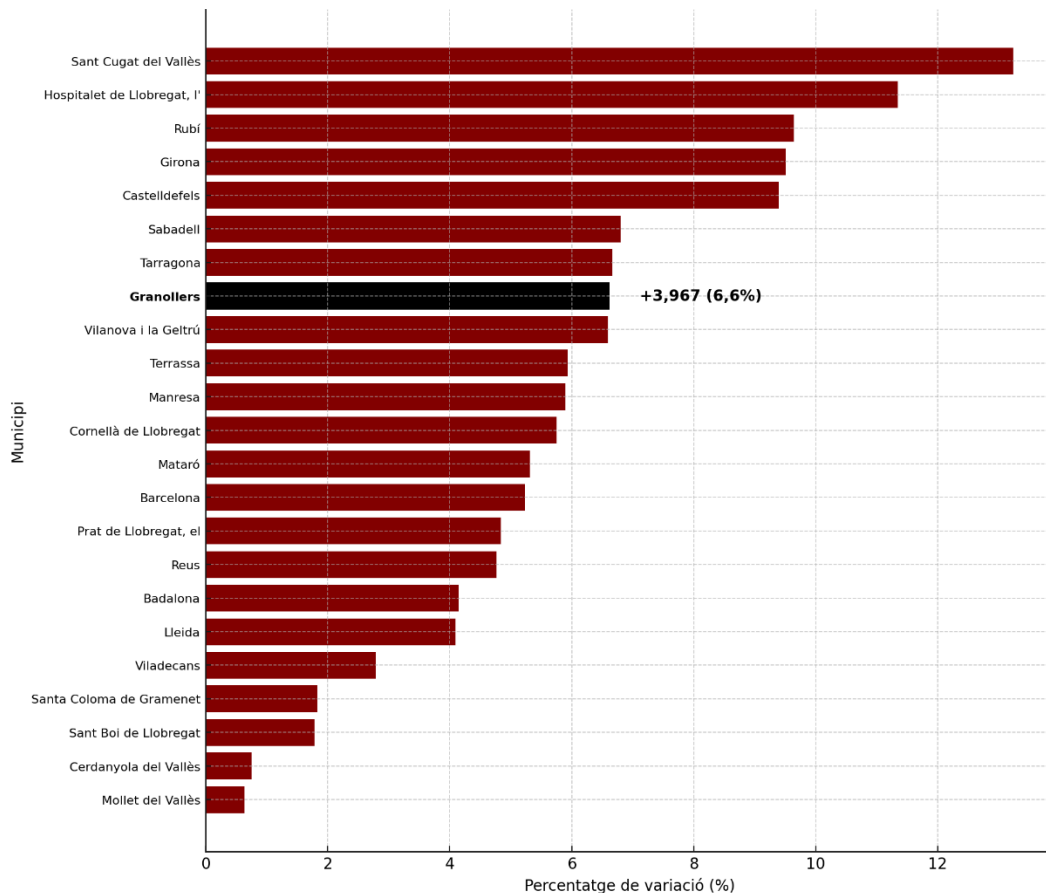


Comparada amb la comarca del Vallès Oriental, la província de Barcelona o el conjunt de Catalunya, Granollers presenta una evolució més volàtil que la resta de territoris, amb caigudes més intenses de població a partir de la crisi econòmica del 2008, i a causa de la Covid i pujades més marcades en períodes de recuperació. Tot i aquesta inestabilitat, la tendència general a totes les demarcacions és similar, ja que totes les zones recuperen un creixement sostingut.

II-lustració 30 Variació interanual de població. Comparativa (2005-2024)



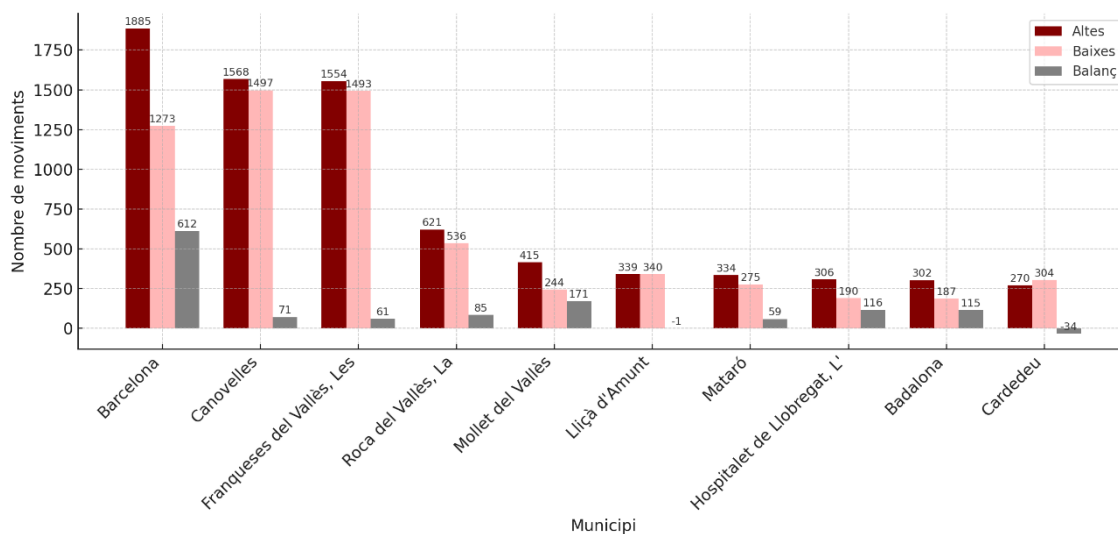
Il·lustració 31 Creixement poblacional de les ciutats de més de 50.000 habitants de Catalunya (2014-2024)



Font: elaboració pròpia amb dades d'IDESCAT

En el període 2014-2024, Granollers ha estat la vuitena ciutat de més de 50.000 habitants de Catalunya que ha crescut més percentualment, amb un 6,6%.

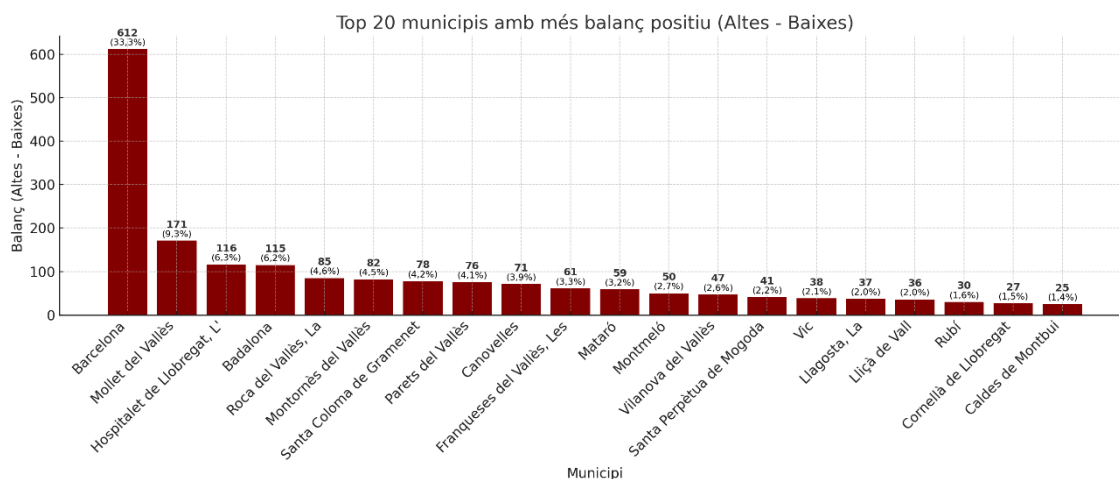
Il·lustració 32 Altes i baixes del padró de Granollers. 10 principals municipis (2020-2024)



Font: elaboració pròpia amb dades del Padró

En el període 2020-2024, Granollers ha rebut un **saldo net de població** (altes menys baixes) de 8.098 persones, de les quals 5.881 procedents de l'estranger (sobretot de països llatinoamericans, Marroc i Senegal) i de la resta de Catalunya, sobretot de Barcelona (612 persones, el 33% del total), Mollet del Vallès (171, 9,3%), l'Hospitalet de Llobregat (116, 6,3%) i Badalona (115, 6,2%). Tot i això, destaquen els intensos moviments bidireccionals entre Granollers i la conurbació amb Canovelles i les Franqueses del Vallès.

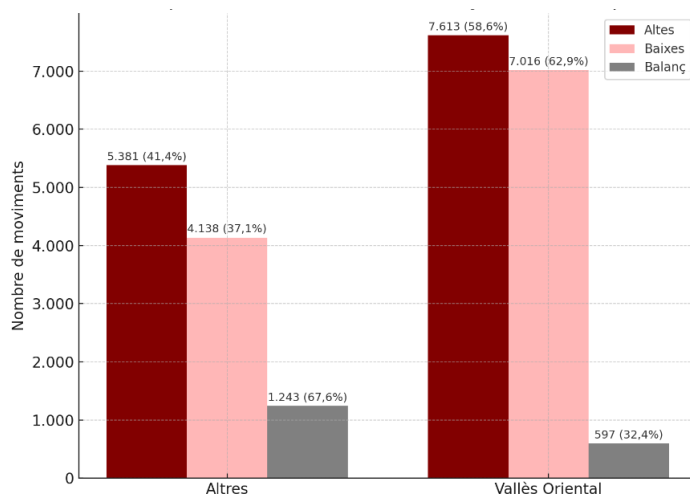
II-lustració 33 Aportacions netes a la població de Granollers. 20 principals municipis (2020-2024)



Font: elaboració pròpia amb dades del Padró

El **moviment de població entre Granollers i la resta de municipis del Vallès Oriental** en el període esmentat és favorable a la capital comarcal. Malgrat que la majoria d'altes i baixes del padró de Granollers es produeixen dins la comarca del Vallès Oriental, el saldo net resultant (597 persones, el 32% de l'increment de població en el període 2020-2024) és inferior al que es produeix procedent de la resta de comarques (1.243 persones, el 68%).

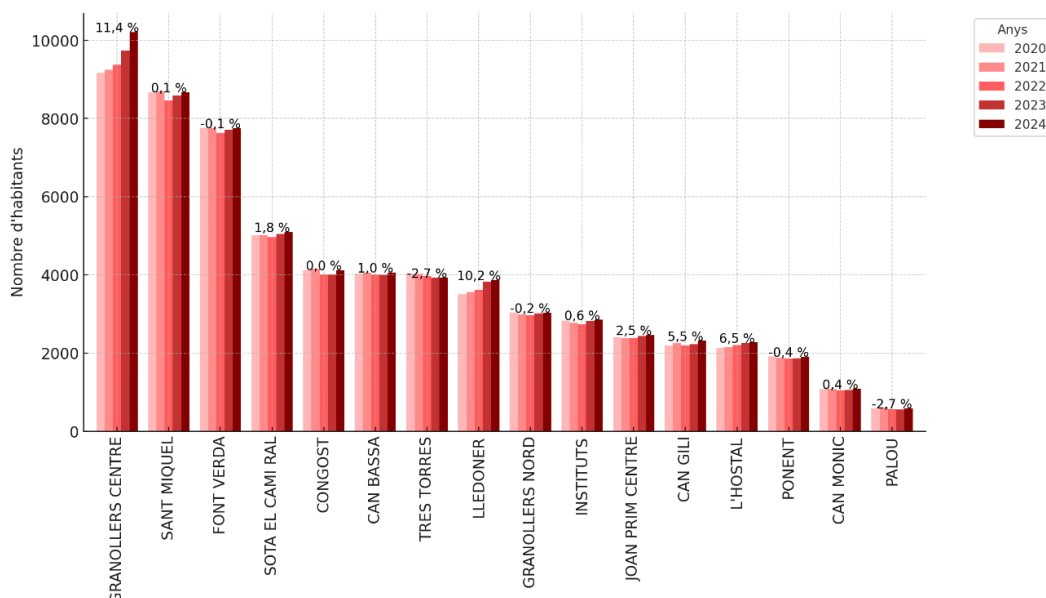
II-lustració 34 Altes, baixes i balanç de població del padró de Granollers en relació amb els municipis de la comarca del Vallès Oriental i la resta de comarques catalanes (2020-2024)



Font: elaboració pròpia amb dades del Padró

Pel que fa a la **variació de la població dels barris de Granollers** en el període 2020-2024, segons el padró municipal, destaca Granollers Centre, que també és el barri més poblat. Cal tenir en compte, però, que en aquest barri se situa l'edifici de Serveis Socials, on s'empadronen persones que no es poden empadronar allà on viuen realment, fet que distorsiona l'estadística.

II-lustració 35 Evolució de la població per barris. Granollers (2020-2024)



Font: elaboració pròpia amb dades del Padró

El segon **barri amb un creixement més elevat de població** en percentatge ha estat Lledoner, seguit de l'Hostal i Can Gili. Pel que fa als barris que han experimentat una reducció de la població, destaquen Tres Torres, Palou i Ponent.

Taula 4 Variació de població dels barris. Moviments supramunicipals. Granollers (2020-2024)

Barri	Moviments supramunicipals (2020-2024)			
	Altes	Baixes	Saldo	Dif. %
GRANOLLERS CENTRE	4.103	2.249	1.854	82%
SOTA EL CAMÍ RAL	2.183	1.294	889	69%
CAN GILI	968	579	389	67%
SANT MIQUEL	3.653	2.250	1.403	62%
PONENT	578	384	194	51%
GRANOLLERS NORD	1.217	814	403	50%
CAN BASSA	1.044	705	339	48%
LLEDONER	1.594	1.085	509	47%
PALOU	247	170	77	45%
CONGOST	1.608	1.120	488	44%
JOAN PRIM CENTRE	961	671	290	43%
FONT VERDA	2.148	1.511	637	42%
L'HOSTAL	763	537	226	42%
CAN MONIC	441	316	125	40%
INSTITUTS	747	543	204	38%
TRES TORRES	682	623	59	9%
Altres	12		12	
Total	22.949	14.851	8.098	55%

Font: elaboració pròpia amb dades del Padró

Si analitzem les altes i baixes del padró per barri i la seva diferència, segons el **creixement supramunicipal o exogen dels barris** (és a dir, procedent d'altres municipis) podem observar que, en nombres absoluts i relatius, Granollers Centre és el barri amb més creixement, seguit de Sota el Camí Ral i Sant Miquel.

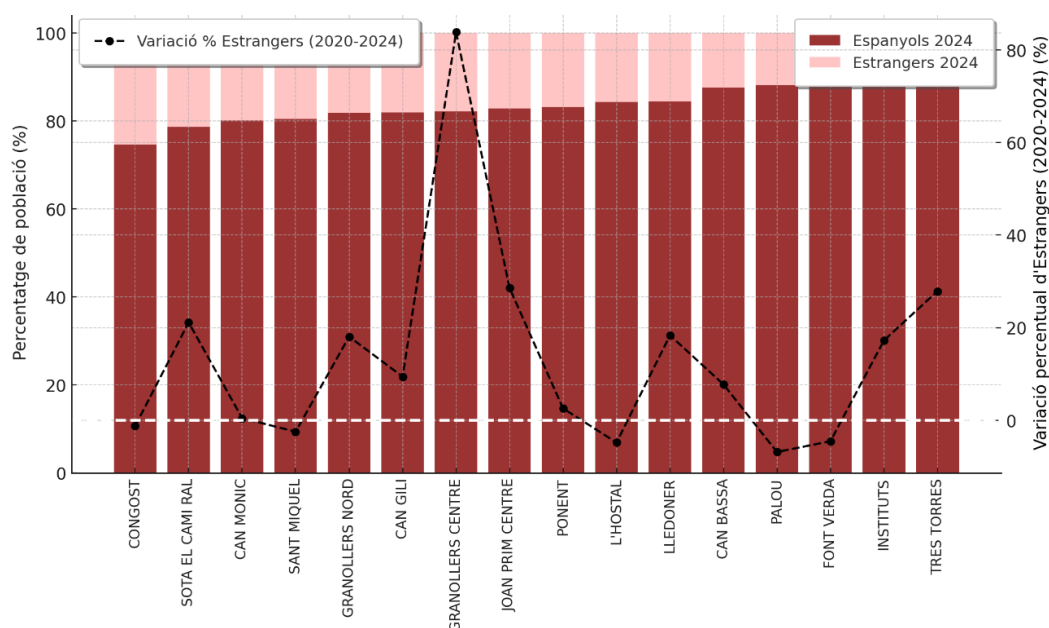
Taula 5 Variació de població dels barris. Moviments intramunicipals. Granollers (2020-2024)

Barri	Moviments intramunicipals (2020-2024)			
	Altes	Baixes	Saldo	Dif. %
CAN GILI	355	246	109	44%
LLEDONER	848	636	212	33%
L'HOSTAL	452	362	90	25%
PALOU	87	73	14	19%
GRANOLLERS CENTRE	2.442	2.310	132	6%
INSTITUTS	562	532	30	6%
JOAN PRIM CENTRE	475	466	9	2%
CAN BASSA	677	675	2	0%
GRANOLLERS NORD	502	511	-9	-2%
CONGOST	663	683	-20	-3%
CAN MONIC	193	199	-6	-3%
FONT VERDA	1.223	1.284	-61	-5%
TRES TORRES	429	478	-49	-10%
SANT MIQUEL	1.847	2.059	-212	-10%
SOTA EL CAMÍ RAL	1.039	1.231	-192	-16%
PONENT	255	304	-49	-16%
Total	12.049	12.049	0	0%

Font: elaboració pròpia amb dades del Padró

Pel que fa als moviments **intramunicipals o endògens** (canvis de barri de les persones ja empadronades anteriorment a Granollers), podem observar que els barris que més creixen són Lledoner, Granollers, Can Gil i l'Hostal. En canvi, Sant Miquel, Sota el Camí Ral o Font Verda són el barris amb un saldo negatiu intramunicipal.

Il·lustració 36 Distribució de la població per nacionalitat i barris. Granollers (2024)



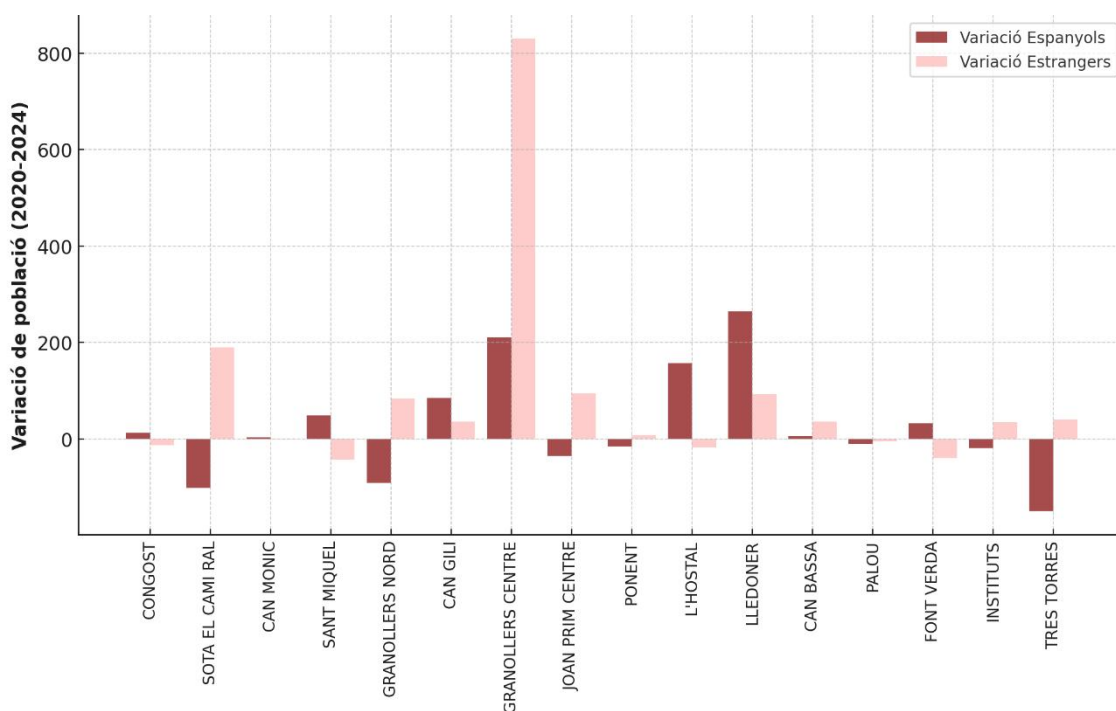
Font: elaboració pròpia amb dades del Padró

Les **persones amb nacionalitat estrangera** estan força distribuïdes entre els **barris de Granollers**. Els barris amb un nombre més elevat de persones estrangeres en percentatge són Congost, Sota el Camí Ral i Can Monic; i els que menys, Font Verda, Instituts i Tres Torres.

La variació més elevada en el nombre de persones estrangeres en percentatge, en el període 2020-2024, a més del barri Granollers Centre, per les raons ja esmentades d'empadronament de persones estrangeres en edificis de Serveis Socials, s'ha produït a Tres Torres, Sota Camí Ral, Lledoner i Granollers Nord. En canvi, ha disminuït sobretot a Palou, Font Verda i l'Hostal.

En la gràfica següent es pot observar la variació de la població en nombres absoluts per nacionalitat i barri, en el període 202-2024. Destaquen clarament tres grups: els barris on s'ha incrementat la població estrangera i ha disminuït la població espanyola (Sota el Camí Ral, Granollers Nord, Joan Prim Centre o Tres Torres); els barris on han augmentat les dues poblacions (Granollers Centre, Lledoner o Can Gili); i els barris on ha augmentat el nombre de persones espanyoles i ha disminuït el d'estrangeres (L'Hostal, Sant Miquel o Fon Verda).

Il·lustració 37 Variació de la població per nacionalitat i barri. Granollers (2020-2024)



Font: elaboració pròpia amb dades del Padró

Aquestes dades poden assenyalar indicis de **segregació socioespacial**. Aquesta és un fenomen pel qual diferents grups socioeconòmics es concentren espacialment en àrees diferenciades d'una ciutat, sovint amb desigualtats en l'accés a recursos, serveis i oportunitats. Aquest procés pot ser resultat de factors com la desigualtat econòmica, polítiques urbanes, dinàmiques del mercat immobiliari, discriminació o preferències residencials.

La segregació socioespacial es produeix en ambdues direccions. Els barris amb menor renda, habitatges de menor qualitat, preu menor i menys serveis atrauen persones amb menor renda. En canvi, els barris amb renda més alta, habitatges de major qualitat, preu més elevat i més serveis atrauen persones de renda més elevada. Per determinar la intensitat d'aquesta a Granollers caldria un estudi específic.

També es pot produir la **gentrificació** quan els residents originals, sovint de baixos ingressos, són desplaçats per l'augment dels lloguers i el cost de vida quan s'experimenta una entrada de nous residents amb més poder adquisitiu.

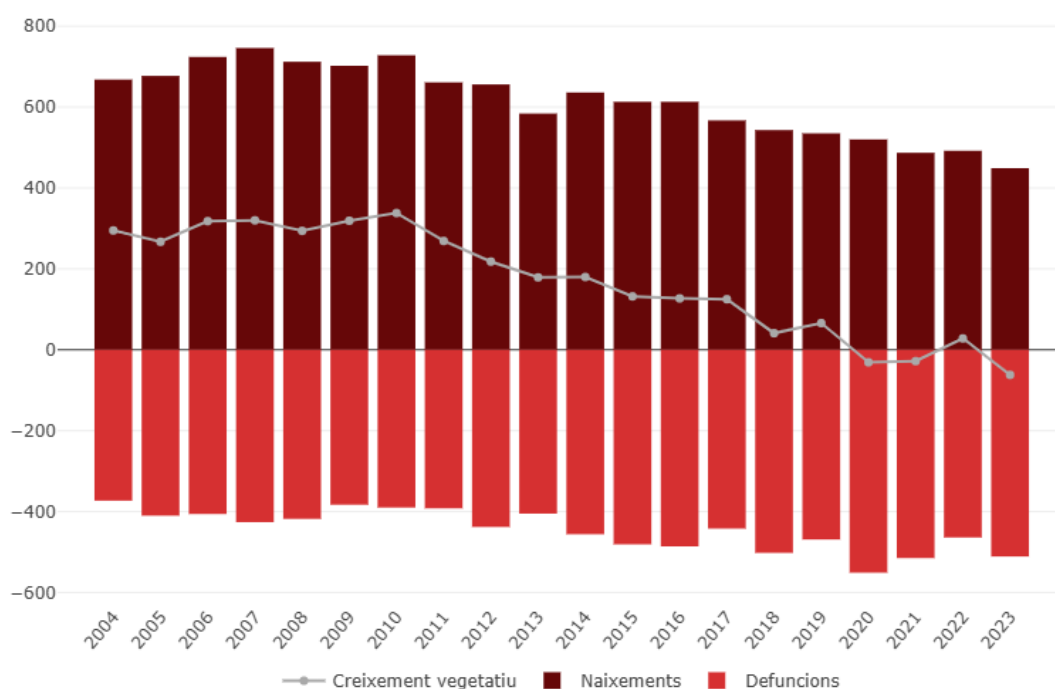
En l'anàlisi de les **nacionalitats per barri**, no s'ha detectat una concentració significativa de nacionalitats per barri. Tot i que les persones tendeixen a voler viure en llocs on ja viuen persones de la seva cultura o nacionalitat, la mateixa manca d'oferta d'habitatge fa que aquestes viuen on poden trobar un habitatge i no hi ha possibilitat de gaire elecció.

Els Serveis Socials han indicat que tenen constància de casos de **discriminació per raó d'origen a l'hora d'accedir a l'habitatge**, sense que se sàpiga l'abast real del fenomen.

Creixement natural de la població

Un altre component del creixement determinant, a més de les migracions internes i externes, és el creixement natural de la població.

II-lustració 38 Creixement natural de la població



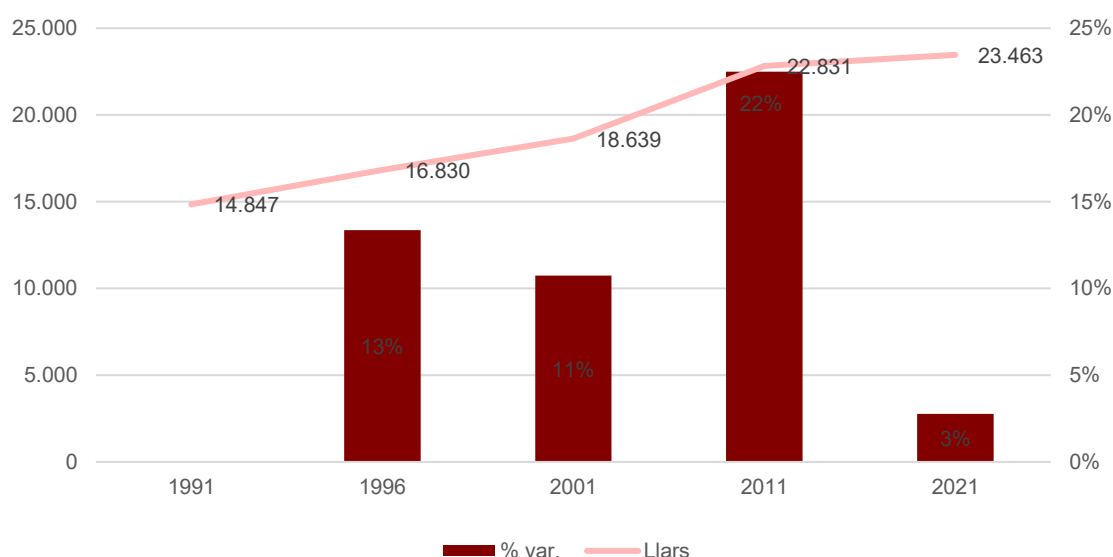
Font: Elaboració pròpia amb dades de l'INE

Al gràfic anterior podem observar que fins a l'any 2019, els naixements han estat superiors a les defuncions, fet que ha permès augmentar la població. A partir del 2020, però, el creixement natural és negatiu per l'augment de les defuncions per la Covid i també per la reducció significativa dels naixements.

2.2.2. Estructura i dinàmica de les llars

El **nombre de llars** va augmentar significativament en els períodes 1991-2001 (26%) i 2001-2011 (22%), però ho va fer en menys intensitat en el període 2011-2021 (3%) a causa de la perllongada crisi econòmica, que va durar fins al 2015, i, posteriorment, per la manca d'habitatge disponible.⁹

Il·lustració 39 Evolució del nombre de llars. Granollers (1991-2021)



Font: elaboració pròpia amb dades de l'INE/IDEGCAT

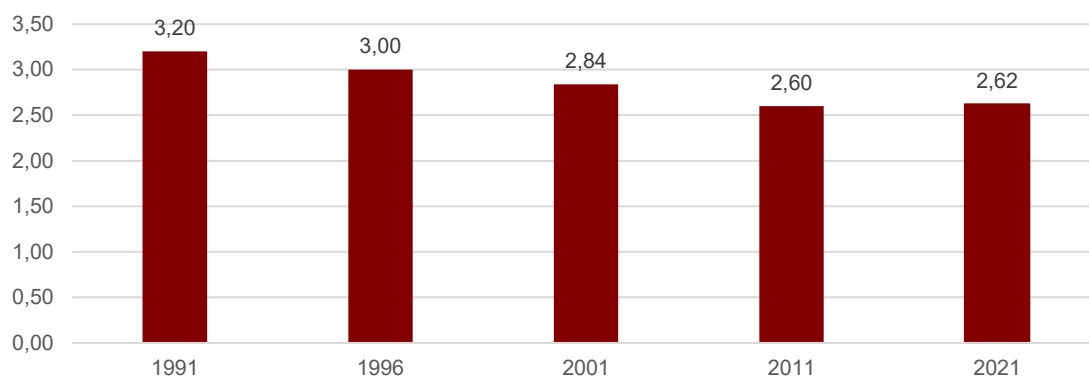
La **grandària de les llars** ha disminuït progressivament, passant de 3,2 persones per llar l'any 1991 fins a les 2,62 persones l'any 2021, a causa dels **canvis en els models de convivència**, amb un increment de les llars unipersonals i monoparentals, i una reducció de les llars tradicionals amb parella i infants.

Així, si l'any 1996 el 51,9% de les llars era amb nucli de parella amb infants, l'any 2021 ho eren el 32,6% de les llars, és a dir, una disminució de 19,3 punts percentuals. En canvi, les llars unipersonals han passat, en el mateix període, del 13,8% al 23,4%, 9,6 punts percentuals més. I el pare o mare (cas majoritari) amb infants, del 8,9% al 15,5%, 6,6 p.p. més. 1.530 llars unipersonals (28% del total) són de persones de 75 anys o més.

⁹ Al Cens de 2021, per garantir el secret estadístic, els resultats estan arrodonits aleatòriament a valors múltiples de 3. Per aquesta raó algun total pot no coincidir amb la suma de la seva desagregació.

Els canvis en els models de convivència demanen una diversitat de tipologies d'habitatge que doni satisfacció a les necessitats específiques, com ara habitatges més petits per persones que viuen soles o joves, habitatges adaptats per a gent gran, etc.

Il·lustració 40 Grandària mitjana de les llars. Granollers (1991-2021)



Font: elaboració pròpia amb dades de l'INE/IDESCAT

Taula 6 Tipus de Llar. Distribució anual en percentatge i variació en punts percentuals. Granollers (1996-2021)

Tipus de Llar	1996	2001	2011	2021	Var.pp (1996-2021)
Sense nucli. Unipersonals	13,8	17,3	21,9	23,4	9,6
Sense nucli. Amb 2 persones o més	1,6	3,3	2,4	5,2	3,7
Amb un nucli. Parelles sense fills	21,3	22,7	24,5	20,7	-0,6
Amb un nucli. Parelles amb fills	51,9	44,9	38,1	32,6	-19,3
Amb un nucli. Pares o mares amb fills	8,9	9,7	10,6	15,5	6,6
Amb dos nuclis o més	2,6	2	2,6	2,6	0
Total	100	100	100	100	0

Font: elaboració pròpia amb dades INE/IDESCAT

Taula 7 Llars unipersonals. Per trams d'edat i sexe. Granollers (2021)

Anys	Homes		Dones		Total	
	Llars	Percentatge	Llars	Percentatge	Llars	Percentatge
De 0 a 24	21	1%	42	1%	60	1%
De 25 a 29	102	5%	102	3%	204	4%
De 30 a 34	165	8%	126	4%	288	5%
De 35 a 39	201	9%	129	4%	330	6%
De 40 a 44	231	11%	156	5%	387	7%
De 45 a 49	279	13%	171	5%	453	8%
De 50 a 54	234	11%	195	6%	426	8%
De 55 a 59	207	10%	213	6%	420	8%
De 60 a 64	174	8%	327	10%	498	9%
De 65 a 69	147	7%	324	10%	471	9%
De 70 a 74	105	5%	315	9%	420	8%
De 75 a 79	105	5%	336	10%	438	8%
De 80 a 84	81	4%	351	11%	432	8%
85 o més	126	6%	534	16%	660	12%
Total	2.175	100%	3.318	100%	5.493	100%

Font: elaboració pròpia amb dades INE/IDESCAT

Pel que fa a les 537 persones que vivien en **establiments col·lectius**, segons el Cens del 2021, el 56% eren homes (sobretot de 16 a 64 i en institucions d'assistència social, com ara exclusió social o persones sense llar) i el 44%, dones (sobretot en residències i habitatges tutelats per a gent gran).

Taula 8 Població en establiments col·lectius. Per trams d'edat i sexe. Granollers (2021)

Anys	Homes		Dones		Total	
	Persones	Percentatge	Persones	Percentatge	Persones	Percentatge
De 0 a 15 anys	21	7%	18	8%	39	7%
De 16 a 64 anys	237	79%	108	46%	345	64%
65 anys o més	42	14%	108	46%	150	28%
Total	300	100%	237	100%	537	100%

Font: elaboració pròpia amb dades INE/IDESCAT

Taula 9 Població en establiments col·lectius. Per tipus d'establiment i sexe. Granollers (2021)

Anys	Homes		Dones		Total	
	Persones	Percentatge	Persones	Percentatge	Persones	Percentatge
Residències i habitatges tutelats per a gent gran	18	6%	87	37%	108	20%
Centres residencials per a persones amb discapacitat	42	14%	48	21%	93	17%
Establiments hotelers i similars	36	12%	18	8%	54	10%
Altres institucions d'assistència social (exclusió social, persones sense llar)	192	64%	66	28%	258	48%
Institucions religioses, militars i penitenciàries	0	0%	12	5%	12	2%
Altres tipus d'establiments o tipologia desconeguda	9	3%	9	4%	15	3%
Total	300	100%	237	100%	537	100%

Font: elaboració pròpia amb dades INE/IDESCAT

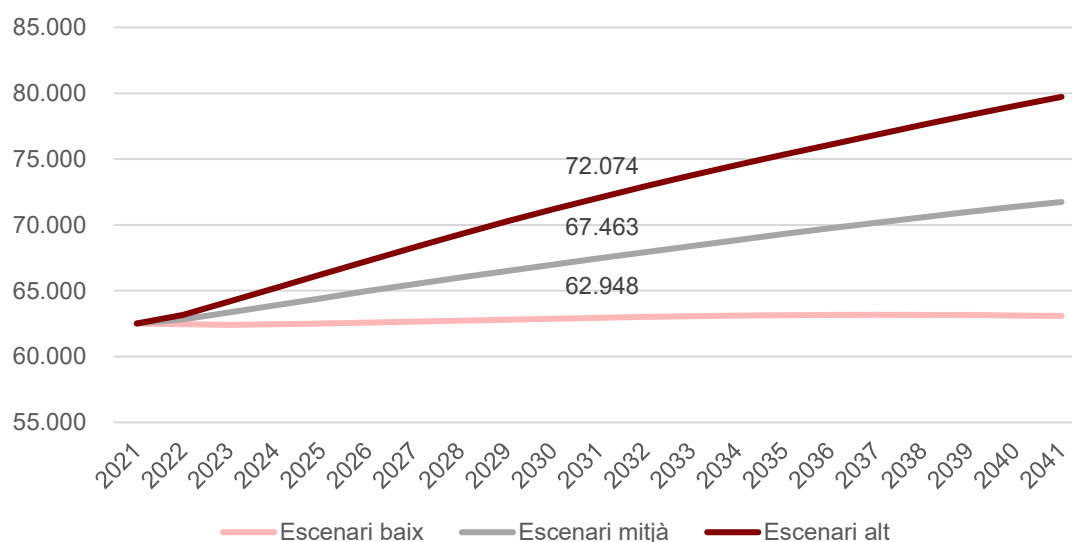
Nota: les discrepàncies de ± 3 per fila són degudes als arrodoniments del Cens 2021.

2.2.3. Estimació de població i llars

Segons l'**estimació de població** que fa IDESCAT (base 2021), la població de Granollers l'any 2031, any de finalització d'aquest Pla local d'habitatge, seria, aproximadament, de 62.948 en l'escenari baix, 67.463 en l'escenari mitjà i 72.074 en l'escenari alt.

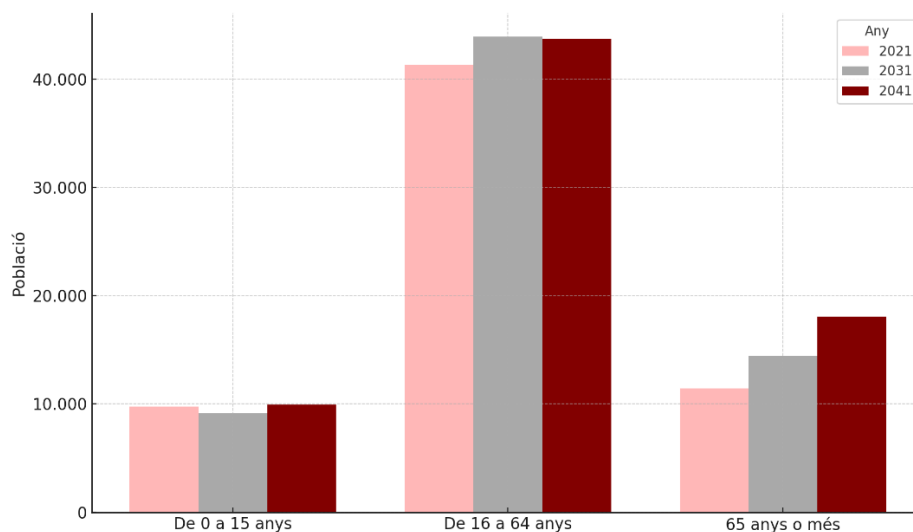
En l'escenari mitjà de l'estimació, la població de 65 anys o més, augmentaria, tant l'any 2031 com el 2041. En canvi, la població de 0 a 15 i de 16 a 64 anys es mantindria estable. La proporció d'homes i dones es mantindria més equilibrada el 2031 que no pas el 2021, quan hi havia més dones que homes. En canvi, el 2041, s'estima que el nombre d'homes sigui lleugerament superior al de dones. Aproximadament, el 90% del creixement demogràfic, provindrà de la immigració.

Il·lustració 41 Estimació de la població. Per escenaris. Granollers (2021-2041)



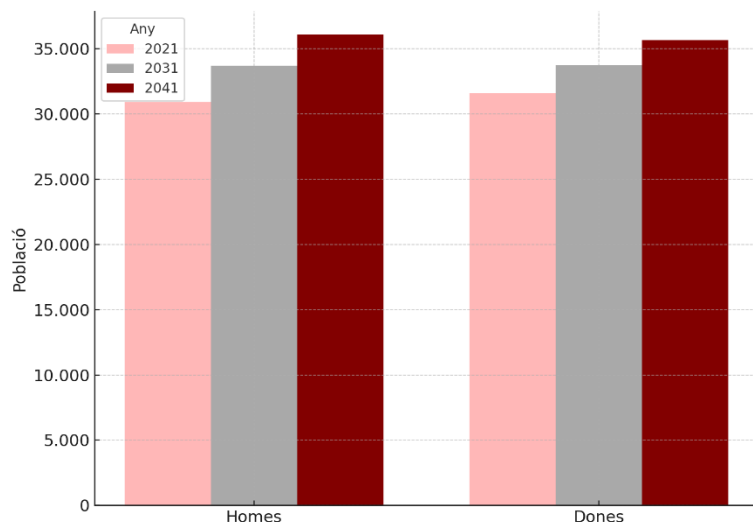
Font: elaboració pròpia amb dades IDESCAT

Il·lustració 42 Estimació de la població. Per franges d'edat. Escenari mitjà. Granollers (2021, 2031, 2041)



Font: elaboració pròpia amb dades IDESCAT

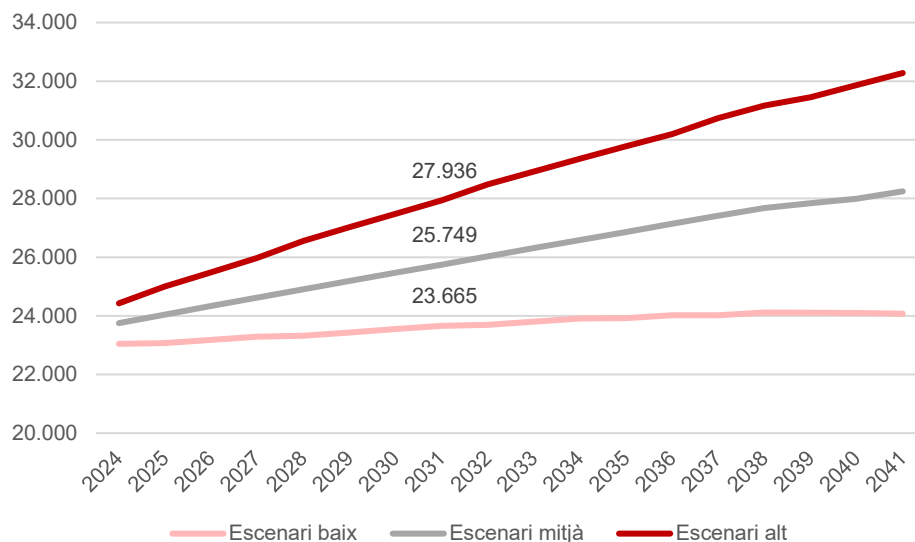
II·lustració 43 Estimació de la població. Per sexes. Escenari mitjà. Granollers (2021, 2031, 2041)



Font: elaboració pròpia amb dades IDESCAT

L'any 2031, el **nombre de llars**¹⁰ de Granollers s'estima que podria ascendir, aproximadament, a 23.665 en l'escenari baix, 25.749 en l'escenari mitjà i 27.936 en l'escenari alt (projecció feta amb dades d'IDESCAT d'estimació de població i de mida de les llars de la comarca del Vallès Oriental).

II·lustració 44 Estimació de llars. Per escenaris. Granollers (2024-2041)



Font: elaboració pròpia amb dades IDESCAT

¹⁰ Llar: conjunt de persones que viuen juntes en un mateix habitatge, que comparteixen despeses comunes i que, en general, tenen vincles de parentiu o de convivència. Una llar pot estar formada per una sola persona (llar unipersonal) o per diverses persones que conviuen sota el mateix sostre. Font: IDESCAT

En el període de vigència d'aquest Pla Local d'Habitatge, del 2026 al 2031, s'estima que es podrien crear entre 993 (escenari baix) i 2.381 (escenari alt) llars de nova creació generades per joves de 15-34 emancipats, increment de població major de 34 anys (inclou les llars que es dissolen per defunció) o ruptures matrimonials.

Aquest càlcul és rellevant perquè ens proporciona una mesura estimativa de les necessitats d'habitatge (un habitatge per llar) segons escenaris.

Taula 10 Estimació de les llars de nova creació en el període del PLH. Granollers (2026-2031)

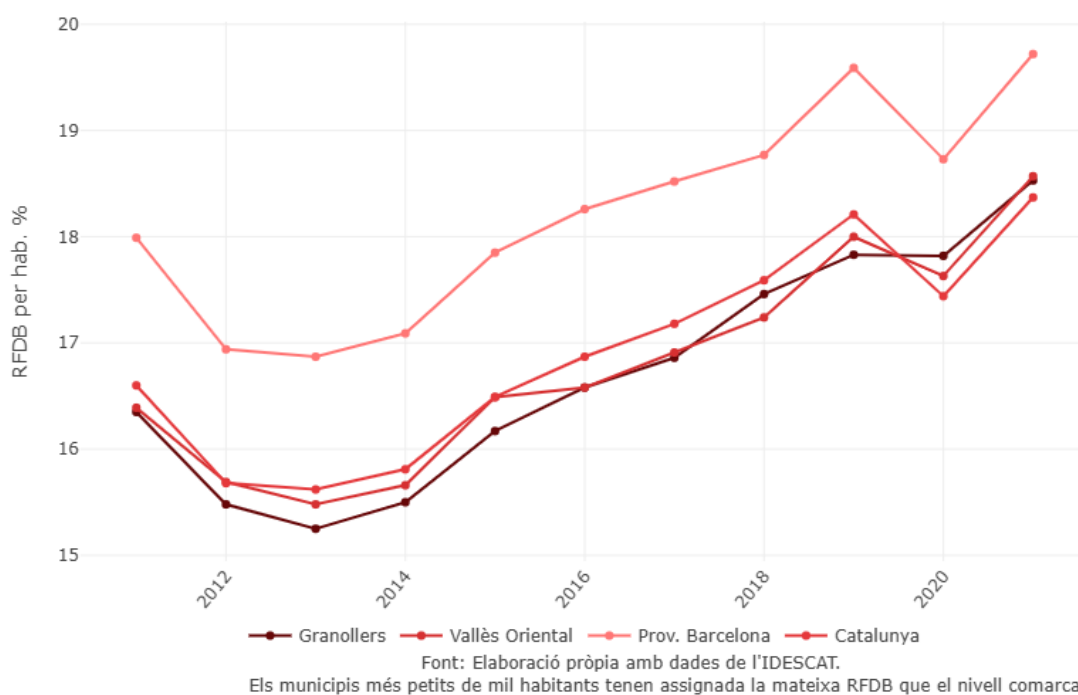
Causa de generació de les llars noves	Escenari baix	Escenari mitjà	Escenari alt
Joves de 15-34 emancipats	54	188	352
Increment de població major de 34 anys	437	948	1.466
Ruptures matrimonials	501	532	562
Total de llars noves estimades	993	1.667	2.381

Font: elaboració pròpia amb les projeccions de població i de llars, ruptures familiars d'IDESCAT; i Enquesta a la joventut de Catalunya 2022. Model simplificat. Llars noves: 2,55 persones. Taxa de ruptures matrimonials (2023): 10,7 per mil.

2.2.4. Capacitat econòmica de la població i les llars

En aquest capítol s'analitza la capacitat econòmica de la població i l'esforç que han de realitzar les llars per pagar el seu habitatge, sigui de compra o de lloguer, dada que és rellevant per poder aproximar-se, de forma quantitativa i qualitativa, a les condicions econòmiques de la població i identificar la seva capacitat per accedir a un habitatge al municipi.

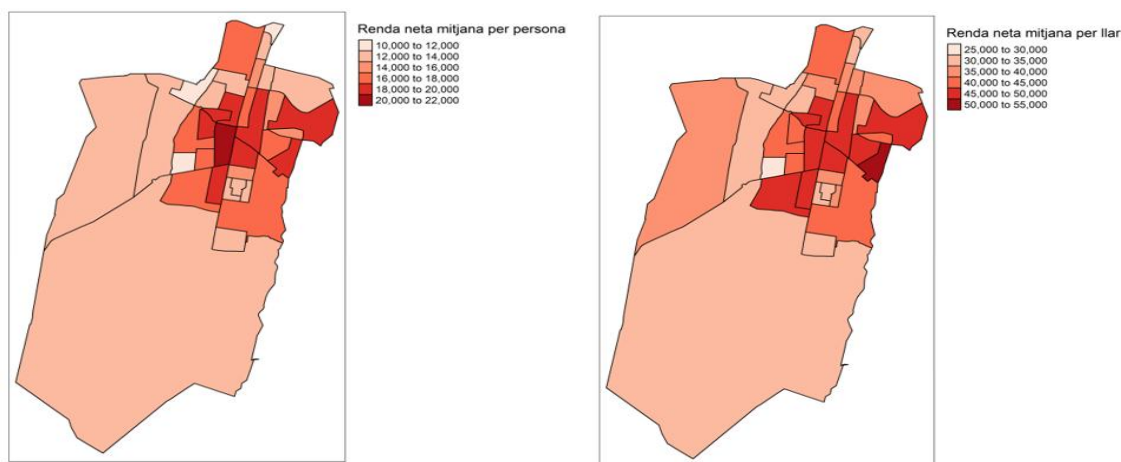
II·l·lustració 45 Evolució de la Renda Familiar Disponible Bruta



La **Renda Familiar Disponible Bruta**¹¹ de Granollers va ser, l'any 2022 (dada provisional) de 19.180 euros per persona, amb un Índex de 100,2 (Catalunya=100), similar a la de la mitjana de Catalunya i de la comarca del Vallès Oriental, però inferior a la de la província de Barcelona.

A la il·lustració següent, es pot observar, per seccions censals¹², la **renda neta mitjana per persona i per llar** (2022). Les seccions censals amb un color més clar corresponen a les de menor renda (correspondrien, aproximadament, als barris de Sota el Camí Ral i Congost), i les de color més fosc, a les de més (aproximadament, Font Verda, Granollers Centre i Tres Torres).

Il·lustració 46 Renda neta mitjana per persona i llar. Seccions Censals. Granollers (2022)



Font: elaboració pròpia amb dades INE

Mitjançant les dades de **població amb ingressos per unitat de consum**¹³ **per sota/damunt de determinats llindars** podem saber la distribució dels ingressos per sexe i nacionalitat a Granollers.

D'acord amb les dades relatives a l'any 2022 que proporciona INE, les dones de **nacionalitat espanyola** gaudeixen d'uns ingressos inferiors als homes i el 12% se situaria

¹¹ **Renda Familiar Disponible Bruta**: és la suma de tots els ingressos bruts percebuts pels membres de la llar, abans de la deducció d'impostos i cotitzacions socials, incloent-hi sous, rendes del capital, prestacions socials i altres ingressos. Aquesta renda representa el total de recursos econòmics disponibles per a la llar abans de qualsevol retenció fiscal o social. Font: IDESCAT.

¹² **Secció censal**: és una divisió territorial bàsica utilitzada per a l'organització i la recollida de dades en els censos de població i habitatges. És una unitat geogràfica més petita que el municipi, dissenyada per facilitar l'obtenció i l'anàlisi d'informació estadística detallada, amb l'objectiu de garantir l'homogeneïtat i la representativitat de les dades. Cada secció censal sol incloure un nombre limitat d'habitants i habitatges, i els seus límits s'estableixen tenint en compte factors geogràfics, demogràfics i administratius. Font: IDESCAT.

¹³ **Unitat de consum**: és una mesura utilitzada per ponderar els membres d'una llar segons les seves necessitats de consum, tenint en compte l'edat i el nombre de persones. S'empra habitualment per calcular la renda familiar Hawkins o per comparar el nivell de vida entre llars. La metodologia més comuna és l'escala OCDE modificada, que assigna un valor d'1 unitat al primer adult, 0,5 a cada adult addicional i 0,3 a cada menor de 14 anys. Font: IDESCAT.

dins el llindar de risc de pobresa¹⁴, és a dir, amb uns ingressos per unitat de consum per sota del 60% de la mediana, essent el 10,9% en el cas dels homes.

Així mateix, el 4,4% de les dones i el 4,2% dels homes espanyols se situarien dins un nivell extrem de pobresa relativa (població amb ingressos per unitat de consum per sota del 40% de la mediana), que és més greu que el llindar de risc de pobresa (que se situa al 60% de la mediana), i s'utilitza per detectar situacions de vulnerabilitat econòmica extrema.

Pel que fa a les persones de **nacionalitat estrangera**, tant els indicadors de risc de pobresa com de nivell extrem de pobresa indiquen que la vulnerabilitat econòmica i social és molt elevada en aquest col·lectiu. Així, el 46,7% de les dones estrangeres (41,1% dels homes) situen dins el llindar de pobresa i el 22,2%, en un nivell extrem de pobresa relativa (20,4% els homes).

Aquesta distribució dels ingressos té un impacte molt rellevant tant en l'accés com el manteniment dels habitatges.

Taula 11 Percentatge de població amb ingressos per unitat de consum per sota/damunt de determinats llindars relatius per sexe i nacionalitat. Granollers (2022)

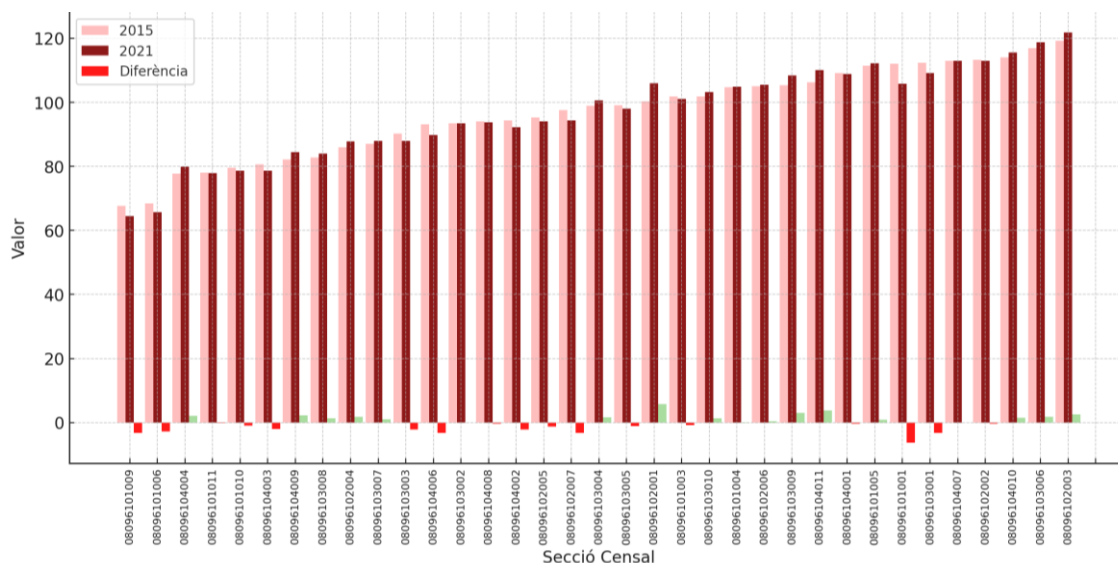
	Nacionalitat espanyola			Nacionalitat estrangera		
	Total	Homes	Dones	Total	Homes	Dones
Població amb ingressos per unitat de consum:						
Per sota 40% de la mediana	4,3	4,2	4,4	21,2	20,4	22,2
Per sota 50% de la mediana	7,4	7,2	7,5	32	30,7	33,6
Per sota 60% de la mediana	11,5	10,9	12	43,7	41,1	46,7
Per sobre 140% de la mediana	38,5	39,8	37,3	8	8,4	7,4
Per sobre 160% de la mediana	28,3	29,4	27,2	4,4	4,3	4,5
Per sobre 200% de la mediana	15	15,6	14,3	2,1	1,8	2,4

Font: Elaboració pròpia amb dades de l'INE.

L'**Índex Socioeconòmic Territorial (IST)** és un índex sintètic que resumeix en un únic valor diverses característiques socioeconòmiques de la població resident en una unitat territorial, com ara seccions censals o agrupacions censals. L'IST es calcula a partir de la ponderació de sis indicadors: població ocupada, treballadors/res de baixa qualificació, població amb estudis baixos, població jove sense estudis postobligatoris, persones estrangeres de països de renda baixa o mitjana i renda mitjana per persona. Aquest índex és relatiu, amb un valor de referència de 100 per a Catalunya, i permet comparar el nivell socioeconòmic entre diferents àrees territorials.

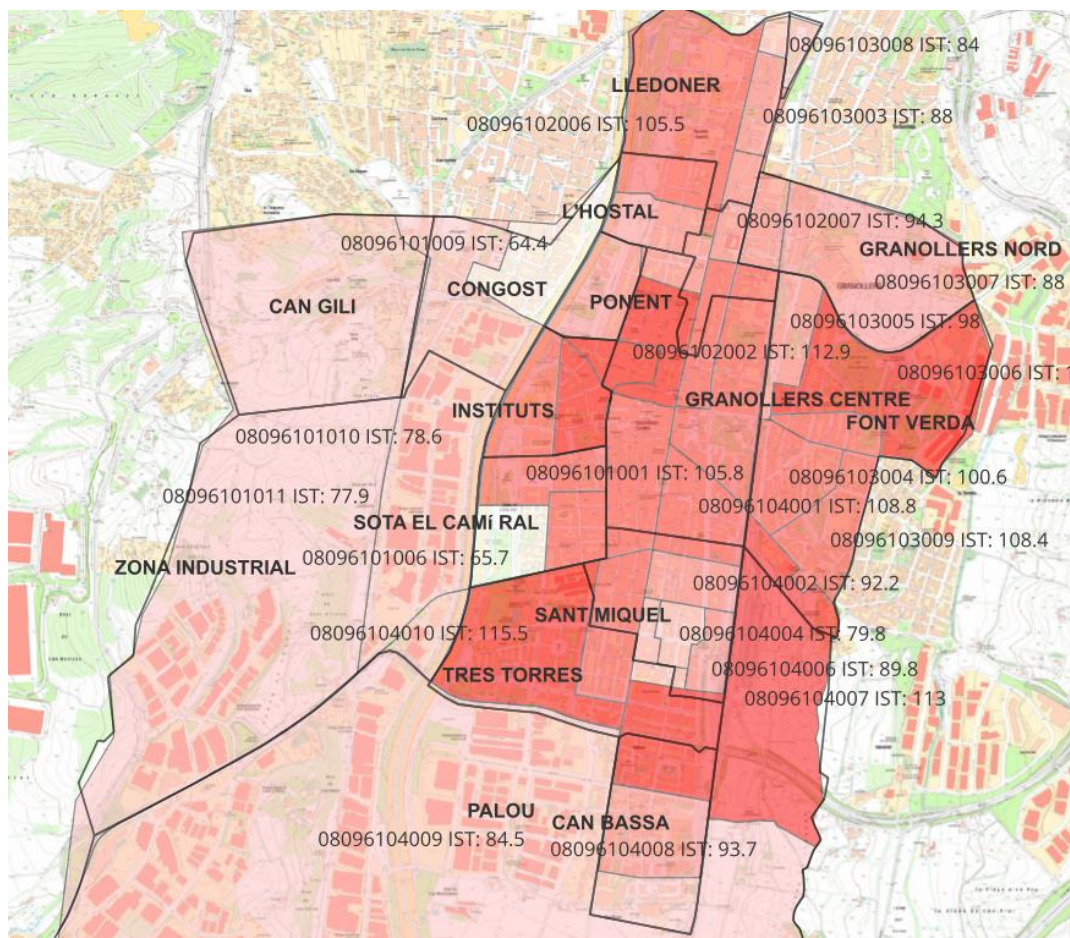
¹⁴ **Llindar de risc de pobresa:** és el nivell de renda per sota del qual es considera que una persona o llar està en risc de pobresa. Aquest llindar s'estableix generalment com el 60% de la mediana de la renda disponible equivalent (renda familiar ajustada per les unitats de consum) de la població. És un indicador relatiu que varia segons el nivell de vida del país o regió i s'utilitza per mesurar la desigualtat i la pobresa relativa. Font: IDESCAT.

Il·lustració 47 Índex socioeconòmic territorial (IST, 2021). Índex Catalunya=100. Seccions Censals. Granollers (2015-2021)



Font: elaboració pròpia amb dades IDESCAT

Il·lustració 48 Plànol. Índex socioeconòmic territorial (IST, 2021). Índex Catalunya=100. Seccions Censals. Granollers (2021)



Font: elaboració pròpia amb dades IDESCAT

La **taxa d'atur registral**¹⁵ a Granollers es va situar, a maig del 2025, al 9,11%. En aquest mes hi havia 1.650 dones registrades i 1.217 homes, sobretot de persones entre 55 i 64 anys (el 20% del total, aproximadament). El 72% de les persones aturades rep una prescripció per desocupació (abril 2024). L'atur ha experimentat una tendència descendent des del punt àlgid que es va assolir el 2013, si bé la taxa a Granollers continua sent més elevada que a la comarca, la província o al conjunt de Catalunya (font: Observatori del Treball i Model Productiu i Programa Hermes - Diputació de Barcelona).

Il·lustració 49 Taxa d'atur registral. Comparativa (2008-2024)



Font: Observatori del Treball i Model Productiu

L'**esforç econòmic de lloguer** és el percentatge d'ingressos destinats al lloguer d'un habitatge, d'acord amb la renda neta mitjana anual per llar i el lloguer mitjà anual de l'habitatge al municipi. Granollers ha passat de tenir un esforç mitjà del 18,16% el 2015 al 21,08% el 2022, darrer any amb dades sobre renda per llar (vegeu la il·lustració següent). Amb l'intens augment dels preus de lloguer dels darrers anys, l'esforç econòmic ha augmentat perquè la renda s'ha incrementat en un percentatge inferior. Per simplicitat les dades es mostren com mitjanes, però a la realitat, com és evident, hi ha tota mena de circumstàncies de renda i de preu de lloguer.

L'**esforç econòmic de compra** d'habitatge es pot calcular de dues maneres diferents: o bé com el cost d'una primera quota hipotecària mitjana, d'acord amb la mitjana de renda neta; o bé com el nombre de salaris anuals destinats a la compra d'un habitatge per unitat de convivència.¹⁶

¹⁵ **Taxa d'atur registral** és un indicador que mesura la relació entre la població aturada registrada i la població activa registrada. Font: IDESCAT.

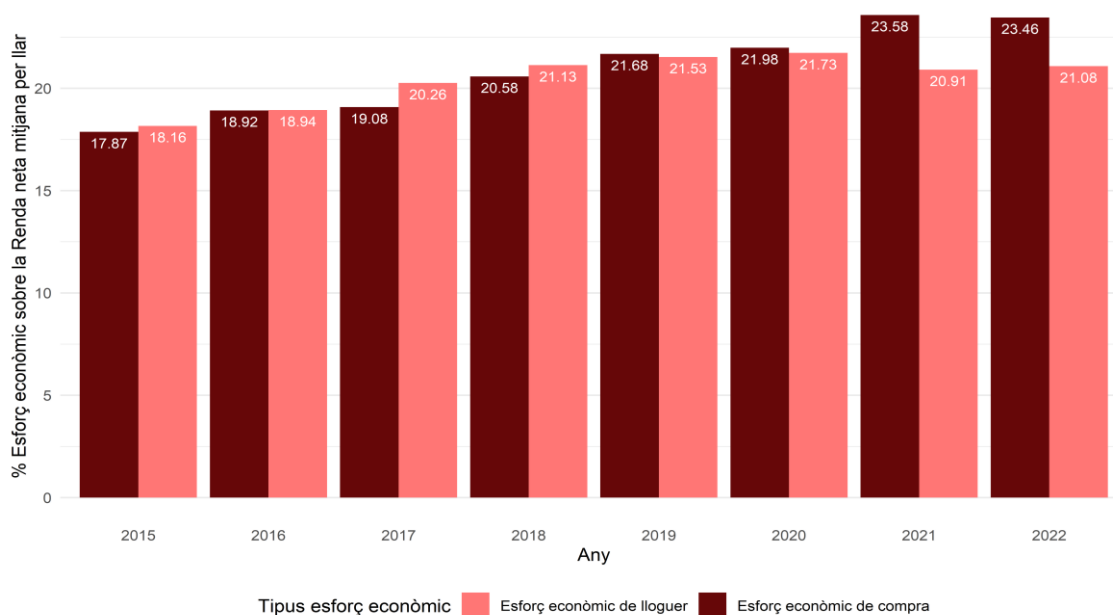
¹⁶ **Supòsit de càlcul:** preu mig per m² aplicat a un habitatge de 80 m², préstec hipotecari pel 80 % del valor de l'habitatge, a retornar en 25 anys prenent com a referència el tipus d'interès mitjà dels préstecs hipotecaris a més de tres anys per a l'adquisició d'habitatges publicat pel Banc d'Espanya.

En el primer cas, el cost d'una primera quota hipotecària mitjana, d'acord amb la renda neta mitjana, 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 compravenda). Per simplificar, tot i no ser comparables, a la gràfica següent es mostra conjuntament l'esforç de lloguer i compra.

Així, l'esforç econòmic de compra seria del 17,9% el 2015 fins al 23,5% el 2022. Com s'ha esmentat anteriorment per al lloguer, per simplicitat les dades es mostren com mitjanes, però a la realitat, com és evident, hi ha tota mena de circumstàncies de renda i de quotes de pagament d'hipoteca.

Tant en el lloguer com la compra d'habitatge, esforç econòmic pot superar sovint el 30% de la renda, llindar a partir del qual es considera que hi pot vulnerabilitat econòmica i possible risc d'exclusió residencial, perquè la **sobrecàrrega financera** podria ocasionar dificultats per pagar altres despeses essencials.

Il·lustració 50 Esforç econòmic mitjà de propietat i lloguer per llar. Granollers (2015-2022)



Font: Elaboració pròpia amb dades de l'INE i de la secretaria d'habitatge

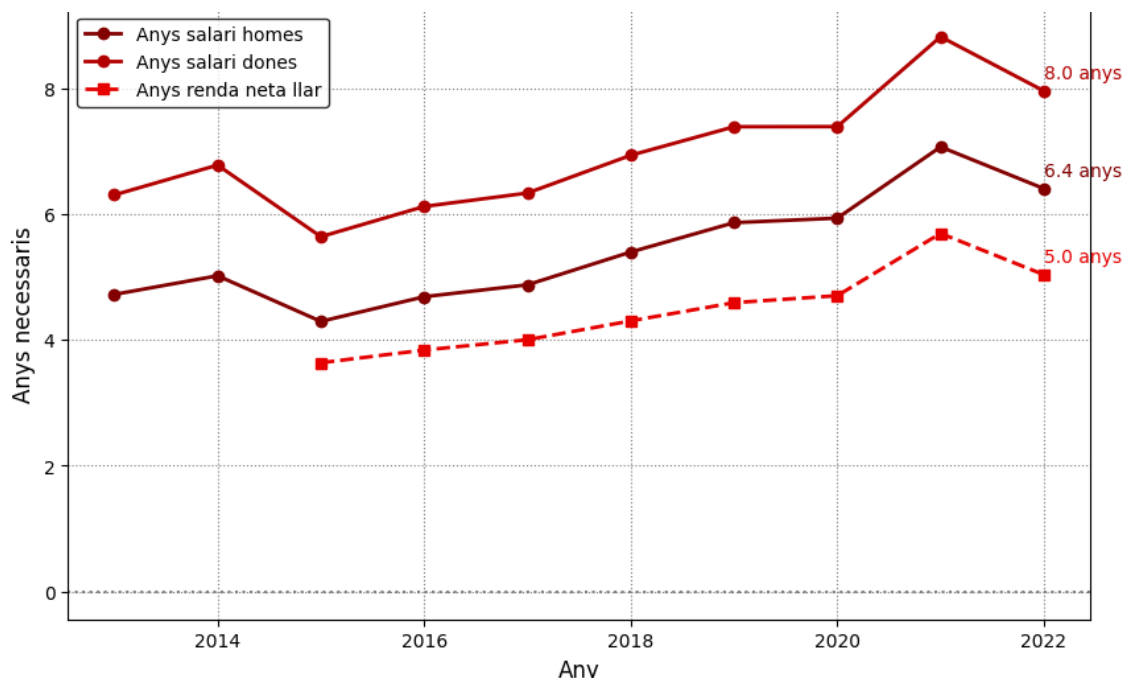
Nota: en el cas de compra, en el càlcul no està inclòs l'estalvi previ necessari del 35% del cost de l'habitatge.

En el segon cas de mesura de l'esforç econòmic de compra d'habitatge, el calculem a partir del **nombre de salaris anuals destinats a la compra d'un habitatge per unitat de convivència**. Així, amb dades d'habitatge i renda de Granollers, obtenim que una llar mitjana de Granollers, l'any 2025, trigaria 3,6 anys a comprar un habitatge de preu mitjà (esmerçant-hi tots els recursos disponibles). L'any 2022, els anys necessaris per comprar un habitatge ascendirien a 5.

Si fem el càlcul a partir del salari brut de Catalunya, l'any 2015 una dona trigaria 5,6 anys per comprar un habitatge de preu mitjà (esmerçant tot el salari en la compra), i un home necessitaria 4,3 anys. El 2022, darrer any amb dades sobre salaris, els anys necessari per pagar l'habitatge ascendirien a 8 anys de salari per a les dones i 6,4, els

homes. Tenint en compte l'augment del preu dels habitatges fins a l'actualitat i l'estancament generalitzat dels salaris, els anys necessaris per a la compra de l'habitatge han augmentat encara més.

Il·lustració 51 Anys necessaris per comprar un habitatge. Granollers (2007-2022)



Font: elaboració pròpia amb dades de l'INE, IDESCAT i Secretaria d'Habitatge

El càlcul de la demanda exclosa de les llars noves per motius de renda és complex per la manca de dades estadístiques detallades en l'àmbit local sobre la renda i les circumstàncies personals i familiars. No obstant això, podem fer una aproximació mitjançant el càlcul del **Risc teòric d'inaccessibilitat econòmica de l'habitatge** a partir de dues aproximacions:

- **Mètode simplificat** mitjançant el qual es determina a partir de quins trams de renda una llar estaria exclosa del mercat d'habitatge perquè el preu mitjà del lloguer o una quota hipotecària mitjana, així com les despeses de l'habitatge (aigua, electricitat, gas, assegurances, comunitat, aproximadament, 275 euros mensuals) supera el 30% de la renda (en el cas de compra no es té en compte que s'ha hagut de pagar una entrada del 20% de l'import de la compra i el 15% de les despeses de la transmissió), llindar a partir del qual es considera que la llar pot ser vulnerable, segons el Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya (PTSHC).
- **Mètode emprat pel PTSHC per calcular la població exclosa del mercat d'habitatge** per decil de renda i tram d'edat, d'acord l'Enquesta de Condicions de Vida.

En ambdós mètodes, per simplificar, s'empra la renda mitjana del lloguer a Granollers (783 euros / mes l'any 2025, de gener a setembre) i una quota hipotecària de 898 euros / mes, preu unitari 2.558 €/m² construït; 80 m² sostre construït, finançament del 80%; 15% despeses addicionals no incloses). En la realitat, com és evident, els preus varien segons qualitat de l'habitatge, zona, estat de conservació, etc.

En tot cas, **els resultats s'han d'interpretar com una aproximació modelitzada, no com una observació empírica directa de les situacions d'exclusió.**

Segons el **mètode simplificat**, les llars noves amb una renda neta anual inferior a 42.500 euros destinarien més del 30% dels seus ingressos al pagament de la renda d'un lloguer mitjà, més les despeses d'habitatge). En el cas de la quota hipotecària (sense incloure el pagament inicial ni altres despeses), aquest llindar se situaria amb uns ingressos inferior a 47.500 euros. Per tant, les llars amb rendes inferiors a aquests imports podrien estar excloses del mercat immobiliari i, en conseqüència, es considerarien població vulnerable, ja que han de destinar més del 30% de la seva renda anual al pagament de l'habitatge (sense incloure altres despeses de l'habitatge, com l'aigua, electricitat, gas, assegurances, etc).

Taula 12 Percentatge de la renda que una llar hauria de destinar a les despeses d'habitatge, segons trams de renda, lloguer i quota hipotecària mitjanes. Granollers (2025)

Renda neta per llar	Lloguer + despeses d'habitatge: 1.058 euros de mitjana)	Quota hipotecària + despeses d'habitatge: 1.173 euros de mitjana)
15.000 €	85%	94%
17.500 €	73%	80%
20.000 €	63%	70%
22.500 €	56%	63%
25.000 €	51%	56%
27.500 €	46%	51%
30.000 €	42%	47%
32.500 €	39%	43%
35.000 €	36%	40%
37.500 €	34%	38%
40.000 €	32%	35%
42.500 €	30%	33%
45.000 €	28%	31%
47.500 €	27%	30%
50.000 €	25%	28%

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

En el **segon mètode** per calcular les llars excloses del mercat d'habitatge, similar al que empra el PTSHC, s'ha segmentat la població per decil de renda i tram d'edat (basant-se en l'edat de la persona de referència de la llar). Aquest càlcul s'ha realitzat a partir de l'Enquesta de Condicions de Vida, que fa servir el concepte d'unitat de consum, adaptant els imports segons el diferencial de renda entre Granollers i Catalunya¹⁷. En aquest cas, s'han plantejat dos supòsits:

¹⁷ **Unitat de consum:** és un concepte comptable utilitzat per ponderar les necessitats de consum de les llars en funció de la seva dimensió i composició. S'obté aplicant escales d'equivalència, com l'escala OCDE modificada, que assigna valors diferents als membres de la llar segons la seva edat i rol. Això permet reflectir les economies d'escala, ja que les necessitats d'una llar amb diverses persones són inferiors a la suma de les necessitats individuals. La despesa total de la llar es divideix pel nombre d'unitats de consum per obtenir la despesa equivalent per unitat de consum, que s'atribueix a cada membre de la llar. Font: IDESCAT



- **Una persona (una unitat de consum)** en tres trams d'edat de 16 a 39 anys, de 40 a 64 anys, i de 65 anys o més.
- **Una llar mitjana de 2,6 persones (equivalent a 1,6 unitats de consum)** en tres trams d'edat de 16 a 39 anys, de 40 a 64 anys, i de 65 anys o més.



Taula 13 Risc teòric d'inaccessibilitat econòmica de l'habitatge per tram d'edat. Noves llars. Una persona (equivalent a una unitat de consum). Preu mitjà. Granollers (2025)

	Fins a	De/fins a	De/fins a	De/fins a	De/fins a	De/fins a	De/fins a	De/fins a	De/fins a	Més de	Total
Població per decil de renda per unitat de consum		10.822	14.393	17.701	20.402	23.403	26.295	30.091	35.005		
	10.821	14.392	17.700	20.401	23.402	26.294	30.090	35.004	42.900	42.901	
	Decil 1	Decil 2	Decil 3	Decil 4	Decil 5	Decil 6	Decil 7	Decil 8	Decil 9	Decil 10	
De 16 a 39 anys	11,1	12,5	11,0	10,9	12,0	11,4	7,8	8,5	7,3	7,5	100
De 40 a 64 anys	11,0	9,6	11,3	11,0	12,2	12,3	8,0	7,8	8,3	8,5	100
De 65 anys o més	8,2	9,6	13,1	12,3	10,8	12,6	7,9	8,1	8,5	9,0	100
Despesa mensual màxima (30% de la renda: inclou lloguer o quota hipotecària i altres despeses com aigua, electricitat, gas, assegurances, comunitat. Aprox. 275€)	Fins a	De/fins a	De/fins a	De/fins a	De/fins a	De/fins a	De/fins a	De/fins a	De/fins a	Més de	
	0	271 €	360 €	443 €	510 €	585 €	657 €	752 €	875 €	1.073 €	
	271 €	360 €	443 €	510 €	585 €	657 €	752 €	875 €	1.072 €	-	
% exclòs de lloguer (lloguer + despeses habitatge: 1.058 euros de mitjana)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	92%	0%	91%
% exclòs de compravenda (quota hipotecària + despeses habitatge: 1.173 euros de mitjana)*	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	0%	92%

Font: elaboració pròpia amb dades d'IDESCAT i Secretaria d'Habitatge; adaptat del mètode del PTSHC

Els supòsits de càlcul emprats són els següents: model d'estimació de renda de Granollers per decils a partir de les dades de distribució de renda per unitat de consum de Catalunya (2025-2026), se suposa una distribució de la renda similar al conjunt de Catalunya, però amb una renda lleugerament superior; el lloguer mitjà és de 783 € mensuals (gener a setembre 2025); i la quota hipotecària estimada per a la compravenda és de 898 € mensuals, calculada amb un preu unitari de 2.558€/m² construït (gener a setembre 2025), per a un habitatge tipus de 90 m² construïts, amb un finançament del 80% (184.203 €), un termini mitjà de 25 anys i un tipus d'interès mitjà del 3,25%. Les despeses addicionals i els impostos no inclosos s'estimen en aproximadament 34.538 €.

*Cal tenir en compte que per a la compra d'habitatge s'ha d'avançar el 20% del preu i que les despeses suposen un 15% aproximadament del preu de venda, per tant, s'ha d'haver tingut un estalvi d'uns 80.589 euros, aproximadament.



Taula 14 Risc teòric d'inaccessibilitat econòmica de l'habitatge per tram d'edat. Noves llars. Llar mitjana de 2,6 persones (equivalent a 1,6 unitats de consum). Preu mitjà. Granollers (2025)

	Fins a	De/fins a	De/fins a	De/fins a	De/fins a	De/fins a	De/fins a	De/fins a	De/fins a	Més de	Total
Població per decil de renda per unitat de consum		17.315	23.028	28.322	32.643	37.445	42.073	48.146	56.008		
	17.313	23.027	28.320	32.641	37.444	42.071	48.144	56.007	68.639	68.640	
	Decil 1	Decil 2	Decil 3	Decil 4	Decil 5	Decil 6	Decil 7	Decil 8	Decil 9	Decil 10	
De 16 a 39 anys	11,08	12,51	11,02	10,92	11,98	11,41	7,84	8,48	7,29	7,47	100
De 40 a 64 anys	11,03	9,55	11,32	10,98	12,17	12,3	8,04	7,76	8,33	8,53	100
De 65 anys o més	8,15	9,58	13,11	12,31	10,8	12,58	7,91	8,09	8,52	8,95	100
Despesa mensual màxima (30% de la renda: inclou lloguer o quota hipotecària i altres despeses com aigua, electricitat, gas, assegurances, comunitat. Aprox. 275€)	Fins a	De/fins a	De/fins a	De/fins a	De/fins a	De/fins a	De/fins a	De/fins a	De/fins a	Més de	
	0	433 €	576 €	708 €	816 €	936 €	1.052 €	1.204 €	1.400 €	1.716 €	
	433 €	576 €	708 €	816 €	936 €	1.052 €	1.204 €	1.400 €	1.716 €	-	
% exclòs de lloguer (lloguer + despeses d'habitatge: 1.058 euros de mitjana)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	4%	0%	0%	0%	68%
% exclòs de compravenda (quota hipotecària + despeses d'habitatge: 1.173 euros de mitjana)*	100%	100%	100%	100%	100%	100%	80%	0%	0%	0%	74%

Font: elaboració pròpia amb dades d'IDESCAT i Secretaria d'Habitatge; adaptat del mètode del PTSHC

Els supòsits de càlcul emprats són els següents: model d'estimació de renda de Granollers per decils a partir de les dades de distribució de renda per unitat de consum de Catalunya (2025-2026), se suposa una distribució de la renda similar al conjunt de Catalunya, però amb una renda lleugerament superior; el lloguer mitjà és de 783 € mensuals (gener a setembre 2025); i la quota hipotecària estimada per a la compravenda és de 898 € mensuals, calculada amb un preu unitari de 2.558€/m² construït (gener a setembre 2025), per a un habitatge tipus de 90 m² construïts, amb un finançament del 80% (184.203 €), un termini mitjà de 25 anys i un tipus d'interès mitjà del 3,25%. Les despeses addicionals i els impostos no inclosos s'estimen en aproximadament 34.538 €.

*Cal tenir en compte que per a la compra d'habitatge s'ha d'avançar el 20% del preu i que les despeses suposen un 15% aproximadament del preu de venda, per tant, s'ha d'haver tingut un estalvi d'uns 80.589 euros, aproximadament.

Taula 15 Risc teòric d'inaccessibilitat econòmica del lloguer d'habitatge per tram d'edat. Noves llars. Una persona (equivalent a una unitat de consum). Preu mitjà. Granollers (2025)

Tram d'edat	Lloguer
De 16 a 39 anys	92%
De 40 a 64 anys	91%
De 65 anys o més	90%
Total	91%

Font: elaboració pròpia amb dades d'IDESCAT i Secretari d'Habitatge; adaptació del mètode del PTSHC.

Taula 16 Risc teòric d'inaccessibilitat econòmica del lloguer d'habitatge per tram d'edat. Noves llars. Llar mitjana de 2,6 persones (equivalent a 1,6 unitats de consum). Preu mitjà. Granollers (2025)

Tram d'edat	Lloguer
De 16 a 39 anys	69%
De 40 a 64 anys	68%
De 65 anys o més	67%
Total	68%

Font: elaboració pròpia amb dades d'IDESCAT i Secretari d'Habitatge; adaptació del mètode del PTSHC.

En el **lloguer**, la barrera principal és la **capacitat de pagament mensual immediata**. El que pesa sobretot és la relació entre ingressos disponibles i despesa mensual assumible.

Els resultats s'han d'interpretar com una aproximació modelitzada, no com una observació empírica directa de les situacions d'exclusió.

Segons aquest càlcul, per a un lloguer de preu mitjà, així com les despeses mitjanes de l'habitatge (despeses com aigua, electricitat, gas, assegurances, comunitat, etc.). El 91% de les noves llars teòricament quedaria exclosa perquè superaria el 30% de la renda disponible. En la realitat, però, moltes persones / famílies han de fer un esforç superior a aquest percentatge, fet que pot ocasionar un sobreesforç financer.

Perquè no superi el 30% de la renda disponible, la persona o unitat familiar hauria de disposar d'una renda d'uns 3.500 euros /mes.

Taula 17 Risc teòric d'inaccessibilitat econòmica de compra d'habitatge per tram d'edat. Noves llars. Una persona (equivalent a una unitat de consum). Preu mitjà. Granollers (2025)

Tram d'edat	Compra*
De 16 a 39 anys	93%
De 40 a 64 anys	91%
De 65 anys o més	91%
Total	92%

Font: elaboració pròpia amb dades d'IDESCAT i Secretari d'Habitatge; adaptació del mètode del PTSHC.

*En el cas de la compra, s'assumeix un estalvi previ mitjà d'uns 80.589 euros per afrontar el 20% d'entrada i les despeses associades a la compravenda.

Taula 18 Risc teòric d'inaccessibilitat econòmica de compra d'habitatge per tram d'edat. Noves llars. Llar mitjana de 2,6 persones (equivalent a 1,6 unitats de consum). Preu mitjà. Granollers (2025)

Tram d'edat	Compra*
De 16 a 39 anys	75%
De 40 a 64 anys	74%
De 65 anys o més	73%
Total	74%

Font: elaboració pròpia amb dades d'IDESCAT i Secretari d'Habitatge; adaptació del mètode del PTSHC.

*En el cas de la compra, s'assumeix un estalvi previ mitjà d'uns 80.589 euros per afrontar el 20% d'entrada i les despeses associades a la compravenda.

En la **compra d'habitatge**, en canvi, la barrera és doble: d'una banda, la capacitat de sostenir la quota hipotecària mensual i les despeses de l'habitatge; de l'altra, i sovint de manera encara més determinant, la **capacitat d'acumular estalvi previ** per afrontar l'entrada i les despeses inicials.

Si només tenim en compte la capacitat de fer front la quota hipotecària, el 92% de les noves llars no podria afrontar-la, com tampoc el 74% de la llar mitjana del municipi, de 2,6 persones.

Segons Eurostat ¹⁸, la **taxa de sobreexforç** o percentatge de llars que han de destinar més del 40% de la seva renda al pagament de l'habitatge i els subministraments bàsics (aigua, energia i comunitat) a Espanya va assolir, l'any 2024, el 28,1% (UE: 19,2%) del

¹⁸https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Living_conditions_in_Europe_-_housing&action=statexp-seat&lang=es



total en els lloguers a preu de mercat, i 4,3% (UE: 5%) dels que paguen una hipoteca. En el cas dels lloguers amb renda limitada, la taxa de sobreesforç és del 8,2% (UE: 10%).

A Granollers, la taxa de sobreesforç és probablement superior perquè és un municipi de demanda forta i acreditada, on els preus de lloguer i de compra d'habitatge han augmentat molt més que la mitjana espanyola.

2.2.5. Problemàtica d'accés i pagament de l'habitatge

La problemàtica d'accés i pagament de l'habitatge es refereix a les dificultats que enfronten les persones o unitats de convivència per accedir a un habitatge digne i adequat, sigui en règim de compra o de lloguer, a causa de factors econòmics, socials i estructurals. Aquesta problemàtica inclou:

- **Alts preus de l'habitatge:** l'increment dels preus de compra i lloguer, especialment en zones urbanes, dificulta que moltes persones, sobretot jovent, famílies monoparentals o col·lectius amb ingressos baixos, i, en alguns casos, persones grans, puguin accedir a un habitatge.
- **Desigualtat d'ingressos:** els salaris no han crescut al mateix ritme que els costos de l'habitatge, cosa que provoca una càrrega econòmica excessiva. Es considera que una llar dedica més del 30% dels seus ingressos al pagament de l'habitatge (lloguer o hipoteca) com una situació de sobrecàrrega financera.
- **Escassetat d'habitatge assequible:** hi ha una oferta limitada d'habitatge social o de lloguer a preus regulats, especialment a Catalunya, on el parc d'habitatge públic és reduït en comparació amb altres països europeus.
- **Especulació immobiliària i turisme:** l'augment de la demanda per part d'inversors, segones residències o lloguers turístics pressiona els preus al mercat, reduint l'oferta per a residents permanents, tot i que en aquests darrers casos no s'aplica a Granollers.
- **Precarietat laboral:** la inestabilitat laboral, els contractes temporals i els baixos ingressos dificulten l'accés a hipoteques o el pagament de lloguers elevats, especialment per a col·lectius vulnerables.
- **Barreres burocràtiques i discriminació:** alguns col·lectius, com immigrants o persones sense avaladors, poden trobar obstacles addicionals per accedir al lloguer o a ajudes públiques.

A Catalunya, segons dades recents, el preu del lloguer ha augmentat significativament, i moltes llars destinen més del 40% dels seus ingressos a l'habitatge, fet que agreuja la desigualtat i el risc d'exclusió social. Aquesta situació ha impulsat mesures com la regulació dels lloguers o la promoció d'habitatge social, tot i que els reptes persisteixen. En aquest sentit, les dones tenen encara més dificultats d'accés a l'habitatge, ja que els seus sous segueixen sent més baixos i pateixen més precarietat laboral.

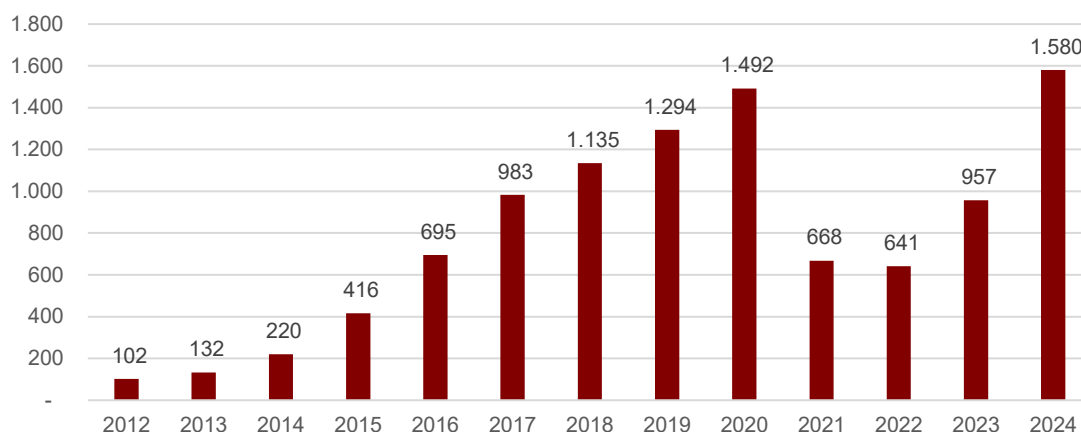
Llars amb dificultats d'accés a l'habitatge

El **Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial** és una eina gestionada per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, amb la col·laboració de l'Ajuntament de Granollers, que permet identificar i gestionar les persones o unitats de convivència interessades a accedir a un habitatge de protecció oficial, sigui en règim de lloguer o compra. Aquest registre té com a objectius principals quantificar la demanda i en quins municipis, agilitar l'adjudicació i garantir l'equitat perquè el procés d'adjudicació dels habitatges a les persones inscrites sigui just i transparent.

Les persones sol·licitants d'habitatge protegit necessiten inscriure's al registre, en el procés del qual es comproven els requisits legals, inclosos els ingressos màxims.

El nombre de sol·licitants d'HPO ens pot servir com indicatiu per calcular les llars amb dificultats d'accés a l'habitatge. Això no obstant, el fet que moltes persones amb dificultats reals d'accés no s'hi inscriguin o només ho facin quan estan en marxa promocions d'HPO limita conèixer-ne l'abast real.

Il·lustració 52 *Persones inscrites en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial. Granollers (2012-2024)*

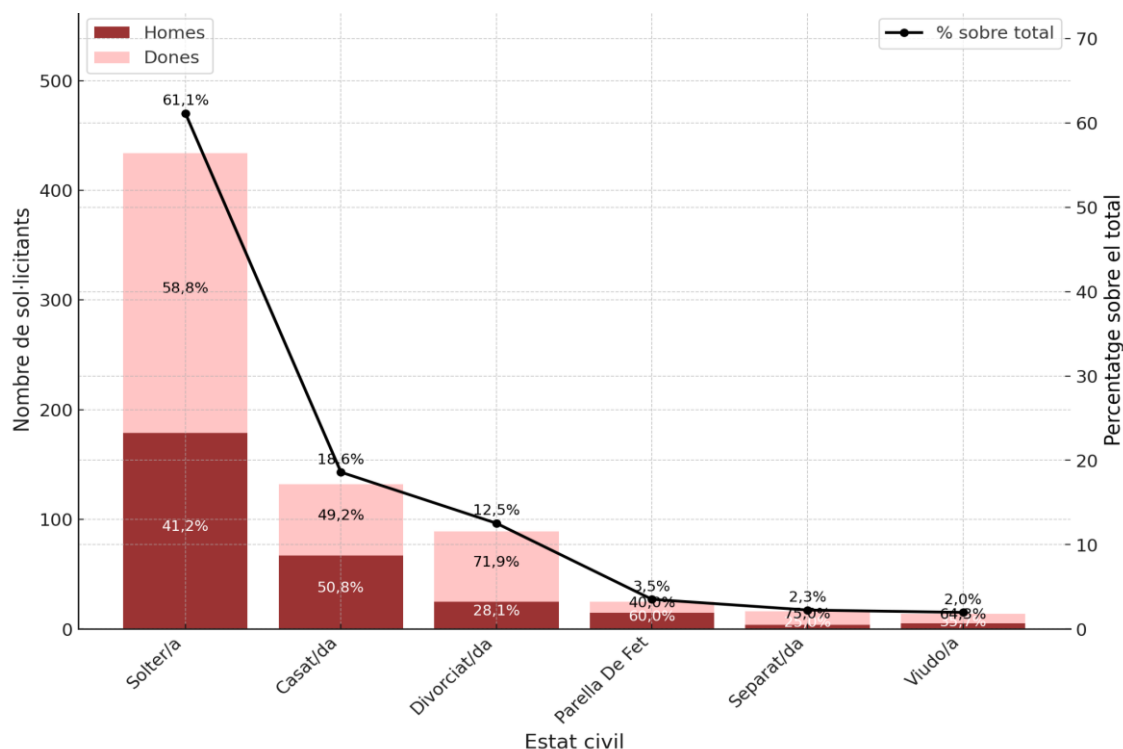


Font: elaboració pròpia amb dades de la Secretaria d'Habitatge i l'Ajuntament de Granollers

Amb una mostra de 703 sol·licituds d'inscripció confirmades al **Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial**, que permet analitzar el **perfil dels sol·licitants**, es poden extreure les següents conclusions:

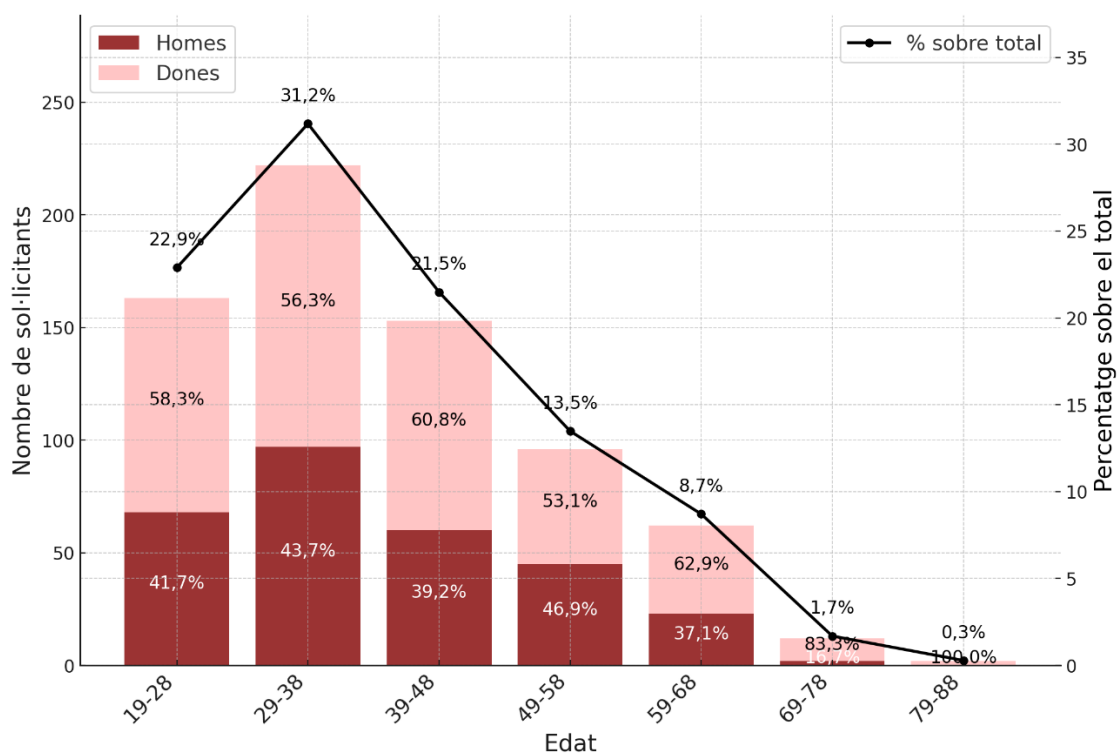
- Per **sexe**, el 58% de les persones sol·licitants són dones i el 42%, homes.
- Pel que fa a l'**estat civil**, les sol·licituds més freqüents són de persones solteres (61%), casades (19%), divorciades o separades (15%), parelles de fet (3%) i vídues (2%).
- Els **trams d'edat** més freqüent de la persona sol·licitant és de 29-38 anys (31%), 19-28 anys (23%) i de 39-48 anys (21%). A mesura que augment l'edat es redueix el nombre de sol·licituds.
- El 48% són sol·licituds unipersonals, el 25% d'**unitats de convivència** de dues persones, el 14% de 3, el 7% de 4, etc.
- L'**opció d'habitatge** sol·licitada més habitual és la de lloguer, habitatge usat (ha tingut ocupació prèvia, però manté la qualificació d'HPO), lloguer amb opció de compra, lloguer per a jovent, propietat i lloguer per a gent gran.
- El 9% de les unitats de convivència són **monoparentals**, el 5% són **família nombrosa**, i el 4% tenen alguna persona amb **diversitat funcional**.

Il·lustració 53 Distribució de sol·licitats d'HPO per estat civil i sexe. Granollers (2024)



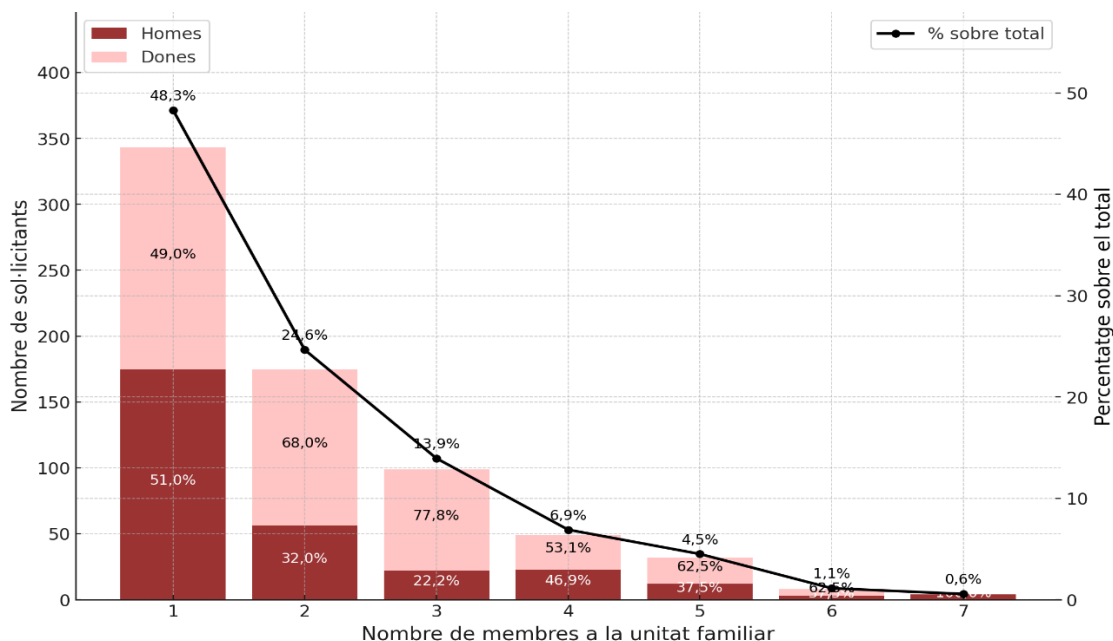
Font: elaboració pròpia amb dades anonimitzades del Registre Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Granollers

Il·lustració 54 Distribució de sol·licitats d'HPO per edat i sexe. Granollers (2024)



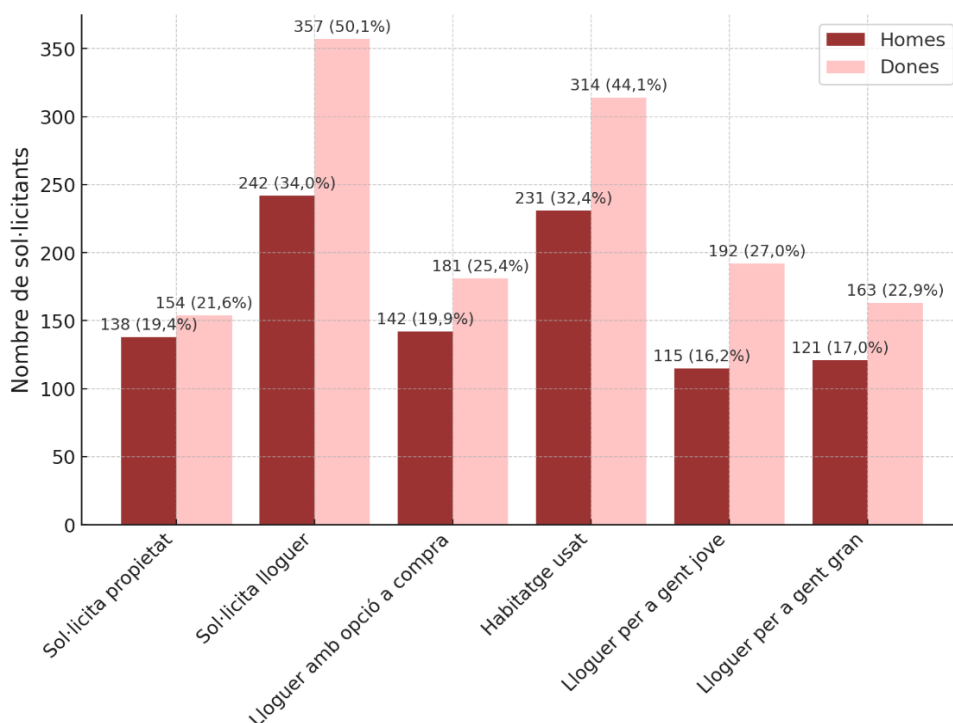
Font: elaboració pròpia amb dades anonimitzades del Registre Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Granollers

Il·lustració 55 Distribució de sol·licitats d'HPO per nombre de membres de la unitat familiar i sexe. Granollers (2024)



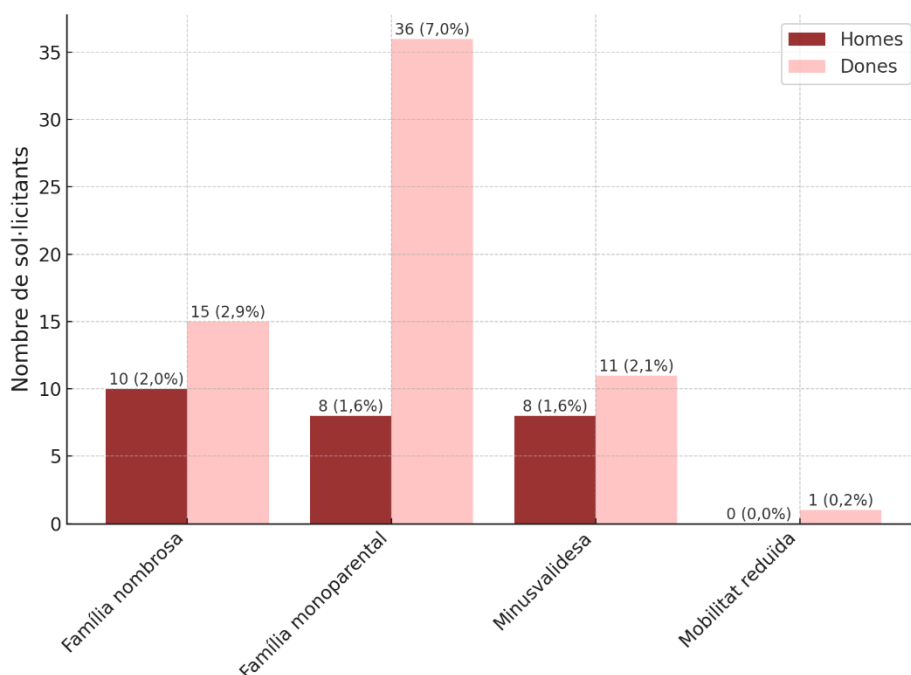
Font: elaboració pròpia amb dades anonimitzades del Registre Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Granollers

Il·lustració 56 Distribució de sol·licitats d'HPO per opció d'habitatge i sexe. Resposta binària (Sí/No). Granollers (2024)



Font: elaboració pròpia amb dades anonimitzades del Registre Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Granollers. Nota: cada opció d'habitatge té una resposta binària (Sí/No). La gràfica recull les respostes positives per cada opció i el percentatge de resposta sobre el total de respostes de cada opció. Per exemple: Opció d'habitatge usat; 314 dones han demanat també aquesta opció (representa el 44% de totes les respostes d'aquesta opció).

Il·lustració 57 Distribució de sol·licitats d'HPO per opció d'habitatge i sexe. Granollers (2024)



Cal tenir en compte, però, que hi ha un percentatge de població que, tot i tenir greus dificultats per accedir a un habitatge, no estan inscrits, per diferents circumstàncies, al Registre Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial. El col·lectiu més nombrós és el de persones **joves sense emancipar**. Segons la font i el mètode de càlcul que s'empra, la xifra de joves sense emancipar pot variar significativament.

Si apliquem la taxa d'emancipació per grups d'edat entre 15 i 34 anys, segons l'Enquesta a la joventut de Catalunya 2022, de les 15.125 persones joves de Granollers d'aquest tram d'edat, 6.243 estarien emancipades i 8.882, no ho estarien.

Taula 19 Estimació de persones joves de 15 a 34 anys emancipades i no emancipades. Granollers (2024)

	% Emancipació	Persones	Emancipades	No emancipades
De 15 a 19 anys	1,3	3.590	47	3.543
De 20 a 24 anys	15,6	3.719	580	3.139
De 25 a 29 anys	59,2	3.860	2.285	1.575
De 30 a 34 anys	84,2	3.956	3.331	625
Total		15.125	6.243	8.882

Font: elaboració pròpia amb dades d'IDESCAT i l'Enquesta a la joventut de Catalunya 2022

Si la taxa d'emancipació a Catalunya (2024) de la població de 16 a 34 anys va ser del 16,8%, segons el Consejo de la Juventud de España, a Granollers, aplicant la taxa de Catalunya, de 14.422 persones (2024) d'aquesta franja d'edats, aproximadament, unes 2.423 estarien emancipades i 11.999, sense emancipar.

Llars amb dificultats de pagament de l'habitatge

Inclou les llars que reben ajuts al pagament del lloguer i els subministraments bàsics, siguin mitjançant ajuts estables, urgents o d'emergència, així com les llars ateses pels serveis d'intermediació en deutes de l'habitatge.

Les **subvencions al lloguer de la Generalitat de Catalunya**¹⁹ són ajuts econòmics destinats a facilitar el pagament del lloguer o cessió d'ús d'habitatges per a persones amb ingressos baixos o en situacions de vulnerabilitat. Aquests ajuts són gestionats per l'Oficina Local d'Habitatge de Granollers mitjançant conveni amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i tenen requisits específics segons el col·lectiu al qual es dirigeixen (joves, persones de 36 a 64 anys, persones grans, famílies nombroses, etc.). El 2024 es van concedir 751 ajuts per un import d'1.796.958 euros.

Taula 20 Subvencions 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

Taula 21 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

¹⁹ <https://granollershabitatge.cat/habitatge/generalitat-subvencions-lloguer/>

Les **subvencions a l'accés i pagament del lloguer de l'Ajuntament de Granollers**²⁰ són ajuts econòmics al pagament del lloguer per facilitar l'accés i manteniment d'un habitatge en règim de lloguer per a persones físiques que tenen el seu domicili habitual i permanent a Granollers. L'any 2023 es van concedir 55 ajuts per un valor de 64.345 euros. L'any 2024 també va haver-hi convocatòria.

Les **prestacions econòmiques d'urgència especial en situació de deute per a l'habitatge (AHC)**²¹ són prestacions a fons perdut que s'atorguen a persones que han contractat deutes en relació amb l'habitatge, amb la finalitat de garantir el manteniment de l'habitatge a la persona sol·licitant i a la seva unitat de convivència, sempre que tinguin capacitat de continuar assumint les obligacions econòmiques corresponents. L'any 2024 se'n van concedir 21.

Taula 22 Prestacions econòmiques d'especial urgència per a l'habitatge (AHC). 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

El mateix any, l'Ajuntament de Granollers va concedir 234 **prestacions econòmiques puntuals d'urgència social** (pensions, hotels, residències, lloguers, hipoteques o relloguer) amb la finalitat d'abordar problemes relacionats amb la pèrdua de l'habitatge, i van beneficiar en conjunt a un total de 486 persones.

El **Servei d'intermediació en deutes de l'habitatge (SIDH)**²² dona suport a les persones que no poden fer front al pagament de deutes de l'habitatge o que preveuen que no ho podran fer.

Taula 23 Expedients del Servei d'intermediació en deutes de l'habitatge (SIDH) de Granollers

Estat	2020	2021	2022	2023	2024	total
Iniciats	92	117	67	62	87	425
Àmbits d'actuació	2020	2021	2022	2023	2024	total
Totals	92	117	67	62	87	425
Hipotecari	15	28	8	11	22	84
Consum	2	1	0	1	3	7
Lloguer	29	58	26	20	27	160
Ocupacions	46	30	33	30	35	174
Resultats	2020	2021	2022	2023	2024	total
Totals	13	38	62	62	166	341
Intermediacions	11	19	43	43	82	198
Assessorament	2	19	13	11	71	116
Informació	0	0	6	8	13	27

Font: Punt d'atenció del SIDH: - SIDH Granollers

²⁰ <https://granollershabitatge.cat/habitatge/subvencions-lloguer-granollers/>

²¹ <https://granollershabitatge.cat/habitatge/prestacions-economiques-durgencia-especial-per-a-lhabitatge/>

²² <https://granollershabitatge.cat/habitatge/servei-dintermediacio-de-deutes-de-lhabitatge-sidh/>

Llars en situació d'exclusió residencial

La classificació ETHOS (European Typology of Homelessness and Housing Exclusion), desenvolupada per FEANTSA, estableix quatre grans categories conceptuais per entendre la manca de llar i l'exclusió residencial. Aquestes són: sense sostre, sense habitatge, habitatge insegur i habitatge inadequat.

D'acord amb les problemàtiques que l'Ajuntament de Granollers gestiona amb el programa de Serveis Socials Hestia, a continuació s'associen les categories ETHOS amb les del programa Hestia.

Taula 24 Vinculació de les problemàtiques d'habitatge de l'HESTIA a la classificació ETHOS

Problemàtica	Categoria ETHOS	Argumentació principal
Dificultat per mantenir habitatge	Habitatge insegur	Risc de pèrdua de l'habitatge per factors econòmics o legals
Barraquisme	Habitatge inadequat	Construcció no oficial, no reconeguda legalment
Amuntegament	Habitatge inadequat	Excés de persones respecte a l'espai habitable
Desnonaments	Insegur / Sense habitatge	Insegur si està pendent de desnonament; sense habitatge, si ja ha estat desnonat
Habitatge deficient	Habitatge inadequat	Condicions materials molt deficientes
Manca d'habitatge	Sense habitatge / Sense sostre	Depèn de si es té accés a recurs temporal o no

Font: Serveis Socials de l'Ajuntament de Granollers

Taula 25 Problemàtiques relacionades amb l'habitatge registrades com a motiu de consulta pels equips d'atenció social primària. Granollers (2005-2024)

Problemàtica	2005*	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Dificultats per mantenir habitatge	1	122	167	237	353	355	407	433	424
Barraquisme	1	4	6	6	3	5	7	8	14
Amuntegament	1	16	44	23	33	34	38	43	57
Desnonament	4	357	208	250	200	217	282	216	187
Habitatge deficient	4	49	51	60	70	45	49	50	48
Manca d'habitatge	8	93	104	111	121	116	103	103	106
Total	19	645	580	687	780	772	886	853	836

Font: Serveis socials de l'Ajuntament de Granollers

2005: a efectes comparatius, quan encara no havia esclatat la primera crisi econòmica

1. Dificultat per mantenir habitatge

Categoria ETHOS: Habitatge insegur

Motiu: aquesta situació inclou les persones que estan en risc de perdre l'habitatge per motius econòmics, legals o socials (impagaments, manca de contracte, etc.). La classificació ETHOS reconeix com a habitatge insegur qualsevol situació on la permanència no està garantida.

2. Barraquisme

Categoria ETHOS: Habitatge inadequat

Motiu: les barraques o construccions no oficials no compleixen les condicions mínimes d'habitabilitat, sovint no tenen aigua corrent, electricitat o sanejament, i no són reconegudes legalment com a habitatges. Per tant, ETHOS ho classifica com a habitatge inadequat.

3. Amuntegament

Categoria ETHOS: Habitatge inadequat

Motiu: viuen massa persones en un espai reduït, sovint per manca de recursos. ETHOS considera l'amuntegament com una forma d'habitatge inadequat, ja que no respecta els estàndards mínims d'espai i intimitat que garanteixen un habitatge digne.

4. Desnonaments

Categoria ETHOS: Habitatge insegur (en fase prèvia) i Sense habitatge (si ja s'ha executat)

Motius:

- Abans del desnonament, la persona està en situació d'inseguretat residencial, perquè pot perdre l'habitatge en qualsevol moment.
- Un cop executat el desnonament, si la persona no té cap alternativa habitacional, pot passar a ser sense habitatge o fins i tot sense sostre, depenent de si accedeix a un recurs temporal o dorm al carrer.

Aclariments: el sistema d'informació no permet discriminar amb dades exactes la distribució d'aquestes 187 problemàtiques de desnonament, essent però un % molt alt d'aquestes situacions vinculades a la fase prèvia al desnonament. L'actuació davant el desnonament és menor en nombre de casos, però molt intensa, i de vegades molt problemàtica.

5. Habitatge deficient

Categoria ETHOS: Habitatge inadequat

Motiu: es refereix a habitatges amb greus deficiències estructurals, manca de serveis bàsics o condicions d'insalubritat. ETHOS ho classifica com a forma d'exclusió residencial per habitatge inadequat.

6. Manca d'habitatge

Categoria ETHOS: Sense habitatge o Sense sostre, segons el cas concret

Motiu: aquest concepte és més genèric i pot englobar:

- Persones allotjades en albergs o recursos d'emergència → Sense habitatge
- Persones dormint al carrer → Sense sostre, per tant, s'hauria de precisar la situació concreta per classificar adequadament dins ETHOS.

Aclariments: el sistema d'informació no permet discriminar amb dades exactes la distribució d'aquests 106 casos de manca d'habitatge. Els equips seleccionen aquesta problemàtica quan es constata una manca real d'habitatge de vegades explicitada amb

persones vivint al carrer o deambulant per recursos habitacionals (pensions, hotels) o per recursos cercats per la mateixa persona (habitacions, ocupacions, etc.). Per tant, hi ha una línia molt fina entre algunes problemàtiques que poden identificar-se de manera genèrica com a manca d'habitatge, i convertir-se en poc temps, en barraquisme, amuntegament o sense llar.

Taula 26 Prestacions econòmiques d'urgència social. Ajuntament de Granollers (2022-2024)

Concepte	2022			2023			2024		
	Nº Ajuts	Nº Benef.	Import €	Nº Ajuts	Nº Benef.	Import €	Nº Ajuts	Nº Benef.	Import €
Pensions i hotels	79	131	52.283,81	101	189	111.786,14	108	236	150.068,80
Residències	12	12	14.434,22	32	31	40.865,85	16	16	19.635,38
Lloguers	72	210	39.275,82	62	187	32.362,44	53	154	37.024,14
Hipoteques	2	4	1.485,37	3	7	1.585,37	3	5	2.187,52
Re-lloguer	23	38	8.457,00	54	100	23.020,00	54	78	26.355,33
Total	188	395	115.936,22	252	514	209.619,80	234	489	235.271,17

Font: Serveis Socials de l'Ajuntament de Granollers

Les problemàtiques essencials ateses pels Serveis Socials no han canviat en la seva naturalesa o casuística en els darrers anys, però sí que s'ha incrementat significativament el volum de casos i el cost econòmic necessari per abordar les emergències socials. Entre els anys 2015 i 2024, la despesa per a **prestacions d'urgència social** ha tingut un increment relatiu del 83,7% en el període de 9 anys, essent el tractament de problemàtiques relatives al risc de pèrdua d'habitatge el principal motiu d'aquest creixement.

Les casuístiques més habituals que atenen els Serveis socials són les següents:

1. Re-lloguer d'habitacions

El re-lloguer d'habitacions sorgeix quan la propietat o les persones titulars de contractes de lloguer necessiten llogar habitacions del seu habitatge per fer front a les despeses de la hipoteca o el lloguer. Per la seva banda, els rellogataires busquen un habitatge assequible, una pràctica especialment habitual entre persones en situació irregular (sense documentació legal) o amb baix poder adquisitiu, com famílies monoparentals, immigrants, persones soles o amb problemes de salut. Aquesta modalitat permet accedir a un sostre a col·lectius que no poden optar a un habitatge convencional de compra o lloguer.

Aquestes situacions, sovint precàries, es veuen agreujades en famílies amb menors, ja que la convivència en espais reduïts i inadequats pot generar conflictes familiars i veïnals. Els acords de re-lloguer solen ser verbals i precaris, cosa que dificulta anticipar situacions de risc, que poden sorgir de manera sobtada i en moments inoportuns. Els preus de les habitacions rellogades han augmentat considerablement, passant de 200-250 € el 2015 a 400-500 € el 2024.

Pel que fa als ajuts econòmics, l'any 2015 es van concedir 15 ajuts per un total de 4.400,00 €, mentre que el 2024 es van atorgar 54 ajuts per un valor de 26.355,33 €. En ambdós casos, els beneficiaris són persones o famílies en situació de re-lloguer, amb

alta precarietat econòmica, sovint amb càrregues familiars i en condicions de convivència complexes en espais reduïts.

2. Execució d'hipoteques

Aquesta problemàtica ha disminuït notablement els darrers anys, gràcies a l'interès de les entitats bancàries per resoldre els impagaments mitjançant acords com la dació en pagament o el lloguer social. Les condicions més restrictives per a la concessió d'hipoteques després de la crisi immobiliària del 2008 també han contribuït a reduir aquestes situacions.

3. Impagament de lloguers

Actualment, l'impagament de lloguers és la casuística més freqüent, afectant persones amb contractes de lloguer amb particulars que no poden assumir les mensualitats acordades. La majoria dels desnonaments a Granollers responen a aquesta situació. Els col·lectius més afectats són adults d'entre 30 i 40 anys amb càrregues familiars, que abans de la crisi tenien ingressos estables, però que actualment s'enfronten a l'atur o a la precarietat laboral.

Els Serveis Socials intervenen per evitar desnonaments quan és possible, mitjançant el pagament de deutes (en casos on hi ha temps per actuar i indicadors de viabilitat) o sol·licitant una demora en el llançament, especialment quan hi ha menors. També es treballa amb les famílies per cercar alternatives d'allotjament. L'esgotament de subsidis i la dificultat per accedir a rendes bàsiques (com ajudes familiars o rendes mínimes d'inserció) generen una demanda constant d'ajuts econòmics per cobrir necessitats bàsiques com habitatge, alimentació o subministraments.

En aquest context, els Serveis Socials assumeixen una tasca continuada per acreditar situacions de vulnerabilitat, per a la qual cosa elaboren informes per a la Mesa d'Emergència de la Generalitat, jutjats o altres entitats, i gestionen sol·licituds per demorar desnonaments quan l'executor és un gran tenidor i es compleixen els requisits establerts.

Situacions de pobresa energètica

Taula 27 Llars amb informe de vulnerabilitat gestionats per l'Aj. Granollers (2018-2024)								
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Total
Aigua	49	23	21	17	20	30	10	170
Altres	2		1	1		2	1	7
Lloguer	34	19	16	12	12	18	4	115
Ocupació sense títol	4	1	2	1	5	3	1	17
Propietat	9	3	2	3	3	7	4	31
Gas	20	16	16	12	9	4	4	81
Altres	1		2		1			4
Lloguer	14	13	10	8	7	2	3	57
Propietat	5	3	4	4	1	2	1	20
Llum	250	188	130	91	182	132	86	1.059
Altres	10		6		4	1	2	23
Lloguer	184	133	94	66	125	89	68	759
Ocupació sense títol	2	5	4	3		4	2	20
Propietat	54	50	26	22	53	38	14	257
Varis	2							2
Lloguer	1							1
Propietat	1							1
Total	321	227	167	120	211	166	100	1.312
Font: elaboració pròpia amb dades de l'Ajuntament de Granollers								

El **Bo social elèctric i tarifa social del cànon de l'aigua**²³ són mecanismes per protegir els consumidors més vulnerables aplicant-los reduccions en la factura dels seus consums de subministrament elèctric i aigua. L'any 2024, l'Ajuntament de Granollers va emetre 100 informes de vulnerabilitat social per tramitar aquests ajuts. El nombre de llars en situació de pobresa energètica és superior perquè aquests ajuts es poden tramitar directament amb les companyies subministradores i no es disposa d'una dada exacta de les llars en situació de pobresa energètica.

Persones amb diversitat funcional que necessiten l'adaptació de l'habitatge

A Granollers hi ha 2.315 persones reconegudes legalment com a **discapacitats físiques motòriques** i 2.417 persones amb **altres discapacitats**. En molts casos, els edificis on viuen s'hauran d'adaptar per garantir l'accessibilitat universal d'acord amb el Codi d'Accessibilitat de Catalunya.

El **Codi d'Accessibilitat de Catalunya**, aprovat pel Decret 209/2023 i en vigor des de l'1 de març de 2024, estableix terminis específics per a l'adaptació d'edificis d'habitatges existents mitjançant ajustos raonables per garantir l'accessibilitat universal, especialment per a persones amb discapacitat o dificultats d'interacció amb l'entorn.

L'article 34 del Codi d'Accessibilitat de Catalunya regula les condicions d'accessibilitat per a edificis i establiments existents, amb l'objectiu de garantir l'accessibilitat universal. Els edificis han de complir les normes establertes a la secció tercera del capítol i als annexos 3d, 3e i 3f quan es realitzin intervencions o sigui necessari segons l'ús. Els annexos 3d i 3e detallen les condicions exigibles i les solucions alternatives permeses, basant-se en els principis d'ajustos raonables i proporcionalitat.

S'estableixen terminis específics per implementar els ajustos raonables definits a l'annex 3e: un any (fins a l'1 de març de 2025) per a actuacions senzilles, tres anys (fins a l'1 de març de 2027) per a itineraris accessibles, i sis anys (fins a l'1 de març de 2030) per a intervencions complexes, com la instal·lació d'ascensors. A més, els edificis han d'adaptar els espais i elements a les necessitats dels usuaris habituals segons la normativa i els procediments del capítol 7.

Les intervencions no poden reduir l'accessibilitat preexistent, excepte si les noves condicions igualen o superen els estàndards d'un edifici de nova construcció. En edificis amb diversos usos, s'apliquen les condicions més estrictes considerant les noves activitats; per a activitats dins del mateix ús, es té en compte l'activitat principal per a l'autorització administrativa. Finalment, els edificis declarats béns culturals d'interès nacional, local o inclosos en catàlegs municipals han de complir condicions específiques que equilibrin l'accessibilitat amb la preservació del seu valor historicoartístic.

²³ <https://granollershabitatge.cat/habitatge/bosocial/>

2.2.6. Estimació de necessitats

L'estimació de les necessitats d'habitatges és un exercici complex a causa de la naturalesa fragmentària de les estadístiques disponibles de caràcter social vinculades a l'habitatge. A més, en no estar unificades en una sola base de dades relacional, es poden produir coincidències, en el sentit que una persona o unitat familiar pot demandar diversos serveis o prestacions relacionats amb l'habitatge.

D'acord amb les dades analitzades anteriorment, s'estima que les **necessitats d'habitatge assequible i social de Granollers** poden ser, segons problemàtica, les següents:

- **Accés:** 1.580 persones o unitats de convivència (inscrites al Registre Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial, dades del 2024).
- **Pagament:** 1.110 persones o unitats de convivència (reben subvencions al pagament del lloguer o prestacions econòmiques d'especial urgència per evitar la pèrdua de l'habitatge, dades del 2023 i 2024).
- **Exclusió residencial:** 836 (Problemàtiques relacionades amb l'habitatge registrades com a motiu de consulta pels equips d'atenció social primària, dades del 2024).
- **Persones joves de 15 a 34 anys sense emancipar:** 8.882 (dades del 2024).
- **Estimació de les llars de nova creació en el període del PLH Granollers (2026-2031)** segons escenari (en el cas de llars joves i llars per increment de la població s'ha estimat que cada llar estaria composta per 2,5 persones):

Causa de generació de les llars noves	Escenari baix	Escenari mitjà	Escenari alt
Joves de 15-34 emancipats	54	188	352
Increment de població major de 34 anys	437	948	1.466
Ruptures matrimonials	501	532	562
Total de llars noves estimades	993	1.667	2.381

2.3. El parc d'habitatges

Per a l'anàlisi del parc d'habitatges es treballa en l'àmbit de parcel·la mitjançant l'exploració de les dades del Cadastre 2024, que ens permeten fer una anàlisi més detallada de les característiques del parc residencial del municipi. Aquestes difereixen de les dades del Cens 2021 quant al nombre d'edificis d'habitatge i el nombre d'habitatges.

2.3.1. Característiques generals del teixit residencial

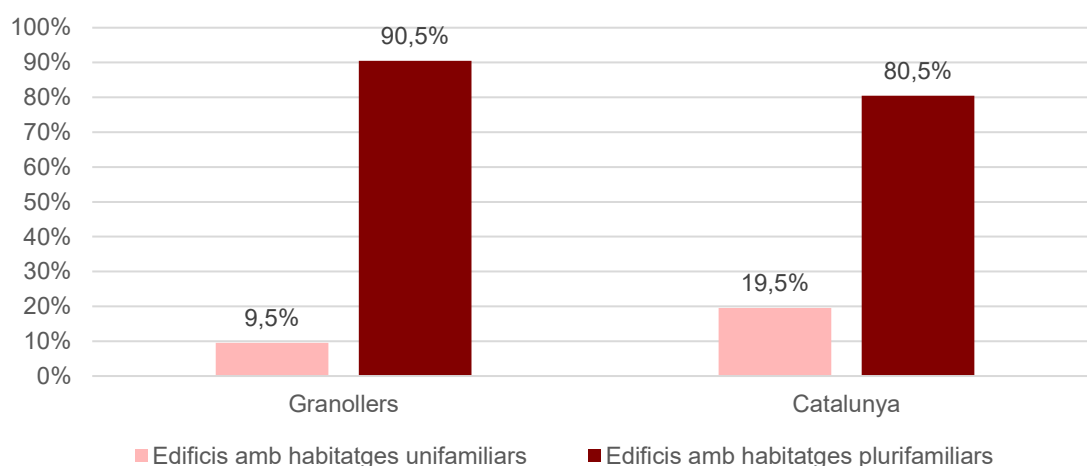
Nombre d'immobles globals

Segons el Cadastre 2024, a Granollers consten 25.781 immobles d'ús residencial i 6.014 edificis d'ús d'habitatge.

Característiques bàsiques dels edificis

Els edificis d'un sol habitatge tenen un pes inferior a Granollers que a la mitjana del conjunt de Catalunya.

Il·lustració 58 Tipologia de les edificacions



Font: Elaboració pròpia amb dades del Cens 2021

Altura dels edificis

Pel que fa a les altures dels edificis, només el 0,1% del municipi de Granollers és de PB (vegeu plànol 3.1.3).

Taula 28 Altura dels edificis. Granollers (2024)

Alçades	Nº edificis
Pb	6 (0,1%)
Pb+1	815 (13,55%)
Pb+2	1.463 (24,33%)
Pb+3	1.166 (19,39%)
Pb+4	1.292 (21,48%)
Pb+5	437 (7,27%)
Pb+6 i més	835 (13,88%)
TOTAL	6.014 (100%)

Font: elaboració pròpia amb dades del Cadastre

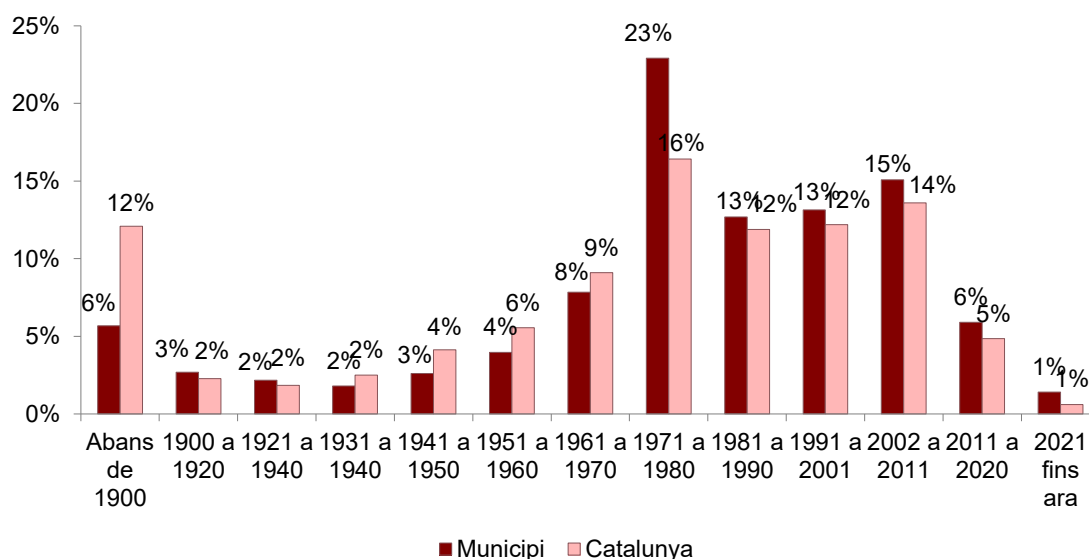
Les edificacions residencials de més alçada a Granollers responen majoritàriament a la qualificació 5A - polígons residencials i 1B.

Immables destinats a habitatge, segons període d'edificació

Podem observar com, durant els anys 70, la construcció de nous habitatges va experimentar un salt quantitatiu molt rellevant per donar cabuda a l'increment de la població.

L'antiguitat d'un 28% del parc d'habitatges és menor de 50 anys, lleugerament inferior a la mitjana catalana.

II-lustració 59 Antiguitat de les edificacions



Font: Elaboració pròpia amb dades del Cens de Població i Habitatge 2021

En el plànol 3.1.4 observem la concentració d'edificis antics seguint el carrer de Joan Prim i carrer de Corró (vegeu també plànol 1.2.4).

Dimensió dels edificis per any de construcció

A partir de la dècada dels 60, es pot observar un notable increment de la superfície mitjana dels edificis, coincidint amb el gran auge de la construcció al municipi. Des d'aleshores, aquesta tendència ha experimentat lleugeres fluctuacions, però s'ha mantingut generalment a l'alça..

Taula 29 Superfície mitjana dels edificis. Granollers (2024)	
Anys	Superfície mitjana
Abans 1900	262 m ²
1900-1939	224 m ²
1940-1959	289 m ²
1960-1979	1.244 m ²
1980-2007	1.008 m ²
2008-2025	1.302 m ²
Font: Elaboració pròpia amb dades del Cadastre 2024	

Tipus de propietat de la finca

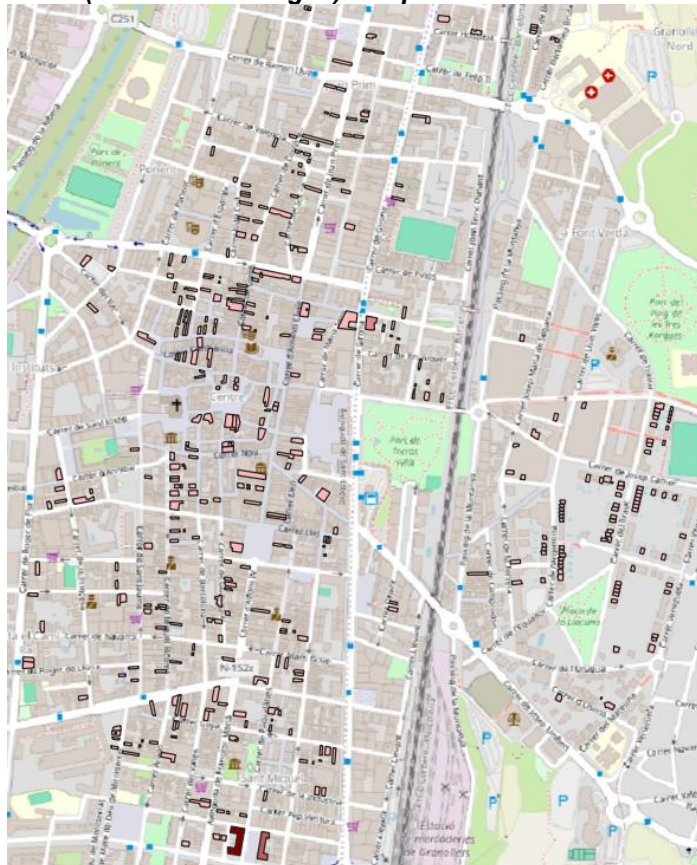
A Granollers hi ha 364 edificis de propietat única (propietat vertical), amb 4 o més habitatges, que sumen un total de 1.766 habitatges.

Taula 30 Edificis amb propietat única (4 o més habitatges). Propietat vertical. Granollers (2025)

Nombre d'habitatges per edifici	Nombre edificis	Total d'habitatges
56	1	56
31	1	31
23	1	23
14	1	14
13	1	13
12	2	24
10	1	10
9	4	36
8	6	48
7	12	84
6	22	132
5	47	235
4	265	1.060
Total	364	1.766

Font: elaboració pròpia amb dades del Cadastre

Il·lustració 60 Plànol amb els edificis amb propietat única (4 o més habitatges). Propietat vertical. Granollers (2025)



Font: elaboració pròpia amb dades del Cadastre

Tipus de propietat

Pel que fa a l'**estructura de la propietat dels habitatges**, a Granollers hi ha 20.841 persones propietàries d'un o més habitatges, dels quals 20.188 són persones físiques (97%) i 653, persones jurídiques (3%). Les persones físiques són propietàries de 23.683 habitatges (94%) i les persones jurídiques, de 1.435 habitatges (6%). Els grans tenidors (persones físiques o jurídiques amb 5 o més habitatges) són propietaris de 1.525 habitatges (6% del total).

Cal tenir en compte, però, que dels 1.435 habitatges propietat de persones jurídiques, 464 (32%) són propietat del sector públic, l'1,85% de tot el parc d'habitatges:

- INSTITUT CATALÀ DEL SÒL: 179 habitatges.
- SOC. DE GESTION DE ACTIVOS PROC. DE LA REESTR. BANC. (SAREB): 131 habitatges.
- AGENCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA: 100 habitatges.
- GRANOLLERS PROMOCIONS, SA: 29 habitatges.
- ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (ADIF): 13 habitatges.
- AJUNTAMENT DE GRANOLLERS: 12 habitatges.

Taula 31 Estructura de la propietat dels habitatges. Granollers (2025)

	Persones físiques			Persones jurídiques			Total habitatges	
	Nombre	Habitatges	%	Nombre	Habitatges	%	Total habitatges	%
1 Habitatge	17.871	17.871	71%	358	358	1%	18.229	73%
2 Habitatges	1.630	3.260	13%	85	170	1%	3.430	14%
3 Habitatges	377	1.131	5%	57	171	1%	1.302	5%
4 Habitatges	129	516	2%	29	116	0%	632	3%
>4 Habitatges	181	905	4%	124	620	2%	1.525	6%
Total	20.188	23.683	94%	653	1.435	6%	25.118	100%

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

Tipologia i model edificatori

Pel que fa a la qualificació del sòl urbà residencial, destaquen diverses zones amb teixits diferenciats:

- **Illa tancada, façana estreta (clau 1A):** en aquesta zona, es tractaria de conservar les característiques, tipologies i ús existents, alineades a vial, amb una parcel·la mínima de 90 m², amb una amplada mínima de façana de 5 m, admès tant habitatge unifamiliar com plurifamiliar segona l'ample de la parcel·la, i una alçada reguladora segons l'ample de carrer.
- **Illa tancada, façana ampla (clau 1B):** en aquesta zona, es tractaria de completar la transformació d'agrupació de les parcel·les evitant el pas d'habitatge unifamiliar a plurifamiliar en les parcel·les estretes, alineades a vial, amb una parcel·la mínima segons una amplada mínima de façana de 5 m, per habitatge unifamiliar i bifamiliar, i una amplada mínima de façana de 6 m per habitatges plurifamiliars, i una alçada reguladora segons l'ample de carrer.

- **Plurifamiliar alineada a vial (clau 1C):** en aquesta zona agrupa sòls procedents d'Àrees d'Actuació o Plans Parciais del PGO, revisat per l'actual POUM, ordenats com a residencials plurifamiliars amb alineació a vial, i que no poden considerar-se inclosos en les claus 1A i 1B per tenir alguns paràmetres diferents.
- **Unifamiliar en fileres (clau 2):** comprèn els sòls destinats a habitatge unifamiliar entre mitgeres, amb pati anterior o edificació alineada a línia oficial de carrer, i pati posterior.
- **Unifamiliar aïllada (clau 3):** comprèn els sòls on s'han construït edificacions residencials, sense continuïtat de l'edificació, en deixar espais intermedis responent al model tradicional de ciutat jardí.
- **Conservació de polígons residencials (clau 5A):** recull la zona del mateix nom del Pla General que es revisa, sense cap mena de variació, excepte en la nova definició d'usos. Aquesta zona es definiria com la que comprèn els sòls on les edificacions actuals assoleixen nivells d'edificabilitat o presenten característiques d'ordenació que no permeten una ampliació i on la densitat d'habitatges està esgotada. Compren també l'edificació de l'UA-52 dels PGO que es revisa, per coherència, en tant que aquesta edificació es refereix, quant als seus paràmetres a l'edifici en clau 5 amb el que té mitgera, i l'edificació de l'antiga UA58, per coherència amb les edificacions existents.
- **Ordenació específica (clau 5B):** compren sectors procedents del PGO que es revisa (sectors K i Z1) que, per l'especialitat de les seves ordenances, resulten de difícil inclusió en el cos general de les normes Urbanístiques.
- **Edificació en bloc aïllat (clau 6):** comprèn els sòls destinats a edificacions residencials sense continuïtat de l'edificació i sense alineació a vial, i en general procedents d'unitats d'actuació o de sòl urbanitzable.

2.3.2. La dinàmica de construcció i rehabilitació

En aquest apartat s'examinen els aspectes vinculats a la construcció al municipi, incloent-hi tant l'obra nova com la rehabilitació, per a habitatge lliure o protegit, amb l'objectiu d'oferir una visió global de l'evolució en els últims anys.

Habitatges d'obra nova

Taula 32 Habitatges construïts de nova planta. Granollers (1992-2024)

Any	Habitatges iniciats amb protecció oficial	Habitatges iniciats	Habitatges acabats amb protecció oficial	Cèdules habilitat (primera ocupació)	Habitatges acabats
1992	139	257	0	350	246
1993	230	615	185	214	346
1994	1	484	4	191	227
1995	0	293	126	381	581
1996	80	399	72	386	290
1997	65	478	49	223	371
1998	0	655	97	479	329
1999	0	395	0	521	503
2000	0	368	0	366	346
2001	0	235	0	507	497
2002	0	252	0	321	261
2003	15	320	0	294	319
2004	28	549	15	225	157
2005	162	732	0	288	236
2006	124	890	56	375	515
2007	114	595	72	214	287
2008	4	114	170	453	590
2009	0	53	83	394	433
2010	238	47	49	220	127
2011	0	95	0	136	66
2012	0	121	0	85	50
2013	0	2	0	98	94
2014	0	7	0	8	5
2015	0	29	0	26	18
2016	0	11	0	44	32
2017	0	190	0	33	10
2018	0	173	0	79	8
2019	0	178	0	168	138
2020	17	134	0	150	95
2021	0	135	11	316	288
2022	0	209	6	173	122
2023	0	141	0	171	123
2024	86	193	29	189	154

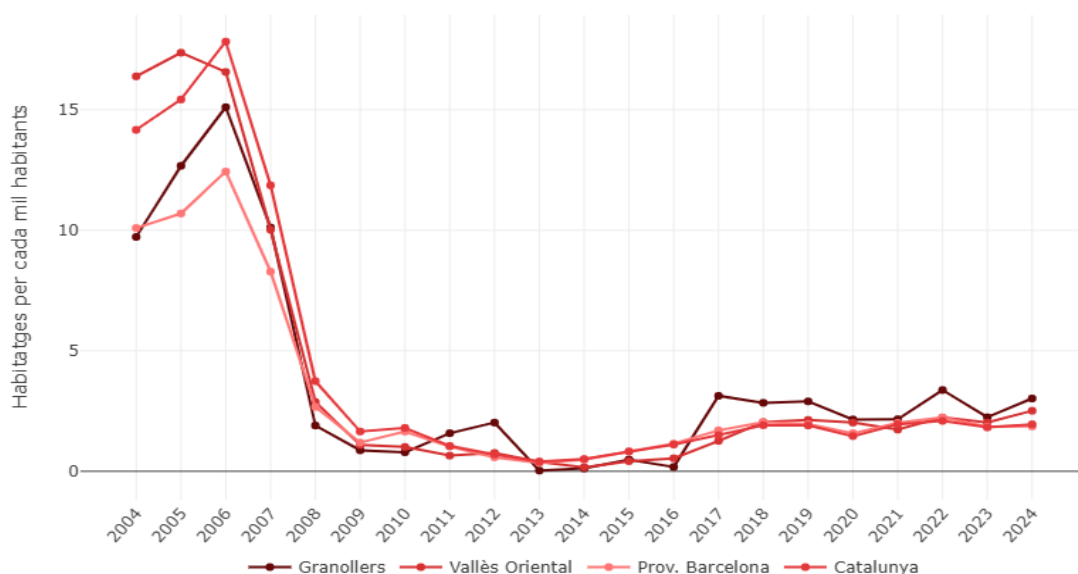
Font: IDESCAT

La dinàmica de la construcció a Granollers, com al conjunt de Catalunya, ha experimentat cicles molt marcats a causa del boom de la construcció i l'explosió de la bombolla immobiliària l'any 2008.

Inicialment, entre 2004 i 2006, el nombre d'**habitatges iniciats** era d'aproximadament 10-15 per mil habitants. Després d'un pic al voltant de 2006, hi ha una caiguda notable fins a 2010-2012, on els valors baixen a prop de 0-2 per mil. A partir de 2012, els nivells s'estabilitzen i mostren un lleuger augment, mantenint-se entre 1 i 3 per mil fins a 2024. A partir del 2017, a Granollers el nombre d'habitatges iniciats per mil habitatges és lleugerament superior al Vallès Oriental, la província de Barcelona i Catalunya.

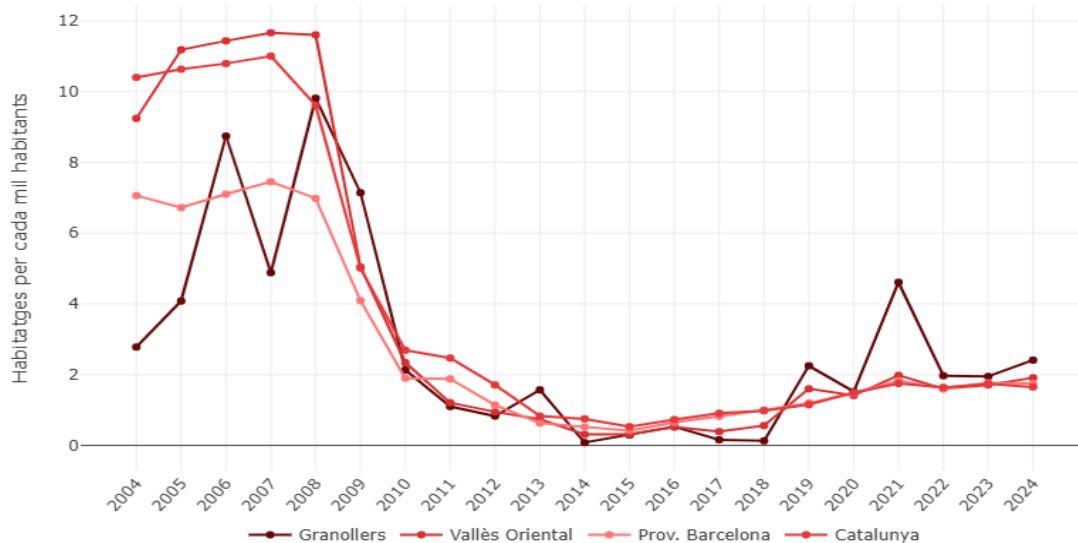
Pel que fa als **habitatges finalitzats** el patró és similar, si bé amb el decalatge temporal dels terminis per finalitzar una obra, i els efectes de la crisi immobiliària.

II-lustració 61 Habitatges iniciats per cada mil habitants. Comparativa (2004-2024)



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

II-lustració 62 Habitatges finalitzats per cada mil habitants. Comparativa (2004-2024)

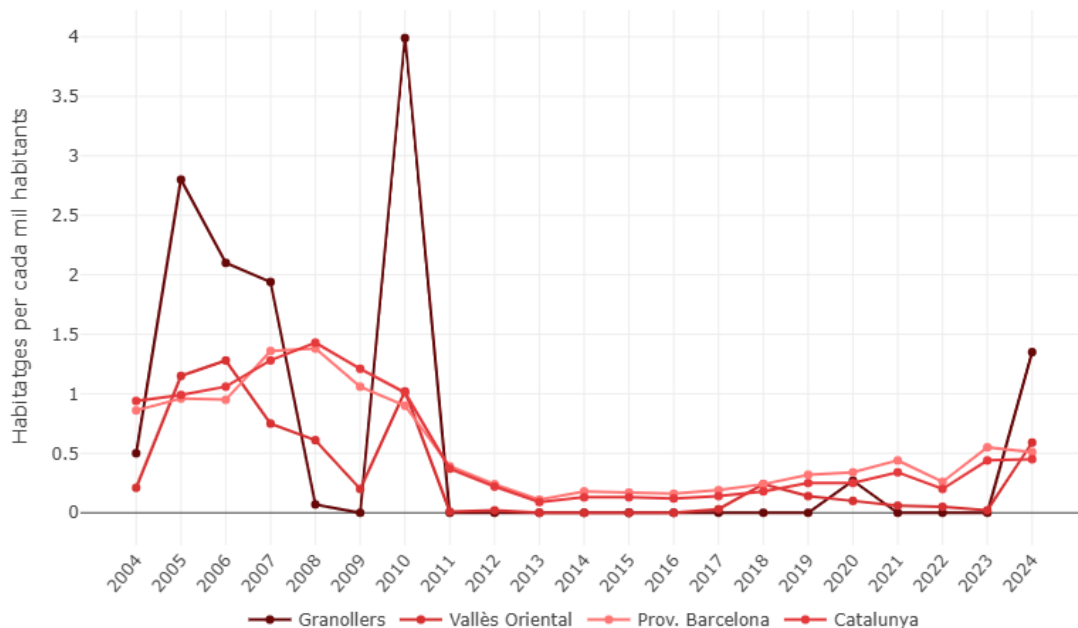


Font: Elaboració pròpia amb dades de la Secretaria d'Habitatge

Els **habitatges protegits iniciats** per mil habitants a Granollers van ser més nombrosos que a les altres demarcacions, sobretot l'any 2005 i 2010. Durant la crisi econòmica no se'n va iniciar cap. Posteriorment, se'n van iniciar l'any 2020 i el 2024.

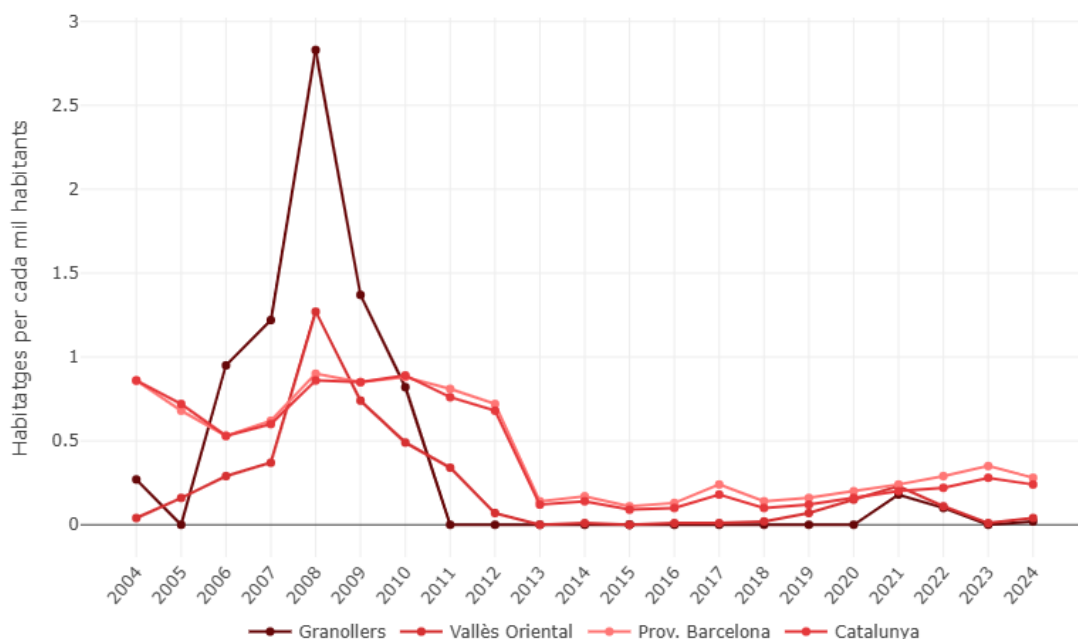
De nou, el patró dels **habitatges protegits finalitzats** és similar amb el decaletge temporal dels terminis per finalitzar una obra i els efectes de la crisi immobiliària.

II·lustració 63 Habitatges protegits (HPO) iniciats per cada mil habitants. Comparativa (2004-2024)



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

II·lustració 64 Habitatges protegits (HPO) finalitzats per cada mil habitants. Comparativa (2004-2024)



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

Taula 33 Habitatges d'obra nova acabats per tipologia. Granollers (2004-2024)

Any	Unifamiliars aïllats	Unifamiliars adossats	Plurifamiliars en bloc	Total
2004	3	29	125	157
2005	1	15	220	236
2006	1	17	497	515
2007	1	27	259	287
2008	2	10	578	590
2009	0	1	432	433
2010	0	4	123	127
2011	1	4	61	66
2012	0	5	45	50
2013	0	11	83	94
2014	0	3	2	5
2015	0	14	4	18
2016	0	8	24	32
2017	0	2	8	10
2018	0	7	1	8
2019	2	2	134	138
2020	0	14	81	95
2021	2	10	276	288
2022	0	7	115	122
2023	1	3	119	123
2024	1	6	147	154

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

El nombre d'habitatges d'obra nova de **tipologia unifamiliar adossada** va disminuir a partir del 2008 amb la crisi immobiliària, però es va mantenir relativament estable, amb algunes fluctuacions, a partir d'aquest any. Això es deu principalment a què es tractava de promocions més petites, amb menor risc econòmic, així com a la represa d'obres prèviament paralitzades i a l'elevada demanda d'aquest tipus d'habitatge.

En canvi, els habitatges de **tipologia plurifamiliar en bloc** mostren un contrast marcat: una alta producció fins al 2009 i una caiguda significativa fins al 2018. A partir del 2019, el nombre d'habitatges finalitzats d'aquesta tipologia s'ha estabilitzat, amb una mitjana d'aproximadament 145 anuals.

Llicències tramitades en relació amb el parc d'habitatges

Del 2019 al 2023, l'Ajuntament de Granollers ha atorgat llicències per a construir 1.168 habitatges d'obra nova, així com 208 **licències d'obres majors** de reforma, rehabilitació i ampliació, instal·lació d'ascensors o canvi d'ús de local.

Les **licències d'obres menors** de reforma i rehabilitació han estat, en el mateix període, de 427.

Així mateix, del 2021 al 2025, s'han iniciat 650 **expedients de disciplina urbanística**, 2 d'ells per ruïna.

Finalment, l'Ajuntament de Granollers ha atorgat, l'any 2021, 976 **ajuts de rehabilitació**.

Taula 34 Llicències d'obres majors. Granollers (2019-2023)

Intervenció	Nº llicències
Reforma, rehabilitació i ampliació	121
Construcció de nous habitatges	103 (1.168 habitatges nous)
Instal·lació d'ascensors	18
Canvi d'ús de local a habitatge	69
Total	311
Font: elaboració pròpia amb dades de l'Ajuntament de Granollers	

Taula 35 Llicències d'obres menors. Granollers (2019-2023)

Intervenció	Nº llicències
Reforma i rehabilitació	427
Total	427
Font: elaboració pròpia amb dades de l'Ajuntament de Granollers	

Taula 36 Expedients de disciplina urbanística. Granollers (2021-2025)

Intervenció	Nº expedients
Ordres d'execució	648
Ruïna	2
Total	650
Font: elaboració pròpia amb dades de l'Ajuntament de Granollers	

Taula 37 Ajuts de rehabilitació. Granollers (2021)

Intervenció	Nº ajudes
Rehabilitació d'elements comuns d'edificis plurifamiliars	13
Millora accessibilitat	11
Rehabilitació	952
Total	976
Font: elaboració pròpia amb dades de l'Ajuntament de Granollers	

2.3.3. Ús del parc residencial

En aquest apartat es descriuen tots aquells aspectes que tenen a veure amb l'ús dels habitatges, ja siguin usos d'habitatge o altres usos residencials, i tant si són usos permesos per la normativa com si no.

Tipus d'habitatge

Segons el Cens de Població i Habitatges 2021 de l'Institut Nacional de Estadística (INE), els **habitatges principals** són aquells utilitzats com a residència habitual per les persones empadronades en elles. Es caracteritzen per ser el lloc on una persona o grup familiar resideix de manera permanent o la major part del temps.

Per contra, els **habitatges no principals** són aquells que no són utilitzats com a residència habitual de les persones empadronades. Aquestes es divideixen principalment en dues categories, basades en la metodologia que utilitza dades de consum elèctric i registres administratius:

- **Habitatges amb indicis de desocupació:** són aquells que no tenen contracte de subministrament elèctric actiu o el consum elèctric del qual és inferior a un llinar equivalent a 15 dies d'ús d'un habitatge mitjà en el municipi corresponent.
- **Habitatges d'ús esporàdic:** són segones residències, generalment utilitzades de forma temporal (per exemple, per a vacances a la platja o la muntanya). S'identifiquen per un consum elèctric baix però superior al dels habitatges buits

Taula 38 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

Al Cens del 2021²⁴, els habitatges principals a Granollers van ser el 89% del total, un percentatge superior als altres àmbits administratius. En el Cens del 2011, aquest foren el 87%.

Règim de tinença de l'habitatge principal

El règim de tinença de l'habitatge, segons el context del Cens de Població i Habitatges 2021 de l'Institut Nacional d'Estadística (INE), es refereix a la relació jurídica o econòmica que tenen les persones o llars amb l'habitatge principal que ocupen. Aquest règim

²⁴ Al Cens de 2021, per garantir el secret estadístic, els resultats estan arrodonits aleatòriament a valors múltiples de 3. Per aquesta raó algun total pot no coincidir amb la suma de la seva desagregació.

determina si l'habitatge és de propietat, lloguer o una altra modalitat. Les categories principals són:

- **Propietat:** la llar és propietària de l'habitatge, sigui perquè l'ha pagat completament o perquè encara està pagant una hipoteca.
- **Lloguer:** la llar ocupa l'habitatge a canvi d'una renda periòdica pagada a la propietat.
- **Cessió gratuïta o a preu reduït:** la llar viu en un habitatge cedit sense cost o a un preu inferior al del mercat, com ara per part de familiars, empreses o altres entitats.

Taula 39 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

Granollers es caracteritza per tenir un percentatge d'habitatges de lloguer elevat, del 23% del total, en comparació a les altres demarcacions. Al Cens del 2011, era del 19% dels habitatges principals.

Segons l'Enquesta de condicions de vida de Granollers (2018), un 36% de la població viu en habitatges de propietat sense pagaments pendents. Es tracta sobretot de persones d'edat avançada que varen entrar en el mercat de compra de l'habitatge vàries dècades enrere.

La resta de la població, que suma quasi dos terços, fa un pagament mensual pel seu habitatge. Un 26% per hipoteca pendent, un 32% per lloguer d'un habitatge sencer, un 3% per **lloguer d'un habitatge compartit o habitació**, i un altre 3% viu en situacions més atípiques, com l'ocupació il·legal, la cessió d'un habitatge o bé situacions d'acolliment temporal.

El més destacable de la situació explicada és el gran augment que s'ha produït en la darrera dècada del lloguer com a forma d'accés a l'habitatge. El lloguer és la forma de tinença de l'habitatge més habitual entre les persones menors de 45 anys i amb ingressos baixos o mitjans. Entre la població estrangera, més de 3 de cada 4 viuen en situacions de lloguer (Pla Estratègic d'Acció Social de Granollers 2018-2028).

Usos diferents de la residència permanent: habitatges d'ús turístic i usos temporals

Granollers apareix en la relació de municipis on l'**habitatge d'ús turístic** es troba subjecte al règim de llicència urbanística prèvia perquè presenten problemes d'accés a l'habitatge o risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic (Decret Llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic).

Aquesta llicència té una durada de cinc anys, prorrogable per períodes d'igual durada sempre que el planejament urbanístic ho permeti.

L'habitatge d'ús turístic només és compatible amb l'ús d'habitatge si ho permet expressament el planejament urbanístic, quan es justifiqui la suficiència de sòl qualificat per a l'ús d'habitatge destinat al domicili habitual i permanent de la població resident, tenint en compte: el règim de tinença dels habitatges al municipi; el fet de no posar en risc la protecció de l'entorn urbà, i el principi del desenvolupament urbanístic sostenible de l'àmbit que s'ordeni.

Taula 21. Establiments d'allotjament turístic inscrits al Registre de turisme de Catalunya. Granollers (2025)

Tipus d'allotjament	Nombre
Habitatge d'ús turístic	16
Hotels	11
Total	27

Font: Direcció General de Turisme

Granollers només compta amb 16 habitatges d'ús turístic i, per tant, el seu impacte en la reducció de l'oferta de l'habitatge permanent i en el preu no és significatiu, si ho comparem amb altres municipis.

L'**oferta de lloguer de temporada**, segons les dades de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge²⁵, se situaria entre el 12% (Resta de demarcació de Barcelona, No AMB) i el 25% (Zona de mercat tensat) de les ofertes als portals (1r tr. 2024).

Classificació d'habitatges segons la intensitat d'ús

Segons el Cens de Població i Habitatges 2021, els 26.298 habitatges familiars convencionals de Granollers es van classificar segons la **intensitat d'ús a partir del consum elèctric anual**, independentment de si eren principals o no principals. La classificació és la següent:

- **Habitatges amb indicis de desocupació:** 6% (consum inferior a un llindar municipal mínim, equivalent a 15 dies d'ocupació l'any).

²⁵ <https://www.ohb.cat/>

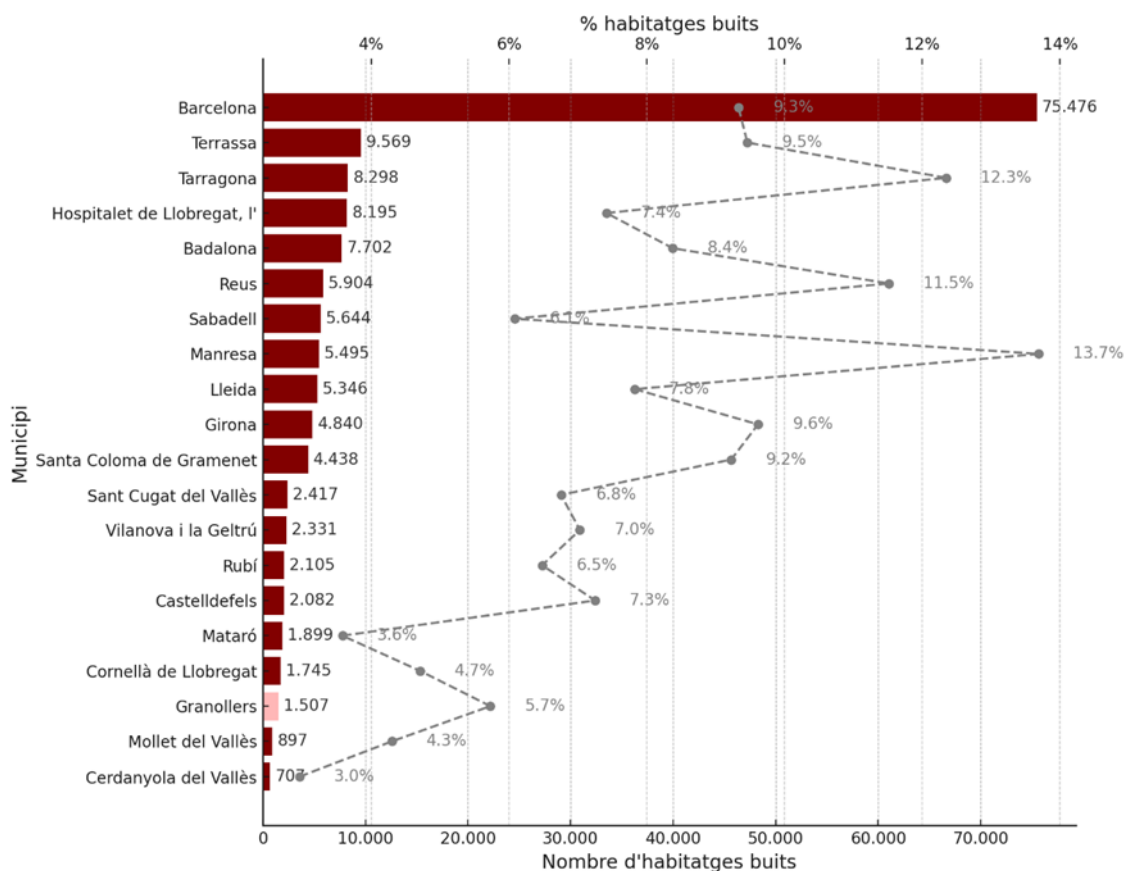
- **Ús molt baix:** 2% (consum entre el llindar mínim i 250 kWh, equivalent a un mes d'ocupació).
- **Ús esporàdic:** 5% (consum entre 251 i 750 kWh, equivalent a 1-3 mesos d'ocupació).
- **Ús habitual:** 88% (consum superior a 750 kWh).

Taula 40 Habitatges per intensitat d'ús de l'habitatge. Granollers (2021)

Estat	Valor	%
Amb indicis de desocupació	1.507	6%
Molt baix	410	2%
Esporàdic	1.296	5%
Habitual	23.085	88%
Total	26.298	100%

Font: elaboració pròpia amb dades del Cens 2021

Pel que fa a les ciutats de Catalunya amb més de 50.000 habitants, el percentatge d'habitatges buits a Granollers se situava entre els més baixos, segons el Cens 2021.

Il·lustració 65 Habitatges amb indicis de desocupació segons el Cens del 2021, municipis de més de 50.000 habitants


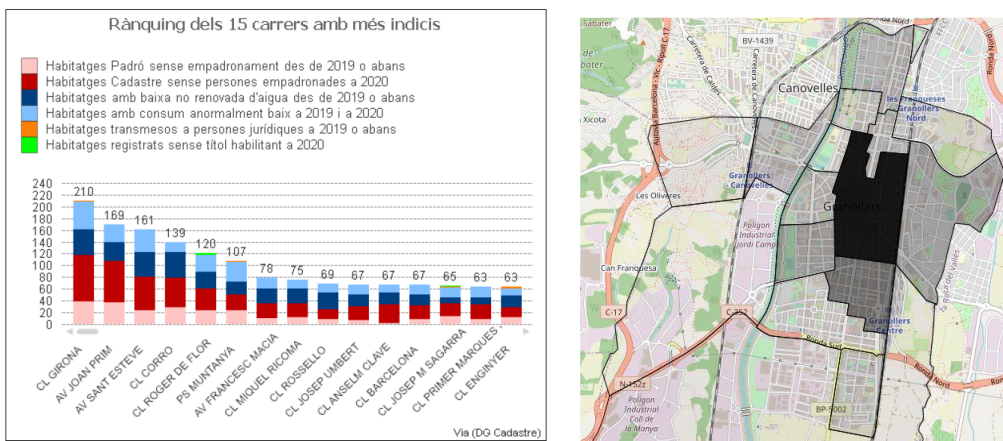
Font: elaboració pròpia amb dades del Cens 2021

Ús anòmal de l'habitatge

Ús anòmal de l'habitatge es defineix com una situació que contravé els principis d'ús adequat i efectiu dels habitatges, especialment en el context de polítiques públiques per garantir l'accés a l'habitatge. Es consideren usos anòmals aquells casos en què els habitatges no compleixen la seva funció social, com ara (Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge de Catalunya):

- L'habitatge o l'edifici d'habitatges que estiguin **desocupats de manera permanent i injustificada** durant un període de més de dos anys: els habitatges amb dos anys o més sense empadronament van ser 721, l'any 2021, cosa que implica el 2,9% de tots els habitatges (24.824) recollits al padró d'habitants (Font: Estratègies sectorials per a la mobilització i intervenció en habitatges desocupats del municipi de Granollers [DIBA, 2021], es tracta d'un estudi d'aproximació als habitatges amb indicis de desocupació al municipi, que s'elabora a partir de diferents fonts: padró, cadastre, baixa no renovada d'aigua, consum anormalment baix, transmissions a persones jurídiques i registrats sense títol habilitant).

Il·lustració 66 Carrers i barris amb més indicis d'habitatges desocupats. Granollers (2021)



Font: Estratègies sectorials per a la mobilització i intervenció en habitatges desocupats del municipi de Granollers, Diputació de Barcelona, 2021.

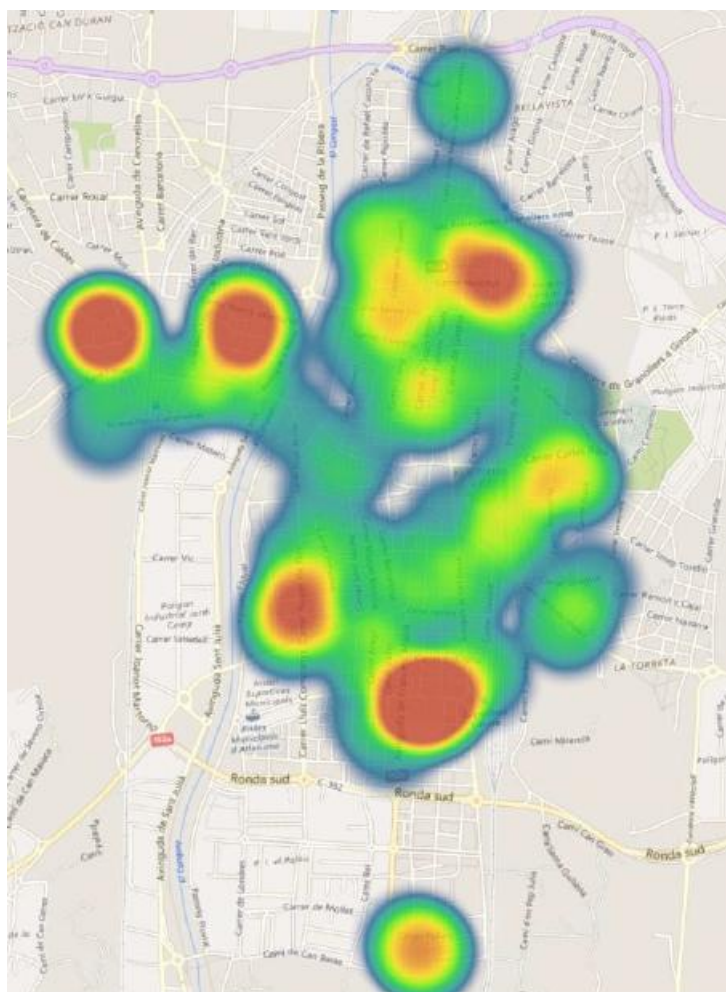
- L'habitatge **sobreocupat** en què s'allotgen un nombre excessiu de persones, en consideració als serveis de l'habitatge i als estàndards de superfície per persona fixats a Catalunya com a condicions d'habitabilitat: l'any 2024 es van detectar 57 casos (Font: Informe de Serveis Social de Granollers, febrer 2025).
- L'**ocupació sense títol habilitant** en supòsits que alterin la convivència o l'ordre públic o que posin en perill la seguretat o la integritat de l'immoble. Sense dades.
- L'**infrahabitatge**, que és l'immoble que, tot i que no té cèdula d'habitabilitat ni compleix les condicions per a obtenir-la, es destina a habitatge. Els Serveis Socials de Granollers van detectar 48 casos l'any 2024 (Font: Informe de Serveis Social de Granollers, febrer 2025).

Taula 41 Estimació del volum de situacions on no es fa un ús adequat de l'habitatge. Granollers

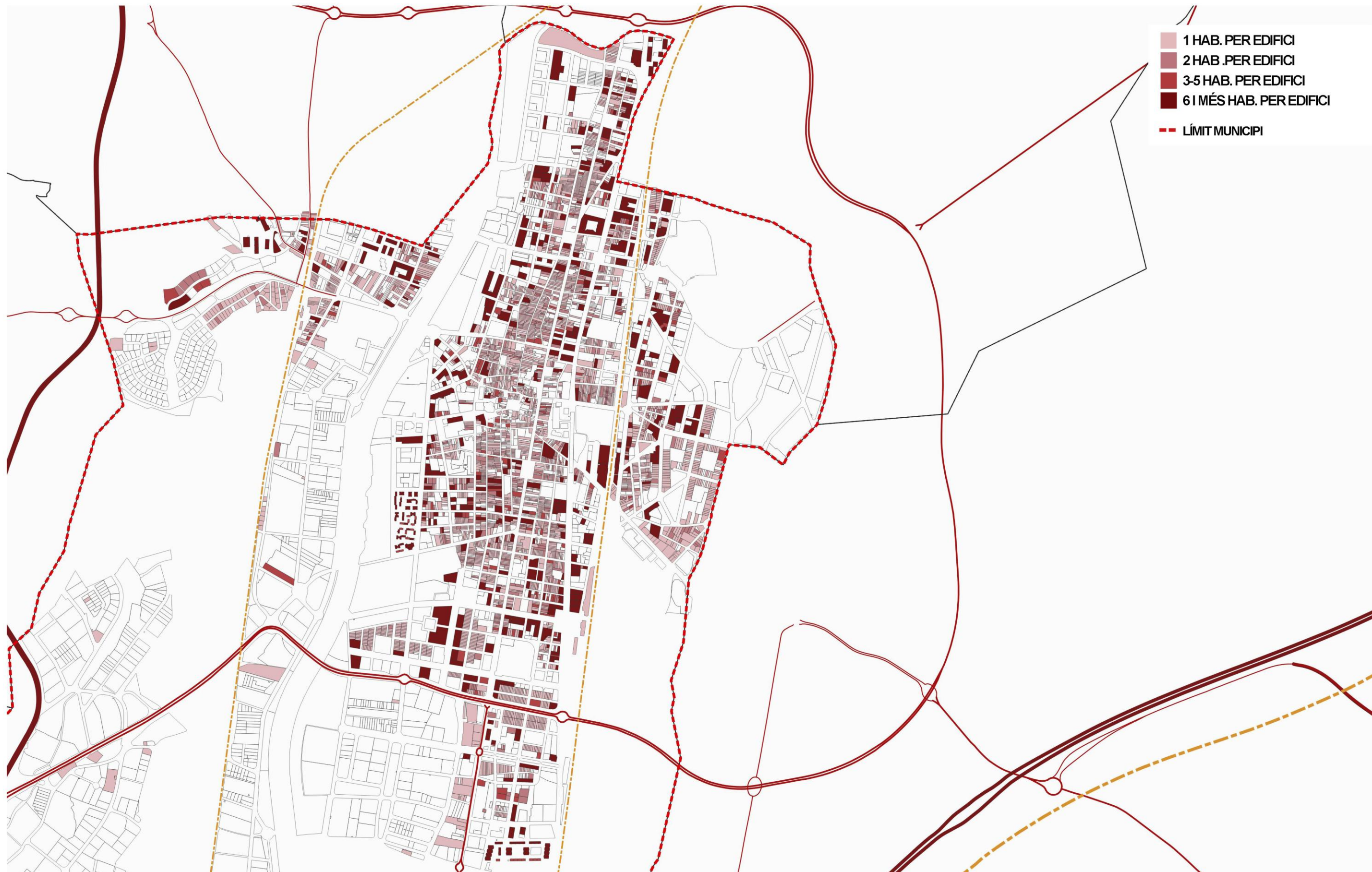
Tipus problemàtica	Habitatges	Expedients Oberts	Font d'informació
Habitatge amb indicis de ser buit	1.507		Cens 2021
Desocupació permanent	721		Informe DIBA (2021)
Sobreocupació	57		Informe Serveis Socials (2024)
Ocupació sense títol habilitant	*		
Habitatges d'ús turístic sense títol habilitant	*		
Assetjament immobiliari	*		
Mal ús de l'habitatge protegit	*		
Manca d'oferiment de lloguer social	*		
Total	843		

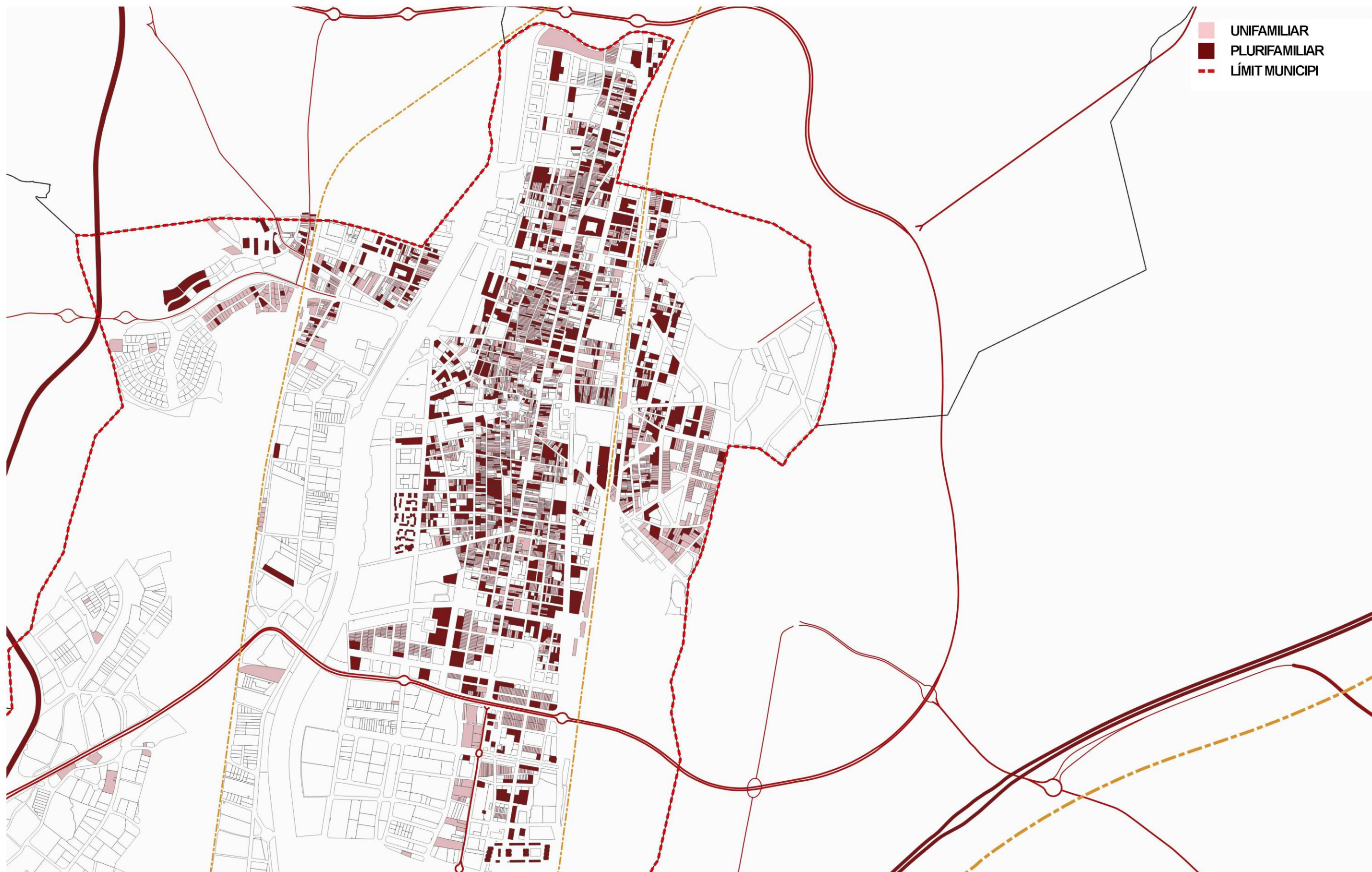
*No es disposa de dades. S'han restat els 721 habitatges de desocupació permanent) dels 1.507 buits

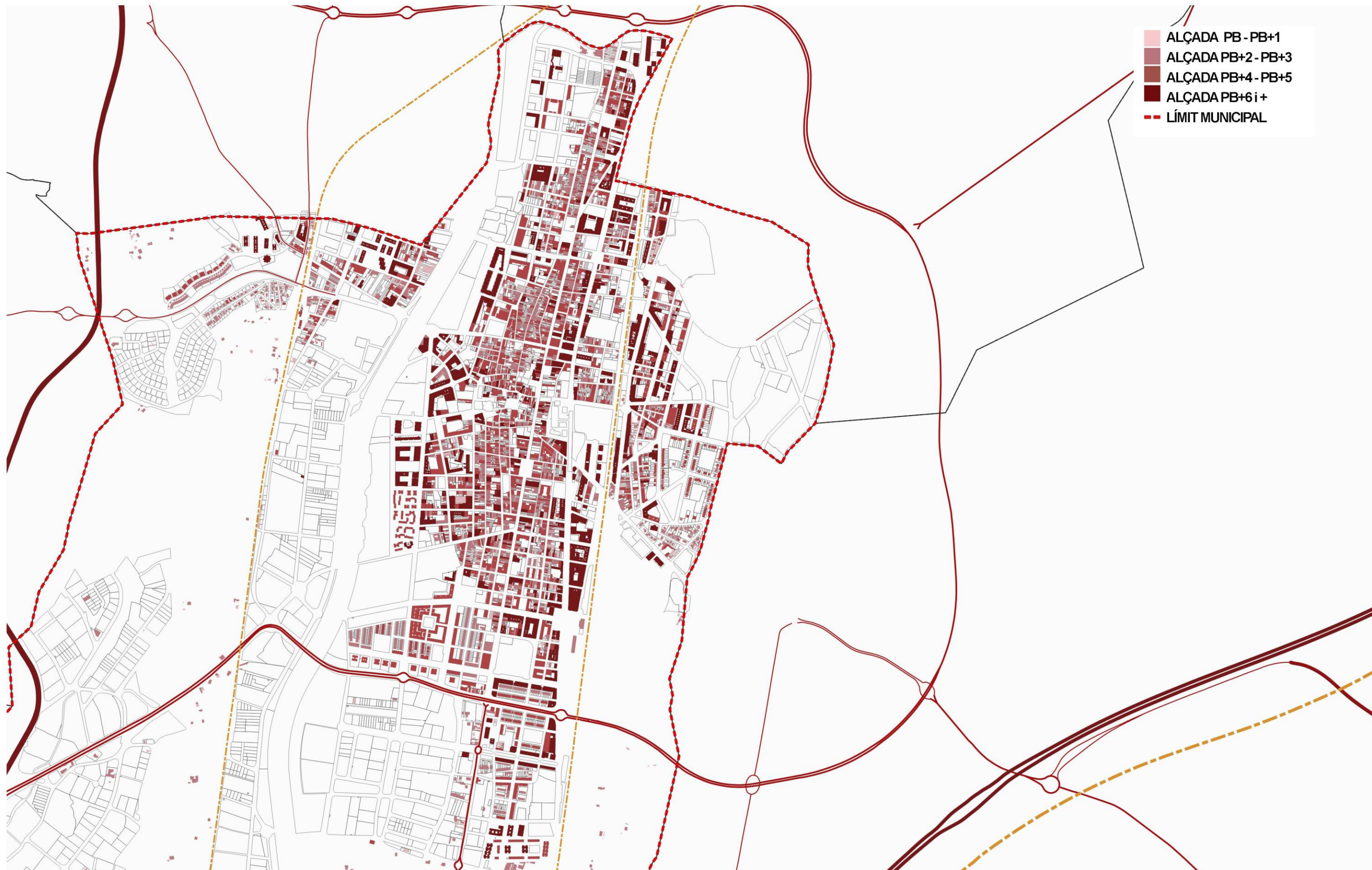
Il·lustració 67 Mapa d'habitatges amb 9 o més persones empadronades. Granollers (2017)

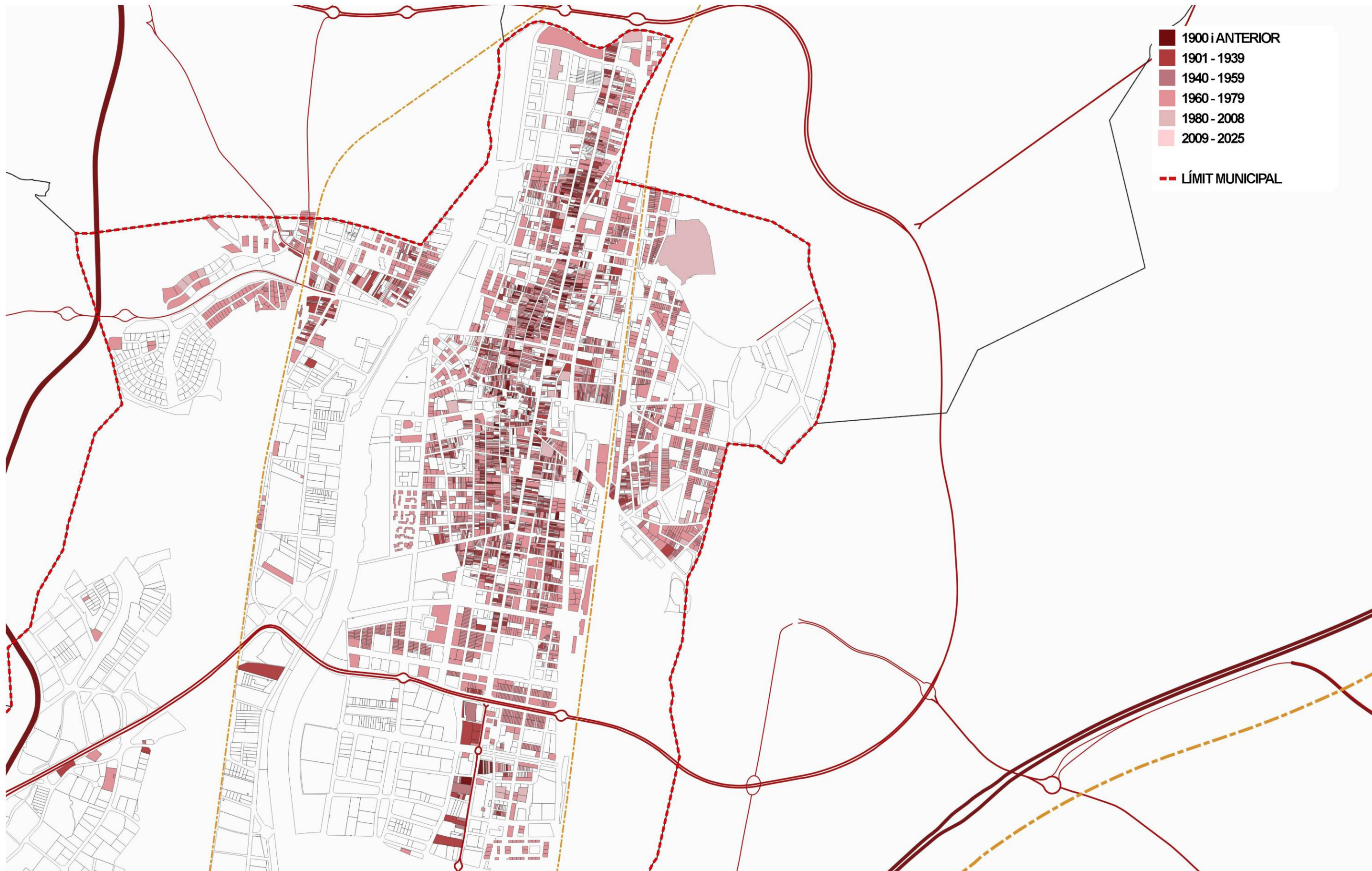


Font: Pla Estratègic d'Acció Social de Granollers









- 1900 i ANTERIOR
- 1901 - 1939
- 1940 - 1959
- 1960 - 1979
- 1980 - 2008
- 2009 - 2025
- LÍMIT MUNICIPAL

2.3.4. Qualitat del parc residencial

En aquest capítol s'analitzen aquells aspectes que tenen a veure amb la qualitat del parc residencial derivada tant de les característiques de partida del teixit residencial, com del seu manteniment.

Qualitat constructiva

El Cadastre vincula la **qualitat constructiva** al cost de l'execució: qualitat habitual o normal (4, 5 i 6), qualitat bona (2, 3); qualitat senzilla (7, 8 i 9) i luxe (1).

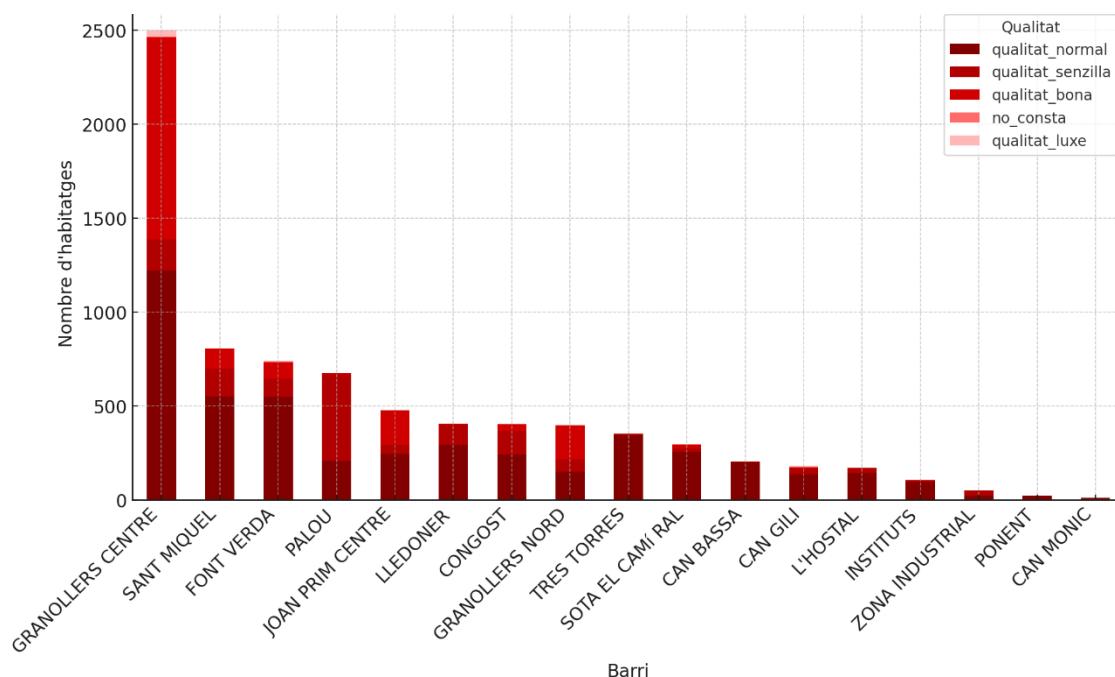
Els habitatges de qualitat normal representen el 60% del total, seguits dels de qualitat bona amb un 22%, els de qualitat senzilla amb un 17%, els de qualitat de luxe amb un 0,4% i, finalment, els de qualitat no especificada amb un 0,3%.

Els barris amb una proporció d'habitatges de qualitat constructiva senzilla més elevada són: Palou (68%), Zona Industrial (55%), Congost (31%), Lledoner (26%). I els barris amb una proporció inferior d'habitatges de qualitat constructiva senzilla són: Ponent, Can Monic (sense habitatges senzills), Tres Torres i Can Bassa (ambdós amb un 2%), Instituts (5%) i Sota el Camí Ral (5,4%).

En termes absoluts, els barris amb més edificis d'habitatges de qualitat constructiva senzilla són Granollers Centre i Sant Miquel, que també són els que tenen més edificis globalment, seguits de Palou, Congost i Lledoner.

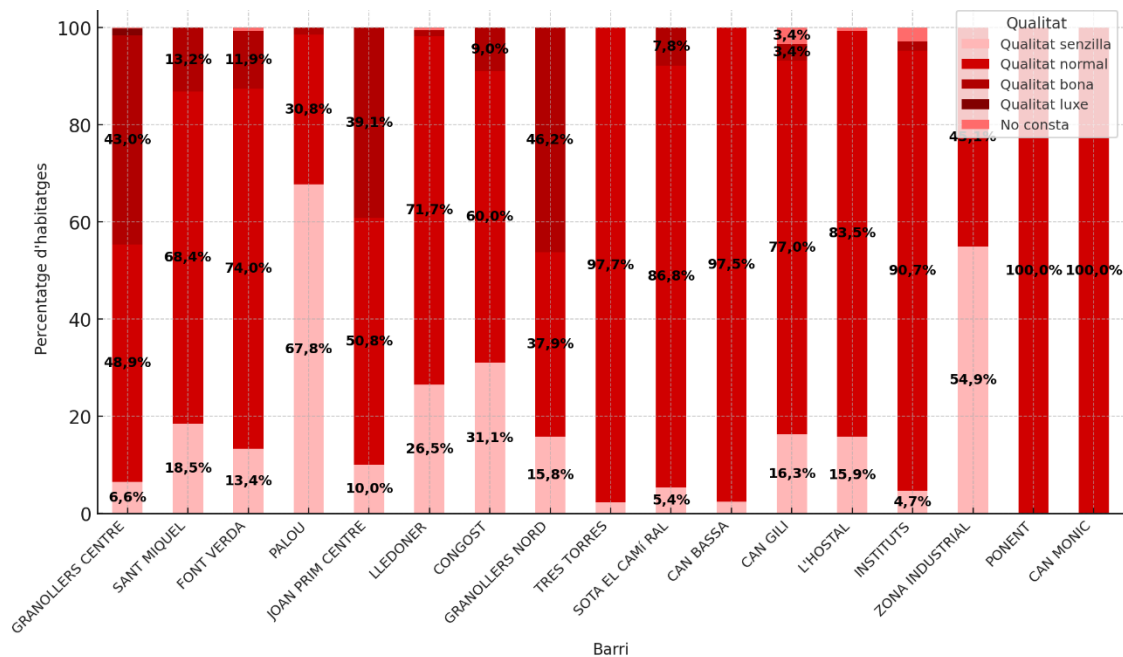
Els períodes de construcció amb més edificis d'habitatges de qualitat constructiva senzilla són 1921-1930, 1931-1940 i 1951-1960.

II-lustració 72 La qualitat constructiva dels edificis d'habitatge per barris. Granollers (2021)



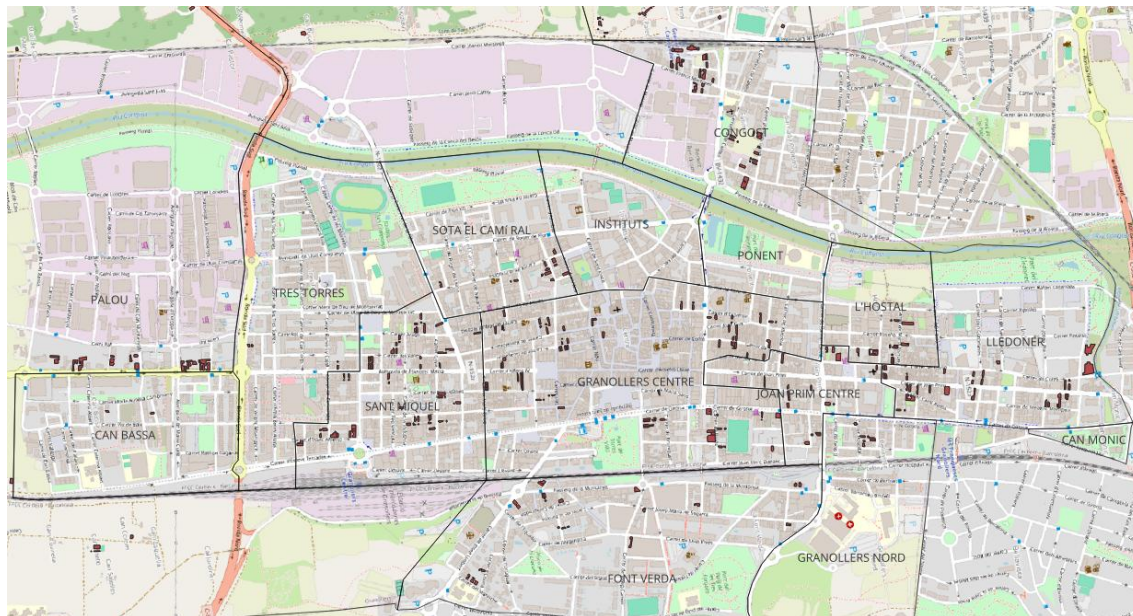
Font: elaboració pròpia amb dades del Cadastre

Il·lustració 73 Distribució dels habitatges segons la qualitat constructiva per barris. Granollers (2025)



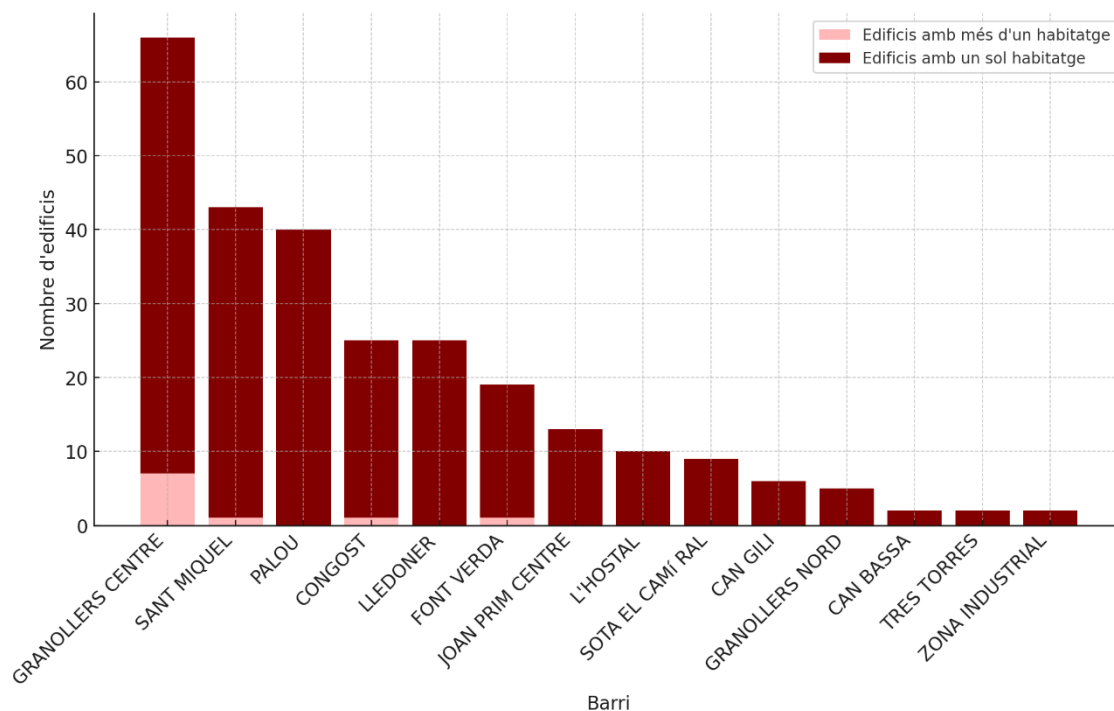
Font: elaboració pròpia amb dades del Cadastre

Il·lustració 74 Plànol dels habitatges de qualitat constructiva senzilla. Granollers (2025)



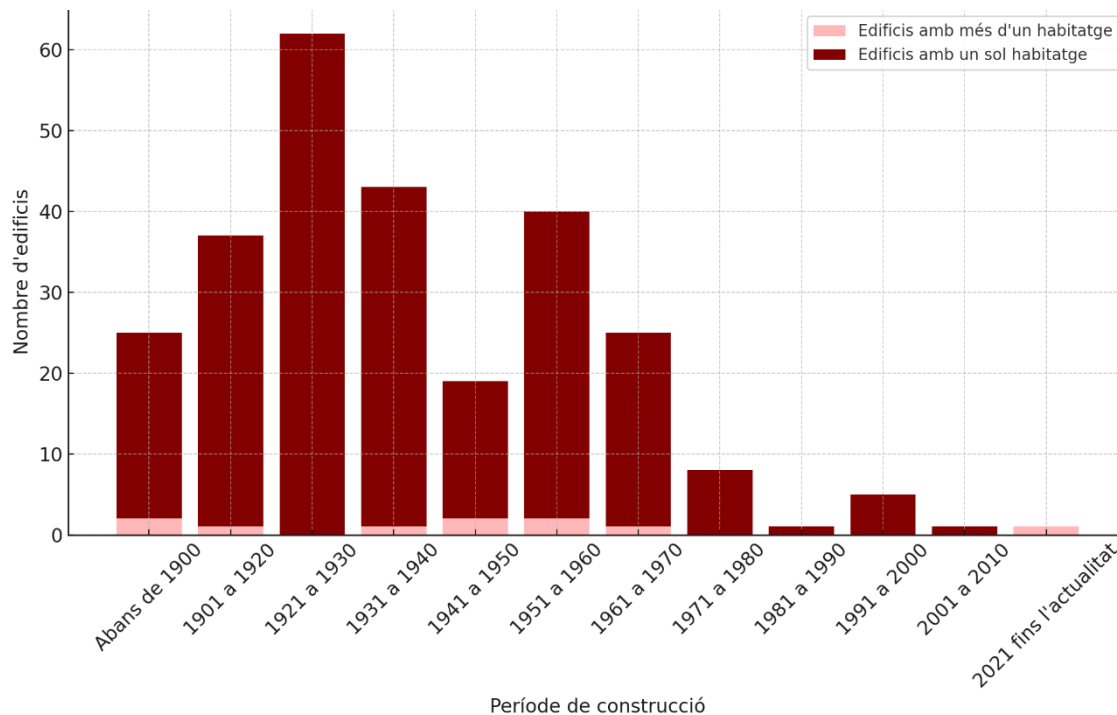
Font: elaboració pròpia amb dades del Cadastre

Il·lustració 75 Distribució dels edificis d'habitatges de qualitat constructiva senzilla per barris. Granollers (2025)



Font: elaboració pròpia amb dades del Cadastre

Il·lustració 76 Distribució dels edificis d'habitatges de qualitat constructiva senzilla per període de construcció. Granollers (2025)



Font: elaboració pròpia amb dades del Cadastre

Estat de conservació dels habitatges

S'ha dut a terme un **treball de camp** amb una selecció prèvia d'edificis, dividits en dos grups: unifamiliars i plurifamiliars. Per a cada grup, s'han establert franges d'antiguitat, abastant edificis construïts entre el 1800 i el 1996, amb l'objectiu d'assegurar una representació mínima de cada dècada. A més, s'ha procurat incloure edificis de tots els barris per obtenir una mostra representativa de cada edat i tipus en totes les zones del municipi. En el cas dels edificis plurifamiliars, s'ha fet una selecció addicional d'edificis anteriors a 1996 i d'alçada igual o superior a planta baixa més tres pisos (PB+3), per avaluar-ne l'accessibilitat d'acord amb la normativa vigent.

Un cop elaborat un plànol amb les referències corresponents, s'ha iniciat el treball de camp. Aquest ha consistit en una inspecció visual externa per analitzar l'estat de la façana, la mitgera, els tancaments i, quan ha estat possible accedir-hi, l'estat del vestíbul. A partir d'aquesta anàlisi, s'han definit sis categories d'estat de conservació, basades en el Decret 67/2015, de 5 de maig, per al foment del deure de conservació, manteniment i rehabilitació dels edificis d'habitatges, mitjançant les inspeccions tècniques i el llibre de l'edifici:

- **Deficiències molt greus:** aquelles que, per la seva gravetat i abast, suposen un risc imminent i generalitzat per a l'estabilitat de l'edifici i la seguretat de persones i béns. Requereixen una intervenció immediata, que pot incloure el desallotjament de l'edifici, l'adopció de mesures urgents i cautelars, l'execució d'obres o, si escau, la declaració de ruïna.
- **Deficiències greus:** aquelles que, per la seva incidència, comporten un risc imminent per a l'estabilitat o seguretat d'elements concrets de l'edifici o problemes greus de salubritat, posant en perill persones o béns. Exigeixen, en una primera fase, mesures cautelars i, posteriorment, obres per corregir aquestes deficiències.
- **Edificis amb deficiències greus o molt greus amb mesures cautelars executades:** edificis on s'han aplicat correctament mesures cautelars, eliminant el risc imminent per a la seguretat de les persones, però que requereixen un informe de verificació anual.
- **Deficiències importants:** aquelles que, sense suposar un risc imminent per a l'estabilitat o la seguretat, afecten la salubritat i funcionalitat de l'edifici a causa d'una pèrdua gradual de les prestacions bàsiques originals. Requereixen una intervenció correctora que va més enllà del manteniment habitual.
- **Deficiències lleus:** aquelles que, sense estar incloses en les categories anteriors, necessiten treballs de manteniment preventiu o correctiu per evitar el seu empitjorament o l'aparició de noves deficiències.
- **Edificis sense deficiències:** edificis que no presenten cap mena de deficiència segons els criteris establerts.

Taula 42 Estat de conservació. Treball de camp

	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	103 (100%)	1.615 (100%)
Font: Elaboració pròpia d'acord amb treball de camp		

La mostra inspeccionada comprèn 103 edificis, que inclouen 1.615 habitatges, representant el 6,26% del parc total d'habitatges. El 74% dels edificis inspeccionats, que contenen el 73% dels habitatges, no presenten deficiències.

Les deficiències lleus detectades estan relacionades amb el deteriorament natural dels materials constructius, com ara petites fissures superficials, pintura en mal estat o humitats.

Les deficiències greus identificades es deuen principalment a trencaments o pèrdua de material en balcons o façanes.

No s'han observat grans fissures derivades de problemes de fonamentació, dilatacions no resoltes entre elements constructius o errors en el dimensionament estructural.

En aquest treball de camp no s'ha detectat cap cas de deficiència molt greu.

La Inspecció Tècnica d'Edificis (ITE) és un procediment obligatori regulat principalment pel Decret 67/2015, de 5 de maig, per al foment del deure de conservació, manteniment i rehabilitació dels edificis d'habitatges. Aquest decret estableix l'obligació de realitzar inspeccions periòdiques als edificis d'habitatges, tant unifamiliars com plurifamiliars, amb una antiguitat superior a 45 anys, per garantir-ne la seguretat, salubritat i funcionalitat, així com per assegurar el compliment de les condicions d'habitabilitat. El procediment consisteix en una inspecció visual i tècnica de l'edifici per part d'un tècnic qualificat (arquitecte, enginyer, arquitecte tècnic o enginyer tècnic), que analitza els elements com l'estructura (fonamentació, murs, bigues, pilars), la façana, les mitgeres, els tancaments, les instal·lacions (aigua, electricitat, gas, etc.), l'accessibilitat i el vestíbul (si és accessible). L'informe classifica les deficiències en categories: molt greus, greus, importants, lleus o sense deficiències.

A través de la data d'antiguitat dels edificis podem quantificar quants immobles i edificis són majors de 45 anys i que, per tant, han d'haver passat la inspecció tècnica obligatòria per normativa:

Taula 43 Inspeccions Tècniques de l'Edifici segons l'any de construcció. Granollers.

	% edificacions
1979 i anterior (necessita haver passat ITE) / 45 o més anys	54,7%
1980 – 1985 (aviat haurà de passar ITE) / 40-45 anys	3,5%
1986 – 2025 (no ha d'haver passat ITE) / 0-39 anys	41,8%
Total	100%
Font: Elaboració pròpia en base dades del Cadastre 2024	

La meitat del municipi, el 54,7% dels edificis haurien de passar, o haver passat, la corresponent Inspecció Tècnica de l'Edificació (ITE) exigida per la Generalitat de Catalunya, ja que tenen més de 45 anys d'antiguitat.

Del 2020 al 2024 (dades fins a novembre), es van iniciar 416 expedients d'Inspecció Tècnica d'Edificis. La resolució més habitual és la d'Apte Provisional amb Deficiències Importants (35%), seguida d'Apte Amb Deficiències Lleus (26%). En el 6% dels casos la resolució és denegatòria.

Taula 44 Expedients de la Inspecció Tècnica de l'Edificació. Granollers (2020-2024)

Tipus de resolució	Expedients	%
Apte provisional amb deficiències importants	144	35%
Apte amb deficiències lleus	110	26%
Pendent de resolució	88	21%
Apte sense deficiències	26	6%
Denegatòria	24	6%
Apte cautelament amb deficiències greus	20	5%
Inadmissió per caducitat	4	1%
Total	416	100%
Font: elaboració pròpia amb dades de l'Ajuntament de Granollers		
Nota: dades del 2024 fins a novembre.		

Entre el 2019 i el 2023, s'han concedit a Granollers 548 **llicències de rehabilitació**, tant d'obra major com d'obra menor. Aquest nombre està per sobre de les llicències d'obra nova, per la qual cosa es pot observar que el municipi té una bona tendència al manteniment del parc d'habitatges.

Taula 45 Llicències de Rehabilitació. Granollers (2019-2023)

Intervenció	Nº llicències
Obra major de Reforma, rehabilitació i ampliació	121
Obra menor de Reforma i rehabilitació	427
Total	548
Font: elaboració pròpia amb dades de l'Ajuntament de Granollers	

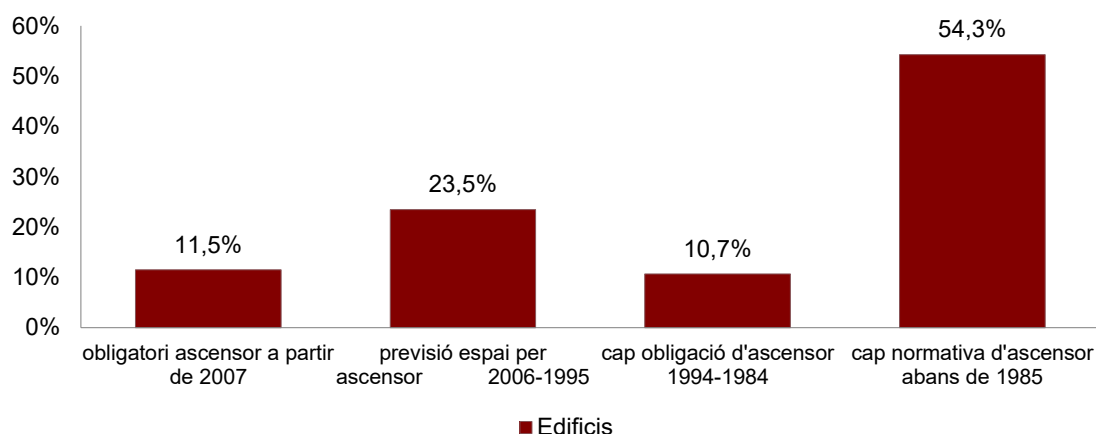
Accessibilitat

Per a l'anàlisi de l'accessibilitat, s'han identificat els edificis plurifamiliars de planta baixa més tres pisos (PB+3) del municipi. Aquests es caracteritzen segons la probabilitat de disposar d'ascensor, en funció de l'any de construcció i la normativa d'edificació o accessibilitat vigent en cada moment. Es defineixen quatre intervals temporals, determinats per l'entrada en vigor de les diferents normatives d'accessibilitat, i s'hi classifiquen els edificis d'habitatge segons el seu any de construcció:

- **Interval 1: 2007 i posteriors.** Edificis subjectes al CTE vigent des de 2007, que exigeix que els edificis de nova construcció siguin accessibles i, per tant, que és obligatori instal·lar ascensor en habitatges de PB+3 o més i accessibilitat en zones comunes, entre altres.

- **Interval 2: 2006-1995.** Edificis subjectes al Decret 135/1995, Decret d'Accessibilitat. Obligatorietat d'instal·lar ascensor o deixar-ne l'espai per a instal·lar-lo, en habitatges de PB+3 o més.
- **Interval 3: 1994-1984.** Edificis subjectes al Decret 2291/1985 de supressió de barreres arquitectòniques. Aquest no obliga a la col·locació d'ascensors.
- **Interval 4: Prèviament al 1985** no es troba cap normativa que estableixi obligacions en aquest sentit.

Il·lustració 77 Distribució dels edificis de PB+3 o més segons any de construcció, segons l'exigència relativa a disposar d'ascensors. Granollers (2025)



Font: Elaboració pròpia amb dades del Cadastre

L'11,5% dels edificis analitzats es van construir sota el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE). El 23,5% estan regulats pel Decret 135/1995, que obliga a disposar d'ascensor o a preveure espai per instal·lar-ne. La resta, un 65% d'edificis anteriors a 1995, no tenien l'obligació d'incloure ascensor ni espai reservat, per la qual cosa és probable que no en tinguin ni disposin de l'espai necessari per incorporar-ne. Aquests edificis són l'objectiu principal de les inspeccions de camp.

El plànol 3.2.2 identifica els edificis anteriors a 2006 exempts de l'obligació d'instal·lar ascensor, excloent els construïts a partir de 2007 sota el CTE.

L'estudi d'accessibilitat del parc residencial s'amplia amb dades obtingudes mitjançant treball de camp, centrant-se en edificis plurifamiliars del municipi amb planta baixa més tres pisos (PB+3) anteriors a 1995, ja que abans d'aquesta data no era obligatori instal·lar ascensors. Es van inspeccionar 103 edificis amb aquestes característiques: 82 disposen d'ascensor i 14 no.

En els edificis sense ascensor, es va avaluar la possibilitat d'incorporar-ne segons l'espai disponible a la caixa d'escala, però cap no complia les condicions necessàries. No es va considerar la instal·lació d'ascensors en patis interiors, ja que no s'hi va poder accedir.

A més de la presència o absència d'ascensor (factor clau), el treball de camp va analitzar altres aspectes d'accessibilitat, com l'estat de les voreres, les barreres entre el carrer i el vestíbul o dins del vestíbul d'accés. Dels 82 edificis amb ascensor, 39 són totalment accessibles, mentre que 43 presenten algun tipus de barrera.

Les voreres estretes impedeixen instal·lar ascensors fora del volum edificat, tret que s'ocupi tota la vorera i part de la calçada o es destinin places d'aparcament, quan n'hi hagi.

Eficiència energètica dels habitatges

La taula següent mostra, segons les dades de l'ICAEN, que la majoria dels certificats energètics d'habitatges a Granollers obtenen la qualificació E. Cal destacar que les noves construccions al municipi s'estan duent a terme amb criteris d'eficiència energètica, i un 15,9% dels certificats d'eficiència energètica emesos des de l'entrada en vigor del Codi Tècnic de l'Edificació (CTE) assoleixen la qualificació A.

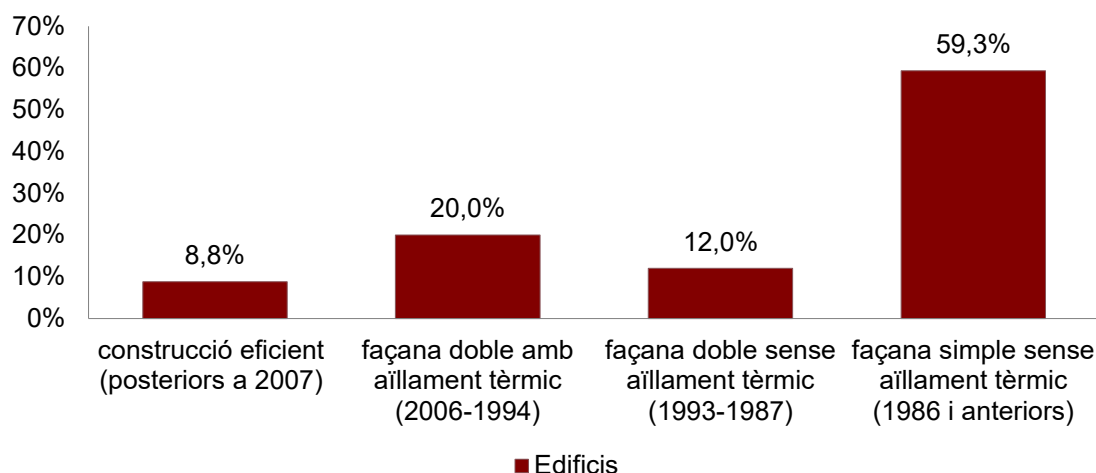
Taula 46. Certificats Eficiència energètica. Granollers (fins 2024)

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 certificats	10.585	1.311 (12% del total realitzats)

Font: Elaboració pròpia amb dades de l'ICAEN

Per analitzar l'eficiència energètica estimada dels habitatges de Granollers, i prenent com a base les parcel·les del Cadastre, es caracteritzen els edificis en funció del tipus de solució constructiva de tancament de façana d'acord amb el seu any de construcció. Així mateix, s'estableixen els períodes temporals i tipus de solució constructiva de façana per cada període, en base les diferents normatives de l'edificació, segons els intervals següents:

- **Interval 1: posteriors al 2007.** Edificis subjectes al CTE. S'exigeix un alt grau d'eficiència energètica en l'embolcall de l'edifici.
- **Interval 2: 2006-1987.** Edificis subjectes a la Norma Bàsica de l'Edificació (NBE-CT-79). Exigeix dues fulles en el tancament de façana.
 - Interval 2.1:2006-1994. Dues fulles amb aïllament tèrmic.
 - Interval 2.2:1993-1987. Dues fulles sense aïllament tèrmic.
- **Interval 3: 1986 i anteriors.** Majoritàriament, la façana es construeix amb una fulla d'un peu o mig peu, 30 cm o 15 cm, respectivament, sense aïllament tèrmic.

Il·lustració 78 Aproximació eficiència energètica segons any de normativa aplicada. Granollers (2024)

Font: Elaboració pròpia amb dades del Cadastre

Considerant els intervals més recents entre 2007 i 1994, obtenim que el 28,8% dels habitatges disposarien d'aïllament tèrmic en façana, deixant el 71,2% restant dels habitatges amb unes condicions d'eficiència energètica més desfavorables.

Inhabitabilitat i infrahabitatge

D'acord amb Serveis Socials, el 2024 es van detectar 48 problemàtiques d'habitatges deficients. Així com dos casos d'**infrahabitatge (barraquisme)** a:

- Can puça (La Campana), al carrer Sant Nicolau s/n. Es tracta de construccions d'obra en estat ruïnós, sense aigua i amb llum punxada. Hi ha unes 15 persones vivint-hi.
- Horts i barraques de sota l'hotel Ciutat de Granollers, continua per darrere dels jutjats i arriba fins a les vies del tren, al Camí de Santa Quiteria. Hi ha diverses construccions més a l'estil hort i barraca. Ha anat variant al llarg del temps i actualment hi ha entre 15-20 persones vivint-hi.

Pel que fa als **habitatges de superfície menor a 45 m²**, el Decret d'habitabilitat D141/2012 estableix, en relació amb la superfície útil, estableix que la superfície mínima exigida és:

- Habitatges preexistents: 20 m².
- Habitatges d'obra nova: 36 m².

Les dades del Cadastre 2024 ens indiquen que al municipi de Granollers existeixen 2 habitatges menors de 45 m², sense arribar a ser inferiors a la superfície mínima exigida.

2.3.5. Estimació de necessitats de rehabilitació

Per a poder identificar les zones on es poden concentrar més edificis amb necessitats de rehabilitació, s'han explotat les dades del Cadastre 2024 pel que fa a l'estat de conservació i necessitats de manteniment, l'eficiència energètica dels edificis, la presència d'ascensors en els edificis plurifamiliars de PB+3 i les situacions d'infrahabitatge.

En relació amb l'estat de conservació, en el plànol 3.2.1 es pot observar que les edificacions amb més de 45 anys es troben repartides homogeniament per tot el centre urbà del municipi.

Pel que fa a l'eficiència energètica, es constata que la manca d'aïllament tèrmic en els edificis és una característica generalitzada al municipi. Segons el plànol 3.2.3, aquesta problemàtica no es concentra en una zona específica, sinó que es distribueix de manera homogènia per tot el territori.

Pel que fa específicament a la disponibilitat d'ascensor en els edificis plurifamiliars de PB+3 o superior, a través de les dades del Cadastre 2024 i les dades obtingudes mitjançant el treball de camp, observem que les àrees amb una presència més elevada d'edificis que no disposen d'ascensor es concentren als voltants del centre, ja que la tipologia de PB+3 no és tan present al nucli antic.

ENERPAT (Energy Planning Assessment Tool) és una aplicació que permet a professionals del sector de l'edificació (arquitectes, urbanistes, constructors, gestors ambientals) **avaluar l'estat del parc edificat en un municipi i definir estratègies de rehabilitació per millorar l'eficiència energètica dels edificis residencials.**²⁶

ENERPAT classifica el conjunt d'edificis amb habitatges certificats en 9 grups, amb el seu any de construcció i característiques. Per a cada grup, es pot fixar un percentatge d'habitatges a renovar i determinar el cost de la seva rehabilitació, l'estalvi energètic i la millora de la qualificació energètica que s'aconseguiria.

Els 9 grups d'edificis amb habitatges certificats són els següents:

Taula 47 Grups d'edificis amb habitatge. Granollers (2025)

	Total	GE 1	GE 2	GE 3	GE 4	GE 5	GE 6	GE 7	GE 8	GE 9
Nº habitatges certificats	3661	82	115	47	15	81	18	2028	74	1201
Nº habitatges a rehabilitar	3661	82	115	47	15	81	18	2028	74	1201
% habitatges a rehabilitar	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

- GE1: grup d'edificis unifamiliars construïts abans del 1950 d'entre 1 i 3 plantes. Es consideren edificis construïts amb sistemes tradicionals de mur massís i gruixut, predominant la coberta inclinada amb cambra ventilada i amb solera en contacte amb el terreny.
- GE2: grup d'edificis plurifamiliars construïts abans del 1950 d'entre 1 i 3 plantes. Es consideren edificis construïts amb sistemes tradicionals de mur massís i

²⁶ ENERPAT ha estat desenvolupat pel grup de recerca ARC Enginyeria i Arquitectura La Salle, en el marc del projecte ENERSI finançat pel "Programa Estatal d'Investigació, Desenvolupament i Innovació Orientada als Reptes de la Societat" (RTC-2014-2676-3), dut a terme en el període 2014-2017.

gruixut, predominant la coberta inclinada amb cambra ventilada i amb solera en contacte amb el terreny.

- GE3: grup d'edificis plurifamiliars construïts abans del 1950 de més de 3 plantes. Es consideren edificis construïts amb sistemes tradicionals de mur massís i gruixut, amb coberta plana i amb cambra sanitària o locals comercials en planta baixa.
- GE4: grup d'edificis unifamiliars construïts entre 1951 i 1980 d'entre 1 i 3 plantes. Es consideren edificis construïts generalment amb murs amb cambra d'aire, coberta inclinada sense cambra d'aire i forjat sanitari.
- GE5: grup d'edificis plurifamiliars construïts entre 1951 i 1980. Es consideren edificis construïts generalment amb murs amb cambra d'aire, coberta plana i forjat sanitari.
- GE6: grup d'edificis unifamiliars construïts entre 1981 i 1990 d'entre 1 i 3 plantes. Es consideren edificis construïts generalment amb murs amb cambra d'aire i aïllament tèrmic, coberta inclinada sense cambra d'aire i forjat sanitari.
- GE7: grup d'edificis plurifamiliars construïts entre 1981 i 1990. Es consideren edificis construïts generalment amb murs amb cambra d'aire i aïllament tèrmic, coberta plana i forjat sanitari.
- GE8: grup d'edificis unifamiliars construïts entre 1991 i 2011 d'entre 1 i 3 plantes. Es consideren edificis construïts generalment amb murs amb cambra d'aire i aïllament tèrmic, coberta inclinada sense cambra d'aire i forjat sanitari.
- GE9: grup d'edificis plurifamiliars construïts entre 1991 i 2011. Es consideren edificis construïts generalment amb murs amb cambra d'aire i aïllament tèrmic, coberta plana i forjat sanitari.

Per a cadascun dels grups d'habitatges a rehabilitar, ENERPAT proposa una sèrie de **mesures de reforma per als sistemes constructius** (murs, cobertes, finestres, etc., anomenades mesures passives) i **instal·lacions** amb la finalitat de reduir el consum energètic (mesures actives).

Taula 48 Mesures passives i actives de reforma, estalvi d'energia i emissions, inversió per habitatge, inversió total i rendibilitat de la inversió. Granollers (2025)

Estalvi d'energia i emissions (%)	43%	30%	30%	51%	21%	49%	43%	49%	40%	35%
Inversió total (M€)	52.12M€	0.87M€	0.48M€	0.30M€	0.13M€	1.16M€	0.32M€	26.19M€	1.89M€	19.19M€
Mesures passives										
Estalvi d'energia i emissions (%)	38.56%	27.15%	26.25%	36.60%	19.35%	45.65%	40.75%	44.95%	34.20%	29.80%
Inversió per habitatge	12752€	9408€	3434€	5405€	7125€	13788€	16002€	12031€	23670€	14656€
Inversió total (M€)	46.68M€	0.77M€	0.39M€	0.25M€	0.11M€	1.12M€	0.29M€	24.40M€	1.75M€	17.60M€
Retorn de la inversió	31.42 Anys	26.65 Anys	20.70 Anys	22.50 Anys	32.05 Anys	33.20 Anys	33.95 Anys	29.00 Anys	39.60 Anys	45.10 Anys
Mesures actives										
Estalvi d'energia i emissions (%)	4.92%	2.38%	4.05%	14.46%	1.35%	2.96%	1.91%	4.48%	6.13%	5.51%
Inversió per habitatge	1484€	1199€	741€	1059€	1387€	591€	1733€	882€	1827€	1322€
Inversió total (M€)	5.43M€	0.10M€	0.09M€	0.05M€	0.02M€	0.05M€	0.03M€	1.79M€	0.14M€	1.59M€
Retorn de la inversió	14.48 Anys	8.59 Anys	13.39 Anys	13.14 Anys	7.49 Anys	11.60 Anys	9.40 Anys	11.95 Anys	11.80 Anys	18.15 Anys

Font: ENERPAT

Nota: Informe generat el dia 10/6/2025. La informació generada en aquesta sessió es pot recuperar en: <https://enersi.es/ca/enerpat#Caw1s96rher>

D'acord amb la proposta d'**ENERPAT**, la rehabilitació de **3.661 habitatges de Granollers tindria un cost total de 52,12 milions d'euros i permetrien aconseguir un estalvi d'energia i emissions del 43%** (38,56% les mesures passives i 4,9% les actives). La inversió per habitatge seria de 12.752 euros per a les mesures passives i 1.484 euros les actives, amb un retorn de la inversió de 31,4 anys en el primer cas, i de 14,5 anys en el segon.

Segons el programa **Urban3R**, a Granollers es podrien rehabilitar uns **4.450 edificis d'habitatge, amb un total de 2.422.361 m²**, per aconseguir habitualment l'etiqueta B d'eficiència energètica. El cost total s'elevaria a 87 milions d'euros (preus del 2020).

Per Acord de Ple aprovat en data 22/02/2022, l'Ajuntament de Granollers va declarar l'àmbit del grup residencial Primer de Maig de Granollers com a **Entorn Residencial de Rehabilitació Programada**, en el marc del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència (Real Decreto 853/2021).

La delimitació d'ERRP constitueix l'instrument que va permetre optar al programa d'ajudes a les actuacions de rehabilitació en l'àmbit de barri previstes en el Real Decreto 853/2021 per a la realització conjunta d'obres de rehabilitació d'edificis d'ús predominant residencial i habitatges, i d'urbanització i reurbanització d'espais públics dins els àmbits denominats ERP prèviament delimitats.

L'àmbit o entorn objecte de la declaració se circumscriu al conjunt d'edificacions compreses en l'àmbit delimitat pels carrers Isabel de Villena al nord, Enric Prat de la Riba pel sud, carrer Roger de Flor a l'est, i carrer Pius XII a l'oest, dins el barri de Sota el Camí Ral; i que abasta un total de 41 edificis plurifamiliars que acullen un total de 550 habitatges i 12 locals.

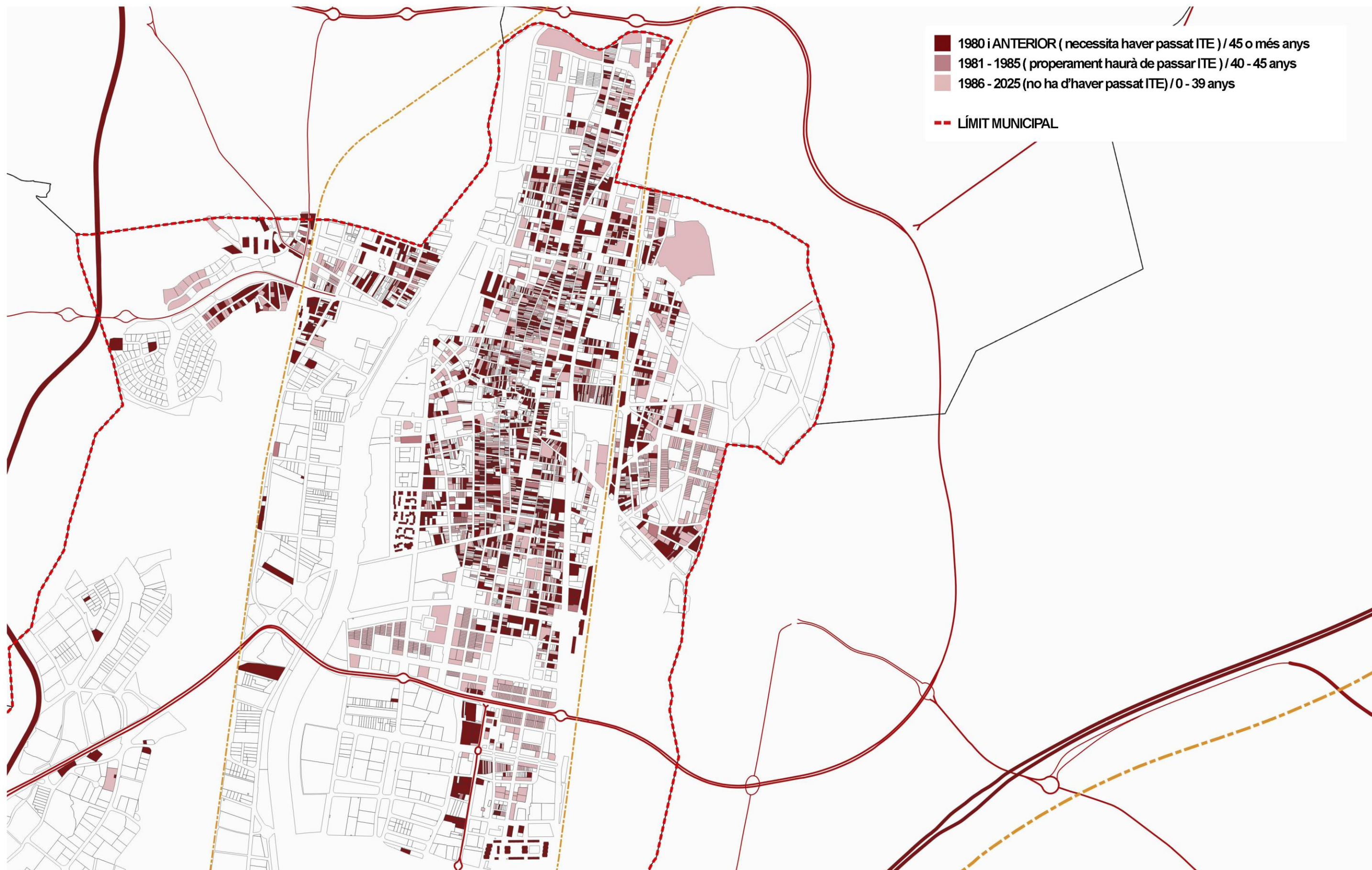
El Pla d'intervenció integral al Grup Primer de Maig de Granollers (2021-2025), document elaborat pels serveis tècnics municipals, a partir de la diagnosi des d'un punt de vista integral del barri, estableix els següents objectius operatius:

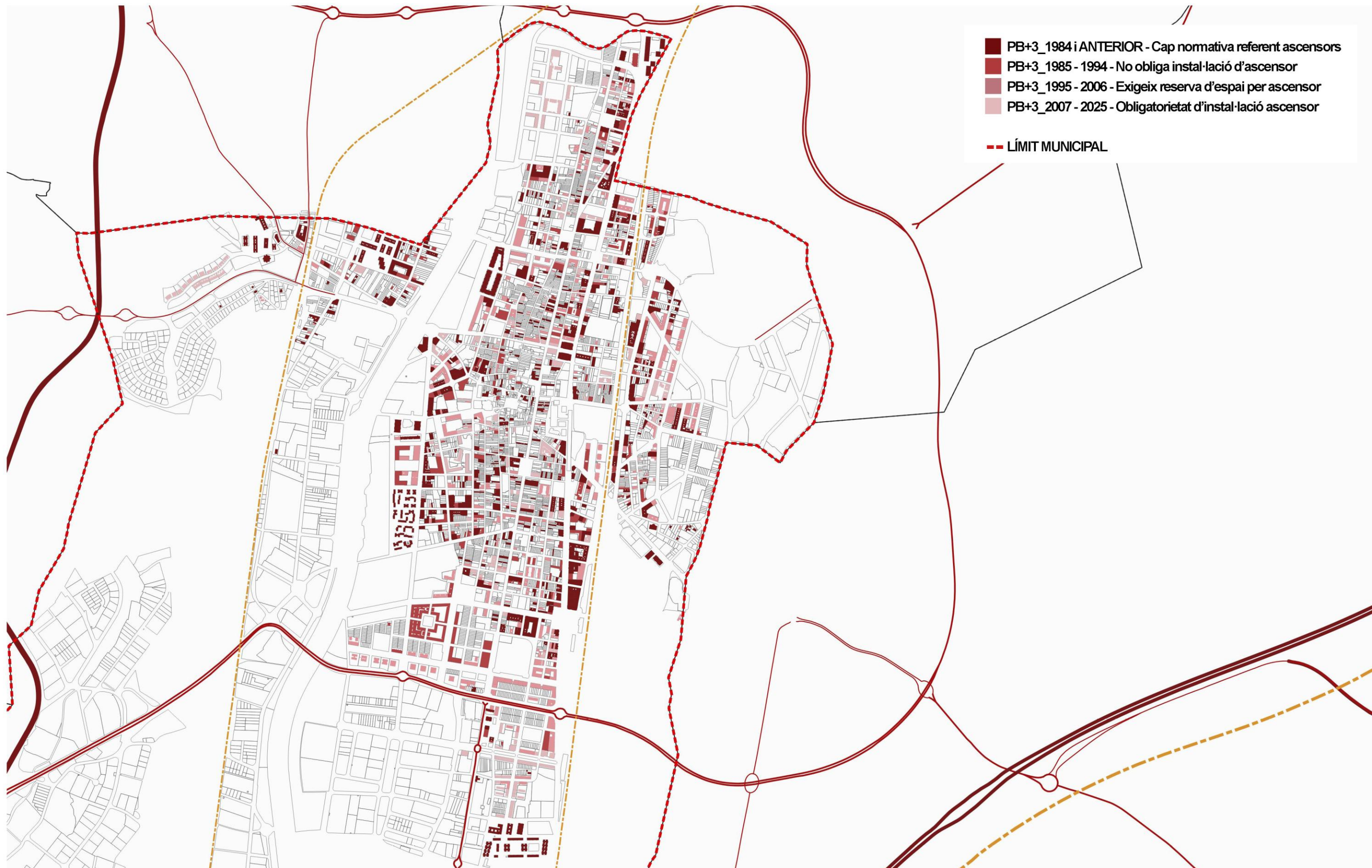
1. Millorar l'accessibilitat, la sostenibilitat, i la resiliència estructural d'edificis (incloent-hi l'envolupant i les parts comunes), així com de l'interior dels habitatges.
2. Millorar la qualitat, efectivitat i eficiència de les xarxes de subministraments i de serveis urbans del territori "Primer de Maig".
3. Millorar la connexió de la població resident en l'ús dels recursos de l'entorn proper: Parc de Congost, serveis públics educatius, culturals, esportius i socials.
4. Millorar la imatge projectada i l'apropiació de la població resident envers els elements urbanístics del territori (places, jardins, elements urbans, etc.).
5. Generar mecanismes de millora de la convivència i de resposta compartida als reptes comuns en el si de les comunitats veïnals.
6. Crear les condicions que facilitin més ocupabilitat de la població resident i més dinamisme comercial que millori estructuralment l'oferta de serveis genèrica i de proximitat a la població resident.

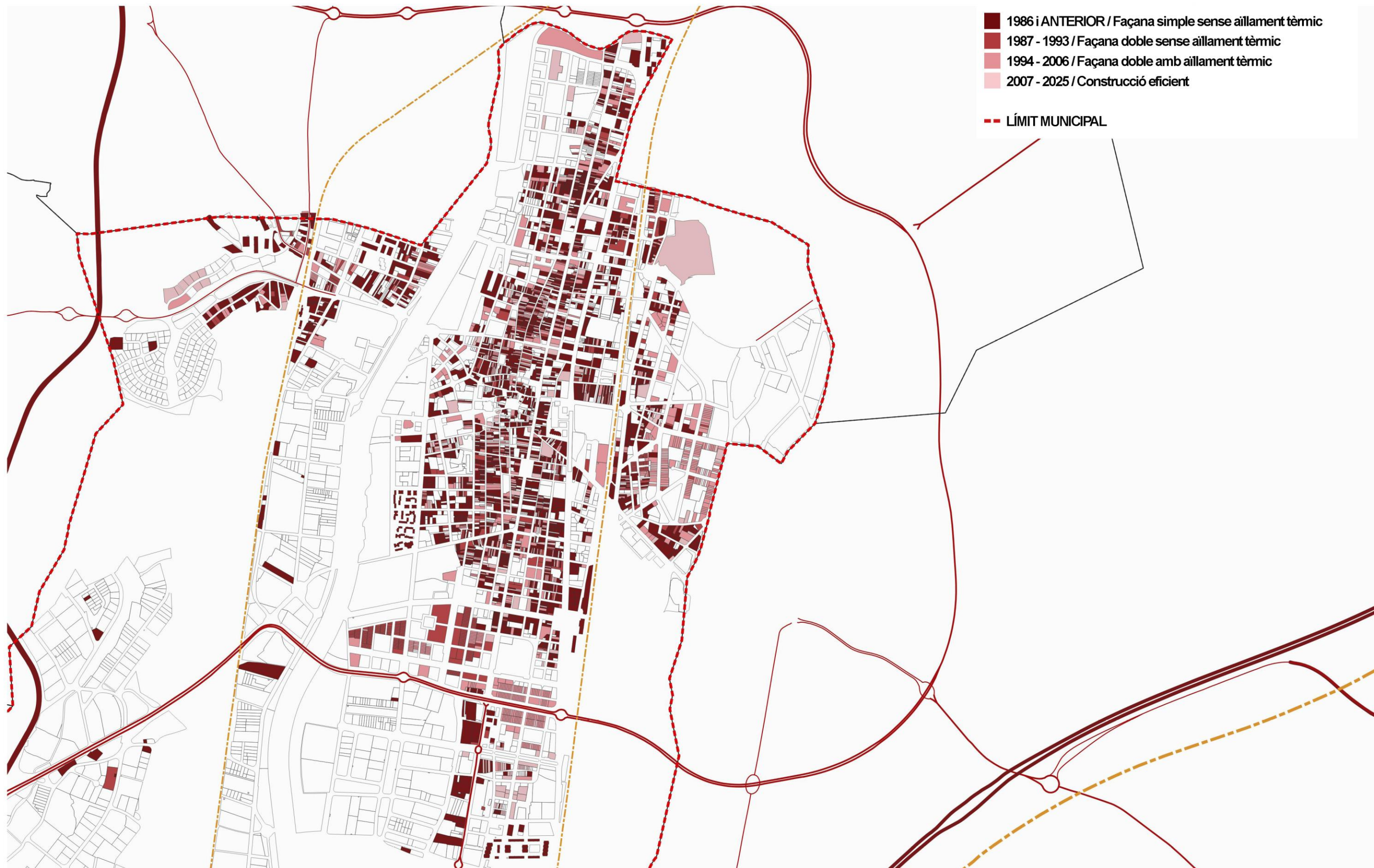


7. Generar reconeixement mutu i sentiment d'identitat compartida de comunitat entre la població resident.

L'Ajuntament va fer una campanya activa al barri de Primer de Maig. No obstant això, pel que fa al Programa 1 d'ajuts a la rehabilitació a nivell de barri, només una comunitat ha accedit a les ajudes previstes en el dels Fons Generation EU.







PLA LOCAL D'HABITATGE DE GRANOLLERS 2025

2.4. El mercat de l'habitatge

En aquest capítol s'analitzen els aspectes rellevants vinculats al mercat de compravenda i lloguer d'habitatge a Granollers, com l'evolució dels preus, el nombre de transaccions que es realitzen i el volum i característiques de l'oferta existent.

2.4.1. El mercat d'habitatge de compravenda

A Granollers, el mercat d'habitatge de compravenda ha seguit una tendència similar a la resta de Catalunya, excepte pel que fa a la compravenda d'habitatges de primera mà.

Així, podem observar a les gràfiques següents que, a partir de la crisi immobiliària es va iniciar el 2008, les compravendes d'habitatges van assolir el mínim de la sèrie els anys 2013 i 2014. Amb la recuperació progressiva de l'economia, també es van anar incrementant el nombre de compravendes d'habitatge, afavorides també per uns tipus d'interès en mínims històrics, amb l'Euríbor negatiu entre els anys 2016-2021. Els anys 2020 i 2021, el nombre de compravendes va a tornar a disminuir a causa de la pandèmia de la Covid. L'augment dels tipus d'interès a partir del 2022 per frenar la inflació ha pogut reduir el nombre de compravendes en encarir el finançament.

Pel que fa a la **compravenda d'habitatges de primera mà**, observem que Granollers té un comportament més extrem que la mitjana de les altres demarcacions (Vallès Oriental, província de Barcelona i Catalunya) pel fet que entre els anys 2015-2018 es van finalitzar menys habitatges per cada mil habitants, al contrari dels anys 2021-2023.

Quant a la **compravenda d'habitatges de segona mà**, podem observar que fins al 2019, el nombre d'operacions és lleugerament més elevat que a la resta de demarcacions. I, en canvi, del 2020 al 2024, el nombre d'operacions és lleugerament inferior a la resta.

Taula 49 Nombre de compravendes d'habitatge per tipus. Granollers (2013-2024)

Any	Habitatge nou lliure	Habitatge nou protegit	Habitatge de segona mà	Total habitatges
2013	77	3	233	313
2014	92	11	268	371
2015	36	11	476	523
2016	29	2	479	510
2017	49	4	486	539
2018	46	6	570	622
2019	118	4	648	770
2020	97	4	388	489
2021	177	5	475	657
2022	220	23	593	836
2023	158	3	441	602
2024	140	3	506	649

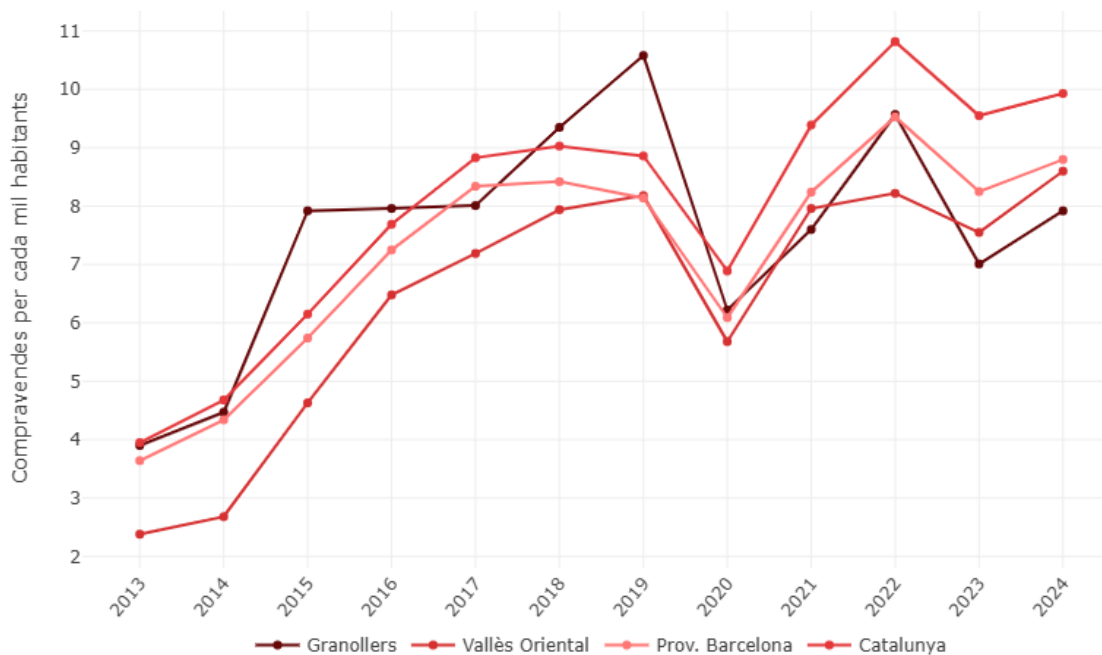
Font: elaboració pròpia amb dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

Il·lustració 82 Nombre de compravendes d'habitatge de primera mà per cada mil habitants. Comparativa (2013-2024)



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

Il·lustració 83 Nombre de compravendes d'habitatge de segona mà per cada mil habitants. Comparativa (2013-2024)



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

Il·lustració 84 Nombre de compravendes totals d'habitatge per cada mil habitants. Comparativa (2013-2024)



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

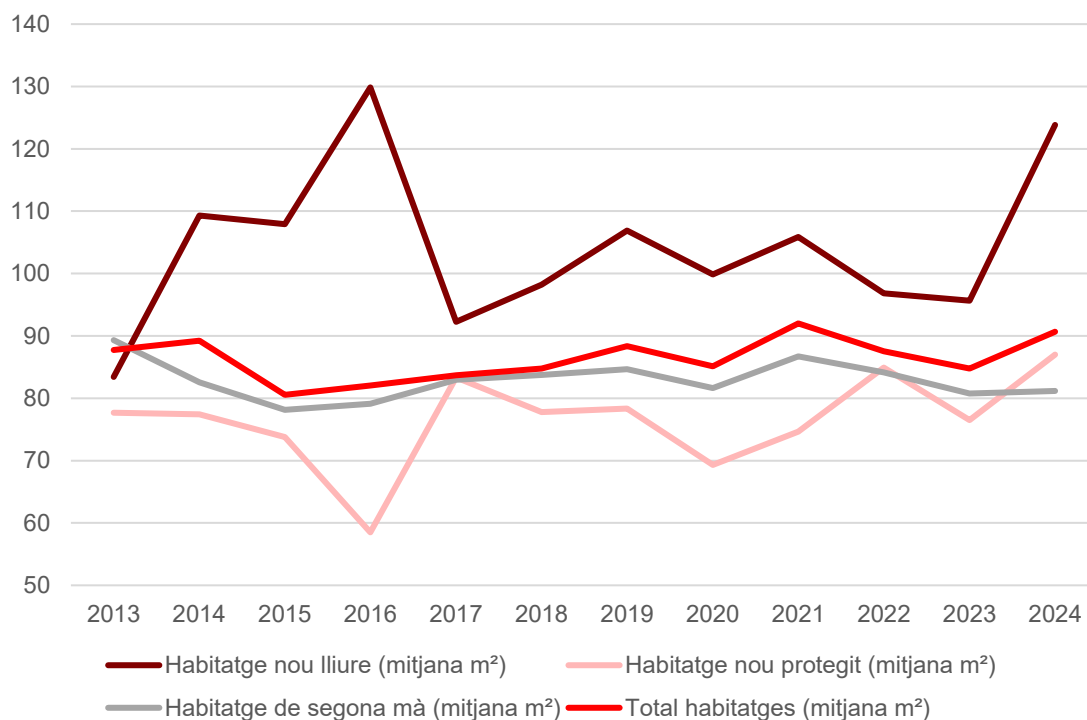
Durant el període analitzat (2013-2024), l'habitatge de segona mà té una **superfície mitjana** de compravenda d'uns 83 m², per 104 m² l'habitatge nou lliure i 76,5 m² l'habitatge nou protegit. Aquests dos darrers tipus d'habitatge experimenten oscil·lacions més grans a causa del menor nombre de transaccions.

Taula 50 Superfície mitjana en m² de compravendes d'habitatge per tipus. Granollers (2013-2024)

Any	Habitatge nou lliure (mitjana m²)	Habitatge nou protegit (mitjana m²)	Habitatge de segona mà (mitjana m²)	Total habitatges (mitjana m²)
2013	83,4	77,7	89,3	87,7
2014	109,3	77,4	82,6	89,2
2015	107,9	73,8	78,1	80,6
2016	129,9	58,5	79,1	82,0
2017	92,2	83,3	83,0	83,7
2018	98,2	77,8	83,7	84,7
2019	106,9	78,3	84,6	88,4
2020	99,9	69,3	81,6	85,1
2021	105,9	74,7	86,7	92,0
2022	96,9	84,9	84,2	87,6
2023	95,7	76,5	80,8	84,8
2024	123,8	87,0	81,2	90,7

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

Il·lustració 85 Superfície mitjana en m² de compravendes d'habitatge per tipus. Granollers (2013-2024)



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

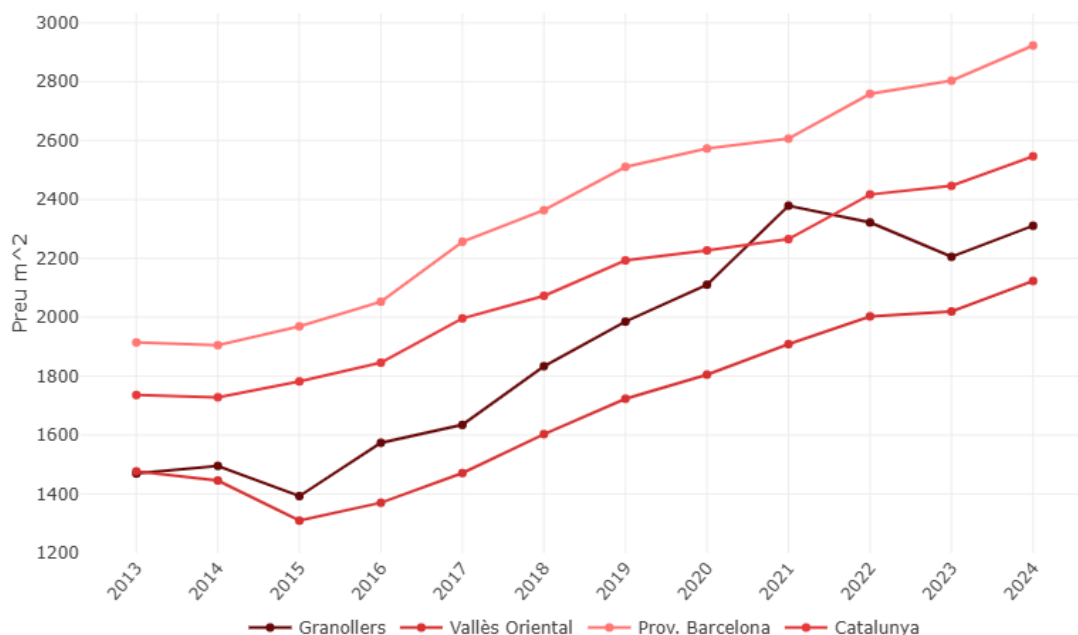
El **preu de l'habitatge** a Granollers, com a la resta de Catalunya, ha experimentat un creixement superior a la mitjana dels altres àmbits fins al 2021, gràcies, sobretot, a l'increment del preu de l'habitatge de segona mà, any a partir del qual ha descendit lleugerament.

Taula 51 Preu mitjà en milers d'euros i euros /m² de compravendes d'habitatge per tipus. Granollers (2013-2024)

Any	Preu habitatge nou (milers d'euros)	Preu habitatge de segona mà (milers d'euros)	Preu habitatge total (milers d'euros)	Preu habitatge nou (euros / m²)	Preu habitatge de segona mà (euros / m²)	Preu habitatge total (euros / m²)
2013	158,0	120,0	130,7	1.826,9	1.328,9	1.469,1
2014	181,9	119,1	137,7	1.716,6	1.402,1	1.495,2
2015	188,1	109,7	118,1	1.587,2	1.369,3	1.392,6
2016	219,3	122,4	129,2	2.022,0	1.539,8	1.573,6
2017	239,6	128,3	138,1	2.548,5	1.546,3	1.634,4
2018	203,3	150,4	154,5	2.085,6	1.812,3	1.833,7
2019	247,1	152,7	169,8	2.366,8	1.901,1	1.985,2
2020	250,1	159,1	178,0	2.602,8	1.981,7	2.110,6
2021	261,7	202,9	220,5	2.498,5	2.328,2	2.379,2
2022	265,3	179,4	204,1	2.757,0	2.146,6	2.322,1
2023	217,3	174,8	187,4	2.327,8	2.154,2	2.205,4
2024	279,5	182,1	205,3	2.420,3	2.276,7	2.310,9

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

Il·lustració 86 Preu mitjà en euros /m² construït de compravendes d'habitatge. Comparativa (2013-2024)



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

Taula 52 Preu mitjà en milers d'euros i euros /m² de compravendes d'habitatge per tipus. Granollers (2013-2024)

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%

Font: elaboració pròpia amb dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana i IDESCAT

Taula 53 Preu mitjà en milers d'euros i euros /m² de compravendes d'habitatge per tipus. Granollers (2013-2024)

Any	Habitatge nou	Habitatge usat	Total
2014	1.716,6	1.402,1	1.495,2
2024	2.420,3	2.276,7	2.310,9
Dif.	703,7	874,6	815,6
Var. Nominal	41%	62%	55%
Var. Real	6%	22%	16%

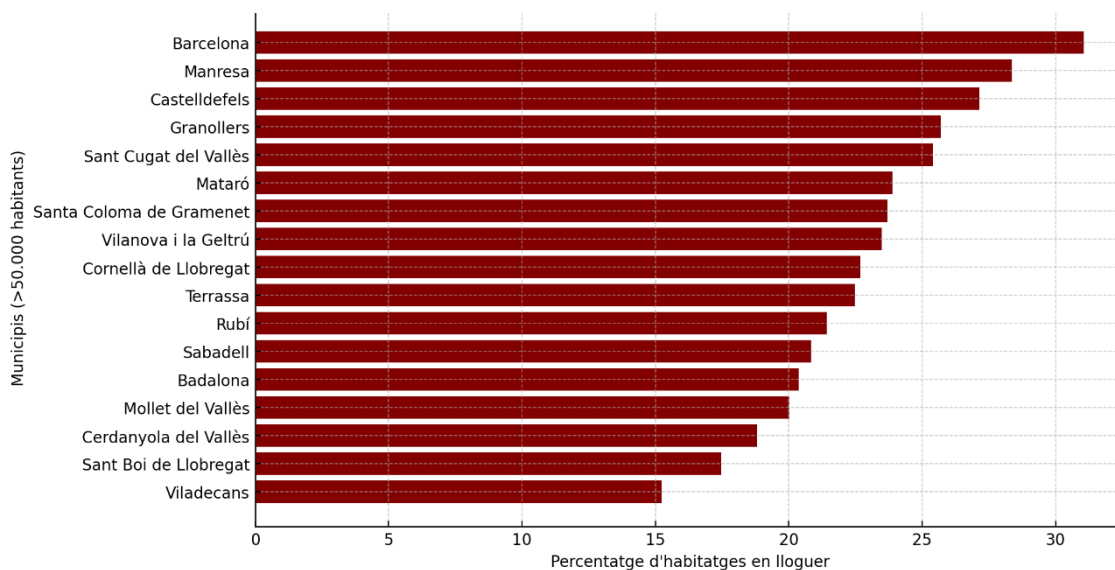
Font: elaboració pròpia amb dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana i IDESCAT

2.4.2. El mercat d'habitatge de lloguer

Granollers és la quarta ciutat de la província de Barcelona de més de 50.000 habitants amb un **percentatge de lloguers** més alt, segons el Cens 2021, amb un 25,7%.

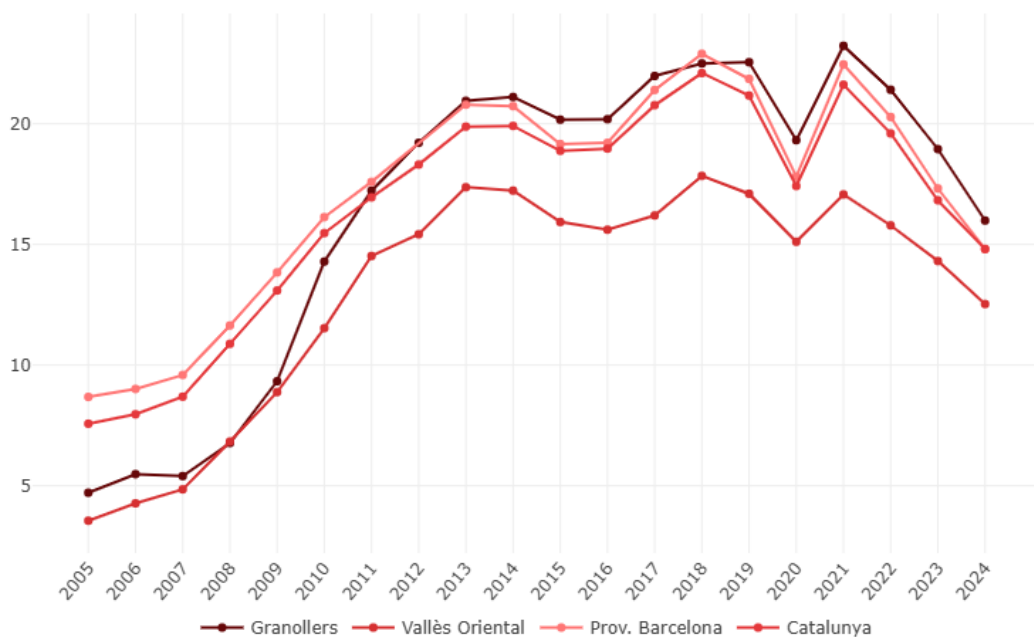
Per aquesta raó, el **nombre de contractes** de lloguer per cada mil habitants és elevat. El descens que s'observa pot ser degut a l'ampliació del termini dels lloguers pel canvi a la Llei d'Arrendaments Urbans i també a la reducció de l'oferta per altres causes.

Il·lustració 87 Percentatge d'habitatges de lloguer als municipis de més de 50.000 habitants. Província de Barcelona (2021)



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

Il·lustració 88 Nombre de contractes de lloguer per cada mil habitants. Comparativa (2005-2024)

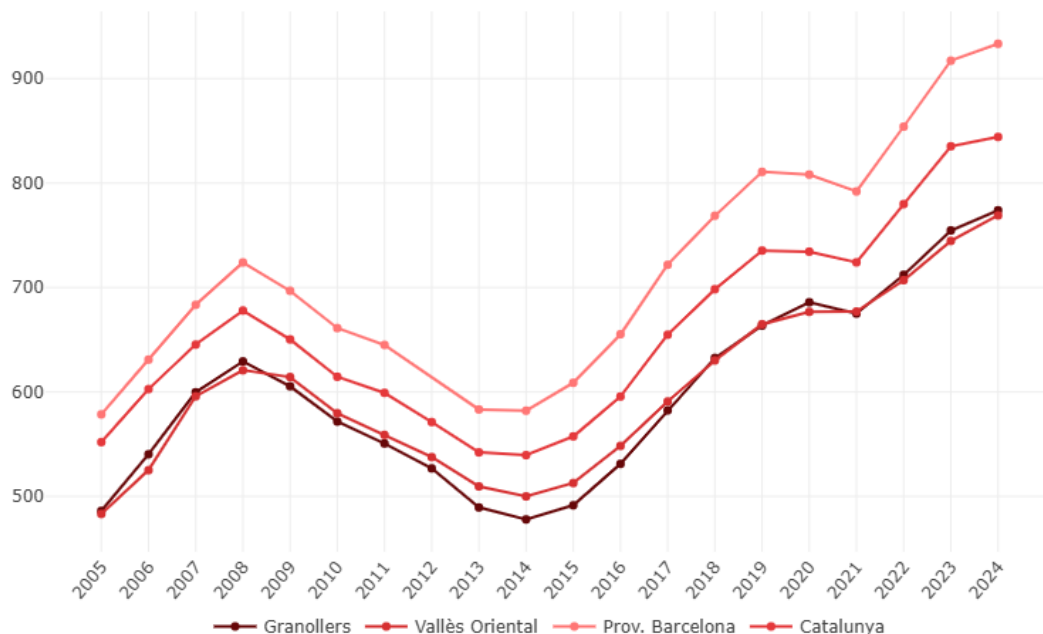


Font: Elaboració pròpia amb dades de la Secretaria d'Habitatge

El preu del lloguer a Granollers se situa al voltant de la mitjana de Catalunya. **L'augment del preu ha estat molt significatiu.** Si l'any 2014 era de 478 euros de mitjana, l'any 2024 ha estat de 774 euros, un increment del 62%. Aquest augment de preu s'explica perquè hi ha una **alta demanda de lloguer i una oferta molt limitada.**

Els anys 2023 i 2024 el preu mitjà del lloguer a Granollers ha superat la mitjana de les ciutats de Catalunya amb més de 50.000 habitants.

II-lustració 89 Mitjana de preus contractes de lloguer (euros/mes). Comparativa (2005-2024)



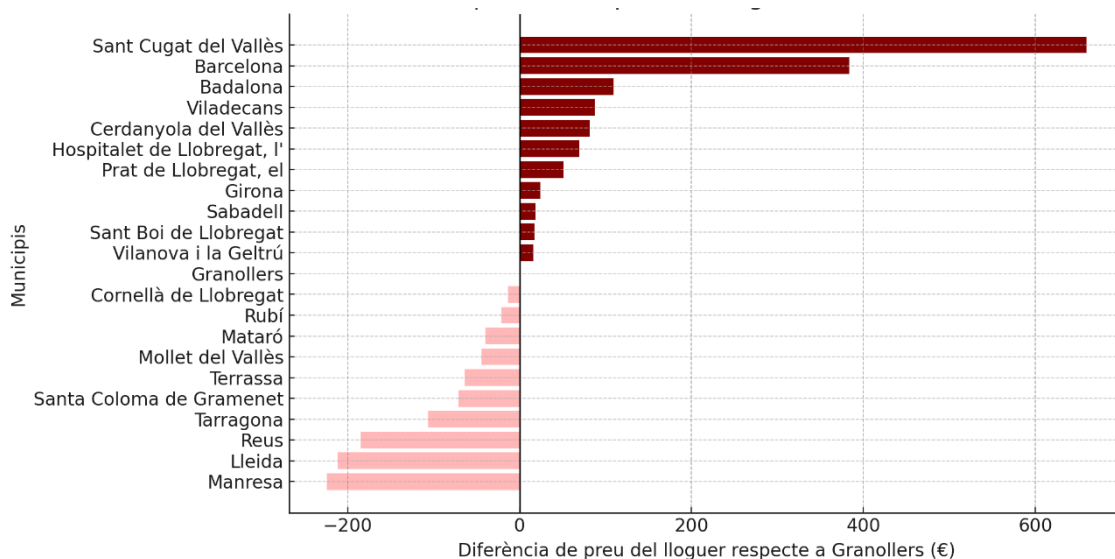
Font: Elaboració pròpia amb dades de la Secretaria d'Habitatge

II-lustració 90 Preu del lloguer (euros/mes) mitjà de Granollers vs. ciutats de Catalunya amb més de 50.000 hab



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

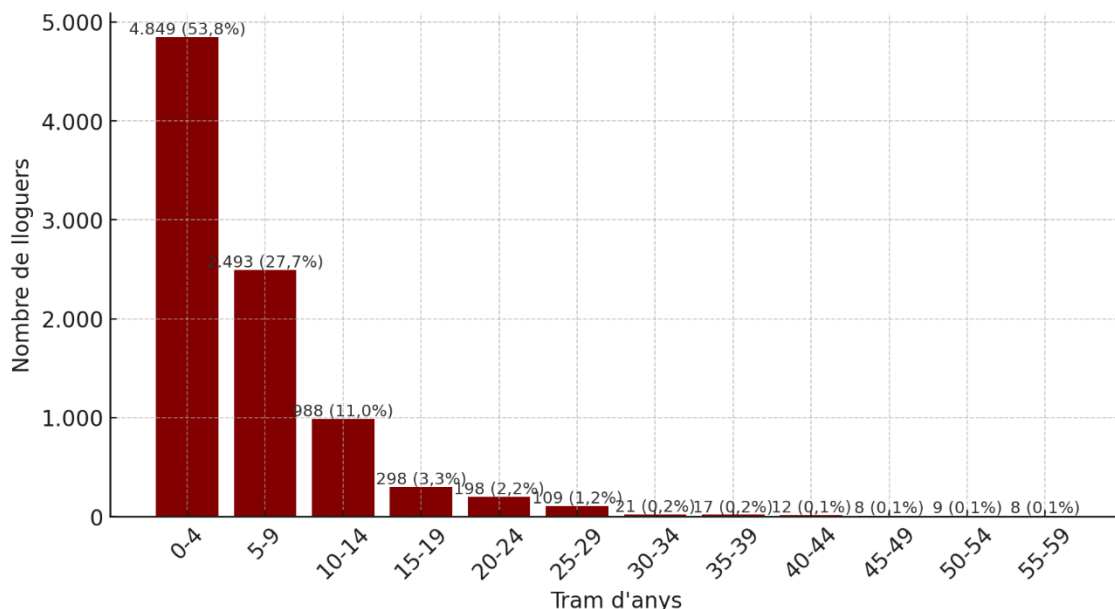
Il·lustració 91 Diferència de preu mitjà de lloguer (euros/mes) de Granollers vs. ciutats de Catalunya amb més de 50.000 hab (2024)



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

El mercat de lloguer té una **dinàmica de contractes de curta i mitjana durada**, amb una reducció clara a mesura que passen els anys. Els contractes de llarga durada poden ser de renda antiga.

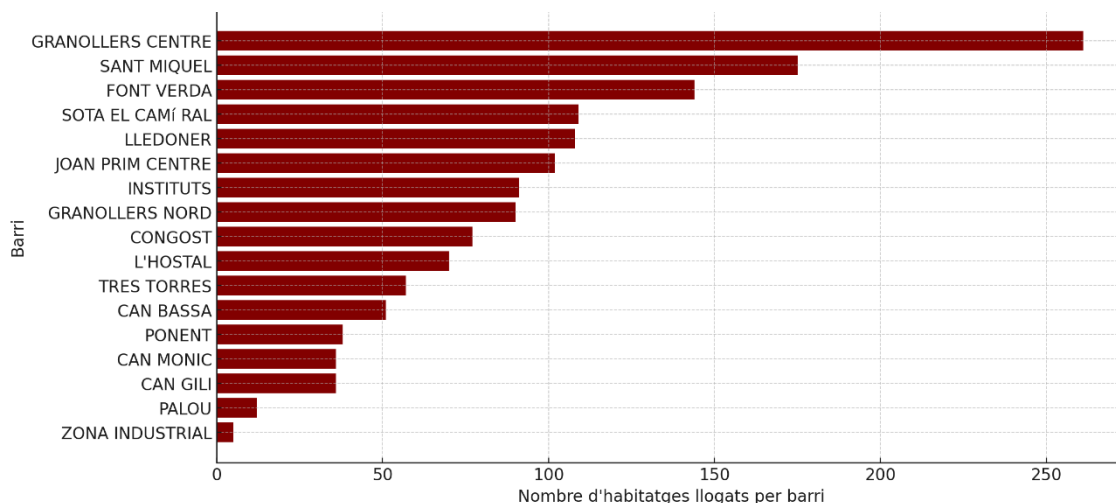
Il·lustració 92 Nombre de lloguers vigents per durada del contracte. Granollers (2020-2024)



Font: elaboració pròpia amb dades d'INCASÒL

Els barris amb més adreces úniques d'habitatges de lloguer són també amb el nombre més elevat d'edificis, són Granollers Centre, Sant Miquel i Font Verda.

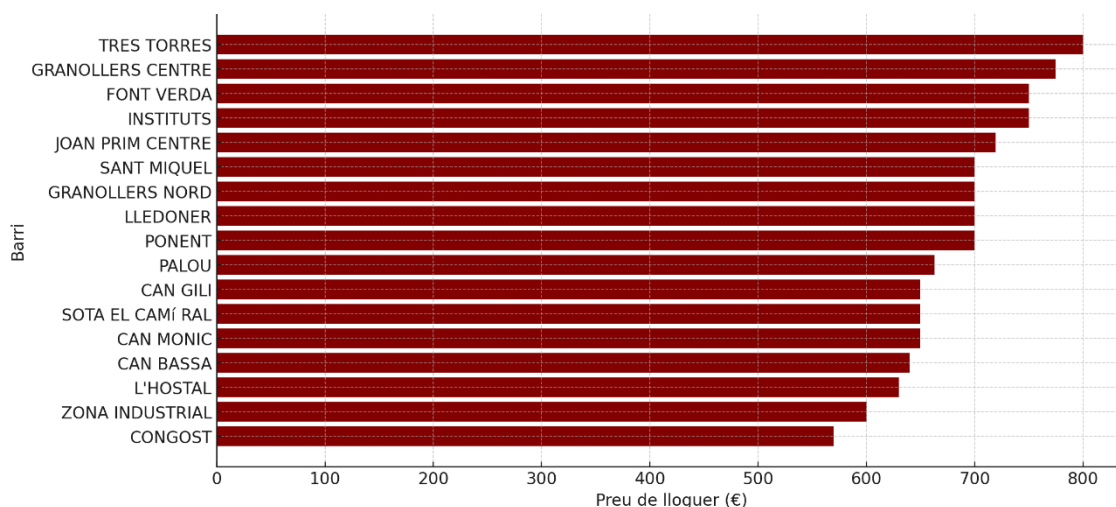
Il·lustració 93 Lloguers de Granollers: nombre d'adreces úniques d'habitatges de lloguer per barris (2020-2024)



Font: elaboració pròpia amb dades d'INCASÒL

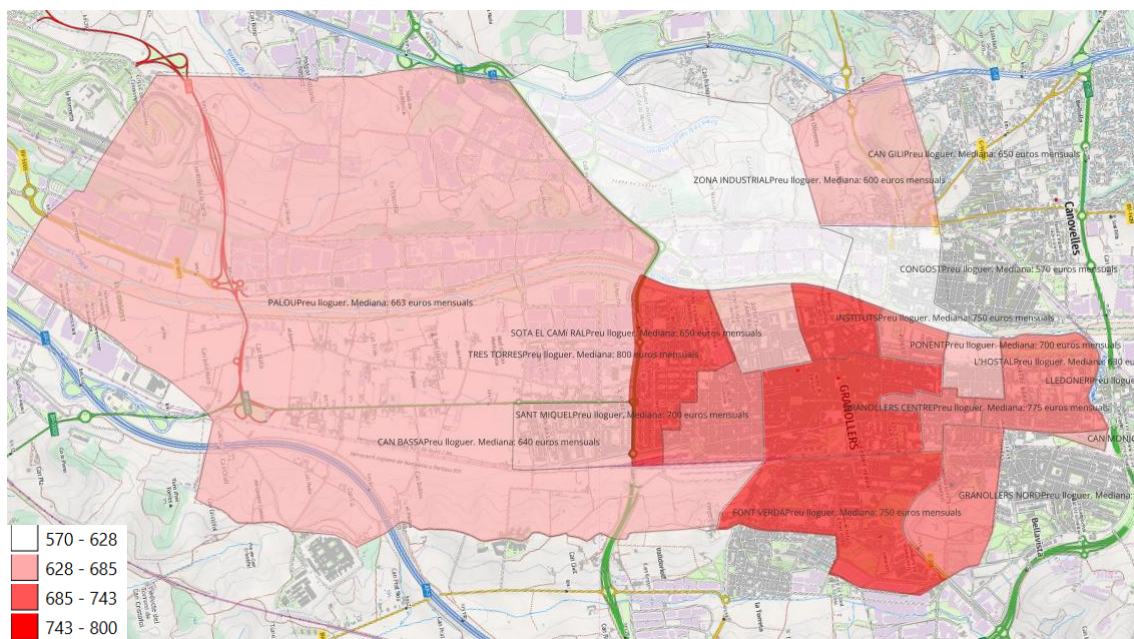
La gràfica següent mostra la **mediana dels lloguers entre els anys 2020 i 2024**. Representa el valor central d'un conjunt de dades quan aquestes estan ordenades de manera ascendent o descendent. Els barris amb un lloguer més elevat són: Tres Torres, Granollers Centre i Font Verda; i amb un lloguer més baix: Congost, Zona Industrial i l'Hostal.

Il·lustració 94 Preus de lloguers mitjans per barris. Granollers (2020-2024)



Font: elaboració pròpia amb dades d'INCASÒL

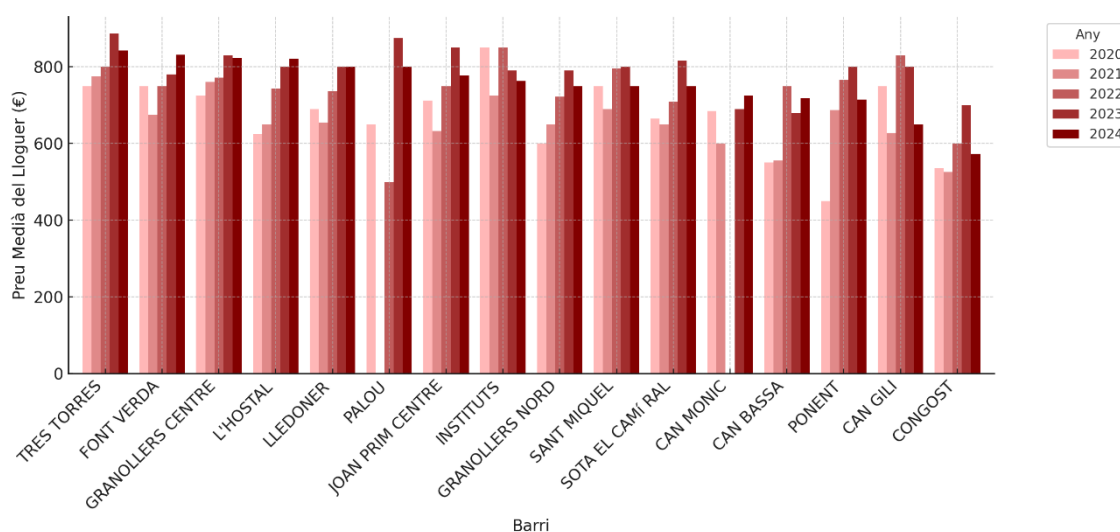
II-lustració 95 Plànol. Preus de lloguers mediants per barris. Granollers (2020-2024)



Font: elaboració pròpia amb dades d'INCASÒL

En la majoria dels barris s'observa una disminució del preu l'any 2024, excepte Font Verda, l'Hostal, Lledoner i Can Monic. Les causes poden ser diverses: altes oscil·lacions a causa d'un nombre baix de contractes, l'entrada en vigor de la Declaració de Zona de Mercat Residencial Tensionat, limitacions en la renda dels llogaters, etc.

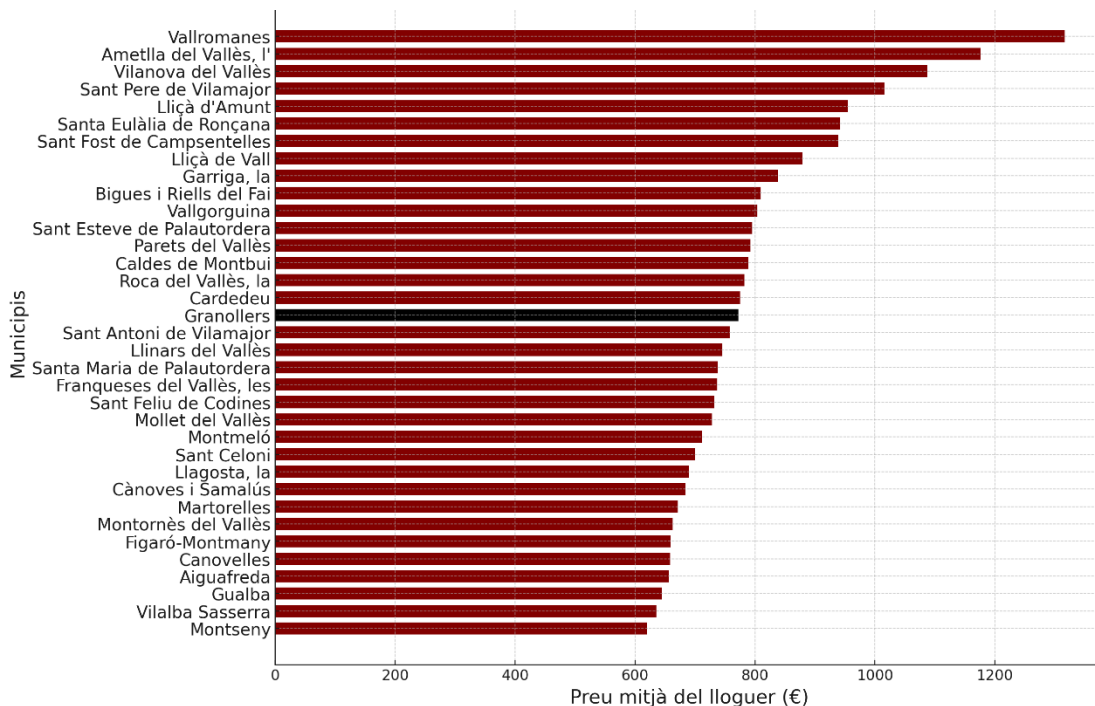
II-lustració 96 Evolució de la mediana dels preus de lloguer per barris. Granollers (2020-2024)



Font: elaboració pròpia amb dades d'INCASÒL

Granollers se situa a la mediana, aproximadament, dels preus dels lloguers al Vallès Oriental. Cal tenir en compte, però, que el nombre de lloguers pot ser molt baix en alguns municipis i que les característiques dels habitatges poden ser diferents.

Il·lustració 97 Comparació del preu de lloguer mitjà de Granollers i dels municipis del Vallès Oriental (2024)



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

Declaració de Zona de Mercat Residencial Tensionat

La Generalitat va declarar **Granollers com a Zona de Mercat Residencial Tensionat** (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)

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

- 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.

La declaració té les conseqüències següents:

- 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.

L'oferta de lloguer de temporada als portals

L'Observatori Metropolità d'habitatge va estudiar les ofertes de lloguer temporal a un portal d'habitatge.

Són lloguers temporals:

- **Lloguer de temporada:** es considera lloguer temporal aquells arrendaments amb finalitats de lleure, vacances, activitats recreatives o culturals (per exemple, certàmens, congressos, festivals). Aquests contractes no estan subjectes a la regulació de preus de lloguer habitual.
- **Lloguer temporal per necessitats específiques** (contractes de 30 dies a 11 mesos): els arrendaments per motius laborals, d'estudis, atenció mèdica o similars es consideren lloguers per a necessitats d'habitatge permanent, encara que siguin temporals. Aquests sí que estan subjectes als límits de preu de la regulació i a altres proteccions com la prohibició de cobrar despeses de gestió immobiliària al llogater.

Segons les dades de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge²⁷, l'oferta de lloguers de temporada a Granollers se situaria entre el 12% (Resta de demarcació de Barcelona, No AMB) i el 25% (Zona de mercat tensat) de les ofertes als portals (1r tr. 2024).

Taula 54 Pes relatiu de l'oferta de lloguer de temporada als portals (%). Comparativa (1T2024)

Àmbits territorials	Residencial permanent (% s/total)	Total de temporada (% s/total)	Residencial de temporada (% s/temporada)	Turística de temporada (% s/temporada)
Resta demarcació de Barcelona (no AMB)	88,3%	11,7%	73,1%	26,9%
Província de Barcelona	73,2%	26,8%	89,0%	11,0%
Zona de mercat tensat	74,6%	25,4%	87,6%	12,4%
Catalunya	75,4%	24,6%	85,6%	14,4%

Font: O-HB, a partir de les dades del portal Habitacía

Aquest augment de l'oferta de lloguer de temporada obeïa, en molts casos, a l'intent d'eludir les restriccions de les condicions del lloguer establertes per la Generalitat a les Zones de Mercat Residencial Tensionat.

Per evitar situacions de frau de llei, el Decret llei 1/2025, va ampliar el règim de sancions. Per recolzar aquesta mesura, la Generalitat ha habilitat un formulari²⁸ per presentar

²⁷ <https://www.ohb.cat/>

²⁸ <https://web.gencat.cat/ca/tramits/tramits-temes/23800-Sancions-Decret-Llei-1-2025>



denúncies dirigit a persones llogateres pels contractes d'arrendaments subscrits a partir del 30/01/2025 (inclòs) per infraccions del Decret llei 1/2025, en relació amb els municipis situats en una zona declarada de mercat residencial tensat.

A més, el juliol del 2025, entra en vigor el **Registre Únic d'Arrendaments** i es crea la Finestreta Única Digital d'Arrendaments per a la recollida i l'intercanvi de dades relatives als lloguers d'allotjaments de curta durada, en aplicació del Reglament europeu en la matèria.

Aquest registre enforteix la informació sobre els arrendaments de curta durada per abordar la disminució d'habitatges destinats a l'arrendament de llarga durada i l'augment dels preus dels lloguers i de l'habitatge en general, provocats en part per l'increment dels lloguers turístics i temporals per necessitats específiques, que en alguns casos poden vulnerar la legislació.

L'oferta d'habitatges en portals immobiliaris

Al portal immobiliari pisos.com²⁹, per exemple, hi havia 217 cases i pisos en venda i 2 habitatges de lloguer.

²⁹ Consulta a 15/6/2024

2.5. El planejament urbanístic

2.5.1. Planejament urbanístic municipal

El planejament urbanístic vigent a Granollers és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona el 31 d'octubre de 2012, tal com s'exposa en el DOGC publicat el 15 de març de 2013, número 6336.

A la taula següent i el plànol 4.1.1 es descriu la distribució i localització de les diferents classes de sòl. Primer, però, es descriu breument en què consisteix cada tipus de sòl:

- **Sòl Urbà:** són aquells terrenys sotmesos al procés d'integració del teixit urbà i disposen de tots els serveis urbanístics bàsics (xarxa viària, aigua, sanejament, subministrament elèctric) o bé són compresos en àrees consolidades per l'edificació d'almenys 2/3 parts de llur superfície edificable. Constitueixen el sòl urbà, els terrenys que, en execució del planejament urbanístic, assoleixen el grau d'urbanització que aquest determina. Poden distingir entre:
 - **Sòl Urbà Consolidat (SUC):** és tot terreny que tingui la condició de solar apte per l'edificació i disposa dels serveis urbanístics, tenen assenyalades alineacions i rasants i només manca completar la urbanització.
 - **Sòl Urbà No Consolidat (SUNC):** és tot terreny que no té la condició de solar i no ha arribat a tenir una configuració definitiva.
- **Sòl Urbanitzable:** són aquells terrenys que el pla d'ordenació urbanística municipal considera necessaris per a garantir el creixement de la població i l'activació econòmica del territori. Poden distingir entre:
 - **Sòl Urbanitzable Delimitat (SUD):** és aquell que per al seu desenvolupament i transformació urbanística cal la formulació, tramitació i aprovació d'un Pla Parcial Urbanístic.
 - **Sòl Urbanitzable No Delimitat (SUND):** Mentre no sigui classificat com a delimitat té els mateixos drets que el sòl no urbanitzable.
- **Sòl No Urbanitzable:** en aquest s'engloben totes les activitats i sistemes relacionats amb el medi en tant que tenen interès connector, paisatgístic, forestal, agrari o d'altre tipus, i amb l'objecte de garantir un desenvolupament urbanístic sostenible.

Taula 55 Superfícies segons classificació del sòl. Granollers

	Sòl (Ha)	Sòl %
Sòl urbà consolidat	665,36	44,8%
Sòl urbà no consolidat	28,01	1,9%
Sòl urbanitzable delimitat	179,09	12%
Sòl urbanitzable no delimitat	7,13	0,5%
Sòl no urbanitzable	606,7	40,8%
Total	1.486	100%

Font: Elaboració pròpia amb informació del RPUC

2.5.2. Estat d'execució i potencial del sòl residencial

Dinàmica de la transformació residencial en SUC

En el període 2019-2023 es van atorgar 103 expedients de llicències d'obres majors per a construir 1.168 habitatges d'obra nova.

Així mateix, durant el mateix període, es va atorgar 978 Certificats de Primera Ocupació (CPO).

Dinàmica de la transformació residencial en SUNC i SUD

A la següent taula es mostren els diferents sectors i polígons d'actuació que tenen potencial de creixement. En els plànols 4.2.1 s'indica la localització i els límits dels polígons descrits, així com el potencial d'habitatge de cadascun.

El **potencial d'habitatge** segons el POUM de Granollers és de 7.648 habitatges, dels quals 2.159 habitatges estan previstos com habitatges protegits.

Taula 56 Desenvolupament del planejament vigent. Granollers				
	Sector	Barri	Classif. del Sol	Estat tramitació
S. Urb.	SUD 129	LA BOBILA	SUD	No iniciat
	SECTOR U	TERRA ALTA	SUD	No iniciat
	SECTOR W	HOSPITAL	SUD	No iniciat
	SECTOR X	LLEDONER	SUD	Executat
	SUND 126		SUND	No iniciat
PMU	PMU 8	CENTRE	SU	Executat
	PMU 14B	SOTA CAMÍ RAL	SU	Executat
	PMU 28C	HOSTAL	SU	En tràmit
	PMU 29	JOAN PRIM	SU	En tràmit
	PMU 36A	CONGOST	SU	No iniciat
	PMU 102	CAN GILI	SU	No iniciat
	PMU 108	JOAN PRIM	SU	No iniciat
	PMU 110A	CENTRE	SU	No iniciat
	PMU 110B	TRES TORRES	SU	En tràmit
	PMU 122	INSTITUTS	SU	Executat
	PMU 128	HOSTAL	SU	No iniciat
	PMU 134	CONGOST	SU	Aprovat 2009
	PMU 135	CENTRE	SU	No iniciat
	PMU 136A	PALOU	SU	En tràmit
	PMU 136B	PALOU	SU	No iniciat
	PMU 150	FONT VERDA	SU	No iniciat
PAU	PAU 1B	TRES TORRES	SU	No iniciat
	PAU 14A	INSTITUTS	SU	Executat
	PAU 25A	CENTRE	SU	No iniciat
	PAU 25B	CENTRE	SU	No iniciat
	PAU 25C	CENTRE	SU	No iniciat
	PAU 25D	JOAN PRIM	SU	No iniciat
	PAU 27	FONT VERDA	SU	Executat
	PAU 28A	HOSTAL	SU	En tràmit
	PAU 28B	HOSTAL	SU	No iniciat
	PAU 28D	HOSTAL	SU	No iniciat
	PAU 34	CONGOST	SU	No iniciat
	PAU 55	FONT VERDA	SU	No iniciat
	PAU 100	CAN BASSA	SU	No iniciat
	PAU 101	LLEDONER	SU	En execució

	PAU 103	SANT MIQUEL	SU	En executió
	PAU 104	LLEDONER	SU	No iniciat
	PAU 105	SANT MIQUEL	SU	No iniciat
	PAU 107	CENTRE	SU	No iniciat
	PAU 115	CENTRE	SU	No iniciat
	PAU 116	CENTRE	SU	No iniciat
	PAU 117	CONGOST	SU	No iniciat
	PAU 118	CONGOST	SU	No iniciat
	PAU 119	CONGOST	SU	No iniciat
	PAU 131	CENTRE	SU	En executió
	PAU 146	CONGOST	SU	No iniciat
	PAU 149	FONT VERDA	SU	En executió
	Font: Ajuntament de Granollers			

Taula 57 Potencial d'habitatge del planejament. Granollers

Codi	Sup. Sector (m²)	Densitat	Total hab.	% H.P.O	HPO
PMU 8	2.427	190	46	30	14
PMU 14B	13.600	200	272	20	54
PMU 28C	4.801	200	96	30	29
PMU29	3.695	190	60	30	18
PMU36A	11.954	150	179	30	54
PMU102	2.166	200	43	30	13
PMU108	2.439	180	44	30	13
PMU110A	30.604	160	490	30	147
PMU110B	29.253	160	468	30	140
PMU122	2.230	300	67	30	23
PMU128	43.578	70	305	30	92
PMU134	19.979	125	250	30	75
PMU135	10.968	220	241	50	121
PMU136A	16.712	65	109	30	33
PMU136B	27.965	65	182	30	55
PMU 150	1.357	120	16	30	5
TOTAL PMU	223.728		2.868		884
PAU 1B	3.295	130	43		
PAU 14A	1.356	190	26		
PAU 25A	1.751	250	44	30	13
PAU 25B	3.132	250	78	30	23
PAU 25C	1.833	250	46	30	14
PAU 25D	3.161	250	79	30	24
PAU 27	16.879		173		
PAU 28A	2.536	200	51	30	15
PAU 28B	1.627	200	33	30	10
PAU 28D	1.814	200	36	30	11
PAU 34	7.179	120	86	30	26
PAU 41	1333	220	29	30	9
PAU 55	2041	160	33	30	10
PAU 100	830	120	10		
PAU 101	862	300	26		
PAU 103	433	350	15		
PAU 104	1427	300	43		
PAU 105	942	350	33		
PAU 107	924	150	14		
PAU 115	1.371	200	27		
PAU 116	718	200	14		

PAU 117	6.375	165	105	30	32
PAU 118	5.770	165	95	30	29
PAU 119	6.613	200	132	30	40
PAU 131	4.277	250	107	30	32
PAU 146	2.140	180	39	30	12
PAU 149	9.240	60	55	20	11
TOTAL PAU	89.859		1.472		309
SUND 126	71.234	10	71	50	36
SUD 129	213.352	75	1600	50	800
SUD U	157.133	8	126		
SUD W	96.400	45	434	30	130
SUD X	195.843	55	1077		
TOTAL SU	733.962		3.308		966
TOTAL	1.047.549		7.648		2.159

Font: Elaboració pròpia d'acord amb informació de l'Ajuntament.

Per tipus de sòl el potencial d'habitatge es desglossa segons la següent classificació:

- Pla de Millora Urbana (PMU): 2.868 habitatges, dels quals 884 HPO.
- Polígon d'Actuació Urbanística: 1.472 habitatges, dels quals 309 HPO.
- Sòl Urbanitzable No Delimitat i Delimitat (SUND i SUD): 3.308 habitatges, dels quals 966 HPO.

Del total de 48 sectors urbanístics de planejament derivat i ús residencial previstos en el POUM:

- 6 estan executats (PAU 14A, PAU 27, PMU 8, PMU 14B, PMU 122, PPU Sector X)
- 4 en troben en fase d'execució (PAU 101, PAU 103, PAU 131, PAU 149)
- 5 en troben en alguna fase de tramitació (PAU 28A, PMU 28C, PMU 29, PMU110B, PMU 136A)
- i la resta, no s'han iniciat encara.

Pel que fa al sistema d'actuació, 7 dels sectors són d'iniciativa pública, previstos pel sistema de cooperació. D'aquests, actualment s'està tramitant el PMU 28C.

2.5.3. Potencial i previsions de creixement residencial en l'escenari del PLH

En aquest apartat es concreta el potencial de generar nou habitatge en l'escenari del PLH, segons fonts de l'Ajuntament de Granollers, especialment habitatge protegit, tant en sòl urbà consolidat, com a través de plans de millora urbana i polígons d'actuació urbanística, en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable.

Segons fonts de l'Ajuntament de Granollers, el possible potencial a preveure podria ser:

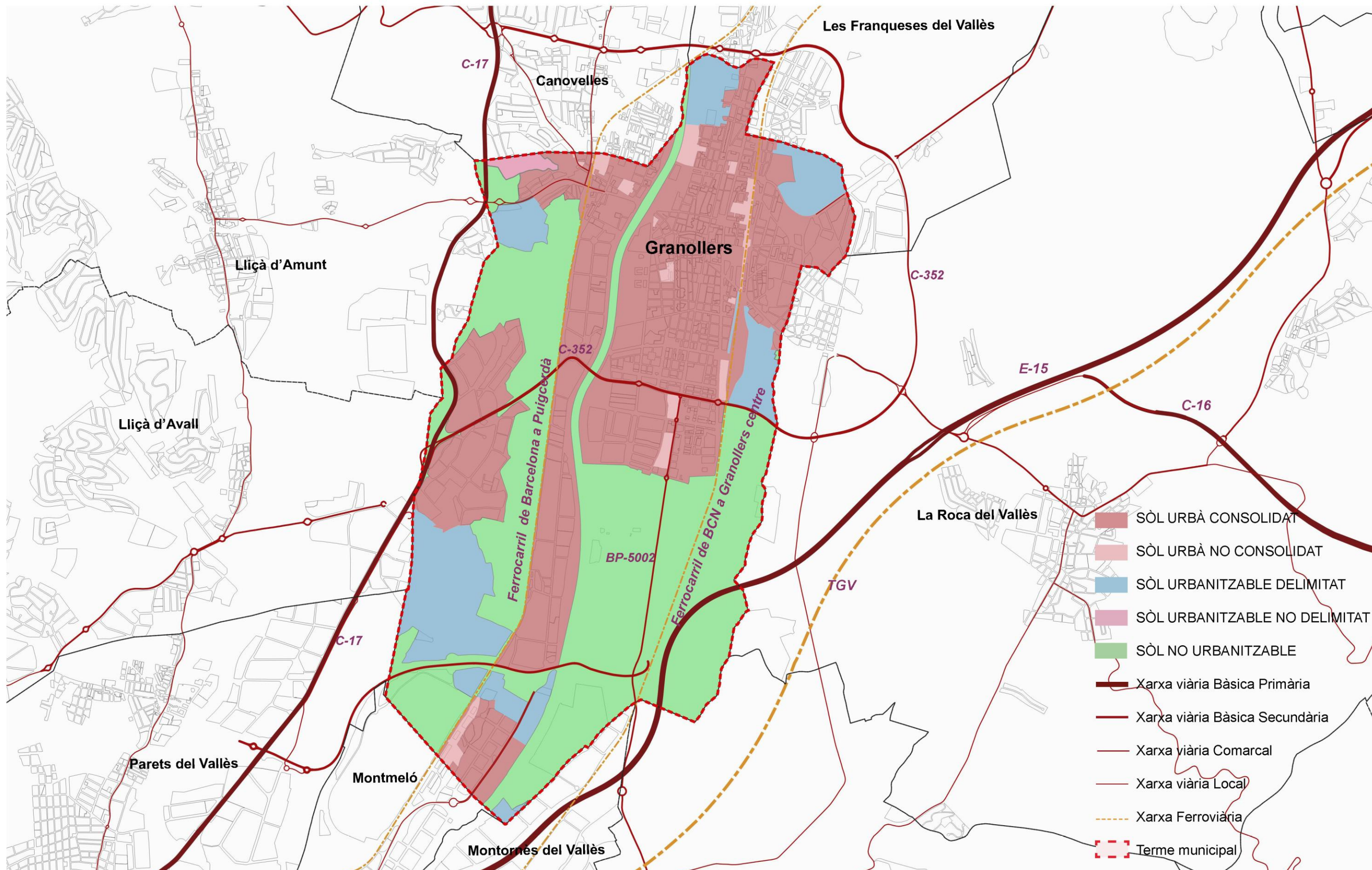
- Actualment, dels 7.648 habitatges, dels quals 2.159 d'HPO, del potencial d'habitatge provinent de sectors del planejament, s'han executat 1.359 habitatges, dels quals 51 d'HPO.
- Pròximament, cal preveure els sectors a punt de completar l'execució o en tràmit, que comportaran 790 nous habitatges, dels quals 275 seran HPO.

Obres d'HPO en curs

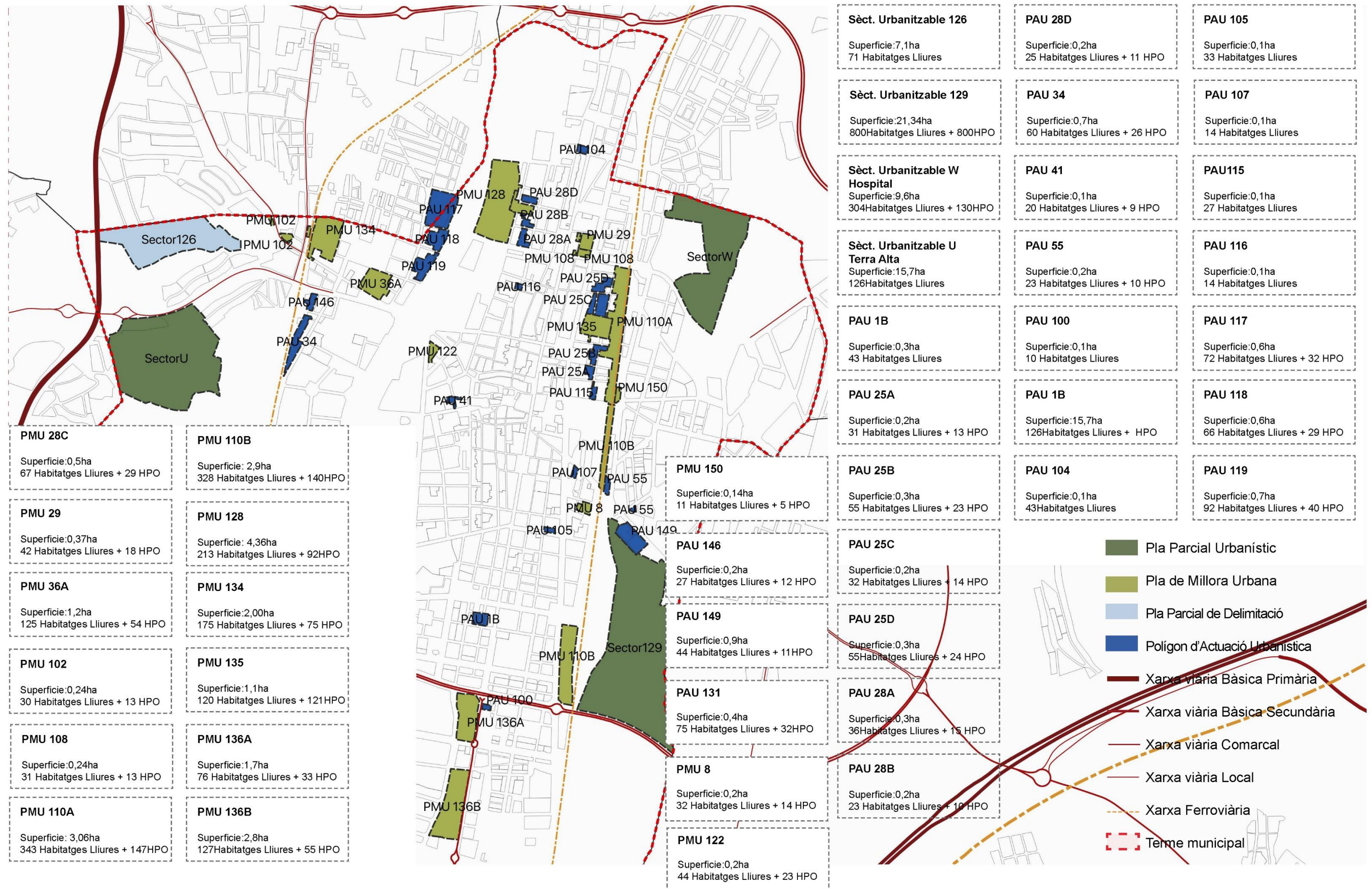
- Promoció pública (Ajuntament de Granollers) al Pg. Muntanya, 187. **17 habitatges lloguer HPO règim general**. Promou: Ajuntament de Granollers.
- Promoció d'habitatge cooperatiu al c/Rosselló 97-107, al Lledoner (dret de superfície sobresolar municipal). Hi haurà **29 habitatges HPO règim general** en modalitat habitatge **cooperatiu**. Promou: SOSTRE CÍVIC.
- Promoció privada al carrer Orient, 29-31, Francisco Quevedo, 18-20, Josep Pinyol, (PMU 8) del total de 46 habitatges del sector, hi haurà **16 habitatges HPO règim general** (14 destinats a compra i 2 de cessió gratuïta a l'Ajuntament de Granollers en concepte d'aprofitament mitjà del sector, i destinats a lloguer).
- Promoció privada al c/Agustina d'Aragó, Tetuan (PMU 131) del total de la promoció de 78 habitatges, hi haurà 24 amb algun tipus de protecció: **8 habitatges HPO règim concertat, i 16 habitatges HPO règim general**. (5 dels HPO es corresponen a la cessió de l'aprofitament mitjà del PMU a favor de l'Ajuntament, i es destinaran a règim de lloguer; i la resta a compra).
- Promoció pública al c/ Ripollès, 75-85, al Lledoner (dret de superfície sobre solar municipal) per construir **57 habitatges HPO règim general lloguer**. Promou: INCASÒL.

Pendent inici d'obres per construir HPO

- Promoció privada al c/ Josep Umbert, 108. (PAU 149). Del total de la promoció, hi haurà **10 habitatges HPO règim general**.



PLA LOCAL D'HABITATGE DE GRANOLLERS 2025



Font: El·laboració en base al MUC i a les indicacions de l'Ajuntament de Granollers

PLA LOCAL D'HABITATGE DE GRANOLLERS 2025

2.6. Els recursos residencials

2.6.1. Habitatges i allotjaments destinats a polítiques socials

L'Ajuntament de Granollers **gestiona 43 habitatges** (2024):

- Granollers Promocions: 29
- Ajuntament: 3
- Cedits: 11

Dels habitatges propietat de l'Ajuntament de Granollers o de Granollers Promocions, SA 5 són de suport, que gestiona Serveis Socials per a seguiment dels casos, altes i baixes de contractes, etc.

Aquests habitatges resten subjectes al funcionament tècnic i funcional descrit al projecte de pisos de suport d'acord amb les Bases aprovades en la JGL del 04/06/2013, que està plenament vigent conjuntament amb la normativa de funcionament també aprovada en el seu moment.

A banda dels 5 habitatges de titularitat municipal (o de l'empresa municipal) es disposa d'un habitatge cedit per la Generalitat de Catalunya per sensellarisme.

Així mateix, l'**alberg de titularitat municipal** (SAUT), situat al Passeig Francesc Fàbregas, 2 r.c., també és un recurs d'atenció a persones sense llar durant 5 mesos a l'any i que permet pernoctes a persones amb aquesta problemàtica. Disposa de 12 places, a més es disposarà de 6 places més per allargar el recurs de pernocta a mitja estada, per possibilitar processos educatius i de vinculació sociosanitària mitjançant plans de treball a les persones que vulguin i es puguin comprometre a fer un pla de millora.

A més, l'Ajuntament de Granollers atorga **ajuts per pagar pensions i hotels** (108 ajuts per a 236 beneficiaris l'any 2024) i residències (16 ajuts per 16 beneficiaris).

Així mateix, l'Ajuntament de Granollers està **construint** 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 sòls 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).

La **Borsa de lloguer social de Granollers** gestiona 80 habitatges cedits per particulars.

Taula 58 Habitatges propietat o gestionats per la Generalitat. Granollers (2021-2024)

Concepte	2021	2022	2023	2024
Parc Públic de la Generalitat	230	239	246	261
Habitatges de cessió gestionats per l'AHC	63	67	79	74
Tanteig i retracte exercit per l'AHC	3	8	9	16
Habitatges adquirits per l'AHC,	5	9	7	14
Total	301	323	341	365
Font: elaboració pròpia amb dades de la Secretaria d'Habitatge				
Nota 1: Agència d'Habitatge de Catalunya (AHC)				
Nota 2: 2024 fins 3r trimestre				

El parc públic propietat de la **Generalitat de Catalunya** o cedit és de 365 habitatges el 2024.

L'any 2024 hi havia a Granollers 874 habitatges de protecció oficial (HPO). Al llarg de la vigència del PLH 2026-2031, **407 HPO perdran la vigència i passaran al mercat lliure**.

Taula 59 Habitatges de protecció oficial (HPO) per any de pèrdua de vigència. Granollers (2024)

Pèrdua de vigència	Venda HPO	Lloguer HPO	Venda/Lloguer	Total
2025	146	0	0	146
2026	100	0	0	100
2027	32	0	33	65
2028	0	0	96	96
2036	28	0	0	28
2037	56	0	0	56
2038	52	0	0	52
2039	83	0	0	83
2040	28	0	0	28
Permanent	21	182	17	220
Total	546	182	146	874

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

Per **promotor**, l'INCASÒL és el que més habitatges ha construït, amb 306, seguit d'HABITAT ENTORN SCCL, amb 175, i GRANOLLERS PROMOCIONS SA, amb 147. Destaca l'alta presència de cooperatives promotores d'habitatge social.

Taula 60 Habitatges de protecció oficial (HPO) per promotor. Granollers (2024)

Promotor	Venda HPO	Lloguer HPO	Venda/ Lloguer	Total habitat- ges
INCASOL	140	166	0	306
HABITAT ENTORN SCCL	111	0	64	175
GRANOLLERS PROMOCIONS SA	147	0	0	147
CATALANA HABITATGES SCCL	40	0	0	40
QUALITAT HAB.SOCIAL TRES TORRES GR.SCCL.	0	0	32	32
LLAR UNIÓ CATALÒNIA, S.C.C.L.	28	0	0	28
LLOC NOU SCCL	20	0	0	20
Persona física	16	0	1	17
AVANTESPACIA INMOBILIARIA SLU	0	0	17	17
PROMOCOP, S.C.C.L.	0	0	16	16
CATALANA D'HABITATGES S.C.C.L.	0	0	16	16
HABITATGE SOCIAL DE LA USOC, SCCL	16	0	0	16
REHABILITACIÓ I ARQUITECTURA	16	0	0	16
INSTITUT CATALÀ DEL SÒL	0	15	0	15
POR FONT, S.C.C.L.	10	0	0	10
ADIGSA	2	0	0	2
FUNDACIÓ PRIVADA HÀBITAT3 TERCER SECTOR SOCIAL	0	1	0	1
Total	546	182	146	874

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

2.6.2. Patrimoni públic de sòl i habitatge

El Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge (PMSH)³⁰ és un **conjunt especial de béns i drets de titularitat municipal**, regulat pel dret urbanístic (art. 160 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme), concebut com a instrument per regular el mercat del sòl i promoure l'accés a l'habitatge. Qualsevol municipi pot constituir-lo voluntàriament, però des de la Llei 10/2004 és obligatori per a aquells amb planejament urbanístic que generi cessions de sòl públic amb aprofitament. Aquests han de diferenciar els béns del PMSH, ajustar-ne el volum a les necessitats del planejament i crear un dipòsit per als fons derivats de la seva gestió o alienació, amb termini de compliment fins al 17 d'agost de 2005. L'incompliment no eximeix del règim jurídic aplicable.

Format principalment per béns immobles patrimonials alienables, el PMSH té una vocació de retorn al mercat i es caracteritza per ser un **patrimoni separat, amb control reforçat en àrees de forta demanda residencial, que exigeix inscripció en inventaris i el Registre de planejament urbanístic** (art. 164 TRLUC, Decret Llei 17/2019). És finalista, vinculat al dret constitucional a l'habitatge, i es retroalimenta amb els ingressos generats. Els béns expropiats tenen reversibilitat limitada si el nou ús és compatible amb els seus fins.

El PMSH **inclou** terrenys i immobles adquirits per títol onerós o gratuït, cessions, expropiacions, tanteig, retracte o execució urbanística, així com béns comprats amb recursos de la seva gestió, permutes, crèdits amb garantia hipotecària, ingressos per alienació, sancions urbanístiques o substitucions de cessions.

Com a patrimoni finalista, **els seus béns i recursos es destinen a regular el mercat de sòl, crear reserves per a actuacions públiques i executar l'ordenació urbanística**. Els immobles es poden usar per a habitatges protegits, expansió urbana, abaratiment del sòl, protecció de sòl no urbanitzable o com a pagament a contractistes.

Els recursos econòmics **financen urbanització, rehabilitació, construcció d'habitatges protegits, gestió urbanística, conservació del patrimoni arquitectònic o natural i, excepcionalment, altres fins socials**. Excepcionalment, es pot reduir deute municipal amb reposició en deu anys, finançar equipaments en àrees residencials estratègiques o cobrir costos d'infraestructures en urbanitzacions amb dèficits.

Les administracions competents per gestionar el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge han d'inventariar separatament d'altres béns i drets patrimonials els que integrin aquest patrimoni.

En l'inventari del PMSH hi ha de constar, com a mínim, les següents dades:

1. Identificació del bé.
2. Títol d'adquisició i preu.
3. Situació jurídica i urbanística.

³⁰<https://formaciooberta.eapc.gencat.cat/espaiematics/mon-local/quins-bens-conformen-el-patrimoni-municipal-del-sol-i-lhabitatge-pmsh-i-que-podem-fer-amb-aquests-bens.html>

4. Ús al qual es destina el bé.
5. Operacions que hagin de ser anotades en l'instrument de comptabilitat pública corresponent.
6. La vinculació del bé a les finalitats previstes a la normativa en matèria d'habitatges de protecció pública.

L'inventari i el balanç de situació del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge **s'ha d'actualitzar permanentment**. No es pot alienar cap bé o dret del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge si no està inventariat adequadament i, si escau, l'inventari inscrit en el Registre de planejament urbanístic de Catalunya.

En concret, en **els municipis inclosos en les àrees de demanda residencial forta i acreditada han d'aprovar anualment l'inventari dels béns i els drets que integren el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge**, així com el balanç de situació d'aquest patrimoni, i trametre'ls al Registre de planejament urbanístic de Catalunya per a la seva inscripció.

El Ple de l'Ajuntament de Granollers de 26 de gener de 2010 va aprovar formalitzar el Patrimoni Municipal del Sòl mitjançant l'entitat urbanística especial Granollers Promocions, SA, ja que, d'acord amb l'article 22 del Text refós de la Llei d'urbanisme, és una entitat urbanística especial.

Des de l'any 2010, Granollers Promocions SA ha gestionat el Patrimoni Municipal del Sòl i l'Habitatge d'acord amb les previsions de la normativa urbanística vigent. Això no obstant, fins a la data no s'havia formalitzat l'acord d'aprovació de l'inventari separat del PMSH.

Per acord de Ple de data 25/03/2025 es va **aprovar l'inventari del Patrimoni Municipal del Sòl i l'Habitatge de l'Ajuntament de Granollers, 31 de desembre de 2024**.

Segons l'inventari, el detall del qual es pot consultar al Registre de Planejament d'Urbanístic de Catalunya, al planejament referent a Granollers ³¹, el balanç de situació és el següent:

1. Terrenys:	8.171.334,79 euros
2. Construccions	2.355.315,83 euros
3. En construcció i avançaments:	0,00 euros
4. Altre patrimoni públic del sòl:	390.528,96 euros
Total	10.917.579,58 euros

³¹ <https://dtes.gencat.cat/rpucportal/#/consulta/detallExpedient/305378/documents>

Taula 61 Reserva pública de solars de l'Ajuntament de Granollers i Granollers Promocions, S.A. (2025)														
NOM DEL BÉ	IDENTIFICACIÓ		SUPERFÍ- CIE	TITULARITAT		SITUACIÓ URBANÍSTICA							ÚS ACTUAL	VOLUNTAT MUNICIPAL. Observaci- ons
	LOCALIT- ZACIÓ	REFERÈNCIA CADASTRAL		PROPIETAT	A TÍ- TOL...	CLASSIFI- CACIÓ URB.	QUALIFICA- CIÓ URB.	ESTAT TRAMITACIÓ PLANEJAMENT	PREVISIÓ HPO	NÚM. MÀX. HABITATGES	m² SOS- TRE	NÚM. HABI- TATGES HPO		
Solar. parc 11 Illa 8 El Lledoner	C. Rosselló, 97-107	0878503DG4007H0001HY	812	AJUNTAMENT DE GRANOLLERS		SUC	5BX	condició solar	SI	29	3.248,00	29	SOLAR en cons- trucció	CEDIT MITJANÇANT CONCURS DRET DE SUPERFÍCIE PER A LA CONSTRUCCIÓ D'HABITATGE COO- PERATIU
Solar. parc 5 Illa 3 El Lledoner	C. Ripollès, 75-85	0879301DG4007H0001KY	2319	AJUNTAMENT DE GRANOLLERS		SUC	5BX	condició solar	SI	57	7.004,00	57	SOLAR vacant. Llicència ator- gada	CESSIÓ DRET SUPERFÍCIE A FO- VAOR D'INCASÒL PER A LA CONS- TRUCCIÓ HABITATGE ASSEQUIBLE LLOGUER.
Solar. parc 1 Illa 1 El Lledoner	C. Ripollès, 37-51	0878102DG4007H0001FY	5929,75	AJUNTAMENT DE GRANOLLERS		SUC	5BX	condició solar	SI	114	12.573,00	114	SOLAR vacant.	Construir edifici 114 habitatges HPO en solar municipal. Pendent concretar fór- mules per a l'impuls
Solar. parc 29 Illa 14 El Lledoner	C. Rosselló, 136	1081113DG4018A0001WP	504	AJUNTAMENT DE GRANOLLERS		SUC	5BX	condició solar	NO	9	974,40	0	SOLAR vacant	Construir edifici 9 habitatges en solar municipal. Pendent concretar fórmules per a l'impuls
Solar. Parc 2 Illa 1 El Lledoner	C. Ripollès, 61	0878101DG4007H0001TY	1188,6	AJUNTAMENT DE GRANOLLERS	AU sec- tor	SUC	5BX	condició solar	SI	22	2.373,12	22	SOLAR vacant	Construir edifici 22 habitatges HPO en solar municipal. Pendent concretar fór- mules per a l'impuls
Solar PAU 28A	C. Ramon Berenguer III, 25	0875523DG4007G0001SB	289	AJUNTAMENT DE GRANOLLERS	AU sec- tor	SUC	1B- residen- cial illa tan- cada	condició solar	SI	12	982,75	12	SOLAR vacant	Construir edifici 12 habitatges HPO en solar municipal. Pendent concretar fór- mules per a l'impuls
Solar municipi- pal a Can Bassa	C. Caterina Albert, 13	0749501DG4004B0001ZH	1749	AJUNTAMENT DE GRANOLLERS	cessió Sector	SUC	Equipament Dotacional	condició solar		66	5.000,00		SOLAR vacant	Materialitzar Equipament Habitatge Do- tacional per a gent gran. Cal estudi via- bilitat i de formules gestió
Terreny (La Bòbila)	Camí Santa Quitèria, 0	08095A005001010000KL	7745	GRANOLLERS PROMOCIONS		SUD	Sector Urba- nitzable 129	pendent PPU + P Urb + P. Reparcel·lació	SI				TERRENY	PPU a desenvolupar sistema coopera- ció. No s'ha iniciat el tràmit
Terreny C Manresa	C. Manresa, 0	0876206DG4007G0001ZB	1792	GRANOLLERS PROMOCIONS		SUNC	PMU 28C	pendent URB + RE- PARCEL·LACIÓ	SI				TERRENY	En tràmit desenvolupament del Sector, per sistema de cooperació.
Terreny Jo- sep Umbert	C. Josep Umbert, 0	08095A005000960000KY	2669	GRANOLLERS PROMOCIONS		SUD	Sector Urba- nitzable 129	pendent PPU + P Urb + P. Reparcel·lació	SI				TERRENY	PPU a desenvolupar sistema de coope- ració. No s'ha iniciat el tràmit
Aparcament Terreny Ra- mon Llull	C. Ramon Llull, 54 (I)	0775006DG4007G0001HB	4301	GRANOLLERS PROMOCIONS		SUNC	PMU 128	pendent PMU+ Urb + Reparcel·lació	SI				APARCAMENT A L'AIRE LLIURE	PMU a desenvolupar sistema de coope- ració. No s'ha iniciat el tràmit
Aparcament Terreny Ra- mon Llull	C. Ramon Llull, 54	0775005DG4007G0001UB	3413	GRANOLLERS PROMOCIONS		SUNC	PMU 128	pendent PMU+ Urb + Reparcel·lació	SI				APARCAMENT A L'AIRE LLIURE	PMU a desenvolupar sistema de coope- ració. No s'ha iniciat el tràmit
Aparcament Terreny Ra- mon Llull	C. Ramon Llull, 52	0775009DG4007G0001BB	1615	GRANOLLERS PROMOCIONS		SUNC	PMU 128	pendent PMU+ Urb + Reparcel·lació	SI				APARCAMENT A L'AIRE LLIURE	PMU a desenvolupar sistema de coope- ració. No s'ha iniciat el tràmit
Aparcament Terreny Ra- mon Llull	C. Ramon Llull, 4	0775007DG4007G0001WB	1615	AJUNTAMENT DE GRANOLLERS		SUNC	PMU 128	pendent PMU+ Urb + Reparcel·lació	SI				APARCAMENT A L'AIRE LLIURE	PMU a desenvolupar sistema de coope- ració. No s'ha iniciat el tràmit
Font: Ajuntament de Granollers														

Els següents solars s'han inscrit a la reserva pública de solars de la Generalitat, que finançarà la seva construcció, amb un potencial total de 223 habitatges públics, dels quals: solar. parc 1 Illa 1 El Lledoner; solar parc 29 Illa 14 El Lledoner; solar. Parc 2 Illa 1 El Lledoner; Solar PAU 28A; Solar municipal a Can Bassa.

Taula 62 Reserva pública de solars d'altres administracions. Granollers (2025)													
MUNICIPI	NOM DEL BÉ	IDENTIFICACIÓ		SUPER-FÍCIE	TITULARITAT	SITUACIÓ URBANÍSTICA							ÚS ACTUAL. Observacions
		LOCALITZA-CIÓ	REFERÈNCIA CA-DASTRAL		PROPIETAT	CLA SSI-FI-CA-CIÓ URB	QUALIFICACIÓ URB.	ESTAT TRAMITACIÓ PLANEJAMENT	PR EVI SIÓ HP O	NÚ M. MÀ X. HA-BI-TA TG ES	m² SOS-TRE	NÚM. HABI-TATGES HPO	
GRANO-LLERS	Terreny resultant PMU 134	C. Antoni Gaudí, 83	0074631DG4007E00 01TW	347,00	ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FER-ROVIARIAS (ADIF)	SUN C	1B- residencial illa tancada	Pendent inici d'obres Ur-banització	SI	10	731,8	5	Terreny vacant
GRANO-LLERS	Solar Josep Escobar Sector K	C. Josep Escobar 1-9	9573701DG3097S00 01UM	4.471,00	SOC. DE GESTION DE ACTIVOS PROC. DE LA RE-ESTR. BANC. (SAREB)	SUC	5Bk. Zona 3 Sector K	solar	NO	42	7.694		SOLAR vacant.
GRANO-LLERS	Solar Josep Carner 15	C. Josep Carner, 15	1367403DG4016E00 01WS	244,00	SOC. DE GESTION DE ACTIVOS PROC. DE LA RE-ESTR. BANC. (SAREB)	SUC	1B- residencial illa tancada	solar	NO	8	732,		SOLAR vacant. possible agrupació amb el solar contigu Canigó 4
GRANO-LLERS	Solar Canigó 4	C. Canigó 4	1367402DG4016E00 01HS	92,00	SOC. DE GESTION DE ACTIVOS PROC. DE LA RE-ESTR. BANC. (SAREB)	SUC	1B- residencial illa tancada	solar	NO	3	276		SOLAR vacant. possible agrupació amb el solar contigu Josep Carner 15- Canigó 6
GRANO-LLERS	Edifici Josep Carner 17	C. Josep Carner, 17	1367420DG4016E00 01OS	215,00	SOC. DE GESTION DE ACTIVOS PROC. DE LA RE-ESTR. BANC. (SAREB)	SUC	1B- residencial illa tancada	solar	NO	8	645		Solar edificat. Edificació ús residencial pendent finalització des de 2008
Font: Ajuntament de Granollers													

2.6.3. Altres recursos residencials

Pel que fa els **serveis que proveeixen les entitats privades** d'iniciativa privada social (10) i mercantil (3), hi ha les tipologies següents:

- Servei de llar residència temporal o permanent per a persones amb discapacitat intel·lectual: 5.
- Servei de residència assistida per a gent gran de caràcter temporal o permanent: 6.
- Servei de suport a l'autonomia en la llar per a persones amb discapacitat intel·lectual: 1.
- Servei de suport a l'autonomia en la llar per a persones amb problemàtica social derivada de malaltia mental: 1.

Els serveis que proveeixen les 13 entitats identificades tenen capacitat per a 344 places.

Taula 63 Entitats, serveis i establiments socials (serveis socials bàsics i especialitzats). Granollers					
Nom	Tipologia	Capacitat	Adreça	Titular	Qualificació
Llar residència El Cinquantenari	Servei de llar residència temporal o permanent per a persones amb discapacitat intel·lectual	24	C. Sant Antoni, 2 (cant. Estació del Nord/Sardana)	Fundació Privada Vallès Oriental per a persones amb discapacitat intel·lectual	Entitat privada d'iniciativa social
Llar-residència Font Verda	Servei de llar residència temporal o permanent per a persones amb discapacitat intel·lectual	24	Psg.de la Muntanya, 42	Fundació Privada Vallès Oriental per a persones amb discapacitat intel·lectual	Entitat privada d'iniciativa social
Llar-residència "El Vallès"	Servei de llar residència temporal o permanent per a persones amb discapacitat intel·lectual	8	C. Rosselló, 27, 1er 1ª	Fundació Privada Vallès Oriental per a persones amb discapacitat intel·lectual	Entitat privada d'iniciativa social
Llar residència Jaume Gregori	Servei de llar residència temporal o permanent per a persones amb discapacitat intel·lectual	10	C. Camprodón, 37	Fundació Privada Vallès Oriental per a persones amb discapacitat intel·lectual	Entitat privada d'iniciativa social
Llar Residència El Cinquantenari 2	Servei de llar residència temporal o permanent per a persones amb discapacitat intel·lectual	22	C. Sant Antoni, 2 (Cantonada C/ Sardana)	Fundació Privada Vallès Oriental per a persones amb discapacitat intel·lectual	Entitat privada d'iniciativa social
Centre Geriàtric Adolfo Montañá Riera	Servei de residència assistida per a gent gran de caràcter temporal o permanent	52	Av. Francesc Ribas, s/n	Fundació Hospital Asil de Granollers	Entitat privada d'iniciativa social
Residència San José. Granollers (servei de residència assistida)	Servei de residència assistida per a gent gran de caràcter temporal o permanent	40	C. San José, 6	Congregación Hijas de San José - Residencia San José	Entitat privada d'iniciativa social
Residència Fundació Antònia Roura Barbany (servei de residència assistida)	Servei de residència assistida per a gent gran de caràcter temporal o permanent	51	C. Nou, 12	Fundació Antònia Roura Barbany	Entitat privada d'iniciativa social
Residència Adara	Servei de residència assistida per a gent gran de caràcter temporal o permanent	24	C. Diego Velázquez, 43	Residencias Adara, SL	Entitat privada d'iniciativa mercantil
Llar d'Avis Verge de la Salut	Servei de residència assistida per a gent gran de caràcter temporal o permanent	21	C. Sant Marc, 1	DP Consultores de Dependencia, SLU	Entitat privada d'iniciativa mercantil
Colisée Can Monic	Servei de residència assistida per a gent gran de caràcter temporal o permanent	68	Av. 1r Marquès de les Franqueses, 148	La Saleta Care, SL	Entitat privada d'iniciativa mercantil
Programa de suport a l'autonomia a la pròpia llar de la Fundació Privada Vallès Oriental	Servei de suport a l'autonomia a la pròpia llar per a persones amb discapacitat intel·lectual	0	Ctr.Vallldoríolf, s/n	Fundació Privada Vallès Oriental per a persones amb discapacitat intel·lectual	Entitat privada d'iniciativa social
Projecte Equilibri	Servei de suport a l'autonomia a la pròpia llar per a persones amb problemàtica social derivada de malaltia mental	0	Psg.de la Muntanya, 139, 2ª	Fundació REIR	Entitat privada d'iniciativa social
Total capacitat		344			

Font: elaboració pròpia amb dades del Departament de Drets Socials

2.7. Organització i pressupost municipal

2.7.1. Organigrama de la política d'habitatge

En la política d'habitatge de l'Ajuntament les àrees que intervenen més directament són (vegeu l'organigrama en detall a la pàgina següent):

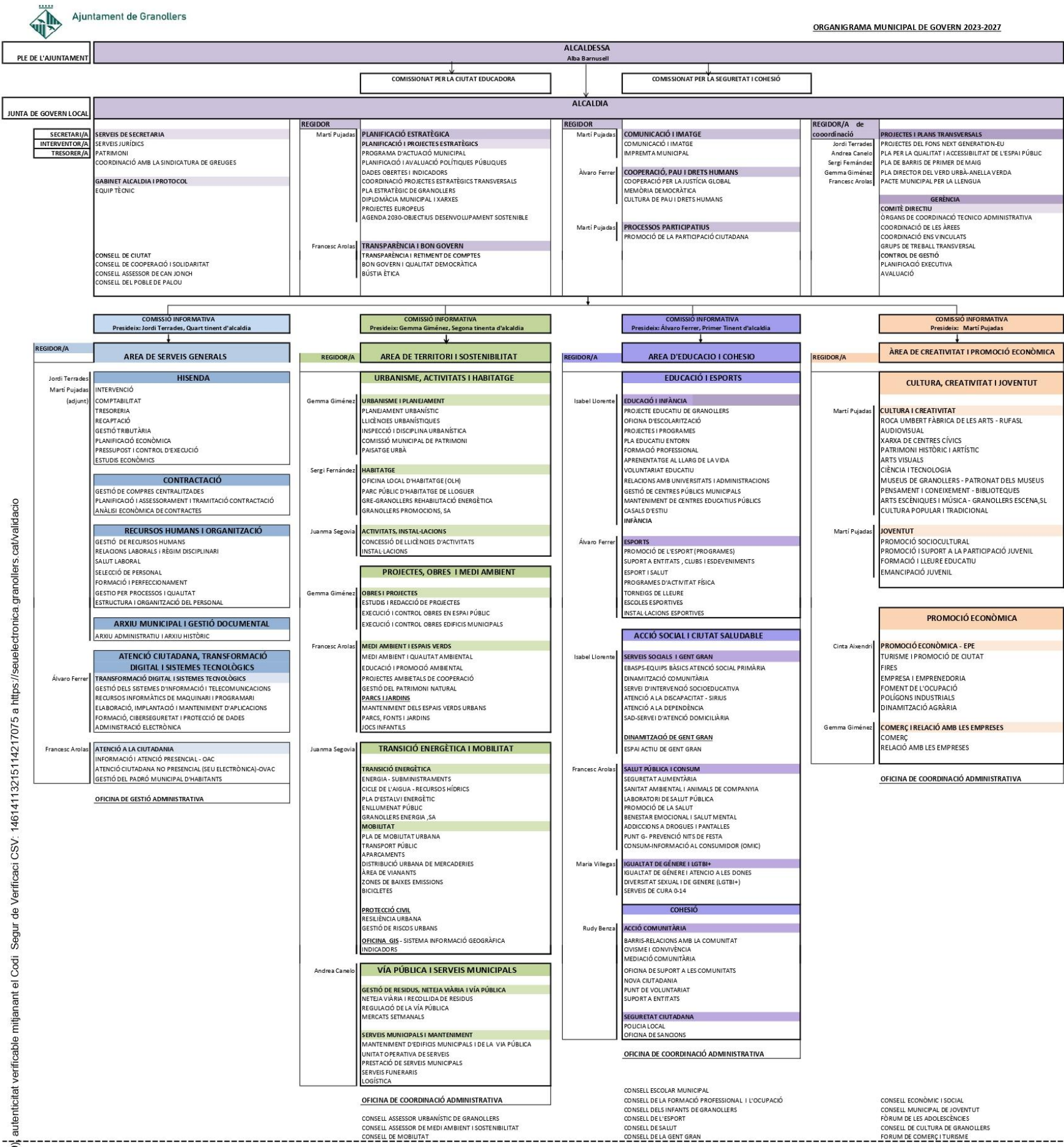
- Àrea de Territori i Sostenibilitat:
 - Urbanisme, Activitats i Habitatge:
 - Urbanisme i Planejament:
 - Planejament Urbanístic
 - Llicències Urbanístiques
 - Inspecció i Disciplina Urbanística
 - Comissió Municipal de Patrimoni Paisatge Urbà
 - Habitatge:
 - Oficina Local d'Habitatge (OLH)
 - Parc Públic d'Habitatge de Lloguer
 - Gre-Granollers Rehabilitació Energètica
 - Granollers Promocions, SA.
 - Acció Social i Ciutat Saludable:
 - Serveis Socials i Gent Gran:
 - EBAPS - Equips Bàsics Atenció Social Primària
 - Altres serveis relacionats
- Àrea d'Educació i Cohesió:
 - Cohesió:
 - Acció comunitària:
 - Barris - Relacions amb la Comunitat
 - Civisme i Convivència
 - Mediació Comunitària
 - Oficina de Suport a les Comunitats
 - Nova Ciutadania
 - Punt de Voluntariat
 - Suport a Entitats

Les regidories amb una intervenció més directa en l'àmbit de l'habitatge són les següents:

- 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



II-lustració 100 Organigrama municipal de Govern. Ajuntament de Granollers (2023-2027)



2.7.2. Equips municipals implicats en la política d'habitatge

En l'**Àrea de Territori i Sostenibilitat**, amb un enfocament en la planificació territorial, urbanisme i habitatge, l'equip tècnic és el següent:

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

Des de **Granollers Promocions S.A.**³² 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 Habitatge³³
- Granollers Rehabilitació Energètica

L'equip tècnic és el següent:

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

A l'**Àrea d'Educació i Cohesió**, amb tasques relacionades amb Serveis Socials i Gent Gran i Igualtat de Gènere i LGBT+, entre altres, l'equip tècnic és el següent:

- 1 Director/a de Serveis
- 1 Cap de Servei de Benestar Social i Gent Gran
- 1 Coord.Tec. Equips d'Atenció Social Primària (EBAS)
- 8 Administratiu/va 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

³² <https://www.seu-e.cat/ca/web/granollerspemocionssa>

³³ <https://granollershabitatge.cat/>

2.7.3. Pressupost municipal destinat a l'habitatge

Capacitat d'inversió i financera de l'ajuntament

Els pressupostos consolidats i liquidats en el període 2020-2023 de l'Ajuntament de Granollers mostren una **estructura d'ingressos** totals que oscil·la entre els 78,3 i els 90,3 milions d'euros; és a dir, amb una variació positiva (+15,3%) d'aproximadament 12 milions d'euros.

Aquest increment s'explica, bàsicament, a partir de l'augment durant aquest període dels ingressos provinents de les transferències corrents (27%) i de taxes, preus públics i altres ingressos (18%) superant els 18 milions en l'exercici 2023. Tot i això, en termes relatius, gairebé el 32,2% dels ingressos corrents del 2023 van originar-se en el capítol 1 d'ingressos, referent als impostos directes, percentatge superior si el comparem amb el capítol 3 de taxes, preus públics i altres ingressos (20,3%).

D'altra banda, en relació amb els ingressos de capital, en aquest període l'ajuntament ha obtingut finançament extern per valor total de quasi 28 milions d'euros.

Pel que fa a les **despeses** totals, l'any 2023 van ser les majors del període. Si es fa una lectura dels 4 exercicis es pot afirmar que el capítol 1 ha tingut un augment continuat al llarg dels anys, (9,9%). En relació amb les despeses corrents ha tingut un augment considerable també per l'augment de les despeses en el capítol 2 en el període 2020-2023 (19,1%).

Pel que fa a les despeses de capital, aquestes han tingut un increment poc remarcable en el decurs dels darrers 4 exercicis. Les inversions, en aquest cas, han tingut un comportament regular i amb un lleuger increment en el període del 2%.

En termes per càpita, el desglossament de l'evolució dels ingressos corrents i despeses corrents mostra com el saldo variable durant el període, però sempre, en rangs de saldo positiu i amb un increment durant el període.

Taula 64 Evolució dels ingressos i despeses corrents per càpita (2020-2023)

	2020	2021	2022	2023	2020-2023
Ingressos corrents (€/hab)	1.256	1.346	1.385	1.433	14,1%
Despeses corrents (€/hab)	1.112	1.220	1.269	1.253	12,7%
Saldo (€/hab)	143	127	115	180	25,2%

Font: elaboració pròpia a partir de dades de Munitat

Adicionalment, l'evolució de la diferència entre els ingressos de capital i les despeses de capital, tot i que té un saldo negatiu en la major part del període, amb un apropament al saldo 0 en el darrer exercici del període.

Taula 65 Evolució dels ingressos i despeses de capital per càpita (2020-2023)

	2020	2021	2022	2023	2020-2023
Ingressos de capital (€/hab)	94	45	121	187	99,30%
Despeses de capital (€/hab)	196	199	205	199	1,80%
Saldo (€/hab)	-102	-154	-85	-12	-87,80%

Font: elaboració pròpia a partir de dades de Munitat

Pel que fa a les **inversions reals** totals dels darrers quatre anys, aquestes han estat de 33.713.027 €, essent els exercicis 2022 i 2023 els que es va realitzar una despesa més elevada.

D'altra banda, durant els dos darrers anys es van assolir els objectius d'estabilitat pressupostària de conformitat amb el previst a l'article 21 de la Llei 2/2012, de 27 d'abril, d'Estabilitat pressupostària i sostenibilitat financera.

Taula 66 Previsió de la capacitat/ necessitat de finançament de l'ajuntament (2022-2023)

	2022	2023
Ingressos no financers	89.196.550	93.391.692
Despeses no financeres	87.814.093	88.358.034
Capacitat (+) / Necessitat (-) de finançament	1.382.458	5.033.658
Sobre els ingressos no financers	1,55%	5,39%

Font: Elaboració pròpia a partir de pressupostos liquidats obtinguts a partir de Muncat



Taula 67 Pressupostos consolidats i liquidats. Ajuntament de Granollers (2020-2023)

Ajuntament de Granollers

Pressupostos consolidats i liquidats

										Índex de variació	
CAPÍTOLS		2020	%	2021	%	2022	%	2023	%	2022-2023	2020-2023
1	Impostos directes	28.849.910	36,8%	29.724.650	35,3%	28.193.901	32,9%	29.066.348	32,2%	3,1%	0,8%
2	Impostos indirectes	775.636	1,0%	1.375.866	1,6%	2.672.542	3,1%	648.356	0,7%	-75,7%	-16,4%
3	Taxes, preus públics i altres ingressos	15.578.488	19,9%	16.738.415	19,9%	17.448.418	20,3%	18.389.896	20,3%	5,4%	18,0%
4	Transferències corrents	32.668.538	41,7%	35.813.728	42,6%	36.815.333	42,9%	41.480.196	45,9%	12,7%	27,0%
5	Ingressos patrimonials	505.103	0,6%	446.996	0,5%	690.859	0,8%	811.927	0,9%	17,5%	60,7%
	Ingressos corrents	78.377.674	100,0%	84.099.655	100,0%	85.821.053	100,0%	90.396.723	100,0%	5,3%	15,3%
6	Alienació d'inversions reals	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	7.524	0,1%	-	-
7	Transferències de capital	1.312.250	22,4%	2.652.348	0,0%	3.375.498	45,1%	2.987.444	25,3%	-11,5%	127,7%
8	Actius financers	39.045	0,7%	34.350	1,2%	39.004	0,5%	36.899	0,3%	-5,4%	-5,5%
9	Passius financers	4.505.995	76,9%	96.558	3,5%	4.076.017	54,4%	8.767.920	74,3%	115,1%	94,6%
	Ingressos de capital	5.857.290	100,0%	2.783.257	4,7%	7.490.519	100,0%	11.799.787	100,0%	57,5%	101,5%
	TOTAL INGRESSOS	84.234.964		86.882.912		93.311.572		102.196.510		9,5%	21,3%
1	Despeses de personal	37.880.029	54,6%	39.224.024	51,5%	40.148.637	51,0%	41.632.935	52,7%	3,7%	9,9%
2	Despeses corrents en béns i serveis	21.779.664	31,4%	25.047.707	32,9%	27.598.824	35,1%	25.934.471	32,8%	-6,0%	19,1%
3	Despeses financeres	195.040	0,3%	210.165	0,3%	235.812	0,3%	515.900	0,7%	118,8%	164,5%
4	Transferències corrents	9.571.832	13,8%	11.710.555	15,4%	10.685.622	13,6%	10.981.422	13,9%	2,8%	14,7%
	Despeses corrents	69.426.566	100,0%	76.192.450	100,0%	78.668.895	100,0%	79.064.727	100,0%	0,5%	13,9%
6	Inversions reals	8.475.688	69,3%	7.980.663	64,3%	8.610.003	67,6%	8.646.673	68,7%	0,4%	2,0%
7	Transferències de capital	126.000	1,0%	90.000	0,7%	535.194	4,2%	646.634	5,1%	20,8%	413,2%
8	Actius financers	39.045	0,3%	547.350	4,4%	39.004	0,3%	36.899	0,3%	-5,4%	-5,5%
9	Passius financers	3.584.718	29,3%	3.784.242	30,5%	3.551.013	27,9%	3.252.708	25,9%	-8,4%	-9,3%
	Despeses de capital	12.225.451	100,0%	12.402.255	100,0%	12.735.215	100,0%	12.582.913	100,0%	-1,2%	2,9%
	TOTAL DESPESES	81.652.017		88.594.705		91.404.110		91.647.640		0,3%	12,2%
	ESTALVI BRUT*	9.146.149		8.117.370		7.387.970		11.847.896		60,4%	-9,0%
	ESTALVI NET(**)	5.366.391		4.122.963		3.601.144		8.079.288		124,4%	-12,7%

Notes

(*)= Diferència entre el total dels ingressos corrents i el total de les despeses corrents excepte els interessos (capítol 3 de despeses)

(**)= Diferència en el total dels ingressos corrents i el total de les despeses corrents - inclòs els interessos - més els passius financers (capítol 9 de despeses)

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Muncat.cat i de portal de transparència de l'ajuntament

Solvència financera, autofinançament i endeutament

D'acord l'article 51 aprovat pel Reial Decret 2/2004 de 5 de març pel qual s'aprova el Text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, els presidents de les corporacions locals podran concertar operacions de crèdit, sempre que l'import acumulat en dins de cada exercici econòmic, no superi el 10% dels recursos de caràcter ordinari previstos en els pressupostos, és a dir, els ingressos corrents. En cas de superar aquest límit, l'aprovació correspondria al Ple de la corporació local.

Amb tot, la concertació o modificació de qualsevol operació requereix informe previ de la Intervenció que analitzarà la capacitat de l'entitat local per fer front, en el temps, a les obligacions que d'aquelles se'n derivin per aquesta.

D'altra banda, d'acord l'article 53 aprovat pel Reial Decret 2/2004 de 5 de març pel que s'aprova el Text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, les entitats locals no podran concertar noves operacions de crèdit a llarg termini, quan dels estats financers que reflecteixin la liquidació dels pressupostos, els resultats corrents i els resultats de l'activitat ordinària de l'últim exercici, es dedueixi un estalvi net negatiu.

Segons l'apartat 2 de l'esmentat article, les entitats locals necessitaran l'autorització del Ministeri d'Economia o, en aquest cas, del Govern de la comunitat autònoma ateses les competències que li atribueix l'Estatut, per les operacions de crèdit de qualsevol naturalesa, quan el volum total del capital viu de les operacions de crèdit vigents, a curt i llarg termini, excedeixi el 110% dels ingressos corrents liquidats en l'exercici immediatament anterior.

Amb tot, l'estalvi net generat per l'ajuntament durant el període objecte d'estudi és positiu. A més, el deute viu del municipi el 31 de desembre del 2023 és de 24.963.210 €.

Per tant, se situa al 29,1% de la xifra total d'ingressos corrents liquidats l'any 2023.

A tall de conclusió, l'ajuntament del municipi compleix amb els criteris establerts, ja que té un estalvi positiu. Per tant, **pot concertar operacions de crèdit a llarg termini** sempre que, l'endeutament que assumeixi, junt amb l'existent, no superi els llindars argumentats amb anterioritat.

Anàlisi de l'estructura del pressupost per conceptes i programes

D'acord l'article 3 de l'Ordre EHA/3565/2008, de 3 de desembre, per la qual s'aprova l'estructura dels pressupostos de les entitats locals, els estats de despesa dels pressupostos de les entitats locals es classificaran per a programes, per categories econòmiques i, opcionalment, per unitats orgàniques.

En aquest sentit, l'Ordre HAP/419/2014, de 14 de març, en l'article 1 únic que modifica l'Ordre EHA/3565/2008, en l'article 4 de especifica que els crèdits s'ordenaran segons la seva finalitat i objectius que es proposi assolir.

Així, l'àrea de despesa de Deute Públic que comprèn els interessos i l'amortització del Deute Públic, així com operacions financeres de naturalesa anàloga, posa de manifest una evolució estable durant el període.

Dins de l'àrea de despesa dels Serveis Públics Bàsics s'hi tipifica la política de despesa 15, relativa a l'habitatge i urbanisme.

Aquesta inclou totes les despeses relacionades amb l'habitatge i urbanisme i, d'aquesta manera, s'imputen les despeses referents a construcció, millora i conservació dels habitatges, inclosa l'adquisició de terrenys; els derivats del planejament i règim urbanístic del sòl, vies urbanes i altres de naturalesa anàloga.

S'imputen a aquesta política de despesa aquelles que fan referència als ajuts que possibiliten l'accés a l'habitatge en qualsevol règim, en accions pròpies o en col·laboració amb altres administracions públiques. També s'inclouen les despeses derivades del foment de la promoció pública d'habitatge.

Es tipifiquen quatre grups de programes es distingeixen els que tenen per finalitat la cobertura de despeses generals d'administració associades directament al desenvolupament de la política de l'habitatge i de l'urbanisme:

150. Administració general d'Habitatge i Urbanisme.

151. Urbanisme: planejament, gestió, execució i disciplina urbanística.

152. Habitatge.

153. Vies públiques.

Dins el grup de programes d'Habitatge es tipifiquen dos programes, relatius a la Promoció i gestió d'habitatge de protecció pública i als Conservació i rehabilitació de l'edificació.

1521. Promoció i gestió d'habitatge de protecció pública.

1522. Conservació i rehabilitació de l'edificació.

Amb tot, en el període 2020-2023, els pressupostos liquidats de l'ajuntament van concretar imports importants en el programa 1521 (1.528.012,18€) i en el programa 1522 (273.547,03€).

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 és atribuïda a altres capítols del pressupost (Granollers Promocions, SA, cessió de solars, algunes despeses socials, etc).



Taula 68 Comparativa de despeses liquidades desglossades per programes

									Índex de variació	
PROGRAMES	2020	%	2021	%	2022	%	2023	%	2022-2023	2020-2023
Deute públic	3.736.972	5%	3.881.456	4%	3.678.837	4%	3.737.943	4%	1,60%	0,00%
Serveis públics bàsics	27.300.894	33%	29.259.611	33%	31.050.725	34%	31.778.257	35%	2,30%	16,40%
Actuacions de protecció i promoció social	9.421.796	12%	9.900.400	11%	10.522.902	12%	10.415.526	11%	-1,00%	10,50%
Producció de béns públics de caràcter preferent	27.845.256	34%	30.160.659	34%	29.297.014	32%	30.405.202	33%	3,80%	9,20%
Actuacions de caràcter econòmic	2.432.685	3%	3.255.334	4%	4.328.658	5%	2.737.534	3%	-36,80%	12,50%
Actuacions de caràcter general	10.914.413	13%	12.137.246	14%	12.525.976	14%	12.573.178	14%	0,40%	15,20%
DESPESES LIQUIDADES	81.652.017	100%	88.594.705	100%	91.404.110	100%	91.647.640	100%	12,20%	0,30%

Font: elaboració pròpia a partir de dades de MUNICAT

Taula 69 Despeses liquidades del programa 15 desglossades per subprogrames (2020-2023)

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

Nota: 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 és atribuïda a altres capítols del pressupost (Granollers Promoció, SA, cessió de solars, etc.).

2.8. Governança i iniciatives de la política d'habitatge

2.8.1. Col·laboració amb altres agents

Equips i agents externs

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, mitjançant els quals l'AHC finança una part dels serveis que l'Ajuntament presta en aquest àmbit.

Així mateix, el 2022 va signar un conveni amb l'**Institut Català del Sòl** i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per la promoció d'habitatges amb protecció oficial, de Lloguer, al carrer del Ripollès (57 habitatges) i, prèviament va redactar l'Estudi de la necessitat d'habitatge assequible de lloguer. Granollers (INCASÒL, 2021).

L'Ajuntament de Granollers també rep serveis que ha sol·licitat a la **Diputació de Barcelona**, com ara la redacció d'aquest PLH, estudis d'habitatge buit, etc. A més, presta el Servei d'Intermediació en Deutes de l'Habitatge (SIDH), que atén situacions de sobreendeutament hipotecari a través de la intermediació amb les entitats financeres.

Per conveni amb **Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB)**, del 2020, es va establir les condicions de col·laboració entre l'Ajuntament de Granollers i la SAREB, que permetin destinar durant un temps determinat part dels habitatges propietat d'aquesta última, al lloguer social o al allotjament de persones en especials circumstàncies de protecció sota la gestió de l'Ajuntament de Granollers. SAREB es compromet a cedir en usdefruit a l'Ajuntament de Granollers, una xifra inicial de 17 habitatges, rebent de l'Ajuntament de Granollers una contraprestació mensual per cada un dels habitatges.

Per altra banda, l'Ajuntament de Granollers va subscriure, l'any 2022, un conveni amb l'**Administrador d'Infraestructures Ferroviàries (ADIF)** per a la gestió del Sector 110-b del POUM de Granollers i per a la integració del traçat ferroviari al seu pas pel nucli urbà de la ciutat.

Així mateix, va signar un conveni amb la **Cooperativa Sostre Cívic** mitjançant el qual transmetia el dret de superfície sobre la finca situada al carrer Rosselló, 97, per construir 29 habitatges de protecció oficial.

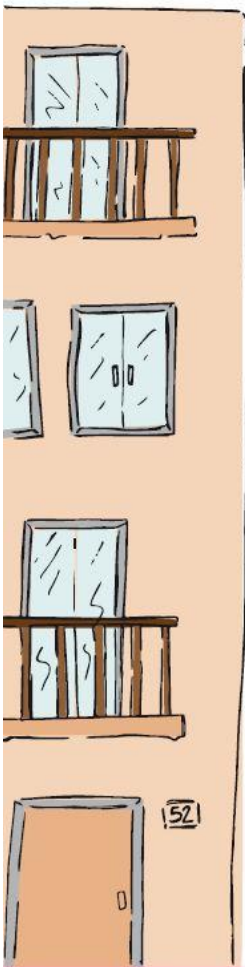
L'Ajuntament de Granollers també dialoga i coopera amb els **professionals del sector i entitats socials**, com ara, Càrites Diocesanes, Creu Roja, Fundació el Xiprer, Plataforma d'Afectat per la Hipoteca, entre altres.

Espais de coordinació tècnica

Els espais de coordinació tècnica són els següents:

- **Taula sobre pobresa energètica.**
- Participació en **taules d'habitatge** al Consell Comarcal del Vallès Oriental, a la Diputació de Barcelona i a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Il·lustració 101 Oficina de suport a les comunitats de veïns i veïnes. Granollers.



Junts millorem Granollers

OFICINA DE SUPORT A LES COMUNITATS DE VEÏNS I VEÏNES



QUÈ ÉS L'OFICINA?

L'Oficina de Suport a les Comunitats de Veïns i Veïnes és un servei municipal gratuït que ajuda a resoldre dubtes i problemàtiques de les comunitats veïnals.

QUINS SÓN ELS OBJECTIUS?

- Informar i assessorar les comunitats veïnals.
- Donar eines per enfortir les comunitats de veïns perquè puguin abordar els conflictes o dificultats que s'hi generin.
- Fomentar la bona convivència i el civisme entre el veïnat.

EN QUÈ US PODEM AJUDAR?

- En la resolució de problemàtiques relacionades amb la convivència: soroll, conflictes entre el veïnat, manteniment dels espais comuns, problemes de salut pública, i derivats de pisos ocupats o sobreocupats.
- A informar sobre subvencions i ajuts per a la rehabilitació de l'edifici.
- A assessorar, segons la legislació vigent.

EN QUÈ NO PODEM INTERVENIR?

- En la gestió directa de les comunitats de propietaris i propietàries. No fem d'agents de la propietat immobiliària.
- En gestions de conflictes que es troben en via judicial.

ON SOM?

Oficina de Suport a les Comunitats de Veïns i Veïnes
Can Jonch, Centre de Cultura per la Pau
C. del Rec, núm. 19. 08401 Granollers
Tel. 93 842 68 33 - a/e:civisme@ajuntament.granollers.cat
Horari d'atenció al públic: de dilluns a divendres, de 9 a 14 h.
Tardes: hores convingudes

Ajuntament de  Granollers

2.8.2. Iniciatives municipals

Oficina Local d'Habitatge

Granollers Promocions, S.A. és una societat que va ser constituïda l'any 1990 per l'Ajuntament de Granollers, com a societat íntegrament municipal, destinada a la gestió directa del servei de promoció de les activitats econòmiques i socials i a la gestió del patrimoni municipal del sòl i l'habitatge de Granollers.

La societat gestiona el conjunt dels **serveis d'habitatge a Granollers**. Té com a objecte social la promoció, gestió, administració i explotació del Patrimoni municipal del sòl i l'habitatge de Granollers. En aquest àmbit, desenvolupa la promoció d'habitatges

municipals amb protecció oficial d'acord amb les disponibilitats de sòl. També adquireix habitatges existents en relació amb les diferents polítiques públiques d'habitatge previstes per la normativa. L'objectiu és crear un patrimoni públic d'habitatge que permeti garantir l'accés a l'habitatge al màxim nombre d'habitants de Granollers.

Els **serveis de l'Oficina Local d'Habitatge** són els següents (per a més detall vegeu Granollers Habitatge³⁴):

- **Borsa de lloguer municipal** – Propietat i llogaters/res: la borsa actua com a enllaç entre les persones propietàries i les persones que cerquen un habitatge de lloguer a Granollers. Dona confiança i garanteix el cobrament i bon ús dels habitatges a la propietat, negocia rendes de lloguer a preu assequible i cerca l'habitatge més adequat per a cada unitat de convivència en funció dels habitatges disponibles.
- **Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial:** és un registre que té caràcter permanent i sense terminis per tramitar-hi la sol·licitud d'inscripció, i s'hi pot inscriure qualsevol persona amb residència en un municipi de Catalunya. Només podran tramitar la seva sol·licitud a l'Oficina d'Habitatge de Granollers les persones que estiguin empadronades a Granollers. Un cop inscrita en el Registre, es podrà accedir al parc públic d'habitatges segons les disponibilitats que pugui haver-hi.
- **Servei d'intermediació en deutes de l'habitatge (SIDH):** és un servei de suport a les persones que no poden fer front al pagament de deutes de l'habitatge o que preveuen que no ho podran fer.
- **Servei d'assessorament jurídic sobre l'habitatge (SAJH):** és un servei d'assessorament i suport legal per a qüestions relacionades amb l'habitatge, especialment per a persones o famílies que poden tenir dificultats amb pagaments hipotecaris, lloguers o altres problemes legals vinculats a l'habitatge.
- **Subvencions municipals per incentivar l'aportació d'habitatges a la borsa de lloguer municipal:** són un conjunt d'ajudes directes per incentivar l'aportació d'habitatges a la Borsa de Lloguer Municipal perquè es formalitzi un contracte d'arrendament a través d'aquest servei sota les condicions d'ús i preu establerts pel mateix, i segons les condicions i amb els requisits que s'estableixen les bases reguladores, incrementant l'oferta d'habitatges de lloguer a Granollers a un preu assequible.
- **Subvencions a l'accés i pagament del lloguer Ajuntament de Granollers:** són ajuts econòmics al pagament del lloguer, per facilitar l'accés i manteniment d'un habitatge en règim de lloguer per a persones físiques que tenen el seu domicili habitual i permanent a Granollers.
- **Subvencions al pagament del lloguer Generalitat:** són ajuts econòmics al pagament del lloguer de les unitats de convivència que tinguin ingressos baixos o moderats, a qui el cost de l'habitatge els pot situar en risc d'exclusió social

³⁴ <https://granollershabitatge.cat/>

residencial. El seu atorgament correspon a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, amb la col·laboració de l'Ajuntament de Granollers.

- **Prestacions econòmiques d'urgència especial en situació de deute per a l'habitatge:** són prestacions a fons perdut que s'atorguen a persones que han contret deutes en relació amb l'habitatge, amb la finalitat de garantir el manteniment de l'habitatge a la persona sol·licitant i a la seva unitat de convivència, sempre que tinguin capacitat de continuar assumint les obligacions econòmiques corresponents.
- **Sol·licitud d'informe per evitar el tall del subministrament:** la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, protegeix a les persones que estan en risc d'exclusió residencial i que no poden pagar les factures dels subministraments dels serveis bàsics d'aigua, gas i electricitat. Les persones que estiguin en risc d'exclusió residencial i que no poden pagar el subministrament bàsic corresponent, han d'obtenir un informe, que hauran de tramitar amb la corresponent companyia comercialitzadora. L'informe serviria per pactar un fraccionament del deute i evitar el tall del subministrament. Aquesta situació de vulnerabilitat s'haurà d'anar revisant i el titular del subministrament s'haurà de fer càrrec del deute en el moment que la seva situació econòmica millori.
- **Bo social elèctric i tarifa social del cànon de l'aigua:** el bo social elèctric i la tarifa social del cànon de l'aigua són mecanismes per protegir els consumidors més vulnerables aplicant-los reduccions en les factures dels seus consums de subministrament elèctric i aigua.
- **Tràmits relatius als habitatges amb/de protecció oficial:** són els tràmits específics requerits pels habitatges de/amb protecció oficial, als efectes de comprovació del compliment dels requisits i condicions dels adjudicataris, així com l'ús i destinació.
- **Oficina de Suport a les Comunitats de Veïns:** és un servei municipal gratuït que ajuda a resoldre dubtes i problemàtiques de les comunitats de veïns i veïnes.
- **Cèdules d'habitabilitat:** la cèdula d'habitabilitat és un document administratiu que acredita que un habitatge compleix les condicions mínimes d'habitabilitat que preveu la normativa vigent i és apte per a ser destinat a residència de persones.

Oficina de Rehabilitació Energètica de Granollers

Granollers Promocions, S.A. també té encomanada la gestió de l'**Oficina de Rehabilitació Energètica de Granollers**, que és un programa promogut per l'Ajuntament de Granollers per a la rehabilitació energètica dels habitatges del municipi. Es tracta d'un servei destinat a la propietat de pisos i cases que vulguin reduir la despesa energètica, tenir una llar més confortable, saludable i respectuosa amb el medi ambient.

L'objectiu principal d'aquesta oficina és afavorir que el màxim de persones puguin fer actuacions de rehabilitació energètica al seu pis, bloc o casa, aprofitant les importants subvencions europees dels Fons Next Generation i també els ajuts municipals. També gestiona la pobresa energètica.

Els **serveis** l'Oficina de Rehabilitació Energètica de Granollers són els següents (per a més detall vegeu Granollers Habitatge³⁵):

- **Subvencions Rehabilitació Energètica:** les rehabilitacions Next Generation estan destinades a la rehabilitació energètica d'edificis, segons els programes següents:
 - Programa 1. Rehabilitació del Grup Primer de Maig
 - Programa 3. Rehabilitació d'edificis plurifamiliars i unifamiliars
 - Programa 4. Rehabilitació d'habitatges individuals (unifamiliars i pisos).
 - Programa 5. Subvenció del projecte tècnic i llibre de l'edifici existent per a la rehabilitació

Així mateix, l'Ajuntament de Granollers incrementa la subvenció d'Europa en un 30% sobre el cost de rehabilitació en el Programa d'edificis, amb uns imports que varien en funció de l'any de construcció de l'habitatge.

- **Subvencions municipals de rehabilitació energètica:** són subvencions destinades a actuacions en els elements comuns dels edificis d'habitatges, siguin plurifamiliars o unifamiliars, per millorar l'eficiència i l'estalvi energètic i la rehabilitació en general, tant si són primeres residències o segones o estan desocupades. Aquesta subvenció només és aplicable en cas d'acollir-se al Programa 3 dels fons Next Generation.
- **Subvencions municipals d'accessibilitat i per rehabilitar patologies greus en els elements comuns:** són subvencions destinades a edificis d'habitatges plurifamiliars per a les següents actuacions:
 - Línia 1 Millora de l'accessibilitat edificis de tipologia residencial plurifamiliar.
 - Línia 2 Rehabilitació d'evolvents i/o estructures en edificis de tipologia residencial plurifamiliar respecte patologies greus.

Altres iniciatives

- **Bonificacions fiscals:**
 - **Impost de Béns Immobles (IBI):** bonificacions fiscals per a famílies nombroses, per habitatges de protecció oficial, per instal·lació de captadors tèrmics solars i captadors fotovoltaics; per a immobles d'ús residencial propietat de persones físiques que formalitzin el contracte d'arrendament d'habitatge a través del Programa Borsa de mediació per al Lloguer Social de Granollers; **recàrrec** del 50 % de la quota líquida per a aquells immobles d'ús residencial que es trobin desocupats amb caràcter permanent.
 - **Impost de construccions, instal·lacions i obres (ICIO):** bonificacions per construccions, instal·lacions i obres d'especial interès o utilitat municipal, perquè hi concorren circumstàncies socials, culturals, històriques o de foment de treball; actuacions de rehabilitació, manteniment i

³⁵ <https://granollershabitatge.cat/>

restauració d'edificis inclosos en el catàleg general del patrimoni històric arquitectònic de Granollers; actuacions que afectin el subsol en immobles o terrenys inclosos dins de l'àrea de protecció arqueològica del catàleg general del patrimoni històric arquitectònic de Granollers; actuacions d'arranjament i embelliment de façanes i parets mitgeres descobertes, de rehabilitació i reforma de coberts i terrats, celoberts i elements comuns, dels edificis plurifamiliars; obres de la instal·lació de captació solar tèrmica i/o fotovoltaica; construccions, instal·lacions i obres referents a habitatges de protecció pública; i a edificis existents que afavoreixin les condicions d'accés i habitabilitat de les persones amb mobilitat reduïda.

- **Adequació d'Edifici destinat a servei d'allotjament d'Urgència i Temporal SAUT a Palou.**
- **Iniciatives hi ha totes les vinculades als recursos residencials** (apartat 2.6).

2.8.3. Iniciatives d'organismes supramunicipals

• **Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC):**³⁶ és un organisme públic de la Generalitat de Catalunya dependent del Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica que presta diversos serveis als municipis per promoure l'accés a l'habitatge i la gestió del parc residencial. El document "Habitatge: Serveis als Municipis" (març 2022) detalla les actuacions de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC) que impacten en els municipis, estructurades en quatre direccions principals:

1. Direcció de Promoció de l'Habitatge:

- Assessorament tècnic i jurídic als ajuntaments per promoure habitatges amb protecció oficial (HPO), mobilitzant sòls públics.
- Gestió d'ajuts per a la promoció, adquisició i rehabilitació d'HPO (subvencions, préstecs ICF a 25 anys, ajuts a adquirents per a famílies vulnerables).
- Administració del parc públic d'habitatge (Generalitat o altres administracions), incloent-hi adjudicacions via Registre de Sol·licitants d'HPO, contractes de lloguer i ajuts per ajustar rendes.
- Gestors de proximitat per inspeccionar habitatges i resoldre incidències.
- Acompanyament social a famílies vulnerables per a integració comunitària i gestió de l'habitatge.
- Control d'habitatges buits amb rondes diàries en zones de risc i accés municipal a informació d'ocupació via convenis.
- Gestió de tanteig i retracte per adquirir habitatges per a lloguer social, amb una plataforma web i préstecs bonificats.

³⁶ <http://agenciahabitatge.gencat.cat/>

- Registre de Sol·licitants d'HPO, prioritzant empadronats a petició municipal.
- Programa Reallotgem per arrendar habitatges privats a famílies vulnerables aprovades per la Mesa d'Emergències, amb incentius a la propietat i suport als ajuntaments.

2. Direcció Operativa d'Actuacions d'Urgència:

- Servei Ofideute: mediació gratuïta per a famílies en risc de pèrdua d'habitatge (deutes hipotecaris, lloguers amb grans tenidors, sobreendeutament, ocupacions sense títol).
- Plataforma de lloguer social obligatori per informar municipis sobre ofertes de grans tenidors.
- Prestacions econòmiques urgents per impagaments de lloguer/hipoteca o desnonaments, amb requisits com informe social.
- Mesa d'Emergències: valoració de casos urgents presentats pels serveis socials, amb Programa 60/40 per arrendar habitatges privats i Programa d'Inspeccions per mobilitzar habitatges de grans tenidors.
- Reallotgem per desnonaments: mediació per aturar procediments, assumint l'AHC el lloguer.

3. Direcció de Programes Socials:

- Convenis amb Oficines Locals d'Habitatge (OLH) per tramitar ajuts al lloguer.
- Borsa de Mediació per al Lloguer Social: mediació entre propietat i llogaters/res per lloguers assequibles, amb suport tècnic, pòlisses i garanties.
- Ajuts a entitats de la Xarxa d'Habitatges d'Inclusió Social per a col·lectius vulnerables (persones sense llar, dones víctimes de violència, etc.).
- Suport al Fons d'Habitatges de Lloguer Social per a habitatges amb rendes bonificades.
- Assessorament a municipis per actuar en àrees de risc o degradació urbana, amb subvencions per a cohesió social.

4. Direcció de Qualitat de l'Edificació i Rehabilitació:

- Control tècnic: cèdules d'habitabilitat, Inspecció Tècnica d'Edificis (ITE) per edificis de més de 45 anys, campanyes d'inspecció i gestió de laboratoris/entitats de control.
- Ajuts a la rehabilitació: subvencions per a patologies estructurals, eficiència energètica i accessibilitat; préstecs ICF per a comunitats de propietaris/ries, etc.

- Rehabilitació i manteniment del parc públic de l'AHC (edificis antics, adquirits o cedits), amb actuacions en accessibilitat, sostenibilitat i manteniment correctiu/preventiu.
- Gestió de projectes de rehabilitació amb Fons Next Generation EU.

Com s'ha mencionat anteriorment, 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, mitjançant els quals l'AHC finança una part dels serveis que l'Ajuntament presta en aquest àmbit. Així mateix, l'AHC gestiona a Granollers: un Parc Públic de la Generalitat de 261 habitatges, 74 habitatges de cessió, 16 habitatges adquirits per tanteig i retracte exercit per l'AHC, 14 habitatges adquirits per l'AHC.

• **Institut Català del Sòl (INCASÒL):**³⁷ és un organisme públic de la Generalitat de Catalunya dependent del Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica que ofereix diversos serveis als ajuntaments per promoure el desenvolupament urbà, l'habitatge i l'activitat econòmica, sempre coordinant-se amb els municipis i vetllant per l'interès general. Aquests serveis inclouen:

1. Gestió i promoció de sòl:

- Desenvolupament de sòl residencial, industrial i terciari per cobrir necessitats d'habitatge i activitats econòmiques, garantint l'equilibri territorial i la sostenibilitat.
- Impuls de plans directores urbanístics per ordenar sectors d'interès supramunicipal, com projectes d'especial rellevància social o econòmica.

2. Urbanisme i remodelacions urbanes:

- Col·laboració amb ajuntaments en la planificació i execució de projectes urbanístics, incloent-hi la millora d'espais públics, equipaments i nuclis històrics.
- Assessorament en l'ordenació del territori per evitar l'especulació i promoure un ús sostenible del sòl.

3. Habitatge digne i assequible:

- Promoció d'habitatges de lloguer social, com l'adquisició i rehabilitació de pisos per destinar-los a aquesta finalitat.
- Coordinació amb ajuntaments per implementar polítiques d'habitatge que facilitin l'accés a un habitatge adequat.

³⁷ <https://incasol.gencat.cat/>

4. Logística i activitat econòmica:

- A través de Cimalsa, gestió de sòl per a la logística i el transport, oferint emplaçaments i serveis per a empreses del sector.
- Promoció de sòl per a activitats econòmiques, afavorint el progrés econòmic dels municipis.

5. Preservació del patrimoni i medi ambient:

- Actuacions per preservar el patrimoni arquitectònic, amb col·laboracions com les del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya.
- Creació de zones verdes i gestió d'espais agrícoles i forestals per promoure la sostenibilitat.

6. Assessorament tècnic i col·laboració institucional:

- Participació en jornades i cursos per debatre sobre arquitectura, urbanisme i desenvolupament sostenible.
- Suport tècnic als ajuntaments en projectes d'arquitectura, paisatge i planificació comunitària.

El 2022 l'Ajuntament de Granollers va signar un conveni amb l'Institut Català del Sòl i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per la promoció d'habitatges amb protecció oficial, de Lloguer, al carrer del Ripollès (57 habitatges) i, prèviament va redactar l'Estudi de la necessitat d'habitatge assequible de lloguer. Granollers (INCASÒL, 2021).

• **Institut Català de Finances (ICF):** és una entitat financera pública que també té línies de finançament del sector públic.

- 1. Préstecs per a projectes d'inversió pública:** potencia el desenvolupament d'infraestructures i serveis amb finançament per a projectes d'inversió que contribueixin al creixement sostenible i millorin la qualitat de vida de la ciutadania. Es poden executar obres públiques, adquirir actius materials o immaterials i modernitzar els serveis locals.
- 2. Suport a la millora d'infraestructures i equipaments:** atorga finançament per a la renovació i ampliació d'infraestructures públiques, així com per a la modernització d'equipaments essencials.
- 3. Finançament per a la transició energètica i la sostenibilitat:** contribueix a la transformació verda del sector públic amb finançament per a projectes d'eficiència energètica i sostenibilitat. Les entitats públiques poden implementar mesures per reduir el consum energètic, augmentar l'ús d'energies renovables i promoure pràctiques sostenibles en tots els àmbits.
- 4. Préstecs per a la compra de pisos destinats a lloguer social:** facilitem el finançament necessari per ampliar el parc d'habitatge social amb la compra de pisos a preus de prudència. A través d'aquestes línies de finançament, es poden adquirir habitatges destinats al lloguer social, garantir l'accés a un habitatge assequible i contribuir a la millora de la qualitat de vida de la ciutadania.

5. **Bestretes de subvencions PUOSC:** financen ens locals de municipis petits perquè puguin accedir a bestretes que els permetin iniciar o avançar obres i serveis d'interès comunitari sense esperar terminis de cobrament de les subvencions.

• **Diputació de Barcelona:**³⁸ posa a disposició dels ens locals del seu territori, i que poden ser del seu interès en el desplegament de les seves competències, els recursos del Catàleg de serveis. En l'àmbit d'habitatge i urbanisme, els serveis són, entre altres:

1. Adquisició d'habitatges.
2. Diagnosi i estratègies (DIES) d'urbanisme.
3. Diagnosi i estratègies (DIES) d'urbanisme i regeneració urbana.
4. Disseny d'accions innovadores de regeneració urbana.
5. Gestió de la informació geogràfica local - Plataforma SITMUN.*
6. Plans i Programes Locals d'Habitatge.*
7. Reforma, condicionament i rehabilitació d'habitatges municipals o cedits.
8. Servei d'Intermediació en Deutes de l'Habitatge (SIDH).*
9. Suport als serveis locals d'habitatge.*
10. Suport en matèria urbanística.
11. Xarxa de Serveis Locals d'Habitatge.*

*Serveis proveïts per la Diputació de Barcelona que l'Ajuntament de Granollers n'està fent ús.

• **Oficina Comarcal d'Habitatge del Vallès Oriental:** ³⁹ prestar el servei d'assessorament a la ciutadania de la comarca per tal de donar a conèixer les diferents opcions que té al seu abast a l'hora de trobar un habitatge, mantenir-lo, i conèixer quins són els processos que cal seguir per acollir-se a les iniciatives públiques en aquest àmbit.

Per als ens locals de la comarca, són un espai on poden trobar l'assessorament tècnic-jurídic adequat per a desenvolupar les polítiques públiques adequades en aquesta matèria.

³⁸ <https://catalegdeserveis-cercador.diba.cat/>

³⁹ <https://www.vallesoriental.cat/2028-el-consell/guia-de-serveis-i-cartes-de-servei/serveis-a-les-persones/ocina-comarcal-dhabitatge.html>

2.8.4. Principals iniciatives d'altres agents externs

- **Creu Roja de Granollers:** l'entitat dona suport integral a persones en situació de vulnerabilitat, especialment en relació amb l'habitatge, l'atenció a necessitats bàsiques i l'acompanyament social. Els dilluns i dimecres es realitza atenció directa amb valoració de casos i suport personalitzat. S'atenen unes 20 persones setmanalment, amb un total de 3.000 persones ateses anualment, moltes de noves.

Així mateix, col·labora amb Serveis Socials per proporcionar aliments i productes d'higiene, amb entregues cada 2-3 setmanes. L'entitat disposa d'una seu amb servei de dutxes i un espai per a begudes calentes, però no té habitatges propis.

Ofereixen serveis com ara:

- Suport a l'habitatge: ajuda puntual per al pagament de lloguers, subministraments (aigua, llum, gas) i auditoria energètica per promoure l'estalvi energètic.
 - Atenció a necessitats bàsiques: espai setmanal d'higiene (dutxes i begudes calentes), lliurament de mantes i suport alimentari en espècie per a persones en situació de carrer.
 - Acompanyament integral: atenció a problemes específics com salut mental, consums, violència de gènere, infància, inserció laboral i acompanyament per a persones sense permís de residència o treball.
 - Gestió d'emergències: atenció a famílies en situació crítica, com ara les que viuen en cotxes, matalassos o espais improvisats, amb especial atenció a famílies monoparentals i nouvingudes.
- **Càritas Diocesanes de Granollers:** és un organisme de l'Església Catòlica que té la missió d'acollir i treballar amb les persones en situació de pobresa i necessitat, perquè siguin protagonistes del seu propi desenvolupament integral des del compromís de la comunitat cristiana. Inclou l'acció social, la sensibilització de la societat, i la denúncia de les situacions d'injustícia amb fets i paraules per aconseguir un món més just i solidari. Acullen i donen habitatge a quatre famílies.⁴⁰
 - **Fundació el Xiprer:** els projectes d'acció social que es fan al Xiprer són d'acollida, acompanyament i assistència a les persones que es troben en un moment de fragilitat, risc d'exclusió, pobresa i/o marginalitat. L'acollida es concreta especialment en dues accions diàries: l'esmorzar i el dinar comunitari.
 - En l'esmorzar d'acollida dona suport a joves nouvinguts o en situació de gran fragilitat social i emocional, sovint sense xarxa familiar ni recursos.
 - Els migdies estan destinats a persones adultes en situació d'exclusió o amb dificultats greus d'inserció laboral. Són persones que pateixen

⁴⁰ <https://votv.cat/caritas-i-els-franciscans-de-granollers-acullen-donen-habitatge-a-quatre-families/>

soledat, precarietat, problemes de salut o addiccions, i sovint no tenen una xarxa familiar o social de suport.

El projecte "Formació en Inclusió i Prelaboral (FIP)" té l'objectiu de millorar les condicions materials i socials de les persones en procés de regulació de la seva situació administrativa (sense papers), mitjançant la realització de cursos de formació ocupacional que els hi faciliti l'accés al món laboral.

Estan endegant un projecte per poder ajudar a les famílies estrangeres que tenen capacitat econòmica per poder llogar, però se'ls discrimina per motiu d'origen. Mitjançant voluntaris volen captar pisos buits i donar confiança a la propietat mitjançant avals i altres mètodes

Així mateix, volen tenir un o dos pisos per als joves majors d'edat que venen dels centres de la DGAIA o els joves que venen a esmorzar, perquè puguin tenir contractes d'estrangeria per arrelament. Els donen papers després de dos anys amb la possibilitat de treballar 30h a la setmana i els falta poc temps per complir els requisits.

- **Sindicats i altres plataformes de defensa de l'habitatge:** Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH), Sindicat d'Habitatge Confederat de Granollers, Sindicat d'Habitatge Socialista de Catalunya, Sindicat de Llogateres, etc.

Són organitzacions que tenen el focus en l'habitatge amb postulats ideològics i de pràctica diferenciats. Comparteixen, però, l'objectiu de voler assegurar l'accés universal, gratuït i de qualitat a l'habitatge per a tothom, entenent l'habitatge com un dret fonamental i condició essencial per a una vida digna.

- **Cambra de la Propietat Urbana de Sabadell i Comarca:** és una entitat sense ànim de lucre que té per objecte la defensa dels drets de la propietat de finques urbanes que hi estiguin associats.
- **Col·legis i professionals en l'àmbit de l'habitatge:** Col·legi d'Arquitectes de Catalunya; Col·legi d'Aparelladors, Arquitectes Tècnics i Enginyers d'Edificació de Barcelona; Col·legi d'Agents de la Propietat Immobiliària; Col·legi d'Administradors de Finques, etc.

3. DIAGNOSI

3.1. Situació de l'habitatge al municipi

3.1.1. Punts clau relatius al paper del municipi en el context territorial residencial

- **Encaix de les polítiques d'habitatge dins dels instruments de planificació estratègica del municipi: l'habitatge és un dels eixos centrals de la planificació estratègica de Granollers:**
 - **PLH Granollers 2018-2023**, execució i continuïtat de les mesures previstes al pla.
 - **Pla estratègic Granollers 2030:**
 - Missió 3. Granollers, ciutat que vetlla pel benestar de la seva ciutadania al llarg de la vida: S'augmentaran els habitatges socials fins a arribar al 15 % del parc a través de models públics, privats, cooperatius i mixtes (Fita 2030).
 - **Agenda Urbana de Granollers 2022:**
 - OE2 – Evitar la dispersió urbana i revitalitzar la ciutat existent. Projecte estratègic: subvencions per a la rehabilitació energètica del parc d'habitatges privat
 - OE8 - Garantir l'accés a l'habitatge. Projecte estratègic: ampliació del parc d'habitatge social
 - OE6 - Fomentar la cohesió social i cerca de l'equitat. Projectes estratègics: Construcció d'una residència assistida per a gent gran i Rehabilitació urbana integral del barri Primer de Maig.
 - Missió 3. Granollers, ciutat que vetlla pel benestar
 - de la seva ciutadania al llarg de la vida. Fita 3.1. El 2030 s'augmentaran els habitatges socials fins a arribar al 15 % del parc a través de models públics, privats, cooperatius i mixtes.
 - **Programa d'Actuacions Municipals 2023-2027:**
 - EIX 2 Granollers, una ciutat amb oportunitats per a tothom: Objectiu 7 Habitatge assequible a la ciutat.
 - **Pla Estratègic d'Acció Social de Granollers 2018-2028:** l'habitatge és un dels àmbits del pla i considera que l'habitatge és el factor d'exclusió més important a Granollers. Estableix 5 Línies d'acció social en habitatge.
 - **Pla Jove de Granollers 2023-2028:**
 - Repte 3. Aconseguir l'èxit en transició domiciliària de les persones joves.

- **Pla d'igualtat de gènere de Granollers 2025-2030:**
 - Àmbit 16. Feminització de la pobresa: destaca la desigualtat de les dones en l'accés als recursos bàsics, com l'habitatge o els subministraments bàsics, entre d'altres. El PLH ha de ser un instrument per dur a terme les transformacions.
 - Àmbit 23. Acció social i comunitària: un dels principals factors de risc que condueixen a situacions de vulnerabilitat i exclusió social són la manca d'habitatge o habitatge inadequat, entre altres.
- El **Pla d'Estalvi i Eficiència Energètica de Granollers** també preveu les actuacions de rehabilitació i eficiència energètica dels habitatges.
- **Definició del rol del municipi i dels requisits del planejament territorial i sectorial:**
 - **Pla Territorial Metropolità de Barcelona 2010 (PTMB):**
 - Sistema urbà:
 - Granollers forma part d'una polaritat territorial de l'arc metropolità, marcada per la influència de Barcelona com a centre principal, però també per la interdependència amb aquests altres nuclis, com Sabadell, Terrassa o Mataró. Això crea un sistema policèntric amb desigualtats i especialitzacions funcionals entre els diferents pols.
 - Granollers és un subcentre principal dels continus urbans intermunicipals, és a dir, un nucli urbà o àrea dins d'un continu urbà intermunicipal que exerceix un paper destacat com a pol d'atracció i serveis dins del sistema urbà metropolità.
 - Estratègia urbana: àrea urbana de desenvolupament nodal, potenciar el seu rol com a subcentre principal dins del sistema metropolità. Aquestes estratègies busquen aprofitar les seves fortalleses (connectivitat, teixit econòmic, serveis) per fomentar un desenvolupament sostenible, equilibrat i integrat amb la regió.
 - Infraestructures: consolidar Granollers com a node logístic i de transport dins de l'arc metropolità.
 - **Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya 2024:**
 - 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.

- 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: el sòl corresponent al 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. La meitat, com a mínim, d'aquestes reserves s'ha de destinar específicament al règim d'arrendament.
- Àrees d'intervenció complementària: aplicació de disposicions, per exemple, l'impost per habitatges buits.
- Decret Llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el **règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic**:
 - Cal llicència urbanística prèvia per a la destinació dels habitatges a l'ús turístic.
 - L'habitatge d'ús turístic només és compatible amb l'ús d'habitatge si ho permet expressament el planejament urbanístic.
- **Grau d'incidència del municipi en el model i el mercat residencial del seu entorn:**
 - **Atrau població de l'Àrea Metropolitana de Barcelona**, especialment de Barcelona, pel diferencial de preus de compra i lloguer, entre altres factors.
 - **Moviment bidireccional entre els municipis de la comarca del Vallès Oriental**: les altes del padró (4.846 persones 2020-2024) superen en un 11,4% les baixes (4.350 persones).

3.1.2. Punts clau relatius a les necessitats i problemàtiques de la població i les llars

- **Dinàmica i prospectiva de la població i les llars i el seu impacte en la política local d'habitatge:**
 - 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%).
 - Granollers és el 8è municipi de Catalunya de més de 50.000 habitants amb més creixement en percentatge en el període 2014-2024.

- Les **projeccions de població** d'IDESCAT (2021) indiquen que la població pot créixer a Granollers un 5,6% fins a l'any 2031, segons l'escenari mitjà. Passaria de 63.897 el 2024 (dada real) a 67.463 el 2031 (3.566 persones més aproximadament, segons la dada projectada). En l'escenari baix, la població es reduiria en un 1,5%, i en l'escenari alt, s'incrementaria en un 12,8%. Aquest creixement encara tensaria més la situació de l'habitatge a Granollers si no hi ha un canvi de tendència en la construcció d'habitatges o la recuperació dels buits.
- Els darrers anys s'ha frenat el **creixement natural de la població**: s'han equilibrat els naixements amb les defuncions.
- El creixement de població es produeix per la **immigració**, especialment de l'Àfrica i Amèrica del Sud. La població estrangera constitueix el 15% de la població de Granollers. El 25% de la població de Granollers ha nascut a l'estranger.
- En el Cens de Població i Habitatges del 2021, el **nombre de llars** ha augmentat un 3% respecte del Cens del 2011.
- En el Cens de Població i Habitatges del 2021, la **grandària mitjana de la llar** ha augmentat del 2,60 al 2,62.
- 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 fills. Les tipologies de les llars haurien d'adaptar-se a les noves necessitats.
- Segons el Cens del 2021, del total de 5.493 llars unifamiliars 1.530 **llars unipersonals** (28% del total) són de persones de 75 anys o més i el 80% són dones.
- **Tipificació, caracterització i estimació de les llars amb necessitats en matèria d'habitatge:**
 - Amb dades dels serveis socials, les **principals problemàtiques** registrades el 2024 relacionades amb l'habitatge, amb un total de 836, són les següents:
 - Dificultats per mantenir habitatge: 424
 - Barraquisme: 14
 - Amuntegament: 57
 - Desnonament: 187
 - Habitatge deficient: 48
 - Manca d'habitatge: 106

- 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 (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.
- El 2024, 751 persones o unitats familiars van rebre els **ajuts de la Generalitat per pagar el lloguer**.
- El 2024, hi havia 1580 persones inscrites en el **Registre de Sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial**.
- El 2024, el **Servei d'intermediació en deutes de l'habitatge (SIDH)** de Granollers va iniciar 47 expedients nous en els àmbits hipotecari, consum, lloguer i ocupacions.
- **Població jove sense emancipar**: aplicant la taxa d'emancipació per grups d'edat entre 15 i 34 anys, segons l'Enquesta a la joventut de Catalunya 2022, de les 15.125 persones joves de Granollers d'aquest tram d'edat, 6.243 estarien emancipades i 8.882, no ho estarien.
- **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 i altres discapacitats**: 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.
- Les llars amb una renda neta inferior a 42.500 euros han de **destinar més del 30% dels seus ingressos al lloguer mitjà i a les despeses de l'habitatge**. En el cas de la quota hipotecària (sense comptar l'entrada ni altres despeses associades), aquest esforç econòmic superior al 30% afecta les unitats familiars amb ingressos inferiors als 47.500 euros.
- **Concentració espacial de les problemàtiques identificades.**
 - **Barraquisme**: 35 persones localitzades en dos punts de la ciutat.
 - **Situacions de sobreocupació** (9 persones o més) com indicador de les zones on es concentren les persones amb més dificultats d'accés a

l'habitatge. Destaquen la zona del Carrer Colom (barri Sant Miquel), Can Gili, Congost, Cases de 1er de Maig, Can Bassa i, en grau més baix, punts del Passeig de la Muntanya, carrer Colòmbia, zona Hospital, l'Hospital i Can Mònic (Pla Estratègic d'Acció Social de Granollers 2018-2028).

3.1.3. Punts clau relatius a l'estat, qualitat i ús del parc d'habitatge

- La **rehabilitació urbana i energètica** forma part dels plans estratègics de l'Agenda Urbana de Granollers (vist anteriorment).
- L'ajuntament disposa de **convocatòries municipals d'ajuts a la rehabilitació**.
- **L'Entorn Residencial de Rehabilitació Programada Primer de Maig de Granollers** no s'ha pogut dur a terme malgrat els esforços esmerçats.
- També es disposa dels ajuts **Next Generation**: tot i el potencial econòmic d'aquests ajuts, són de gestió complexa. Les obres han de finalitzar el juny del 2026.
- La ciutadania compta amb l'assessorament de l'**Oficina de Rehabilitació Energètica**, que ha tramitat 952 expedients (d'abril del 2022 a gener del 2025).
- Els **edificis de qualitat senzilla**, segons definició del Cadastre, són més habituals a Palou, Zona industrial, Congost i Lledoner. El Cadastre vincula la qualitat constructiva al cost de l'execució: qualitat habitual o normal, qualitat bona; qualitat senzilla i luxe.
- D'acord amb la proposta d'**ENERPAT**, la rehabilitació de 3.661 habitatges de Granollers tindrien un cost total de 52,12 milions d'euros i permetrien aconseguir un estalvi d'energia i emissions del 43%.
- Segons el programa **Urban3R**, a Granollers es podrien rehabilitar uns 4.450 edificis d'habitatge, per aconseguir habitualment l'etiqueta B d'eficiència energètica. El cost total s'elevaria a 87 milions d'euros (preus del 2020).
- Segons l'estudi realitzat per la DIBA del 2021, segons l'empadronament, hi havia a Granollers 721 **habitatges amb indicis de desocupació**. Els carrers amb més indicis eren el carrer Girona, l'Avinguda Joan Prim i l'Avinguda Sant Esteve, per exemple.
- Segons el Cadastre, a Granollers hi ha 364 edificis de **propietat vertical** de quatre o més habitatges, que sumen un total de 1.766 habitatges. Si bé estan força dispersos en el municipi, acostumen a ser edificis antics sense propietat horitzontal, és a dir, amb propietat única.
- **Mancances respecte a l'accessibilitat** i l'antiguitat del parc: un 65% dels edificis amb PB+3, construïts abans 1995, no tenien l'obligació d'incloure ascensor ni espai reservat, per la qual cosa és probable que no en tinguin ni disposin de l'espai necessari per incorporar-ne.

- **Concentració de problemàtiques respecte a la qualitat del parc:** Granollers no té zones especialment o molt degradades, però hi ha polígons residencials amb mancances per l'any de construcció o la tipologia constructiva, com ara Primer de Maig o Can Bassa pel que fa a l'accessibilitat. Els edificis de qualitat senzilla són més habituals a Palou, Zona industrial, Congost i Lledoner o El Congost.
- **Ús anòmal de l'habitatge:** són utilitzacions anòmales d'un habitatge o d'un edifici d'habitatges: la desocupació permanent i injustificada (721 habitatges amb indicis de desocupació [Informe DIBA, 2021]); la sobreocupació (57 expedients, [Informe Serveis Socials, 2024]); l'ocupació sense títol habilitant en supòsits que alterin la convivència o l'ordre públic o que posin en perill la seguretat o la integritat de l'immoble (sense dades); i l'infrahabitatge (48 expedients, [Informe Serveis Socials, 2024]).
- **Ús propietat/lloguer:** el 60% dels habitatges de Granollers són de propietat i el 23%, de lloguer, i la resta són altres règims de tinença o habitatges no principals. El percentatge d'habitatges de lloguers és alt si el comparem amb els de la comarca (17%), la província de Barcelona (20%) o el conjunt de Catalunya (18%).

3.1.4. Punts clau relatius al mercat de l'habitatge

- Granollers és un **municipi de demanda forta i acreditada tipus 1** (Pla Territorial Sectorial d'Habitatge), per tant, ha d'assolir l'objectiu de solidaritat urbana del 15% dels habitatges principals destinats a polítiques socials (vist anteriorment). Aquest objectiu requerirà un elevat esforç a l'ajuntament i a les altres administracions amb competència.
- Granollers és **zona de mercat residencial tens** i s'han limitat els preus dels lloguers.
- Granollers apareix en la relació de municipis on **l'habitatge d'ús turístic es troba subjecte al règim de llicència urbanística prèvia** perquè presenten problemes d'accés a l'habitatge o risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic (Decret Llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic). Comporta que Granollers hagi de modificar el planejament per a autoritzar aquest tipus d'habitatges.
- Pel que fa al pes relatiu de les ofertes dels lloguers de temporada a Granollers, no es disposa de dades concretes. Segons O-HB, però, a partir de les dades del portal Habitacía, el **pes relatiu de les ofertes dels lloguers de temporada** a Granollers podria situar-se entre el 12% de la resta demarcació de Barcelona (no AMB) i del 27% a la província de Barcelona.
- Des del 2014, el **preu dels habitatges de compra** ha augmentat de mitjana un 49% nominal, passant d'uns 137.700 euros el 2014 a 205.300 euros (uns 67.600 euros més).

- El nombre de **transaccions immobiliàries** se situa al voltant de les 500, molt per sota de les que es produïen al punt àlgid de la bombolla immobiliària, unes 1000 el 2006.
- A Granollers es produeixen més **compravendes d'habitatges nous** que a l'àmbit comarcal, provincial o del conjunt de Catalunya. En canvi, pel que fa als **habitatges de segona mà**, se situa dins la mitjana.
- Des del 2014, el **preu del lloguer d'habitatge** ha augmentat, de mitjana, el 62% nominal, passant de 478 euros mensuals el 2014 a 774 euros el 2024 (296 euros més).
- Des del 2005 fins al 2022, Granollers tenia un preu lleugerament superior a la **mitjana de les ciutats amb més de 50.000 habitatges de Catalunya**. Des del 2023, el preu de Granollers és més elevat.
- El **nombre de contractes de lloguer a Granollers** se situa per sobre dels de les altres demarcacions (comarca, província i Catalunya). Granollers és el 4t municipi de la província de Barcelona amb un percentatge més elevat d'habitatges de lloguer, amb un 25,7% (segons el Cens del 2021).
- Des del 2014 s'han finalitzat 988 habitatges, i s'han generat 1.526 noves llars creades en el mateix període a causa de l'increment de la població (3.967 persones, increment del 6,6%, mitjana 2,6 persones per llar a Granollers), generen un **dèficit acumulat** de 538 habitatges, sense comptar altres conceptes, com ara, joves sense emancipar, ruptures familiars, canvis de domicili per motius laborals, etc.
- **Granollers ha atret, sobretot, població procedent de Barcelona perquè té un preu inferior de l'habitatge, i d'altres municipis del Vallès Oriental, per la millor oferta d'habitatge**. El preu del lloguer de Granollers respecte de la mitjana del Vallès Oriental és lleugerament més elevat.
- La crisi de l'habitatge és deu principalment al **desequilibri entre l'oferta d'habitatge**, gairebé estancada des de la crisi del 2008 i la demanda, que ha crescut molt significativament amb l'elevat augment de població.
- Aquesta diferència entre oferta i demanda he fet créixer **el preu, molt per sobre del salari mitjà**, que ha augmentat molt menys i s'ha mantingut pràcticament invariable en termes reals, descomptada la inflació, especialment per als joves.
- La conseqüència ha estat una **crisi sense parangó pel que fa a l'accés i sostenibilitat de l'habitatge**, i que afecta especialment persones de baixa renda i vulnerables, però també a amplis sectors de la classe mitjana. La situació és similar a la de la majoria de les ciutats catalanes.
- Juntament amb l'alimentació i el vestit, l'habitatge és una de les necessitats més bàsiques i primordials de l'ésser humà. En una economia de mercat, l'accés i manteniment de l'habitatge depèn per a la majoria de les persones de la disponibilitat d'ingressos. És per això que **les dinàmiques d'habitatge estan molt**

relacionades amb els ingressos i situació laboral de la població. De fet, bona part de la insuficiència econòmica de la població s'explica per l'elevat preu de l'habitatge, que des de fa anys representa la principal despesa mensual de moltes famílies.

- Com a la majoria dels municipis de Catalunya, a Granollers **conviuen persones amb un nivell socioeconòmic mig-alt i altres de baix, especialment joves i immigrants.**
- **La manca d'oferta d'habitatge, però, afecta diferent els diversos perfils socioeconòmics.** Persones o empreses amb alta capacitat econòmica poden aca-parar la compra d'habitatge i impulsar els preus a l'alça, sovint com a instrument d'inversió per dedicar l'habitatge al lloguer temporal o turístic.
- En canvi, les persones amb un perfil socioeconòmic més baix no tenen accés a l'habitatge de compra a causa de la manca d'oferta amb preu assequible, i tenen **dificultats per accedir als escassos habitatges de lloguer** la renda dels quals s'ha incrementat molt significativament els darrers anys.
- La conseqüència d'això és que molts **joves no es poden emancipar** i la finalit-zació del termini d'un lloguer esdevé una situació altament estressant per les unitats familiars a causa de la manca d'oferta alternativa i el seu elevat preu. La manca d'oferta d'habitatge tampoc dona resposta a la necessitat d'habitatge digne i assequible a l'elevat nombre d'**immigrants** que ha rebut el municipi els darrers anys.
- La manca d'habitatge assequible genera una **espiral de pobresa i vulnerabili-tat socioeconòmica** que afecta a tots els àmbits de la vida de les persones, sobretot si són menors d'edat. Aquesta espiral negativa comença amb l'atur d'al-gun dels membres de la unitat familiar, per exemple, seguit de l'impagament del lloguer o hipoteca, i que pot finalitzar amb l'ordre de desnonament de l'habitatge habitual i l'assistència dels serveis socials.
- A manca d'alternativa, es produeixen sovint **situacions de sobreocupació d'habitatges i ocupacions d'habitatges sense títol habilitant.**
- Un capítol a part el forma el **sensellarisme** i les necessitats de les **persones grans o amb discapacitat**, cada vegada més peremptòries a causa de l'enve-lliment de la població. En augmentar l'edat, i a causa de les malalties, moltes persones perden la seva autonomia i no poden romandre en el seu habitatge habitual sense assistència o han d'anar a una residència o habitatge adaptat.
- El **re-lloguer** és molt utilitzat per persones i famílies amb un baix poder adquisitiu i que no poden optar a un habitatge normalitzat de compra o lloguer. Aquestes situacions, sovint també afecten persones i famílies en situació irregular i que, per tant, no tenen fonts d'ingressos de manera regular. Sovint, aquestes situaci-ons es veuen agreujades quan afecten famílies amb menors, ja que la convivèn-cia en espais reduïts i poc adequats potencia els conflictes familiars i veïnals (Informe de Serveis Socials).

- En termes generals, **Granollers necessita augmentar l'oferta d'habitatge de protecció oficial, sobretot de lloguer, i, en general, habitatges de lloguer de dimensions més petites.** Aquests habitatges s'ajusten més a les necessitats de col·lectius cada cop més nombrosos, com les persones que viuen soles, les famílies monoparentals, etc. També s'haurà de fer front a les necessitats especials d'habitatge de la població de més edat.

3.1.5. Punts clau relatius al planejament urbanístic

- **El planejament vigent encara té capacitat per desenvolupar 7.648 habitatges, dels quals 2.159 HPO, i se n'han executat s'han executat 1.359 habitatges, dels quals 51 d'HPO.**
- Per tipus de sòl el potencial d'habitatge es desglossa segons la següent **classificació**:
 - Pla de Millora Urbana (PMU): 2.868 habitatges, dels quals 884 HPO.
 - Polígon d'Actuació Urbanística: 1.472 habitatges, dels quals 309 HPO.
 - Sòl Urbanitzable No Delimitat i Delimitat (SUND i SUD): 3.308 habitatges, dels quals 966 HPO.
- Del total de **48 sectors urbanístics de planejament derivat i ús residencial previstos en el POUM**:
 - 6 estan executats (PAU 14A, PAU 27, PMU 8, PMU 14B, PMU 122, PPU Sector X)
 - 4 en troben en fase d'execució (PAU 101, PAU 103, PAU 131, PAU 149)
 - 5 en troben en alguna fase de tramitació (PAU 28A, PMU 28C, PMU 29, PMU110B, PMU 136A)
 - i la resta, no s'han iniciat encara.
- Pròximament, cal preveure els **sectors a punt de completar l'execució o en tràmit, que comportaran 790 nous habitatges, dels quals 275 seran HPO.**
- **Obres en curs**:
 - Promoció pública (Ajuntament de Granollers) al Pg. Muntanya, 187. 17 habitatges de lloguer HPO règim general. Promou: Ajuntament de Granollers.
 - Promoció d'habitatge cooperatiu al c/Rosselló 97-107, al Lledoner (dret de superfície sobre solar municipal). Hi haurà 29 habitatges HPO règim general en modalitat habitatge cooperatiu. Promou: SOSTRE CÍVIC.
 - Promoció privada al carrer Orient, 29-31, Francisco Quevedo, 18-20, Josep Pinyol, (PMU 8) del total de 46 habitatges del sector, hi haurà 16

habitatges HPO règim general (14 destinats a compra i 2 de cessió gratuïta a l'Ajuntament de Granollers en concepte d'aprofitament mitjà del sector, i destinats a lloguer).

- Promoció privada al c/Agustina d'Aragó, Tetuan (PMU 131) del total de la promoció de 78 habitatges, hi haurà 24 amb algun tipus de protecció: 8 habitatges HPO règim concertat, i 16 habitatges HPO règim general. (5 dels HPO es corresponen a la cessió de l'aprofitament mig del PMU a favor de l'Ajuntament, i es destinaran a règim de lloguer; i la resta a compra).
- Promoció pública al c/ Ripollès, 75-85, al Lledoner (dret de superfície sobre solar municipal) per construir 57 habitatges HPO règim general lloguer. Promou: INCASÒL.

- **Obres pendents d'inici:**

- Promoció privada al c/ Josep Umbert, 108. (PAU 149). Del total de la promoció, hi haurà 10 habitatges HPO règim general.

- **L'Ajuntament de Granollers és propietari de 8 solars** on es poden construir un màxim de 309 habitatges, 234 dels quals HPO. D'aquests solars:

- Un s'ha cedit mitjançant concurs el dret de superfície per a la construcció d'habitatge cooperatiu (29 HPO)
 - Un s'ha cedit el dret de superfície a favor de l'INCASÒL per a la construcció habitatge assequible lloguer (57 HPO).
 - Un equipament d'habitatge dotacional per a gent gran, per al qual cal un estudi de viabilitat i de fórmules gestió (66 habitatges).
 - 4 solars on resta pendent concretar fórmules d'impuls.
 - Un terreny PMU a desenvolupar segons el sistema de cooperació, en el qual no s'ha iniciat el tràmit i que, en l'actualitat, fa funcions d'aparcament a l'aire lliure.

- **Granollers Promocions, S.A. és propietària de 6 terrenys**, dels quals 3 fan la funció d'aparcament a l'aire lliure:

- Un és PPU a desenvolupar segons el sistema de cooperació. No s'ha iniciat el tràmit.
 - Un en tràmit desenvolupament del Sector per sistema de cooperació.
 - Un PPU a desenvolupar pel sistema de cooperació. No s'ha iniciat el tràmit.
 - 3 PMU a desenvolupar pel sistema de cooperació. No s'ha iniciat el tràmit.

- **ADIF** és propietària on es poden construir 10 habitatges, dels quals 5 HPO.
- **SOC. DE GESTION DE ACTIVOS PROC. DE LA REESTR. BANC. (SAREB)** és propietària de 4 solars on es podrien construir 61 habitatges.
- **El planejament actual té potencial per cobrir la demanda existent de compra o lloguer, si bé els preus s'han de reduir amb el potencial augment de l'oferta perquè sigui més assequible.** Això no obstant, un nombre elevat de persones o famílies encara necessitaran ajuts per accedir o mantenir-se en un habitatge.
- Hi ha **diversos sectors que no s'estan desenvolupant i s'hauria d'analitzar el perquè.** Entre les raons, poden ser, per exemple: manca de demanda solvent, excessives càrregues o cessions obligatòries d'aprofitaments, retenció especulativa del sòl, etc.
- Pel que fa als **sectors d'iniciativa pública**, s'haurà de reforçar la capacitat de Granollers Promocions per poder-los executar.

3.1.6. Punts clau relatius al parc d'habitatge destinat a polítiques socials i compliment de l'Objectiu de Solidaritat Urbana

Vegeu capítol 10 Assoliment dels objectius de solidaritat urbana i lloguer social.

3.1.7. Punts clau relatius a la capacitat d'intervenció municipal

- Segons el **Patrimoni municipal de sòl i habitatge de Granollers**, l'Ajuntament és propietari de terrenys amb un valor de 8.171.334,79 euros, d'un total d'actius per valor de 10.917.579,58 euros.
- Segons els **pressupostos consolidats i liquidats** del 2023, l'Ajuntament de Granollers va tenir un estalvi net de 8.079.288 euros i un deute viu de 24.963.210 euros.
- D'acord amb els objectius d'estabilitat i deute, **l'Ajuntament de Granollers pot endeutar-se a llarg termini.**
- Malgrat els esforços realitzats els darrers anys per l'Ajuntament de Granollers, és necessari que continuï incrementant la seva **intervenció per donar satisfacció a les necessitats de les persones més vulnerables** i augmentar els habitatges destinats a les polítiques socials. A tal fi, caldrà buscar sinergies amb la resta d'administracions perquè potenciïn les seves actuacions al municipi en matèria d'habitatge.
- A causa de l'increment dels casos de vulnerabilitat econòmica i social i de demanda dels serveis relacionats amb l'habitatge, caldria valorar si els recursos humans existents són els adequats per donar resposta a les necessitats

detectades. Granollers Promocions, en ser una empresa municipal, no té les mateixes limitacions legals a la incorporació del personal que es necessiti.

- **Granollers Promocions, SA** té un pressupost el 2025 d'1.746.520 euros. Per al 2025 està previst l'aprovació de la modificació del Pla de Millora Urbana 28C i el desenvolupament del sector.

3.1.8. Punts clau relatius a la governança i la participació

- 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.
- També 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.
- Així mateix, l'Ajuntament de Granollers ha inscrit sòls 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.
- L'Ajuntament de Granollers ha sol·licitat poder gestionar els habitatges de la Generalitat a Granollers.
- La **Diputació de Barcelona** posa a disposició de l'ajuntament el seu catàleg de serveis en l'àmbit de l'habitatge i l'urbanisme, entre d'altres.
- El **Servei intermediació de deutes sobre l'habitatge (SIDH)** es presta amb conveni amb la Diputació de Barcelona.
- L'Ajuntament gestiona una **Oficina de suport a les comunitats de veïns**.
 - Els objectius són:
 - Informar i assessorar a les comunitats de veïns.
 - Donar eines per enfortir les comunitats perquè puguin abordar els conflictes o dificultats que s'hi generin.
 - Fomentar la bona convivència i el civisme entre el veïnat.
 - Aquest servei ha rebut, el 2024, 100 peticions i atès 237 persones.
- Els serveis socials, d'habitatge i urbanisme mantenen **reunions periòdiques de coordinació**.

3.2. DAFO

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

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

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

3.2.1. Debilitats

- **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 masclista, persones grans amb necessitats especials, persones nouvingudes, etc.
- **Barris que requereixen més atenció davant les desigualtats.**
- **Existència d'alguns habitatges amb indicis de desocupació** (buits), ocupats sense títol habilitant (ocupats) i situacions d'infrahabitatge.
- **Envelliment del parc d'habitatge:** per la manca de rehabilitació.
- **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.

3.2.2. Fortaleses

- **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 7.600 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.

3.2.3. Amenaces

- **Regulació canviant de la normativa en matèria d'habitatge** que provoca 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.

3.2.4. Oportunitats

- 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 modulars, 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.

3.3. Síntesi de la situació de l'habitatge al municipi

La diagnosi de l'habitatge a Granollers evidencia una crisi estructural d'accés a l'habitatge, un problema compartit amb la majoria dels municipis de Catalunya i més enllà. Aquesta crisi es caracteritza per una demanda creixent d'habitatge enfront d'una oferta limitada, uns preus elevats que contrasten amb rendes baixes i estancades, i una notable dificultat per accedir i mantenir un habitatge. Aquestes barreres afecten especialment els col·lectius vulnerables, però també àmplies capes mitjanes de la població. A més, el parc d'habitatges requereix rehabilitació i es fa necessària l'adopció de nous models de gestió pública i mixta per abordar aquests reptes.

El Pla Local d'Habitatge (PLH) és una eina tècnica transversal que integra urbanisme, serveis socials, planificació econòmica i participació ciutadana per garantir el dret a l'habitatge. Tot i l'alta eficàcia organitzativa i l'increment de les prestacions de l'Ajuntament de Granollers derivats de l'execució del Pla Local d'Habitatge 2018-2023, les necessitats en matèria d'habitatge han continuat creixent. Aquest context demanda un redimensionament de l'estructura organitzativa i del pressupost municipal per abordar els reptes actuals.

El DAFO de síntesi és el següent:

Debilitats:

- Oferta d'habitatge estancada des del 2008, insuficient per a la demanda existent.
- Manca d'habitatge assequible (compra i lloguer).
- Necessitat de diversificar l'oferta per a col·lectius vulnerables (joves, famílies monoparentals, persones grans, etc.).
- Desigualtats en barris, habitatges buits, ocupacions il·legals i infrahabitatge.
- Envelliment del parc d'habitatge, amb manca de rehabilitació, accessibilitat i eficiència energètica.
- Pèrdua d'HPO al mercat lliure i limitacions pressupostàries municipals.
- Necessitat de coordinació amb la iniciativa privada i replantejament urbanístic.

Fortaleses:

- Habitatge com a prioritat estratègica (Agenda Urbana, Pla Estratègic 2030).
- Capacitat de desenvolupament urbanístic amb 7.600 habitatges potencials.
- Patrimoni públic de sòl, estalvi pressupostari i experiència en polítiques d'habitatge.

- Empresa municipal (Granollers Promocions, S.A.) i gestió coordinada entre serveis.
- Capacitat de negociació i captació de recursos externs.

Amenaces:

- Canvis normatius que generen inseguretat jurídica.
- Impactes del canvi climàtic i necessitat de rehabilitació energètica.
- Inflació i inestabilitat econòmica que poden afectar la capacitat adquisitiva i la inversió.
- Complexitat administrativa en ajuts i planejament urbanístic.

Oportunitats:

- Gestió d'habitatges desocupats i adaptació a noves tipologies de llars.
- Construcció flexible i ràpida (modular, industrialitzada, economia circular).
- Rehabilitació estructural, funcional i energètica per millorar qualitat de vida i generar ocupació.
- Reforç de la capacitat administrativa i col·laboració amb altres administracions (Generalitat, INCASÒL, AHC, DIBA).

4. PLA D'ACCIÓ

4.1. Introducció al Pla d'acció

L'objectiu del pla d'acció és concretar les actuacions que formen part del pla i que permeten desenvolupar els objectius plantejats pels anys de vigència del pla i també definir els mecanismes que facilitaran la seva execució.

Aquesta fase és la més estratègica i propositiva del PLH. El PLH és un document estratègic que orienta les polítiques a impulsar per donar resposta a les necessitats detectades amb relació a l'habitatge.

En primer lloc, formula les directrius de la política d'habitatge municipal a partir de les aspiracions i les prioritats que hauran de guiar l'acció municipal en matèria d'habitatge durant els anys de vigència del pla. Aquestes directrius es concretaran en els objectius i estratègies del pla.

En segon lloc, defineix les actuacions que permetran el desplegament del pla, de caràcter més tècnic i operatiu. S'hi definiran actuacions d'execució més senzilla, que poden trobar-se en curs i que el pla únicament preveu mantenir, o introduir-hi petits ajustos o millores, i d'altres radicalment noves que enfocaran una nova manera de treballar, o abordaran noves problemàtiques. Caldrà identificar i donar especial rellevància aquelles actuacions que es consideri tractores i/o prioritàries.

Finalment, inclou la formulació dels mecanismes de seguiment i avaluació del pla, que han de permetre identificar les persones i agents responsables d'implementar les propostes fetes, així com avaluar de manera contínua l'estat d'execució dels programes i actuacions, valorant la possible necessitat de reajustaments o modificacions respecte a l'inicialment previst.

El pla d'acció estarà integrat pels següents capítols:

- Objectius i estratègies del PLH de Granollers.
- Les actuacions del Pla d'Acció.
- Calendari.
- Pressupost i finançament.
- Necessitats d'habitatge.
- Assoliment dels objectius de solidaritat urbana i lloguer social.
- Gestió, seguiment i avaluació.

5. OBJECTIUS I ESTRATÈGIES DEL PLH DE GRANOLLERS

5.1. Introducció metodològica

El disseny del Pla Local d'Habitatge (PLH) de Granollers 2026-2031 segueix una metodologia estratègica rigorosa que parteix de la diagnosi de la situació actual per arribar a un pla d'actuacions concret i viable que dona resposta a quines són les aspiracions del municipi que guiaran la redacció del Pla d'acció. Aquest procés es desenvolupa en tres fases interconnectades:

1. **Anàlisi DAFO:** diagnosi de la situació actual identificant debilitats, amenaces, fortaleces i oportunitats (ja realitzat a la fase prèvia d'Anàlisi i diagnosi).
2. **Matriu CAME:** transformació de la diagnosi en estratègies d'acció (Corregir, Afrontar, Mantenir, Explotar)
3. **Objectius i Actuacions:** concreció operativa de les estratègies en 4 objectius amb les seves línies estratègiques i 44 actuacions específiques.

La coherència entre aquests tres nivells és fonamental per garantir que el PLH respongui efectivament als reptes identificats i aprofiti les potencialitats del municipi.

5.2. Del DAFO al CAME: la transformació estratègica

L'anàlisi CAME permet traduir els resultats del DAFO en línies estratègiques operatives, orientades a l'acció i a la presa de decisions. En coherència amb la diagnosi, el Pla adopta una estratègia combinada de correcció de debilitats, afrontament de les amenaces, manteniment i reforç de les fortaleces i explotació de les oportunitats identificades.

5.2.1. Corregir les debilitats

Les principals debilitats detectades (insuficiència d'oferta d'habitatge assequible, envelliment del parc, desigualtats territorials, limitacions pressupostàries i pressió sobre col·lectius vulnerables) **es corregeixen mitjançant una estratègia basada en quatre vectors:**

- Increment sostingut del parc d'habitatge assequible, tant de nova construcció com mitjançant la mobilització del parc existent.
- Reforç de les polítiques de rehabilitació, amb especial atenció a l'accessibilitat i l'eficiència energètica.
- Diversificació de tipologies residencials per donar resposta a les noves formes de convivència i a l'envelliment de la població.
- Enfortiment dels recursos tècnics i organitzatius municipals per millorar la capacitat d'execució del Pla.

5.2.2. Afrontar les amenaces

Les amenaces identificades (inseguretat jurídica derivada de canvis normatius, inflació, complexitat administrativa i impactes del canvi climàtic) **es gestionen mitjançant estratègies de mitigació i adaptació:**

- Captació activa de recursos supramunicipals i aprofitament dels instruments de finançament disponibles.
- Simplificació i reforç dels mecanismes de gestió administrativa, especialment en rehabilitació i ajuts.
- Integració de criteris ambientals i de resiliència climàtica en la millora del parc existent.

Aquestes estratègies reforcen el caràcter resilient del Pla i redueixen la seva dependència de factors externs no controlables a escala local.

5.2.3. Mantenir i potenciar les fortaleeses

El Pla parteix d'un conjunt de **fortaleeses rellevants**: prioritització política de l'habitatge, disponibilitat de sòl, experiència municipal, existència d'una empresa pública d'habitatge i capacitat de cooperació institucional. **Es proposa consolidar-les mitjançant:**

- El lideratge municipal en la promoció d'habitatge assequible.
- La utilització estratègica del planejament urbanístic per augmentar l'HPO.
- La coordinació transversal entre urbanisme, serveis socials i habitatge.
- El paper tractor de l'empresa municipal com a instrument executiu del Pla.

Aquest enfocament garanteix continuïtat, coherència i capacitat real d'implementació.

5.2.4. Explorar les oportunitats

Finalment, el Pla aprofita les **oportunitats identificades** (nous models residencials, construcció industrialitzada, rehabilitació com a motor social i econòmic, i col·laboració interadministrativa) **per impulsar actuacions innovadores i transformadores:**

- Desenvolupament d'allotjaments dotacionals i projectes específics per a persones grans i joves.
- Impuls de la rehabilitació integral com a eina social, ambiental i econòmica.
- Reforç del treball en xarxa amb la Generalitat, l'INCASÒL, la Diputació i altres actors.

Aquest bloc dota el Pla d'una dimensió prospectiva i d'innovació, alineada amb les polítiques d'habitatge contemporànies.

5.3. Justificació dels objectius, estratègies i actuacions del Pla

El Pla Local d'Habitatge presenta una **estructura jeràrquica clara i coherent**, en què:

- Els **objectius** defineixen els grans reptes estratègics a assolir.
- Les **línies estratègiques** concreten l'enfocament d'intervenció per assolir cada objectiu.
- Les **actuacions** operativitzen les estratègies mitjançant mesures concretes, executables i alineades amb les competències municipals.

Aquesta estructura garanteix la traçabilitat entre diagnosi, estratègia i acció, i facilita tant la implementació com el seguiment i l'avaluació del Pla.

5.3.1. Objectiu 1. Incrementar el parc d'habitatge assequible

Aquest objectiu respon directament a la principal problemàtica identificada a la diagnosi: la insuficiència estructural d'habitatge assequible en relació amb una demanda creixent i uns preus de mercat elevats. L'objectiu és clar, mesurable i estratègic, i actua sobre el nucli dur de la crisi d'accés a l'habitatge.

Línia estratègica 1. Impulsar la construcció de nous habitatges

Aquesta línia aborda l'increment de l'oferta des d'una perspectiva estructural i a mitjà i llarg termini. És coherent amb l'objectiu perquè incideix directament en la generació de nou parc assequible, combinant lideratge públic, col·laboració amb el sector privat i resposta a necessitats específiques. Les actuacions associades són les següents:

- **1.1.1 Projectes de promoció municipal que responguin a necessitats de col·lectius específics.**
Aquesta actuació reforça el paper de l'administració local com a agent actiu en la garantia del dret a l'habitatge. Permet incrementar el parc assequible alhora que s'adapta a les necessitats de col·lectius especialment afectats per les dificultats d'accés (joves, persones grans, llars vulnerables), incorporant criteris d'igualtat i inclusió.
- **1.1.2 Col·laboracions públicoprivades per a la promoció d'habitatges.**
Aquesta actuació complementa la promoció directa municipal i respon a les limitacions pressupostàries i de capacitat d'execució del sector públic. Amplia la capacitat de producció d'habitatge assequible mitjançant aliances, mantenint objectius públics sobre sòl, preus i destinació social.
- **1.1.3 Promoció d'allotjaments dotacionals per a persones grans a Pla de Baix.**
Aquesta actuació concreta territorialment i tipològicament l'estratègia, donant resposta a l'envelliment de la població i a la necessitat de nous models

residencials. Incrementa l'oferta assequible alhora que optimitza sòl públic, afavoreix l'autonomia personal i la prevenció de la dependència.

La línia estratègica i les actuacions associades presenten una elevada coherència amb l'objectiu, ja que combinen volum, diversificació tipològica i enfocament social, reforçant l'impacte estructural del Pla.

Línia estratègica 2. Mesures per a la mobilització del parc vacant i increment de l'oferta de lloguer

Aquesta estratègia complementa la construcció de nou habitatge amb actuacions orientades a **activar el parc residencial existent**, especialment els habitatges desocupats o infrautilitzats. Té un impacte potencial a curt i mitjà termini i és coherent amb l'objectiu d'incrementar el parc d'habitatge assequible perquè permet augmentar l'oferta sense necessitat de consumir nou sòl ni assumir els costos temporals i econòmics associats a la nova promoció. Les actuacions associades són les següents:

- **1.2.1 Incentius fiscals per als habitatges protegits i els que s'incorporin a la Borsa de lloguer municipal.**
Té com a finalitat incentivar la incorporació voluntària d'habitatges al mercat de lloguer assequible mitjançant mesures fiscals favorables. Facilita la mobilització d'habitatges privats cap a finalitats socials, reforçant el paper de la BLM com a instrument clau d'increment de l'oferta assequible.
- **1.2.2 Línia d'ajuts a persones propietàries d'habitatges que s'incorporin a la Borsa de lloguer municipal.**
Aquesta actuació complementa els incentius fiscals amb suport econòmic directe, contribuint a reduir les barreres d'entrada per a la propietat, especialment en casos d'habitatges que requereixen petites millores o adequacions. Permet incrementar el nombre d'habitatges disponibles per a lloguer assequible de manera ràpida i eficient.
- **1.2.3 Revisió de les ordenances fiscals per a penalitzar els habitatges buits.**
Introdueix un instrument de caràcter regulador orientat a desincentivar la desocupació injustificada d'habitatges. A més, reforça la funció social de l'habitatge i contribueix a activar el parc vacant, complementant les mesures d'incentiu amb mecanismes dissuasius.
- **1.2.4 Exercici del tanteig i retracte.**
Permet a l'administració municipal adquirir habitatges en determinades transmissions, especialment en operacions vinculades a grans tenidors. D'aquesta manera, possibilita incrementar el parc públic i assequible de forma selectiva, aprofitant oportunitats de mercat i garantint la destinació social dels habitatges adquirits.
- **1.2.5 Compra d'habitatges al mercat lliure.**
Aquesta actuació dota el municipi d'un instrument flexible per ampliar el parc d'habitatge assequible quan es detectin oportunitats adequades al mercat.

Possibilita incrementar l'oferta de manera àgil, complementant tant la nova construcció com la mobilització del parc vacant.

Aquesta línia complementa la construcció de nou habitatge amb actuacions de curt i mitjà termini sobre el parc existent. És coherent amb l'objectiu perquè permet incrementar l'oferta assequible sense consumir nou sòl i amb costos inferiors.

Les actuacions vinculades configuren un paquet equilibrat de mesures incentivadores i reguladores. Aquest conjunt reforça la capacitat municipal de mobilitzar habitatge cap a finalitats socials, alineant interès públic i ús efectiu del parc residencial.

Línia estratègica 3. Impuls a l'ampliació d'habitatge assequible a través del planejament urbanístic

Té com a finalitat garantir l'increment sostingut del parc d'habitatge assequible a mitjà i llarg termini mitjançant l'ús estratègic dels instruments de planejament urbanístic. És coherent amb l'objectiu d'incrementar el parc d'habitatge assequible perquè permet integrar de manera estructural l'habitatge protegit i assequible en el model de creixement urbà, assegurant reserves de sòl, densitats adequades i una distribució territorial equilibrada. Les actuacions associades són les següents:

- **1.3.1 Estudiar possibles modificacions puntuals del POUM per a la densificació de l'ús residencial i increment d'HPO.**

Permet revisar i optimitzar el planejament vigent amb l'objectiu d'augmentar el potencial residencial i reforçar la presència d'habitatge protegit en àmbits consolidats o estratègics. A més, facilita la generació de nou habitatge assequible sense necessitat d'expandir el sòl urbà, contribuint a un model de ciutat més compacta, sostenible i socialment equilibrada.

- **1.3.2 Impuls al desenvolupament dels sectors de planejament derivat.**

Aquesta actuació té com a objectiu desbloquejar i activar sectors amb capacitat per generar nou habitatge, especialment habitatge assequible i protegit. Permet alinear el desenvolupament urbanístic amb les necessitats reals d'habitatge, assegurant que el creixement urbà contribueixi de manera efectiva a l'increment del parc assequible i a la moderació dels preus del mercat.

5.3.2. Objectiu 2. L'habitatge com a eina d'inclusió i igualtat

L'objectiu situa l'habitatge com un instrument clau per garantir la cohesió social, la igualtat d'oportunitats i la prevenció de l'exclusió residencial. Dona resposta a les situacions de vulnerabilitat detectades a la diagnosi, així com a les dificultats d'accés i manteniment de l'habitatge que afecten determinats col·lectius de manera desigual. A més, és coherent amb l'enfocament social del Pla, ja que integra les polítiques d'habitatge amb els serveis socials i altres àmbits de benestar.

Línia estratègica 1. Mesures de suport a l'accés a l'habitatge

Aquesta estratègia té com a finalitat facilitar l'accés efectiu a l'habitatge a col·lectius amb dificultats estructurals, complementant les polítiques d'increment de l'oferta amb instruments d'acompanyament, suport i adaptació a les necessitats específiques. També és coherent amb l'objectiu perquè incideix directament en la reducció de les desigualtats d'accés al sistema residencial. Les actuacions associades són les següents:

- **2.1.1 Borsa de lloguer i gestió municipal d'habitatges de lloguer assequible.**
Aquesta actuació constitueix un instrument central per garantir l'assignació socialment justa del parc d'habitatge assequible. Permet prioritzar l'accés de llars amb dificultats econòmiques, assegurant criteris d'equitat, transparència i eficiència en la gestió del parc municipal.
- **2.1.2 Promoció de l'emancipació juvenil.**
Respon a les dificultats específiques de la població jove per accedir a l'habitatge, tot contribuint a facilitar la seva autonomia, afavorint la igualtat d'oportunitats i la retenció de població jove al municipi.
- **2.1.3 Acompanyament a l'envelliment autònom en matèria d'habitatge.**
Té com a objectiu facilitar que les persones grans puguin romandre al seu habitatge en condicions adequades de seguretat, accessibilitat i confort. També promou l'autonomia personal, la prevenció de situacions de dependència i l'envelliment digne a l'entorn habitual.
- **2.1.4 Seguiment de projectes innovadors en matèria d'habitatge.**
Aquesta actuació introdueix una dimensió d'innovació social, explorant noves fórmules residencials adaptades a les transformacions demogràfiques i socials. Incrementa la capacitat d'oferir alternatives flexibles a col·lectius amb necessitats residencials emergents.
- **2.1.5 Servei de mediació, atenció i suport a les Comunitats de Veïns.**
El suport a comunitats de veïns reforça la convivència i la sostenibilitat social dels edificis i barris, prevenint conflictes i afavorint la corresponsabilitat. D'aquesta manera, es contribueix indirectament a la inclusió social i al manteniment del parc residencial en condicions adequades.

Línia estratègica 2. Gestió del parc públic per a l'emergència habitacional

Aquesta línia aborda les situacions de pèrdua imminent o efectiva de l'habitatge, garantint una resposta ràpida, coordinada i estructurada. La finalitat és assegurar la protecció de les llars en situació de màxima vulnerabilitat residencial. Les actuacions associades són les següents:

- **2.2.1 Mesa d'emergències municipal**
Aquesta actuació constitueix l'espai de coordinació i presa de decisions en matèria d'emergència habitacional. Permet una valoració integral de les situacions i una assignació eficient dels recursos disponibles.

- **2.2.2 Reallotjament d'emergència temporal.**

Permet que les decisions de la Mesa d'emergència es facin efectives, amb la limitació dels recursos existents, tot proveint habitatges per a situacions d'urgència.

Línia estratègica 3. Atenció a col·lectius en situació de vulnerabilitat residencial

Aquesta línia estratègica se centra en la prevenció de la pèrdua de l'habitatge i en l'acompanyament integral de les llars vulnerables i aborda les causes estructurals de la vulnerabilitat residencial des d'una perspectiva preventiva i transversal. Les actuacions associades són les següents:

- **2.3.1 Assessorament jurídic via Oficina d'Habitatge.**

Reforçar el suport legal especialitzat per prevenir desnonaments i conflictes contractuals. D'aquesta manera es reforça la capacitat de les llars per mantenir l'habitatge i exercir els seus drets.

- **2.3.2 Gestió de la vulnerabilitat residencial.**

Aquesta actuació permet una intervenció coordinada entre els serveis d'habitatge i serveis socials, adaptant les respostes a cada situació concreta, des d'un enfocament integral i personalitzat de l'atenció.

- **2.3.3 Prestació del Servei d'Intermediació en Deutes de l'Habitatge (SIDH).**

Contribueix a prevenir la pèrdua de l'habitatge mitjançant la mediació amb entitats financeres i propietat, actuant sobre una de les principals causes de vulnerabilitat residencial.

- **2.3.4 Assessorament i suport en matèria de pobresa energètica.**

Aborda les dificultats de pagament dels subministraments bàsics i reforça la sostenibilitat econòmica de les llars. L'objectiu és millorar les condicions d'habitabilitat i prevenir situacions d'exclusió energètica.

Línia estratègica 4. Impuls i manteniment de polítiques de suport i ajuts per prevenir la pèrdua de l'habitatge

Garanteix la continuïtat i l'efectivitat de les polítiques de suport econòmic vinculades a l'habitatge. És coherent amb l'objectiu perquè contribueix a la sostenibilitat residencial de les llars vulnerables. Les actuacions associades són les següents:

- **2.4.1 Subvencions municipals per al lloguer, accés i manteniment de l'habitatge.**

Les subvencions faciliten l'accés i la permanència a l'habitatge mitjançant suport econòmic directe.

- **2.4.2 Gestió i implementació de les subvencions d'altres administracions per al pagament del lloguer.**

Mitjançant la gestió municipal de les subvencions de la Generalitat, s'optimitzen

recursos externs i es garanteix una gestió conjunta dels ajuts al lloguer de la població local.

- **2.4.3 Prestacions econòmiques d'urgència especial PEUE.**
Dona resposta a situacions puntuals de greu dificultat econòmica, prevenint la pèrdua de l'habitatge.
- **2.4.4 Prestacions socials municipals per al real·lotjament d'emergència.**
Aquestes prestacions de l'Ajuntament de Granollers complementen els recursos residencials disponibles en situacions d'urgència.
- **2.4.5 Gestió i seguiment social dels equipaments i pisos d'emergència.**
Mitjançant aquesta actuació s'assegura l'acompanyament social i la correcta utilització dels recursos d'emergència.

5.3.3. Objectiu 3. Millorar la qualitat del parc d'habitatges

Aquest objectiu respon a l'envelliment progressiu del parc residencial i a la necessitat de garantir unes condicions adequades d'habitabilitat, accessibilitat i eficiència energètica als habitatges del municipi. Per altra banda, la seva formulació és coherent amb els reptes socials i ambientals identificats a la diagnosi, ja que vincula la millora física dels habitatges amb la qualitat de vida de les persones, la inclusió social i la transició energètica.

Línia estratègica 1. Mesures de foment a la rehabilitació

La seva finalitat és incentivar la rehabilitació del parc d'habitatges existent, tant des d'una perspectiva estructural com funcional i energètica, i és coherent amb l'objectiu perquè permet millorar les condicions d'habitabilitat, reduir desigualtats territorials i avançar cap a un parc residencial més eficient i accessible. Les actuacions associades són les següents:

- **3.1.1 Subvencions municipals per a la rehabilitació energètica, manteniment i millora de l'accessibilitat.**
Permet incidir directament en la qualitat del parc, prioritzant actuacions que redueixin el consum energètic i millorin l'accessibilitat universal. És coherent amb l'objectiu perquè combina beneficis socials, ambientals i econòmics.
- **3.1.2 Programa d'adaptació funcional d'habitatges (Arranjaments).**
Dona resposta a les necessitats específiques de la població gran, facilitant l'adaptació dels habitatges a situacions de pèrdua de mobilitat, fet que redueix la dependència i promou l'envelliment autònom.
- **3.1.3 Mesures i incentius fiscals per a la rehabilitació.**
Aquesta actuació complementa les subvencions directes amb instruments fiscals que fomenten la inversió privada en rehabilitació. En proporcionar bonificacions fiscals es redueixen les barreres econòmiques, de manera que s'incentiven les actuacions de millora del parc existent.

- **3.1.4 Programa de regeneració urbana i social Pla de Barris.**

Es pretén intervenir de forma integral en àmbits urbans amb més dèficits, combinant millores físiques amb accions socials. D'aquesta manera, s'aborden les desigualtats territorials de manera estructural.

Línia estratègica 2. Suport tècnic i acompanyament a la rehabilitació

Garanteix que les actuacions de rehabilitació siguin accessibles, viables i eficients, especialment per a comunitats i llars amb menys capacitat tècnica o econòmica. Mitjançant el suport i l'acompanyament es redueixen les barreres administratives i tècniques que sovint dificulten la rehabilitació. Les actuacions associades són les següents:

- **3.2.1 Oficina de Rehabilitació Energètica.**

L'Oficina de Rehabilitació Energètica constitueix un instrument clau d'acompanyament a la ciutadania, facilitant informació, assessorament i suport en la tramitació d'ajuts, fet que permet augmentar l'efectivitat de les polítiques de rehabilitació.

- **3.2.2 Gestió i tramitació de cèdules d'habitabilitat i certificats energètics.**

Aquesta actuació garanteix el compliment dels estàndards mínims d'habitabilitat i fomenta la millora del comportament energètic dels habitatges, tot assegurant la qualitat i la seguretat del parc residencial.

- **3.2.3 Impuls i acompanyament a la creació de comunitats energètiques.**

La promoció de models col·lectius de generació i gestió d'energia contribueixen a la reducció de la despesa energètica i a la sostenibilitat ambiental. Mitjançant les comunitats energètiques s'enllaça la rehabilitació, eficiència energètica i cohesió comunitària.

- **3.2.4 Sensibilització a la rehabilitació i al foment de les inspeccions tècniques dels edificis.**

Aquesta actuació reforça la cultura del manteniment preventiu i la seguretat dels edificis. Les ITE anticipen problemes estructurals i fomenten intervencions planificades i eficients.

5.3.4. Objectiu 4. Enfortir la gestió pública de l'habitatge

Es tracta d'un objectiu de caràcter transversal i instrumental, ja que la consecució **de la resta d'objectius del Pla depèn directament de la capacitat del municipi per planificar, gestionar i coordinar de manera eficient les polítiques d'habitatge**. Per tant, respon a la necessitat de disposar d'una estructura municipal sòlida, dotada de recursos tècnics i econòmics suficients, així com d'eines de coneixement i governança que permetin una presa de decisions informada i una execució efectiva del Pla.

Línia estratègica 1. Consolidació dels recursos i estructuració dels serveis d'habitatge

Aquesta estratègia té com a finalitat reforçar la capacitat operativa de l'administració local en matèria d'habitatge, assegurant una organització adequada dels serveis i una millor visibilització dels recursos disponibles. A més, incideix directament en l'eficiència, la qualitat i la continuïtat de les polítiques públiques d'habitatge. Les actuacions associades són les següents:

- **4.1.1 Dimensionar adequadament els serveis municipals d'Habitatge i Granollers Promocions, S.A.**
Aquesta actuació permet ajustar els recursos humans i tècnics a l'abast i complexitat de les polítiques d'habitatge desplegades. Respon a la necessitat de garantir capacitat real d'execució, seguiment i avaluació del Pla.
- **4.1.2 Difusió dels serveis de l'Oficina Local d'Habitatge.**
Mitjançant aquesta actuació es millora l'accessibilitat de la ciutadania als serveis municipals d'habitatge, reforçant el seu coneixement i ús, tot contribuint a una gestió més propera, transparent i eficient.
- **4.1.3 Pla municipal de comunicació d'habitatge.**
El Pla de comunicació permetrà ordenar i sistematitzar la comunicació de les polítiques d'habitatge, assegurant la seva coherència, claredat i transversalitat. També contribueix a reforçar la transparència i la rendició de comptes.
- **4.1.4 Gestió del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge (PMSH).**
Aquesta mesura garanteix una gestió estratègica i eficient dels actius públics destinats a polítiques d'habitatge perquè assegura la disponibilitat de sòl i habitatge per a actuacions presents i futures.

Línia estratègica 2. Gestió de dades en matèria d'habitatge i Observatori de l'Habitatge

La gestió de dades té com a objectiu reforçar la presa de decisions basada en evidències, dotant el municipi d'eines d'anàlisi i seguiment continuat de la realitat residencial. D'aquesta manera, millora la capacitat de planificació, priorització i avaluació de les polítiques d'habitatge. Les actuacions associades són les següents:

- **4.2.1 Creació i seguiment del cens d'habitatges destinats a polítiques socials.**
Aquesta actuació permet disposar d'una visió actualitzada i ordenada del parc destinat a finalitats socials. El cens, a més, permet millorar la gestió i l'assignació dels recursos disponibles.
- **4.2.2 Creació i manteniment del cens d'habitatges amb indicis de desocupació.**
La identificació del parc d'habitatge potencialment mobilitzable cap a lloguer assequible és fonamental per realitzar polítiques per incrementar l'oferta existent.

- **4.2.3 Observatori de l'Habitatge.**

L'Observatori constitueix una eina estratègica de seguiment i anàlisi de l'evolució del mercat i de les polítiques d'habitatge. Permet generar coneixement útil per a la presa de decisions i l'avaluació del Pla.

Línia estratègica 3. Coordinació entre serveis municipals, col·laboració amb els agents del territori i altres administracions

Aquesta línia té com a finalitat reforçar la governança del Pla mitjançant la coordinació entre serveis municipals, la col·laboració amb el tercer sector i el treball conjunt amb altres administracions. Permet optimitzar recursos, evitar duplicitats i incrementar l'impacte de les polítiques d'habitatge. Les actuacions associades són les següents:

- **4.3.1 Reactivació de la Taula municipal d'habitatge.**

El fet de reactivar un espai estable de coordinació i participació dels diferents agents implicats en les polítiques d'habitatge permet millorar la governança i la corresponsabilitat.

- **4.3.2 Espais de col·laboració i treball supramunicipal en matèria d'habitatge.**

Aquesta actuació permet al municipi alinear-se amb polítiques i recursos supramunicipals, superant les limitacions de l'àmbit local, de manera que s'amplia la capacitat d'incidència del Pla.

- **4.3.3 Coordinació amb el tercer sector per a l'elaboració de projectes.**

La coordinació amb el tercer sector reforça el paper de les entitats socials en la implementació de polítiques d'habitatge, aportant coneixement i proximitat al territori. Així s'amplia la capacitat de generar respostes més integrals i adaptades.

5.3.5. Conclusió global sobre la coherència del Pla Local d'Habitatge

En la redacció del Pla Local d'Habitatge s'ha procurat que respongui a una elevada coherència interna i estratègica, tant en la seva estructura com en el contingut, per tal que esdevingui un instrument sòlid, operatiu i alineat amb els reptes actuals en matèria d'habitatge, així com la voluntat municipal. La definició clara d'objectius, el desplegament ordenat de línies estratègiques i la concreció d'actuacions permeten establir una relació directa i traçable entre la diagnosi, la planificació i l'acció.

Des d'una perspectiva de **coherència vertical**, cada objectiu respon a una problemàtica específica identificada a la diagnosi, i es desenvolupa mitjançant línies estratègiques que concreten l'enfocament d'intervenció. Al seu torn, les actuacions associades operativitzen aquestes estratègies a través de mesures concretes, realistes i alineades amb les competències municipals, garantint la capacitat efectiva d'implementació del Pla. Per indicar la seva rellevància, es ressalten les **actuacions** que es consideren **tractores**, capaces d'impulsar les mesures més eficaces (vegeu 6.3 Anàlisi de les tipologies d'actuació i la seva prioritització).

Pel que fa a la **coherència horitzontal**, el Pla articula de manera integrada les polítiques d'increment de l'oferta d'habitatge, inclusió social, rehabilitació del parc existent i enfortiment de la gestió pública. Aquest enfocament transversal permet que les diferents línies d'actuació es reforcin mútuament, evitant encavalcaments i assegurant una resposta global i coordinada als reptes residencials del municipi.

A més, el Pla reforça la **coherència temporal**, combinant actuacions amb impacte a curt termini, com ara la mobilització del parc vacant o la gestió de l'emergència habitacional, amb estratègies estructurals a mitjà i llarg termini, com la nova promoció, el planejament urbanístic i la regeneració urbana. Aquesta combinació garanteix tant la resposta immediata a les necessitats existents com la sostenibilitat futura de les polítiques d'habitatge.

Per altra banda, el Pla presenta una clara **coherència competencial i institucional**, ja que les actuacions proposades s'ajusten al rol i a les capacitats del municipi, alhora que fomenten la col·laboració amb altres administracions i agents del territori. L'enfortiment de la gestió pública de l'habitatge actua com a palanca transversal que assegura la viabilitat, l'eficiència i la continuïtat del Pla.

En conjunt, el Pla Local d'Habitatge de Granollers es configura com un instrument estratègic, integral i executable, capaç de garantir una intervenció coherent, progressiva i adaptativa en matèria d'habitatge, amb l'objectiu últim d'avançar de manera efectiva cap a la garantia del dret a l'habitatge per al conjunt de la ciutadania.

6. LES ACTUACIONS

6.1. Introducció

Una actuació ha de descriure una intervenció individualitzada, amb una durada concreta i constituïda per una seqüència definida de tasques. El pla haurà de categoritzar les actuacions segons:

- La importància: es definiran actuacions tractores i/o prioritàries i es destacaran de les altres pel seu significat estratègic o el seu impacte transformador en el marc del PLH.
- La vinculació a altres estratègies municipals: es definirà si ja formaven part d'altres plans o estratègies municipals.
- Es definirà si són actuacions noves, de reforç o de manteniment.
- La relació amb el procés de participació: es definirà si provenen del procés de participació.

La descripció de cada actuació es fa a través d'una fitxa. Aquesta fitxa, per ella mateixa, ha de ser una eina de treball que faciliti, tant la concreció en accions dels objectius del pla, com el mateix compliment d'aquest.

Les fitxes tenen el contingut següent:

- Codi i nom de l'actuació: les actuacions es codifiquen d'acord amb el número d'objectiu, estratègia i actuació (per exemple, l'actuació 1.1.1 és la primera actuació del primer objectiu i la primera estratègia).
- Tipus d'actuació: es classifiquen les actuacions en diferents grups:
 - Continuitat o reforç: actuacions que en la seva essència ja estan en desenvolupament.
 - Modificació: actuacions que ja estan en desenvolupament, però que experimentaran canvis significatius.
 - Nova actuació: actuacions no desenvolupades fins aleshores. Poden ser actuacions que estiguessin en una fase d'estudi previ i que el pla incorpora per fer-les efectives.
- Prioritària i/o tractora: complementàriament a la seva definició amb relació a la política en curs (continuitat – reforç – nova), s'incorporarà una referència específica a les actuacions prioritàries i/o tractores.
- Finalitat: especifica què es vol aconseguir de manera concreta i directa amb l'actuació.
- Contingut: s'explica en què consisteix l'actuació i en quin context es desenvoluparà.
- Prioritat: s'inclou el nivell de prioritat de cada actuació (alta – mitjana – baixa).



- **Persones beneficiàries:** identifica si l'actuació s'adreça a tota la població o a uns col·lectius o grups específics, com poden ser les persones grans, les persones en risc de pèrdua de l'habitatge, les persones que resideixen en habitatges sense ascensor, etc.
- **Responsables de la gestió:** identifica en qui recaurà la responsabilitat principal d'impulsar l'actuació i, eventualment, qui hi donarà suport.
- **Estimació econòmica i finançament:** inclou tant el cost previst per a cada actuació com qui serà el responsable del seu finançament i a través de quin mecanisme.

6.2. Fitxes de les actuacions

ACTUACIÓ	OBJECTIU	ESTRATÈGIA	TIPUS D'ACTUACIÓ			PRIORITAT
1.1.1 Projectes de promoció municipal que responguin a necessitats de col·lectius específics	1 Incrementar el parc d'habitatge assequible	1.1 Impulsar la construcció de nous habitatges	Reforç	Tractora	Vinculat al procés de participació	Alta.
1.1.2 Col·laboracions públicoprivades per a la promoció d'habitatges	1 Incrementar el parc d'habitatge assequible	1.1 Impulsar la construcció de nous habitatges	Reforç	Tractora	Vinculat al procés de participació	Alta.
1.1.3 Promoció allotjaments dotacionals per a persones grans a Pla de Baix	1 Incrementar el parc d'habitatge assequible	1.1 Impulsar la construcció de nous habitatges	Continuïtat		Vinculat al procés de participació	Alta
1.2.1 Incentius fiscals per als habitatges protegits i els que s'incorporin a la Borsa de lloguer municipal	1 Incrementar el parc d'habitatge assequible	1.2 Mesures per a la mobilització del parc vacant i increment de l'oferta de lloguer	Continuïtat		Vinculat al procés de participació	Mitjana.
1.2.2 Línia d'ajuts a persones propietàries d'habitatges que s'incorporin a la Borsa de lloguer municipal	1 Incrementar el parc d'habitatge assequible	1.2 Mesures per a la mobilització del parc vacant i increment de l'oferta de lloguer	Reforç		Vinculat al procés de participació	Alta.
1.2.3 Revisió de les Ordenances fiscals per a penalitzar els habitatges buits	1 Incrementar el parc d'habitatge assequible	1.2 Mesures per a la mobilització del parc vacant i increment de l'oferta de lloguer	Modificació		0	Mitjana.
1.2.4 Exercici del tanteig i retracte	1 Incrementar el parc d'habitatge assequible	1.2 Mesures per a la mobilització del parc vacant i increment de l'oferta de lloguer	Reforç		0	Alta.
1.2.5 Compra d'habitatges al mercat lliure	1 Incrementar el parc d'habitatge assequible	1.2 Mesures per a la mobilització del parc vacant i increment de l'oferta de lloguer	Reforç		0	Mitjana.
1.3.1 Estudiar possibles modificacions puntuals del POUM per a la densificació de l'ús residencial i increment d'HPO	1 Incrementar el parc d'habitatge assequible	1.3 Impuls a l'ampliació d'habitatge assequible a través del planejament urbanístic	Reforç	Tractora	Vinculat al procés de participació	Alta.
1.3.2 Impuls al desenvolupament dels sectors de planejament derivat	1 Incrementar el parc d'habitatge assequible	1.3 Impuls a l'ampliació d'habitatge assequible a través del planejament urbanístic	Reforç	Tractora	Vinculat al procés de participació	Alta.
2.1.1 Borsa de lloguer i gestió municipal d'habitatges de lloguer assequible	2 L'habitatge com a eina d'inclusió i igualtat	2.1 Mesures de suport a l'accés a l'habitatge	Reforç		Vinculat al procés de participació	Alta.
2.1.2 Promoció de l'emancipació juvenil	2 L'habitatge com a eina d'inclusió i igualtat	2.1 Mesures de suport a l'accés a l'habitatge	Reforç		Vinculat al procés de participació	Alta.
2.1.3 Acompanyament a l'envelliment autònom en matèria d'habitatge	2 L'habitatge com a eina d'inclusió i igualtat	2.1 Mesures de suport a l'accés a l'habitatge	Reforç		Vinculat al procés de participació	Alta
2.1.4 Seguiment de projectes innovadors en matèria d'habitatge	2 L'habitatge com a eina d'inclusió i igualtat	2.1 Mesures de suport a l'accés a l'habitatge	Reforç		Vinculat al procés de participació	Mitjana.
2.1.5 Servei de mediació, atenció i suport a les Comunitats de Veïns	2 L'habitatge com a eina d'inclusió i igualtat	2.1 Mesures de suport a l'accés a l'habitatge	Reforç		0	Mitjana
2.2.1 Mesa d'emergències municipal	2 L'habitatge com a eina d'inclusió i igualtat	2.2 Gestió del parc públic per a l'emergència habitacional	Continuïtat		Vinculat al procés de participació	Alta.
2.2.2 Reallotjament d'emergència temporal	2 L'habitatge com a eina d'inclusió i igualtat	2.2 Gestió del parc públic per a l'emergència habitacional	Reforç		Vinculat al procés de participació	Alta
2.3.1 Assessorament jurídic via Oficina d'Habitatge	2 L'habitatge com a eina d'inclusió i igualtat	2.3 Atenció a col·lectius en situació de vulnerabilitat residencial	Reforç		0	Mitjana
2.3.2 Gestió de la vulnerabilitat residencial	2 L'habitatge com a eina d'inclusió i igualtat	2.3 Atenció a col·lectius en situació de vulnerabilitat residencial	Reforç		Vinculat al procés de participació	Alta.
2.3.3 Prestació del Servei d'Intermediació en Deutes de l'Habitatge (SIDH)	2 L'habitatge com a eina d'inclusió i igualtat	2.3 Atenció a col·lectius en situació de vulnerabilitat residencial	Continuïtat		Vinculat al procés de participació	Alta.
2.3.4 Assessorament i suport en matèria de pobresa energètica	2 L'habitatge com a eina d'inclusió i igualtat	2.3 Atenció a col·lectius en situació de vulnerabilitat residencial	Continuïtat		0	Alta.
2.4.1 Subvencions municipals per al lloguer, accés i manteniment de l'habitatge	2 L'habitatge com a eina d'inclusió i igualtat	2.4 Impuls i manteniment de polítiques de suport i ajuts per prevenir la pèrdua de l'habitatge	Continuïtat		0	Mitjana
2.4.2 Gestió i implementació de les subvencions d'altres administracions per al pagament del lloguer	2 L'habitatge com a eina d'inclusió i igualtat	2.4 Impuls i manteniment de polítiques de suport i ajuts per prevenir la pèrdua de l'habitatge	Continuïtat i Reforç		0	Mitjana
2.4.3 Prestacions econòmiques d'urgència especial PEUE	2 L'habitatge com a eina d'inclusió i igualtat	2.4 Impuls i manteniment de polítiques de suport i ajuts per prevenir la pèrdua de l'habitatge	Continuïtat		Vinculat al procés de participació	Alta
2.4.4 Prestacions socials municipals per al reallotjament d'emergència	2 L'habitatge com a eina d'inclusió i igualtat	2.4 Impuls i manteniment de polítiques de suport i ajuts per prevenir la pèrdua de l'habitatge	Continuïtat		0	Alta
2.4.5 Gestió i seguiment social dels equipaments i pisos d'emergència	2 L'habitatge com a eina d'inclusió i igualtat	2.4 Impuls i manteniment de polítiques de suport i ajuts per prevenir la pèrdua de l'habitatge	Reforç		Vinculat al procés de participació	Alta
3.1.1 Subvencions municipals per a la rehabilitació energètica, manteniment i millora de l'accessibilitat	3 Millorar la qualitat del parc d'habitatges	3.1 Mesures de foment a la rehabilitació	Reforç		0	Mitjana
3.1.2 Programa d'adaptació funcional d'habitatges (Arranjaments)	3 Millorar la qualitat del parc d'habitatges	3.1 Mesures de foment a la rehabilitació	Continuïtat		0	Alta
3.1.3 Mesures i incentius fiscals per a la rehabilitació	3 Millorar la qualitat del parc d'habitatges	3.1 Mesures de foment a la rehabilitació	Continuïtat		0	Mitjana.
3.1.4 Programa de regeneració urbana i social Pla de Barris	3 Millorar la qualitat del parc d'habitatges	3.1 Mesures de foment a la rehabilitació	Reforç	Tractora	0	Alta.
3.2.1 Oficina de Rehabilitació Energètica	3 Millorar la qualitat del parc d'habitatges	3.2 Suport tècnic i acompanyament a la rehabilitació	Continuïtat	Tractora	0	Alta.
3.2.2 Gestió i tramitació de cèdules d'habitabilitat i certificats energètics	3 Millorar la qualitat del parc d'habitatges	3.2 Suport tècnic i acompanyament a la rehabilitació	Continuïtat		0	Mitjana.
3.2.3 Impuls i acompanyament a la creació de comunitats energètiques	3 Millorar la qualitat del parc d'habitatges	3.2 Suport tècnic i acompanyament a la rehabilitació	Nova		0	Mitjana.
3.2.4 Sensibilització a la rehabilitació i al foment de les inspeccions tècniques dels edificis	3 Millorar la qualitat del parc d'habitatges	3.2 Suport tècnic i acompanyament a la rehabilitació	Reforç		Vinculat al procés de participació	Mitjana.
4.1.1 Dimensionar adequadament els serveis municipals d'Habitatge i Granollers Promocions, S.A.	4 Enfortir la gestió pública de l'habitatge	4.1 Consolidació dels recursos i estructuració dels serveis d'habitatge	Reforç	Tractora	0	Alta
4.1.2 Difusió dels serveis de l'Oficina Local d'Habitatge	4 Enfortir la gestió pública de l'habitatge	4.1 Consolidació dels recursos i estructuració dels serveis d'habitatge	Reforç		Vinculat al procés de participació	Alta.
4.1.3 Pla municipal de comunicació d'habitatge	4 Enfortir la gestió pública de l'habitatge	4.1 Consolidació dels recursos i estructuració dels serveis d'habitatge	Nova		Vinculat al procés de participació	Mitjana.
4.1.4 Gestió del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge	4 Enfortir la gestió pública de l'habitatge	4.1 Consolidació dels recursos i estructuració dels serveis d'habitatge	Continuïtat		0	Mitja.
4.2.1 Creació i seguiment del cens d'habitatges destinats a polítiques socials	4 Enfortir la gestió pública de l'habitatge	4.2 Gestió de dades en matèria d'habitatge i Observatori de l'Habitatge	Nova		Vinculat al procés de participació	Mitjana.
4.2.2 Creació i manteniment del cens d'habitatges amb indicis de desocupació	4 Enfortir la gestió pública de l'habitatge	4.2 Gestió de dades en matèria d'habitatge i Observatori de l'Habitatge	Nova		Vinculat al procés de participació	Alta.
4.2.3 Observatori de l'habitatge	4 Enfortir la gestió pública de l'habitatge	4.2 Gestió de dades en matèria d'habitatge i Observatori de l'Habitatge	Nova	Tractora	Vinculat al procés de participació	Mitjana.
4.3.1 Reactivació de la Taula municipal habitatge	4 Enfortir la gestió pública de l'habitatge	4.3 Coordinació entre serveis municipals, col·laboració amb els agents del territori i altres administracions	Nova	Tractora	Vinculat al procés de participació	Alta.
4.3.2 Espais de col·laboració i treball supramunicipal en matèria d'habitatge	4 Enfortir la gestió pública de l'habitatge	4.3 Coordinació entre serveis municipals, col·laboració amb els agents del territori i altres administracions	Reforç		0	Mitjana.
4.3.3 Coordinació amb el tercer sector per a l'elaboració de projectes	4 Enfortir la gestió pública de l'habitatge	4.3 Coordinació entre serveis municipals, col·laboració amb els agents del territori i altres administracions	Reforç		Vinculat al procés de participació	Alta.

1 Incrementar el parc d'habitatge assequible

1.1 Impulsar la construcció de nous habitatges

ACTUACIÓ:

1.1.1 Projectes de promoció municipal que responguin a necessitats de col·lectius específics

Tipus d'actuació:

Reforç	Tractora	Vinculat al procés de participació
--------	----------	------------------------------------

Contingut:

L'Ajuntament ha inscrit els solars urbans de la seva titularitat en la Reserva Pública de Solars de la Generalitat de Catalunya, requisit indispensable per accedir a les diferents línies d'ajuts al finançament per a la promoció d'habitatges amb protecció oficial. En alguns dels solars es determina que sigui la Generalitat qui gestioni l'adjudicació del promotor, i en d'altres, serà l'Ajuntament qui seleccioni el promotor, o directament promogui la construcció dels habitatges.

Això serà en el solar disponible en el carrer Ramon Berenguer III per a la construcció de 12 habitatges HPO; o els 136 habitatges de l'illa situada entre els carrers Lledoner, Ripollès i Joan Corominas del Barri del Lledoner.

També de promoció directa, l'Ajuntament ha finalitzat el 2026 la construcció de 17 habitatges de lloguer assequible al passeig de la Muntanya 187, comptant amb ajudes dels Fons europeus NextG, i ja estan en fase d'adjudicació.

En les bases que regulen l'adjudicació d'habitatges de cadascuna de les promocions es determinarà a quins col·lectius específics i en quins percentatges es dirigiran els habitatges, ja siguin joves, persones amb alguna discapacitat, estudiants, persones grans, etc.

Finalitat:

Ampliar l'oferta d'habitatge protegit.

Prioritat:

Alta.

Persones beneficiàries:

La ciutadania amb necessitats d'habitatge.

Responsables de la gestió:

Principal

• Regidoria d'Habitatge.

Suport

• GPSA.

Estimació econòmica i finançament:

Municipal

2026	2027	2028	2029	2030	2031
100.000	1.200.000	1.300.000			

Supramunicipal

2026	2027	2028	2029	2030	2031

Calendari:

2026	2027	2028	2029	2030	2031

Indicadors de seguiment:

Procés:

- Fase d'execució de la promoció (projecte, obra, adjudicació d'habitatges)
- Percentatge del pressupost total executat.
- Termini de finalització previst / real.

Resultat:

- Nombre d'habitatges socials obtinguts.
- Grau d'execució del potencial del POUM.
- Taxa d'habitatges destinats a polítiques socials (habitatges destinats a polítiques socials / habitatges principals del municipi *100).



- Taxa d'habitatges destinats a lloguer social (habitatges de lloguer social / habitatges principals del municipi *100).

Notes: Promoció Ramon Berenguer III. Previsió 2026: redacció del projecte. El 2027, licitació i inici d'execució. El 2028, finalització de l'execució.

1 Incrementar el parc d'habitatge assequible

1.1 Impulsar la construcció de nous habitatges

ACTUACIÓ:

1.1.2 Col·laboracions públicoprivades per a la promoció d'habitatges

Tipus d'actuació:

Reforç	Tractora	Vinculat al procés de participació
--------	----------	------------------------------------

Contingut:

Les col·laboracions públicoprivades en l'àmbit de l'habitatge són acords entre l'Ajuntament i el sector privat per construir o gestionar habitatges. Aquestes aliances entre promotors públics, privats i socials per a afrontar l'emergència d'habitatge permet, en molts casos, accelerar la producció d'habitatges en sòl públic donada l'agilitat més gran dels processos per part del promotor privat. Així, la contribució del sector públic es pot proporcionar en forma de diners o equivalents, com ara terrenys, drets d'urbanització, desgravacions fiscals, etc. I el sector privat proveeix de béns o serveis públics, minimitzant les despeses i els riscos del sector públic a canvi d'una contraprestació.

L'ajuntament ja ha posat en pràctica alguns d'aquests mecanismes:

El dret de superfície sobre solars municipals: S'ha fet amb l'Incasòl per a la promoció de 57 habitatges HPO de lloguer, però també en el Projecte d'habitatge cooperatiu de El Cairó, en què es promouen 29 habitatges HPO en règim cooperatiu sobre el solar municipal en el barri del Lledoner. Alhora, es preveu establir concurs per a la transmissió del dret de superfície per a la promoció, construcció i gestió de 136 habitatges protegits de lloguer en l'illa 1 de Lledoner.

També, en sectors de planejament en què l'Ajuntament ha de rebre el 10% de l'aprofitament del sector, quan la parcel·la que en resultaria de cessió és de dimensions massa reduïdes per a garantir-ne la viabilitat d'una promoció independent per part de l'Ajuntament, s'ha optat per rebre l'aprofitament en habitatge construït pel privat. D'aquesta manera, ja s'han obtingut 2 habitatges HPO derivats del PMU-8 del carrer Llevant, i es rebran 5 habitatges HPO dins del PMU-131 del carrer Agustina Aragó, Minetes.

Finalitat:

Ampliar l'oferta d'habitatge protegit.

Prioritat:

Alta.

Persones beneficiàries:

La ciutadania amb necessitats d'habitatge.

Responsables de la gestió:

Principal

• Regidoria d'Urbanisme.

Suport

• Regidoria d'Habitatge.

Estimació econòmica i finançament:

Municipal

2026	2027	2028	2029	2030	2031
Sense pressupost associat (recursos tècnics propis de l'Ajuntament)					

Supramunicipal

2026	2027	2028	2029	2030	2031

Calendari:

2026	2027	2028	2029	2030	2031

Indicadors de seguiment:

Procés:

- Fase d'execució de la promoció (projecte, obra, adjudicació d'habitatges).
- Percentatge del pressupost total executat.
- Termini de finalització previst / real.

Resultat:



- Nombre d'habitatges socials obtinguts.
- Grau d'execució del potencial del POUM.
- Taxa d'habitatges destinats a polítiques socials (habitatges destinats a polítiques socials / habitatges principals del municipi *100).
- Taxa d'habitatges destinats a lloguer social (habitatges de lloguer social / habitatges principals del municipi *100).

1 Incrementar el parc d'habitatge assequible

1.1 Impulsar la construcció de nous habitatges

ACTUACIÓ:

1.1.3 Promoció allotjaments dotacionals per a persones grans a Pla de Baix

Tipus d'actuació:

Continuïtat	Vinculat al procés de participació
-------------	------------------------------------

Contingut:

La promoció d'allotjaments dotacionals per a gent gran s'ha convertit en una prioritat estratègica per donar resposta al clar procés d'envelliment de la població. Aquesta dinàmica genera una demanda creixent d'habitatges adaptats que permetin mantenir l'autonomia personal en un entorn amb serveis de suport. Per donar resposta a aquesta necessitat està previst construir un equipament al barri de Can Bassa.

L'Ajuntament ha sol·licitat el suport tècnic a la Diputació de Barcelona per a la realització d'una anàlisi de la viabilitat d'implantació del servei d'allotjament dotacional de la finca municipal del carrer Caterina Albert 13, i en aquests moments s'està redactant per una empresa especialitzada. Es preveu finalitzar-lo el gener del 2027.

El solar té un potencial de 66 allotjaments dotacionals destinats a gent gran.

Finalitat:

Ampliar l'oferta d'habitatge protegit.

Prioritat:

Alta

Persones beneficiàries:

- Gent gran amb necessitats d'habitatge.

Responsables de la gestió:

Principal

- Regidoria d'Urbanisme.

Suport

- Regidoria d'Habitatge.

Estimació econòmica i finançament:

Municipal

2026	2027	2028	2029	2030	2031
------	------	------	------	------	------

No s'aplica despesa tenint en compte que es planteja com a fórmula jurídica la constitució d'un dret de superfície.

Supramunicipal

2026	2027	2028	2029	2030	2031
------	------	------	------	------	------

Diputació de Barcelona (estudi de viabilitat)

Calendari:

2026	2027	2028	2029	2030	2031
------	------	------	------	------	------

Indicadors de seguiment:

Procés:

- Fase d'execució de la promoció (estudi de viabilitat, projecte, obra, adjudicació dels allotjaments).
- Percentatge del pressupost total executat.
- Termini de finalització previst / real.

Resultat:

- Nombre d'allotjaments socials obtinguts.
- Grau d'execució del potencial del POUM.
- Taxa d'habitatges destinats a polítiques socials (habitatges destinats a polítiques socials / habitatges principals del municipi *100).
- Taxa d'habitatges destinats a lloguer social (habitatges de lloguer social / habitatges principals del municipi *100).

Nota: No s'aplica despesa tenint en compte que es planteja com a fórmula jurídica la constitució d'un dret de superfície.



1 Incrementar el parc d'habitatge assequible

1.2 Mesures per a la mobilització del parc vacant i increment de l'oferta de lloguer

ACTUACIÓ:

1.2.1 Incentius fiscals per als habitatges protegits i els que s'incorporin a la Borsa de lloguer municipal

Tipus d'actuació:

Continuïtat		Vinculat al procés de participació
-------------	--	------------------------------------

Contingut:

Actualment, s'aplica una bonificació del 95% de l'Impost de Béns Immobles (IBI) als immobles d'ús residencial propietat de persones físiques que formalitzin un contracte d'arrendament a través del Programa de la Borsa de lloguer municipal.

Igualment, gaudeixen d'una bonificació del 50% de la quota de l'Impost de Béns Immobles (IBI), i durant tres anys a comptar des de la qualificació definitiva, els habitatges de protecció oficial.

Es preveu incorporar a la Borsa uns 4 habitatges l'any.

Finalitat:

Mobilitzar el parc privat per incrementar la disponibilitat d'habitatge de lloguer social i habitatge protegit

Prioritat:

Mitjana.

Persones beneficiàries:

La propietat i persones amb necessitat d'habitatge de lloguer social.

Responsables de la gestió:

Principal

- Regidoria d'Hisenda.

Suport

- Regidoria d'Habitatge.
- Regidoria d'Urbanisme.

Estimació econòmica i finançament:

Municipal

2026	2027	2028	2029	2030	2031
------	------	------	------	------	------

Sense pressupost associat (recursos tècnics propis de l'Ajuntament)

Supramunicipal

2026	2027	2028	2029	2030	2031
------	------	------	------	------	------

--	--	--	--	--	--

Calendari:

2026	2027	2028	2029	2030	2031
------	------	------	------	------	------

--	--	--	--	--	--

Indicadors de seguiment:

Procés:

- Nombre d'habitatges incorporats a la Borsa de lloguer municipal.
- Nombre d'expedients de bonificació fiscal aprovats anualment per a la propietat que cedeixen habitatges a la Borsa municipal.

Resultat:



- Taxa de mobilització d'habitatge buit.
- Taxa d'habitatges destinats a polítiques socials (habitatges destinats a polítiques socials / habitatges principals del municipi *100).
- Taxa d'habitatges destinats a lloguer social (habitatges de lloguer social / habitatges principals del municipi *100).

1 Incrementar el parc d'habitatge assequible

1.2 Mesures per a la mobilització del parc vacant i increment de l'oferta de lloguer

ACTUACIÓ:

1.2.2 Línia d'ajuts a persones propietàries d'habitatges que s'incorporin a la Borsa de lloguer municipal

Tipus d'actuació:

Reforç		Vinculat al procés de participació
--------	--	------------------------------------

Contingut:

L'Ajuntament ofereix un programa d'ajuts per incentivar que la propietat de pisos buits els puguin a la Borsa de lloguer municipal a un preu assequible. Actualment, per compensar la reducció de la renda, la propietat rep una subvenció directa de 1.000 euros per cada contracte formalitzat, a més d'un ajut de fins a 200 euros per pagar els tràmits de la cèdula d'habitabilitat i el certificat energètic. En l'àmbit fiscal, la propietat particular gaudeix d'una bonificació del 95% en l'IBI.

El servei ofereix un paquet de seguretat que inclou la garantia de cobrament de fins a sis mesos en cas d'impagament (Avalloguer), assegurances multirisc i defensa jurídica gratuïtes. També es garanteix el bon ús de l'immoble mitjançant un servei de mediació professional. Es proposa incrementar la línia de subvenció per als habitatges que s'incorporin a la Borsa de lloguer municipal.

Finalitat:

Mobilitzar el parc privat per incrementar la disponibilitat d'habitatge de lloguer social.

Prioritat:

Alta.

Persones beneficiàries:

La ciutadania amb necessitats d'habitatge i les persones propietàries d'habitatge buit.

Responsables de la gestió:

Principal

- Regidoria d'Hisenda.

Suport

- Regidoria d'Habitatge.

Estimació econòmica i finançament:

Municipal

2026	2027	2028	2029	2030	2031
15.000	25.000	30.000	35.000	40.000	45.000

Supramunicipal

2026	2027	2028	2029	2030	2031

Calendari:

2026	2027	2028	2029	2030	2031

Indicadors de seguiment:

Procés:

- Nombre d'ajuts concedits i Import total de les subvencions per a la propietat que cedeixin l'habitatge a la Borsa.

Resultat:



- Nombre d'habitatges gestionats per la Borsa de lloguer municipal.
- Taxa d'habitatges destinats a polítiques socials (habitatges destinats a polítiques socials / habitatges principals del municipi *100).
- Taxa d'habitatges destinats a lloguer social (habitatges de lloguer social / habitatges principals del municipi *100).
- Taxa de mobilització d'habitatge buit.

Nota: es preveu incrementar els ajuts respecte d'anualitats anteriors amb els nous incentius.

1 Incrementar el parc d'habitatge assequible

1.2 Mesures per a la mobilització del parc vacant i increment de l'oferta de lloguer

ACTUACIÓ:

1.2.3 Revisió de les Ordenances fiscals per a penalitzar els habitatges buits

Tipus d'actuació:

Modificació		
-------------	--	--

Contingut:

La Llei reguladora de les hisendes locals permet als ajuntaments aplicar un recàrrec de l'IBI als habitatges buits amb l'objectiu de penalitzar la desocupació injustificada i incentivar que aquests pisos surtin al mercat.

Perquè un habitatge es consideri desocupat amb caràcter permanent ha d'estar buit més de dos anys consecutius, la propietat ha de tenir quatre o més immobles d'ús residencial i no hi ha d'haver cap causa justificada que n'impedeixi l'ús.

El recàrrec pot arribar fins al 50% de la quota líquida si la desocupació supera els dos anys, fins al 100% si supera els tres anys i es pot incrementar en 50 punts addicionals si la propietat té dos o més pisos buits al mateix municipi, arribant potencialment al 150%.

No s'aplica el recàrrec en casos justificats com ara trasllats laborals, formació, motius de salut o dependència, segones residències fins a quatre anys, obres o rehabilitacions, litigis judicials pendents o pisos en oferta de venda (fins a un any) o de lloguer (fins a sis mesos) a preu de mercat.

L'Ajuntament ha d'acreditar la desocupació mitjançant indicis com el padró municipal o els baixos consums d'aigua i electricitat, i ha de garantir un tràmit d'audiència prèvia perquè la propietat es pugui defensar. El recàrrec es merita el 31 de desembre i es liquida anualment un cop declarada formalment la desocupació.

Actualment, l'ordenança de l'IBI estableix un recàrrec fix del 50% per als immobles desocupats amb caràcter permanent, però cal modificar-la per adaptar-la a les previsions de la Llei reguladora de les hisendes locals i establir el procediment d'aplicació.

Finalitat:

Fomentar el retorn dels habitatges buits al mercat.

Prioritat:

Mitjana.

Persones beneficiàries:

La ciutadania amb necessitats d'habitatge.

Responsables de la gestió:

Principal

• Regidoria d'Hisenda.

Suport

• Regidoria d'Habitatge.

Estimació econòmica i finançament:

Municipal

2026	2027	2028	2029	2030	2031
Sense pressupost associat (recursos tècnics propis de l'Ajuntament)					
Supramunicipal					
2026	2027	2028	2029	2030	2031

Calendari:

2026	2027	2028	2029	2030	2031
------	------	------	------	------	------



--	--	--	--	--

Indicadors de seguiment:

Procés:

- Nombre d'immobles identificats amb indicis de desocupació sobre el total del parc residencial.
- Nombre d'expedients de declaració de desocupació iniciats.
- Nombre de persones propietàries identificades amb 4 o més immobles en situació de desocupació.

Resultat:

- Taxa de mobilització d'habitatge buit.
- Taxa de mobilització d'habitatges buits que, després de rebre l'avís o el primer recàrrec, han passat a estar ocupats (venda, lloguer o cessió a borsa social).
- Nombre de nous habitatges cedits a la Borsa de lloguer municipal per evitar el recàrrec.
- Disminució dels habitatges que porten més de 3 o 4 anys buits al municipi.

Nota: la incoació d'expedients de declaració de desocupació requeriria comptar amb el reforç de personal prevista en la Fitxa 4.4.1.

1 Incrementar el parc d'habitatge assequible

1.2 Mesures per a la mobilització del parc vacant i increment de l'oferta de lloguer

ACTUACIÓ:

1.2.4 Exercici del tanteig i retracte

Tipus d'actuació:

Reforç

Contingut:

L'exercici del tanteig i retracte és un dret de compra preferent que permet a l'Ajuntament, la Generalitat o entitat del tercer sector (per cessió de l'administració pública) adquirir un habitatge abans que qualsevol altre comprador privat, igualant el preu i les condicions de l'operació.

S'aplica en casos específics definits per la llei, com ara habitatges d'execució hipotecària (pisos provinents de desnonaments o dacions en pagament), grans tenidors en àrees de mercat d'habitatge tens, habitatges de protecció oficial (HPO) durant tot el període en què l'habitatge estigui protegit (amb les excepcions definides a la normativa), etc.

L'objectiu de la mesura és augmentar el parc públic d'habitatge de manera àgil i amb relació al parc construït, com a alternativa a l'obra nova.

Existeixen ajudes complementàries per a l'adquisició com el recurs específic de la Diputació de Barcelona d'aportació econòmica per a l'adquisició, així com préstecs de l'ICF per finançar la compra de pisos destinats a lloguer social (requalificats com a HPO), l'adquisició dels quals derivi de l'exercici dels drets de tanteig i retracte que té legalment reconeguts la Generalitat de Catalunya i també per adquisicions mitjançant contractes de compravenda.

Finalitat:

Augmentar el parc públic d'habitatges.

Prioritat:

Alta.

Persones beneficiàries:

La ciutadania amb necessitats d'habitatge.

Responsables de la gestió:

Principal

- Regidoria d'Hisenda.

Suport

- Regidoria d'Habitatge.

Estimació econòmica i finançament:

Municipal

2026	2027	2028	2029	2030	2031
	160.000		160.000		160.000

Supramunicipal

2026	2027	2028	2029	2030	2031
Diputació de Barcelona i préstecs ICF					

Calendari:

2026	2027	2028	2029	2030	2031

Indicadors de seguiment:

Procés:

- Nombre d'habitatges comprats per tanteig i retracte i import total.

Resultat:



- Taxa d'habitatges destinats a polítiques socials (habitatges destinats a polítiques socials / habitatges principals del municipi *100).
- Taxa d'habitatges destinats a lloguer social (habitatges de lloguer social / habitatges principals del municipi *100).

Nota: es preveu la compra d'un habitatge per dret tanteig o retracte cada 2 anys, amb un total de 3 habitatges per donar compliment als compromisos de l'Objectiu de Solidaritat Urbana (OSU).

1 Incrementar el parc d'habitatge assequible

1.2 Mesures per a la mobilització del parc vacant i increment de l'oferta de lloguer

ACTUACIÓ:

1.2.5 Compra d'habitatges al mercat lliure

Tipus d'actuació:

Reforç

Contingut:

La compra d'habitatges al mercat lliure per part d'un ajuntament per tal d'ampliar el parc d'habitatge públic o social ha d'estar emparada per informes tècnics, jurídics i econòmics que acreditin la necessitat de l'adquisició, la disponibilitat pressupostària i l'adequació de l'immoble.

Les vies principals són l'exercici del dret de tanteig i retracte (explicat a la fitxa anterior); la compra directa mitjançant expedient patrimonial, basada en una taxació independent i una negociació amb la propietat sense superar el valor de mercat; o la convocatòria de concursos públics de compra d'habitatges, que garanteixen concurrència i transparència quan es vol adquirir un volum significatiu d'immobles. De manera excepcional, també es pot recórrer a l'expropiació per raons d'interès social, especialment en casos d'incompliment de la funció social de l'habitatge.

En tots els casos, la decisió d'adquirir habitatges requereix un acord formal de l'òrgan competent, la formalització en escriptura pública i la incorporació dels immobles al patrimoni municipal, destinant-los posteriorment a polítiques d'habitatge social, lloguer assequible o atenció a situacions d'emergència residencial.

Finalitat:

Augmentar el parc públic d'habitatges.

Prioritat:

Mitjana.

Persones beneficiàries:

El conjunt de la ciutadania.

Responsables de la gestió:

Principal

• Regidoria d'Habitatge.

Suport

• Regidoria d'Urbanisme.

Estimació econòmica i finançament:

Municipal

2026	2027	2028	2029	2030	2031
4.900.000		110.000			

Supramunicipal

2026	2027	2028	2029	2030	2031

Calendari:

2026	2027	2028	2029	2030	2031
					1

Indicadors de seguiment:

Procés:

• Nombre d'habitatges comprats i import total.

Resultat:



- Taxa d'habitatges destinats a polítiques socials (habitatges destinats a polítiques socials / habitatges principals del municipi *100).
- Taxa d'habitatges destinats a lloguer social (habitatges de lloguer social / habitatges principals del municipi *100).

Nota: Compra de 19 habitatges HPO sector 131. Aquest valor es correspon amb l'import de 4.868.265,44 euros, més les despeses de registre, notari, impost transmissions. També es fa previsió de compra d'un habitatge per a situacions d'emergència social. Aquest import provindrà de les reserves monetàries del PMSH, atenent a les previsions de monetarització del 10%AU Sector 125 i PMU 136A.

1 Incrementar el parc d'habitatge assequible

1.3 Impuls a l'ampliació d'habitatge assequible a través del planejament urbanístic

ACTUACIÓ:

1.3.1 Estudiar possibles modificacions puntuals del POUM per a la densificació de l'ús residencial i increment d'HPO

Tipus d'actuació:

Reforç	Tractora	Vinculat al procés de participació
--------	----------	------------------------------------

Contingut:

Modificacions puntuals de les normes urbanístiques permeten flexibilitzar els requisits actuals per al canvi d'ús a residencial, tant de plantes pis, com plantes baixes, garantint la qualitat d'aquests nous habitatges i de l'entorn urbà en què se situen. Poden suposar, per exemple, la revisió de densitats, la reducció de les limitacions per causa de l'aparcament, la definició d'eixos viaris en què es prohibeix canvi d'ús en PB, la revisió de les condicions per a la implantació d'habitatges ús turístic, etc.

En alguns casos, la condició per flexibilitzar les normes urbanístiques per tal d'afavorir la creació de més habitatges és que aquests siguin protegits.

Finalitat:

Promoció d'habitatge assequible.

Prioritat:

Alta.

Persones beneficiàries:

El conjunt de la ciutadania.

Responsables de la gestió:

Principal

• Regidoria d'Urbanisme.

Suport

• Regidoria d'Habitatge.

Estimació econòmica i finançament:

Municipal

2026	2027	2028	2029	2030	2031
	40.000		40.000		

Supramunicipal

2026	2027	2028	2029	2030	2031

Calendari:

2026	2027	2028	2029	2030	2031

Indicadors de seguiment:

Procés:

• Estudi, aprovació inicial, exposició pública i aprovació definitiva.

Resultat:

• Nombre d'habitatges lliures i de protecció pública que la modificació puntual permetria obtenir.

Nota: es preveu l'impuls de diversos estudis per a promoure l'increment d'habitatge.

1 Incrementar el parc d'habitatge assequible

1.3 Impuls a l'ampliació d'habitatge assequible a través del planejament urbanístic

ACTUACIÓ:

1.3.2 Impuls al desenvolupament dels sectors de planejament derivat

Tipus d'actuació:

Reforç	Tractora	Vinculat al procés de participació
--------	----------	------------------------------------

Contingut:

L'impuls de la construcció d'habitatge lliure i HPO se centra en sectors estratègics definits pel planejament urbanístic, on la mobilització de sòl públic i la col·laboració amb operadors és clau per assolir l'Objectiu de Solidaritat Urbana (OSU), ja que representen una part substancial de la capacitat de creixement del parc assequible de la ciutat. A banda dels sectors d'impuls privat, el POUM delimita sectors de planejament derivat a desenvolupar pel sistema de cooperació:

- PMU 28c (Barri de l'Hostal). En fase d'execució. El maig de 2025, el Ple municipal va acordar aprovar definitivament la modificació del PMU. Preveu 96 habitatges, amb 29 unitats destinades a HPO (30%).

- PMU 128 (Barri de l'Hostal). Sector d'iniciativa pública que és fonamental per a completar el teixit urbà entre el barri de l'Hostal i el Lledoner. El POUM estableix una capacitat total de 305 habitatges, amb una reserva del 30% per a HPO (92 unitats), que s'incrementa al 40% (122 unitats) amb l'aprovació del PTSH.

- Sector W (entorn de l'Hospital – Torre Pinós). Està classificat com a Sòl Urbanitzable Delimitat. Segons el POUM, apte per a la construcció de 434 habitatges, dels quals 130 HPO.

- La Bòbila (SUD 129). És el sector més gran de creixement residencial del municipi, classificat com a Sòl Urbanitzable Delimitat. Es preveu la construcció de 1.600 habitatges, dels quals el 50% (800 unitats) seran HPO. L'any 2012, l'Ajuntament va sol·licitar-ne la desprogramació com a Àrea Residencial Estratègica (ARE) per poder-lo gestionar directament des d'una perspectiva local, afavorint la concertació pública i privada. Històricament, el seu desenvolupament ha estat lligat al desmantellament de l'estació terminal de mercaderies d'ADIF.

L'activació d'aquests sectors ha de permetre promoure nous habitatges socials per complir els Objectius de Solidaritat Urbana del PTSH per a Granollers, fixats per als diferents quinquennis.

Finalitat:

Impulsar la promoció d'habitatge.

Prioritat:

Alta.

Persones beneficiàries:

El conjunt de la ciutadania.

Responsables de la gestió:

Principal

• Regidoria d'Urbanisme.

Suport

• Regidoria d'Habitatge.

Estimació econòmica i finançament:

Municipal

2026	2027	2028	2029	2030	2031
	120.000,00 €	120.000,00 €	220.000,00 €	190.000,00 €	

Supramunicipal

2026	2027	2028	2029	2030	2031

Calendari:

2026	2027	2028	2029	2030	2031

Indicadors de seguiment:



Procés:

- Estat de tramitació de sectors d'iniciativa pública i privada.

Resultat:

- Sostre d'habitatge assequible materialitzat.
- Grau d'execució del potencial del POUM.
- Taxa d'habitatges destinats a polítiques socials (habitatges destinats a polítiques socials / habitatges principals del municipi *100).
- Taxa d'habitatges destinats a lloguer social (habitatges de lloguer social / habitatges principals del municipi *100).

Nota:

2027. Encàrrec del Pla parcial i Projecte d'urbanització i reparcel·lació del Sector W.

2028. Encàrrec del PMU del sector 128.

2029. Encàrrec del Projecte d'urbanització i reparcel·lació del Sector 128 i del Pla parcial del sector 129.

2030. Encàrrec del Projecte de reparcel·lació del sector 128, i Projecte d'urbanització i reparcel·lació del sector 129.

2 L'habitatge com a eina d'inclusió i igualtat

2.1 Mesures de suport a l'accés a l'habitatge

ACTUACIÓ:

2.1.1 Borsa de lloguer i gestió municipal d'habitatges de lloguer assequible

Tipus d'actuació:

Reforç		Vinculat al procés de participació
--------	--	------------------------------------

Contingut:

L'Ajuntament de Granollers promou la millora de l'accés a l'habitatge amb la Borsa de lloguer municipal de Granollers, que és un servei de mediació gestionat per l'Oficina Local d'Habitatge (mitjançant l'empresa pública Granollers Promocions, SA) en col·laboració amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC). El servei negocia rendes per sota del preu de mercat per a la propietat que cedeixi habitatges buits a la Borsa a canvi de bonificacions fiscals i subvencions. A la Borsa actualment hi ha 80 habitatges i es preveu incorporar-ne quatre cada any.

Aquest recurs es considera estratègic per assolir l'Objectiu de Solidaritat Urbana, ja que permet mobilitzar el parc privat existent per atendre necessitats socials sense dependre exclusivament de la nova construcció. A més, la Borsa promou la no discriminació per raó de gènere, edat, origen o orientació sexual, i nous models de convivència inclusiva.

Per altra banda, l'Ajuntament gestiona un parc d'habitatge de lloguer assequible, ja sigui propi, de l'Incasòl, de l'Agència d'Habitatge de Catalunya, Casa47 (entitat estatal de l'habitatge), i altres entitats públiques o privades, que han cedit habitatges.

Depenent de la tipologia d'habitatge i dels acords amb els cedents d'habitatge, l'Ajuntament fa el manteniment dels habitatges i la gestió social.

Finalitat:

Facilitar l'accés a l'habitatge a la població més vulnerable.

Prioritat:

Alta.

Persones beneficiàries:

Persones amb vulnerabilitat residencial.

Responsables de la gestió:

Principal

- Regidoria d'Habitatge.

Suport

- Regidoria de Polítiques Socials i Persones Grans.
- Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Estimació econòmica i finançament:

Municipal

2026	2027	2028	2029	2030	2031
50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000

Supramunicipal

2026	2027	2028	2029	2030	2031

Generalitat de Catalunya

Calendari:

2026	2027	2028	2029	2030	2031

Indicadors de seguiment:

Procés:

- Nombre d'habitatges gestionats per l'Ajuntament.
- Nombre d'habitatges a la Borsa de lloguer social.

Resultat

- Taxa d'habitatges destinats a polítiques socials (habitatges destinats a polítiques socials / habitatges principals del municipi *100).
- Taxa d'habitatges destinats a lloguer social (habitatges de lloguer social / habitatges principals del municipi *100).



Nota: aquesta acció correspon a la gestió a través de GPSA. Caldrà consolidar l'equip tècnic i administratiu de l'empresa pública (Fitxa 4.1.1.) per tal de donar continuïtat a l'acció.

2 L'habitatge com a eina d'inclusió i igualtat

2.1 Mesures de suport a l'accés a l'habitatge

ACTUACIÓ:

2.1.2 Promoció de l'emancipació juvenil

Tipus d'actuació:

Reforç	Vinculat al procés de participació
--------	------------------------------------

Contingut:

L'emancipació juvenil és un dels eixos centrals de la planificació municipal, recollit especialment en el Pla Jove de Granollers 2023-2028, que defineix com a repte principal l'èxit en la transició domiciliària de les persones joves. Els joves són numèricament el col·lectiu amb més dificultats per accedir a un habitatge assequible.

L'Ajuntament de Granollers i la Generalitat atorguen subvencions per l'accés i manteniment a l'habitatge per a joves fins a 35 anys.

A més, en les bases d'adjudicació d'habitatges es reserva un contingent específicament per als joves. Per exemple, dels 17 habitatges de lloguer assequible promoguts per l'Ajuntament al Pg. Muntanya, 187, 5 s'han reservat per al contingent de joves.

En el futur es preveu augmentar el nombre d'habitatges de protecció dirigits a joves.

Finalitat:

Promoure l'emancipació juvenil amb ajuts i generació d'habitatge públics.

Prioritat:

Alta.

Persones beneficiàries:

Joves amb necessitat d'emancipar-se.

Responsables de la gestió:

Principal

Regidoria d'Habitatge.

Suport

- Regidoria d'Educació, Infància i Joventut.
- Regidoria Polítiques Socials i Persones Grans.
- Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Estimació econòmica i finançament:

Municipal

2026	2027	2028	2029	2030	2031
Pressupost vinculat a altres actuacions					

Supramunicipal

2026	2027	2028	2029	2030	2031
Generalitat de Catalunya					

Calendari:

2026	2027	2028	2029	2030	2031

Indicadors de seguiment:

Procés:

- Nombre d'ajuts destinats a l'emancipació juvenil.
- Nombre d'habitatges protegits destinats als joves.

Resultat:

- Taxa d'emancipació juvenil (joves fins als 35 anys emancipats / joves fins als 35 anys del municipi *100).
- Taxa d'habitatges destinats a polítiques socials (habitatges destinats a polítiques socials / habitatges principals del municipi *100).
- Taxa d'habitatges destinats a lloguer social (habitatges de lloguer social / habitatges principals del municipi *100).

Nota: a aquesta acció no se li assigna pressupost específic, ja que es reconsiderarà el compliment dels objectius incloent aquest col·lectiu dins de les bases d'adjudicació.

2 L'habitatge com a eina d'inclusió i igualtat

2.1 Mesures de suport a l'accés a l'habitatge

ACTUACIÓ:

2.1.3 Acompanyament a l'envelliment autònom en matèria d'habitatge

Tipus d'actuació:

Reforç		Vinculat al procés de participació
--------	--	------------------------------------

Contingut:

L'acompanyament a l'envelliment autònom és un dels reptes prioritaris del Pla Local d'Habitatge, atès que la ciutat viu un procés d'envelliment notable de la població. Aquesta estratègia busca que la gent gran pugui romandre a la seva llar amb seguretat i dignitat, adaptant el parc residencial a les seves necessitats canviants.

Els eixos principals d'aquest acompanyament són:

1. Adequació física i accessibilitat del parc antic: l'envelliment del parc d'habitatges suposa una barrera per a l'autonomia, i per això es vol impulsar la instal·lació d'ascensors. L'Oficina de Rehabilitació Energètica gestiona ajuts municipals i fons Next Generation per millorar l'accessibilitat universal i l'eficiència tèrmica, assegurant que les llars siguin confortables i sense barreres arquitectòniques.
2. Suport econòmic per al manteniment de la llar: moltes persones grans resideixen en habitatges de propietat ja pagats, però aquelles que estan en règim de lloguer pateixen la pressió del mercat, per això, l'Ajuntament i la Generalitat atorguen ajuts al lloguer per a majors de 65 anys. Així mateix, també s'intervé, com hem vist anteriorment, en casos de vulnerabilitat energètica.
3. Nous models d'allotjament dotacional i serveis de suport. La transformació de les llars cap a models unipersonals demana noves solucions, com ara l'allotjament dotacional (vegeu fitxa 1.1.3) o serveis d'autonomia, oferts per entitats en llars-residència i suport a l'autonomia de la llar per a persones amb necessitats especials, complementant la política d'habitatge amb l'atenció social.

Finalitat:

Promoure l'autonomia de les persones grans al seu habitatge.

Prioritat:

Alta

Persones beneficiàries:

Persones grans.

Responsables de la gestió:

Principal

- Regidoria d'Habitatge.

Suport

- Regidoria de Polítiques Socials i Persones Grans.

Estimació econòmica i finançament:

Municipal

2026	2027	2028	2029	2030	2031
Pressupost vinculat a altres actuacions					
Supramunicipal					
2026	2027	2028	2029	2030	2031
Calendari:					
2026	2027	2028	2029	2030	2031



Indicadors de seguiment:

Procés:

- Nombre d'ajuts i import destinats a les persones grans.
- Nombre d'habitatges destinats a persones majors de 65 anys.

Resultat:

- Taxa de dependència de les persones majors de 65 anys (persones majors de 65 anys amb grau de dependència valorat / persones majors de 65 anys del municipi *100).
- Taxa d'habitatges destinats a polítiques socials (habitatges destinats a polítiques socials / habitatges principals del municipi *100).
- Taxa d'habitatges destinats a lloguer social (habitatges de lloguer social / habitatges principals del municipi *100).

2 L'habitatge com a eina d'inclusió i igualtat

2.1 Mesures de suport a l'accés a l'habitatge

ACTUACIÓ:

2.1.4 Seguiment de projectes innovadors en matèria d'habitatge

Tipus d'actuació:

Reforç		Vinculat al procés de participació
--------	--	------------------------------------

Contingut:

El seguiment dels projectes innovadors que s'efectuen a altres indrets, especialment a Europa, permet enriquir el coneixement de nous models d'habitatge, alguns dels quals ja s'estan aplicant a Granollers, com l'habitatge cooperatiu al carrer Rosselló (l'Ajuntament ha cedit el dret de superfície d'un solar municipal a la cooperativa Sostre Cívic per a la construcció de 29 habitatges de protecció oficial en règim de cessió d'ús) o l'allotjament dotacional per a persones grans (vegeu fitxa 1.1.3). Aquesta actuació s'emmarca en una estratègia de diversificació del parc públic per respondre a les noves dinàmiques demogràfiques i l'envelliment de la població.

- Nous models: el *Coliving* o *habitatges amb serveis* és una evolució del pis compartit, però gestionat de manera professional. Està molt enfocat a joves professionals, emprenedors i "nòmades digitals"; el *Cohousing* o *Cohabitatge* és un model autoorganitzat per les persones que hi viuran; la *Masoveria urbana* consisteix a viure en un habitatge a canvi de fer les obres de rehabilitació i manteniment; o l'*habitatge intergeneracional*, que són programes públics on una persona gran cedeix una habitació a un estudiant a canvi de companyia o una petita ajuda econòmica (com el programa "Viure i Conviure").

- Nous models de construcció industrialitzada i ús del BIM: les tècniques de construcció ràpida i flexible, així com l'ús intensiu d'eines digitals avançades, permeten escurçar els terminis de lliurament tot millorant la qualitat.

L'Ajuntament farà un seguiment dels projectes innovadors que té en marxa per poder arribar a conclusions sobre els avantatges i desavantatge de cada model, criteris d'èxit i aspectes a evitar, així com la manera d'impulsar l'extensió d'aquells projectes més exitosos. Així mateix, explorarà projectes similars i d'altres innovadors en matèria d'habitatge que s'estan desenvolupant a altres indrets, especialment en l'àmbit europeu, així com formes innovadores de finançament.

Finalitat:

Promoure la innovació en l'àmbit de l'habitatge.

Prioritat:

Mitjana.

Persones beneficiàries:

El conjunt de la ciutadania.

Responsables de la gestió:

Principal

- Regidoria d'Habitatge.

Suport

- Regidora d'urbanisme.

Estimació econòmica i finançament:

Municipal

2026	2027	2028	2029	2030	2031
Sense pressupost associat (recursos tècnics propis de l'Ajuntament)					
Supramunicipal					
2026	2027	2028	2029	2030	2031



Calendari:

2026	2027	2028	2029	2030	2031

Indicadors de seguiment:

Procés:

- Nombre de projectes innovadors en l'àmbit de l'habitatge promoguts per l'Ajuntament de Granollers.
- Nombre de llicències d'obres majors atorgades específicament per a habitatge cooperatiu, dotacional o construccions que utilitzin tècniques industrialitzades/modulars.

Resultat:

- Nombre d'habitatges cooperatius, dotacionals i altres models.
- Nombre d'habitatges construïts amb mètodes industrialitzats.

Nota: per dur a terme aquesta acció, no s'assigna pressupost específic, considerant que GPSA (Fitxa 3.2.1 i Fitxa 4.1.1), portarà a terme aquesta acció.

2 L'habitatge com a eina d'inclusió i igualtat

2.1 Mesures de suport a l'accés a l'habitatge

ACTUACIÓ:

2.1.5 Servei de mediació, atenció i suport a les Comunitats de Veïns

Tipus d'actuació:

Reforç		
--------	--	--

Contingut:

L'Oficina de suport a les Comunitats de Veïns és un servei municipal gratuït que ajuda a re-soldre dubtes i problemàtiques de les comunitats de veïns i veïnes. Si bé, formalment, hi ha una tècnica assignada en aquest servei, es tracta d'una actuació transversal en la qual estan involucrats diversos serveis. El Pla d'Acció Comunitària Integral (en procés de redacció) té previst enfortir la xarxa de col·laboració d'aquest servei.

L'objectiu és:

- Informar i assessorar les comunitats veïnals.
- Donar eines per enfortir les comunitats de veïns perquè puguin abordar els conflictes o dificultats que s'hi generin.
- Fomentar la bona convivència i el civisme entre el veïnat.

Ajuden el veïnat en:

- La resolució de problemàtiques relacionades amb la convivència: soroll, conflictes entre el veïnat, manteniment dels espais comuns, problemes de salut pública, i derivats de pisos ocupats o sobreocupats.
- Informar sobre subvencions i ajuts per a la rehabilitació de l'edifici.
- Assessorar, segons la legislació vigent.

No poden intervenir en:

- Conflictes que es troben en via judicial.
- La gestió directa de les comunitats de propietaris i propietàries, i no fan la funció d'agents de la propietat immobiliària.

Finalitat:

Enfortir les comunitats de veïns.

Prioritat:

Mitjana

Persones beneficiàries:

El conjunt de la ciutadania.

Responsables de la gestió:

Principal

- Regidoria Acció Comunitària.

Suport

- Regidoria d'Habitatge.

Estimació econòmica i finançament:

Municipal

2026	2027	2028	2029	2030	2031
	53.500,00 €	54.570,00 €	55.661,50 €	56.763,00 €	57.898,00 €

Supramunicipal

2026	2027	2028	2029	2030	2031

Calendari:

2026	2027	2028	2029	2030	2031

Indicadors de seguiment:

Procés:



- Nombre de sol·licituds que rep l'Oficina de suport de les Comunitats de Veïns

Resultat:

- Nombre d'intervencions en les comunitats de veïns i veïnes.

Nota: imputació d'un tècnic municipal a l'oficina de suport a les comunitats de veïns.

2 L'habitatge com a eina d'inclusió i igualtat

2.2 Gestió del parc públic per a l'emergència habitacional

ACTUACIÓ:

2.2.1 Mesa d'emergències municipal

Tipus d'actuació:

Continuïtat		Vinculat al procés de participació
-------------	--	------------------------------------

Contingut:

L'any 2018, l'Ajuntament de Granollers va aprovar les bases de la Mesa per a l'adjudicació dels habitatges de gestió municipal respecte de situacions d'emergència econòmica, social i altres casos amb necessitats especials. En primera instància i com a recurs principal per la ciutadania, la Generalitat de Catalunya mitjançant l'Agència Catalana d'Habitatge a través de la Mesa de Valoració de situacions d'emergències econòmiques i socials de Catalunya valora i proposa l'adjudicació de pisos que estiguin disponibles per aquelles famílies que es trobin en situació d'emergència social.

Malauradament, la Mesa de Valoració d'emergència econòmiques i socials de Catalunya no pot atendre tots els expedients d'emergència social greus. Per a donar resposta a totes les situacions d'emergència que es donen al municipi, l'Ajuntament de Granollers s'està dotant d'un parc municipal d'habitatge de lloguer destinat a polítiques socials i de lloguer assequible per als habitants del municipi.

Les bases regulen els requisits de les persones sol·licitants, així com el procediment que s'haurà de seguir per a la seva adjudicació.

Els habitatges que en poden formar part són els següents:

- Els habitatges propietat de Granollers Habitatge, siguin amb protecció oficial o de règim lliure d'acord amb la relació actualitzada dels habitatges de la societat municipal
- Habitatges amb/de protecció oficial per a llogar propietat de l'Incasòl/Agència de l'Habitatge de Catalunya al municipi de Granollers, que sigui cedida la seva gestió a l'Ajuntament de Granollers, i que siguin adscrits a aquest programa.
- Habitatges provinents de cessions voluntàries d'habitatges a l'Ajuntament de Granollers/Granollers Habitatge que siguin adscrits a aquest programa.
- Altres habitatges que es puguin posar específicament a disposició d'aquest programa.

Finalitat:

Regular l'adjudicació dels habitatges de gestió municipal respecte de situacions d'emergències econòmiques, socials i altres casos.

Prioritat:

Alta.

Persones beneficiàries:

Persones en situacions d'emergències econòmiques, socials i altres casos.

Responsables de la gestió:

Principal

- Regidoria d'Habitatge.

Suport

- Regidoria de polítiques socials i Persones Grans.

Estimació econòmica i finançament:

Municipal

2026	2027	2028	2029	2030	2031
Sense pressupost associat (recursos tècnics propis de l'Ajuntament)					
Supramunicipal					
2026	2027	2028	2029	2030	2031

Calendari:

2026	2027	2028	2029	2030	2031

Indicadors de seguiment:

Procés:



- Nombre d'habitatges o allotjaments a disposició del programa.
- Nombre d'habitatges adjudicats anualment.

Resultat:

- Llars i total de persones:
 - Sense sostre (sense habitatge de cap mena).
 - Sense habitatge (en institucions o refugis).
 - Habitatge insegur (sota amenaça de desnonament o violència).
 - Habitatge inadequat (infrahabitatge o sobreocupació).
- Taxa d'habitatges destinats a polítiques socials (habitatges destinats a polítiques socials / habitatges principals del municipi *100).
- Taxa d'habitatges destinats a lloguer social (habitatges de lloguer social / habitatges principals del municipi *100).

2 L'habitatge com a eina d'inclusió i igualtat

2.2 Gestió del parc públic per a l'emergència habitacional

ACTUACIÓ:

2.2.2 Reallotjament d'emergència temporal

Tipus d'actuació:

Reforç		Vinculat al procés de participació
--------	--	------------------------------------

Contingut:

El reallotjament d'emergència temporal és el recurs que utilitzen els Serveis socials de l'ajuntament per donar allotjament immediat a persones o famílies que han perdut l'habitatge o estan a punt de perdre'l per situacions sobrevingudes com un desnonament, un incendi o altres circumstàncies greus.

El procés comença amb la detecció del cas, habitualment a través de Serveis Socials, que fan una valoració de la situació econòmica i social per determinar si existeix vulnerabilitat i emergència residencial. Si es confirma, l'ajuntament activa un recurs d'allotjament temporal, que pot ser un hostel o hotel en casos urgents o bé un habitatge d'emergència social del parc municipal.

Aquest allotjament és provisional i es formalitza mitjançant una cessió temporal vinculada a un pla de treball amb Serveis Socials. L'objectiu no és només oferir un sostre immediat, sinó acompanyar la persona o família perquè pugui accedir a un habitatge estable.

L'Ajuntament de Granollers disposa de 7 habitatges de suport que són gestionats directament pels Serveis Socials per realitzar seguiment de casos específics d'inserció o vulnerabilitat, i també pot concedir ajuts específics per a pensions i hotels. També fa ús del Servei d'Allotjament d'Urgència i Temporal, ubicat a Palou, ofereix 12 places de pernoctació per a persones sense llar, amb una ampliació de 6 places més per a estades de mitjana durada.

Finalitat:

Proporcionar recursos habitacionals públics o privats en casos d'emergència econòmica i social.

Prioritat:

Alta

Persones beneficiàries:

Persones en situació d'emergències econòmiques, socials i altres casos.

Responsables de la gestió:

Principal

- Regidoria de Polítiques Socials i Persones Grans.

Suport

- Regidoria d'Habitatge.

Estimació econòmica i finançament:

Municipal

2026	2027	2028	2029	2030	2031
235.000	248.500	255.000	255.000	255.000	255.000

Supramunicipal

2026	2027	2028	2029	2030	2031

Calendari:

2026	2027	2028	2029	2030	2031

Indicadors de seguiment:

Procés:

- Nombre d'habitatges o allotjaments a disposició del programa.
- Nombre d'habitatges adjudicats anualment.

Resultat:

- Llars i total de persones:
 - Sense sostre (sense habitatge de cap mena).
 - Sense habitatge (en institucions o refugis).
 - Habitatge insegur (sota amenaça de desnonament o violència).



- Habitatge inadequat (infrahabitatge o sobreocupació).
- Taxa d'habitatges destinats a polítiques socials (habitatges destinats a polítiques socials / habitatges principals del municipi *100).
- Taxa d'habitatges destinats a lloguer social (habitatges de lloguer social / habitatges principals del municipi *100).

Nota: S'ha pressupostat el cost del manteniment dels pisos de suport, que implica un cost de 3.500 € anuals de manteniment per cada habitatge, inclòs el cost de dos educadors socials.

2 L'habitatge com a eina d'inclusió i igualtat

2.3 Atenció a col·lectius en situació de vulnerabilitat residencial

ACTUACIÓ:

2.3.1 Assessorament jurídic via Oficina d'Habitatge

Tipus d'actuació:

Reforç

Contingut:

L'Ajuntament de Granollers vol ampliar el servei d'assessorament jurídic de l'Oficina Local d'Habitatge, complementari als altres serveis existents. Actualment, existeix:

- Servei d'Intermediació en Deutes de l'Habitatge (SIDH, vegeu fitxa 2.3.3), que ofereix assessorament especialitzat i mediació amb entitats financeres i creditors per evitar la pèrdua de l'habitatge habitual.
- Oficina Municipal d'Informació de Consum (OMIC), si el conflicte és amb una empresa (una immobiliària, una promotora o una entitat financera). Les funcions bàsiques de l'OMIC són: informar les persones que s'hi adrecen sobre temes relacionats amb el consum i de les vies per defensar els seus drets, mediar entre les dues parts, reclamant i reclamat, per resoldre el conflicte de manera amistosa, tramitar davant l'administració competent les reclamacions i denúncies que es vulguin formular, entre altres.
- Servei d'Orientació Jurídica (SOJ), que és un servei públic i gratuït d'atenció personalitzada fruit de la col·laboració del Departament de Justícia i l'Il·lustre Col·legi d'Advocats de Granollers. El SOJ proporciona un primer consell orientador a qualsevol ciutadà i ciutadana (això no inclou comunitats de propietaris o propietàries ni empreses) que s'hi adreci i informa sobre la possibilitat d'acudir als tribunals o de recórrer a les vies alternatives de resolució de conflictes, però no redacta cap document ni tramita cap assumpte. També assessora la ciutadania respecte del dret a obtenir l'assistència jurídica gratuïta i de la documentació necessària per sol·licitar-la. L'assessorament que presta aquest servei és de caràcter general i, per tant, les consultes que s'hi poden formular abasten la totalitat de les matèries jurídiques que regulen les relacions socials, com ara sobre contractes de lloguer, per exemple.

Finalitat:

Millorar la protecció de la ciutadania en l'àmbit de l'habitatge.

Prioritat:

Mitjana

Persones beneficiàries:

La ciutadania amb necessitat assessorament jurídic en l'àmbit de l'habitatge.

Responsables de la gestió:

Principal

- Regidoria d'Habitatge

Suport

- Oficina Municipal d'Informació de Consum (OMIC).
- Servei d'Orientació Jurídica (SOJ) del Col·legi d'Advocats de Granollers.

Estimació econòmica i finançament:

Municipal

2026	2027	2028	2029	2030	2031
0	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000

Supramunicipal

2026	2027	2028	2029	2030	2031

Calendari:

2026	2027	2028	2029	2030	2031

Indicadors de seguiment:

Procés:

- Nombre d'expedients d'assessorament jurídic relacionats amb l'habitatge.

Resultat:

- Persones ateses pels serveis jurídics.



Nota: previsió de despeses associades al servei lletrat en cas que es formalitzi el Conveni de servei d'assessorament jurídic en matèria d'habitatge amb el Col·legi Advocats de Granollers.

2 L'habitatge com a eina d'inclusió i igualtat

2.3 Atenció a col·lectius en situació de vulnerabilitat residencial

ACTUACIÓ:

2.3.2 Gestió de la vulnerabilitat residencial

Tipus d'actuació:

Reforç		Vinculat al procés de participació
--------	--	------------------------------------

Contingut:

La gestió de la vulnerabilitat residencial s'enfoca a pal·liar la crisi estructural d'accés i manteniment de la llar, considerada el principal factor d'exclusió al municipi. El circuit d'actuació habitual quan hi ha risc de pèrdua d'habitatge (desnonament, impagaments, sensellarisme o emergència habitacional, etc.) és el següent:

- Detecció precoç del cas: arriba per demanda directa, derivació (habitatge, salut, educació, entitats) o comunicació vinculada a processos judicials.
- Recollida d'informació i diagnòstic: entrevistes i documentació per valorar ingressos, composició familiar, salut, xarxa de suport i el nivell de risc/exclusió.
- Valoració de vulnerabilitat i informes: emissió d'un informe social que acredita la situació i permet activar mesures i recursos (i, si escau, aportar-lo en procediments).
- Pla d'intervenció i activació de recursos: itinerari individualitzat que pot incloure mediació, coordinació amb oficines d'habitatge, ajuts econòmics, alternatives de lloguer social, i allotjament d'urgència/temporal si cal.
- Coordinació i seguiment: treball en xarxa amb ajuntament, habitatge, jutjats i tercer sector, amb seguiment periòdic fins a estabilitzar la situació residencial i social.

Finalitat:

Mitigar la vulnerabilitat residencial de la població.

Prioritat:

Alta.

Persones beneficiàries:

La ciutadania en situació de vulnerabilitat habitacional.

Responsables de la gestió:

Principal

- Regidoria de Polítiques Socials i Persones Grans.

Suport

- Regidoria d'Habitatge.

Estimació econòmica i finançament:

Municipal

2026	2027	2028	2029	2030	2031
256.000	262.000	268.000	280.000	285.000	285.000

Supramunicipal

2026	2027	2028	2029	2030	2031

Calendari:

2026	2027	2028	2029	2030	2031

Indicadors de seguiment:

Procés:

- Nombre d'informes de Risc d'Exclusió Residencial emesos pels Serveis socials.

Resultat:

Llars (incloent-hi les unipersonals) i total de persones:

- Sense sostre (sense habitatge de cap mena).
- Sense habitatge (en institucions o refugis).
- Habitatge insegur (sota amenaça de desnonament o violència).
- Habitatge inadequat (infrahabitatge o sobreocupació).

Nota: càlcul del cost dels professionals tècnics propis. Aquesta dedicació s'imputa un 50% en aquesta fitxa, i també en la 2.4.5, en tant que es tracta del mateix personal qui desenvolupa ambdues tasques.



2 L'habitatge com a eina d'inclusió i igualtat

2.3 Atenció a col·lectius en situació de vulnerabilitat residencial

ACTUACIÓ:

2.3.3 Prestació del Servei d'Intermediació en Deutes de l'Habitatge (SIDH)

Tipus d'actuació:

Continuïtat		Vinculat al procés de participació
-------------	--	------------------------------------

Contingut:

El Servei d'Intermediació en Deutes de l'Habitatge (SIDH) és un recurs realitzat en conveni amb la Diputació de Barcelona, que té com a objectiu donar suport a les persones que no poden afrontar el pagament dels deutes de la seva llar o preveuen que no podran fer-ho pròximament. Aquest servei s'integra dins l'Oficina Local d'Habitatge i actua com una eina de mediació amb les entitats financeres i altres creditors per evitar situacions de pèrdua de l'habitatge a causa de dificultats sobrevingudes per afrontar la hipoteca o el lloguer.

Finalitat:

Evitar la pèrdua de l'habitatge per dificultats sobrevingudes per afrontar la hipoteca o el lloguer.

Prioritat:

Alta.

Persones beneficiàries:

La ciutadania amb dificultats per pagar l'habitatge.

Responsables de la gestió:

Principal

- Regidoria d'Habitatge.

Suport

- Diputació de Barcelona.
- Generalitat de Catalunya.
- Col·legi d'Advocats de Granollers.

Estimació econòmica i finançament:

Municipal

2026	2027	2028	2029	2030	2031
25.500	25.500	25.500	25.500	25.500	25.500

Supramunicipal

2026	2027	2028	2029	2030	2031
Diputació de Barcelona					

Calendari:

2026	2027	2028	2029	2030	2031

Indicadors de seguiment:

Procés:

- Nombre d'expedients iniciats pel Servei d'Intermediació en Deutes de l'Habitatge (SIDH).

Resultat:

- Llars que no poden afrontar el pagament dels deutes d'habitatge.

Nota: s'imputa el cost del 75% sou d'un tècnic administratiu.



2 L'habitatge com a eina d'inclusió i igualtat

2.3 Atenció a col·lectius en situació de vulnerabilitat residencial

ACTUACIÓ:

2.3.4 Assessorament i suport en matèria de pobresa energètica

Tipus d'actuació:

Continuïtat		
-------------	--	--

Contingut:

L'assessorament i suport en matèria de pobresa energètica es gestiona pels Serveis socials municipals i per l'Oficina Local d'Habitatge. Aquest servei té com a objectiu protegir les persones en risc d'exclusió residencial que no poden afrontar el pagament de les factures d'aigua, combustibles i electricitat.

En aplicació de la Llei 24/2015, l'Ajuntament emet informes de vulnerabilitat per evitar el tall dels subministraments bàsics i permetre a les famílies pactar el fraccionament del seu deute amb les companyies comercialitzadores.

A més de la protecció contra talls, el servei ofereix suport per a la tramitació del Bo Social Elèctric i la tarifa social de l'aigua, mecanismes que apliquen reduccions directes sobre el cost del consum per als consumidors més vulnerables. Durant l'any 2024, es van emetre 100 informes municipals per facilitar l'accés a aquestes tarifes reduïdes

Finalitat:

Mitigar la pobresa energètica de la població.

Prioritat:

Alta.

Persones beneficiàries:

La ciutadania en situació de pobresa energètica.

Responsables de la gestió:

Principal

- Regidoria de Polítiques Socials i Persones Grans.

Suport

- Oficina Local Habitatge..
- Regidoria d'Acció Comunitària.

Estimació econòmica i finançament:

Municipal

2026	2027	2028	2029	2030	2031
65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000

Supramunicipal

2026	2027	2028	2029	2030	2031

Calendari:

2026	2027	2028	2029	2030	2031

Indicadors de seguiment:

Procés:

- Nombre d'informes per vulnerabilitat energètica emesos.

Resultat:

- Llars en situació de pobresa energètica.

Nota: cal consolidar els recursos humans necessaris a GPSA per donar continuïtat a aquesta acció (Fitxa 4.1.1). Es comptabilitzen l'encomana anual de 50.000 + 15.000 anuals de les ajudes en matèria energètica de serveis socials.

2 L'habitatge com a eina d'inclusió i igualtat

2.4 Impuls i manteniment de polítiques de suport i ajuts per prevenir la pèrdua de l'habitatge

ACTUACIÓ:

2.4.1 Subvencions municipals per al lloguer, accés i manteniment de l'habitatge

Tipus d'actuació:

Continuïtat		
-------------	--	--

Contingut:

Les subvencions municipals per a l'accés i el manteniment del lloguer són ajuts econòmics gestionats per l'Oficina Local d'Habitatge. Aquests recursos tenen un doble objectiu: facilitar que la ciutadania puguin accedir en un nou contracte d'arrendament i, simultàniament, ajudar a aquells que ja hi viuen a mantenir la llar davant dificultats econòmiques.

Els eixos principals d'aquestes ajudes són:

- Ajuts directes al pagament: estan destinats a persones físiques amb domicili permanent al municipi. Es divideixen en dues línies: l'L1 per a l'accés i lloguer i l'L2 exclusivament per al manteniment del lloguer.
- Col·lectius prioritaris: els programes posen el focus en joves menors de 35 anys, persones majors de 65, famílies monoparentals, persones amb discapacitat i víctimes de violència masclista.

Finalitat:

Ajudar als col·lectius més vulnerables a accedir i mantenir-se en el seu habitatge.

Prioritat:

Mitjana

Persones beneficiàries:

La ciutadania amb necessitats d'habitatge.

Responsables de la gestió:

Principal

- Regidoria d'Habitatge.

Suport

- Regidoria d'Hisenda.

Estimació econòmica i finançament:

Municipal

2026	2027	2028	2029	2030	2031
140.000	145.000	150.000	155.000	160.000	165.000

Supramunicipal

2026	2027	2028	2029	2030	2031

Calendari:

2026	2027	2028	2029	2030	2031

Indicadors de seguiment:

Procés:

- Nombre d'ajuts municipals concedits i import per a l'accés i manteniment de l'habitatge.

Resultat:

- Llars i total de persones beneficiàries d'ajuts municipals per a l'accés i manteniment de l'habitatge.

Nota: es preveu lleuger increment lineal del pressupost respecte a la dotació habitual.

2 L'habitatge com a eina d'inclusió i igualtat

2.4 Impuls i manteniment de polítiques de suport i ajuts per prevenir la pèrdua de l'habitatge

ACTUACIÓ:

2.4.2 Gestió i implementació de les subvencions d'altres administracions per al pagament del lloguer

Tipus d'actuació:

Continuïtat i Reforç		
----------------------	--	--

Contingut:

Les subvencions d'altres administracions que gestiona l'Oficina Local d'Habitatge de Granollers són subvencions al lloguer: ajuts econòmics gestionats per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC) per a unitats de convivència amb ingressos baixos o moderats. En el període 2018-2024, s'han atorgat 3.516 subvencions d'aquest tipus al municipi, amb un import acumulat de 7.768.468,28 €.

A banda, es valorarà l'aplicació d'altres línies d'ajuts:

Els programes Garantim, Reallotgem i 60/40 de la Generalitat de Catalunya comparteixen l'objectiu d'incrementar l'accés a l'habitatge per a persones o famílies en situació de vulnerabilitat residencial, especialment aquelles que no poden accedir al mercat ordinari de lloguer. Tots tres instruments es basen en la col·laboració entre administracions públiques (Generalitat i ajuntaments) i, sovint, amb el tercer sector o la propietat privada, utilitzant mecanismes de mediació, garantia de cobrament o cofinançament del lloguer per mobilitzar habitatges disponibles. En essència, són polítiques públiques de provisió o assegurement d'habitatge assequible i estable, orientades a prevenir o superar situacions d'exclusió residencial (desnonaments, sensellarisme o emergència habitacional) i a facilitar processos d'inclusió social mitjançant l'accés a un habitatge digne.

Finalitat:

Garantir el dret de la ciutadania a gaudir d'un habitatge digne en condicions assequibles.

Prioritat:

Mitjana

Persones beneficiàries:

La ciutadania amb necessitat d'habitatge.

Responsables de la gestió:

Principal

• Regidoria d'Habitatge.

Suport

• Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Estimació econòmica i finançament:

Municipal

2026	2027	2028	2029	2030	2031
Vinculat a l'Oficina Local d'Habitatge					
Supramunicipal					
2026	2027	2028	2029	2030	2031
Agència de l'Habitatge de Catalunya					

Calendari:

2026	2027	2028	2029	2030	2031

Indicadors de seguiment:

Procés:

• Nombre d'ajuts i import concedits per al pagament del lloguer.

Resultat:

• Llars i total de persones beneficiàries d'ajuts d'altres administracions per a l'accés i manteniment de l'habitatge.

2 L'habitatge com a eina d'inclusió i igualtat

2.4 Impuls i manteniment de polítiques de suport i ajuts per prevenir la pèrdua de l'habitatge

ACTUACIÓ:

2.4.3 Prestacions econòmiques d'urgència especial PEUE

Tipus d'actuació:

Continuïtat		Vinculat al procés de participació
-------------	--	------------------------------------

Contingut:

Les prestacions econòmiques d'urgència especial (PEUE) són ajuts a fons perdut destinats a persones amb deutes relacionats amb l'habitatge habitual. La seva finalitat principal és garantir el manteniment de la llar per a la persona sol·licitant i la seva unitat de convivència, evitant la pèrdua de la residència per motius econòmics.

Per rebre la prestació, s'ha de demostrar que la unitat de convivència té la capacitat de continuar assumint les obligacions econòmiques derivades de l'habitatge en el futur.

L'atorgament d'aquestes prestacions correspon a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC), tot i que es gestionen amb la col·laboració de l'Oficina Local d'Habitatge municipal. Aquests ajuts s'apliquen en situacions de deutes de lloguer, quotes d'amortització hipotecària o per atendre situacions de desnonament imminent.

Finalitat:

Garantir el manteniment de la llar.

Prioritat:

Alta

Persones beneficiàries:

Persones amb deutes relacionats amb l'habitatge habitual.

Responsables de la gestió:

Principal

- Regidoria d'Habitatge.

Suport

- Regidoria de Polítiques Socials i Persones Grans.
- Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Estimació econòmica i finançament:

Municipal

2026	2027	2028	2029	2030	2031
Vinculat a l'Oficina Local d'Habitatge					

Supramunicipal

2026	2027	2028	2029	2030	2031
Agència de l'Habitatge de Catalunya					

Calendari:

2026	2027	2028	2029	2030	2031

Indicadors de seguiment:

Procés:

- Nombre d'ajuts PEUE sol·licitats / concedits i import total.

Resultat:

- Llars i total de persones beneficiàries d'ajuts d'altres administracions per a l'accés i manteniment de l'habitatge.

2 L'habitatge com a eina d'inclusió i igualtat

2.4 Impuls i manteniment de polítiques de suport i ajuts per prevenir la pèrdua de l'habitatge

ACTUACIÓ:

2.4.4 Prestacions socials municipals per al reallotjament d'emergència

Tipus d'actuació:

Continuïtat		
-------------	--	--

Contingut:

L'Ajuntament de Granollers disposa d'un sistema de prestacions econòmiques puntuals d'urgència social i recursos residencials per fer front a la pèrdua de l'habitatge i garantir el reallotjament d'emergència de les persones i famílies vulnerables.

Aquestes prestacions s'empren per pagar pensions i hotels, que és el recurs principal per a reallotjaments immediats, ajudes per mantenir l'allotjament i residències per allotjaments temporals o permanents per a casos específics.

Finalitat:

Fer front a la pèrdua de l'habitatge i garantir el reallotjament d'emergència de les persones i famílies vulnerables.

Prioritat:

Alta

Persones beneficiàries:

Persones en situació d'emergència habitacional.

Responsables de la gestió:

Principal

• Regidoria de Serveis Socials i Gent Gran.

Suport

• Regidoria d'Habitatge.

Estimació econòmica i finançament:

Municipal

2026	2027	2028	2029	2030	2031
320.000,00 €	320.000,00 €	350.000,00 €	300.000,00 €	275.000,00 €	250.000,00 €

Supramunicipal

2026	2027	2028	2029	2030	2031

Calendari:

2026	2027	2028	2029	2030	2031

Indicadors de seguiment:

Procés:

• Nombre de prestacions municipals i imports per al reallotjament d'emergència.

Resultat:

Llars (incloent-hi les unipersonals) i total de persones:

- Sense sostre (sense habitatge de cap mena).
- Sense habitatge (en institucions o refugis).
- Habitatge insegur (sota amenaça de desnonament o violència).
- Habitatge inadequat (infrahabitatge o sobreocupació).

Nota: es pressuposta un escenari fins al 2028 per mantenir i augmentar els recursos per abordar les emergències. El punt de partida de 320.000 euros es valora tenint en compte la despesa del 2025 i les dades de despesa del que portem de 2026. Es preveu un escenari sensible a la capacitat que tingui el municipi de generar habitatge (pisos de suport, pisos d'emergència local i pisos de la Mesa d'emergència de la Generalitat i l'evolució del mercat de lloguer). En la mesura que es pugui millorar l'accessibilitat a aquests tipus de recursos, caldrà menys pressupost per reallotjament d'emergència.

2 L'habitatge com a eina d'inclusió i igualtat

2.4 Impuls i manteniment de polítiques de suport i ajuts per prevenir la pèrdua de l'habitatge

ACTUACIÓ:

2.4.5 Gestió i seguiment social dels equipaments i pisos d'emergència

Tipus d'actuació:

Reforç		Vinculat al procés de participació
--------	--	------------------------------------

Contingut:

La gestió social dels recursos d'emergència habitacional constitueix una intervenció integral que va molt més enllà de la simple provisió d'un sostre temporal. Aquest procés s'inicia amb una fase d'acollida on es prioritza l'estabilització emocional i la cobertura de les necessitats bàsiques de la persona o unitat familiar. Un cop garantida la seguretat immediata, el nucli de la gestió recau en l'elaboració i l'aplicació d'un pla de treball individualitzat que busca revertir la situació de vulnerabilitat.

El seguiment es realitza mitjançant tutories periòdiques on es treballen diverses dimensions de forma simultània. En l'àmbit administratiu, es vetlla per la regularització documental i l'accés a prestacions econòmiques. En l'àmbit convivencial, es fomenta l'autonomia en el manteniment de l'espai i es gestionen els vincles comunitaris. Finalment, l'acompanyament professional se centra a preparar la sortida del recurs cap a una solució d'habitatge més estable, mirant d'evitar la cronicitat i assegurant que la persona recuperi les regnes de la seva pròpia vida mitjançant la vinculació amb la xarxa social del territori.

L'estructura organitzativa per al seguiment social de les emergències a l'Ajuntament de Granollers està integrada en l'Àrea d'Educació i Cohesió. Consta de:

- Equips Bàsics d'Atenció Social Primària (EBAPS): són els encarregats de la intervenció directa i el seguiment dels usuaris dels equipaments d'emergència.
- Equip tècnic especialitzat: el servei té 14 treballadors/es socials, 9 educadors/es socials i 3 treballadors/es familiars, a més de suport jurídic, per realitzar l'acompanyament integral de les persones en situació d'exclusió residencial.

Com s'ha anat esmentant anteriorment, l'Ajuntament compta amb pisos de suport, SAUT (Servei d'Allotjament d'Urgència i Temporal), habitatges cedits per l'atenció específica del sensellarisme, ajuts per a pensions i hotels, prestacions d'Urgència Social. La Mesa d'Emergències és l'instrument a través del qual es coordina l'allotjament d'urgència i les prestacions econòmiques especials per a unitats familiars en situació de precarietat susceptibles de seguiment.

Finalitat:

Fer front al real·lotjament d'emergència de les persones i famílies vulnerables i dur a terme el seguiment social.

Prioritat:

Alta

Persones beneficiàries:

Persones en situació d'emergència habitacional.

Responsables de la gestió:

Principal

Regidoria de Polítiques Socials i Persones Grans.

Suport

Regidoria d'Habitatge.

Estimació econòmica i finançament:

Municipal

2026	2027	2028	2029	2030	2031
256.000	262.000	268.000	280.000	285.000	285.000



Supramunicipal					
2026	2027	2028	2029	2030	2031
Calendari:					
2026	2027	2028	2029	2030	2031
Indicadors de seguiment:					
Procés:					
• Nombre d'expedients oberts de Serveis socials per a l'allotjament d'emergència i seguiment social.					
Resultat:					
Llars (incloent-hi les unipersonals) i total de persones:					
• Sense sostre (sense habitatge de cap mena).					
• Sense habitatge (en institucions o refugis).					
• Habitatge insegur (sota amenaça de desnonament o violència).					
• Habitatge inadequat (infrahabitatge o sobreocupació).					

Nota: El pressupost és el càlcul del cost dels professionals tècnics propis. Aquesta dedicació s'imputa un 50% en aquesta fitxa, i també en la 2.3.2, en tant que es tracta del mateix personal qui desenvolupa ambdues tasques.

3 Millorar la qualitat del parc d'habitatges

3.1 Mesures de foment a la rehabilitació

ACTUACIÓ:

3.1.1 Subvencions municipals per a la rehabilitació energètica, manteniment i millora de l'accessibilitat

Tipus d'actuació:

Reforç		
--------	--	--

Contingut:

L'Ajuntament, a través de Granollers Promocions, SA ("Granollers Habitatge") i l'Oficina de Rehabilitació Energètica, gestiona diverses línies de subvencions pròpies destinades a millorar la conservació i l'accessibilitat del parc d'habitatges, especialment en edificis plurifamiliars. Aquestes ajudes són crucials atès que el 54,7% dels edificis del municipi tenen més de 45 anys i, per tant, són susceptibles de presentar patologies i/o mancances estructurals o d'accessibilitat.

Les principals actuacions i ajuts municipals es divideixen en les següents categories:

1. Línies específiques de subvenció municipal. L'Ajuntament ofereix ajuts directes per a intervencions que sovint queden fora dels programes supramunicipals o que els complementen:
 - Millora de l'accessibilitat: destinada específicament a edificis de tipologia residencial plurifamiliar per a la instal·lació d'ascensors o supressió de barreres arquitectòniques. Això respon a una necessitat detectada: el 65% dels blocs de més de tres plantes anteriors a 1995 no tenien obligació legal de tenir ascensor i molts encara no en disposen.
 - Rehabilitació de patologies greus: subvencions per a la reparació d'envolupants i estructures en edificis plurifamiliars que pateixen deficiències estructurals d'especial gravetat o sobrevingudes.
 - Complement a la rehabilitació energètica: el consistori ha estat incrementant en un 30% la subvenció europea (Fons Next Generation, que finalitza el 2026) en el Programa d'edificis perquè l'import de les obres de rehabilitació energètica sigui més assequible a la propietat.
2. Gestió i suport tècnic. Per facilitar l'accés a aquests recursos, l'Oficina de Rehabilitació Energètica ofereix assessorament integral per a la implementació de mesures que permetin reduir la despesa energètica i millorar el confort de les llars.

Finalitat:

Millorar el confort dels habitatges, reduir la despesa energètica de les famílies i fomentar una transició energètica justa.

Prioritat:

Mitjana

Persones beneficiàries:

El conjunt de la ciutadania.

Responsables de la gestió:

Principal

- Regidoria d'Habitatge.

Suport

- Regidoria d'Habitatge.
- GPSA.
- Oficina Rehabilitació Energètica.

Estimació econòmica i finançament:

Municipal

2026	2027	2028	2029	2030	2031
100.000	105.000	110.000	115.000	120.000	125.000

Supramunicipal

2026	2027	2028	2029	2030	2031
------	------	------	------	------	------



Calendari:					
2026	2027	2028	2029	2030	2031
Indicadors de seguiment:					
Procés:					
• Nombre de sol·licituds i concessions d'ajuts públics a la rehabilitació per tipus d'intervenció.					
Resultat:					
• Nombre d'habitatges rehabilitats anualment segons el tipus d'intervenció.					
• Nombre d'habitatges de més de 45 anys amb Certificat d'Aptitud en la Inspecció Tècnica de l'Edifici (ITE).					

Nota: el pressupost experimentarà un lleuger increment lineal respecte la dotació habitual.

3 Millorar la qualitat del parc d'habitatges

3.1 Mesures de foment a la rehabilitació

ACTUACIÓ:

3.1.2 Programa d'adaptació funcional d'habitatges (Arranjaments)

Tipus d'actuació:

Continuïtat		
-------------	--	--

Contingut:

El Programa d'adaptació funcional d'habitatges de la Diputació de Barcelona, anteriorment anomenat Programa d'arranjament d'habitatges, té la finalitat de promoure l'autonomia personal i millorar la qualitat de vida de les persones grans i de les persones amb discapacitat, garantint les condicions de seguretat, higiene, habitabilitat i eficiència energètica mínimes als seus habitatges.

Consisteix en la realització de reformes bàsiques d'adaptació funcional en els habitatges i la instal·lació d'ajudes tècniques, inclosos elements de desplaçament, de llit i per a la comunicació. Els arranjaments es poden fer en: banys, per afavorir l'accessibilitat i facilitar la higiene personal; cuines, per millorar les condicions de seguretat i ús; de caràcter general, per facilitar la mobilitat i accessibilitat al domicili, especialment en zones de trànsit; i actuacions complementàries de millora de l'eficiència energètica dels domicilis.

Els objectius són: promoure l'autonomia funcional i la qualitat de vida en el domicili; garantir les condicions de seguretat i habitabilitat mínimes; simplificar l'accessibilitat i la mobilitat en el domicili; facilitar reformes bàsiques d'adaptació funcional en els habitatges i la instal·lació d'ajudes tècniques.

El programa el poden sol·licitar els ajuntaments de la província de Barcelona, entre altres. Les persones interessades, o bé els seus familiars, s'han d'adreçar als Serveis Socials del seu municipi, per sol·licitar informació sobre les condicions d'accés al Programa. Cada ajuntament fa la selecció de les persones beneficiàries de cada municipi.

Es poden beneficiar del programa: persones de 65 anys o més, amb discapacitat o en situació de dependència, o amb insuficiència de recursos econòmics; menors de 65 anys amb necessitats especials pel que fa a la seva capacitat física o psíquica per a desenvolupar les activitats de la vida diària dins la llar; persones més grans de 80 anys que visquin soles o amb una altra persona gran.

Finalitat:

Realitzar reformes bàsiques i adaptacions funcionals en els domicilis de persones en situació de vulnerabilitat per facilitar la seva autonomia.

Prioritat:

Alta

Persones beneficiàries:

Persones grans dependents.

Responsables de la gestió:

Principal

• Regidoria de Polítiques Socials i Persones Grans.

Suport

• Diputació de Barcelona.
• Regidoria d'urbanisme, obres i projectes, comerç i relacions amb les empreses.
• Regidoria d'Habitatge.

Estimació econòmica i finançament:

Municipal

2026	2027	2028	2029	2030	2031
2.600	2.600	2.750	2.750	3.000	3.000



Supramunicipal					
2026	2027	2028	2029	2030	2031
Diputació de Barcelona					
Calendari:					
2026	2027	2028	2029	2030	2031
Indicadors de seguiment:					
Procés:					
• Nombre d'habitatges adaptats anualment.					
Resultat:					
• Taxa d'habitatges accessibles (habitatges accessibles / totals d'edificis d'habitatge del municipi * 100)					
Nota: per al pressupost s'imputa, aproximadament, un 5% de la jornada d'un professional del Sirius.					

3 Millorar la qualitat del parc d'habitatges

3.1 Mesures de foment a la rehabilitació

ACTUACIÓ:

3.1.3 Mesures i incentius fiscals per a la rehabilitació

Tipus d'actuació:

Continuïtat		
-------------	--	--

Contingut:

Les bonificacions fiscals s'utilitzen com una eina estratègica per incentivar intervencions de la rehabilitació i millora energètica dels edificis, que s'apliquen principalment a través de l'IBI i l'ICIO.

A continuació es detallen els mecanismes fiscals actius:

1. Impost de Béns Immobles (IBI). L'Ajuntament aplica bonificacions en la quota de l'IBIU entre altres, en els casos següents:

Energies renovables: en habitatges on s'hagin instal·lat sistemes d'aprofitament tèrmic o elèctric d'energia solar per a l'autoconsum, sense que hi estiguin obligats per normativa vigent o ordenances municipals; i edificis plurifamiliars, per a subministrar energia elèctrica a les zones comunes.

2. Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres (ICIO). Aquest impost preveu una àmplia gamma de bonificacions de la quota per a obres que millorin el parc edificat o que tinguin un interès municipal especial:

- Rehabilitació i manteniment: s'incentiven les actuacions en edificis inclosos en el catàleg del patrimoni històric arquitectònic o situats en àrees de protecció arqueològica,
- Millora d'elements comuns: s'apliquen bonificacions per a l'arranjament de façanes, parets mitgeres, coberts, terrats, celoberts i altres elements comuns en edificis plurifamiliars.
- Accessibilitat: es bonifiquen les obres en edificis existents que millorin les condicions d'accés i habitabilitat per a persones amb mobilitat reduïda.
- Energies renovables: s'inclouen bonificacions per la instal·lació de sistemes de captació solar tèrmica o fotovoltaica.
- Habitatge assequible: es preveuen bonificacions per a construccions i obres referents a habitatges de protecció pública.

Finalitat:

Fomentar diverses polítiques d'habitatge mitjançant bonificacions fiscals.

Prioritat:

Mitjana.

Persones beneficiàries:

La propietat d'habitatges que duguin a terme les actuacions previstes per les bonificacions.

Responsables de la gestió:

Principal

- Regidoria d'Hisenda.

Suport

- Regidoria d'Urbanisme.
- Regidoria d'Habitatge.

Estimació econòmica i finançament:

Municipal

2026	2027	2028	2029	2030	2031
Sense pressupost associat (recursos tècnics propis de l'Ajuntament)					

Supramunicipal

2026	2027	2028	2029	2030	2031
------	------	------	------	------	------



Diputació de Barcelona

Calendari:

2026	2027	2028	2029	2030	2031

Indicadors de seguiment:

Procés:

Nombre de bonificacions aplicades per tipologia i import econòmic.

Resultat:

- Nombre d'habitatges rehabilitats anualment segons el tipus d'intervenció.
- Nombre d'habitatges de més de 45 anys amb Certificat d'Aptitud en la Inspecció Tècnica de l'Edifici (ITE).
- Nombre d'habitatges amb sistemes de captació solar tèrmica o fotovoltaica.
- Taxa d'habitatges accessibles (habitatges accessibles / totals d'edificis d'habitatge del municipi * 100)
- Taxa d'habitatges destinats a polítiques socials (habitatges destinats a polítiques socials / habitatges principals del municipi *100).
- Taxa d'habitatges destinats a lloguer social (habitatges de lloguer social / habitatges principals del municipi *100).

3 Millorar la qualitat del parc d'habitatges

3.1 Mesures de foment a la rehabilitació

ACTUACIÓ:

3.1.4 Programa de regeneració urbana i social Pla de Barris

Tipus d'actuació:

Reforç	Tractora	
--------	----------	--

Contingut:

El Programa de regeneració urbana i social vinculat al Pla de Barris té com a objectiu, entre altres, millorar la qualitat del parc d'habitatges mitjançant una intervenció integral. L'Ajuntament prepara la candidatura al Pla de Barris i Viles 2025-2029 de la Generalitat, un programa de caràcter transversal que combina transformació física, transició ecològica i acció sociocomunitària per reduir desigualtats territorials. El pla preveu una inversió global de 1.600 milions d'euros fins al 2029, cofinançada entre Generalitat i ajuntaments, amb convocatòries successives per ampliar el nombre de projectes beneficiaris arreu de Catalunya.

Finalitat:

Millora integral de barris vulnerables.

Prioritat:

Alta.

Persones beneficiàries:

El conjunt dels habitatges dels barris seleccionats.

Responsables de la gestió:

Principal

Àrea de Territori i Sostenibilitat.

Suport

- Regidoria de Polítiques Socials Persones Grans.
- Regidoria d'Acció Comunitària.
- Planificació estratègica.
- Regidora d'Urbanisme.

Estimació econòmica i finançament:

Municipal

2026	2027	2028	2029	2030	2031
	180.000,00 €	180.000,00 €			

Supramunicipal

2026	2027	2028	2029	2030	2031

Calendari:

2026	2027	2028	2029	2030	2031

Indicadors de seguiment:

Procés:

- Nombre d'actuacions i pressupost de la Memòria d'intervenció integral del Pla de Barris.

Resultat:

- Nombre d'habitatges rehabilitats anualment segons el tipus d'intervenció.
- Nombre d'habitatges de més de 45 anys amb Certificat d'Aptitud en la Inspecció Tècnica de l'Edifici (ITE).
- Nombre d'habitatges amb sistemes de captació solar tèrmica o fotovoltaica.
- Taxa d'habitatges accessibles (habitatges accessibles / totals d'edificis d'habitatge del municipi * 100).

Nota: el pressupost es refereix a la previsió de l'encàrrec de la memòria inicial i projectes.

3 Millorar la qualitat del parc d'habitatges

3.2 Suport tècnic i acompanyament a la rehabilitació

ACTUACIÓ:

3.2.1 Oficina de Rehabilitació Energètica

Tipus d'actuació:

Continuïtat	Tractora	
-------------	----------	--

Contingut:

L'Oficina de Rehabilitació Energètica de Granollers, gestionada a través de l'empresa municipal Granollers Promocions, SA ("Granollers Habitatge"), i amb conveni amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, s'ha consolidat com un servei estratègic des de la seva creació l'any 2022. La seva continuïtat és fonamental per assolir els objectius de sostenibilitat i equitat social fixats pel municipi.

Aquesta és la síntesi de les raons i funcions per mantenir aquest servei:

- Èxit en la gestió i alta demanda: des de la seva obertura l'abril de 2022 fins al gener de 2025, l'oficina ha tramitat un total de 952 expedients de rehabilitació energètica, demostrant una elevada capacitat de gestió i una resposta activa de la ciutadania.
- Acompanyament tècnic i administratiu: l'oficina actua com un punt d'informació gratuït que ajuda la propietat a navegar per la complexitat administrativa dels ajuts, facilitant que les comunitats de veïns/nes aprofitin els fons disponibles.
- Canalització de finançament: és l'eina principal per gestionar els Fons Next Generation, o el programa que els substitueixi, i els ajuts municipals, incloent-hi el suplement municipal del 30% que l'Ajuntament afegeix a les subvencions europees per fer les obres més assequibles.
- Resposta a l'envelliment del parc: amb un 54,7% dels edificis de la ciutat amb més de 45 anys i una eficiència energètica majoritàriament baixa (etiqueta E), el servei és essencial per garantir la renovació i el manteniment d'un parc residencial envellit.
- Impulsar l'accessibilitat: l'Oficina també du a terme actuacions per millorar l'accessibilitat dels edificis.
- Lluita contra la pobresa energètica: l'oficina no només gestiona obres, sinó que participa, amb els Serveis socials municipals, en l'assistència contra la pobresa energètica i en l'emissió d'informes de vulnerabilitat necessaris per evitar talls de subministraments bàsics.
- Alineació estratègica: mantenir l'oficina és indispensable per complir els compromisos de l'Agenda Urbana de Granollers 2022 i la Missió 2030, que busquen revitalitzar la ciutat existent i mitigar els efectes del canvi climàtic.

L'Ajuntament té previst mantenir la dotació de personal tècnic i continuar impulsant accions de rehabilitació del parc d'habitatge en matèria d'accessibilitat, rehabilitació energètica, etc.

Finalitat:

Prestar serveis municipals amb relació a la rehabilitació.

Prioritat:

Alta.

Persones beneficiàries:

La propietat d'habitatges i el conjunt de la ciutadania.

Responsables de la gestió:

Principal

- Regidora de Transició Energètica.
- Regidoria d'Habitatge.
- Granollers Habitatge

Suport

- Regidora d'Urbanisme.
- Regidoria de Polítiques Socials i Persones Grans.

Estimació econòmica i finançament:

Municipal

2026	2027	2028	2029	2030	2031
199.500	199.500	199.500	199.500	199.500	199.500

Supramunicipal

2026	2027	2028	2029	2030	2031

Calendari:



2026	2027	2028	2029	2030	2031
Indicadors de seguiment:					
Procés:					
• Nombre de persones ateses pel GRE i expedients gestionats per tipologia d'intervenció.					
Resultat:					
• Nombre d'habitatges rehabilitats anualment segons el tipus d'intervenció.					
• Nombre d'habitatges de més de 45 anys amb Certificat d'Aptitud en la Inspecció Tècnica de l'Edifici (ITE).					
• Taxa d'habitatges accessibles (habitatges accessibles / totals d'edificis d'habitatge del municipi * 100).					

Nota: es proposa mantenir l'estructura actual de 5 persones dedicades al GRE.



3 Millorar la qualitat del parc d'habitatges

3.2 Suport tècnic i acompanyament a la rehabilitació

ACTUACIÓ:

3.2.2 Gestió i tramitació de cèdules d'habitabilitat i certificats energètics

Tipus d'actuació:

Continuïtat

Contingut:

La gestió i tramitació de les cèdules d'habitabilitat i els certificats d'eficiència energètica recauen principalment en l'empresa municipal Granollers Promocions, SA ("Granollers Habitatge"), que actua a través de l'Oficina Local d'Habitatge i l'Oficina de Rehabilitació Energètica.

Aquests documents són pilars fonamentals per garantir la qualitat del parc residencial i necessaris en les transaccions de lloguer i compravenda d'habitatges.

La cèdula és el document administratiu que acredita que un habitatge compleix les condicions mínimes per ser habitat segons la normativa vigent. L'administració utilitza les cèdules, juntament amb les llicències d'obres i la Inspecció Tècnica d'Edificis (ITE), per vetllar pel compliment dels estàndards de seguretat, salubritat i accessibilitat que han d'assolir els habitatges. El certificat d'eficiència energètica avalua el consum d'energia i les emissions de l'habitatge, assignant-li una etiqueta de la A a la G. Es tramiten a través de l'Oficina de Rehabilitació Energètica, que ofereix acompanyament tècnic gratuït a la propietat per millorar el confort de les seves llars.

L'equip de Granollers Promocions que s'encarrega d'aquestes gestions està format per 11 professionals, incloent-hi l'equip jurídic, tècnic i administratiu que centralitzen l'atenció a la ciutadania. Aquests serveis es coordinen amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC), que és l'organisme que finalment emet els documents oficials després de la validació tècnica local.

Finalitat:

Prestar serveis municipals amb relació a la rehabilitació.

Prioritat:

Mitjana.

Persones beneficiàries:

La propietat d'habitatges i el conjunt de la ciutadania.

Responsables de la gestió:

Principal

- Regidoria d'Habitatge.

Support

- Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Estimació econòmica i finançament:

Municipal

2026	2027	2028	2029	2030	2031
------	------	------	------	------	------

Vinculat a l'Oficina Local d'Habitatge

Supramunicipal

2026	2027	2028	2029	2030	2031
------	------	------	------	------	------

Calendari:

2026	2027	2028	2029	2030	2031
------	------	------	------	------	------

Indicadors de seguiment:

Procés:

- Nombre d'expedients tramitats de cèdules d'habitabilitat i certificats d'eficiència energètica.

Resultat:

- Nombre d'habitatges amb cèdula d'habitabilitat vigent.

- Nombre d'habitatges amb certificat energètic A-G.

Nota: caldria consolidar els recursos humans necessaris a GPSA per donar continuïtat a aquesta acció (4.1.1).

3 Millorar la qualitat del parc d'habitatges**3.2 Suport tècnic i acompanyament a la rehabilitació****ACTUACIÓ:****3.2.3 Impuls i acompanyament a la creació de comunitats energètiques****Tipus d'actuació:**

Nova

Contingut:

L'Oficina de Rehabilitació Energètica d'edificis, encabida dins l'OLH, té encomanada també la tasca d'impulsar la creació de comunitats energètiques promovent l'organització de persones que vulguin cooperar per generar i gestionar energia.

Les comunitats energètiques locals (CEL) són una forma d'organització a través d'un ens jurídic (cooperativa, associació, societat limitada, altres) que decideix com produir, gestionar i utilitzar energia per a obtenir un benefici ambiental, social i econòmic. Poden estar formades per persones individuals, administracions locals, PIMES i entitats del tercer sector, com associacions, comunitats de veïns, petit comerç, AFA's o cooperatives agràries. Comencen compartint energia fotovoltaica i, amb el temps, amplien la seva activitat generant energia renovable, compartint-la entre els membres, promovent la mobilitat sostenible, organitzant compres agregades de recursos energètics, impulsant l'eficiència i l'estalvi, facilitant l'accés a ajudes i oferint formació per reforçar el coneixement i la participació de la comunitat. El seu funcionament es fonamenta en el marc legal que inclou la Directiva 2019/944, el Reial Decret Llei 23/2020 i el Decret Llei 24/2021, així com la Llei catalana del canvi climàtic.

L'empresa Granollers Energia S.A, aprovada el juny de 2024 pel Ple municipal amb l'objectiu social de produir, emmagatzemar i vendre energia, pot contribuir a facilitar el marc regulador, la cessió d'espais públics per a la instal·lació de sistemes fotovoltaics (cobertes d'edificis municipals) i a proporcionar el suport tècnic i legal necessari.

Tant el Pla d'Acció per l'Energia Sostenible i el Clima (PAESC) com l'Agenda Urbana de Granollers incorporen com a mesures estratègiques la creació de comunitats energètiques.

Finalitat:

Participar col·lectivament en projectes energètics com la generació renovable, la distribució, el consum, l'emmagatzematge, l'agregació, l'eficiència energètica o la recàrrega de vehicles elèctrics.

Prioritat:

Mitjana.

Persones beneficiàries:

Membres de les CEL, que poden ser persones individuals, administracions locals, PIMES i entitats del tercer sector, com associacions, comunitats de veïns, petit comerç, AFA's o cooperatives agràries.

Responsables de la gestió:

Principal

- Regidora de Transició Energètica.
- Granollers Energia S.A.
- Regidoria d'Habitatge.
- Granollers Promocions S.A.
- Regidoria d'Ocupació, Promoció Econòmica, turisme i Mercats.
- Granollers Mercat.

Suport

Estimació econòmica i finançament:

Municipal



2026	2027	2028	2029	2030	2031
Vinculat a l'Oficina de Rehabilitació Energètica i a Granollers Energia SA					
Supramunicipal					
2026	2027	2028	2029	2030	2031
Ajuts IDAE	Ajuts DIBA/IDEA/IC AEN	Ajuts DIBA/IDEA/IC AEN	Ajuts DIBA/IDEA/IC AEN	Ajuts DIBA/IDEA/IC AEN	Ajuts DIBA/IDEA/IC AEN
Calendari:					
2026	2027	2028	2029	2030	2031
Indicadors de seguiment: Procés: • Nombre de CEL acompanyades i membres involucrats. • Kw gestionats per les CEL. Resultat: • Nombre d'habitatges beneficiats. • Quilowatt-hora (kWh) generats. • Tones de CO ₂ evitades anualment.					

3 Millorar la qualitat del parc d'habitatges

3.2 Suport tècnic i acompanyament a la rehabilitació

ACTUACIÓ:

3.2.4 Sensibilització a la rehabilitació i al foment de les inspeccions tècniques dels edificis

Tipus d'actuació:

Reforç		Vinculat al procés de participació
--------	--	------------------------------------

Contingut:

La sensibilització envers la necessitat de la rehabilitació dels edificis d'habitatges és un eix operatiu fonamental per modernitzar el teixit urbà i garantir la seguretat del parc edificat. Aquesta mesura s'estructura com un servei integral d'acompanyament que comença per generar una consciència col·lectiva sobre la necessitat de rehabilitar, prioritzant l'eficiència energètica, l'accessibilitat universal i la seguretat estructural. La intervenció no es limita a la publicitat de les ajudes, sinó que implica un desplegament tècnic actiu per fer arribar la informació a les comunitats de propietaris/propietàries i administradors/res de finques de manera clara i directa. A banda de la conscienciació envers els beneficis de la rehabilitació, s'incidirà en la necessitat de donar compliment a la normativa i, per tant, al seguiment i comunicació dels requisits i exigències que han de complir els edificis en matèria d'accessibilitat, retirada d'amiat, prevenció envers el radó, etc.

El Pla municipal de comunicació d'habitatge (fitxa 4.1.3) tindrà un paper rellevant per a la sensibilització sobre la rehabilitació d'habitatges i la difusió dels ajuts municipals i de la Generalitat. Alhora, caldrà comptar amb la col·laboració dels col·legis professionals

Finalitat:

Millorar l'estat de conservació i salubritat dels habitatges.

Prioritat:

Mitjana.

Persones beneficiàries:

El conjunt de la ciutadania.

Responsables de la gestió:

Principal

- Regidoria d'Habitatge.

Suport

- Regidora d'urbanisme.

- Col·legis Professionals, APIS.

Estimació econòmica i finançament:

Municipal

2026	2027	2028	2029	2030	2031
------	------	------	------	------	------

Vinculat a l'Oficina de Rehabilitació Energètica

Supramunicipal

2026	2027	2028	2029	2030	2031
------	------	------	------	------	------

Calendari:

2026	2027	2028	2029	2030	2031
------	------	------	------	------	------

Indicadors de seguiment:

Procés:

- Nombre d'ITES tramitades anualment.

- Nombre d'actes de comunicació

Resultat:

- Nombre d'habitatges rehabilitats anualment segons el tipus d'intervenció.

- Nombre d'habitatges de més de 45 anys amb Certificat d'Aptitud en la Inspecció Tècnica de l'Edifici (ITE).

- Taxa d'habitatges accessibles (habitatges accessibles / totals d'edificis d'habitatge del municipi * 100).

- Tones d'amiat retirades.

4 Enfortir la gestió pública de l'habitatge

4.1 Consolidació dels recursos i estructuració dels serveis d'habitatge

ACTUACIÓ:

4.1.1 Dimensionar adequadament els serveis municipals d'Habitatge i Granollers Promocions, S.A.

Tipus d'actuació:

Reforç	Tractora	
--------	----------	--

Contingut:

El dimensionament dels serveis municipals d'habitatge i de l'empresa pública Granollers Promocions, SA (GPSA) és un aspecte crític identificat en la diagnosi del Pla Local d'Habitatge per poder afrontar els reptes del període 2026-2031. L'increment de la vulnerabilitat social i la creixent demanda de serveis relacionats amb l'habitatge fan necessari avaluar si els recursos humans actuals són suficients per donar una resposta adequada.

En el moment de redacció del PLH l'organització de la política d'habitatge es reparteix entre l'estructura municipal directa i l'empresa pública:

- Granollers Promocions, SA: Disposa d'un equip d'11 persones, format per una advocada, 1 arquitecte/a, 1 arquitecte/a tècnic/a, 5 administratius/ives i 3 auxiliars. Aquesta entitat gestiona de forma integral el Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge, l'Oficina Local d'Habitatge i l'Oficina de Rehabilitació Energètica.
- Àrea de Territori i Sostenibilitat: Inclou una directora de Serveis d'Urbanisme i Habitatge, tres arquitectes d'urbanisme, un tècnic especialista del Pla d'Habitatge i personal de disciplina urbanística.
- L'àrea de serveis socials a Granollers s'integra estructuralment dins de l'Àrea d'Educació i Cohesió. Aquesta àrea és responsable de la línia d'Acció Social i Ciutat Saludable, que inclou els serveis destinats a la gent gran i els Equips Bàsics d'Atenció Social Primària (EBAPS). L'equip tècnic implicat en l'acció social està format per perfils especialitzats per a l'atenció directa i la gestió de la vulnerabilitat: té 14 treballadors/es socials, 9 educadors/es socials i 3 treballadors/es familiars, a més del suport administratiu i jurídic.

Per assolir el 9,6% dels habitatges destinats a polítiques socials sobre el total d'habitatges principals a la fi del 2031, així com les altres necessitats identificades a la diagnosi, requerirà reforçar la capacitat tècnica i de gestió de l'Administració.

Finalitat:

Ampliar els recursos tècnics i econòmics de l'Ajuntament per donar resposta a les necessitats de serveis relacionats amb l'habitatge

Prioritat:

Alta

Persones beneficiàries:

El conjunt de la ciutadania.

Responsables de la gestió:

Principal

- Ple municipal.

Suport

- Serveis de pressupost i recursos humans.

Estimació econòmica i finançament:

Despesa actual GPSA

2026	2027	2028	2029	2030	2031
319.627,00 €	326.020,00 €	332.540,00 €	339.191,00 €	345.975,00 €	352.894,00 €

Ampliació de personal GPSA i Ajuntament

2020	2027	2028	2029	2030	2031
------	------	------	------	------	------



	147.000,00 €	147.000,00 €	219.000,00 €	221.880,00 €	224.818,00 €
Supramunicipal					
2026	2027	2028	2029	2030	2031
Agència de l'Habitatge de Catalunya					
Calendari:					
2026	2027	2028	2029	2030	2031
Indicadors de seguiment:					
Procés:					
• Aprovació pel Ple municipal d'increments del pressupost i plantilla dedicat a l'àmbit de l'habitatge.					
Resultat:					
• Personal tècnic relacionat amb l'habitatge per cada mil habitants. • Euros per persona destinat a l'habitatge.					

Nota 1: es preveu una estructura mínima necessària a consolidar com a personal del Servei d'Habitatge de l'Ajuntament: incorporant un tècnic A2 i un administratiu C1; i a GPSA, que assumirà més tasques, incorporació de l'estructura tècnica prevista en la RLT de l'empresa, valorada en 144.000 €/anuals, a incorporar gradualment (72.000€ al 2026 i 72.000€ al 2027)

Nota 2: Mitjançant conveni, la Generalitat financia una part de les despeses de l'Oficina Local d'Habitatge (programa de mediació per al lloguer social i gestió de subvencions) i l'Oficina de Rehabilitació Energètica (gestió dels ajuts en matèria de rehabilitació residencial aprovats per la Generalitat).



4 Enfortir la gestió pública de l'habitatge

4.1 Consolidació dels recursos i estructuració dels serveis d'habitatge

ACTUACIÓ:

4.1.2 Difusió dels serveis de l'Oficina Local d'Habitatge

Tipus d'actuació:

Reforç		Vinculat al procés de participació
--------	--	------------------------------------

Contingut:

La difusió i l'accés als serveis de l'Oficina Local d'Habitatge (OLH) es realitzen de forma centralitzada a través de l'empresa municipal Granollers Promocions, SA, que actua com l'ens gestor de les polítiques residencials de la ciutat. Aquesta comunicació es canalitza principalment mitjançant el portal web granollershabitatge.cat, on es detallen tots els tràmits, ajuts i bústies de contacte per a la ciutadania.

Per ajudar a la difusió, es redactarà la Carta de serveis d'habitatge. A més, el Pla municipal de comunicació d'habitatge (actuació 4.1.3) definirà amb més detall tot el relacionat amb l'habitatge, inclosos els serveis de l'Oficina Local d'Habitatge.

Els eixos informatius i de difusió més rellevants de l'Oficina són:

- Borsa de lloguer municipal: es promou com un servei de mediació que connecta la propietat d'habitatges buits amb persones que busquen lloguers assequibles, oferint garanties de cobrament a les persones arrendadores.
- Registre de Sol·licitants d'HPO: l'Oficina gestiona la inscripció permanent en aquest registre, requisit indispensable per accedir als habitatges de protecció oficial del municipi.
- Assessorament jurídic i mediació: es difonen serveis gratuïts com el SIDH (intermediació per a deutes hipotecaris o de lloguer) per prevenir la pèrdua de l'habitatge.
- Gestió de subvencions: l'OLH actua com a finestra única per informar i tramitar tant els ajuts municipals al lloguer com les subvencions de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.
- Oficina de Rehabilitació Energètica: des de 2022, es fa una difusió específica dels Fons Next Generation EU per millorar l'eficiència dels edificis, incloent-hi campanyes proactives en zones com el barri Primer de Maig.
- Suport a les comunitats: s'ofereix un servei d'informació i acompanyament al veïnat per resoldre conflictes convivencials i dubtes tècnics, el qual va atendre 237 persones l'any 2024.

Finalitat:

Donar a conèixer els serveis relacionats amb l'habitatge de l'Ajuntament de Granollers.

Prioritat:

Alta.

Persones beneficiàries:

El conjunt de la ciutadania.

Responsables de la gestió:

Principal

- Regidoria d'Habitatge.

Suport

- Àrea de Presidència, Bon Govern i Estratègia.

Estimació econòmica i finançament:

Municipal

2026	2027	2028	2029	2030	2031
------	------	------	------	------	------

Vinculat a l'Oficina Local d'Habitatge

Supramunicipal

2026	2027	2028	2029	2030	2031
------	------	------	------	------	------

--	--	--	--	--	--

Calendari:



2026	2027	2028	2029	2030	2031
Indicadors de seguiment:					
Procés:					
• Actes de comunicació sobre els serveis de l'Oficina Local d'Habitatge. • Redacció de la Carta de Serveis.					
Resultat:					
• Increment del nombre de persones que s'informen o realitzen tràmits a l'Oficina Local d'Habitatge.					

4 Enfortir la gestió pública de l'habitatge

4.1 Consolidació dels recursos i estructuració dels serveis d'habitatge

ACTUACIÓ:

4.1.3 Pla municipal de comunicació d'habitatge

Tipus d'actuació:

Nova		Vinculat al procés de participació
------	--	------------------------------------

Contingut:

La redacció d'un Pla municipal de comunicació d'habitatge s'ha de concebre com un instrument estratègic destinat a fer accessibles les polítiques públiques a la ciutadania, especialment difondre el present Pla Local d'Habitatge, i a fomentar la transparència administrativa. El document ha de començar amb una diagnosi dels canals actuals i la definició de públics objectius que incloguin des de joves que cerquen la seva primera llar fins a persones grans amb necessitats de rehabilitació o col·lectius en risc d'exclusió residencial. L'estratègia comunicativa ha de fixar uns objectius clars com ara l'augment del coneixement dels ajuts al lloguer o la promoció de les bonificacions fiscals per a l'eficiència energètica utilitzant un llenguatge planer i inclou que elimini les barreres burocràtiques.

El pla ha de detallar el desplegament de campanyes específiques a través de canals digitals i punts d'atenció presencial com l'Oficina d'Habitatge i ha d'incloure protocols de comunicació de crisi per a situacions de desnonaments o emergències residencials.

Finalment és imprescindible que el text incorpori un cronograma d'accions i un sistema de mètriques per avaluar l'impacte de la comunicació en la demanda de serveis municipals i en la percepció ciutadana sobre les solucions d'habitatge que ofereix l'ajuntament.

Finalitat:

Difondre les polítiques d'habitatge del municipi, així com dels recursos que la ciutadania pot sol·licitar.

Prioritat:

Mitjana.

Persones beneficiàries:

El conjunt de la ciutadania.

Responsables de la gestió:

Principal

• Àrea de Presidència, Bon Govern i Estratègia.

Suport

• Regidoria d'Habitatge.

Estimació econòmica i finançament:

Municipal

2026	2027	2028	2029	2030	2031
------	------	------	------	------	------

Vinculat a l'Àrea de Presidència, Bon Govern i Estratègia.

Supramunicipal

2026	2027	2028	2029	2030	2031
------	------	------	------	------	------

--	--	--	--	--	--

Calendari:

2026	2027	2028	2029	2030	2031
------	------	------	------	------	------

--	--	--	--	--	--

Indicadors de seguiment:

Procés:

• Actes de comunicació sobre habitatge.

Resultat:

• Increment del nombre de persones que s'informen o realitzen tràmits a l'Oficina Local d'Habitatge.



4 Enfortir la gestió pública de l'habitatge

4.1 Consolidació dels recursos i estructuració dels serveis d'habitatge

ACTUACIÓ:

4.1.4 Gestió del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge

Tipus d'actuació:

Continuïtat		
-------------	--	--

Contingut:

El Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge (PMSH) és un instrument estratègic i obligatori per als Ajuntaments amb planejament urbanístic que generi cessions de sòl de titularitat pública, que serveix per regular el mercat del sòl i garantir el dret a l'habitatge mitjançant la gestió de béns i recursos públics.

Aquest patrimoni és un conjunt de béns i drets de titularitat municipal que tenen un caràcter "separat" del pressupost ordinari de l'ajuntament. Inclou: terrenys i solars, edificis i habitatges i recursos econòmics. Els recursos derivats del PMSH (com els ingressos per alienació de parcel·les o sancions urbanístiques) tenen un caràcter finalista. Això significa que s'ha de destinar de forma preceptiva a la conservació, administració i ampliació d'aquest patrimoni, i a altres finalitats determinades d'interès general previstes en la legislació vigent.

A Granollers, la darrera formalització del seu inventari separat es va aprovar per acord de Ple el 25 de març de 2025. Aquesta aprovació anual és obligatòria per a municipis d'àrea de demanda forta i acreditada com Granollers, i el document s'ha d'inscriure en el Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya per permetre qualsevol alienació de béns.

Finalitat:

Regular el mercat del sòl i garantir el dret a l'habitatge mitjançant la gestió de béns i recursos públics.

Prioritat:

Mitja.

Persones beneficiàries:

El conjunt de la ciutadania amb necessitats d'habitatge.

Responsables de la gestió:

Principal

- Secretaria i Intervenció.

Suport

- Regidoria d'Habitatge.

Estimació econòmica i finançament:

Municipal

2026	2027	2028	2029	2030	2031
------	------	------	------	------	------

Sense pressupost associat (recursos tècnics propis de l'Ajuntament)

Supramunicipal

2026	2027	2028	2029	2030	2031
------	------	------	------	------	------

--	--	--	--	--	--

Calendari:

2026	2027	2028	2029	2030	2031
------	------	------	------	------	------

--	--	--	--	--	--

Indicadors de seguiment:

Procés:

- Compliment del cicle d'actualització de l'inventari.
- Eficiència en la gestió de sectors d'iniciativa pública.
- Nombre de convenis de cessió de dret de superfície.
- Taxa de reinversió finalista.

Resultat:

- Evolució del valor dels actius del PMSH.
- Potencial residencial materialitzat.



- Sostre d'HPO generat en sectors de transformació.
- Taxa d'habitatges destinats a polítiques socials (habitatges destinats a polítiques socials / habitatges principals del municipi *100).
- Taxa d'habitatges destinats a lloguer social (habitatges de lloguer social / habitatges principals del municipi *100).

4 Enfortir la gestió pública de l'habitatge

4.2 Gestió de dades en matèria d'habitatge i Observatori de l'Habitatge

ACTUACIÓ:

4.2.1 Creació i seguiment del cens d'habitatges destinats a polítiques socials

Tipus d'actuació:

Nova		Vinculat al procés de participació
------	--	------------------------------------

Contingut:

La creació i el seguiment del cens d'habitatges destinats a polítiques socials és una obligació legal i un instrument estratègic clau per al compliment de l'Objectiu de Solidaritat Urbana (OSU) a Granollers. D'acord amb el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya (PTSHC), els municipis situats en àrees de demanda forta i acreditada tenen el deure de constituir aquest cens en el termini d'un any des de l'aprovació del Pla per monitorar l'assoliment del 15% d'habitatge social en 20 anys.

D'acord amb l'article 74 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, a l'efecte d'assolir l'objectiu de solidaritat urbana, s'integren en el parc d'habitatges destinats a polítiques socials els que es trobin en alguna de les circumstàncies següents:

- Els habitatges acollits a qualsevol de les modalitats de protecció oficial o als plans i els programes d'habitatge, mentre sigui vigent la seva qualificació definitiva o tràmit equivalent.
- Els habitatges promoguts per operadors públics, de preu intermedi entre l'habitatge amb protecció oficial i l'habitatge del mercat lliure que no es regeixen per les regles del mercat lliure, mentre sigui vigent la seva qualificació definitiva o tràmit equivalent.
- Els habitatges de titularitat pública o privada gestionats per les administracions competents per desenvolupar les polítiques en matèria d'habitatge.
- Els allotjaments dotacionals.
- Els habitatges privats de lloguer administrats per xarxes de mediació social.
- Els habitatges d'inserció gestionats per la Xarxa d'Habitatges d'Inclusió.
- Els habitatges i allotjaments d'acollida de persones immigrades, refugiades o sol·licitants d'asil.
- Els habitatges privats de lloguer subjectes al règim legal de pròrroga forçosa.
- Els habitatges cedits en règim de masoveria urbana.
- Els habitatges d'empreses destinats a llurs treballadors/res.

Finalitat:

Censar els habitatges destinats a polítiques socials del municipi per complir el PTSHC.

Prioritat:

Mitjana.

Persones beneficiàries:

El conjunt de la ciutadania.

Responsables de la gestió:

Principal

- Regidoria d'Habitatge.

Suport

- Regidoria de Polítiques Socials i Persones Grans.
- Oficina Local Habitatge.
- OAC.
- Regidoria d'Urbanisme.

Estimació econòmica i finançament:

Municipal

2026	2027	2028	2029	2030	2031
Sense pressupost associat (recursos tècnics propis de l'Ajuntament)					
Supramunicipal					
2026	2027	2028	2029	2030	2031

Calendari:

2026	2027	2028	2029	2030	2031
------	------	------	------	------	------



Indicadors de seguiment:					
Procés:					
• Altes i baixes d'habitatges d'ús social en el cens.					
Resultat:					
• Taxa d'habitatges destinats a polítiques socials (habitatges destinats a polítiques socials / habitatges principals del municipi *100).					
• Taxa d'habitatges destinats a lloguer social (habitatges de lloguer social / habitatges principals del municipi *100).					

4 Enfortir la gestió pública de l'habitatge

4.2 Gestió de dades en matèria d'habitatge i Observatori de l'Habitatge

ACTUACIÓ:

4.2.2 Creació i manteniment del cens d'habitatges amb indicis de desocupació

Tipus d'actuació:

Nova		Vinculat al procés de participació
------	--	------------------------------------

Contingut:

La creació i el manteniment d'un cens d'habitatges amb indicis de desocupació és una eina estratègica fonamental per identificar aquells immobles que no compleixen la seva funció social i mobilitzar-los cap al mercat de lloguer assequible. Segons la normativa, es considera que un habitatge està desocupat de manera permanent i injustificada durant més de dos anys.

A continuació es detallen els aspectes clau de la gestió d'aquest cens.

L'Ajuntament pot utilitzar una combinació de registres administratius i indicadors de consum per detectar la desocupació. Aquest procés inclou l'encreuament de dades procedents de:

- El Padró Municipal d'Habitants, per detectar habitatges on no hi ha ningú empadronat durant períodes llargs.
- El Cadastre, per identificar la titularitat i les transmissions a persones jurídiques.
- Consums anòmals: consums d'aigua i electricitat extremadament baixos.

Un cop realitzat el cens, l'Ajuntament pot instruir els procediments per comprovar si un habitatge o un edifici d'habitatges s'utilitzen d'una manera anòmla o estan en una situació anòmla i, amb l'audiència prèvia de les persones interessades, declarar la utilització o situació anòmla i requerir la persona responsable perquè adopti les mesures necessàries per corregir aquesta utilització o situació en el termini que s'estableixi. En el requeriment s'ha d'advertir la persona responsable de les possibles mesures a adoptar davant l'incompliment.

Així mateix, el cens permetria aplicar un recàrrec de l'IBI del 50% o més, d'acord amb les ordenances fiscals, i per realitzar campanyes de captació activa, oferint incentius i garanties a la propietat perquè cedeixin els pisos buits a la Borsa municipal.

Actuacions associades:

- Establir protocols d'intercanvi informació amb companyies serveis (aigua i electricitat).
- Extracció habitatges no ocupats (sense persones empadronades) des de fa més de 2 anys.
- Establir fases de recollida i integració de les dades.

Finalitat:

Identificar habitatges amb indicis de desocupació per fomentar el seu retorn al mercat.

Prioritat:

Alta.

Persones beneficiàries:

El conjunt de la ciutadania.

Responsables de la gestió:

Principal

- Regidoria d'Habitatge.

Suport

Padró/ Oficina GIS/ Servei d'Urbanisme / Gestió Tributària / Servei de Sistemes d'Informació

Estimació econòmica i finançament:

Municipal

2026	2027	2028	2029	2030	2031
Sense pressupost associat (recursos tècnics propis de l'Ajuntament)					
Supramunicipal					
2026	2027	2028	2029	2030	2031

Calendari:

2026	2027	2028	2029	2030	2031



Indicadors de seguiment:

Procés:

- Nombre d'expedients de declaració d'ús anòmal per estar l'habitatge buit.
- Nombre de recàrrecs de l'Impost de Béns Immobles.

Resultat:

- Taxa d'habitatges buits amb declaració d'ús anòmal (habitatges buits / habitatges principals del municipi *100).
- Taxa d'habitatges destinats a polítiques socials (habitatges destinats a polítiques socials / habitatges principals del municipi *100).
- Taxa d'habitatges destinats a lloguer social (habitatges de lloguer social / habitatges principals del municipi *100).



4 Enfortir la gestió pública de l'habitatge

4.2 Gestió de dades en matèria d'habitatge i Observatori de l'Habitatge

ACTUACIÓ:

4.2.3 Observatori de l'habitatge

Tipus d'actuació:

Nova	Tractora	Vinculat al procés de participació
------	----------	------------------------------------

Contingut:

L'Observatori de l'Habitatge municipal s'ha de configurar com una unitat tècnica especialitzada en la recollida, l'anàlisi i la difusió de dades objectives sobre el mercat immobiliari i les necessitats residencials de la població local. Aquest instrument ha de ser un element clau de les polítiques públiques, transformant la informació dispersa de diversos registres en coneixement útil per a la presa de decisions estratègiques i el disseny d'accions preventives.

L'estructura de l'observatori ha de basar-se en la creació d'un sistema d'indicadors clau que monitori de forma constant variables com el preu mitjà del lloguer i la compravenda, el volum d'habitatges buits, l'estat de conservació de l'edificació, la demanda d'habitatge social registrada al municipi, etc. Mitjançant l'ús d'eines de visualització de dades i georeferenciació, l'observatori ha de ser capaç de detectar de forma precoç zones amb risc de gentrificació, barris amb altes taxes de vulnerabilitat social, i/o àrees on el parc d'habitatges requereix intervencions urgents en accessibilitat, manteniment o rehabilitació energètica.

Més enllà de l'anàlisi interna, l'Observatori té una funció de transparència fonamental que s'exerceix a través de la publicació periòdica d'informes de conjuntura i butlletins que han de ser accessibles tant per als responsables polítics com per als agents socials i la ciutadania en general. Aquest instrument ha de fomentar la col·laboració amb altres administracions i centres de recerca per compartir metodologies, garantint que la informació generada serveixi per avaluar l'impacte real de les polítiques municipals i corregir les desviacions del Pla Local d'Habitatge.

Finalitat:

Recollida, anàlisi i difusió de dades objectives sobre el mercat immobiliari, sobre l'estat dels habitatges de la ciutat, i amb relació a les necessitats residencials de la població.

Prioritat:

Mitjana.

Persones beneficiàries:

El conjunt de la ciutadania, entitats i professionals de l'àmbit de l'habitatge.

Responsables de la gestió:

Principal

• Regidoria d'Habitatge.

Suport

Servei de Sistemes d'Informació/ Oficina GIS/ Servei Urbanisme / Padró / Servei Transició Energètica / Servei Polítiques Socials i Acció Comunitària/ Oficina Local d'Habitatge/ Gestió tributària.

Estimació econòmica i finançament:

Municipal

2026	2027	2028	2029	2030	2031
15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000

Supramunicipal

2026	2027	2028	2029	2030	2031

Calendari:

2026	2027	2028	2029	2030	2031

Indicadors de seguiment:

Procés:

- Volum de dades obertes (Open Data).
- Periodicitat de l'actualització.
- Producció documental: nombre d'informes de conjuntura, butlletins anuals o mapes de vulnerabilitat publicats i difosos.

Resultat:

Per exemple:

- Taxa d'habitatges destinats a polítiques socials (habitatges destinats a polítiques socials / habitatges principals del municipi *100).
- Taxa d'habitatges destinats a lloguer social (habitatges de lloguer social / habitatges principals del municipi *100).
- Grau d'execució del potencial del POUM.
- Nombre d'habitatges gestionats per la Borsa de lloguer municipal.
- Taxa de mobilització d'habitatge buit.
- Taxa d'emancipació juvenil (joves fins als 35 anys emancipats / joves fins als 35 anys del municipi *100).
- Taxa d'habitatges accessibles (habitatges accessibles / totals d'edificis d'habitatge del municipi * 100)
- Nombre d'habitatges rehabilitats anualment segons el tipus d'intervenció.
- Nombre d'habitatges de més de 45 anys amb Certificat d'Aptitud en la Inspecció Tècnica de l'Edifici (ITE).
- Nombre d'habitatges amb sistemes de captació solar tèrmica o fotovoltaica.
- Etc.

Nota: Complementant recursos tècnics propis es preveu l'adquisició de l'eina Inmmopublic (cost 15.000 euros/anuals)



4 Enfortir la gestió pública de l'habitatge

4.3 Coordinació entre serveis municipals, col·laboració amb els agents del territori i altres administracions

ACTUACIÓ:

4.3.1 Reactivació de la Taula municipal habitatge

Tipus d'actuació:

Nova	Tractora	Vinculat al procés de participació
------	----------	------------------------------------

Contingut:

Es preveu la reactivació de la Taula Municipal d'Habitatge a dos nivells:
Per una banda, com a òrgan i instrument de participació local, de caràcter consultiu, per afavorir i canalitzar la participació sobre polítiques d'habitatge. Es convocaria de forma ordinària, un mínim d'un cop l'any.

La seva funció seria coordinar agents públics (inclou grups polítics), privats, i socials per fomentar el debat públic, l'anàlisi de la situació local de l'habitatge al municipi i la generació de propostes per millorar les polítiques municipals i fomentar la coordinació entre les institucions públiques, les entitats ciutadanes i els agents vinculats al sector; així com fer el seguiment i avaluació del Pla local d'habitatge.

D'altra banda, es constituïria formalment una comissió tècnica de coordinació interna de l'Ajuntament que fes el seguiment de tots els temes relacionats amb les polítiques municipals d'habitatge que es porten a terme.

Finalitat:

Coordinació de les polítiques d'habitatge al municipi.

Prioritat:

Alta.

Persones beneficiàries:

El conjunt de la ciutadania.

Responsables de la gestió:

Principal

• Regidoria d'Habitatge.

Suport

La resta de regidories.

Estimació econòmica i finançament:

Municipal

2026	2027	2028	2029	2030	2031
Sense pressupost associat (recursos tècnics propis de l'Ajuntament)					

Supramunicipal

2026	2027	2028	2029	2030	2031

Calendari:

2026	2027	2028	2029	2030	2031

Indicadors de seguiment:

Procés:

• Nombre de reunions anuals de la Taula de l'Habitatge.

Resultat:

• Decisions preses i executades en l'àmbit de la rehabilitació d'edificis, prevenció d'exclusió residencial, habitatge social, mercat de lloguer o promoció d'habitatge alternatiu, etc.

4 Enfortir la gestió pública de l'habitatge

4.3 Coordinació entre serveis municipals, col·laboració amb els agents del territori i altres administracions

ACTUACIÓ:

4.3.2 Espais de col·laboració i treball supramunicipal en matèria d'habitatge

Tipus d'actuació:

Reforç		
--------	--	--

Contingut:

La col·laboració supramunicipal en matèria d'habitatge s'articula principalment mitjançant una xarxa d'aliances que permeten superar les limitacions competencials i pressupostàries de l'àmbit estrictament local. En primer lloc, destaca la relació amb la Diputació de Barcelona que proporciona assistència tècnica i econòmica en l'àmbit de l'habitatge i els serveis socials, entre altres.

En paral·lel la cooperació amb la Generalitat de Catalunya a través de l'Agència de l'Habitatge i l'INCASÒL facilita la promoció d'habitatge públic assequible mitjançant la cessió de solars municipals en dret de superfície reduint la càrrega inversora directa del consistori, així com la tramitació d'ajuts en l'àmbit de l'habitatge, entre altres serveis.

L'Ajuntament pot reforçar les polítiques d'habitatge mitjançant l'impuls conjunt amb l'Associació de Municipis de l'Arc Metropolità de Barcelona, en l'àmbit comarcal mitjançant el Consell Comarcal del Vallès Oriental, o directament amb els ajuntaments que formen conurbació amb Granollers, com ara Canovelles, les Franqueses del Vallès i la Roca del Vallès.

També mitjançant aliances amb altres entitats municipalistes com ara l'Associació Catalana de Municipis (ACM) i la Federació de Municipis de Catalunya (FMC).

La col·laboració amb entitats d'àmbit estatal se centra principalment en l'àmbit patrimonial amb la cessió de l'usdefruit d'habitatges de la SAREB (ara transmeses a Casa47, entitat estatal de l'habitatge).

Finalitat:

Coordinació de les polítiques d'habitatge en l'àmbit supramunicipal.

Prioritat:

Mitjana.

Persones beneficiàries:

El conjunt de la ciutadania.

Responsables de la gestió:

Principal

• Alcaldia.

Suport

• Regidoria d'Habitatge i altres regidories.

• Agència de l'Habitatge de Catalunya, INCASÒL, Diputació de Barcelona, Consell Comarcal del Vallès Oriental, municipis de l'Arc Metropolità, Canovelles, les Franqueses i la Roca del Vallès.

Estimació econòmica i finançament:

Municipal

2026	2027	2028	2029	2030	2031
Sense pressupost associat (recursos tècnics propis de l'Ajuntament)					
Supramunicipal					
2026	2027	2028	2029	2030	2031



Calendari:

2026	2027	2028	2029	2030	2031

Indicadors de seguiment:

Procés:

- Nombre de reunions amb administracions o entitats supramunicipals.

Resultat:

- Decisions preses i executades en l'àmbit de la rehabilitació d'edificis, prevenció d'exclusió residencial, habitatge social, mercat de lloguer o promoció d'habitatge alternatiu, etc.

4 Enfortir la gestió pública de l'habitatge

4.3 Coordinació entre serveis municipals, col·laboració amb els agents del territori i altres administracions

ACTUACIÓ:

4.3.3 Coordinació amb el tercer sector per a l'elaboració de projectes

Tipus d'actuació:

Reforç		Vinculat al procés de participació
--------	--	------------------------------------

Contingut:

La coordinació amb el tercer sector és un eix estratègic per diversificar els models de provisió d'habitatge i donar resposta a col·lectius amb necessitats específiques que el mercat lliure no atén. Aquesta col·laboració s'articula mitjançant la concertació de projectes, la cessió de sòl i el diàleg tècnic permanent.

A continuació es detallen les principals línies de coordinació i projectes amb entitats socials:

1. Habitatge cooperatiu i cessió de sòl: l'Ajuntament utilitza el Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge per impulsar projectes amb entitats sense ànim de lucre, com ara Sostre Cívic. Amb aquesta entitat s'ha formalitzat la cessió d'un dret de superfície sobre un solar municipal al carrer Rosselló (barri del Lledoner) per a la construcció d'una promoció de 29 habitatges de protecció oficial (HPO) en règim cooperatiu.
2. Captació d'habitatge i lluita contra la discriminació: entitats del tercer sector col·laboren en la mobilització de recursos privats per a finalitats socials. Per exemple, la Fundació el Xiprer està endegant un projecte per captar pisos buits mitjançant el voluntariat, oferint avals i garanties a la propietat per facilitar el lloguer a famílies estrangeres que sovint pateixen discriminació per motiu d'origen. La mateixa fundació treballa per disposar de pisos de suport per a la gent jove procedent de centres de la DGAIA o en situació de fragilitat, per facilitar la seva regularització administrativa mitjançant contractes de lloguer i arrelament.
3. Atenció a la vulnerabilitat i l'exclusió residencial: la coordinació és constant per atendre les emergències i el sensellarisme. La Creu Roja Granollers du a terme una tasca de suport integral que inclou auditories energètiques a les llars, ajuts puntuals per al pagament de lloguers i subministraments, i atenció directa a persones sense llar (servei de dutxes i higiene). Per altra banda, Càritas Diocesanes gestiona directament habitatges per acollir famílies en situació de pobresa extrema, complementant els recursos municipals d'emergència. La Fundació Hàbitat3 participa en la xarxa d'habitatges d'inclusió de la ciutat gestionant unitats de lloguer social.

Finalitat:

Coordinació amb el Tercer sector per diversificar els models de provisió d'habitatge i donar resposta a col·lectius amb necessitats específiques.

Prioritat:

Alta.

Persones beneficiàries:

El conjunt de la ciutadania.

Responsables de la gestió:

Principal

- Regidoria de Serveis Socials i Gent Gran.

Suport

- Regidoria d'Habitatge.

Estimació econòmica i finançament:

Municipal

2026	2027	2028	2029	2030	2031
Sense pressupost associat (recursos tècnics propis de l'Ajuntament)					
Supramunicipal					



2026	2027	2028	2029	2030	2031
Calendari:					
2026	2027	2028	2029	2030	2031
Indicadors de seguiment:					
Procés:					
• Nombre de projectes coordinats amb les entitats del Tercer sector.					
Resultat:					
• Llars i total de persones:					
• Sense sostre (sense habitatge de cap mena).					
• Sense habitatge (en institucions o refugis).					
• Habitatge insegur (sota amenaça de desnonament o violència).					
• Habitatge inadequat (infrahabitatge o sobreocupació).					
• Decisions preses i executades en l'àmbit de la prevenció d'exclusió residencial, habitatge social, mercat de lloguer o promoció d'habitatge alternatiu, etc.					
• Taxa d'habitatges destinats a polítiques socials (habitatges destinats a polítiques socials / habitatges principals del municipi *100).					
• Taxa d'habitatges destinats a lloguer social (habitatges de lloguer social / habitatges principals del municipi *100).					

6.3. Anàlisi de les tipologies d'actuació i la seva prioritza- ció

El Pla d'Acció es compon d'un total de **44 actuacions**, distribuïdes segons els objectius del Pla:

1. **Incrementar el parc d'habitatge assequible:** 10 actuacions.
2. **L'habitatge com a eina d'inclusió i igualtat:** 16 actuacions.
3. **Millorar la qualitat del parc d'habitatges:** 8 actuacions.
4. **Enfortir la gestió pública de l'habitatge:** 10 actuacions.

Per **tipus d'actuació**, es classifiquen d'acord amb els següents criteris:

- **Reforç:** és la tipologia més comuna, amb 25 actuacions. Indica que el Pla es basa a potenciar serveis i programes que ja existeixen (com la Borsa de Lloguer o l'Oficina Local d'Habitatge).
- **Continuïtat:** hi ha 15 actuacions que mantenen el rumb de polítiques ja consolidades, especialment en matèria d'ajuts al lloguer i manteniment de lloguers socials.
- **Nova:** hi ha 5 actuacions de nova creació, especialment en l'Eix 4 (Cens d'habitatges, Observatori) i l'Eix 3 (Comunitats energètiques).
- **Modificació:** apareix puntualment en la revisió d'Ordenances Fiscals.
- **Tractora:** són 9 actuacions amb capacitat d'arrossegar, impulsar o dinamitzar altres polítiques.

Objectiu	Estratègia	Actuació tractora
1 Incrementar el parc d'habitatge assequible	1.1 Impulsar la construcció de nous habitatges	1.1.1 Projectes de promoció municipal que responguin a necessitats de col·lectius específics
		1.1.2 Col·laboracions públicoprivades per a la promoció d'habitatges
	1.3 Impuls a l'ampliació d'habitatge assequible a través del planejament urbanístic	1.3.1 Estudiar possibles modificacions puntuals del POUM per a la densificació de l'ús residencial i increment d'HPO
		1.3.2 Impuls al desenvolupament dels sectors de planejament derivat
3 Millorar la qualitat del parc d'habitatges	3.1 Mesures de foment a la rehabilitació	3.1.4 Programa de regeneració urbana i social Pla de Barris
	3.2 Suport tècnic i acompanyament a la rehabilitació	3.2.1 Oficina de Rehabilitació Energètica
4 Enfortir la gestió pública de l'habitatge	4.1 Consolidació dels recursos i estructuració dels serveis d'habitatge	4.1.1 Dimensionar adequadament els serveis municipals d'Habitatge i Granollers Promocions, S.A.
	4.2 Gestió de dades en matèria d'habitatge i Observatori de l'Habitatge	4.2.3 Observatori de l'habitatge
	4.3 Coordinació entre serveis municipals, col·laboració amb els agents del territori i altres administracions	4.3.1 Reactivació de la Taula municipal habitatge

Les prioritats marquen la urgència o rellevància política del desplegament:

- **Prioritat Alta:** és la predominant en gairebé el **80% de les actuacions** (30 actuacions). Inclou tot el bloc d'emergència social, la construcció de nou habitatge, l'accessibilitat i l'atenció a la vulnerabilitat energètica.
- **Prioritat Mitjana:** es reserva per a accions (14 actuacions) de caràcter més administratiu, fiscal o de monitoratge (com l'Observatori, la revisió de taxes per habitatges buits o la sensibilització), que es consideren importants però no crítiques per a la supervivència del sistema d'habitatge immediat.

Hi ha una forta correlació entre les actuacions de tipus "**Tractora**" i la "**Prioritat Alta**", fet que indica un focus clar en la generació d'habitatge nou i la intervenció estructural en el mercat.

En les actuacions es prioritza la millora i potenciació de les eines que l'Ajuntament ja té en marxa per fer-les més eficients i ampliar el servei que es proporciona a la ciutadania de Granollers.



7. CALENDARI

CALENDARI	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1.1.1 Projectes de promoció municipal que responguin a necessitats de col·lectius específics						
1.1.2 Col·laboracions públicoprivades per a la promoció d'habitatges						
1.1.3 Promoció allotjaments dotacionals per a persones grans a Pla de Baix						
1.2.1 Incentius fiscals per als habitatges protegits i els que s'incorporin a la Borsa de lloguer municipal						
1.2.2 Línia d'ajuts a persones propietàries d'habitatges que s'incorporin a la Borsa de lloguer municipal						
1.2.3 Revisió de les Ordenances fiscals per a penalitzar els habitatges buits						
1.2.4 Exercici del tanteig i retracte						
1.2.5 Compra d'habitatges al mercat lliure						
1.3.1 Estudiar possibles modificacions puntuals del POUM per a la densificació de l'ús residencial i increment d'HPO						
1.3.2 Impuls al desenvolupament dels sectors de planejament derivat						
2.1.1 Borsa de lloguer i gestió municipal d'habitatges de lloguer assequible						
2.1.2 Promoció de l'emancipació juvenil						
2.1.3 Acompanyament a l'envelliment autònom en matèria d'habitatge						
2.1.4 Seguiment de projectes innovadors en matèria d'habitatge						
2.1.5 Servei de mediació, atenció i suport a les Comunitats de Veïns						
2.2.1 Mesa d'emergències municipal						
2.2.2 Reallotjament d'emergència temporal						
2.3.1 Assessorament jurídic via Oficina d'Habitatge						
2.3.2 Gestió de la vulnerabilitat residencial						
2.3.3 Prestació del Servei d'Intermediació en Deutes de l'Habitatge (SIDH)						
2.3.4 Assessorament i suport en matèria de pobresa energètica						
2.4.1 Subvencions municipals per al lloguer, accés i manteniment de l'habitatge						
2.4.2 Gestió i implementació de les subvencions d'altres administracions per al pagament del lloguer						
2.4.3 Prestacions econòmiques d'urgència especial PEUE						
2.4.4 Prestacions socials municipals per al reallotjament d'emergència						
2.4.5 Gestió i seguiment social dels equipaments i pisos d'emergència						
3.1.1 Subvencions municipals per a la rehabilitació energètica, manteniment i millora de l'accessibilitat						
3.1.2 Programa d'adaptació funcional d'habitatges (Arranjaments)						
3.1.3 Mesures i incentius fiscals per a la rehabilitació						
3.1.4 Programa de regeneració urbana i social Pla de Barris						
3.2.1 Oficina de Rehabilitació Energètica						
3.2.2 Gestió i tramitació de cèdules d'habilitat i certificats energètics						
3.2.3 Impuls i acompanyament a la creació de comunitats energètiques						
3.2.4 Sensibilització a la rehabilitació i al foment de les inspeccions tècniques dels edificis						
4.1.1 Dimensionar adequadament els serveis municipals d'Habitatge i Granollers Promocions, S.A.						
4.1.2 Difusió dels serveis de l'Oficina Local d'Habitatge						
4.1.3 Pla municipal de comunicació d'habitatge						
4.1.4 Gestió del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge						
4.2.1 Creació i seguiment del cens d'habitatges destinats a polítiques socials						
4.2.2 Creació i manteniment del cens d'habitatges amb indicis de desocupació						
4.2.3 Observatori de l'habitatge						
4.3.1 Reactivació de la Taula municipal habitatge						
4.3.2 Espais de col·laboració i treball supramunicipal en matèria d'habitatge						
4.3.3 Coordinació amb el tercer sector per a l'elaboració de projectes						

Nota: en **negreta**, actuacions tractores.

Com hem vist a l'apartat anterior, la majoria d'actuacions són de reforç o continuïtat de polítiques que ja s'estan fent, i així es reflecteix el calendari.



8. PRESSUPOST I FINANÇAMENT

La despesa inicial prevista per al Pla Local d'Habitatge de Granollers (2026-2031) és de **22.966.537,50 €** euros. Aquesta xifra està sotmesa a les actualitzacions que es puguin produir durant l'execució en aquests anys. Així mateix, aquesta previsió no constitueix cap obligació pressupostària per a l'Ajuntament ni cap altra administració involucrada en les diferents actuacions, atès que aquest PLH és un document de planificació, i en cap cas se'n fa una reserva de crèdit per als anys d'execució.

Cal tenir en compte que altres administracions també fan polítiques d'habitatge en el municipi mitjançant ajuts a persones empadronades, però no s'inclouen en aquest Programa, atès que varien d'un any a l'altre i difícilment es poden preveure.

A la pàgina següent podem observar el quadre complet del pla financer, així com els imports per any i per actuació.

PRESSUPOST DEL PLH GRANOLLERS (2026-2031)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total	Relació pressupostària
1.1.1 Projectes de promoció municipal que responguin a necessitats de col·lectius específics	100.000,00 €	1.200.000,00 €	1.300.000,00 €				2.600.000,00 €	PMSH+ Subv. DIBA(20.000xhab)/no recurrent
1.1.2 Col·laboracions públicoprivades per a la promoció d'habitatges	Sense pressupost associat (recursos tècnics propis de l'Ajuntament)							
1.1.3 Promoció allotjaments dotacionals per a persones grans a Pla de Baix	No s'aplica despesa tenint en compte que es planteja com a fórmula jurídica la constitució d'un dret de superfície.							
1.2.1 Incentius fiscals per als habitatges protegits i els que s'incorporin a la Borsa de lloguer municipal	Sense pressupost associat (recursos tècnics propis de l'Ajuntament)							
1.2.2 Línia d'ajuts a persones propietàries d'habitatges que s'incorporin a la Borsa de lloguer municipal	15.000,00 €	25.000,00 €	30.000,00 €	35.000,00 €	40.000,00 €	45.000,00 €	190.000,00 €	Pressupost ordinari+SubvAHC/recurrent
1.2.3 Revisió de les Ordenances fiscals per a penalitzar els habitatges buits	Sense pressupost associat (recursos tècnics propis de l'Ajuntament)							
1.2.4 Exercici del tanteig i retracte		160.000,00 €		160.000,00 €		160.000,00 €	480.000,00 €	PMSH+ Subv.DIBA/no recurrent
1.2.5 Compra d'habitatges al mercat lliure	4.900.000,00 €		110.000,00 €				5.010.000,00 €	PMSH/no recurrent
1.3.1 Estudiar possibles modificacions puntuals del POUM per a la densificació de l'ús residencial i increment d'HPO		40.000,00 €		40.000,00 €			80.000,00 €	
1.3.2 Impuls al desenvolupament dels sectors de planejament derivat		120.000,00 €	120.000,00 €	220.000,00 €	190.000,00 €		650.000,00 €	Pressupost ordinari/no recurrent
2.1.1 Borsa de lloguer i gestió municipal d'habitatges de lloguer assequible	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €	300.000,00 €	Pressupost ordinari/recurrent
2.1.2 Promoció de l'emancipació juvenil								
2.1.3 Acompanyament a l'envelliment autònom en matèria d'habitatge	Pressupost vinculat a altres actuacions							
2.1.4 Seguiment de projectes innovadors en matèria d'habitatge	Sense pressupost associat (recursos tècnics propis de l'Ajuntament)							
2.1.5 Servei de mediació, atenció i suport a les Comunitats de Veïns		53.500,00 €	54.570,00 €	55.661,50 €	56.763,00 €	57.898,00 €	278.392,50 €	Pressupost ordinari/recurrent/CAP I
2.2.1 Mesa d'emergències municipal	Sense pressupost associat (recursos tècnics propis de l'Ajuntament)							
2.2.2 Reallotjament d'emergència temporal	235.000,00 €	248.500,00 €	255.000,00 €	255.000,00 €	255.000,00 €	255.000,00 €	1.503.500,00 €	Pressupost ordinari/recurrent/CAP I
2.3.1 Assessorament jurídic via Oficina d'Habitatge		3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	15.000,00 €	Pressupost GPSA/recurrent
2.3.2 Gestió de la vulnerabilitat residencial	256.000,00 €	262.000,00 €	268.000,00 €	280.000,00 €	285.000,00 €	285.000,00 €	1.636.000,00 €	Pressupost ordinari/recurrent
2.3.3 Prestació del Servei d'Intermediació en Deutes de l'Habitatge (SIDH)	25.500,00 €	25.500,00 €	25.500,00 €	25.500,00 €	25.500,00 €	25.500,00 €	153.000,00 €	Pressupost GPSA+sub.DIBA/recurrent
2.3.4 Assessorament i suport en matèria de pobresa energètica	65.000,00 €	65.000,00 €	65.000,00 €	65.000,00 €	65.000,00 €	65.000,00 €	390.000,00 €	Pressupost ordinari traspassat a GPSA
2.4.1 Subvencions municipals per al lloguer, accés i manteniment de l'habitatge	140.000,00 €	145.000,00 €	150.000,00 €	155.000,00 €	160.000,00 €	165.000,00 €	915.000,00 €	Pressupost ordinari/recurrent
2.4.2 Gestió i implementació de les subvencions d'altres administracions per al pagament del lloguer	Vinculat a l'Oficina Local d'Habitatge							Pressupost ordinari
2.4.3 Prestacions econòmiques d'urgència especial PEUE	Vinculat a l'Oficina Local d'Habitatge							Pressupost ordinari/recurrent
2.4.4 Prestacions socials municipals per al reallotjament d'emergència	320.000,00 €	320.000,00 €	350.000,00 €	300.000,00 €	275.000,00 €	250.000,00 €	1.815.000,00 €	Pressupost ordinari/recurrent
2.4.5 Gestió i seguiment social dels equipaments i pisos d'emergència	256.000,00 €	262.000,00 €	268.000,00 €	280.000,00 €	285.000,00 €	285.000,00 €	1.636.000,00 €	Pressupost ordinari/recurrent
3.1.1 Subvencions municipals per a la rehabilitació energètica, manteniment i millora de l'accessibilitat	100.000,00 €	105.000,00 €	110.000,00 €	115.000,00 €	120.000,00 €	125.000,00 €	675.000,00 €	Pressupost ordinari/recurrent
3.1.2 Programa d'adaptació funcional d'habitatges (Arranjaments)	2.600,00 €	2.600,00 €	2.750,00 €	2.750,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	16.700,00 €	Pressupost ordinari/recurrent
3.1.3 Mesures i incentius fiscals per a la rehabilitació	Sense pressupost associat (recursos tècnics propis de l'Ajuntament)							
3.1.4 Programa de regeneració urbana i social Pla de Barris		180.000,00 €	180.000,00 €				360.000,00 €	Pressupost ordinari(No recurrent
3.2.1 Oficina de Rehabilitació Energètica	199.500,00 €	199.500,00 €	199.500,00 €	199.500,00 €	199.500,00 €	199.500,00 €	1.197.000,00 €	Pressupost ordinari/recurrent
3.2.2 Gestió i tramitació de cèdules d'habitabilitat i certificats energètics	Vinculat a l'Oficina Local d'Habitatge							Pressupost ordinari/recurrent
3.2.3 Impuls i acompanyament a la creació de comunitats energètiques	Vinculat a l'Oficina de Rehabilitació Energètica i a Granollers Energia SA							
3.2.4 Sensibilització a la rehabilitació i al foment de les inspeccions tècniques dels edificis	Vinculat a l'Oficina de Rehabilitació Energètica							
4.1.1 Dimensionar adequadament els serveis municipals d'Habitatge i Granollers Promoció, S.A. (despesa actual GPSA)	319.627,00 €	326.020,00 €	332.540,00 €	339.191,00 €	345.975,00 €	352.894,00 €	2.016.247,00 €	GPSA
4.1.1 Dimensionar adequadament els serveis municipals d'Habitatge i Granollers Promoció, S.A. (despesa prevista addicional GPSA+Ajuntament)		147.000,00 €	147.000,00 €	219.000,00 €	221.880,00 €	224.818,00 €	959.698,00 €	GPSA AMP + AJUNTAMENT
4.1.2 Difusió dels serveis de l'Oficina Local d'Habitatge	Vinculat a l'Oficina Local d'Habitatge							
4.1.3 Pla municipal de comunicació d'habitatge	Vinculat a l'Oficina Local d'Habitatge							
4.1.4 Gestió del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge	Sense pressupost associat (recursos tècnics propis de l'Ajuntament)							
4.2.1 Creació i seguiment del cens d'habitatges destinats a polítiques socials	Sense pressupost associat (recursos tècnics propis de l'Ajuntament)							
4.2.2 Creació i manteniment del cens d'habitatges amb indicis de desocupació	Sense pressupost associat (recursos tècnics propis de l'Ajuntament)							
4.2.3 Observatori de l'habitatge	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	90.000,00 €	Pressupost ordinari/recurrent
4.3.1 Reactivació de la Taula municipal habitatge	Sense pressupost associat (recursos tècnics propis de l'Ajuntament)							
4.3.2 Espais de col·laboració i treball supramunicipal en matèria d'habitatge	Sense pressupost associat (recursos tècnics propis de l'Ajuntament)							
4.3.3 Coordinació amb el tercer sector per a l'elaboració de projectes	Sense pressupost associat (recursos tècnics propis de l'Ajuntament)							
Total	6.999.227,00 €	3.954.620,00 €	4.035.860,00 €	2.814.602,50 €	2.595.618,00 €	2.566.610,00 €	22.966.537,50 €	

Finançament	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total
Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge	5.000.000,00 €	1.360.000,00 €	1.410.000,00 €	160.000,00 €	- €	160.000,00 €	8.090.000,00 €
Granollers Promocions, S.A.	345.127,00 €	501.520,00 €	508.040,00 €	586.691,00 €	596.355,00 €	606.212,00 €	3.143.945,00 €
Pressupost ordinari	1.654.100,00 €	2.093.100,00 €	2.117.820,00 €	2.067.911,50 €	1.999.263,00 €	1.800.398,00 €	11.732.592,50 €
Total	6.999.227,00 €	3.954.620,00 €	4.035.860,00 €	2.814.602,50 €	2.595.618,00 €	2.566.610,00 €	22.966.537,50 €

9. NECESSITATS D'HABITATGE

Com ja s'ha esmentat a l'apartat 2.2.6, l'estimació de les necessitats d'habitatges és un exercici complex a causa de la naturalesa fragmentària de les estadístiques disponibles de caràcter social vinculades a l'habitatge. A més, en no estar unificades en una sola base de dades relacional, es poden produir coincidències, en el sentit que una persona o unitat familiar pot demandar diversos serveis o prestacions relacionats amb l'habitatge.

D'acord amb les dades analitzades anteriorment, s'estima que les **necessitats d'habitatge assequible i social de Granollers** poden ser, segons problemàtica, les següents:

- **Accés:** 1.580 persones o unitats de convivència (inscrites al Registre Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial, dades del 2024).
- **Pagament:** 1.110 persones o unitats de convivència (reben subvencions al pagament del lloguer o prestacions econòmiques d'especial urgència per evitar la pèrdua de l'habitatge, dades del 2023 i 2024).
- **Exclusió residencial:** 836 (Problemàtiques relacionades amb l'habitatge registrades com a motiu de consulta pels equips d'atenció social primària, dades del 2024).
- **Persones joves de 15 a 34 anys sense emancipar:** 8.882 (dades del 2024).
- **Estimació de les llars de nova creació en el període del PLH Granollers (2026-2031)** segons escenari (en el cas de llars joves i llars per increment de la població s'ha estimat que cada llar estaria composta per 2,5 persones):

Causa de generació de les llars noves	Escenari baix	Escenari mitjà	Escenari alt
Joves de 15-34 emancipats	54	188	352
Increment de població major de 34 anys	437	948	1.466
Ruptures matrimonials	501	532	562
Total de llars noves estimades	993	1.667	2.381

El Pla Local d'Habitatge (PLH) de Granollers 2026-2031 s'ha dissenyat precisament per **respondre a les dimensions d'aquestes problemàtiques** mitjançant quatre objectius estratègics i un paquet d'actuacions concretes. A continuació es detalla com el Pla aborda cada punt:

1. Resposta a la demanda d'accés (1.580 unitats al Registre d'HPO)

Per pal·liar la manca d'habitatge assequible, el PLH se centra en l'increment del parc d'habitatge (Objectiu 1):

- **Promoció directa i delegada:** es preveu l'execució de 406 habitatges de protecció oficial (HPO) durant el període del Pla. Projectes destacats inclouen els del carrer Ripollès (57 habitatges) i el solar entre Lledoner i Joan Corominas (136 habitatges), per exemple.

- **Gestió del sòl:** el desenvolupament de sectors com La Bòbila (SUD 129) és clau, amb un potencial de 800 habitatges HPO (el 50% del sector).
- **Mobilització del parc privat:** s'aplica l'exercici del dret de tanteig i retracte per adquirir pisos ja construïts (Actuació 1.2.4) i la compra directa al mercat lliure.

2. Suport al pagament de l'habitatge (1.110 unitats amb ajuts/subvencions)

El Pla busca mantenir i reforçar les polítiques que eviten la pèrdua de l'habitatge (Estratègia 2.4):

- **Subvencions municipals** destinades al lloguer, accés i manteniment per a persones amb domicili permanent a la ciutat (Actuació 2.4.1): es preveu que aquestes s'incrementin en un 18%, passant de 140.000 el 2026 a 165.000 el 2031.
- **Gestió d'ajuts supramunicipals:** l'Oficina Local d'Habitatge centralitza la tramitació de les ajudes de la Generalitat (AHC), que en el període 2018-2024 ja han suposat més de 7,7 milions d'euros per a la ciutat.
- **Prestacions d'Urgència Especial (PEUE):** ajuts a fons perdut per a persones amb deutes hipotecaris o de lloguer per evitar desnonaments (Actuació 2.4.3)

3. Atenció a l'exclusió residencial (836 expedients de Serveis Socials)

Per a les situacions de vulnerabilitat extrema, el PLH preveu una gestió integral (Estratègia 2.3):

- **Mesa d'Emergències:** que adjudicar habitatges a famílies en situació de precarietat extrema (Actuació 2.2.1).
- **Intermediació i deutes:** el servei SIDH ofereix assessorament i mediació amb entitats financeres per evitar la pèrdua de la llar habitual.
- **Pobresa energètica:** els informes de vulnerabilitat eviten talls de subministraments i el Bo Social finança la despesa energètica (Actuació 2.3.4).
- **Reallotjament:** els recursos com el SAUT a Palou (12 places per a sensellarisme) i el pagament de pensions o hotels per a crisis immediates permeten oferir allotjament temporal en casos extrems de vulnerabilitat.

4. Resposta a la població jove (8.882 sense emancipar)

El col·lectiu juvenil és una prioritat específica del Pla:

- **Promoció de l'emancipació juvenil (Actuació 2.1.2):** inclou la reserva de contingents d'HPO específics per a joves (per exemple, 5 dels 17 pisos del Pg. Muntanya) i ajuts econòmics per a la transició domiciliària.
- **Models innovadors:** es proposa explorar tècniques de construcció industrialitzada més barates i ràpides (com contenidors o fusta CLT) per crear habitatge jove assequible.

5. Previsió de llars de nova creació (993 - 2.381 llars)

El PLH dimensiona els seus serveis per intentar cobrir aquest increment de demanda:

- **Objectiu de Solidaritat Urbana:** el Pla assumeix el repte d'arribar al 9,6% d'habitatge social el 2031 (i el 15% el 2044).
- **Necessitat de producció:** es calcula que caldrà construir o mobilitzar uns 599 habitatges addicionals durant la vigència d'aquest PLH per donar resposta a la nova població i a les necessitats acumulades.
- **Flexibilitat del POUM:** l'actuació 1.3.1 preveu estudiar modificacions urbanístiques per permetre la densificació i el canvi d'ús de locals a habitatge per absorbir part d'aquesta nova demanda.

No obstant això, aquesta previsió està sotmesa a què les promocions privades es duguin a terme, malgrat les condicions desfavorables que existeixen actualment, s'executin els instruments urbanístics necessaris, en altres casos, i les polítiques d'habitatge siguin efectives per captar altres habitatges existents.

A més, la població de Granollers ha de competir amb la demanda d'habitatge de persones amb renda més elevada procedent, sobretot, de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, que al municipi poden obtenir preus més baixos, tant de compra com de lloguer.

10. ASSOLIMENT DELS OBJECTIUS DE SOLIDARITAT URBANA I LLOGUER SOCIAL

En aquest apartat analitzem l'estratègia i els càlculs actualitzats (a febrer de 2026) per a l'assoliment de l'**Objectiu de Solidaritat Urbana (OSU)** a Granollers durant el termini del Pla Local d'Habitatge 2026-2031.

D'acord amb el Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya (PTSHC), Granollers, com a àrea de **demanda residencial forta i acreditada (Tipus 1)**, ha d'assolir un **15% d'habitatge social en un horitzó de 20 anys**.

PTSCH					PLH GRANOLLERS 2026-2031			
Període	Estimació habitatges principals	Parc destinat a polítiques socials existents	Habitatges destinats a polítiques socials a promoure	Objectiu de solidaritat urbana	Estimació habitatges principals	Parc destinat a polítiques socials existents	Habitatges destinats a polítiques socials a promoure	Objectiu de solidaritat urbana
Situació actual	26.044	1.809		6,9%	23.428	1.934		8,26%
Quinquenni anterior termini del PLH (2025-2029)	27.364	1.739	571	8,4%				
Termini PLH (2026-2031)					25.230	1.836	586	9,60%
Quinquenni posterior termini del PLH (2030-2034)	29.141	1.652	1.133	11,5%				
3r quinquenni del PTSCH (	30.814	1.564	1.355	15,0%	Total OSU 2031 2.422			
4t quinquenni del PTSCH (	32.287	1.499	286	15,0%				

Per al període específic d'aquest PLH, les fites són:

- **Objectiu OSU a final de 2031: 9,6%** dels habitatges principals.
- **Estimació de llars (2031): 25.230** (segons escenari mitjà d'IDESCAT).
- **Nombre d'habitatges socials necessaris: 2.422 unitats.**

Actualment, Granollers disposa de **1.934 habitatges** destinats a polítiques socials, el que representa un **8,26%** sobre el parc actual. El desglossament detallat d'aquest estoc és:

- **HPO vigent:** 874 unitats.
- **Habitatges de lloguer amb pròrroga forçosa** (coneguts també com a lloguer de renda antiga): 392 unitats.
- **Credits a l'Agència de l'Habitatge (AHC) o Borsa de Lloguer:** 445 unitats.
- **Protocol Casa 47 (SEPES)-Generalitat (pendent de conveni):** 127 unitats.

- **Gestió directa Ajuntament:** 43 unitats.
- **Recursos d'emergència i Tercer Sector (SAUT/XHIS):** 53 unitats.

Com a full de ruta 2026-2031, per assolir l'objectiu del 9,6% d'habitatges principals destinats a polítiques socials, **el PLH 2026-2031 preveu una incorporació neta de 599 habitatges destinats a polítiques socials.**

L'**obra nova** permetrà crear 826 habitatges, dels quals 406 HPO. Pel que fa a les **promocions impulsades per l'Ajuntament de Granollers o en sòl públic**, destaquen:

- **Promocions actives:** Passeig de la Muntanya (17 unitats), carrer Ripollès (57 unitats via INCASÒL) i carrer Rosselló (29 unitats de lloguer cooperatiu amb Sostre Cívic).
- **Pròximes promocions:** construcció de 12 habitatges HPO de lloguer en el solar municipal del carrer Ramon Berenguer III, 25 (2027); construcció d'edifici amb 66 allotjaments dotacionals per a gent gran al carrer Caterina Albert 13 (2029); 136 habitatges HPO a l'Illa 1 del sector X del Lledoner (2029).

Mitjançant **modificacions puntuals del POUM** que permetin més densitat en el teixit consolidat, es preveu generar 160 habitatges d'ús públic.

Pel que fa a la **mobilització de parc existent**, s'estima:

- **Borsa de lloguer municipal:** incorporació de **24 pisos** (4 per any) mitjançant incentius fiscals i subvencions.
- **Tanteig i retracte / compra directa:** adquisició de **28 habitatges** del mercat privat.
- **Grans tenidors i SAREB:** Cessió de **12 pisos** per part de grans tenidors i sòl amb potencial per construir **61 habitatges provinents de la SAREB** (ara transferits a Casa47, entitat estatal d'habitatge).
- **Tercer Sector:** Incorporació de **18 habitatges** gestionats per entitats socials.

El càlcul detalla també la pèrdua de recursos durant el quinquenni:

- **Finalització de pròrroques forçoses:** es preveu la pèrdua de **98 unitats**.
- **Pèrdua de qualificació HPO:** un total de **407 habitatges d'HPO** podrien perdre la seva protecció i passar al mercat lliure entre 2025 i 2028 (a partir d'aquest any i fins al 2031, cap perdria la protecció). La Llei 11/2025, de 29 de desembre, de mesures en matèria d'habitatge i urbanisme preveu el manteniment de la protecció dels HPO, però resta supeditada al manteniment de la declaració de municipi tensionat i que no hi hagi anul·laments judicials dels articles que regulen aquest aspecte.

Si s'executen les actuacions previstes, el balanç final el 31 de desembre de 2031 seria:

- **Total d'habitatges socials 2031: 2.533 unitats.**
- **Percentatge OSU final: 10,0%.**

Aquest resultat **superaria en 111 habitatges** el mínim requerit pel PTSHC (9,6% o 586 habitatges més), situant la ciutat en una posició avantatjosa per assolir el 15% final l'any 2044 i el 10,3% dels habitatges principals de la ciutat de **lloguer social**, perquè la majoria dels HPO són de lloguer.

CÀLCUL OSU PLH GRANOLLERS			
Objectiu de Solidaritat Urbana al termini PLH (2026-2031):		9,6%	
Estimació d'habitatges principals el 2031 (llars estimades segons escenari mitjà, IDESCAT)		25.230	
OSU 2031 (9,6% dels habitatges principals)		2.422	
Estimació d'habitatges destinats a polítiques socials actuals (dades provisionals):			
HPO vigent *		874	
Habitatges cedits a l'AHC, adquirits per l'administració o cedits a la Borsa de Lloguer social		445	
Protocol d'intencions pendent de conveni SEPES-Generalitat (usdefruit 4 anys)		127	Conveni a confirmar
Habitatges de lloguer amb pròrroga forçosa		392	
Habitatges que gestiona l'Aj. de Granollers		43	
Allotjament d'acollida de persones immigrades, refugiades o sol·licitants d'asil (SAUT)		18	
Altres habitatges destinats a polítiques socials d'entitats del tercer sector (Xarxa d'habitatges d'inserció social):		35	13 de la XHIS i altres
Total d'habitatges principals destinats a polítiques socials 2025'		1.934	
Estimació d'habitatges destinats a polítiques socials que s'afegirien als actuals segons les hipòtesis adoptades:			
HPO d'obra nova		406	
Incorporació d'habitatges a la Borsa de Lloguer Social.		24	4 habitatges per any
Habitatges cedits per grans tenidors.		12	2 cada any
Compra d'habitatges per tanteig i retracte i mercat lliure		28	
Habitatges d'ús públic procedents de la modificació del planejament per permetre la densificació puntual del teixit		160	
Habitatges socials del tercer sector incorporats		18	3 habitatges cada any
Habitatges de lloguer amb pròrroga forçosa finalitzada		-98	
Altres habitatges que perdrien l'ús social		-12	
Sòl Sareb		61	Habitatges potencials
Habitatges del fons d'emancipació		Sense dades	
Total d'habitatges destinats a polítiques socials que s'incorporarien als existents 2031		599	
Total d'habitatges principals destinats a polítiques socials 2031		2.533	
OSU estimat 2031		10,0%	

Diferència entre habitatges OSU 2031 i previsions actuals	111	El nombre d'OSU superaria el que determina PTSHC
* Es mantenen tots els HPO, supeditat a possible revocació per recurs judicial i declaració municipi tensionat i del manteniment de la protecció dels HPO, 407 habitatges de protecció oficial (HPO) perdran la seva qualificació en cas contrari.		

El nombre d'OSU superaria per al període 2026-2031 el que determina PTSHC. Cal tenir en compte, però, que aquest càlcul no inclou algunes categories d'habitatges que es consideren habitatges destinats a polítiques socials, però sobre els que l'Ajuntament no disposa d'informació.

Per tant, **en aquesta xifra caldrà afegir els habitatges incorporats per mitjà de les actuacions liderades per altres administracions**, com les operacions de tanteig i re-tracte exercides per la Generalitat o les entitats socials, els lloguers socials obtinguts per mitjà de programes de mediació, les oportunitat derivades del futur Pla Estatal de l'Habitatge o les actuacions previstes al punt 6.4.3 del PTSH (Ampliació del parc d'habitatge públic de la Generalitat de Catalunya).

L'objectiu de **lloguer social que determina el PTSHC** al final del període de vigència del PLH, 31 de desembre de 2031, s'ha calculat de forma proporcional al ritme d'assoliment de l'objectiu de solidaritat urbana, i tenint en consideració el percentatge d'HDPS que haurien de ser de lloguer social. El resultat és el següent:

- **Estimació d'habitatges principals el 2031** (llars estimades segons escenari mitjà, IDESCAT): 25.230
- **Objectiu de Solidaritat Urbana al termini PLH (2026-2031):** 9,6% (el 64% del total necessari per assolir el 15% OSU).
- **Objectiu de lloguer social (2044):** 10,3%
- **Estimació dels habitatges principals amb lloguer social (2025):** 1.388 (5,9% dels habitatges principals).
- **Estimació dels habitatges principals amb lloguer social (2031):** 1.906 (dels 406 HPO d'obra nova, el 80% s'ha considerat que seran de lloguer; la resta d'habitatges són de lloguer assequible per la seva naturalesa).
- **Objectiu de lloguer social (2031):** 6,6% (que és l'aplicació del mateix percentatge de l'assoliment de l'OSU, del 64%, a l'objectiu de lloguer social del 10,3% de l'any 2044)
- **Estimació de l'objectiu de lloguer social que s'assolirà el 2031:** 7,6%

Per tant, **el 2031 Granollers assoliria l'objectiu de solidaritat urbana i també l'objectiu de lloguers socials.**

11. GESTIÓ, SEGUIMENT I AVALUACIÓ

11.1. Gestió

L'execució del Pla Local d'Habitatge (PLH) 2026-2031 a Granollers requereix una estructura transversal que vincula el lideratge polític, la gestió tècnica especialitzada, la coordinació amb altres administracions i el diàleg amb la societat civil.

A continuació s'identifiquen els equips i càrrecs referents segons la diagnosi i l'estructura organitzativa municipal:

11.1.1. Equips i càrrecs referents

L'execució del pla recau en dues grans àrees municipals i una empresa pública:

- **Àrea de Territori i Sostenibilitat:** responsable del planejament, gestió urbanística i habitatge.
- **Àrea d'Educació i Cohesió (Serveis Socials):** responsable de l'atenció a la vulnerabilitat residencial i l'emergència social.
- **Granollers Promocions, S.A. (GPSA):** empresa municipal que actua com a braç executor de les polítiques d'habitatge i rehabilitació.

11.1.2. Coordinació del pla

La responsabilitat de l'impuls i la gestió global del pla correspondrà a:

- **Lideratge polític:** la regidoria d'Habitatge.
- **Direcció tècnica:** la directora de l'Àrea de Territori i Sostenibilitat i la directora de Serveis d'Urbanisme, Habitatge i Activitats coordinen la coherència del pla amb el planejament urbanístic i altres aspectes relacionats amb l'habitatge.
- **Gestió operativa:** la cap de l'Oficina Local d'Habitatge, dins de Granollers Promocions, SA, que centralitza la gestió dels programes de lloguer i ajuts.

11.1.3. Responsables de l'execució del pla.

Els equips responsables de les diferents línies d'actuació són:

- **Equip de Granollers Promocions, SA:** format per 11 professionals (advocada, arquitecte, arquitecte tècnic i personal administratiu) encarregats de la gestió integral de l'habitatge, la borsa de lloguer i el Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge (PMSH).
- **Oficina de Rehabilitació Energètica:** dins de GPSA, responsable de gestionar els fons Next Generation i els ajuts municipals a la rehabilitació.
- **Serveis d'Urbanisme:** responsables d'executar les actuacions de planejament derivat i modificacions del POUM per generar nou sòl per a HPO.

11.1.4. Altres equips municipals participants

- **Serveis Socials i Acció Comunitària:** dirigits pel director de Serveis Socials, intervenen en la gestió de la Mesa d'Emergència i l'acompanyament en casos de vulnerabilitat.
- **Servei d'Igualtat de Gènere i LGBTI+:** incorporació de la perspectiva de gènere.
- **Servei de participació:** responsable de canalitzar els processos de governança i el diàleg amb la ciutadania.
- **Estratègia corporativa i comunicació:** clau per a la visibilització dels serveis de l'Oficina d'Habitatge.

11.1.5. Altres administracions (suport supralocal):

- **Generalitat de Catalunya:** a través de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC) i l'INCASÒL per al finançament de promocions d'HPO, la gestió de la reserva pública de solars i per coordinar i finançar els serveis d'habitatge i gestionar les prestacions de la Generalitat.
- **Diputació de Barcelona (DIBA):** ofereix suport tècnic mitjançant la Xarxa de Serveis Locals d'Habitatge i el suport en la planificació del pla, entre altres ajuts.
- **Administració General de l'Estat:** suport dels ministeris per a la canalització dels fons europeus i d'organismes, com ara Casa47 o ADIF per a la cessió de sòl o habitatges.

11.1.6. Agents externs

- **Entitats socials:** Creu Roja Granollers, Càritas Diocesanes, Fundació el Xiprer i la PAH, Actuavallès, Fundació Lar, Fundació Privada Hàbitat3, Fundació Privada Mambré, Institut de Treball Social i Serveis Socials Intress, etc., que col·laboren en la detecció de necessitats i acompanyament.
- **Sector cooperatiu:** com la cooperativa Sostre Cívic, responsable de promocions d'habitatge cooperatiu en sòl municipal.
- **Agents professionals:** Col·legis d'Arquitectes (COAC), Aparelladors (CATEB) i la Cambra de la Propietat Urbana, etc.

11.1.7. Espais de coordinació

- **Taula Municipal d'Habitatge:** espai necessari per a la interlocució entre l'ajuntament, els grups polítics i els agents socials, que es reactivarà.
- **Taula sobre Pobresa Energètica:** espai tècnic actiu per coordinar l'assistència en subministraments bàsics.
- **Reunions de coordinació interna:** trobades periòdiques entre els serveis d'Urbanisme, Habitatge i Serveis Socials per al seguiment d'aquells aspectes



relacionats amb l'habitatge. Per aplicar el present PLH, aquestes reunions tindran un caràcter més formal i periòdic.

- **Espais supramunicipals:** participació en les taules d'habitatge del Consell Comarcal del Vallès Oriental i els grups de treball de la DIBA.

11.2. Seguiment i avaluació

El sistema de seguiment i avaluació del Pla Local d'Habitatge (PLH) de Granollers 2026-2031 és l'instrument de governança que ha de garantir el compliment dels objectius estratègics i permetre adaptar les actuacions del pla a les noves realitats del mercat immobiliari i les necessitats socials detectades.

A continuació es desenvolupen els mecanismes proposats a partir de l'estructura organitzativa i tècnica del municipi.

11.2.1. Equips responsables del seguiment i avaluació

Es proposa un model de doble nivell per assegurar tant l'execució operativa com la direcció política:

- **Seguiment tècnic i de gestió:** recau en la **Comissió de Gestió Tècnica del Pla d'Habitatge**, coordinada per la directora de l'Àrea i la directora de l'Àrea Territori i Sostenibilitat de Serveis d'Urbanisme, Habitatge i Activitats i l'equip de suport. També hi participen el director de Serveis Socials i la cap de l'Oficina Local d'Habitatge de Granollers Promocions, S.A., així com el personal tècnic que es consideri adequat incorporar en cada moment. Aquest equip ha de monitorar el grau d'execució de les fitxes d'actuació i elaborar els informes per a la direcció política.
- **Supervisió i seguiment polític:** liderat per la regidoria d'Habitatge amb el suport de la 2a tinent d'alcalde i regidora d'Urbanisme. Aquest nivell s'encarrega de la interlocució amb alcaldia, Junta de Govern i Ple, la presa de decisions estratègiques, l'aprovació de pressupostos i la reprogramació d'actuacions si es detecten desviaments significatius en els resultats.

11.2.2. Espais de coordinació

Per facilitar el seguiment, s'utilitzaran espais ja existents i se'n crearan de nous:

- **Comissió Tècnica de Coordinació Interna:** es preveu la seva constitució formal per regular les reunions periòdiques entre Urbanisme, Habitatge i Serveis Socials, que actualment es fan de forma informal, amb la participació de les regidories responsables i la Comissió de Gestió Tècnica del Pla d'Habitatge.
- **Taula Municipal de l'Habitatge:** la seva reactivació (Actuació 4.3.1) és clau com a òrgan de participació ciutadana i espai per avaluar el pla amb agents externs (entitats socials, cooperatives i agents socials).
- **Observatori de l'Habitatge:** actuarà com a "cervell" del pla, centralitzant les dades objectives per alimentar els indicadors de seguiment (Actuació 4.2.3).

11.2.3. Eines de seguiment i sistema d'indicadors

El seguiment es basarà en un quadre de comandament que creuarà dades d'execució i d'impacte:

- **Sistema d'Indicadors de Procés i Resultat:** cada fitxa d'actuació té assignats indicadors concrets. Alguns dels indicadors clau per al quadre de comandament general són, per exemple:

- Sostre d'habitatge assequible materialitzat i grau d'execució del potencial del POUM.
- Taxa d'habitatges destinats a usos socials sobre el total de principals (Objectiu: 9,4% al final del PLH).
- Taxa de mobilització d'habitatge buit.
- Nombre d'expedients de rehabilitació gestionats per l'Oficina de Rehabilitació Energètica.
- Eficàcia en la detecció de vulnerabilitat i reducció de situacions d'emergència residencial.
- **Eina de seguiment** (Gestor de Projectes que proporcionarà la DIBA): es recomana l'ús d'un programari o gestor de projectes que permeti visualitzar de forma àgil l'estat de cada actuació (no iniciada, en tràmit, executada) i el seu calendari.
- **Informes de seguiment:** s'elaboraran informes anuals d'avaluació de l'avanç del pla. A més, d'acord amb el Decret 408/2024, caldrà justificar el compliment de l'Objectiu de Solidaritat Urbana (OSU) cada quinquenni davant la Generalitat.

11.2.4. Atenció específica a les actuacions tractores

El seguiment posarà el focus en les actuacions amb capacitat de transformació del sistema que es relacionen en l'apartat 3.3.

12. INFORME DEL PROCÉS DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

12.1. Introducció

L'elaboració del PLH preveu la realització d'un procés participatiu amb l'objectiu d'informar i donar veu al conjunt de la ciutadania sobre les necessitats, problemàtiques i propostes d'actuacions del Pla que definiran els reptes i polítiques d'habitatge a Granollers.

El procés participatiu va consistir en:

- Qüestionari sobre habitatge.
- Sessions de participació ciutadana
- Sessions de participació tecnicopolítica.

La ciutadania ha pogut seguir el procés de participació i descarregar documents a la plataforma Participa 311 de l'Ajuntament de Granollers a l'enllaç següent:

<https://participa311-granollers.diba.cat/processes/pla-local-habitatge>

Així mateix, en el procés d'anàlisi i diagnosi, a més de les **entrevistes** amb els equips tècnics (Territori i planejament, Serveis socials i OHL) i de representació política de l'Ajuntament, es van celebrar reunions amb:

- Xosé D. Lombau – Sindicat d'Habitatge Confederat de Granollers (SHCG)
- Josep Lluís Sala – Col·legi de l'Arquitectura Tècnica de Barcelona (CATEB)
- Meritxell Cruz – Col·legi d'Arquitectes de Catalunya (COAC)
- Amaia Belastegui; Eva Vallcorba, Calos López, Juliane Helch – El Cairó/Sostre Cívic
- Miguel Ángel Vicente - Cambra Propietat Urbana Sabadell i Comarca
- Nati Bautista - Creu Roja Granollers.
- Xavier Quincoces - El Xiprer.

L'equip redactor vol agrair als entrevistats, així com a les persones que han participat en els tallers o han respost el qüestionari la seva col·laboració en el PLH.

12.2. Resultat del procés participatiu

12.2.1. Qüestionari sobre habitatge

En el procés de participació per a l'elaboració del Pla Local d'Habitatge, l'Ajuntament de Granollers va posar a disposició de la ciutadania un qüestionari en línia, que va estar disponible en línia entre el 8 de juny al 25 de juliol del 2025.

El qüestionari, compost de 19 preguntes, revela les percepcions i preocupacions d'una mostra de 79 persones (segons la pregunta) vinculades a Granollers.

Tot i no ser una mostra estratificada, i per tant no representativa de l'opinió del conjunt de la població de Granollers, les dades ofereixen una visió qualitativa profunda sobre la crisi d'accessibilitat i l'estat del parc residencial de les persones que han respost el qüestionari.

Per a una anàlisi més detallada del qüestionari i els resultats vegeu **Annex 1 Resultats del qüestionari del procés de participació del Pla Local d'Habitatge de Granollers**.

12.2.2. Primera sessió de participació ciutadana

La sessió va tenir lloc el dia 11 de juny del 2025, de 19:00h a 20:40h, a la sala Francesc Tarifa de Granollers. Hi van assistir 19 persones, entre públic i organitzadors.

The screenshot shows the Granollers municipal website. The header features the 'Granollers' logo and a navigation bar with links: Inici, Coneix la ciutat, L'Ajuntament, Temes, Oficina virtual, and Govern Obert. A search bar is also present. The main content area is divided into three sections:

- CULTURA:** A list of cultural activities including Presentació, Biblioteques i lletres, Festes i cultura popular, Museus i Adoberia, Roca Umbert Fàbrica de les Arts, and Arts escèniques i música.
- Agenda:** Details a participatory workshop on the new Local Housing Plan for June 11, 2025, at 19:00h, held at Sala Tarafa. The topic is 'L'habitatge assequible, la nostra prioritat'. Contact information for Sala Francesc Tarafa is provided.
- Com anar-hi?:** A map showing the location of the Sala Francesc Tarafa in Granollers.



L'acte es va iniciar amb una presentació de l'equip redactor per part del regidor d'Habitatge. Tot seguit l'equip redactor va exposar les dades més rellevants de l'habitatge a Granollers.

Després de la presentació, es va fer un debat de diagnòstic, amb propostes explícites o implícites d'objectius, estratègies o actuacions.

Les **principals problemàtiques** identificades són les següents:

1. Mercat immobiliari i accessibilitat:

- **Preus inassequibles:** es mencionen lloguers superiors als **1.200 €** i preus de compra d'obra nova al voltant dels **3.000 €/m²**.
- **Precarietat en el lloguer:** augment dels lloguers temporals (12 mesos) que no responen a necessitats d'habitatge permanent.
- **La "trampa" de la classe mitjana:** persones que cobren "massa" per rebre ajudes, però que fa anys que paguen lloguer i no tenen capacitat d'estalvi per donar l'entrada d'un pis).
- **Manca d'oferta:** especialment de lloguer social i assequible.

2. Gestió del sòl i urbanisme:

- **Escassetat de sòl:** Granollers té poca capacitat de creixement físic; els sectors disponibles (Sector 129-Bòbila, Sector W) tenen topografies complicades o limitacions.
- **Lentitud administrativa:** l'administració va "tard" respecte a la urgència de la població; els terminis de construcció i planejament són massa llargs.
- **Cost de construcció:** el preu dels materials i l'obra dificulta l'equilibri econòmic de les promocions.

3. Parc existent: rehabilitació i pisos buits:

- **Envelliment del parc:** molts edificis necessiten rehabilitació urgent i millorar l'eficiència.
- **Pisos tancats:** existència d'habitatges buits mentre hi ha una llista d'espera de 1.500 persones per HPO.
- **Manca d'accessibilitat:** habitatges no adaptats per a persones amb mobilitat reduïda o discapacitats.

4. Col·lectius vulnerables i emergència social:

- **Discapacitat intel·lectual:** se'ls nega el dret a l'emancipació, obligant-los a viure en residències per manca de pisos amb suport o lloguer social adaptat.
- **Sensellarisme:** crítica a les prioritats pressupostàries (es qüestiona gastar en obres com el carrer Girona quan hi ha gent vivint al carrer).

- **Emergència habitacional:** l'alberg tanca a l'estiu, deixant desprotegides les persones sense llar en èpoques de calor.

Les **propostes** explícites o implícites es poden resumir en les següents:

- **Aposta pel lloguer protegit:** fer un esforç real per augmentar el parc públic de lloguer a Granollers.
- **Noves formes de convivència:** incentivar el **coliving** i compartir habitatge entre persones soles per optimitzar el parc existent.
- **Millora de dades:** facilitar l'accés a preus reals de venda i identificar millor les àrees més tensionades del municipi.
- **Recuperació d'espais estratègics:** desmantellar la gestió de **mercaderies al costat de l'estació de Granollers Centre** per destinar aquest sòl a habitatge.
- **Intervenció pública:** que l'administració actuï directament quan la propietat privada no té capacitat financera per desenvolupar habitatge.
- **Agilitat:** millorar la gestió urbanística i el "bon govern multinivell" per accelerar la construcció.
- **Mobilització d'habitatge buit:** que l'Ajuntament actuï proactivament per detectar-los i posar-los al mercat.
- **Pla de Rehabilitació:** afinar la diagnosi per saber exactament quins edificis cal rehabilitar i fer complir les ITEs (Inspecció Tècnica de l'Edifici).
- **Adaptabilitat:** canviar el model mental de propietat per prioritzar l'accessibilitat universal.
- **Obertura permanent de l'alberg:** mantenir el servei també durant l'estiu.
- **Aliances amb el Tercer Sector:** col·laboració entre sector privat, fundacions i sector públic per crear habitatge per a col·lectius específics.
- **Revisió de prioritats:** traslladar partides de millores de via pública cap a polítiques directes d'habitatge i serveis socials.

12.2.3. Segona sessió de participació ciutadana

La sessió va tenir lloc el 3 de desembre de 2025 a Can Jonch, Centre de Cultura per la Pau, i hi van assistir unes 22 persones entre públic i organitzadors.

1. Obertura de la sessió

El regidor d'Habitatge obre la sessió explicant el motiu de la trobada i el context del Pla Local d'Habitatge. Presenta les entitats i equips participants, incloent-hi l'equip redactor i representants de la Diputació i de l'Ajuntament.

S'exposa l'objectiu del Pla Local d'Habitatge i la necessitat d'impulsar-lo en el context actual. A continuació, el regidor abandona la sessió per facilitar un espai de participació oberta a la ciutadania.

2. Contextualització tècnica

El director de l'equip redactor del PLH, de l'empresa Portacabot, exposa el desenvolupament previst de la sessió. Es recorda que al mes de juliol es va elaborar la diagnosi del Pla i que l'objectiu de la jornada és recollir aportacions ciutadanes per definir els objectius, les estratègies i les actuacions.

Tot seguit, es presenta una visió general de la realitat de Granollers a partir d'una anàlisi DAFO. Abans d'iniciar el treball participatiu, es mostren els objectius preliminars definits fins al moment.

Per realitzar la dinàmica participativa es divideixen els assistents en dos grups, segons el coneixement de les polítiques d'habitatge que puguin tenir.

Un cop finalitzada la dinàmica participativa, s'han posat en comú les propostes sorgides dels dos grups.

3. Principals aportacions de les persones participants

a. Oferta d'habitatge i models alternatius

- Necessitat d'incrementar l'oferta d'habitatge mitjançant nova construcció, garantint-ne el caràcter assequible i evitant la venda especulativa.
- Absència d'habitatge a preus per sota del topall establert.
- Regulació dels infrahabitatges i del lloguer d'habitacions en condicions inadequades.
- Creació d'un cens fiable d'habitatges i locals buits, així com dels motius de desocupació.
- Possibilitat de reconvertir locals buits en habitatge, a partir del coneixement real del parc existent.
- Referència positiva a experiències de cooperatives d'habitatge a Granollers, com el projecte El Cairó amb Sostre Cívic.
- Demanda de replicar i ampliar els models cooperatius, mitjançant la cessió de sòl públic i la compra de sòl privat per a la cessió d'ús.
- Proposta de cooperatives específiques per a gent gran i de fórmules de cessió d'habitatges de persones grans a canvi d'habitatge amb serveis i espais comuns.
- Defensa de solucions de col·laboració publicoprivada en la generació de sòl i habitatge.

b. Suport al lloguer i polítiques d'acompanyament

- Necessitat de reforçar les mesures d'ajuda a les persones llogateres.
- Oferir assessorament jurídic i serveis de mediació en situacions impagament.
- Millorar la difusió de la borsa de lloguer municipal, ja que és poc coneguda per part de la ciutadania.
- Millorar la comunicació i la informació sobre les promocions i serveis d'entitats municipals com Granollers Promocions.
- Mitjançant la intermediació d'organitzacions socials, crear espais de confiança amb la propietat que vulgui cedir habitatges per a l'acció social per esvair prejudicis entorn del col·lectiu immigrant.
- Oferir avals públics i altres ajuts a la propietat que cedeixin els habitatges a la Borsa de lloguer social o a organitzacions del tercer sector.
- Reforçar l'acció social i el seguiment dels casos de vulnerabilitat per aconseguir l'estabilitat econòmica de les persones afectades.
- Realització de proves pilot per proposar polítiques i actuacions que s'estan realitzant a Europa per atendre persones vulnerables.
- Potenciar la mediació en l'àmbit de l'habitatge.

c. Rehabilitació i ús del parc existent

- Prioritzar el coneixement del parc edificat existent abans d'impulsar noves promocions.
- Detectar edificis buits i impulsar-ne la rehabilitació.
- Utilitzar el parc vacant per generar habitatge assequible, especialment per a joves.
- Incentivar la rehabilitació energètica mitjançant bonificacions fiscals.

d. Joves i dificultats d'emancipació

- Dificultats generalitzades d'emancipació juvenil per manca d'oferta d'habitatge.
- Testimoni de joves amb situacions diverses: persones que encara no s'han pogut independitzar, altres en habitatges heretats, joves que han marxat fora de Catalunya i persones que viuen soles assumint lloguers molt elevats.
- Proposta de crear una borsa d'habitatge específica per a joves amb ajuts que cobreixin part del cost del lloguer.

- Només es disposa actualment de 17 pisos de lloguer assequible, totalment insuficients per cobrir la demanda.

e. Sensibilització i canvi de mirada

- Necessitat de promoure un canvi cultural que entengui l'habitatge com un dret i no com un negoci.
- Impulsar campanyes educatives i de sensibilització.
- Organitzar tallers i formacions adreçades al jovent sobre nous models d'habitatge i experiències d'èxit.

f. Convivència i noves formes d'habitar

- Existència de soledat no desitjada, especialment entre determinats col·lectius.
- Proposta d'explorar models de convivència com el coliving, amb el suport d'entitats socials del municipi.

g. Grans tenidors i ocupacions

- Preocupació per la percepció social de les ocupacions i la necessitat de disposar de dades reals per valorar-ne l'abast.
- Amb un cens d'habitatges, identificar grans tenidors amb pisos buits i aplicar sancions si escau.
- Interès en una comunicació pública clara sobre la realitat de les ocupacions al municipi.

h. Mesures administratives i de planejament

- Adopció de l'Informe d'Idoneïtat Tècnica (IIT) per agilitzar, simplificar i millorar l'eficiència dels procediments municipals per atorgar o denegar les llicències urbanístiques.
- Reduir la burocràcia relacionada amb els ajuts a la rehabilitació.
- Flexibilitat normativa del POUM per afavorir els canvis d'ús, la necessitat de pàrquing,

4. Tancament

La sessió finalitza amb un ampli consens sobre la necessitat d'incrementar l'habitatge assequible a Granollers, diversificar els models d'accés, reforçar les polítiques públiques d'acompanyament i fomentar un canvi cultural en la concepció de l'habitatge. Les

aportacions recollides s'incorporaran a la definició dels objectius, estratègies i actuacions del Pla Local d'Habitatge.

12.2.4. Participació del Govern i partits de l'oposició

Al llarg del procés de redacció del PLH, s'han fet presentacions de la diagnosi a l'equip de Govern (1 de juliol del 2025 i 2 d'octubre) i partits de l'oposició (2 de juliol i 27 de novembre). Així mateix, els partits Esquerra Republicana de Catalunya i Granollers Primàries van presentar propostes per escrit.

12.3. Valoració de les propostes sorgides del procés participatiu i la seva translació al PLH

12.3.1. Propostes sorgides de les sessions de participació ciutadana i del qüestionari.

A continuació es presenta la síntesi de les propostes del procés participatiu de Granollers, integrant les actuacions específiques del Pla Local d'Habitatge (PLH) que hi tenen relació directa:

Objectiu 1: Incrementar el parc d'habitatge assequible

1. **Augmentar l'oferta de nova construcció assequible**, garantint que els preus es mantinguin realment per sota dels topalls de mercat. (1.1.1 Projectes de promoció municipal que responguin a necessitats de col·lectius específics; 1.1.2 Col·laboracions públicoprivades per a la promoció d'habitatges; 1.1.3 Promoció allotjaments dotacionals per a persones grans a Pla de Baix; 1.3.1 Estudiar possibles modificacions puntuals del POUM per a la densificació de l'ús residencial i increment d'HPO; 1.3.2 Impuls al desenvolupament dels sectors de planejament derivat).
2. **Flexibilitzar el POUM** per permetre més densitat residencial en zones consolidades. (1.3.1 Estudiar possibles modificacions puntuals del POUM per a la densificació de l'ús residencial i increment d'HPO).
3. **Flexibilitzar la normativa del POUM** per afavorir el canvi d'ús de locals a habitatge. (1.3.1 Estudiar possibles modificacions puntuals del POUM per a la densificació de l'ús residencial i increment d'HPO).
4. **Eliminar les barreres d'aparcament** vinculades a les llicències de rehabilitació de locals. (1.3.1 Estudiar possibles modificacions puntuals del POUM per a la densificació de l'ús residencial i increment d'HPO).
5. **Evitar la venda especulativa** de qualsevol promoció d'habitatge públic. (1.1.1 Projectes de promoció municipal que responguin a necessitats de col·lectius específics; 1.1.2 Col·laboracions públicoprivades per a la promoció d'habitatges). A causa d'un canvi legal recent, els habitatges que tenen la qualificació de

protecció oficial no la perden en acabar el termini. Tots els habitatges públics tampoc la poden perdre. Per, tant, no poden passar al mercat lliure.

6. **Penalitzar els habitatges buits de grans tenidors** mitjançant la fiscalitat (IBI). (1.2.3 Revisió de les Ordenances fiscals per a penalitzar els habitatges buits).
7. **Impulsar models cooperatius en cessió d'ús** (com el projecte El Cairó), repli-cant el model en altres solars. (1.1.2 Col·laboracions públicoprivades per a la promoció d'habitatges; 2.1.4 Seguiment de projectes innovadors en matèria d'ha-bitatge; 4.3.3 Coordinació amb el tercer sector per a l'elaboració de projectes).
8. **Recuperar el sòl de mercaderies de l'estació Granollers Centre** per a ús re-sidencial. (1.3.2 Impuls al desenvolupament dels sectors de planejament deri-vat).
9. **Reconvertir locals buits en habitatge**, prèvia anàlisi de la seva idoneïtat. (1.3.1 Estudiar possibles modificacions puntuals del POUM per a la densificació de l'ús residencial i increment d'HPO).
10. **Fomentar el "coliving" i l'habitatge compartit** entre persones soles per opti-mitzar el parc existent. (2.1.4 Seguiment de projectes innovadors en matèria d'habitatge).
11. **Intervenció pública directa** quan la propietat privada no pugui desenvolupar habitatge assequible. (1.3.2 Impuls al desenvolupament dels sectors de planeja-ment derivat).
12. **Regular el lloguer d'habitacions** per evitar situacions d'infrahabitatge i precari-etat. (Regulat actualment per la Generalitat).
13. **Establir acords de col·laboració publicoprivada** per a la generació de sòl. (1.1.2 Col·laboracions públicoprivades per a la promoció d'habitatges).

Objectiu 2: L'habitatge com a eina d'inclusió i igualtat

1. **Garantir que l'alberg municipal es mantingui obert tot l'any**, inclòs l'estiu. (2.2.2 Reallotjament d'emergència temporal). Actualment està disponible tot l'any.
2. **Oferir assessorament jurídic i mediació professional** gratuïta en casos d'im-pagament per prevenir desnonaments. (2.3.1 Assessorament jurídic via Oficina d'Habitatge; 2.3.3 Prestació del Servei d'Intermediació en Deutes de l'Habitatge).
3. **Revisar els llindars de preu dels ajuts**, ja que actualment se situen per sota de la realitat del mercat. (Tant la Generalitat com l'Ajuntament de Granollers ac-tualitzen aquests llindars segons la realitat del mercat immobiliari).
4. **Generar avals públics per a la propietat privada** que cedeixin pisos a la borsa social. (1.2.2 Línia d'ajuts a persones propietàries d'habitatges que s'incorporin

- a la Borsa de lloguer municipal; **2.1.1** Borsa de lloguer i gestió municipal d'habitatges de lloguer assequible).
5. **Crear programes d'habitatge amb suport** per a persones amb discapacitat intel·lectual. (**1.1.1** Projectes de promoció municipal que responguin a necessitats de col·lectius específics; **4.3.3** Coordinació amb el tercer sector per a l'elaboració de projectes; **2.3.2** Gestió de la vulnerabilitat residencial; **2.4.5** Gestió i seguiment social dels equipaments i pisos d'emergència).
 6. **Dur a terme proves pilot de polítiques europees d'èxit** per a persones vulnerables. (**2.1.4** Seguiment de projectes innovadors en matèria d'habitatge).
 7. **Fomentar l'habitatge intergeneracional** per pal·liar la soledat no desitjada. (**2.1.4** Seguiment de projectes innovadors en matèria d'habitatge).
 8. **Prioritzar el seguiment social dels casos de vulnerabilitat** per garantir l'estabilitat econòmica de les famílies. (**2.3.2** Gestió de la vulnerabilitat residencial; **2.4.5** Gestió i seguiment social dels equipaments i pisos d'emergència).
 9. **Organitzar tallers per a joves** sobre nous models d'emancipació i gestió de l'habitatge. (**2.1.2** Promoció de l'emancipació juvenil).
 10. **Crear una borsa d'habitatge específica per a joves** amb ajuts al lloguer directes. (**2.1.2** Promoció de l'emancipació juvenil).
 11. **Prioritzar el manteniment preventiu** del parc públic gestionat per l'Ajuntament. (**2.1.1** Borsa de lloguer i gestió municipal d'habitatges de lloguer assequible).

Objectiu 3: Millorar la qualitat del parc d'habitatges

1. **Prioritzar la rehabilitació energètica i l'accessibilitat universal** (instal·lació d'ascensors). (**3.1.1** Subvencions municipals per a la rehabilitació energètica, manteniment i millora de l'accessibilitat; **3.2.1** Oficina de Rehabilitació Energètica).
2. **Afinar la diagnosi del parc** per identificar els edificis amb patologies greus o manca de manteniment. (**3.2.4** Sensibilització a la rehabilitació i al foment de les inspeccions tècniques dels edificis).
3. **Aplicar bonificacions fiscals potents** per a obres de millora de l'eficiència. (**3.1.3** Mesures i incentius fiscals per a la rehabilitació).
4. **Reduir la burocràcia administrativa** vinculada a la sol·licitud d'ajuts a la rehabilitació. (**3.2.1** Oficina de Rehabilitació Energètica).
5. **Actuar sobre el parc envellit** per evitar la degradació de l'espai públic en determinats barris. (**3.1.4** Programa de regeneració urbana i social Pla de Barris).
6. **Garantir el compliment de les Inspeccions Tècniques d'Edificis (ITE)**. (**3.2.4** Sensibilització a la rehabilitació i al foment de les inspeccions tècniques dels edificis).

7. **Adoptar l'Informe d'Idoneïtat Tècnica (IIT)** per agilitzar les llicències d'obres. (és una possibilitat que s'està estudiant).
8. **Millorar la difusió dels ajuts de l'Oficina de Rehabilitació (3.2.1** Oficina de Rehabilitació Energètica; **4.1.3** Pla municipal de comunicació d'habitatge).
9. **Incentivar l'ús de materials ecològics** en les obres de reforma. (Actualment, no està incorporat, però es podria afegir a **3.1.3** Mesures i incentius fiscals per a la rehabilitació.).

Objectiu 4: Enfortir la gestió pública de l'habitatge

1. **Crear un cens fiable d'habitatges i locals buits**, identificant els motius de la seva desocupació. (**4.2.2** Creació i manteniment del cens d'habitatges amb indicis de desocupació).
2. **Millorar la difusió de serveis municipals** com el SIDH o l'Oficina de suport a les comunitats. (**4.1.2** Difusió dels serveis de l'Oficina Local d'Habitatge).
3. **Accelerar els terminis administratius i urbanístics** per donar resposta a la urgència habitacional. (s'estan estudiant mesures per reduir terminis).
4. **Facilitar l'accés a preus reals de venda** i dades de mercat per identificar zones tensionades. (**4.2.3** Observatori de l'habitatge).
5. **Implementar protocols d'intercanvi de dades amb companyies de serveis** per detectar consums anòmals. (**4.2.2** Creació i manteniment del cens d'habitatges amb indicis de desocupació).
6. **Millorar la comunicació sobre els serveis que ofereix Granollers Promoci-
ons**. (**4.1.2** Difusió dels serveis de l'Oficina Local d'Habitatge).
7. **Monitorar el fenomen de les ocupacions** amb dades reals i comunicar-ho amb claredat. (**2.1.5** Servei de mediació, atenció i suport a les Comunitats de Veïns; **4.2.3** Observatori de l'habitatge).
8. **Crear un Observatori de l'Habitatge** per centralitzar la informació i millorar la presa de decisions. (**4.2.3** Observatori de l'habitatge).
9. **Promoure un canvi cultural** mitjançant campanyes que entenguin l'habitatge com un dret i no com un negoci. (**4.1.3** Pla municipal de comunicació d'habitatge).

12.3.2. Propostes sorgides de la participació dels grups polítics

A continuació s'enumeren les propostes sorgides de les sessions de participació amb grups polítics. A causa de les nombroses aportacions, s'han fet una síntesi de les propostes semblants i de la seva incorporació al PLH.

Les aportacions dels partits se centren en la normativa urbanística, el compliment de lleis i mecanismes de gestió de sòl.

Objectiu 1: Incrementar el parc d'habitatge assequible

1. **Complir l'Objectiu de Solidaritat Urbana** per assolir el 15% d'habitatge social en 20 anys. (1.1.1 Projectes de promoció municipal que responguin a necessitats de col·lectius específics; 1.1.2 Col·laboracions públicoprivades per a la promoció d'habitatges; 1.1.3 Promoció allotjaments dotacionals per a persones grans a Pla de Baix; 1.3.1 Estudiar possibles modificacions puntuals del POUM per a la densificació de l'ús residencial i increment d'HPO; 1.3.2 Impuls al desenvolupament dels sectors de planejament derivat; 4.2.1 Creació i seguiment del cens d'habitatges destinats a polítiques socials).
2. **Desbloquejar sectors estratègics com la Bòbila (SUD 129) o l'Hostal** mitjançant sistemes de cooperació. (1.3.2 Impuls al desenvolupament dels sectors de planejament derivat).
3. **Revisar la viabilitat econòmica dels sectors del POUM (PAU/PMU)** per ajustar edificabilitats. (1.3.2 Impuls al desenvolupament dels sectors de planejament derivat).
4. **Impulsar models de gestió compartida** com el dret de superfície o la cessió d'ús. (1.1.2 Col·laboracions públicoprivades per a la promoció d'habitatges).
5. **Promoure allotjaments dotacionals assistits per a gent gran** amb serveis compartits. (1.1.3 Promoció allotjaments dotacionals per a persones grans a Pla de Baix).
6. **Intensificar la construcció pròpia** mitjançant Granollers Promocions i convenis amb la Generalitat. (1.1.1 Projectes de promoció municipal que responguin a necessitats de col·lectius específics).
7. **Crear una residència d'estudiants** vinculada a futurs campus de Formació Professional. (actualment, no està previst).
8. **Integrar habitatges de diferents nivells de renda** per evitar la segregació de barris. (1.1.1 Projectes de promoció municipal que responguin a necessitats de col·lectius específics; 1.3.1 Estudiar possibles modificacions puntuals del POUM per a la densificació de l'ús residencial i increment d'HPO).

Objectiu 2: L'habitatge com a eina d'inclusió i igualtat

1. **Establir que un 30% de l'habitatge protegit es destini a joves.** (2.1.2 Promoció de l'emancipació juvenil).
2. **Implementar programes de convivència intergeneracional** entre joves i gent gran. (2.1.4 Seguiment de projectes innovadors en matèria d'habitatge).
3. **Fixar un requisit de residència prèvia** (proposta de 5 anys) per accedir al lloguer social municipal. (2.1.1 Borsa de lloguer i gestió municipal d'habitatges de lloguer assequible; 2.2.1 Mesa d'emergències municipal). Actualment, el mínim legal són tres anys de residència.

4. **Crear línies de lloguer social específiques per a joves que estudien i treballen** alhora. (2.1.2 Promoció de l'emancipació juvenil). Actualment, aquesta fórmula no està prevista.
5. **Combatre l'assetjament immobiliari**, especialment en finques amb rendes antigues o gent gran. (2.1.5 Servei de mediació, atenció i suport a les Comunitats de Veïns; 2.3.1 Assessorament jurídic via Oficina d'Habitatge).
6. **Reforçar el Servei d'Intermediació en Deutes de l'Habitatge (SIDH)** en coordinació amb el Col·legi d'Advocats. (2.3.3 Prestació del Servei d'Intermediació en Deutes de l'Habitatge).
7. **Prevenir la feminització de la pobresa** en l'accés a recursos residencials. (2.1.1 Borsa de lloguer i gestió municipal d'habitatges de lloguer assequible; 2.3.2 Gestió de la vulnerabilitat residencial).
8. **Assessorar legalment les comunitats** per prohibir o regular pisos turístics. (2.1.5 Servei de mediació, atenció i suport a les Comunitats de Veïns; 2.3.1 Assessorament jurídic via Oficina d'Habitatge).

Objectiu 3: Millorar la qualitat del parc d'habitatges

1. **Aplicar bonificacions de l'ICIO** per a l'ús de materials ecològics i criteris de sostenibilitat. (Actualment, no està previst, però es pot incorporar a 3.1.3 Mesures i incentius fiscals per a la rehabilitació).
2. **Elaborar un Pla de Sostenibilitat i Qualitat** que afecti tant l'obra nova com a la rehabilitació. (Actualment, no està previst. Els criteris els fixa el Codi Tècnic de l'Edificació).
3. **Revisar el nou Codi d'Accessibilitat** per adaptar el parc existent. (Actualment, s'estan revisant les mesures de l'Ajuntament per aplicar el Codi d'Accessibilitat; 3.1.1 Subvencions municipals per a la rehabilitació energètica, manteniment i millora de l'accessibilitat).
4. **Crear programes de difusió activa d'ajuts públics** per millorar l'envolupant dels edificis. (3.2.1 Oficina de Rehabilitació Energètica; 4.1.3 Pla municipal de comunicació d'habitatge).
5. **Incentivar les comunitats energètiques** per reduir la despesa de les famílies. (3.2.3 Impuls i acompanyament a la creació de comunitats energètiques).
6. **Millorar la diagnosi tècnica** per detectar deficiències estructurals en blocs antics. (3.2.4 Sensibilització a la rehabilitació i al foment de les inspeccions tècniques dels edificis).

Objectiu 4: Enfortir la gestió pública de l'habitatge

1. **Inscriure l'inventari del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge (PMSH)** al registre corresponent (RPUC). (4.1.4 Gestió del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge).

2. **Consolidar una política de no venda de sòl públic municipal.** (4.1.4 Gestió del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge).
3. **Crear un cens d'habitatges desocupats** per aplicar el recàrrec de l'IBI. (4.2.2 Creació i manteniment del cens d'habitatges amb indicis de desocupació; 1.2.3 Revisió de les Ordenances fiscals per a penalitzar els habitatges buits).
4. **Exigir la cessió permanent dels actius de la SAREB/Casa47** al patrimoni municipal. (2.1.1 Borsa de lloguer i gestió municipal d'habitatges de lloguer assequible; 4.3.2 Espais de col·laboració i treball supramunicipal en matèria d'habitatge).
5. **Cercar pactes metropolitans i comarcals** per gestionar conjuntament la demanda. (4.3.2 Espais de col·laboració i treball supramunicipal en matèria d'habitatge).
6. **Reactivar la Taula Municipal d'Habitatge** amb representació d'agents socials. (4.3.1 Reactivació de la Taula municipal habitatge).
7. **Realitzar un estudi sobre la recaptació finalista de l'habitatge** (ICIO, plusvàlues). (Actualment, no està previst, però podria ser una tasca de 4.2.3 Observatori de l'habitatge).
8. **Estudiar els costos associats** (manteniment, subministraments) per garantir la viabilitat dels lloguers. (Actualment, no està previst, però podria ser una tasca de 4.2.3 Observatori de l'habitatge).
9. **Dotar de més recursos humans i tècnics** l'Oficina Local d'Habitatge i GPSA. (4.1.1 Dimensionar adequadament els serveis municipals d'Habitatge i Granollers Promocions, S.A.).
10. **Crear un Observatori de l'Habitatge** i una taula estratègica d'agents del sector. (4.2.3 Observatori de l'habitatge).
11. **Establir protocols d'anàlisi de costos de construcció** per fer viables els desenvolupaments. (1.3.2 Impuls al desenvolupament dels sectors de planejament derivat).
12. **Crear una borsa municipal de locals comercials** per a lloguer. (Aquesta mesura no és objecte d'un PLH).
13. **Iniciar un cens d'ocupacions** per fer-ne un seguiment tècnic i social acurat. (4.2.3 Observatori de l'habitatge).
14. **Establir acords amb el tercer sector** per gestionar habitatges d'inclusió. (4.3.3 Coordinació amb el tercer sector per a l'elaboració de projectes).
15. **Donar suport a la regularització administrativa de joves fràgils** mitjançant contractes d'arrelament. (4.3.3 Coordinació amb el tercer sector per a l'elaboració de projectes).

ÍNDEX DE TAULES

Taula 1 PTSHC. Projectió habitatges polítics socials 1r Quinquenni. Granollers....	48
Taula 2 PTSHC. Projectió habitatges polítics socials 2n, 3r i 4t Quinquenni. Granollers.....	48
Taula 3 Quadre de necessitats per al compliment dels Objectius de Solidaritat Urbana (OSU), en % i en nombres absoluts. Granollers.....	49
Taula 4 Variació de població dels barris. Moviments supramunicipals. Granollers (2020-2024).....	60
Taula 5 Variació de població dels barris. Moviments intramunicipals. Granollers (2020- 2024).....	61
Taula 6 Tipus de Llar. Distribució anual en percentatge i variació en punts percentuals. Granollers (1996-2021).....	65
Taula 7 Llars unipersonals. Per trams d'edat i sexe. Granollers (2021).....	65
Taula 8 Població en establiments col·lectius. Per trams d'edat i sexe. Granollers (2021)	66
Taula 9 Població en establiments col·lectius. Per tipus d'establiment i sexe. Granollers (2021).....	66
Taula 10 Estimació de les llars de nova creació en el període del PLH. Granollers (2026-2031).....	69
Taula 11 Percentatge de població amb ingressos per unitat de consum per sota/damunt de determinats llindars relatius per sexe i nacionalitat. Granollers (2022)	71
Taula 12 Percentatge de la renda que una llar hauria de destinar a les despeses d'habitatge, segons trams de renda, lloguer i quota hipotecària mitjaneres. Granollers (2025).....	76
Taula 13 Risc teòric d'inaccessibilitat econòmica de l'habitatge per tram d'edat. Noves llars. Una persona (equivalent a una unitat de consum). Preu mitjà. Granollers (2025)	78
Taula 14 Risc teòric d'inaccessibilitat econòmica de l'habitatge per tram d'edat. Noves llars. Llar mitjana de 2,6 persones (equivalent a 1,6 unitats de consum). Preu mitjà. Granollers (2025).....	79
Taula 15 Risc teòric d'inaccessibilitat econòmica del lloguer d'habitatge per tram d'edat. Noves llars. Una persona (equivalent a una unitat de consum). Preu mitjà. Granollers (2025).....	80
Taula 16 Risc teòric d'inaccessibilitat econòmica del lloguer d'habitatge per tram d'edat. Noves llars. Llar mitjana de 2,6 persones (equivalent a 1,6 unitats de consum). Preu mitjà. Granollers (2025).....	80
Taula 17 Risc teòric d'inaccessibilitat econòmica de compra d'habitatge per tram d'edat. Noves llars. Una persona (equivalent a una unitat de consum). Preu mitjà. Granollers (2025).....	81
Taula 18 Risc teòric d'inaccessibilitat econòmica de compra d'habitatge per tram d'edat. Noves llars. Llar mitjana de 2,6 persones (equivalent a 1,6 unitats de consum). Preu mitjà. Granollers (2025).....	81
Taula 19 Estimació de persones joves de 15 a 34 anys emancipades i no emancipades. Granollers (2024).....	87
Taula 20 Subvencions al lloguer. Granollers (2024).....	88
Taula 21 Subvencions a l'accés i lloguer. Ajuntament de Granollers (convocatòries 2021-2023).....	88

Taula 22 Prestacions econòmiques d'especial urgència per a l'habitatge (AHC). Granollers (2022-2024).....	89
Taula 23 Expedients del Servei d'intermediació en deutes de l'habitatge (SIDH) de Granollers	89
Taula 24 Vinculació de les problemàtiques d'habitatge de l'HESTIA a la classificació ETHOS	90
Taula 25 Problemàtiques relacionades amb l'habitatge registrades com a motiu de consulta pels equips d'atenció social primària. Granollers (2005-2024)	90
Taula 26 Prestacions econòmiques d'urgència social. Ajuntament de Granollers (2022-2024)	92
Taula 27 Llars amb informe de vulnerabilitat gestionats per l'Aj. Granollers (2018-2024)	93
Taula 28 Altura dels edificis. Granollers (2024)	96
Taula 29 Superfície mitjana dels edificis. Granollers (2024)	97
Taula 30 Edificis amb propietat única (4 o més habitatges). Propietat vertical. Granollers (2025).....	98
Taula 31 Estructura de la propietat dels habitatges. Granollers (2025)	99
Taula 32 Habitatges construïts de nova planta. Granollers (1992-2024).....	101
Taula 33 Habitatges d'obra nova acabats per tipologia. Granollers (2004-2024)	104
Taula 34 Llicències d'obres majors. Granollers (2019-2023)	105
Taula 35 Llicències d'obres menors. Granollers (2019-2023).....	105
Taula 36 Expedients de disciplina urbanística. Granollers (2021-2025)	105
Taula 37 Ajuts de rehabilitació. Granollers (2021).....	105
Taula 38 Habitatges per tipus. Comparativa (2021)	106
Taula 39 Habitatges per règim de tinença. Comparativa (2021)	107
Taula 40 Habitatges per intensitat d'ús de l'habitatge. Granollers (2021)	109
Taula 41 Estimació del volum de situacions on no es fa un ús adequat de l'habitatge. Granollers	111
Taula 42 Estat de conservació. Treball de camp	120
Taula 43 Inspeccions Tècniques de l'Edifici segons l'any de construcció. Granollers.	120
Taula 44 Expedients de la Inspecció Tècnica de l'Edificació. Granollers (2020-2024)	121
Taula 45 Llicències de Rehabilitació. Granollers (2019-2023).....	121
Taula 46. Certificats Eficiència energètica. Granollers (fins 2024)	123
Taula 47. Grups d'edificis amb habitatge. Granollers (2025)	125
Taula 48. Mesures passives i actives de reforma, estalvi d'energia i emissions, inversió per habitatge, inversió total i rendibilitat de la inversió. Granollers (2025)	126
Taula 49 Nombre de compravendes d'habitatge per tipus. Granollers (2013-2024)..	132
Taula 50 Superfície mitjana en m ² de compravendes d'habitatge per tipus. Granollers (2013-2024).....	134
Taula 51 Preu mitjà en milers d'euros i euros /m ² de compravendes d'habitatge per tipus. Granollers (2013-2024)	135
Taula 52 Preu mitjà en milers d'euros i euros /m ² de compravendes d'habitatge per tipus. Granollers (2013-2024)	136
Taula 53 Preu mitjà en milers d'euros i euros /m ² de compravendes d'habitatge per tipus. Granollers (2013-2024)	136
Taula 54 Pes relatiu de l'oferta de lloguer de temporada als portals (%). Comparativa (1T2024).....	143



Taula 55 Superfícies segons classificació del sòl. Granollers	145
Taula 56 Desenvolupament del planejament vigent. Granollers.....	146
Taula 57 Potencial d'habitatge del planejament. Granollers.....	147
Taula 58 Habitatges propietat o gestionats per la Generalitat. Granollers (2021-2024)	153
Taula 59 Habitatges de protecció oficial (HPO) per any de pèrdua de vigència. Granollers (2024).....	153
Taula 60 Habitatges de protecció oficial (HPO) per promotor. Granollers (2024)	154
Taula 61 Reserva pública de solars de l'Ajuntament de Granollers i Granollers Promocions, S.A. (2025).....	157
Taula 62 Reserva pública de solars d'altres administracions. Granollers (2025).....	158
Taula 63 Entitats, serveis i establiments socials (serveis socials bàsics i especialitzats). Granollers	160
Taula 64 Evolució dels ingressos i despeses corrents per càpita (2020-2023)	164
Taula 65 Evolució dels ingressos i despeses de capital per càpita (2020-2023)	164
Taula 66 Previsió de la capacitat/ necessitat de finançament de l'ajuntament (2022- 2023)	165
Taula 67 Pressupostos consolidats i liquidats. Ajuntament de Granollers (2020-2023)	166
Taula 68 Comparativa de despeses liquidades desglossades per programes	169
Taula 69 Despeses liquidades del programa 15 desglossades per subprogrames (2020-2023).....	169

ÍNDEX D'IL·LUSTRACIONS (MAPES, PLÀNOLS, GRÀFICS I IMATGES)

Il·lustració 1 Procés de redacció, tramitació i participació	20
Il·lustració 2 Plànol 1.1.1 Situació i estructura territorial: ortofoto	27
Il·lustració 3 Plànol 1.1.1 Situació i estructura territorial: continus urbans i metropolitans	28
Il·lustració 4 Plànol 1.1.1 Situació i estructura territorial: matriu biofísica	29
Il·lustració 5 Plànol 1.1.1 Situació i estructura territorial: assentaments	30
Il·lustració 6 Plànol 1.2.0 Estructura urbana residencial: barris	32
Il·lustració 7 Plànol 1.2.1 Estructura urbana residencial: qualificació urbanística	33
Il·lustració 8 Plànol 1.2.3 Estructura urbana residencial: classificació	34
Il·lustració 9 Plànol 1.2.3 Estructura urbana residencial: equipaments	35
Il·lustració 10 Plànol 1.2.4 Estructura urbana residencial: evolució de la trama urbana	36
Il·lustració 11 Àmbits del Pla Territorial General	40
Il·lustració 12 Proposta del Pla Territorial General de Catalunya	41
Il·lustració 13 Sistema d'espais oberts	42
Il·lustració 14 Sistema Urbà. Estructura nodal del territori	43
Il·lustració 15 Sistema Urbà. Estratègies Urbanes	44
Il·lustració 16 Infraestructures ferroviàries i de transport públic. Actuacions	44
Il·lustració 17 Síntesi de propostes del PTSHC	47
Il·lustració 18 Població per barris. Granollers (2024)	50
Il·lustració 19 Piràmide d'edat. Granollers (2014-2024)	51
Il·lustració 20 Índex de dependència juvenil. Comparativa (2004-2024)	52
Il·lustració 21 Índex de dependència de la gent gran. Comparativa (2004-2024)	52
Il·lustració 22 Índex d'envelliment. Comparativa (2004-2024)	53
Il·lustració 23 Índex de sobreenvelliment. Comparativa (2004-2024)	53
Il·lustració 24 Lloc de naixement. Granollers (2011-2024)	54
Il·lustració 25 Distribució de la població estrangera. Granollers (2024)	55
Il·lustració 26 Piràmide d'edat per nacionalitat. Granollers (2024)	55
Il·lustració 27 Evolució de les immigracions externes per continent. Granollers (2004-2023)	56
Il·lustració 28 Evolució de la població estrangera a Granollers per sexe i origen. Per continent. Granollers (2011-2024)	56
Il·lustració 29 Evolució de la població. Granollers (2024-2024)	57
Il·lustració 30 Variació interanual de població. Comparativa (2005-2024)	57
Il·lustració 31 Creixement poblacional de les ciutats de més de 50.000 habitants de Catalunya (2014-2024)	58
Il·lustració 32 Altes i baixes del padró de Granollers. 10 principals municipis (2020-2024)	58
Il·lustració 33 Aportacions netes a la població de Granollers. 20 principals municipis (2020-2024)	59
Il·lustració 34 Altes, baixes i balanç de població del padró de Granollers en relació amb els municipis de la comarca del Vallès Oriental i la resta de comarques catalanes (2020-2024)	59
Il·lustració 35 Evolució de la població per barris. Granollers (2020-2024)	60
Il·lustració 36 Distribució de la població per nacionalitat i barris. Granollers (2024)	61

Il·lustració 37 Variació de la població per nacionalitat i barri. Granollers (2020-2024).	62
Il·lustració 38 Creixement natural de la població.....	63
Il·lustració 39 Evolució del nombre de llars. Granollers (1991-2021).....	64
Il·lustració 40 Grandària mitjana de les llars. Granollers (1991-2021).....	65
Il·lustració 41 Estimació de la població. Per escenaris. Granollers (2021-2041)	67
Il·lustració 42 Estimació de la població. Per franges d'edat. Escenari mitjà. Granollers (2021, 2031, 2041)	67
Il·lustració 43 Estimació de la població. Per sexes. Escenari mitjà. Granollers (2021, 2031, 2041)	68
Il·lustració 44 Estimació de llars. Per escenaris. Granollers (2024-2041).....	68
Il·lustració 45 Evolució de la Renda Familiar Disponible Bruta.....	69
Il·lustració 46 Renda neta mitjana per persona i llar. Seccions Censals. Granollers (2022).....	70
Il·lustració 47 Índex socioeconòmic territorial (IST, 2021). Índex Catalunya=100. Seccions Censals. Granollers (2015-2021).....	72
Il·lustració 48 Plànol. Índex socioeconòmic territorial (IST, 2021). Índex Catalunya=100. Seccions Censals. Granollers (2021).....	72
Il·lustració 49 Taxa d'atur registral. Comparativa (2008-2024).....	73
Il·lustració 50 Esforç econòmic mitjà de propietat i lloguer per llar. Granollers (2015-2022)	74
Il·lustració 51 Anys necessaris per comprar un habitatge. Granollers (2007-2022).....	75
Il·lustració 52 Persones inscrites en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial. Granollers (2012-2024)	84
Il·lustració 53 Distribució de sol·licitats d'HPO per estat civil i sexe. Granollers (2024).....	85
Il·lustració 54 Distribució de sol·licitats d'HPO per edat i sexe. Granollers (2024).....	85
Il·lustració 55 Distribució de sol·licitats d'HPO per nombre de membres de la unitat familiar i sexe. Granollers (2024)	86
Il·lustració 56 Distribució de sol·licitats d'HPO per opció d'habitatge i sexe. Resposta binària (Sí/No). Granollers (2024)	86
Il·lustració 57 Distribució de sol·licitats d'HPO per opció d'habitatge i sexe. Granollers (2024).....	87
Il·lustració 58 Tipologia de les edificacions	96
Il·lustració 59 Antiguitat de les edificacions.....	97
Il·lustració 60 Plànol amb els edificis amb propietat.....	98
Il·lustració 61 Habitatges iniciats per cada mil habitants. Comparativa (2004-2024) .	102
Il·lustració 62 Habitatges finalitzats per cada mil habitants. Comparativa (2004-2024)	102
Il·lustració 63 Habitatges protegits (HPO) iniciats per cada mil habitants. Comparativa (2004-2024).....	103
Il·lustració 64 Habitatges protegits (HPO) finalitzats per cada mil habitants. Comparativa (2004-2024)	103
Il·lustració 65 Habitatges amb indicis de desocupació segons el Cens del 2021, municipis de més de 50.000 habitants	109
Il·lustració 66 Carrers i barris amb més indicis d'habitatges desocupats. Granollers (2021)	110
Il·lustració 67 Mapa d'habitatges amb 9 o més persones empadronades. Granollers (2017)	111
Il·lustració 68 Plànol 3.1.1 Característiques generals del teixit: densitat d'habitatges per parcel·la.....	112

Il·lustració 69 Plànol 3.1.2 Característiques generals del teixit: tipologies edificatòries	113
Il·lustració 70 Plànol 3.1.3 Característiques generals del teixit: nombre de plantes dels edificis d'habitatge	114
Il·lustració 71 Plànol 3.1.4 Característiques generals del teixit: antiguitat dels edificis d'habitatge	115
Il·lustració 72 La qualitat constructiva dels edificis d'habitatge per barris. Granollers (2021)	116
Il·lustració 73 Distribució dels habitatges segons la qualitat constructiva per barris. Granollers (2025)	117
Il·lustració 74 Plànol dels habitatges de qualitat constructiva senzilla. Granollers (2025)	117
Il·lustració 75 Distribució dels edificis d'habitatges de qualitat constructiva senzilla per barris. Granollers (2025)	118
Il·lustració 76 Distribució dels edificis d'habitatges de qualitat constructiva senzilla per període de construcció. Granollers (2025)	118
Il·lustració 77 Distribució dels edificis de PB+3 o més segons any de construcció, segons l'exigència relativa a disposar d'ascensors. Granollers (2025)	122
Il·lustració 78 Aproximació eficiència energètica segons any de normativa aplicada. Granollers (2024)	124
Il·lustració 79 Plànol 3.2.1 La qualitat del parc: període d'antiguitat segons possible estat	129
Il·lustració 80 Plànol 3.2.2 La qualitat del parc: intervals segons canvis de normativa d'accessibilitat en edificis de PB+3 o més	130
Il·lustració 81 Plànol 3.2.3 La qualitat del parc: eficiència energètica segons tipologia constructiva i antiguitat	131
Il·lustració 82 Nombre de compravendes d'habitatge de primera mà per cada mil habitants. Comparativa (2013-2024)	133
Il·lustració 83 Nombre de compravendes d'habitatge de segona mà per cada mil habitants. Comparativa (2013-2024)	133
Il·lustració 84 Nombre de compravendes totals d'habitatge per cada mil habitants. Comparativa (2013-2024)	134
Il·lustració 85 Superfície mitjana en m ² de compravendes d'habitatge per tipus. Granollers (2013-2024)	135
Il·lustració 86 Preu mitjà en euros /m ² construït de compravendes d'habitatge. Comparativa (2013-2024)	136
Il·lustració 87 Percentatge d'habitatges de lloguer als municipis de més de 50.000 habitants. Província de Barcelona (2021)	137
Il·lustració 88 Nombre de contractes de lloguer per cada mil habitants. Comparativa (2005-2024)	137
Il·lustració 89 Mitjana de preus contractes de lloguer (euros/mes). Comparativa (2005-2024)	138
Il·lustració 90 Preu del lloguer (euros/mes) mitjà de Granollers vs. ciutats de Catalunya amb més de 50.000 hab	138
Il·lustració 91 Diferència de preu mitjà de lloguer (euros/mes) de Granollers vs. ciutats de Catalunya amb més de 50.000 hab (2024)	139
Il·lustració 92 Nombre de lloguers vigents per durada del contracte. Granollers (2020-2024)	139
Il·lustració 93 Lloguers de Granollers: nombre d'adreces úniques d'habitatges de lloguer per barris (2020-2024)	140



Il·lustració 94 Preus de lloguers mitjants per barris. Granollers (2020-2024)	140
Il·lustració 95 Plànol. Preus de lloguers mitjants per barris. Granollers (2020-2024)	141
Il·lustració 96 Evolució de la mediana dels preus de lloguer per barris. Granollers (2020-2024)	141
Il·lustració 97 Comparació del preu de lloguer mitjà de Granollers i dels municipis del Vallès Oriental (2024)	142
Il·lustració 98 Plànol 4.1.1. El planejament d'aplicació o referència: classificació del sòl	150
Il·lustració 99 Plànol 4.1.2. El planejament d'aplicació o referència: sectors i polígons de desenvolupament.....	151
Il·lustració 100 Organigrama municipal de Govern. Ajuntament de Granollers (2023- 2027)	162
Il·lustració 101 Oficina de suport a les comunitats de veïns i veïnes. Granollers.....	171





ANNEX RESULTATS DEL QÜESTIONARI DEL PROCÉS DE PARTICIPATIU

Resultats del qüestionari del procés de participació del Pla Local d'Habi- tatge de Granollers

Febrer 2026

1 Índex

1. INTRODUCCIÓ	334
2. RESPOSTES DEL QÜESTIONARI	335
3. CONCLUSIONS	ERROR! NO S'HA DEFINIT EL MARCADOR.

Resultats del qüestionari del procés de participació del Pla Local d'Habitatge de Granollers

1. Introducció

El qüestionari realitzat en el marc del procés de participació del Pla Local d'Habitatge, que va estar disponible en línia entre el 8 de juny al 25 de juliol del 2025, revela les percepcions i preocupacions d'una **mostra de 79 persones** (segons la pregunta) vinculades a Granollers.

Tot i no ser una mostra estratificada, i per tant no representativa de l'opinió del conjunt de la població de Granollers, **les dades ofereixen una visió qualitativa profunda sobre la crisi d'accessibilitat i l'estat del parc residencial de les persones que han respost el qüestionari.**

Les preguntes han estat les següents:

1. Nom
2. Gènere
3. Any de naixement
4. Procedència
5. Si us plau, indiqueu el principal motiu pel qual vau venir a viure a Granollers:
6. Situació familiar
7. Quin és el motiu pel qual no us heu emancipat?
8. Com valoreu el mercat d'habitatge de Granollers?
9. En el moment d'emancipar-vos, quina és l'opció que preferiríeu?
10. Contempleu la possibilitat de desplaçar-vos a viure a municipis propers?
11. Assenyaleu fins a 2 trets principals que destacaríeu de Granollers com a indret on viure?
12. En relació amb la qualitat de l'oferta d'habitatge a Granollers, podríeu indicar el vostre nivell d'acord o desacord amb les afirmacions següents?
13. En relació amb l'estat de conservació del parc d'habitatges de Granollers, podríeu indicar el vostre nivell d'acord o desacord amb les afirmacions següents?
14. En relació amb l'impacte social de l'habitatge a Granollers, podríeu indicar el vostre nivell d'acord o desacord amb les afirmacions següents?
15. A continuació es relacionen diferents actuacions i serveis del Consell Comarcal del Baix Camp en matèria d'habitatge. Indiqueu el vostre grau de coneixement

16. Des d'un punt de vista personal, actualment la vostra principal necessitat en matèria d'habitatge és:

17. Des d'un punt de vista de municipi, penseu que la principal necessitat de Granollers com a poble en matèria d'habitatge és:

18. En el futur, penseu que l'Ajuntament hauria d'incidir més en:

19. Comentaris i observacions.

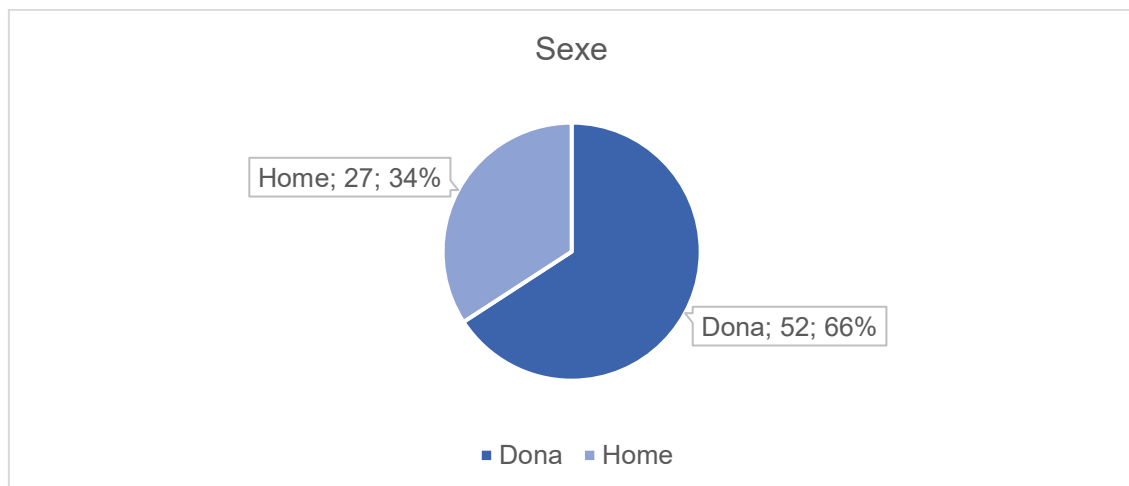
2. Respostes del qüestionari

1. Distribució per Sexe

La mostra indica una participació majoritàriament femenina, amb un **66% de dones** i un **34% d'homes**. Aquesta dada suggereix que les dones podrien tenir una implicació més elevada o preocupació directa per les polítiques d'habitatge al municipi.

Aquesta distribució és rellevant si es relaciona amb la diagnosi del pla, que identifica la **feminització de la pobresa** com un risc per a l'accés als recursos bàsics. El perfil femení és majoritari en les demandes de suport social i en les llars unipersonals de gent gran.

En conclusió, la política d'habitatge haurà de tenir una forta perspectiva de gènere per respondre a les necessitats d'aquest col·lectiu majoritari en el qüestionari.



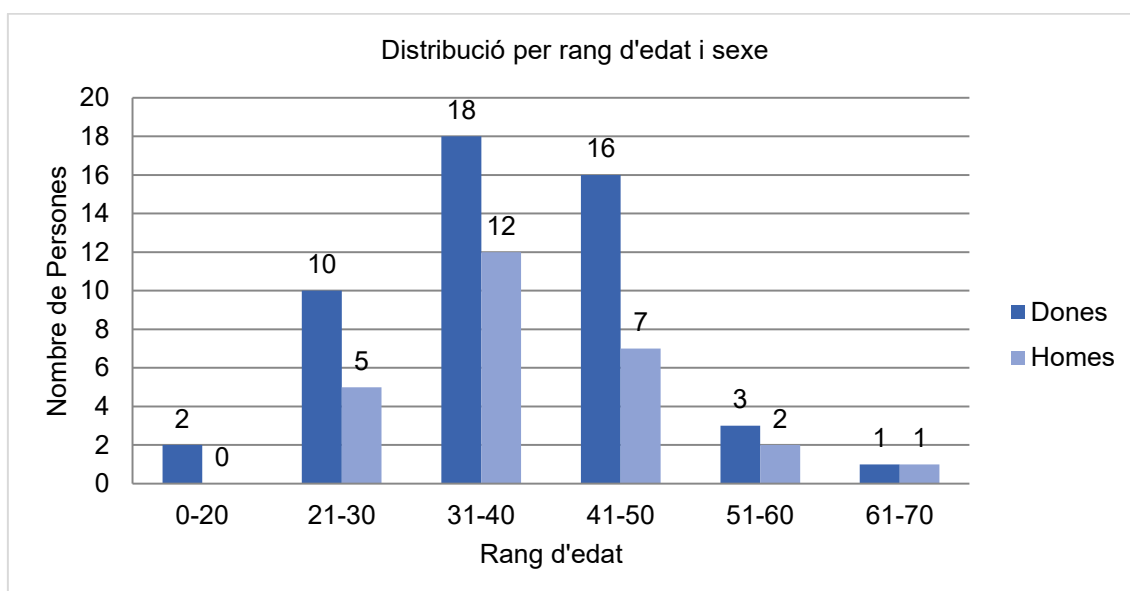
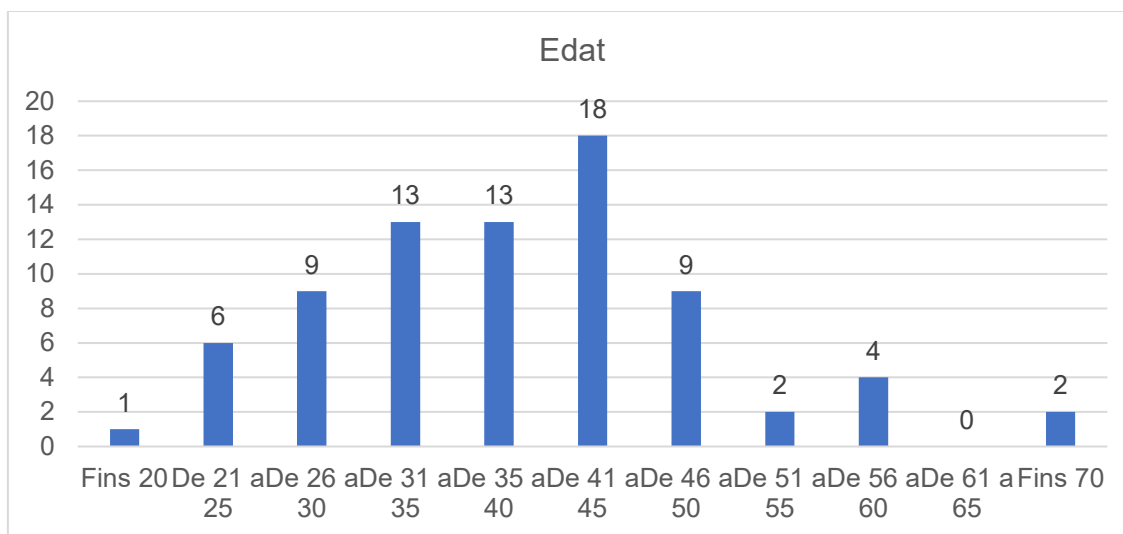
2. Rang d'edat i sexe

La majoria de les persones que han respost el qüestionari se situen en les franges d'edat activa, especialment entre els **31 i els 50 anys**, amb un pic notable en el grup de 31-40. Són els segments de població que més sovint s'enfronten a la creació de noves llars o al manteniment de les càrregues familiars.

Resultats del qüestionari del procés de participació del Pla Local d'Habitatge de Granollers

S'observa una participació menor en els extrems de la piràmide (menors de 20 i majors de 70). Això podria indicar que la preocupació pel mercat de l'habitatge es concentra en l'etapa vital de consolidació professional i familiar, on el preu del lloguer o la hipoteca té més pes.

Aquesta distribució d'edat coincideix amb el perfil dels sol·licitants d'HPO al registre municipal, on el tram de 29-38 anys és el més freqüent.

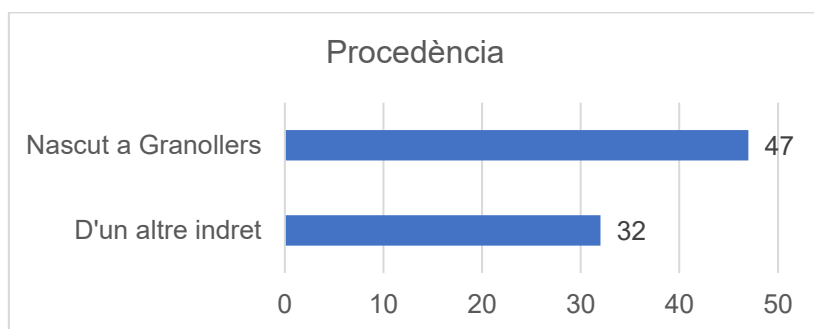


3. Procedència

El **59% dels participants han nascut a Granollers**, mentre que el **41% provenen d'altres indrets**. Aquesta dada demostra un alt grau d'arrelament local, però també la capacitat de la ciutat d'atraure nous residents.

L'aportació de població de fora és un factor clau en el creixement de Granollers, especialment la procedent de Barcelona i de la resta de la comarca. Aquest flux és el que manté la demanda d'habitatge en nivells elevats.

Tanmateix, l'arrelament dels nascuts a la ciutat es veu amenaçat si els preus del mercat els expulsen cap a municipis més econòmics.

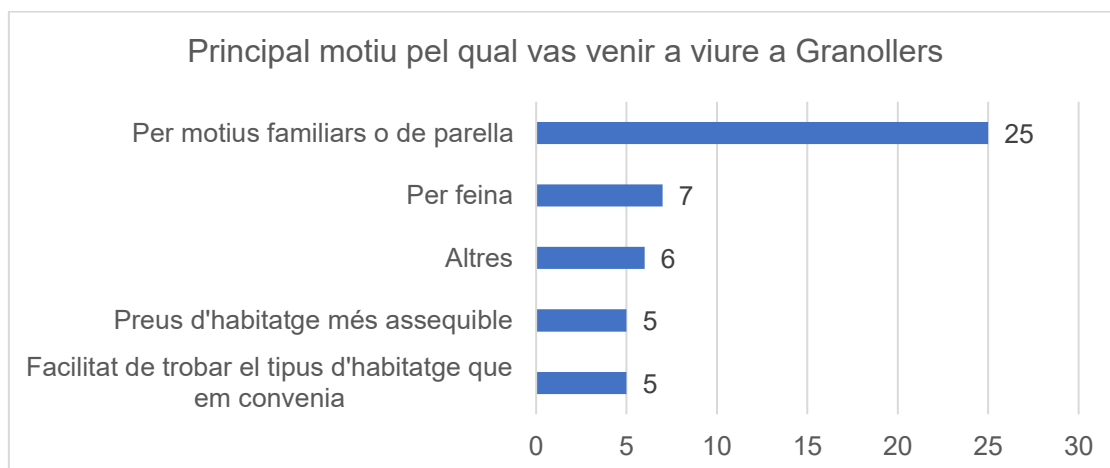


4. Principal motiu per venir a viure a Granollers

Els **motius familiars o de parella (52%)** són la raó predominant per la qual les persones s'estableixen a la ciutat, molt per sobre de la feina (15%). Granollers es percep com una ciutat per viure-hi en comunitat i xarxa social.

Només un **10%** dels que han respost el qüestionari van triar la ciutat per la facilitat de trobar habitatge o per preus assequibles. Aquesta dada confirma que Granollers ja no és vista com una opció econòmica, sinó com un destí desitjat per altres valors malgrat el cost de vida.

Aquestes respostes reforcen la idea de Granollers com un subcentre principal amb identitat pròpia dins de l'àrea metropolitana.



Resultats del qüestionari del procés de participació del Pla Local d'Habitatge de Granollers

Principal motiu pel qual vas venir a viure a Granollers. Altres respostes:

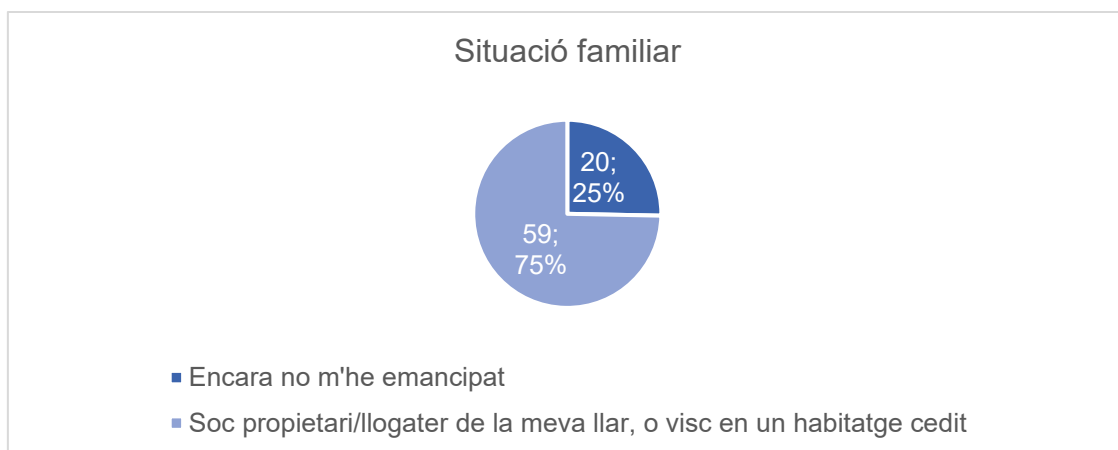
- Soc ciutadà de Granollers.
- Emancipació.
- Pel transport.
- He nascut aquí.
- Cercàvem un lloc tranquil i segur per criar els nostres fills.
- Ja no visc a Granollers, per culpa del preu de l'habitatge i poca opció per aparcar.

5. Situació familiar i emancipació

Mentre que el **75% ja disposa de llar pròpia** (propietat o lloguer), un **25% encara no s'ha emancipat**. És una proporció significativa que reflecteix les barreres d'accés per als més joves.

El qüestionari és un reflex de la realitat municipal, on s'estima que uns **8.882 joves** tenen dificultats per fer la transició domiciliària. L'emancipació és un dels reptes centrals identificats en el Pla Jove i en el PLH.

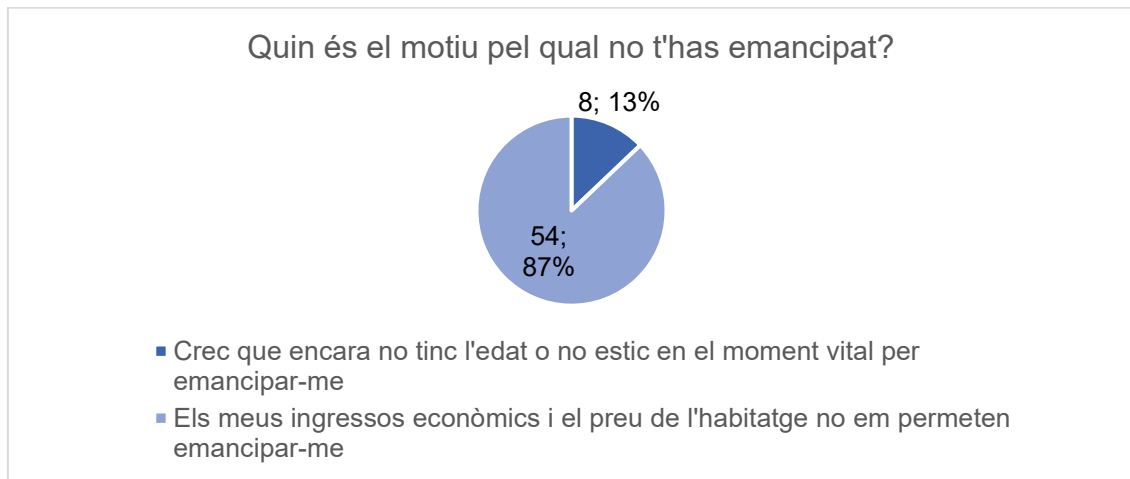
Aquest col·lectiu no emancipat representa la demanda latent que pressionarà el mercat en els anys vinents si no es genera oferta assequible.



6. Motiu pel qual no s'han emancipat

El **87% dels joves** que han respost declaren que els seus ingressos i el preu de l'habitatge no els permeten marxar de casa. La barrera econòmica és, doncs, una de les principals causes de la manca d'autonomia.

Aquesta dada és coherent amb el càlcul que el **69% de les noves llars unipersonals joves** estan excloses del mercat lliure pel sobre esforç econòmic que requeriria.

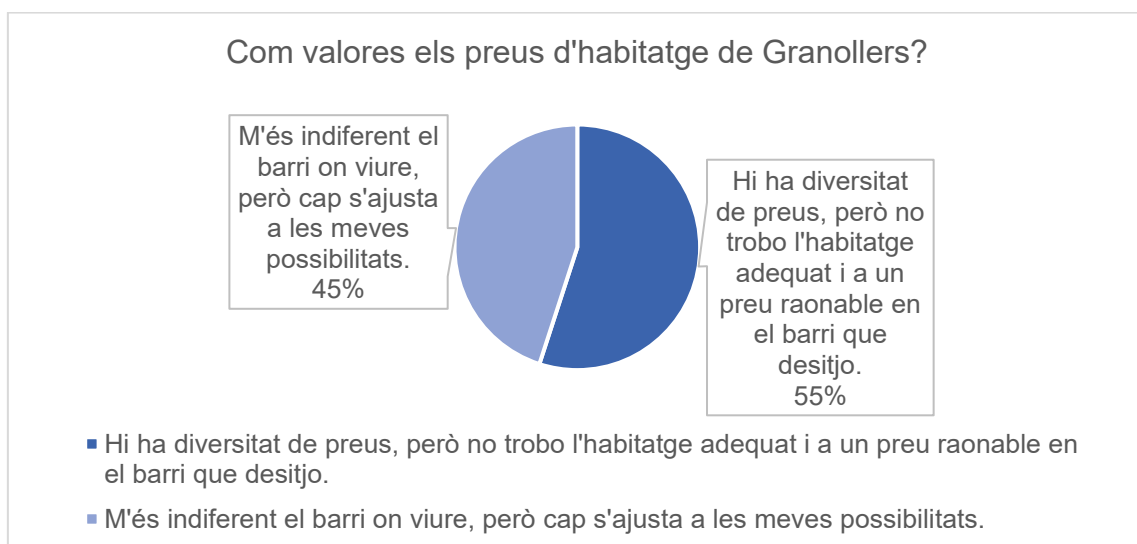


7. Valoració dels preus de l'habitatge

El **55%** considera que, tot i haver-hi diversitat, no troben habitatge adequat a un preu raonable en el barri que voldrien. L'altre **45%** afirma que directament cap barri s'ajusta a les seves possibilitats.

Aquesta insatisfacció és generalitzada i apunta que el problema dels preus ja no és només de zones concretes, sinó una problemàtica de tota la ciutat. Granollers és percebuda com una zona totalment tensionada.

Aquest sentiment es tradueix en una demanda de regulació del mercat i de control sobre les clàusules abusives.

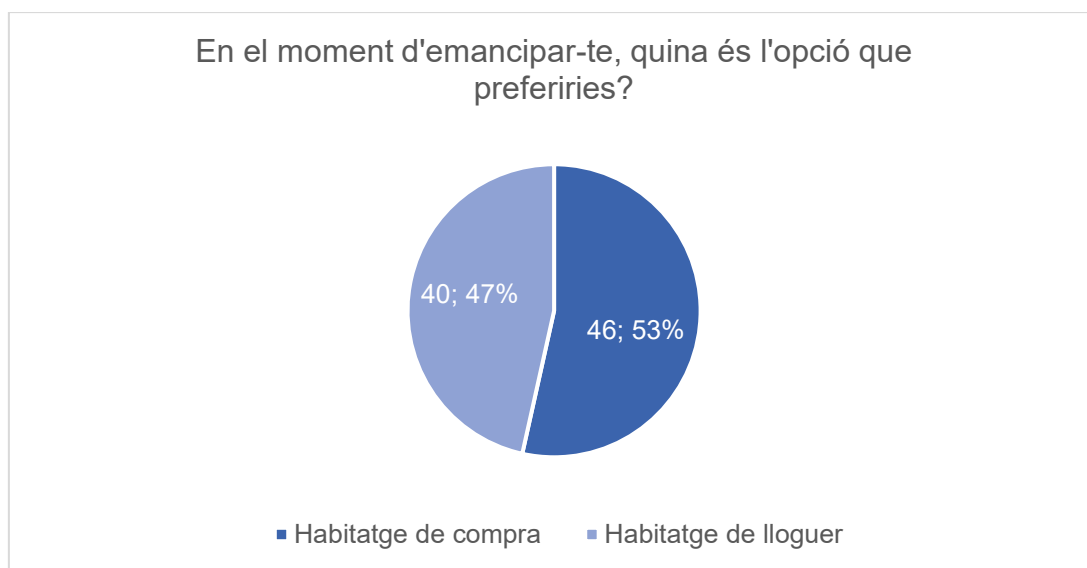


8. Opció preferida en emancipar-se

Hi ha un equilibri relatiu entre el desig de **compra (53%)** i la necessitat de **lloguer (47%)**. Malgrat la crisi, la propietat continua sent l'aspiració màxima per a més de la meitat de la població.

Tanmateix, la realitat del mercat obliga a molts a optar pel lloguer, que ha crescut fins a ser la forma de tinença de gairebé un **26%** dels habitatges de la ciutat.

La diferència entre el que la gent voldria i el que pot pagar genera una frustració que es recull en els comentaris oberts de l'informe.

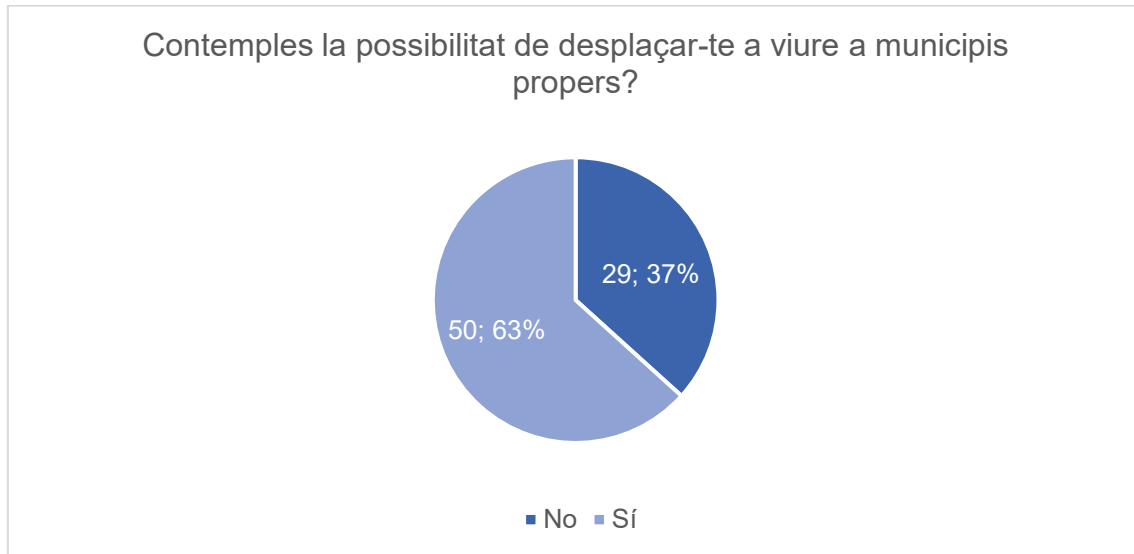


9. Possibilitat de desplaçar-se a altres municipis

El **63%** dels que han respost el qüestionari contempla la possibilitat d'anar-se'n a viure a municipis propers. Això indica un risc real de pèrdua de capital humà i jove cap a localitats amb preus més baixos.

Només el **37%** es manté ferm en la voluntat de romandre a Granollers malgrat les dificultats. L'arrelament a la ciutat és posat a prova per la pressió immobiliària de l'entorn metropolità.

Aquesta dada justifica la necessitat d'actuacions urgents per retenir la població, com la creació de quotes de reserva per a joves locals en noves promocions.

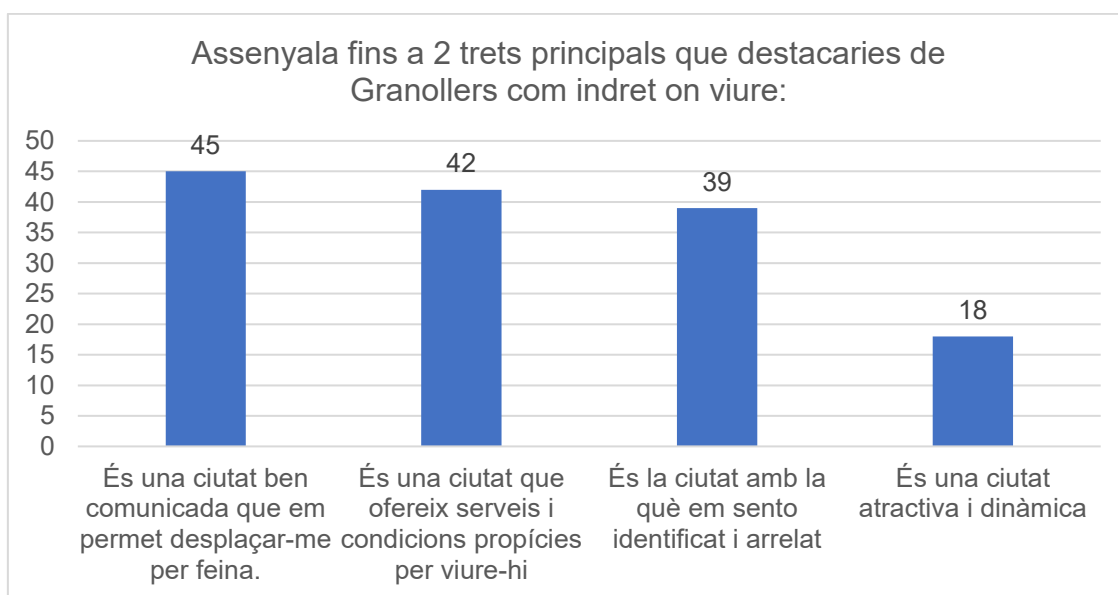


10. Trets principals destacats de Granollers

Els ciutadans valoren sobretot que és una **ciutat ben comunicada (45 mencions)** i que ofereix **serveis i condicions propícies (42 mencions)**. Aquests són els actius que fan de Granollers un lloc atractiu.

El sentiment d'**arrelament (39 mencions)** és també un valor fonamental que explica per què la ciutadania exigeix polítiques d'habitatge que els permetin quedar-se.

Curiosament, la valoració de la ciutat com a "atractiva i dinàmica" queda per sota d'aquests valors funcionals i identitaris, situant la utilitat de la ciutat al centre del benestar.



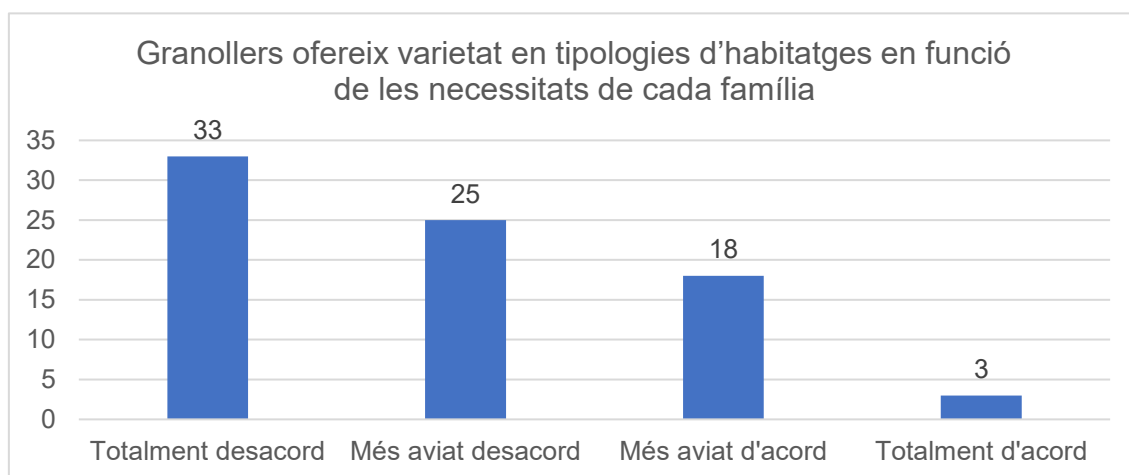
11. Percepció de la qualitat i polítiques

Hi ha un **desacord profund (més de 50 mencions en contra)** respecte al fet que Granollers ofereixi varietat de preus assequibles o que hi hagi prou oferta per satisfer la demanda.

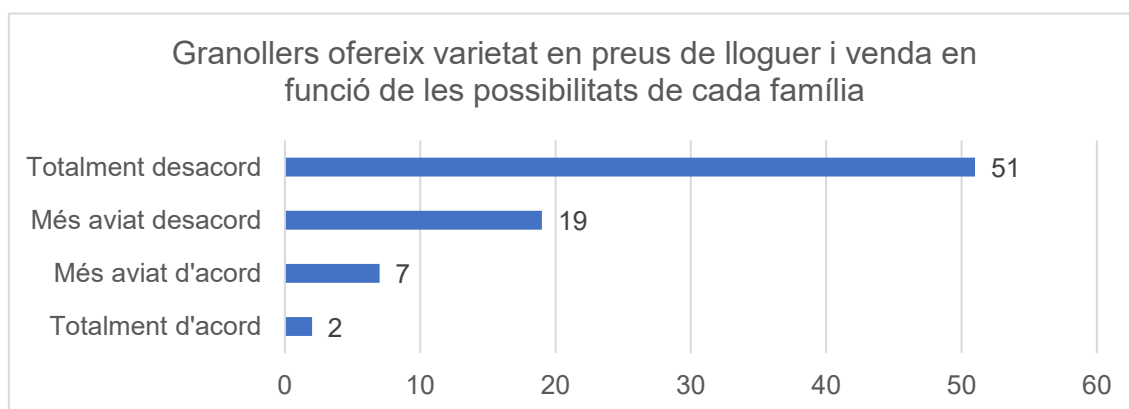
En canvi, hi ha un **alt acord** en la qualitat dels serveis bàsics com l'aigua o la fibra òptica, el que indica que el problema no és d'infraestructura urbana, sinó de cost de l'immoble.

Finalment, s'identifica una **forta percepció d'especulació** per part de grans tenidors i de l'impacte directe dels preus de Barcelona sobre la ciutat (52 mencions en total acord).

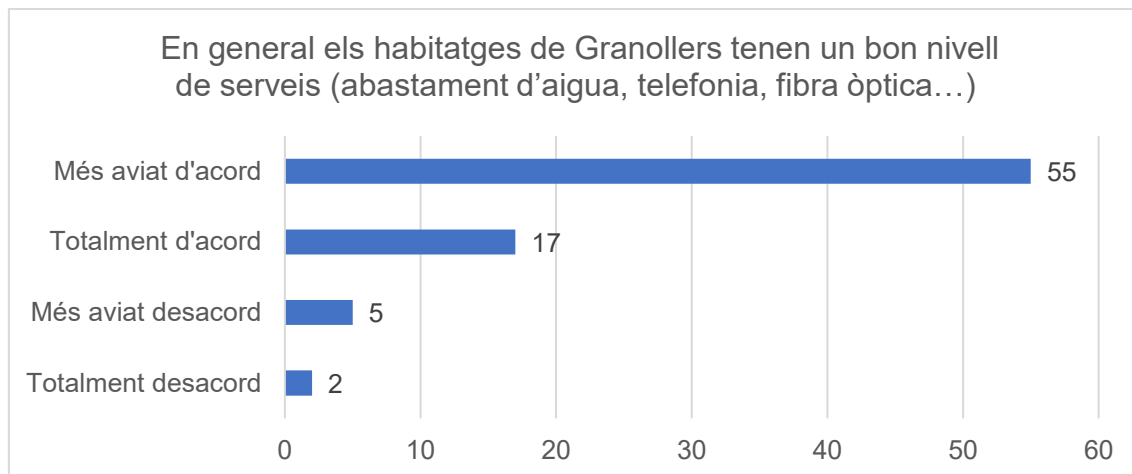
Varietat en tipologies d'habitatges: existeix un **desacord majoritari** (58 mencions en contra davant de 21 a favor), el que indica que la ciutadania percep una manca de diversitat en els tipus d'habitatges per satisfer les necessitats familiars.



Varietat en preus de lloguer i venda: el desacord és aclaparador (70 persones hi estan en desacord i 9, d'acord), reflectint una percepció clara que el mercat no ofereix opcions assequibles per a diferents nivells de renda.

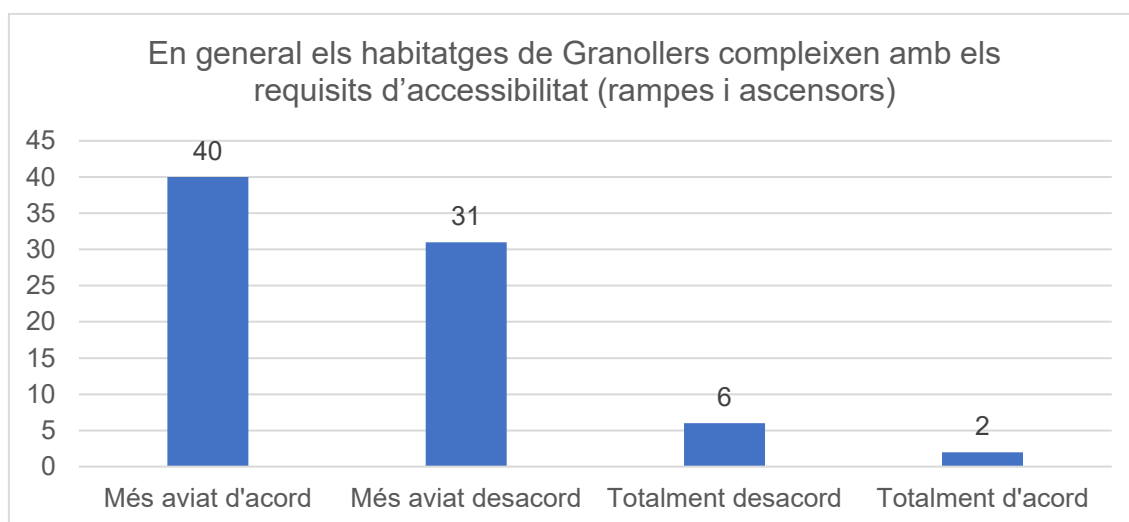


Nivell de serveis (aigua, fibra, etc.): és l'únic aspecte amb un **alt nivell d'acord** (72 respostes positives), mostrant que els habitatges de Granollers es consideren ben equipats pel que fa a infraestructures bàsiques de subministraments.



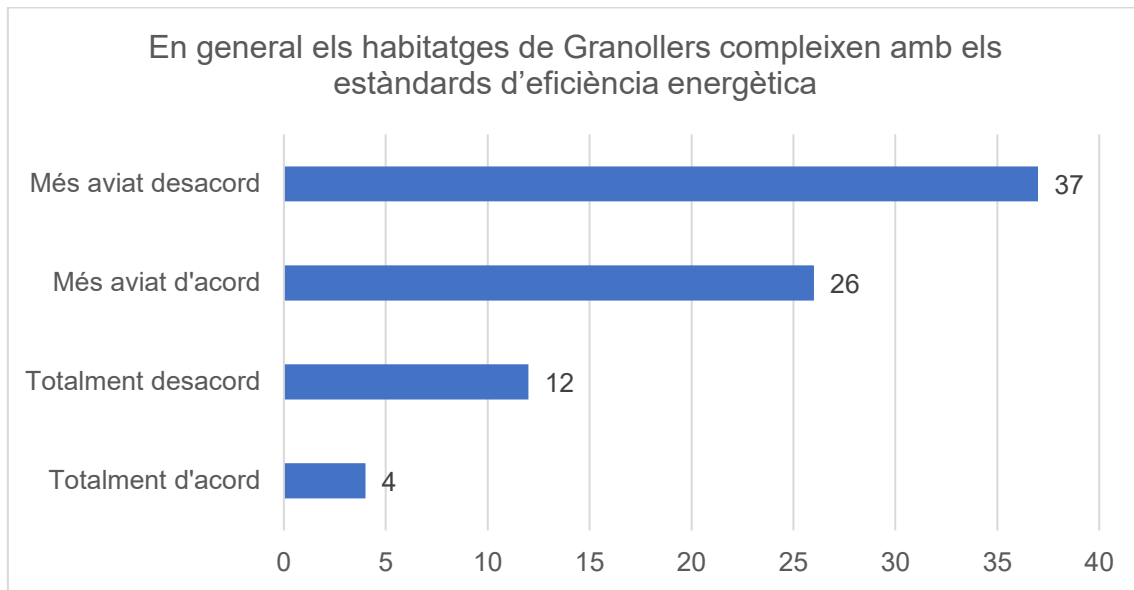
12. Estat de conservació del parc d'habitatges

Accessibilitat (rampes i ascensors): 42 persones consideren que els habitatges **compleixen amb els requisits d'accessibilitat**, un fet crític tenint en compte l'envelliment de la població, i 37 que no.

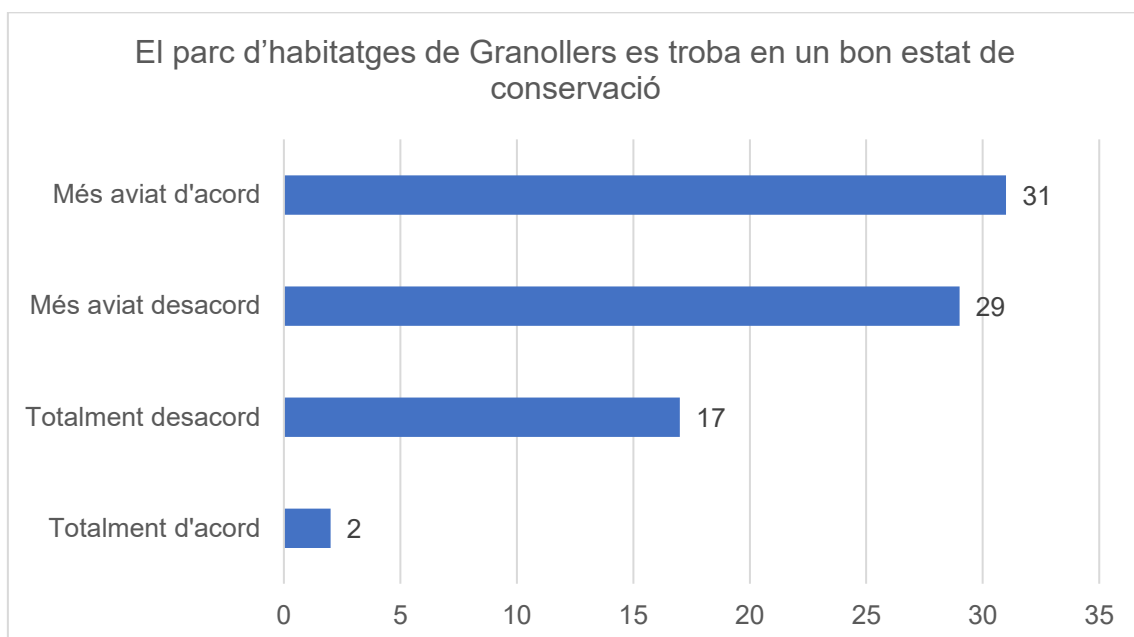


Estàndards d'eficiència energètica: 47 respostes consideren que, en general, els habitatges de Granollers, no compleixen amb els estàndards d'eficiència energètica, i 30 que sí, indicant que una part de la ciutadania percep el parc d'habitatges com a energèticament obsolet o ineficient.

Resultats del qüestionari del procés de participació del Pla Local d'Habitatge de Granollers

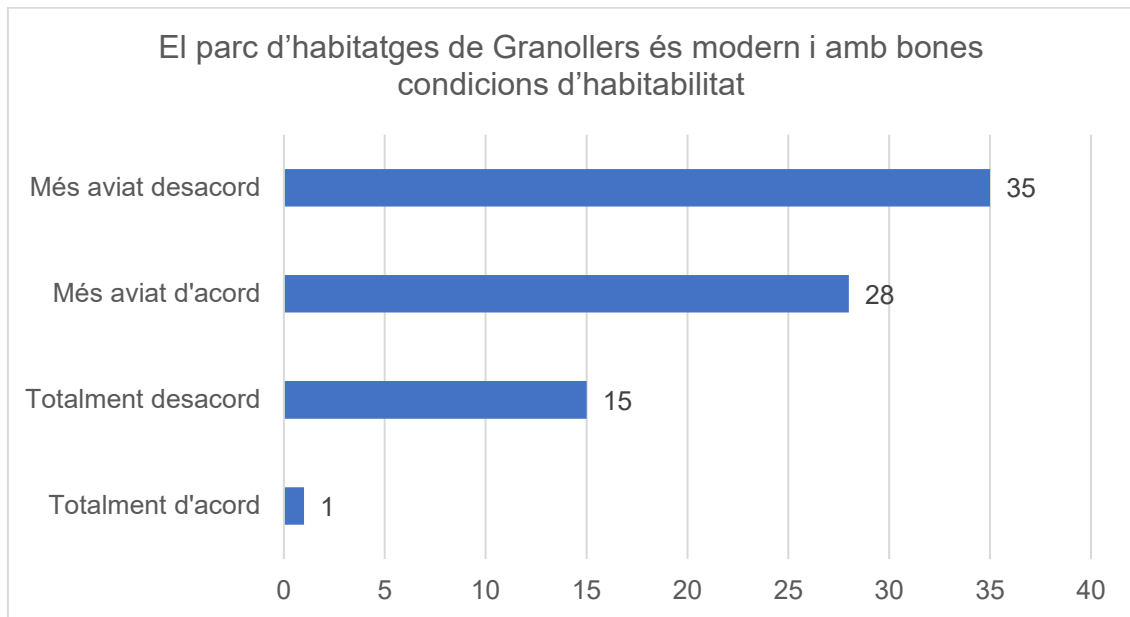


Estat de conservació general: 48 respostes consideren que el parc es trobi en bon estat, i 33 que no.

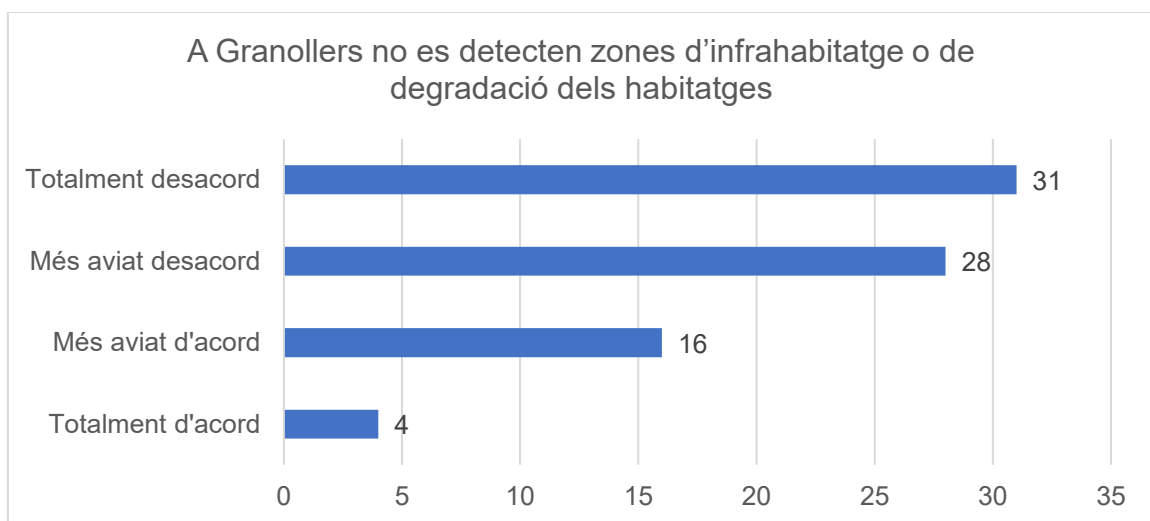


Modernitat i habitabilitat: es percep un parc **poc modern** (47 mencions en desacord per 29 d'acord), associant l'habitatge de la ciutat a condicions d'habitabilitat que requereixen actualització.

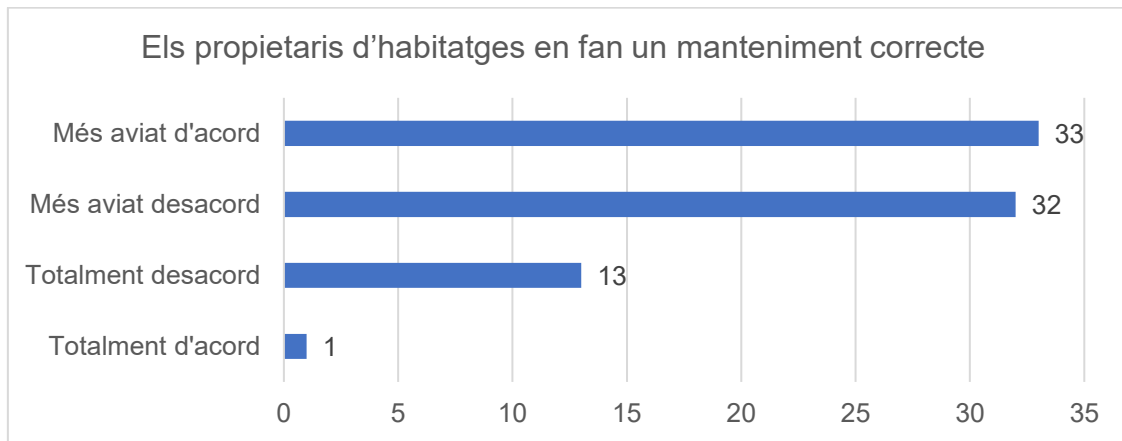
Resultats del qüestionari del procés de participació del Pla Local d'Habitatge de Granollers



Zones d'infrahabitatge o degradació: el **desacord (59 persones)** indica que els veïns sí que detecten zones degradades o amb infrahabitatge a la ciutat. 20 persones indiquen que no se'n detecten.

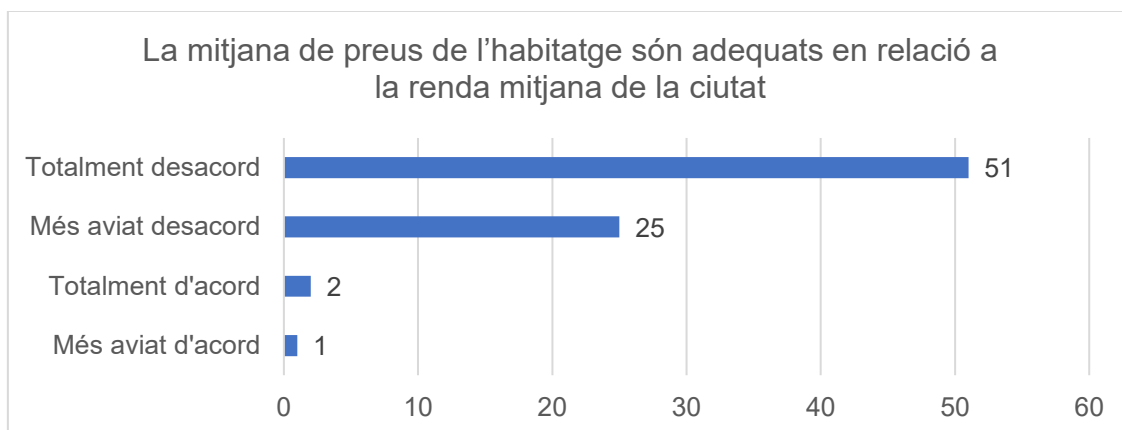


Manteniment correcte per part dels propietaris: 45 persones consideren que els propietaris no inverteixen prou en el manteniment de les seves finques. En canvi, 34, que sí.



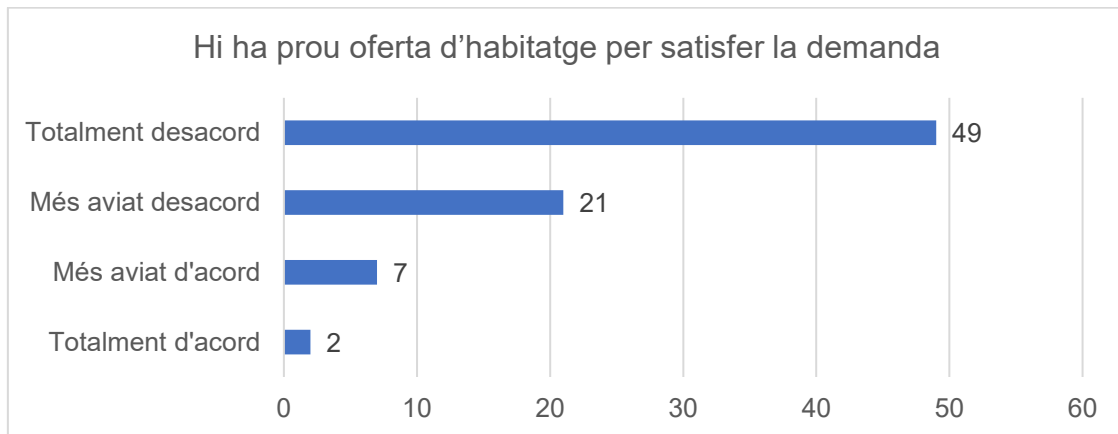
13. Impacte social i polítiques d'habitatge

Preus adequats a la renda mitjana: el desacord és molt majoritari massiu (76 persones), evidenciant una bretxa crítica entre el cost de la vida i els ingressos dels ciutadans.

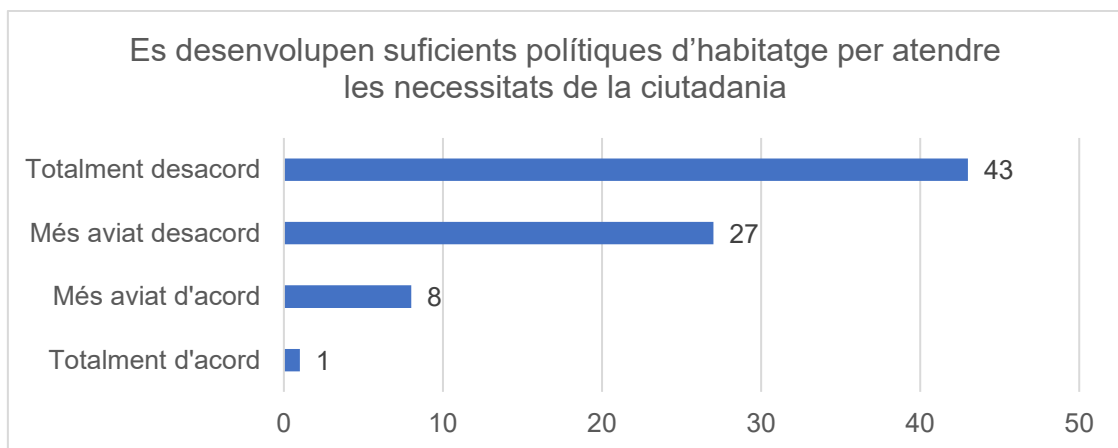


Prou Oferta per satisfer la demanda: la percepció de **manca d'oferta** és generalitzada (70 mencions en desacord), fet que explica la tensió actual del mercat.

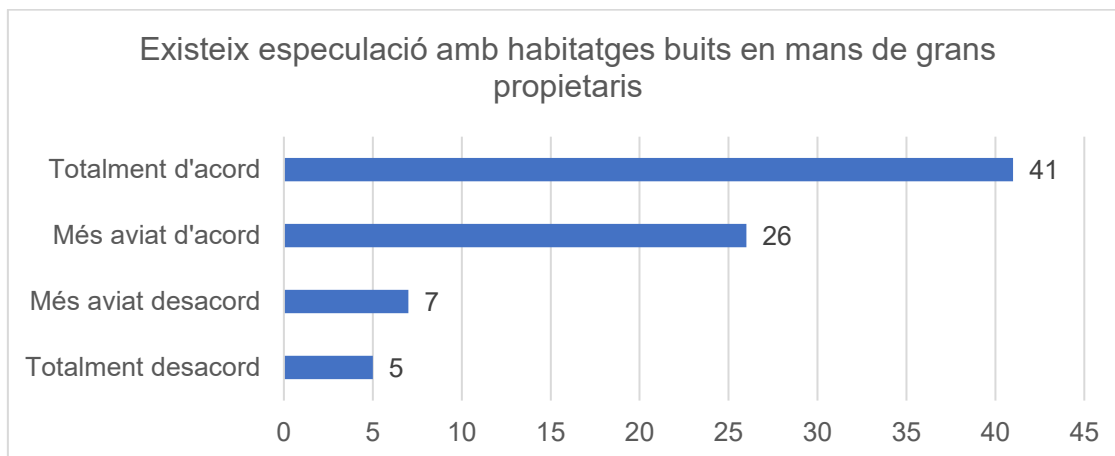
Resultats del qüestionari del procés de participació del Pla Local d'Habitatge de Granollers



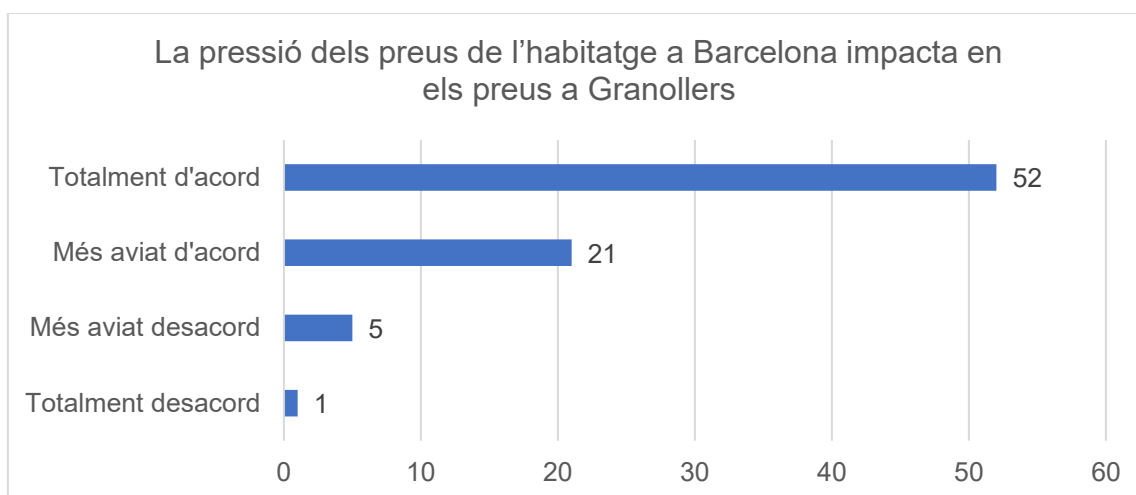
Suficiència de les polítiques d'habitatge: Una gran majoria (70 persones) considera que **no s'estan desenvolupant prou polítiques** per atendre les necessitats de la gent, reclamant més acció institucional.



Especulació amb habitatges buits: hi ha un **alt grau d'acord (67 persones)** en què existeix especulació per part de grans tenidors amb el parc desocupat.



Impacte dels preus de Barcelona: existeix un **consens gairebé total** (73 persones a favor) en què la pressió immobiliària de la capital catalana encareix directament l'habitatge a Granollers.



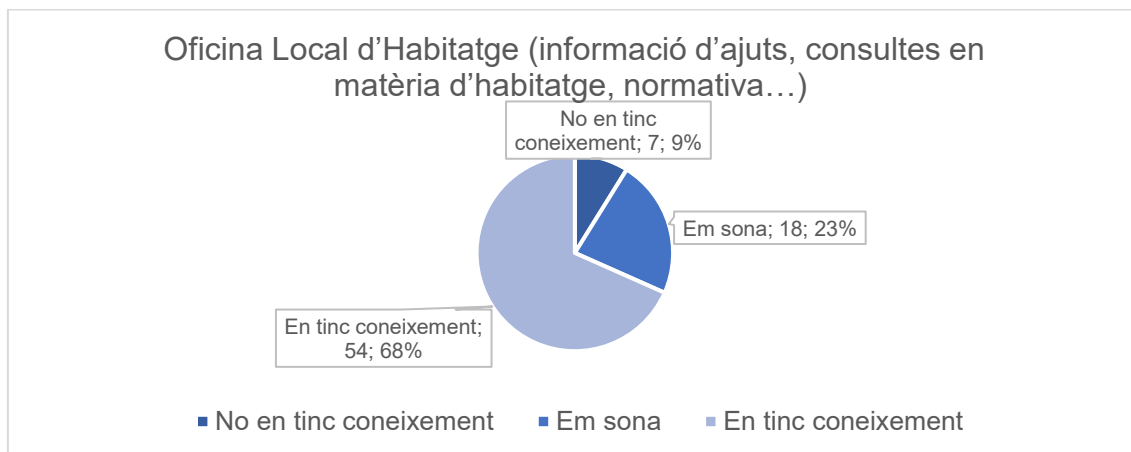
14. Coneixement dels Serveis municipals

L'**Oficina Local d'Habitatge** és el servei més conegut amb un **68% de respostes positives**. Això demostra l'èxit de Granollers Promocions com a referent ciutadà en la matèria.

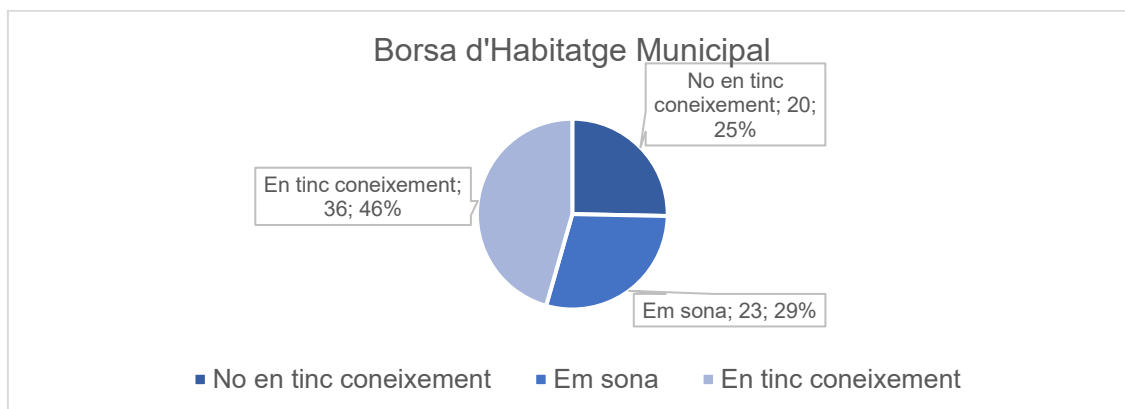
Per contra, serveis més específics com l'**Oficina d'Atenció a les Comunitats de Veïns** són desconeguts per al **65%** de les persones que han respost el qüestionari. Hi ha un marge ampli per millorar la difusió d'aquestes eines de mediació.

També s'observa que els ajuts al pagament del lloguer i el lloguer social tenen un coneixement mitjà, situant-se al voltant del 40-50%.

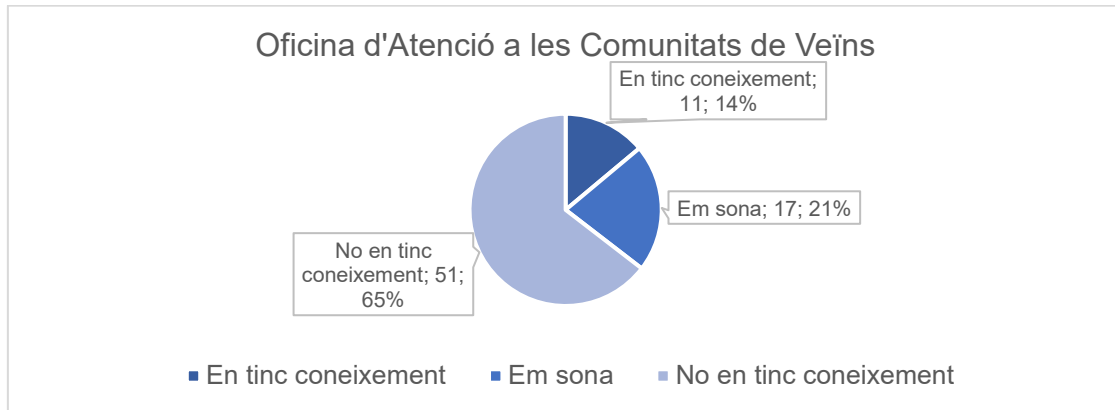
Oficina Local d'Habitatge: és el servei més conegut per la ciutadania, amb un **68% de les persones que han respost el qüestionari** que afirmen tenir-ne coneixement. Només un 9% declara no saber de la seva existència, cosa que la consolida com el referent principal en polítiques d'habitatge.



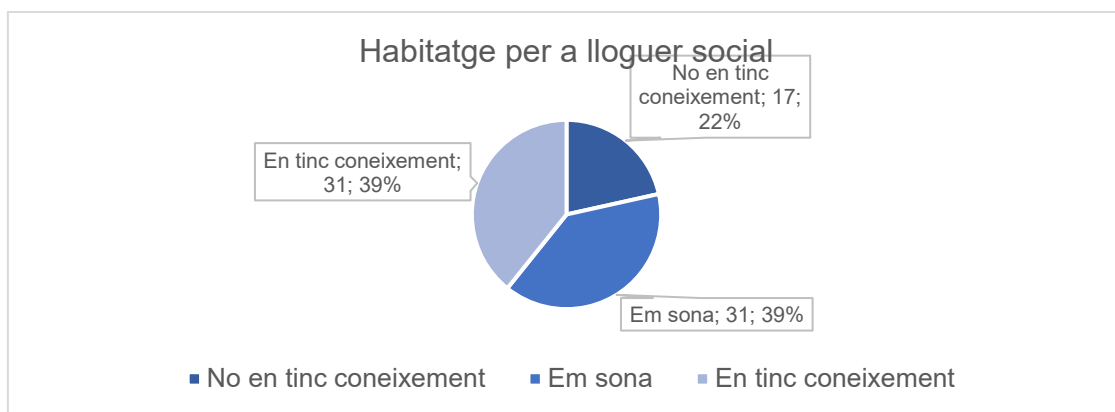
Borsa d'Habitatge Municipal: Presenta un coneixement notable del **46%**, tot i que encara hi ha una de cada quatre persones que no en té cap coneixement. Aquest servei de mediació entre propietaris i llogaters té una visibilitat moderada.



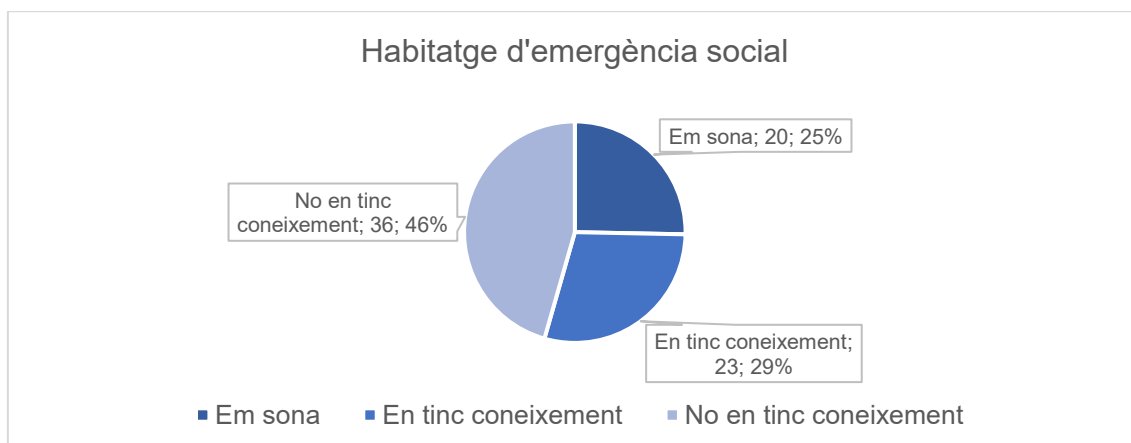
Oficina d'Atenció a les Comunitats de Veïns: és un dels serveis més desconeguts, amb un 65% de les persones que afirma no tenir-ne coneixement. Malgrat ser una eina transversal de convivència, només un 14% la coneix profundament.



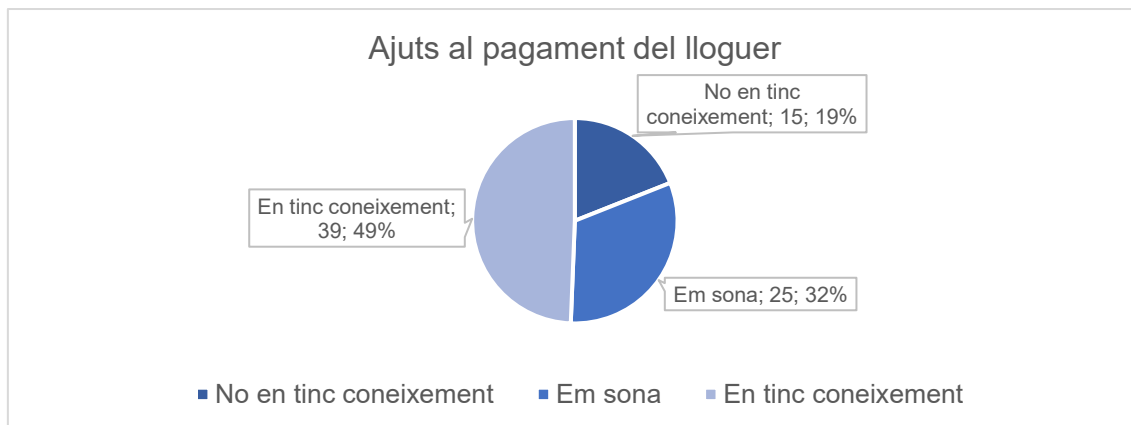
Habitatge per a lloguer social: existeix un equilibri entre els qui el coneixen (**39%**) i els qui només "els sona" (**39%**). Això indica que, tot i ser un concepte familiar, hi ha un marge ampli per informar millor sobre com accedir-hi.



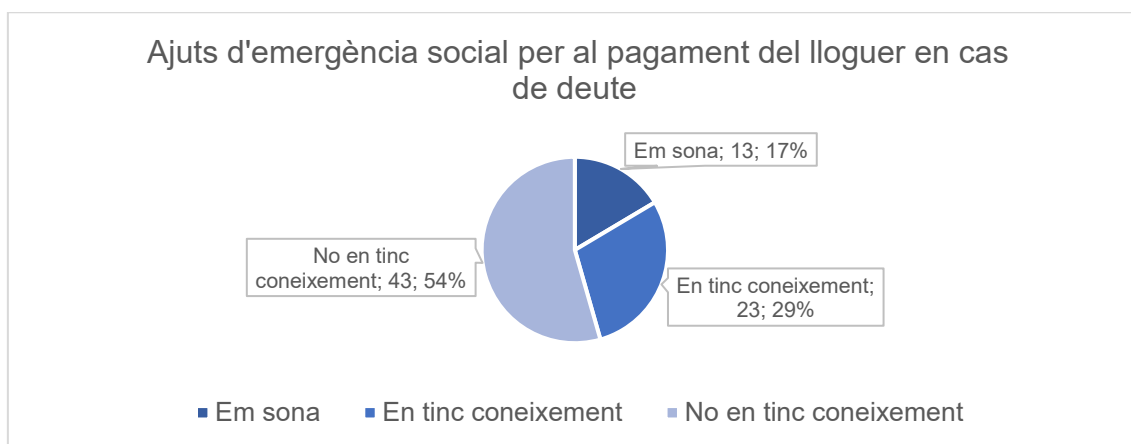
Habitatge d'emergència social: gairebé la meitat de la mostra (**46%**) no té coneixement d'aquest recurs crític. El coneixement real se situa en el 29%, reflectint una possible mancança informativa cap a les situacions d'urgència extrema.



Ajuts al pagament del lloguer: després de l'Oficina Local, és el recurs més identificat, amb un **49% de coneixement** i un 32% que l'identifica parcialment. L'elevada demanda d'aquest tipus de subvencions n'ha facilitat la difusió.

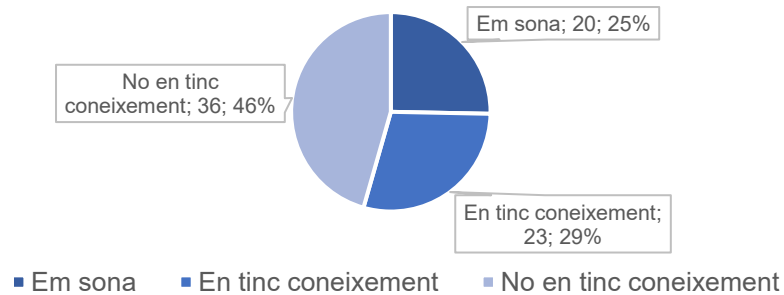


Ajuts d'emergència social (per deute de lloguer): més de la meitat de la població (54%) desconeix aquests ajuts puntuals. Només un 29% en té coneixement ple, malgrat ser vitals per evitar desnonaments.



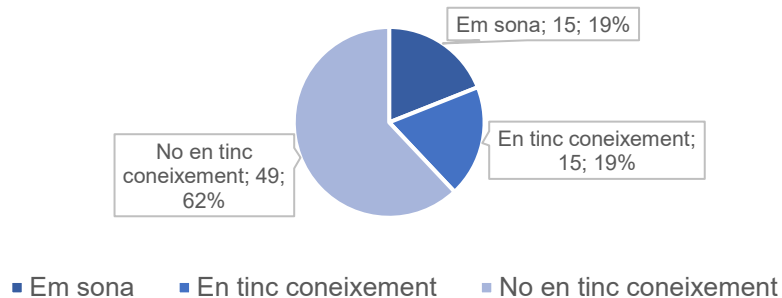
Ajuts d'emergència social (subministraments): el grau de coneixement és baix, amb un **46% de persones** que no saben que existeixen recursos per pagar factures d'aigua o llum. Un 29% sí que els coneix, xifra similar a la dels ajuts per deute de lloguer.

Ajuts d'emergència social per al pagament de subministres de la llar



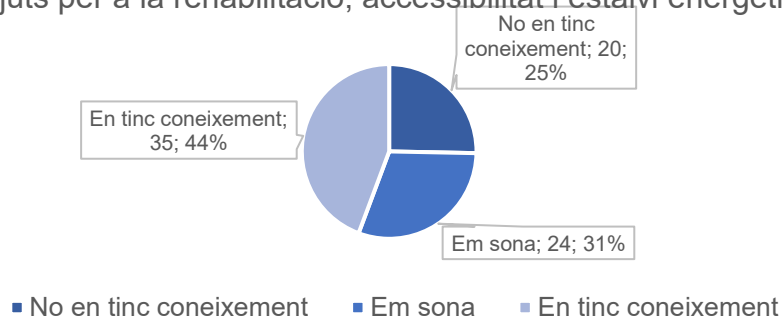
Intermediació sobre deutes de l'habitatge (SIDH): és el servei amb el nivell més baix de visibilitat, amb un **62% de desconeixement**. Tot i ser un servei de mediació hipotecària i de lloguer essencial, només el coneix un 19% dels participants.

Intermediació sobre deutes de l'habitatge

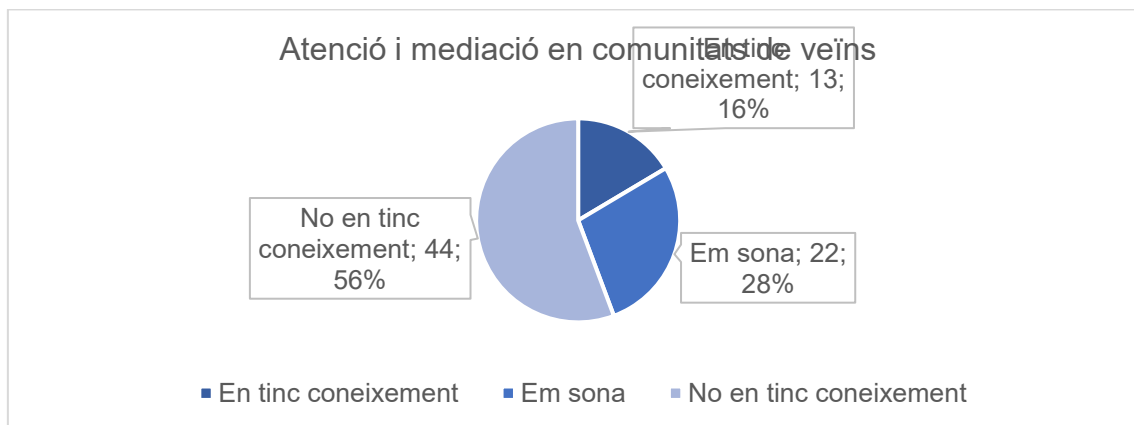


Ajuts per a la rehabilitació i estalvi energètic: tenen una bona penetració, amb un **44% de coneixement**. Les campanyes vinculades als fons Next Generation podrien haver ajudat a fer que aquest recurs sigui més visible que altres ajuts socials.

Ajuts per a la rehabilitació, accessibilitat i estalvi energètic

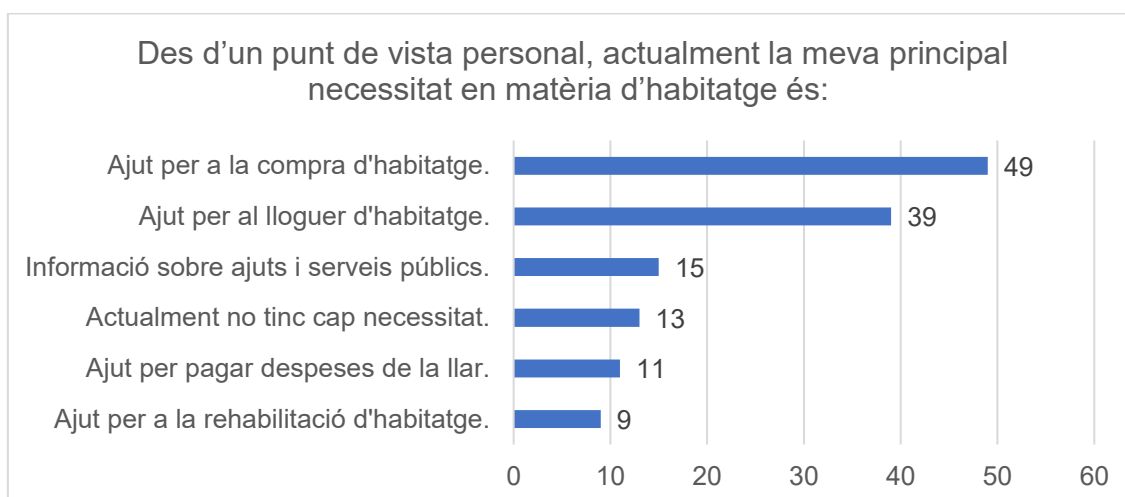


Atenció i mediació en comunitats de veïns: en la línia de l'oficina específica, el **56% dels que han respost** no coneix aquest servei de mediació. El coneixement directe és només del 16%, indicant la necessitat de reforçar la comunicació d'aquest recurs comunitari.



15. Necessitats personals

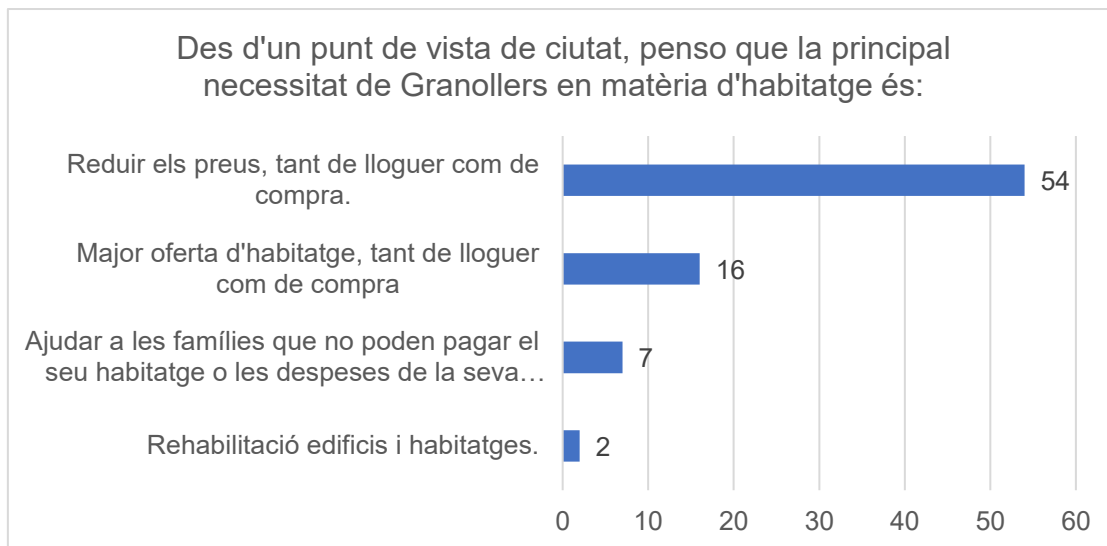
Des d'una perspectiva individual, la principal carència de la ciutadania és la manca de recursos per accedir a la propietat o al lloguer, destacant la petició d'**ajuts per a la compra d'habitatge** (49 mencions) i per al **lloguer** (39 mencions). Aquesta necessitat és especialment crítica entre el col·lectiu jove, on el **87% dels que encara no s'han emancipat** ho atribueixen directament a la insuficiència d'ingressos i als preus elevats del mercat.



16. Necessitat de municipi

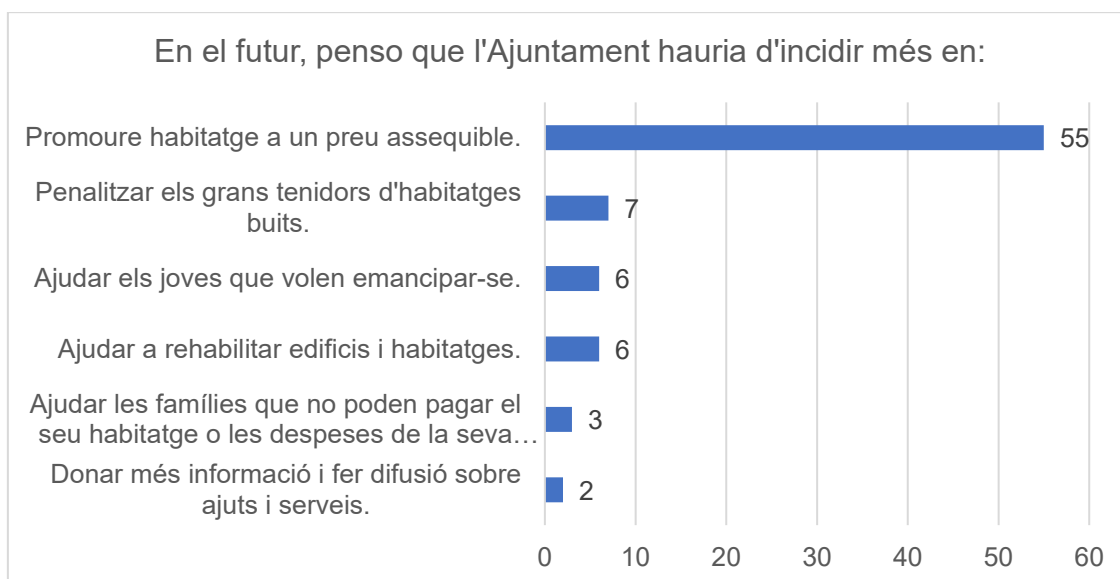
Per a Granollers com a col·lectivitat, la prioritat absoluta és **reduir els preus de l'habitatge**, tant de compra com d'arrendament, per ajustar-los a la renda mitjana de la ciutat.

Aquesta demanda s'explica per un context en què el preu mitjà del lloguer ha pujat un **62% en la darrera dècada**. Així mateix, s'identifica la urgència de generar una oferta més elevada **d'habitatge** per pal·liar el dèficit acumulat.



17. Incidència futura de l'Ajuntament

En els pròxims anys, la ciutadania espera que el consistori centri els seus esforços a **promoure habitatge a preu assequible** (55 mencions). Altres línies d'acció prioritàries inclouen la **penalització dels grans tenidors** que mantenen pisos buits i el reforç dels programes d'ajuda per a l'**emancipació juvenil**.



18. Comentaris lliures del que han respost el qüestionari

- **Preus desorbitats i especulació (11 mencions):** és la preocupació majoritària. Es descriu el mercat de lloguer com a "impossible" i s'alerta de l'especulació en els pisos de segona mà i els preus "barris" de l'obra nova. Els ciutadans senten que els preus no s'ajusten als salaris actuals i que la proximitat a Barcelona influeix negativament en l'encariment local.
 - **Gestió d'habitatges buits i grans tenidors (7 mencions):** es critica l'existència d'habitatges **buits** (segons la percepció ciutadana) mentre es construeixen nous sectors sense serveis. Es demana penalitzar els grans tenidors i facilitar que els petits propietaris posin els seus pisos al mercat amb garanties.
 - **Ajuts limitats que s'exhaureixen ràpidament (6 mencions):** es menciona, per exemple, que els llindars per accedir a les subvencions al lloguer (sovint fixats en un màxim de 800€) queden per sota dels preus reals de mercat (850-1000€), fent que moltes famílies treballadores en quedin excloses. També es menciona que les ajudes a la rehabilitació s'exhaureixen massa ràpid.
 - **Manteniment de l'espai públic i rehabilitació (5 mencions):** es menciona l'obsolescència i degradació del parc edificat i de l'entorn urbà.
 - **Dificultats per a col·lectius específics - joves i gent gran (5 mencions):** es destaca la impossibilitat d'emancipació dels joves nascuts a Granollers, fins i tot amb feina fixa, i la falta d'atenció a les necessitats de les persones grans o famílies monoparentals.
 - **Planejament urbanístic obsolet - POUM (2 mencions):** es proposa la revisió del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, que té prop de 20 anys, per permetre una major densitat i alçada en zones consolidades, evitant així el consum de nou sòl i augmentant l'oferta assequible.
 - **Altres queixes destacades:**
 - La necessitat que l'habitatge públic **no passi mai a mans privades** per evitar la pèrdua de patrimoni social.
 - La dificultat per afrontar la pressió fiscal local (IBI i taxa d'escombraries).
 - La manca d'habitatge social, que es descriu com a "gairebé inexistent".
-

Comentaris literals (revisats lingüísticament):

- Els lloguers són impossibles; et fan fora quan s'acaba el contracte i t'has d'espavilar. Per a una persona gran també es fa feixuc, no només pels joves, que tenen tota la raó.

- Els pisos de segona mà estan especulats i els nous són una barbàrie.
- Encara que es necessiti l'ajut al lloguer, no es pot demanar perquè els preus sobrepassen el límit. Actualment, el meu lloguer és de 850 euros i és impossible sol·licitar-lo.
- Hi ha molts habitatges buits a Granollers. S'estan construint barris "nous" sense serveis, com les promocions del Lledoner, mentre el barri és ple de pisos buits. Hi ha zones on l'espai públic està molt degradat i això impacta en la qualitat dels habitatges.
- El parc edificat de Granollers està quedant obsolet i, en molts casos, degradat; passa el mateix amb l'espai públic, tant per característiques d'una altra època com pel seu lamentable estat de conservació. Això és responsabilitat exclusiva de l'ajuntament.
- L'habitatge és un dret humà i la societat no és capaç de garantir-lo; persones amb feina estable no es poden permetre ni una habitació compartida. Hem d'actuar.
- L'ajuntament ha de controlar el preu del mercat i fer-lo baixar. Mentre se segueixi el joc als grans tenidors i prohoms de Granollers, poca cosa es farà.
- No hi ha ajudes per rehabilitar cases. No serveix de res fer la casa eficient: les ajudes s'esgoten "per art de màgia". Si ho arribo a saber, no retirem el gas ni canviem la caldera. Ens hem sentit estafats.
- No necessitem més construcció, sinó gestionar els 2.609 habitatges buits que hi ha a Granollers. Cal penalitzar els grans tenidors (hi ha 228 pisos en les seves mans) i facilitar que els petits propietaris posin els pisos de lloguer amb garanties de pagament.
- Els habitatges fets amb fons públics mai haurien de passar a mans privades; ni dret a compra ni cap altre mètode.
- Cal revisar el POUM, que té gairebé 20 anys. Cal permetre més densitat i alçada en algunes zones per augmentar l'oferta sense consumir nou sòl.
- Soc nascuda a Granollers, tinc 22 anys i feina fixa, però és trist que no pugui emancipar-me perquè els preus són desorbitats. Em sento privilegiada pel meu sou, però no serveix de res si no puc permetre'm un habitatge digne a la meua ciutat.

Resultats del qüestionari del procés de participació del Pla Local d'Habitatge de Granollers

- Voldria una borsa de lloguer i compra assequible per a residents, ajudant els propietaris amb avantatges perquè els interessi llogar a gent local.
- Com a família monoparental, voldria gaudir de més ajuts i que s'ampliés l'oferta d'habitatge social, que és gairebé inexistent.
- Además de que los ciudadanos mayores de edad no tienen representación ni ayudas, el precio de alquiler y venta sigue, al igual que antes, en manos de personas o constructoras vinculadas directa o indirectamente a la política.
- Es difícil para una familia trabajadora con sueldos justos que le acepten ayudas. Los propietarios e inmobiliarias suben precios y hacen contratos mensuales o anuales para aumentar la renta cuando quieran, aunque lleves más de 10 años en el piso. No podemos acceder a una hipoteca aunque pagaríamos menos (500€) que de alquiler (1000€).
- Me cuesta muchísimo hacer frente al IBI y a las tasas de basuras.
- Soy una chica que se quiere emancipar. En Granollers hay precios que están bien, pero otros se llevan gran parte de un salario promedio. Se debería mejorar la ayuda a la juventud para poder emanciparse.
- Tanto los grandes tenedores como los pequeños propietarios se aprovechan de los precios. Además, hay muchos edificios deteriorados y calles que necesitan arreglos, limpieza y más higiene en los parques.

3. Conclusions

A partir de l'anàlisi de l'**Informe Qüestionari** realitzat entre el maig i el juny de 2024, que va recollir les opinions de 79 participants, s'extreuen les següents conclusions principals sobre la situació habitacional a Granollers:

1. Crisi d'accessibilitat i sobre esforç econòmic

La conclusió més clara és l'existència d'una **bretxa entre els ingressos de la ciutadania i els preus del mercat**. Els **joves** que encara no s'han emancipat citen els preus elevats i la manca d'ingressos com la raó principal. A més, el desacord respecte a què Granollers ofereixi varietat de preus per a totes les famílies és **massiu i aclaparador** (70 mencions en contra). Aquesta situació genera un sentiment de frustració, ja que les famílies treballadores amb sous "justos" se senten excloses de l'accés a l'habitatge.

2. Risc de pèrdua de capital humà i jove

La pressió immobiliària amenaça directament l'arrelament local. Un **63% dels que han respost al qüestionari** contempla la possibilitat d'anar-se'n a viure a municipis propers a causa de la impossibilitat de trobar habitatge assequible a la seva ciutat. Molts joves nascuts a Granollers, tot i tenir feina fixa, no poden emancipar-se a causa del preu dels lloguers.

3. Percepció d'especulació i gestió de l'habitatge buit

Hi ha un fort consens ciutadà (67 mencions a favor) en què l'**especulació amb habitatges buits en mans de grans propietaris** és un dels grans problemes de la ciutat. Els participants reclamen que l'Ajuntament penalitzi els grans tenidors que mantenen pisos desocupats i faciliti que els petits propietaris posin els seus immobles al mercat amb garanties. També es defensa amb fermesa que l'**habitatge fet amb fons públics no hauria de passar mai a mans privades**.

4. Obsolescència del parc

Una part de la ciutadania percep que el **parc edificat està quedant obsolet** i, en molts casos, degradat, especialment pel que fa a l'accessibilitat i l'eficiència energètica. Hi ha una demanda clara de millorar el manteniment de l'espai públic. Les ajudes a la rehabilitació es veuen com a insuficients o "difícils de captar".

5. Llindar baix d'alguns ajuts i complexitat administrativa

En algun cas, els llindars de preu per accedir als ajuts al lloguer se situa per sota dels preus reals de mercat, deixant fora persones que necessiten l'ajut. Els ciutadans demanen actualitzar aquests llindars i simplificar la complexitat administrativa que sovint fa que els recursos s'exhaureixin sense arribar a la base social.

6. Coneixement desigual dels serveis municipals

Mentre que l'**Oficina Local d'Habitatge** és àmpliament coneguda (68%), altres serveis essencials per a la prevenció de l'exclusió són desconeguts per a la majoria. El **65% desconeix l'Oficina d'Atenció a les Comunitats de Veïns** i el **62% no sap que**

existeix el SIDH (intermediació de deutes), cosa que suggereix la necessitat de reforçar la comunicació i la visibilitat d'aquestes eines de suport.

En resum, les conclusions del qüestionari demanen un **canvi de model** on l'Ajuntament assumeixi un control més actiu del mercat, prioritzant la construcció assequible, penalitzant la desocupació injustificada i adaptant el planejament urbanístic (POUM) a les necessitats reals de densificació i rehabilitació del segle XXI.

Gerència d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Carrer de Badajoz, 49-51 3^a planta

Edifici Llacuna

08005 Barcelona

Tel. 934 022 890

<https://www.diba.cat/web/hua>



**Diputació
Barcelona**

Àrea d'Urbanisme, Habitatge
i Regeneració Urbana