

## ENTITAT VALENCIANA D'HABITATGE I SÒL

### MEMÒRIA D'ACTUACIONS

#### OBJECTIUS ESTRATÈGICS

L'Entitat Valenciana de Vivenda i Sòl -EVHA-, és una entitat de dret públic adscrita a la Vicepresidència Segona i Conselleria de Vivenda i Arquitectura Bioclimàtica.

Com a Entitat gestora de la Vivenda Pública, els seus objectius estratègics són: emprendre i desenrotllar accions directes a fi de qualificar la Vivenda Pública, i facilitar l'accés de la població a la vivenda a través de mesures socials concretes. Per a això, desenrotlla les funcions de gestió i administració de les vivendes de la Generalitat i de les vivendes protegides que són de la seua titularitat, a més és responsable de l'explotació d'estes últimes.

Entre les seues funcions també està el disseny, l'execució, la gestió i l'explotació de qualsevol classe de sòls, edificacions o equipaments de titularitat pròpia o que se li siguen atribuïts per la Generalitat. L'objectiu d'EVHA sobre aquests actius, és contribuir des de la seua gestió a la consolidació d'un nou model social, proposar i planificar la seua explotació amb compromís de vocació pública.

#### OBJECTIU I ACCIONS A DESENVOLUPAR DURANT EL 2022

Les accions que es descriuen a continuació fan referència als treballs encarregats actualment a EVHA per la Conselleria de Vivenda i Arquitectura Bioclimàtica sense perjuí d'altres encàrrecs que des d'altres Conselleries o organismes o entitats de dret públic puguen fer-se.

##### 1. GESTIÓ VIVENDA PÚBLICA DE LA GENERALITAT ADSCRITA A EVHA

El principal objectiu d'EVHA, com a gestor de la Vivenda Pública de la Generalitat, és posar com més prompte millor el nombre més gran de vivendes a disposició de les persones amb menys recursos. S'estan gestionant prop de 13.000 VIVENDES PÚBLIQUES, de les quals un poc més de la mitat estan actualment en lloguer. El treball que es desenrotlla en 2022 vindrà marcat per la clara vocació social i de rescat ciutadà i es materialitzarà en les accions següents:

##### 1.1 ACTUACIONS SOBRE LES VIVENDES

Intensificar els treballs per a la Implantació i desenrotllament d'una política social activa. En alguns casos es van a requerir costosos treballs de rehabilitació, i en altres casos les accions aniran dirigides a la regularització dels contractes de famílies amb complexos situacions socials.

##### 1.1.1. ACCIONS DE REHABILITACIÓ, CONSERVACIÓ I MILLORA DE LES VIVENDES: per a optimitzar estes accions:

- Optimitzar l'atenció de reclamacions d'inquilins en vivendes i elements comuns dels grups, amb la incorporació de noves mesures en el procediment establert per a poder aconseguir una major atenció als usuaris i eficàcia en l'execució de les actuacions.
- Reforçar les tasques d'Inspecció i valoració de vivendes buides i recuperades per a poder escometre les reparacions necessàries i que puguen ser novament llogades, pertanyents al Parc Públic de Vivendes de la Generalitat.
- Incorporar noves mesures que possibiliten millorar el nivell d'assalts i ocupacions de vivendes recuperades.
- Reforçar les tasques d'inspecció i valoració de vivendes que reunisquen els requisits per a la seua inclusió en la resolució de DG per la qual es determinen els criteris objectius i subjectius addicionals per a regularitzar la situació, per mitjà d'adjudicació, amb caràcter excepcional, de vivendes ocupades sense títol pertanyents al parc públic de vivendes de la Generalitat.
- Intensificar el treball tècnic per al diagnòstic sobre l'estat de conservació del Parc Públic de Vivendes. Realitzar propostes d'intervenció, elaborar memòries valorades, Informes d'Avaluació d'edificis, proposades d'actuacions sobre elements comuns, plecs tècnics, bases de preus o qualsevol altra informació tècnica que requerisca la Conselleria per a agilitzar la tramitació, licitació i adjudicació de totes les actuacions de millora de la Vivenda Pública.

##### 1.1.2. ACTUACIONS URBANES I SOCIALS: desenrotllament de Plans de millora de la Vivenda Pública on conflueixen actuacions arquitectòniques i urbanes, amb el treball social de fons.

1.1.2.1 ACTUACIONS EN ÀREES DE RENOVACIÓ I REGENERACIÓ URBANA: estudi, anàlisi i proposta d'actuacions que contemplen, a més de la rehabilitació d'edificis i vivendes, la reurbanització dels espais públics, la millora de l'accessibilitat, l'eficiència energètica, la millora d'elements comuns.

Incorporació de Jornades de Participació Ciutadana per a donar a conèixer als veïns les actuacions a realitzar en les diferents Àrees i conèixer la seua opinió i prioritats, a fi d'analitzar-les i ser tingudes en compte en les diferents actuacions.

1.1.2.2 PLANS D'INTERVENCIÓ INTEGRAL SOSTENIBLE (PINNS) i PLANS URGENTS D'INTERVENCIÓ SOCIAL: estudi, anàlisi, elaboració de directrius per a la reparació d'elements comuns o qualsevol altra informació tècnica que requerisca la Conselleria amb objecte no sols de reparar les vivendes, sinó de col·laborar en la reactivació dels barris més degradats a través del treball social que es desenrotllarà vinculat a ells.

De la mateixa manera que en les Àrees de Regeneració i Renovació Urbanes convocar Jornades de Participació Ciutadana

##### 1.2. MESURES SOCIALS

Actuacions socials empreses junt amb els projectes de millora constructiva i urbana a fi de permetre la recuperació real de la zona sobre la qual s'actua.

**1.2.1. ACTUACIONS PER A GARANTIR LA CORRECTA OCUPACIÓ DE LES VIVENDES:** junt amb el compromís de NO desnonament de persones en risc d'exclusió, que no tinguen solució d' habitatge.

En nombroses ocasions, les actuacions de valoració i reparació de les vivendes no poden completar-se perquè algunes vivendes són assaltades o ocupades durant aquests períodes d'adequació en les vivendes, impossibilitant així l'adjudicació de les mateixes a les famílies necessitades. Durant 2022 es van a reforçar les mesures per a evitar les ocupacions, d'una banda, incrementant la presència d'EVHA a través dels equips de mediació desplegats en 38 grups de vivendes i per una altra, per mitjà de la instal·lació de sistemes d'alarma amb connexió amb a la Central d'Alarmes i avís a Policia immediat, que suposaran un reforç substancial en la prevenció de les ocupacions,

**1.2.1.1. PROGRAMA DE REGULARITZACIÓ DE SUBMINISTRAMENT ELÈCTRIC:** En 2022 es reforçarà el pla de regularització de subministrament elèctric en col·laboració amb i·DE Xarxes Intel·ligents, per a conscienciar i reduir els enganxaments il·legals al subministrament, amb l'objectiu de reduir els riscos que impliquen per a tot el veïnat.

**1.2.1.2. REGULARITZACIÓ D'OCUPANTS SENSE TÍTOL:** per a garantir la correcta ocupació de les vivendes patrimoni públic de la Generalitat En 2017 es va posar en marxa PROGRAMA DE LEGALITZACIÓ D'OCUPANTS SENSE TÍTOL derivat de la Resolució de 4 d'abril de 2017, de la Direcció General de Vivenda, Rehabilitació i Regeneració Urbana, per la qual es van establir els criteris per a la regularització per mitjà d'adjudicació, amb caràcter excepcional, de vivendes del parc públic que estaven ocupades sense títol des de fa anys.

En 2022, a la vista dels resultats del programa de regularització d'ocupants sense títol, s'estudiaran noves mesures d'actuació enfront dels ocupants que no hagen complit les condicions establides en l'esmentada Resolució.

**1.2.2. INTENSIFICAR LA INTERVENCIÓ SOCIAL EN ELS GRUPS DE VIVENDES PER A REDUIR LA MOROSITAT I FOMENTAR LA CORESPONSABILITAT:**

- **CAMPANYES INFORMATIVES DIRIGIDES A LES FAMÍLIES:** campanyes dirigides a les famílies que viuen de lloguer en les vivendes públiques per a informar-los de les ajudes a què poden optar per a ajustar els seus lloguers a les seues possibilitats econòmiques: Reduccions en les rendes de lloguer, a través de bonificacions i fórmules per a l'ajornament de deute, a través: de l'Acta de reconeixement de deute. L'objectiu és reduir l'elevat índex de morositat per impagament de les rendes i per impagament de gastos de comunitat, alhora que es fomenta la coresponsabilitat i el compromís social.

- **PLA D'INTERVENCIÓ INDIVIDUALITZADA.** En 2021 s'ha posat en marxa un servei d'administració i mediació en comunitats veïnals del parc públic de vivendes, que desenvolupa les competències en matèria de funció social de la vivenda per part de la Generalitat, Este servei suposa un reforç de personal qualificat en matèria social, que en estreta col·laboració amb els Serveis Socials de cada municipi, millorarà l'atenció individualitzada de les famílies més vulnerables i que tenen problemes amb el compliment de les seues obligacions econòmiques, de convivència, coresponsabilitat en l'ús dels immobles i els seus elements comuns, etc. Així mateix, este programa està dirigit a realitzar el seguiment dels casos atesos i tutoritzar a les famílies en la seua relació amb EVHA, tant quant als tràmits que necessiten realitzar com quant a motivar la millora de la seua actitud en les relacions amb veïnals i amb l'administració.

- **CAMPANYES DE CONSCIENCIACIÓ VEÏNAL,** reforçar la coresponsabilitat i la consciència social. L'objectiu és reduir els problemes de convivència que contribueixen que la situació del grup requereisca major intervenció social, problemes com ara ocupacions il·legals, conflictivitat, vandalisme, inseguretat dels adjudicataris, de conscienciació sobre el manteniment, neteja i ús dels elements comuns, etc.

La posada en marxa del servei d'administració i mediació en comunitats veïnals del Parc Públic, suposarà un creixement exponencial de 2022 de totes les campanyes d'actuació programades per EVHA,

**1.2.3. PROGRAMA D'ADJUDICACIÓ DE VIVENDES EN COL·LABORACIÓ AMB ADMINISTRACIONS LOCALS I ALTRES:** continuar amb la implantació de mesures socials en coordinació amb: Representants municipals - Famílies demandants de Vivenda - Col·lectius ciutadans - tècnics EVHA - Direcció EVHA - Serveis Socials.

A través de les col·laboracions interadministratives, es continuarà treballant en el desenvolupament de Programes d'integració social per a l'al·lotjament de col·lectius amb especials dificultats socials d'adaptació, sent d'espacial rellevància el desenvolupament del Conveni de col·laboració amb la Conselleria d'Igualtat i Polítiques Inclusives, pel qual es facilita l'accés a vivendes de lloguer a dones víctimes de violència de gènere.

Complementàriament, en 2022 es reforçaran les mesures d'acompanyament de les noves famílies adjudicatàries, per a afavorir la integració en els grups de vivenda pública.

**1.2.4. COORDINACIÓ DE COMUNITATS VEÏNALS:** Continuar amb el programa d'assessorament i suport a les comunitats veïnals, amb especial incidència en l'aprovació de Reglaments de Règim Interior personalitzats. El compliment de les Normes de Convivència consensuades és el factor imprescindible per a la millora de convivència en els grups de la Generalitat.

En 2020 es va iniciar el primer programa de mediació comunitària per a afavorir la convivència i la coresponsabilitat en l'ús i manteniment dels elements comuns, i com resultat d'esta experiència, es va a replicar este model en els principals grups del Parc Públic.

**1.2.5. ATENCIÓ CIUTADANA I MESURES PER A AFAVORIR LA SOSTENIBILITAT SOCIAL:** EVHA disposa d'un servei d'atenció personalitzat al ciutadà en les oficines de l'entitat i telèfon de consultes de 9:00 a 14:00. En 2022 es reforça amb equips d'atenció presencials en 38 grups de vivenda pública distribuïts en 22 municipis

**1.2.6. CONTINUAR LES LABORS DE GESTIÓ DE PAGAMENTS D'IMPOSTOS LOCALS:** treballs de gestió vinculats al pla de pagaments per a abonar el deute corresponent als IBIS i la resta d'impostos municipals, que s'ha acumulat des del 2009.



## 2.2 GESTIÓ D'IMMOBLES PROPIETAT DE TERCERS I ALTRES IMMOBLES

2.2.1 CONVENI AMB CRITERIACAIXA: Amb l'entrada en vigor de la Llei 2/2017, de 3 de febrer, per la funció social de la vivenda de la Comunitat Valenciana, es pretén regular el dret a disfrutar d'una vivenda assequible, digna i adequada de les persones que acrediten un mínim de residència d'un any en la Comunitat Valenciana. La funció social de la vivenda obliga a disposar de mecanismes que permeten fer efectives les mesures que han de garantir este dret, des de les relacionades amb l'increment i millora del parc públic de vivenda a què tenen a veure amb la posada en marxa de mecanismes que permeten mobilitzar i posar en el mercat l'important estoc de vivendes que, en estos moments, estan desocupades en la Comunitat Valenciana i que aconsegueix un elevadíssim percentatge en tot el conjunt de vivendes que hi ha en el territori valencià.

Tradicionalment, l'Administració pública ha incrementat el seu parc públic de vivendes per mitjà de la promoció de noves construccions, sense perjudic d'altres fonts d'adquisició, com són l'adquisició per herència, donació, cessió o altres i, principalment, davall el règim de compravenda, si bé actualment es posa de manifest la necessitat de donar resposta immediata a les situacions d'emergència social que s'estan produint i la necessitat d'atendre una demanda de vivendes amb lloguer assequible que, com a conseqüència de la crisi econòmica, s'ha vist incrementada notablement en els últims anys.

Amb la finalitat d'incrementar el nombre de vivendes que puguin ser cedides, davall el règim de lloguer, i per mitjà de l'establiment d'una renda assequible, a les persones i els col·lectius que patixen més dificultats a l'hora d'accedir a una vivenda, és necessari poder arribar a la consecució d'acords amb els grans tenidors de vivendes. En este sentit, el 13/03/2019 Conveni de col·laboració subscrit entre l'Entitat Valenciana de Vivenda i Sòl -EVHA- i CRITERIACAIXA SAU, per a la cessió en usdefruit de determinades vivendes propietat d'esta última a favor d'EVHA amb la finalitat que siguen destinades a lloguer social, pel qual l'entitat privada es va comprometre a cedir un número aproximat de 500 vivendes, entre buides i ocupades, per a la seua gestió en lloguer social per EVHA i per a donar solucions d'habitatge a unitats familiars en situació de vulnerabilitat.

Este Conveni pretén establir les condicions de col·laboració entre l'Entitat Valenciana de Vivenda i Sòl (Evha) i Criteriacaixa que permeta destinar durant un tipus determinat part de les vivendes propietat d'esta última a lloguer assequible davall la gestió d'Evha. En tot cas, com a mínim un 50% de les vivendes han de trobar-se buides en el moment de la cessió.

En el cas de les vivendes ocupades de forma irregular, per a evitar un potencial llançament, l'objectiu és intentar la regularització de la situació del posseïdor actual per mitjà de la seua transformació en un lloguer social, mentres que, en el cas de les vivendes lliures, es pretén la seua adjudicació per a atendre emergències d'habitatge.

Criteriacaixa cedirà en usdefruit a EVHA un número aproximat inicial de 500 vivendes, rebent en contraprestació un preu fix mensual per cada una de les unitats cedides, adaptat a les circumstàncies de cadascuna d'aquestes, de manera que permeta a EVHA l'arrendament d'estes vivendes a particulars en un rang de preus assequibles.

2.2.3 GESTIÓ DE PLACES D'APARCAMENT PER A RESIDENTS: EVHA gestiona aproximadament 400 places d'aparcament en l'entorn del Centre Històric de València distribuïdes en quatre pàrquings diferenciat. L'objectiu en la gestió d'aquests immobles és l'homogenització de les condicions econòmiques i d'accés a les places ubicades en aquests pàrquings.

## 3. GESTIÓ DE PARCEL·LES D'EVHA

Ofedir el sòl propietat d'EVHA vinculat al desenrotllament d'actuacions que aporten algun benefici social o que contribuïsquen d'alguna manera a consolidar un nou model urbà.

3.1. SÒL RESIDENCIAL: L'Entitat Valenciana de Vivenda i Sòl (EVHA) té entre les seues finalitats la promoció, construcció i gestió de sòl, infraestructures, equipaments i edificacions, i la gestió i administració de vivendes de protecció pública. És titular de 49 parcel·les residencials finalistes, actualment ja solar, en les que resulta necessari promoure i gestionar vivendes en règim de lloguer assequible. És titular de 49 parcel·les residencials finalistes, actualment ja solar, en les que resulta necessari promoure i gestionar vivendes en règim de lloguer assequible.

Per tant, durant 2018 des d'EVHA es va posar en marxa un Pla de Gestió Integral de Sòl que permetera donar eixida a les referides 49 parcel·les de sòl residencial amb la finalitat de construir, a través de gestió indirecta, més d'1.500 vivendes a Alacant, El Campello, Sant Joan, Gandia, València, Torrent, Benaguasil, Alzira, Silla, Manises, Albaida, Torreveja, Alcoi i Elx.

Ja s'han posat en marxa les següents Fases del mencionat Pla:

1ª Fase. Licitació de 7 parcel·les per a cooperatives de vivendes en règim de cessió d'ús. El 9 de juliol de 2018 es va publicar la licitació per a presentar ofertes per a la transmissió, per mitjà de constitució de drets de superfície en sòl titularitat d'EVHA per a la promoció, construcció i gestió de vivendes en règim de cessió d'ús a favor de cooperatives de vivendes. Els municipis on s'ubiquen són: Alcoi, Alacant, Sant Joan, Torreveja, Alzira, Gandia i Torrent.

2ª Fase. Concurs per a la licitació de 29 parcel·les agrupades en 14 lots propietat d'EVHA, per a cedir les dites parcel·les en dret de superfície a promotors privats per a l'execució de promocions de vivendes de lloguer assequible. Els municipis on s'ubiquen són: Alacant, Sant Joan, Benaguasil, Gandia, Manises i València

Durant 2021 s'ha tramitat la licitació del plec de condicions tècniques i administratives que regula l'adjudicació d'estes parcel·les a les millors ofertes de promotors privats i s'ha dissenyat un model genèric que determine els criteris bàsics que ens permeten efectuar un estudi economicofinancer detallat per a cada una de les parcel·les.

3.2. SÒL INDUSTRIAL-LOGÍSTIC: oferir sòl industrial en suport a les iniciatives per a l'exercici de l'activitat logística a través de la gestió i explotació de sòl del PARC LOGÍSTIC DE VALÈNCIA. En el desenrotllament de les labors de gestió, treballarem en el marc de la constitució de la nova Entitat de Gestió i Modernització del PLV, d'acord amb la Llei 14/2018 de la Generalitat de gestió, modernització i promoció de les àrees industrials de la Comunitat Valenciana. Treballarem en coordinació amb l'Ajuntament de Ribarroja per a obtenir la classificació d'Àrea Industrial Avançada, d'acord amb l'esmentada llei. Per a la consecució d'esta categoria industrial, ens marquem uns punts prioritaris que devem de desenrotllar coordinadament:

- implantació de pla de seguretat i emergència del PLV
- implantació de pla de mobilitat sostenible
- sistema de gestió de residus
- rutes de vianants i carrils bici dins de l'àrea que fomenten el desplaçament intern sense vehicles de motor.

#### 4. PROMOCIÓ DE VIVENDES EVHA

Reinici de les labors de promoció de vivendes en sòls propietat d'EVHA a fi de posar en el mercat noves vivendes protegides amb destinació a lloguer accessible. En una primera fase es planteja la terminació de promocions paralitzades iniciades per IVVSA i acordades pel Consell d'Administració d'EVHA, per a posteriorment reiniciar l'activitat promotora per part de l'Entitat per mitjà de la convocatòria de concursos d'avantprojectes amb participació de jurat per a l'encàrrec dels corresponents projectes edificatoris

#### 5. CONSOLIDAR L'APLICACIÓ DE LA PERSPECTIVA DE GÈNERE

Consolidació de l'aplicació de la perspectiva de gènere en la Generalitat de les actuacions i a tots els nivells de l'Entitat.

5.1 Utilització d'un llenguatge inclusiu i no sexista en les comunicacions internes i externes amb el suport de guies i eines informàtiques per a la seua correcció.

5.2 Revisió dels sistemes d'informació i informes per a aconseguir la disponibilitat de dades desagregats per sexe (diagnòstic i avaluació d'actuacions).

5.3 Aprovació del Pla d'Igualtat de l'Entitat i implantació de les accions definides.

5.4 Sensibilització i formació específica, per al personal a tots els nivells, en eines per a fomentar la igualtat de tracte i oportunitats i prevenció de violència de gènere.

5.5 Realitzar una anàlisi d'intersectorialitat amb un enfocament de gènere, aplicat a les actuacions principals de l'Entitat i ajudar a optimitzar prioritats.