

**APROVAT PROVISIONALMENT PEL**

**PLE CORPORATIU EN SESSIÓ DE DATA 21 DE MARÇ DE 2019**

**A ARGENTONA.**



**Memòria social**



# MEMÒRIA SOCIAL

|  |           |
|--|-----------|
| <b>I. EL MARC TERRITORIAL.....</b>                       | <b>5</b>  |
| El Maresme en el context de la Regió Metropolitana ..... | 5         |
| Evolució demogràfica d'Argentona i el seu entorn.....    | 6         |
| La dinàmica dels diferents nuclis d'Argentona .....      | 7         |
| <b>II CARACTERÍSTIQUES DEMOGRÀFIQUES .....</b>           | <b>9</b>  |
| Composició de les unitats familiars.....                 | 9         |
| La piràmide d'edat i la seva evolució .....              | 9         |
| Procedència dels residents.....                          | 13        |
| Nivell d'instrucció de la població .....                 | 14        |
| Perfil demogràfic de Sant Miquel del Cros .....          | 15        |
| <b>III. EL MERCAT LABORAL.....</b>                       | <b>17</b> |
| Mobilitat laboral .....                                  | 17        |
| Taxa d'atur .....  | 18        |
| <b>IV. EL PARC RESIDENCIAL.....</b>                      | <b>19</b> |
| El ritme constructiu.....                                | 19        |
| Característiques del parc d'habitatges.....              | 20        |
| Evolució dels preus dels habitatges.....                 | 21        |
| <b>V. ACTIVITAT PRODUCTIVA .....</b>                     | <b>24</b> |
| Evolució de l'ocupació .....                             | 24        |
| Evolució de l'agricultura .....                          | 25        |
| L'ocupació del sol industrial .....                      | 25        |
| Estructura empresarial .....                             | 26        |
| L'activitat comercial i de serveis .....                 | 28        |
| Nivell de renda .....                                    | 29        |
| <b>VI. PROJECCIONS DE FUTUR.....</b>                     | <b>31</b> |
| Escenaris demogràfics.....                               | 31        |
| Necessitats d'habitatge .....                            | 32        |
| Necessitats de sol per activitats.....                   | 33        |
| <b>VII. L'HABITATGE DE PROTECCIÓ OFICIAL.....</b>        | <b>35</b> |
| Introducció.....   | 35        |
| Necessitats HPO.....                                     | 35        |
| Oferta d'habitatge protegit del POUM.....                | 37        |
| Oferta d'habitatge dotacional .....                      | 39        |

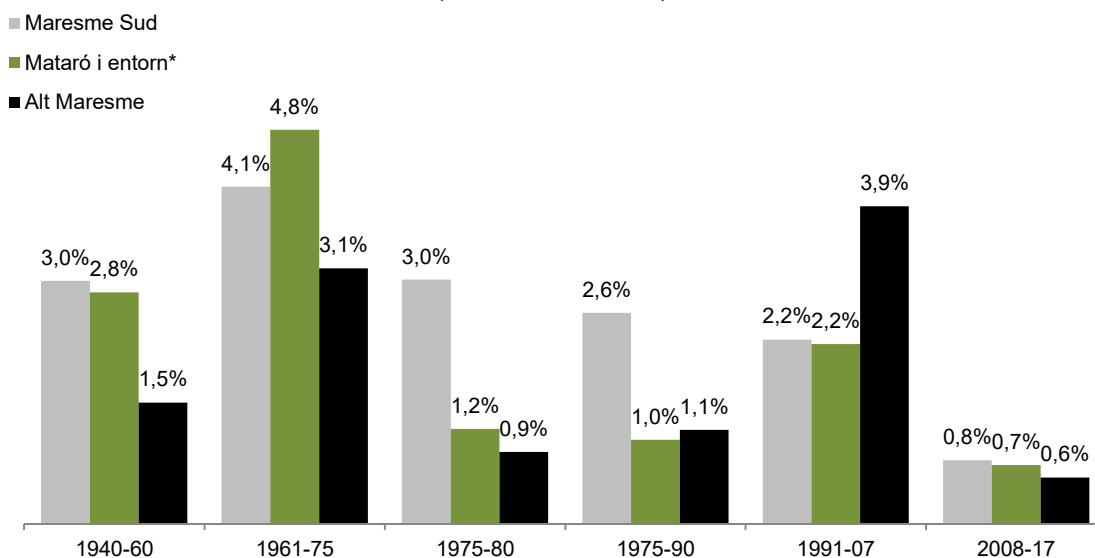


## I. EL MARC TERRITORIAL

### El Maresme en el context de la Regió Metropolitana

Les diferents parts del Maresme ha tingut una evolució socioeconòmica positiva en els darrers 60/70 anys. Així, el ritme de creixement, que va ésser sostingut des dels anys cinquanta, cobra una forta embranzida entre el 1959, any del Pla d'Estabilització de l'economia espanyola, i el 1975, amb la recuperació de la democràcia. A partir de llavors va entrar en un període d'una relativa estabilització a l'entorn de Mataró i a l'Alt Maresme, fins que s'inicia una segona embranzida a finals dels vuitanta amb l'entrada a la Unió Europea i els JJ.OO. de Barcelona. Aquesta etapa es perllonga fins el 2007, amb la fi del boom immobiliari i l'arribada de la crisi.

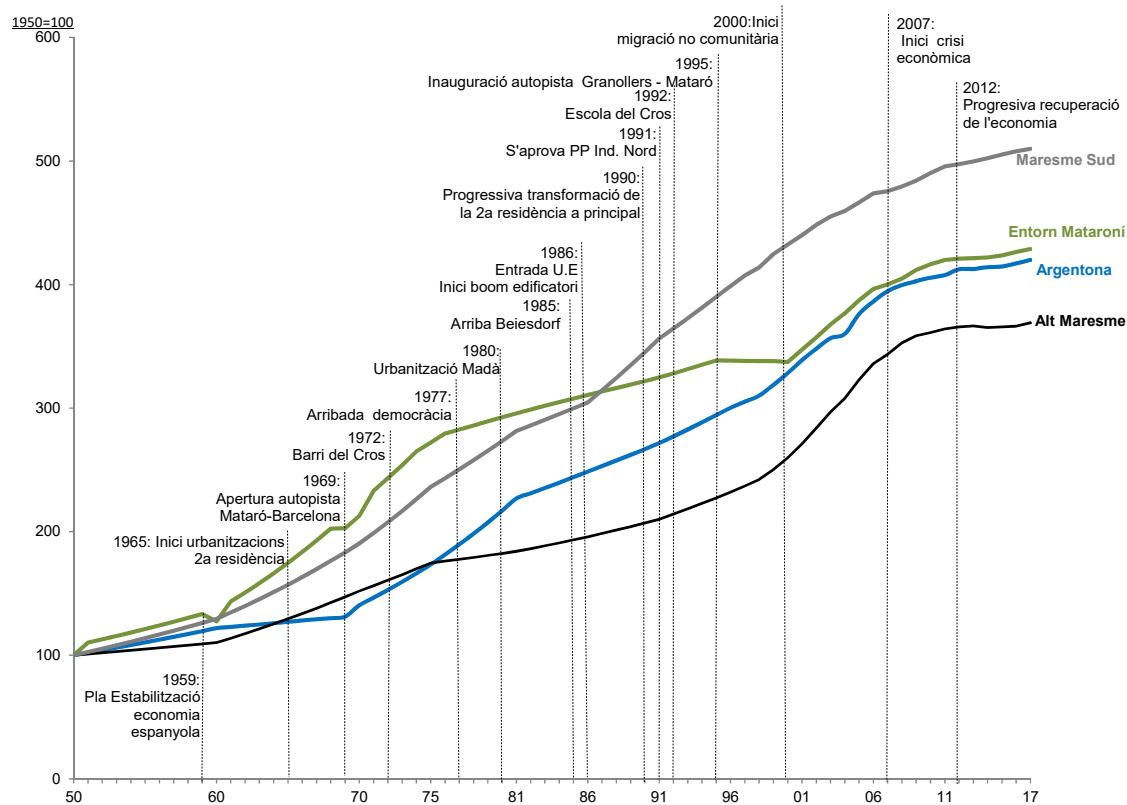
**Evolució de la població del Maresme per zones**  
(en % anual acumulatiu)



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades d'IDESCAT

Mataró ha anat gaudint d'una gran dinàmica industrial pròpia, que d'alguna manera ha irradiat en el seu entorn. D'altra part, per la seva proximitat i facilitat de comunicació amb Barcelona i la seva qualitat mediambiental, el Maresme sud ha constituït una zona residencial molt dinàmica de l'entorn metropolità, que posteriorment s'ha anat estenen a la resta de la comarca. Així doncs, mentre que en una primera fase el creixement es va concentrar al Maresme sud i a la ciutat de Mataró, a partir dels anys noranta, la colmatació de la zona i la prolongació de l'autopista, va fer que el creixement arribés també a l'Alt Maresme, que a partir de la dècada dels 90,s, ha créixer per sobre que la resta de la comarca.

## Evolució de la població i fets socioeconòmics rellevants en l'economia d'Argentona des del 1950



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Servei d'Estadística de l'Ajuntament d'Argentona i IDESCAT

A partir del 2008, amb l'impacte de la crisi, s'experimenta un espectacular estancament, i així el ritme de creixement demogràfic es redueix al Maresme sud i a Mataró i el seu entorn, a un 1/3 del precedent, i el del Maresme Nord en un 60%.

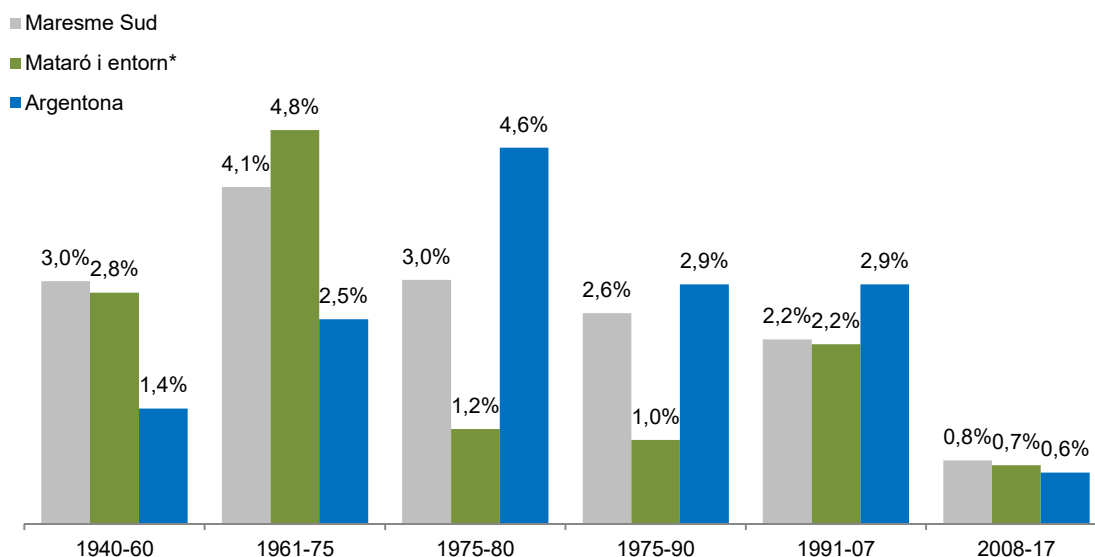
### **Evolució demogràfica d'Argentona i el seu entorn**

El creixement demogràfic i productiu, que en el període dels anys 50,s i 60,s es concentrava a la ciutat de Mataró, però la manca d'oferta de sòl industrial, va fer que ven aviat el creixement es va desbordar cap a l'altre costat de la Riera d'Argentona, que constitueix el límit del seu terme, i va començar a ocupar el territori més proper dels municipis veïns de Cabrera i Argentona (barri de Sant Miquel del Cros i posteriorment a la zona de Can Negoci).

A mitjans dels anys setanta; el Ministerio de la Vivienda de Madrid va impulsar un nou complex residencial a Sant Miquel del Cros, per tal d'acollir població immigrant bàsicament andalusa. I pocs anys després es construeix el nucli cooperatiu de Madà mentre que a les àrees de

munyanya al nord del municipi es generen una sèrie d'urbanitzacions de 2a residència que, amb el temps, han experimentat una progressiva transformació en residències permanents.

**Evolució del creixement de la població del Maresme per zones**  
(en % anual acumulatiu)



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades d'IDESCAT

A partir de la dècada dels anys setanta el creixement demogràfic d'Argentona pren embranzida, de manera que en una sola dècada guanya pràcticament 2.500 habitants i, el 1980, se situa a l'entorn dels 6.500 habitants. Una expansió força intensa que, com a la resta de la zona, s'ha anat esmoreint en els darrers anys, passant d'una mitjana 275 nous habitants anuals en el període 2000-07, als 65 del període 2008-2017 de tal manera que a principis del 2018 la seva població es situa a l'entorn dels 12.133 habitants.

Si comparem aquestes dades amb les projeccions de població d'Argentona previstes al Pla Estratègic de 2007, els resultats demogràfics se situen en l'escenari moderat i l'endogen, tot i que cal tenir en compte que el document es va elaborar en uns moments en que encara no hi havia consciència de l'arribada de la crisi i del seu abast.

**La dinàmica dels diferents nuclis d'Argentona**

El creixement demogràfic en el període 2014-2018 s'ha concentrat sobretot en el nucli urbà que el 2018, data de l'estudi comptava amb el 73,1% de la població total del municipi, així com a les urbanitzacions de les Ginesteres i Can Cabot i Veïnat Pujada, una situació que pràcticament no ha variat, tret de Can Cabot, davant l'estancament que s'ha produït en els darrers anys.

**Distribució de la població d'Argentona per nuclis i la seva evolució**

| <b>Unitats de Població</b> | <b>Residents</b> |               |               |                | <b>Variació anual</b> |                  |                  |
|----------------------------|------------------|---------------|---------------|----------------|-----------------------|------------------|------------------|
|                            | <b>2000</b>      | <b>2005</b>   | <b>2014*</b>  | <b>2018***</b> | <b>2000-2005</b>      | <b>2005-2014</b> | <b>2014-2018</b> |
| Centre Urbà**              | 6955             | 7.836         | 8.760         | 9.110          | 2,4%                  | 1,2%             | 1,0%             |
| Veïnat del Cros            | 1039             | 936           | 945           | 899            | -2,1%                 | 0,1%             | -1,2%            |
| Urb. Les Ginesteres        | 565              | 817           | 1.009         | 1.056          | 7,7%                  | 2,4%             | 1,1%             |
| Can Raimí                  | 340              | 423           | 446           | 450            | 4,5%                  | 0,6%             | 0,2%             |
| Urb. Can Cabot             | 225              | 291           | 282           | 297            | 5,3%                  | -0,3%            | 1,3%             |
| Veïnat de Madà             | 306              | 288           | 251           | 256            | -1,2%                 | -1,5%            | 0,5%             |
| Sant Jaume de Traià        | 108              | 93            | 109           | 111            | -2,9%                 | 1,8%             | 0,5%             |
| Veïnat de Clarà            | 56               | 73            | 76            | 69             | 5,4%                  | 0,4%             | -2,4%            |
| Veïnat Pujada              | 61               | 62            | 69            | 72             | 0,3%                  | 1,2%             | 1,1%             |
| Can Ribosa                 | 28               | 39            | 47            | 44             | 6,9%                  | 2,1%             | -1,6%            |
| Veïnat de Pins             | 49               | 38            | 33            | 33             | -5,0%                 | -1,6%            | 0,0%             |
| Can Vilardell              | 37               | 38            | 60            | 57             | 0,5%                  | 5,2%             | -1,3%            |
| <b>Població total</b>      | <b>9.769</b>     | <b>10.934</b> | <b>12.087</b> | <b>12.454</b>  | <b>2,3%</b>           | <b>1,1%</b>      | <b>0,8%</b>      |

\*Explotació 14/01/2014

\*\* Inclou Can Serra Lladó, Dalipa, Can Ferreters, La Plana, Can Barrau, Barri del Puig i veïnat de Lladó.

\*\*\*Explotació 04/04/2018

Font: Estudi GEE amb dades del Servei d'Estadística de l'Ajuntament d'Argentona.

Des de l'any 2000 el centre urbà, les Ginesteres, Can Ribosa i el Veïnat de Clarà han guanyat població mentre que la resta de nuclis s'han estabilitzat o n'han perdut. A les urbanitzacions, aquest fet ha estat la conseqüència de la no concessió de llicències per construir nous habitatges, i al Cros i Madà, dues zones colmatades, és degut al progressiu esponjament dels nuclis familiars, tema que es comenta amb detall més endavant.



## II CARACTERÍSTIQUES DEMOGRÀFIQUES

### Composició de les unitats familiars

Els 12.087 habitants del padró de població del 2014 es distribueixen en 4.186 unitats familiars, el que dóna una mitjana de 2,89 membres per unitat, front al 2,99 de membres per unitat familiar que hi havia al cens de 2001.

#### Evolució membres per unitat familiar

| <i>Unitats familiars</i>              | <i>2001</i>    |          | <i>2014*</i>   |          |
|---------------------------------------|----------------|----------|----------------|----------|
|                                       | <i>Unitats</i> | <i>%</i> | <i>Unitats</i> | <i>%</i> |
| 1 membre                              | 509            | 15,5%    | 780            | 18,6%    |
| 2 membres                             | 797            | 24,3%    | 1.177          | 28,1%    |
| 3 membres                             | 746            | 22,7%    | 895            | 21,4%    |
| 4 membres                             | 814            | 24,8%    | 905            | 21,6%    |
| 5 membres                             | 289            | 8,8%     | 287            | 6,9%     |
| 6 membres                             | 88             | 2,7%     | 88             | 2,1%     |
| 7 o més membres                       | 37             | 1,1%     | 54             | 1,3%     |
|                                       | -----          | -----    | -----          | -----    |
| Total unitats familiars               | 3.280          | 100%     | 4.186          | 100%     |
| Mitjana (membres per unitat familiar) |                | 2,99     |                | 2,89     |

\*Explotació 14/01/2014

Font: Estudi GG amb dades del Servei d'Estadística de l'Ajuntament

Durant aquest període s'han incrementat notablement les unitats familiars de 1 ò 2 membres, i també les de 7 i més, mentre que la resta de llars s'han reduït proporcionalment.

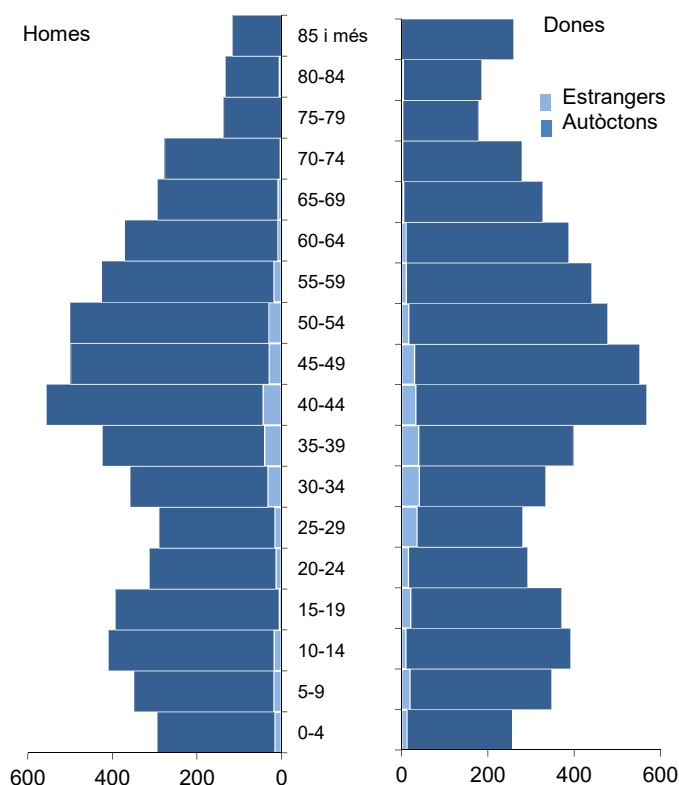
El fort creixement de les unitats de 7 o més membres es deu fonamentalment a la concentració de famílies àmplies d'immigrants en el veïnat de Sant Miquel del Cros i en l'expansió de les residències de la tercera edat al municipi (actualment n'hi han unes 6 en funcionament).

L'increment de les unitats de 1 ó 2 membres, conseqüència del procés d'emancipació dels joves, una tendència que s'està aturant primer per la crisi, i actualment per l'increment dels preus de compra i lloguer.

### La piràmide d'edat i la seva evolució

El perfil de la piràmide de població pren la forma característica dels municipis que han experimentat durant anys l'arribada de parelles joves, el que ha ampliat el grup d'edat intermèdia.

### **Piràmide de població el 2018\*: Nationals – estrangers**



| <i><b>Residents</b></i> | <i><b>Nombre</b></i> | <i><b>%</b></i> | <i><b>Edat</b></i>    |                     |                     |
|-------------------------|----------------------|-----------------|-----------------------|---------------------|---------------------|
|                         |                      |                 | <i><b>mitjana</b></i> | <i><b>Homes</b></i> | <i><b>Dones</b></i> |
| <b>Nacionals</b>        | 11.801               | 94,8%           | 41,9                  | 49,22%              | 50,78%              |
| <b>Estrangers</b>       | 653                  | 5,2%            | 36,2                  | 49,16%              | 50,84%              |
| <b>Total</b>            | 12.454               | 100,0%          | 41,6                  | 49,22%              | 50,78%              |

\*Explotació 04/04/2018

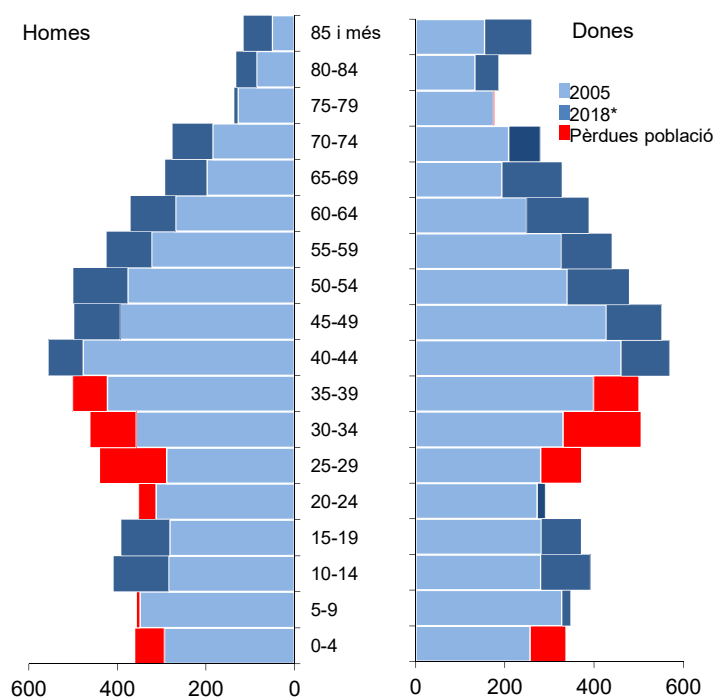
Font: Servei d'Estadística de l'Ajuntament

Actualment, el gruix de població entre els 20 i els 35 anys és menys nombrosa per la caiguda de la taxa de natalitat que es va produir arreu de Catalunya per la llarga crisi econòmica iniciada arran la crisi del petroli i el procés de canvi polític. En els segments d'edat inferiors es reflecteix, en canvi, la recuperació de la taxa de natalitat de la segona part dels anys noranta, si bé amb la crisi del 2008 torna a caure, tal com s'aprecia en la forta disminució del grup de 0 a 9 anys, que comporta la reducció de la base de la piràmide, una tendència que encara no es reverteix.

De fet, la superposició de la piràmide del 2005 en relació a l'actual permet apreciar com augmenta el nombre de residents d'edats avançades, el que serà una tendència en els propers anys com a conseqüència de l'augment de l'esperança de vida, amb una major proporció de dones en relació als homes, atesa la major longevitat femenina. També es pot apreciar els increments importants entre els 45 i els 70 anys, i les pèrdues en les franges de població jove.

Darrerament, el nombre d'immigrants no sols s'ha estabilitzat, sinó que fins i tot s'ha reduït en els darrers 5 anys, situant-se en un 5,2% el 2018, sent una de les xifres més modestes de la comarca..

### Piràmide de població el 2018\* comparada amb la de 2005



|              | <b>Nombre</b> | <b>Edat mitjana</b> | <b>Distribució</b> |              |
|--------------|---------------|---------------------|--------------------|--------------|
|              |               |                     | <b>Homes</b>       | <b>Dones</b> |
| <b>2018*</b> | 12.454        | 41,6                | 49,2%              | 50,8%        |
| <b>2005</b>  | 11.161        | 38,3                | 49,5%              | 50,5%        |

\*Explotació 04/04/2018

Font: Servei d'Estadística de l'Ajuntament

Tot plegat genera un creixement de l'edat mitjana de la població, que només en el període 2005/2018 ha passat dels 38,3 anys als 41,6, amb tendència a continuar augmentant almenys a curt termini.

La progressiva agrupació familiar d'alguns d'aquests col·lectius d'immigrants va col·laborar a la recuperació de la taxa de natalitat, el que s'ha materialitzat en un increment del nombre de residents que ara tenen de 5 a 19 anys. En el gràfic es pot apreciar el ràpid aprimament de la base, per la progressiva caiguda de la taxa de natalitat, alhora que l'aturada dels nouvinguts ha reduït el pes dels residents de 20 a 39 anys, en uns percentatges considerables.

Cal esmentar que analitzar aquestes dinàmiques és molt importants per elaborar estimacions futures sobre necessitats d'habitatges i d'equipaments per grups d'edat concrets, com per exemple els escolars o la gent gran.

### Creixement vegetatiu i migratori

Tal com s'acaba de comentar, el creixement vegetatiu que havia estat força important durant la dècada dels noranta i la primera d'aquest segle, es redueix espectacularment a partir del 2011, i encara es manté.

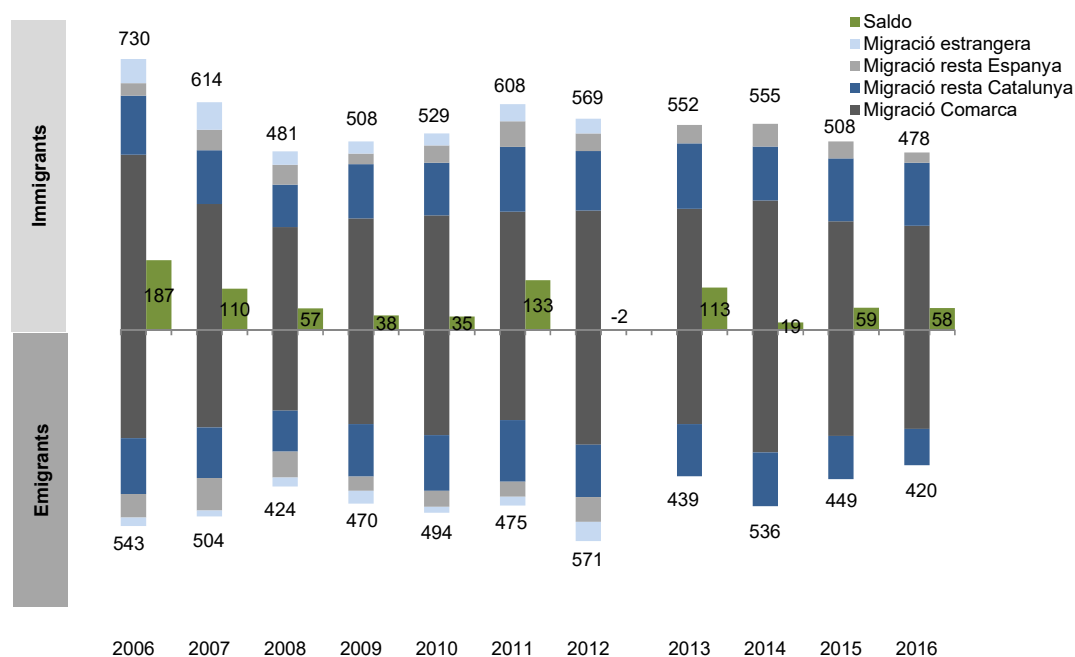


\* No es disposen dades desagregades pel 2015.

Font: Darreres dades disponibles d'IDESCAT.

A nivell migratori, cal tenir en compte que Argentona és un municipi molt obert, amb una gran mobilitat de la seva població, especialment respecte els municipis veïns. Una dinàmica tradicional que s'ha mantingut fins a l'actualitat, encara que amb unes xifres molt inferiors a les del període anterior.

### Evolució de les migracions 2006-2016



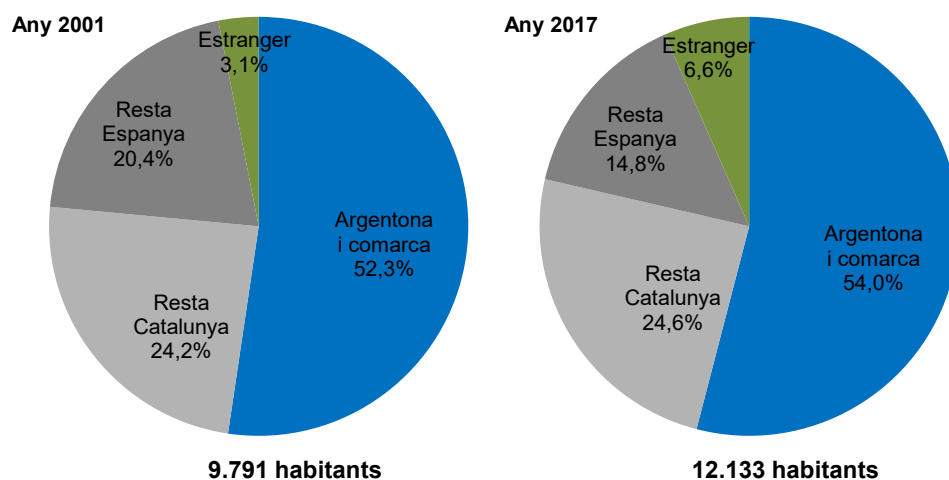
Font: Darreres dades disponibles d'IDESCAT.

El balanç migratori s'ha anat equilibrant en els darrers anys. El gruix de la mobilitat es don amb la resta de la comarca, amb un balanç que s'ha anat equilibrant en els darrers anys. Les migracions amb la resta de Catalunya han experimentat una tendència similar. En canvi en el gràfic es pot apreciar un notable flux de sortida de immigrants de la resta d'Espanya arribats a Argentonà en etapes anteriors, possiblement als seus llocs d'origen.

### **Procedència dels residents**

Argentonà, com la resta de municipis de l'entorn, ha estat molt obert a la recepció de població d'altres indrets. L'any 2017 la població del propi municipi o de la comarca representa poc més de la meitat del total d'habitants. Els procedents de la resta de Catalunya s'apropen a la quarta part, i el 21,4% restant es distribueix entre els procedents de la resta d'Espanya i la immigració estrangera. Aquesta distribució s'ha mantingut relativament estable en la darrera dècada, a excepció de la proporció dels immigrants de fora de Catalunya, dins aquest grup, s'han reduït els de la resta d'Espanya, per augmentar els de procedència estrangera.

### Població d'Argentona segons lloc de naixement: canvis del 2001 al 2017



Font: Darreres dades disponibles d'IDESCAT.

La participació de la població estrangera se situa actualment en el 6,6% del total, un percentatge relativament modest pels nivells comarcals, que s'explica per la proximitat de Mataró a on hi ha una oferta d'habitatge més assequible. El percentatge de la població de la resta de Catalunya que havia augmentar lleugerament, s'ha anat aturant i fins i tot a canviar de signe en el darrers anys. Per contra el retrocés dels vinguts de la resta d'Espanya ha estat remarcable en el període, una tendència que, com s'ha explicat anteriorment, data de la segona meitat dels anys 70,s.

### **Nivell d'instrucció de la població**

Les estadístiques indiquen que la població d'Argentona assoleix un nivell d'instrucció força més elevat que la mitjana de Mataró, conseqüència del menor nombre d'immigrants que hi resideixen o d'un nivell de renda mitjana relativament superior.

Argentona compta amb varies escoles primàries i un Institut públic. De tota manera, hi ha un nombrós flux de joves que es traslladen a estudiar a Mataró, per anar a escoles privades.

### Comparació del nivell d'instrucció de la població d'Argentona i Mataró (>10 anys)

| <b><i>Nivell d'instrucció assolit</i></b> | <b><i>Argentona</i></b> |                    |                     | <b><i>Mataró</i></b> |                    |
|---|-------------------------|--------------------|---------------------|----------------------|--------------------|
|   | <b><i>2001</i></b>      | <b><i>2011</i></b> | <b><i>2018*</i></b> | <b><i>2001</i></b>   | <b><i>2011</i></b> |
| No sap llegir o escriure                  | 1,8%                    | 1,1%               | 0,7%                | 3,7%                 | 2,9%               |
| Sense estudis                             | 8,2%                    | 7,4%               | 19,6%               | 12,8%                | 10,9%              |
| Primer grau                               | 25,3%                   | 11,8%              | 12,0%               | 28,9%                | 14,2%              |
| ESO, EGB o Batx. Elemental                | 28,8%                   | 33,6%              | 17,8%               | 29,5%                | 32,3%              |
| FP grau mitjà                             | 4,9%                    | 6,7%               | 4,2%                | 4,8%                 | 6,4%               |
| FP grau superior                          | 6,3%                    | 8,3%               | 5,2%                | 4,0%                 | 7,0%               |
| Batxillerat superior                      | 11,5%                   | 11,8%              | 23,2%               | 8,0%                 | 10,7%              |
| Títol Universitari                        | 13,3%                   | 19,3%              | 17,5%               | 8,2%                 | 15,5%              |
| <b>Total</b>                              | <b>100%</b>             | <b>100%</b>        | <b>100%</b>         | <b>100%</b>          | <b>100%</b>        |

\*Explotació 04/04/2018

Font: IDESCAT i Ajuntament d'Argentona.

Els grups d'edat que comencen a l'institut augmentaran en els propers anys, pressionant sobre unes instal·lacions limitades. Aquesta situació serà però de curta duració, doncs el grup següent és força més reduït. D'altra part, cal destacar que Argentona no té cap oferta de formació professional i per tant els joves que volen seguir aquest tipus d'estudis s'han de desplaçar a Mataró, que compta amb una àmplia oferta.

Caldria avaluar, amb criteris supramunicipals, la possibilitat de crear un nou Institut que, si en un futur no fos necessari, es pogués transformar en un centre d'estudis professionals.

### **Perfil demogràfic de Sant Miquel del Cros**

A la dècada dels anys seixanta, el Ministerio de la Vivienda va impulsar un sector residencial públic dins el terme municipal d'Argentona, per fer front a la demanda d'habitatge per part d'immigració procedent del sud d'Espanya. El conjunt compost de 7 blocs de pisos, es troba situat al veïnat de Sant Miquel del Cros, prop de la Riera d'Argentona i de les seves zones industrials, al límit del terme municipal de Mataró.

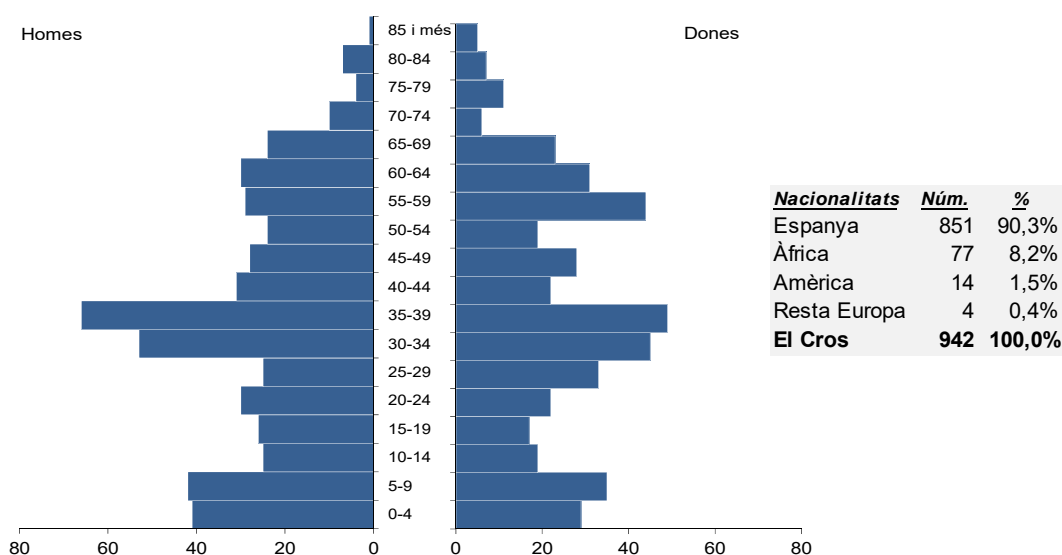
En estar situat a 3 quilòmetres del nucli urbà d'Argentona, té un funcionament força autònom; comptant amb una escola bressol i un CEIP propis. A nivell laboral gaudeix de l'una àmplia demanda dels establiments industrials dels polígons propers, mentre que comercialment, depèn de Mataró i de l'hipermercat de Cabrera.

Amb prop del miler d'habitants el 2001, a partir de llavors va experimentar una progressiva pèrdua demogràfica, però que s'ha aturat en els darrers anys, en gran mesura per l'arribada

d'immigrants no comunitaris i també per la posada en marxa del *Pla de Barri del veïnat de Sant Miquel*, que forma part dels Projectes d'intervenció Integral de la Llei de Barris de l'any 2007, i que ha comportat una inversió de 1,7 milions d'euros per rehabilitar les infraestructures del complex.

Sant Miquel del Cros compta actualment amb 942 habitants, prop del 8% de la tota la població d'Argentona. Gairebé un 10% dels seus residents són immigrants no comunitaris (majoritàriament africans), front al 7% del 2007 i el 3% del 2001, una proporció substancialment superior a la mitjana municipal.

#### **Piràmide de població del Cros el 2014\***



\*Explotació 14/01/2014

Font: Estudi GEE amb dades del Servei d'Estadística de l'Ajuntament

Com a conseqüència d'aquests canvis, la seva piràmide d'edats presenta una gran proporció de població de 30 a 40 anys, amb una cúspide molt reduïda. També cal destacar una base molt àmplia, el que indica una taxa de natalitat prou important malgrat la crisi.

La baixa proporció de dones, sobretot en edats intermèdies, és conseqüència de que la immigració recent, de procedència africana ha estat bàsicament masculina.

Els equipaments dels que s'ha dotat la zona, així com les obres de rehabilitació que s'hi realitzen per millorar els seus espais públics, permeten mantenir la qualitat de vida del barri, que es considera elevada, sent el seu aïllament en relació del nucli urbà d'Argentona, el principal escull..



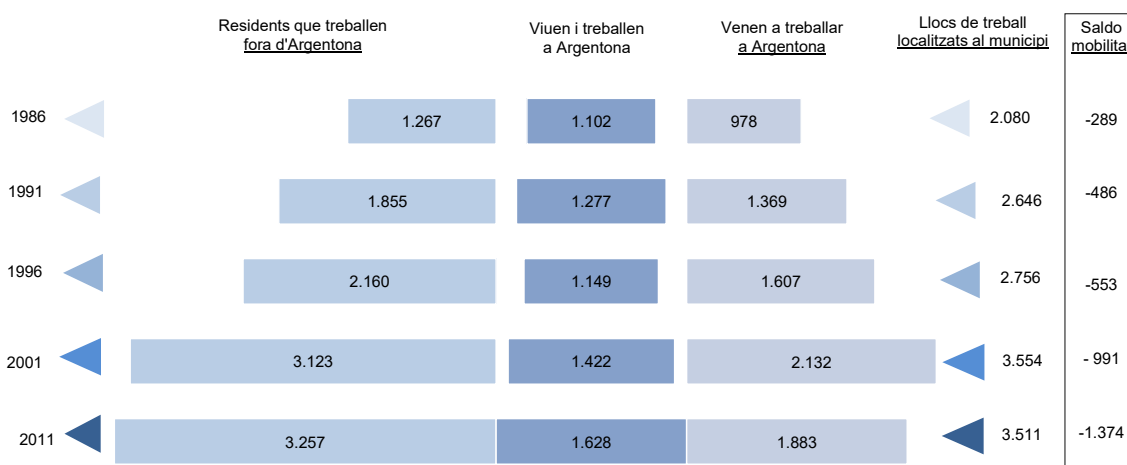
### III. EL MERCAT LABORAL

#### Mobilitat laboral

L'escassa disponibilitat territorial i la seva qualitat residencial va anar convertint l'entorn mataroní i tot el Maresme sud en una zona progressivament residencial, generant uns desplaçaments diaris per motius laborals cada cop més intensos vers la ciutat de Barcelona i, arran la posada en marxa de l'autovia Mataró-Granollers, cap al Vallès.

Segons les darreres dades de mobilitat laboral, referides al padró del 2011, l'economia d'Argentona generava uns 3.510 llocs de treball, dels quals només un 46% eren ocupats per residents del propi municipi i el 54% restant per residents d'altres municipis veïns. Per contra, 3.257 argentonins es desplaçaven diàriament a treballar fora del seu terme municipal. El resultat és que Argentona tenia, en aquella data, un saldo negatiu (-1.374) entre població ocupada i llocs de treball.

#### **Evolució de la mobilitat laboral** (entrades i sortides a la comarca)



Font: Darreres dades disponibles d'IDESCAT.

La mobilitat laboral diària és especialment intensa amb Mataró, per la seva proximitat i pel fet de que no poques de les grans empreses situades al municipi hi procedeixen. Els desplaçaments laborals també son força intensos i creixents amb Barcelona i amb la resta de municipis veïns, i és previsible que en els propers anys continuïn augmentant, especialment cap el Vallès Oriental.

En resum, Argentona té més població ocupada que llocs de treball i conforma un mercat laboral molt obert envers els municipis de l'entorn. Tot i que les darreres estadístiques disponibles són

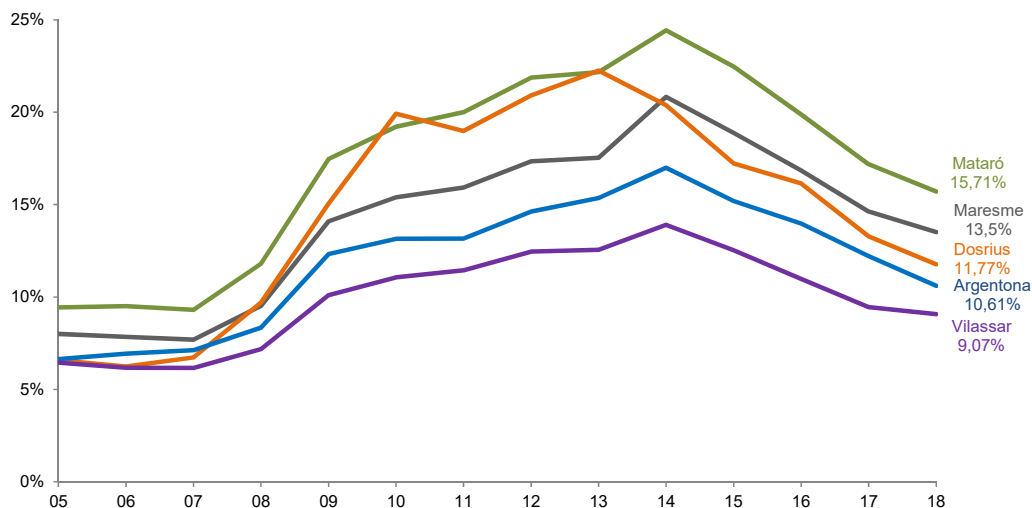
lluny en el temps, res fa pensar que aquesta dinàmica hagi canviat darrerament, atès com ha evolucionat la demografia i la dinàmica productiva local.

## Taxa d'atur

El Pla Estratègic municipal posava en relleu que la població activa havia tingut una evolució clarament positiva a Argentona i les dades del cens de 2001 indicaven una taxa d'activitat 2 punts superiors a la mitjana del Maresme, tot i que lleugerament per sota de Mataró. En canvi tenia una taxa d'atur superior a la dels municipis de l'entorn, a excepció de Mataró.

La taxa d'atur d'Argentona ha estat tradicionalment baixa, però la crisi l'ha va incrementar notablement fins a superar el 15% en el 2014, que va ser el moment més elevat per la major part de municipis del país. A partir de llavors, la reducció ha estat continua, fins a situar-se en el 10,6% a gener de 2018. Es tracta d'una evolució similar a la que ha experimentat la resta de municipis de l'entorn i, de tota manera, es manté molt inferior a la de Mataró i a la mitjana del Maresme. Com passa arreu, l'atur femení és força superior al masculí.

**Evolució de la taxa d'atur a Argentona i municipis de l'entorn**



Font: Base de dades Hermes, Diputació de Barcelona i IDESCAT.

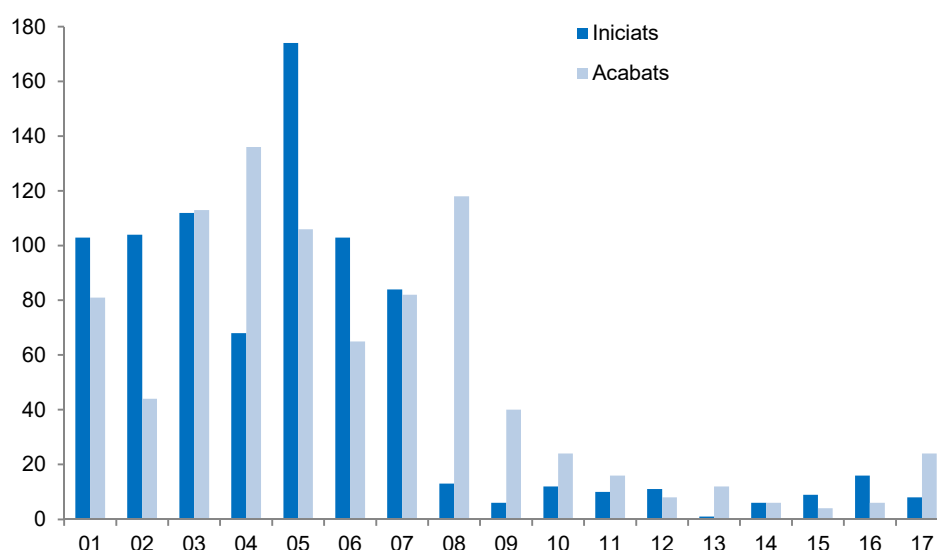
Bona part de l'atur es concentra en el sector de la construcció i sobretot en persones d'edat avançada, un col·lectiu on la reinserció és més difícil. El problema es concentra, fonamentalment, al barri del Cros.

## IV. EL PARC RESIDENCIAL

### El ritme constructiu

Des del 1996 i fins el 2007 el sector de l'habitatge ha experimentat una fase de fort creixement arreu de Catalunya. Argentona ha viscut una situació força similar si bé amb un ritme relativament més mesurat que a d'altres municipis de la pròpia comarca.

#### Evolució dels habitatges iniciats i acabats



\*Estimació

Font: IDESCAT i Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya.

Aquest procés s'atura radicalment amb l'arribada de la crisi, i això ha fet que el ritme constructiu hagi retrocedit des dels 120 habitatges iniciats anualment durant el trienni 2005-2007, de màxim creixement, fins els 8/10 de mitjana en el darrer quinquenni. En els darrers 4 anys es percep una molt lleugera recuperació i el fre dels habitatges iniciats el 2017 es considera quelcom puntual.

Segons el darrer cens elaborat, el parc d'habitatges principals era de 4.102 unitats al 2011. Tot i que no ha estat possible fer comparances amb els censos de 1991 i 2001, ja que les xifres no són prou precises, el parc ha crescut notablement en els darrers 20 anys, mentre que el de 2a residència i buits ha anat disminuint, fins reduir-se a prop del 24% del total. Aquesta tendència previsiblement continuarà mentre duri el procés de racionalització en el qual es troba immers el mercat de l'habitatge, arran la crisi econòmica.

Argentona compta amb 9 gran sectors residencials, amb un total de 5.122 parcel·les de les quals, segons un estudi realitzat el 2013, només restaven sense edificar un 7,6%. Per tant, estem parlant d'un parc immobiliari de 4.731 habitatges a finals de 2013, mentre que el nombre de llars és d'un 4.100 unitats segons les dades estadístiques de l'Ajuntament. Unes xifres que no s'hauran modificat gaire aquests darrers anys d'atonia.

Prop del 80% del total de parcel·les buides es localitzen al nucli urbà, amb un 6,2%. Madà i el Cros les tenen edificades en la seva pràctica totalitat, mentre que les diverses urbanitzacions presenten un grau de colmatació quelcom menor.

**Ocupació del sol residencial: Una aproximació**  
(% finals de 2013)

| <b>Zona</b>    | <b>Nombre de parcel·les</b> |                |              | <b>%vacants/total</b> |
|----------------|-----------------------------|----------------|--------------|-----------------------|
|                | <b>Ocupades</b>             | <b>Vacants</b> | <b>Total</b> |                       |
| Centre Urbà    | 3.545                       | 221            | 3.766        | 5,9%                  |
| Les Ginesteres | 415                         | 54             | 469          | 11,5%                 |
| El Cros        | 316                         | 0              | 316          | 0,0%                  |
| Can Raimí      | 197                         | 39             | 236          | 16,5%                 |
| Can Cabot      | 128                         | 46             | 174          | 26,4%                 |
| Madà           | 95                          | 0              | 95           | 0,0%                  |
| Can Vilardell  | 16                          | 28             | 44           | 63,6%                 |
| Can Ribosa     | 13                          | 2              | 15           | 13,3%                 |
| La Plana Sita  | 6                           | 1              | 7            | 14,3%                 |
| <b>Total</b>   | <b>4.731</b>                | <b>391</b>     | <b>5.122</b> | <b>7,6%</b>           |

Nota: No es comptabilitzen els habitatges aïllats.

Font: Elaboració pròpia a partir de la informació proporcionada pel departament d'Urbanisme de l'Ajuntament d'Argentona.

L'elevat nombre de parcel·les buides a Can Raïmí o Can Cabot es deu a la suspensió de llicències, mentre que a les altres zones és tant pels ròssecs que se solen produir en el mercat del sòl com per la dificultat de construir certes parcel·les amb grans desnivells, pel que serà difícil reduir dràsticament aquestes ràtios en el futur.

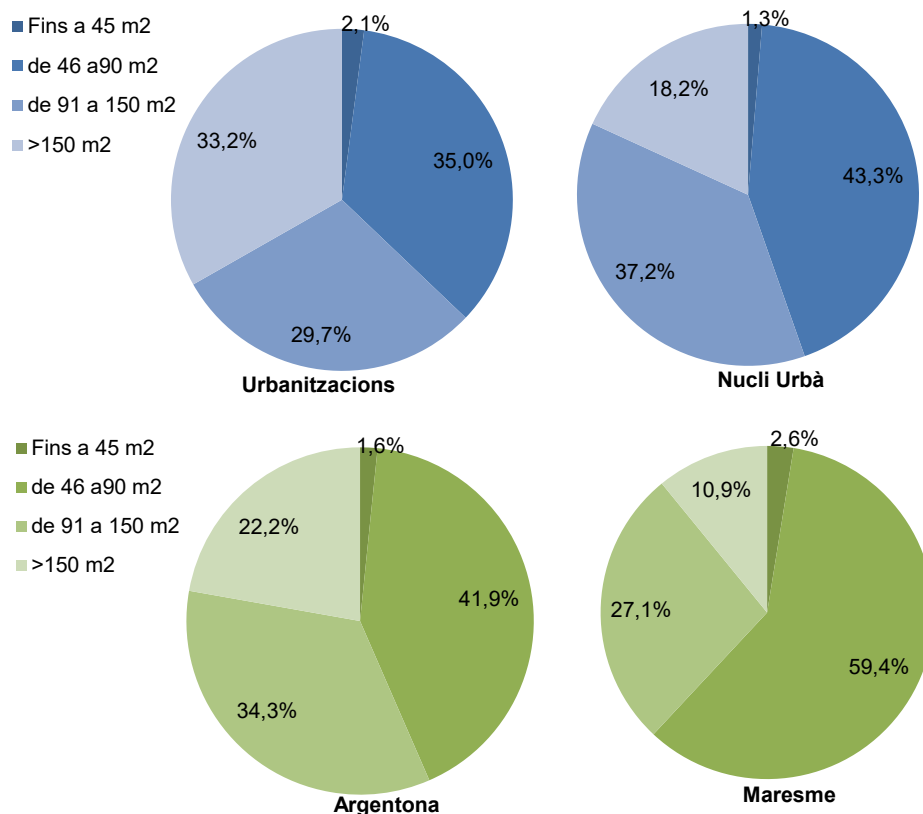
### **Característiques del parc d'habitatges**

Bona part del parc immobiliari d'Argentona, tal com destaca la Diagnosi elaborada pel Pla Local d'Habitatge el 2009<sup>1</sup>, és unifamiliar i de dimensió gran o molt gran. Gairebé un 20% del parc té més de 150 m<sup>2</sup> de superfície i més de la meitat té 5 o més habitacions. Fins i tot els habitatges públics del Cros tenen entre 70 i 120 m<sup>2</sup> i es consideren de bona qualitat en el context d'habitatge social d'aquella època.

<sup>1</sup> Els treballs del Pla Local d'Habitatge es van interrompre després de la fase de Diagnosi

Tradicionalment els preus dels habitatges són elevats i el mercat de lloguer és molt minso, un fet que es va quantificar en detall a la citada diagnosi i que ha estat determinant del trasllat de molts joves argentonins a viure a d'altres municipis.

**Superfície dels habitatges principals del parc existent  
segons el cens de 2011**



Font: IDESCAT.

El context actual, de baixa natalitat i d'unitats familiars amb pocs membres, fa recomanable considerar la possibilitat de compartimentar els habitatges de major dimensió per raons d'estalvi econòmic i racionalització dels usos.

**Evolució dels preus dels habitatges**

El gràfic adjunt, referit a la mitjana de preus de venda (euros/m<sup>2</sup>) dels habitatges de dos municipis de referència del Maresme, similars a Argentona<sup>2</sup>, mostra la intensa escalada de preus fins el 2007 i la forta davallada dels anys següents, fins situar-se a preus constants per sota dels del 2005. La davallada s'atura progressivament els anys 2014 i des de llavors inicia

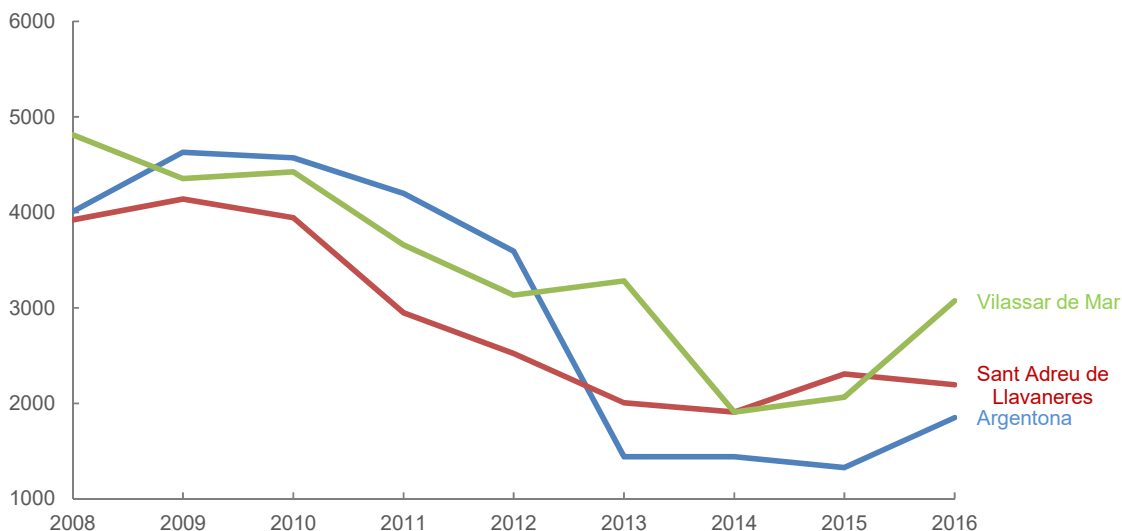
<sup>2</sup> No es disposa de dades del municipi d'Argentona

una recuperació que va adquirint embranzida més enllà de les dades que es quantifiquen en el gràfic.

Si tenim en compte que la renda mitjana familiar de la zona també s'ha reduït durant el període i actualment no evoluciona gaire positivament, porta a pensar que l'accés a l'habitatge no millora, i per tant els resultats de la Diagnosi del Pla Local d'Habitatge (PLH) del 2009 continuen tenint plena vigència. Apart, com s'ha comentat anteriorment, l'oferta predominant a Argentona és la d'habitatges de gran dimensió, i per tant de preu elevat i totalment descompensat per a famílies joves o d'edat avançada, compostes normalment per un nombre reduït de membres.

Un fet característic del mercat de l'habitatge d'Argentona en els darrers anys ha estat l'abundant demanda procedent de Mataró, gairebé una quarta part del total segons la Diagnosi del PLH. La major part d'aquests sol·licitants cerquen un habitatge per millorar l'anterior; tant en qualitat com en dimensió.

**Evolució del preu de venda de l'habitatge nou  
a Argentona, Vilassar de Mar i Sant Andreu de Llavaneres\***



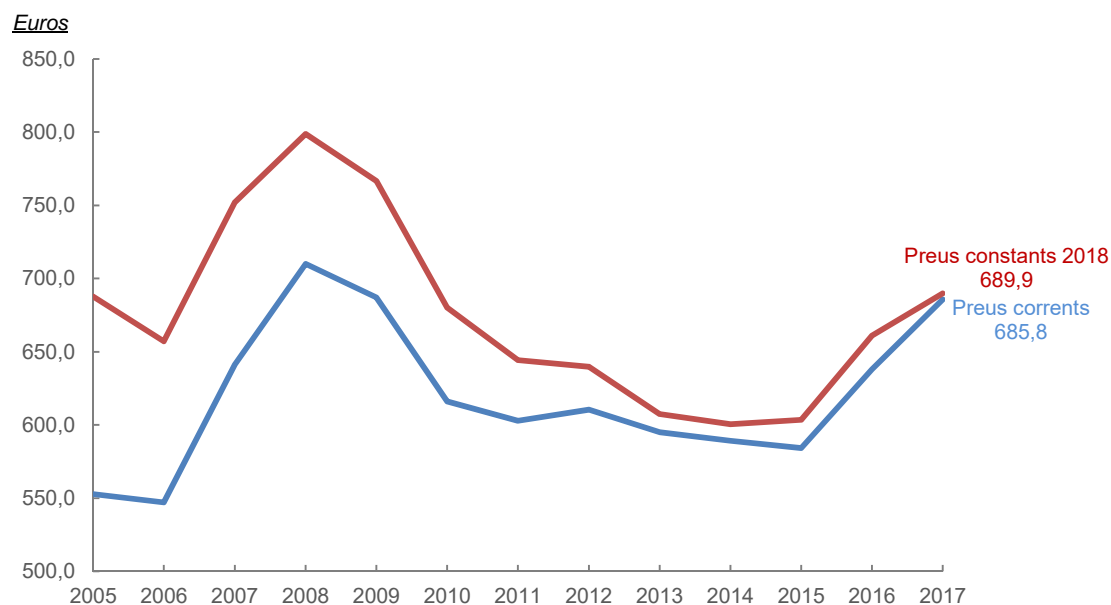
\* Euros/m<sup>2</sup> de mitjana anual.

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir del treball de camp realitzat per TECNIGRAMA fins l'any 2007, per l'Institut APOLDA entre 2008 i 2011, i per BCF Consultors els anys 2012 a 2016.

Es disposa també d'una estadística de preus de lloguer d'habitatges, elaborada pel Departament de Territori i Sostenibilitat, en aquest cas referit concretament a Argentona.

A grans trets, el perfil és força similar al dels preus de venda. En efecte, a partir del 2008, comença una clara davallada, però el 2015 es dona un clar canvi de tendència.

**Evolució anual del mercat de lloguer a Argenton**  
(mitjana anual de lloguer contractual, euros al mes)



Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL.

Com també posava en relleu la Diagnosi del PLH, hi ha una forta descompensació entre la dimensió dels habitatges oferts, majoritàriament de grans dimensions, i la demanda, que busca normalment dimensions reduïdes. O sia que tant per preu com per dimensió, és un mercat poc accessible.

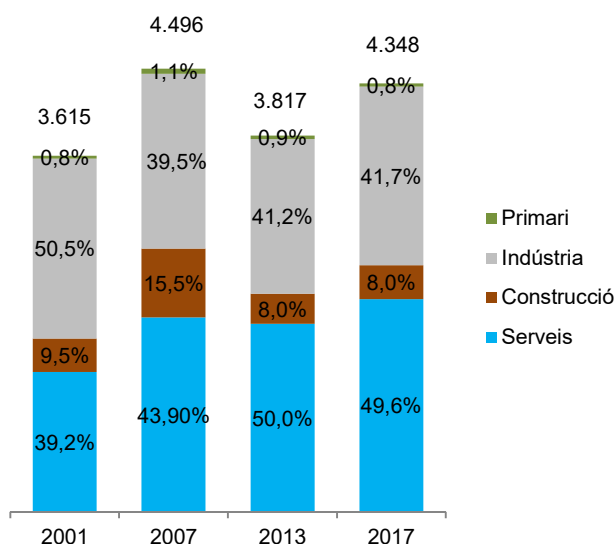
## V. ACTIVITAT PRODUCTIVA

### Evolució de l'ocupació

En el període 2001-07 es van crear prop de 1.200 llocs de treball, principalment en el sector de la construcció, en menor mesura en els serveis i, fins i tot, a la indústria, tot i que en aquest cas percentualment va perdre posicions.

Aquesta expansió es va aturar bruscament amb la crisi fins el punt que, en els següents 6 anys, l'ocupació total es va situar en nivells inferiors als de 2001, tot i que la població activa d'Argenton va créixer substancialment, tal com s'ha explicat en apartats anteriors. D'aquí les elevades taxes d'atur que s'han generat en els darrers anys.

**Evolució dels llocs de treball per sectors**



Font: Departament de Treball de la Generalitat de Catalunya

A molta distància de la resta, la construcció ha estat el sector més afectat, perdent més de 400 efectius, el 60% de l'ocupació que tenia el 2007, mentre que la indústria n'ha perdut el 22,6%, i el sector serveis un 15%.

**La recuperació en aquests darrers 4 anys ha estat però espectacular, apropant-se pràcticament a nivells d'ocupació previs a la crisi. Això ha estat possible especialment gràcies al dinamisme de la indústria, que fins i tot ha augmentat el seu pes percentual, arribant a assolir fins el 41,7% dels llocs de treball totals. El que vol dir que ha creat 240 llocs de treball en els darrers 4 anys i que s'han establert noves plantes productives, el que ha portat a una ràpida modernització de les indústries.**



## **Evolució de l'agricultura**

Argentona ha tingut tradicionalment una notable activitat agrícola que aprofita la capacitat productiva dels fèrtils marges de la riera d'Argentona. Es tracta de conreus d'horta, en alguns casos d'hivernacles, amb les produccions típiques del Maresme.

Els censos agraris mostren la progressiva pèrdua d'explotacions i de sòl agrari en els darrers 30 anys, prop de ¾ parts, sense abandonar el model típic del Maresme sud, d'explotacions de petites dimensions.

En els darrers anys, i com a conseqüència de la crisi, s'ha tornat a conrear bona part de les explotacions anteriorment abandonades, alhora també s'han posat en marxa iniciatives ecològiques. Bona part d'aquesta producció es comercialitza als mercats de Mataró i Granollers i algunes explotacions ho venen directament.

Actualment es considera que el sector agrari d'Argentona dona ocupació a prop d'un centenar de persones, amb una producció superior als 2 milions d'euros anuals.

### **Evolució de la superfície agrícola utilitzada (SAU)**

| <u>Any</u> | <u>Expl.</u> | <u>ha.</u> | <u>mitjana<br/>expl.(ha)</u> | <u>%<br/>Regadiu</u> |
|------------|--------------|------------|------------------------------|----------------------|
| 2009       | 30           | 93         | 3,10                         | 85%                  |
| 1999       | 48           | 152        | 3,17                         | 73%                  |
| 1989       | 128          | 292        | 2,28                         | 64%                  |
| 1982       | 168          | 390        | 2,32                         | 75%                  |

Font: IDESCAT.

La preservació de les terres de més valor agrari del municipi, tal com posa en relleu l'anàlisi DAFO realitzat el 2005 sobre l'activitat agrícola, hauria de constituir un dels objectius del Pla Urbanístic, especialment si hom impulsa un nou mercat per canalitzar bona part de la producció cap al consum del propi municipi.

## **L'ocupació del sol industrial**

El creixement demogràfic d'Argentona ha anat acompanyat per la seva expansió industrial. El municipi ha acollit forces empreses procedents de Mataró, sobretot a finals dels setanta, amb la posada en marxa del polígon del Cros, i, una dècada després, de l'Industrial Nord i el de Can Negoci. Aquest creixement s'ha desbordat posteriorment cap a Dosrius si bé, amb implantacions de menor dimensió.

Segons un estudi realitzat a finals del 2013, el sostre industrial construït en els tres polígons més grans: El Cros, l' Industrial Nord i Can Negoci, s'acostava als 180.000 m<sup>2</sup>. Afegint el polígon de Sant Sebastià i la resta de sòl ocupat per activitats industrials, el sostre total es situava a l'entorn dels 220.000 m<sup>2</sup>, ja que, apart dels polígons esmentats, encara quedava alguna petita indústria al nucli urbà i d'altres en localitzacions puntuals disperses pel territori.

Si hom té en compte que la indústria tenia en aquell moment uns 1.400 ocupats, s'obté una ràtio mitjana propera als 160 m<sup>2</sup> de sostre per empleat.

La superfície lliure representava el 22,2% del total, que es concentrava sobretot a la zona del Cros i a l'Industrial Nord.

#### **Nivell d'ocupació dels principals polígons industrials (a finals de 2013)**

| <b>Zona</b>  | <b>Nombre de parcel·les</b> |                |              | <b>Superfície Total (m2)</b> | <b>Superfície lliure</b> |              | <b>Sostre construït (m2)</b> |
|--------------|-----------------------------|----------------|--------------|------------------------------|--------------------------|--------------|------------------------------|
|              | <b>Construïdes</b>          | <b>Vacants</b> | <b>Total</b> |                              | <b>m2</b>                | <b>%</b>     |                              |
| El Cros      | 27                          | 19             | 46           | 198.187                      | 46.654                   | 23,5%        | 97.608                       |
| Can Negoci   | 31                          | 2              | 33           | 63.788                       | 5.042                    | 7,9%         | 45.790                       |
| Ind.Nord     | 7                           | 1              | 8            | 105.960                      | 29.963                   | 28,3%        | 36.335                       |
| <b>Total</b> | <b>65</b>                   | <b>22</b>      | <b>87</b>    | <b>367.935</b>               | <b>81.659</b>            | <b>22,2%</b> | <b>179.733</b>               |

\*Estimació

Font: Estudi GEE a partir de la informació proporcionada pel Departament d'Urbanisme de l'Ajuntament d'Argentonà.

A conseqüència de la crisi hi ha una petita proporció de naus buides, especialment a El Cros, a Can Negoci i a Sant Sebastià, amb el que el sostre lliure podia aproximar-se al 30% del total, o sia a les 110.00 m<sup>2</sup> vacants, apart de les eventuais reserves per cobrir possibles ampliacions, que representa una part pràcticament inapreciable.

La creació dels 240 llocs de treball en el sector industrial en el darrer quadrienni pot haver representar reduir la superfície lliure en uns 70.000 m<sup>2</sup>, aproximadament 1/3 del total lliure del 2013, o sia que el sostre vacant es situaria actualment en unes 7 hectàrees, del 20% del total.

### **Estructura empresarial**

Argentonà comptava el 2014 amb prop d'una dotzena d'indústries que superen els 50 treballadors. A la cúspide es trobaven Beiersdorf i Velcro, dos multinacionals amb més de 300 treballadors cadascuna d'elles que representen més del 40% de la seva base industrial i són protagonistes destacades de la història recent del municipi.

La major part de les empreses situades des de fa anys als diferents polígons provenen de Mataró i de la resta del Maresme sud, mentre que els petits tallers i magatzems locals s'han aplegat majoritàriament al sector de Sant Sebastià.

Es tracta d'una estructura industrial prou variada tant pel que fa a sectors com a dimensió empresarial, i bona part d'elles d'un bon nivell tecnològic i amb una activitat exportadora gens menyspreable, el que és un signe de la seva competitivitat.

La pràctica totalitat aplega l'activitat productiva i les oficines al mateix indret, el que és un altre punt al seu favor. Les darreres implantacions com Inever o HPE Technology, pimes molt innovadores i exportadores, apunten al model d'empresa que està cridat a atraure Argentona en el futur.

#### **Principals empreses d'Argentona el 2014: Una aproximació**

| <b><u>Empresa</u></b>             | <b><u>Activitat</u></b>   | <b><u>Treb. aprox</u></b> | <b><u>Localització</u></b> |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Beiersdorf,S.A</b>             | Farmàcia                  | 310                       | Ind.Nord                   |
| <b>Velcro Europe,S.A.</b>         | Cintes de tancament       | 300                       | Ind.Nord                   |
| <b>Inever</b>                     | Maq. Per packaging        | 90                        | Ind.Nord                   |
| <b>A.Lorenzo Barroso SA</b>       | Maquinària                | 80                        | El Cros                    |
| <b>Grumbe</b>                     | Packaging                 | 80                        | Prop de Sant Sebastià      |
| <b>Grup Autoadhesivos ZR</b>      | Paper i cartó             | 70                        | Can Negoci                 |
| <b>Grup Clinical Nutrition SA</b> | Preparats dietètics       | 70                        | Les Escomes                |
| <b>DCM Argentona,S.L</b>          | Pell,calçats i curtits    | 70                        | Sant Sebastià              |
| <b>Vinyals - Soler</b>            | Escorxador vadelles       | 60                        | El Cros                    |
| <b>Grup Tricotex,S.L.</b>         | Comercial de teixits      | 60                        | Can Negoci                 |
| <b>Macla SA</b>                   | Productes de cautxú       | 50                        | El Cros                    |
| <b>Textprint,S.A.</b>             | Estampació tèxtil         | 50                        | Ind.Nord                   |
| <b>Moré,S.L</b>                   | Escorxador aus            | 45                        | El Cros                    |
| <b>Soldaplàstic SA</b>            | Paper i cartó             | 40                        | Entrada Les Ginesteres     |
| <b>Inoxpan SA</b>                 | Aparells electrodomèstics | 30                        | El Cros                    |
| <b>Autex</b>                      | Maquinària tèxtil         | 30                        | Can Negoci                 |
| <b>UTI</b>                        | Logística de llibres      | 25                        | Ind.Nord                   |
| <b>Textil Montreal SL</b>         | Pronto moda               | 20                        | El Cros                    |
| <b>Encajes Laquidain,S.A.</b>     | Tèxtil                    | 15                        | El Cros                    |
| <b>MC Decorados SL</b>            | Decorats                  | 15                        | Can Negoci                 |
| <b>Tallers Barfla</b>             | Mecanització de peces     | 15                        | Entrada Les Ginesteres     |
| <b>Corma</b>                      | Logística                 | 10                        | Entrada Les Ginesteres     |
| <b>Autoequip</b>                  | Recanvis automòbils       | 10                        | Ind.Nord                   |

Font: Elaboració pròpia a partir del Servei d'Empresa de l'Ajuntament d'Argentona

Aquesta base industrial dóna una gran estabilitat econòmica i social al municipi que és convenient mantenir i, en la mesura del possible, ampliar. De tota manera, el sòl qualificat com industrial s'estimava que està ocupat en prop d'un 85% el 2013, i amb les implantacions recents pot haver arribat al 90%,( Ca l'espinaler, Grupo Manipulador de Bolsos, Nutriesport, etc), i ara no gaudeix gaire superfície apte per usos industrials per ocupar sense malmetre

l'espai agrícola. D'altra part, els desplaçaments per motius laborals cap als municipis de les rodalies, que s'ha analitzat anteriorment, sembla quelcom socialment assumit.

### L'activitat comercial i de serveis

Com en la major part dels municipis, el sector serveis és el que genera més ocupació. En el cas d'Argentona, la proximitat al potent centre comercial de Mataró i de l'hipermercat de Cabrera, fa que l'activitat comercial no s'hagi desenvolupat amb la mateixa intensitat que a d'altres municipis de la seva dimensió, tal com explica amb detall l'estudi "Hàbits de compra i satisfacció respecte al comerç d'Argentona", del 2005, i el document "Diagnosi comercial d'Argentona", del 2009.

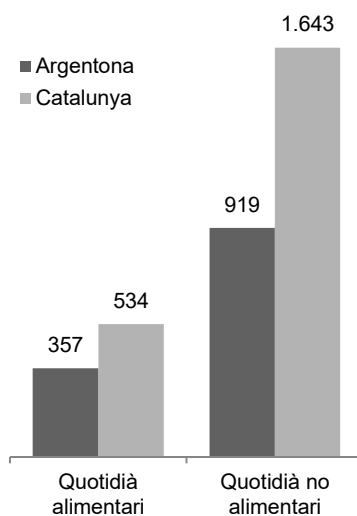
Aquest fet explica d'elevadíssima evasió dels diferents tipus de despesa (un 50% en quotidià alimentari, 70% en quotidià no alimentari i 77,4% en no quotidià) i una ràtio d'equipament comercial per cada 1.000 habitants substancialment inferior a la mitjana de Catalunya.

#### Estimació evasió comercial el 2005

| <u>Tipus de compra</u> | <u>Argentona</u> | <u>Fora</u> |
|------------------------|------------------|-------------|
| Quotidià alimentari    | 50%              | 50%         |
| Quotidià no alimentari | 30%              | 70%         |
| No quotidià            | 23%              | 77%         |

#### Rati d'equipaments comercials en relació a Catalunya el 2005

(m2 per 1.000 habitants)



Font: Diagnosi Comercial d'Argentona

La situació no ha fet més que agreujar-se en els darrers anys, i segons el *Anuario Económico del 2013*, que edita la Caixa de Pensions, les activitats comercials minoristes s'han reduït un 30% addicional en el període 2008-2011.

L'estudi comercial esmentat a l'inici va encetar un ampli debat sobre les diverses localitzacions teòricament possibles per crear un nou mercat alimentari: la Plaça dels Geganters, la Plaça de Can Doro, al carrer Barcelona i Bernat de Riudemeia, l'antiga Velcro o la remodelació del mercat actual. Els comerciants agrupats en la Unió de Botiguers apostaven clarament per l'establiment d'un mercat i un supermercat, amb el seu corresponent aparcament, a la parcel·la de la antiga Velcro, mentre que els paradistes de l'actual mercat es mostraven més indecisos sense, però, rebutjar la proposta.

De fet, aquesta proposta està en la línia d'altres projectes comercials recents de la comarca com, per exemple, la eventual localització, també avalada per la Unió de Botiguers, del futur Corte Inglés de Mataró en una zona propera al centre de la ciutat, ja que es considera que el nou equipament podria actuar de locomotora del comerç de la zona de la Rambla i la Riera de Mataró. El projecte de la antiga Velcro podria també esdevenir un revulsiu i actuar com a locomotora del comerç del centre d'Argentona.

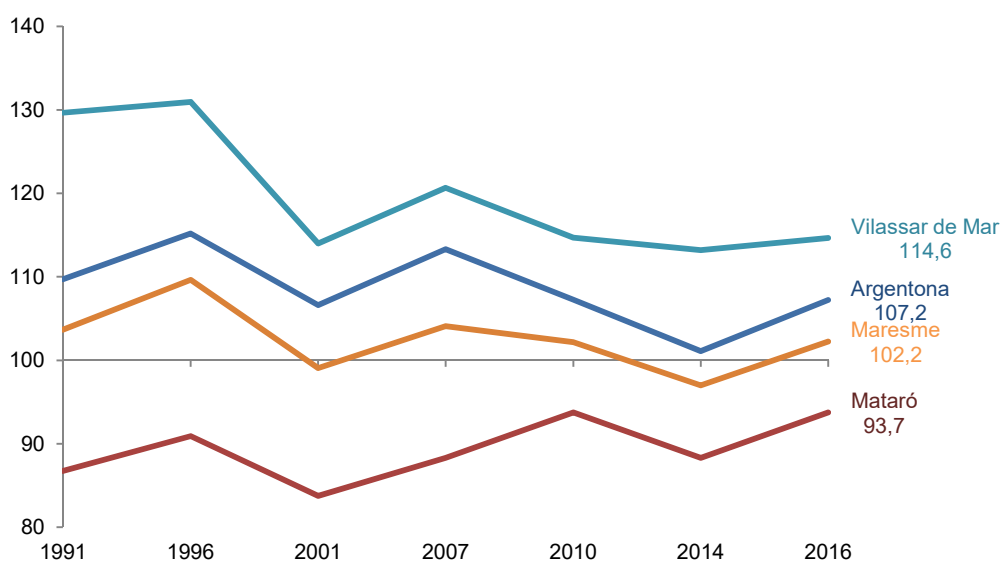
La creixent competitivitat del format dels supermercats urbans front a les implantacions perifèriques reforça la idea, sense oblidar tampoc la necessitat de recuperar aquesta parcel·la actualment poc aprofitada. El nou mercat amb supermercat també podria acollir en les seves plantes superiors altres equipaments i fins i tot habitatge social, el que facilitaria la viabilitat de l'operació. Aquest ha estat l'enfocament d'iniciatives com el nou mercat de Santa Caterina de Barcelona o, més recentment, el de Vilassar de Mar.

### **Nivell de renda**

La seva tradició d'indret residencial de nivell mitjà-alt ha fet que Argentona hagi assolit històricament un nivell de renda per càpita superior a la de Mataró i a la mitjana del Maresme, tot i que per sota de Vilassar de Mar.

**Evolució del nivell de renda per càpita d'Argentona i dels municipis veïns**  
(Index Catalunya = 100)

Catalunya=100



Font: IDESCAT, HERMES.

Aquesta posició predominant en el context català s'havia reduït en el període 2007-2014, el que es podia explicar per l'estancament del sector comercial i de serveis, que s'acaba de comentar,

En canvi en els darrers dos anys ha mostrat una intensa recuperació com a conseqüència de la dinàmica empresarial recent, situant-se 7 punts per sobre de la mitjana catalana i més de 13 punts per sobre de la ciutat de Mataró.

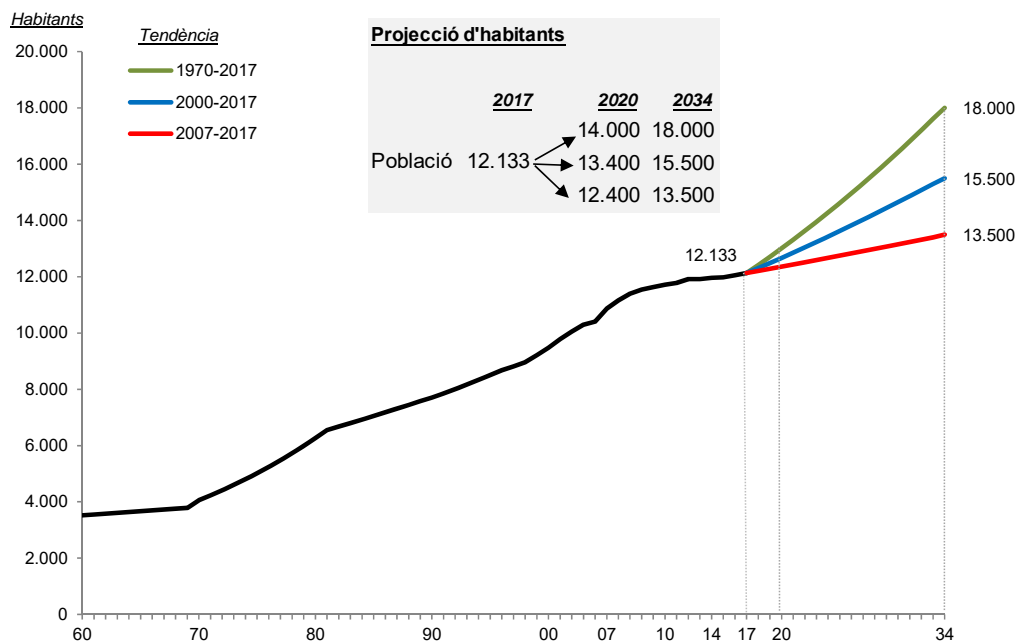
## VI. PROJECCIONS DE FUTUR

### Escenaris demogràfics

Les projeccions són una eina d'anàlisi sobre les possibilitats de canvi de les variables a considerar, mitjançant l'establiment d'hipòtesis sobre el seu comportament futur. En aquest cas es tracta d'analitzar el creixement futur de la població del municipi.

S'acostuma a establir diversos escenaris, dos extrems que marquen els límits, superior i inferior, del ventall de possibilitats i un o dos de centrals que intenten aproximar-se a les evolucions més versemblants.

#### Escenaris de població d'Argentona a l'horitzó 2018-2034



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de 'IDESCAT.i model sim-soe

Tal com s'ha analitzat a l'apartat demogràfic, la població d'Argentona ha passat per tres etapes recents. En una primera, pràcticament fins la dècada dels setanta, el seu creixement demogràfic va ser suau. A partir de llavors, i fins l'arribada de la crisi del 2007, la suma d'una sèrie de fets, com el desbordament de Mataró cap el seu entorn, la transformació de la 2a residència en permanent i l'increment de la taxa de natalitat, van propulsar un fort creixement demogràfic. Arran l'arribada de la crisi, aquestes dinàmiques s'han frenat radicalment i, tot i que la població d'Argentona ha continuat creixent, ho fa a uns ritmes molt menors.

Davant les incerteses del moment actual, hem optat per establir previsions en funció de l'evolució històrica, variant però l'amplitud del període considerat. La més prudent resulta de prendre com a marc de referència el creixement dels darrers 7 anys, mentre que la més optimista s'obté de considerar el període 1970-2017. Finalment, hem considerat el període 2000-2017 com escenari intermedi.

Davant les incerteses que enfrontem, no s'ha precisat quina part pot correspondre al creixement vegetatiu o al migratori ni s'estima la piràmide d'edats futura. De tota manera, al marge de que el creixement sigui més o menys intens, sí que es pot preveure, amb un elevat grau de certesa, que es produirà un notable increment dels residents d'edat avançada.

### **Necessitats d'habitatge**

A partir de les hipòtesis de creixement de població cal procedir a fer una estimació sobre les necessitats d'habitatge: Prèviament però cal indicar les noves tendències que s'aprecien en l'ús de l'habitatge i que tenen una gran influència alhora de projectar les necessitats futures.

D'una part, cal ressaltar la progressiva reducció del nombre de membres per unitat familiar al llarg del temps, una tendència que es va frenar amb l'arribada de la crisi. Atès que la tendència futura és incerta s'establiran hipòtesis diverses.

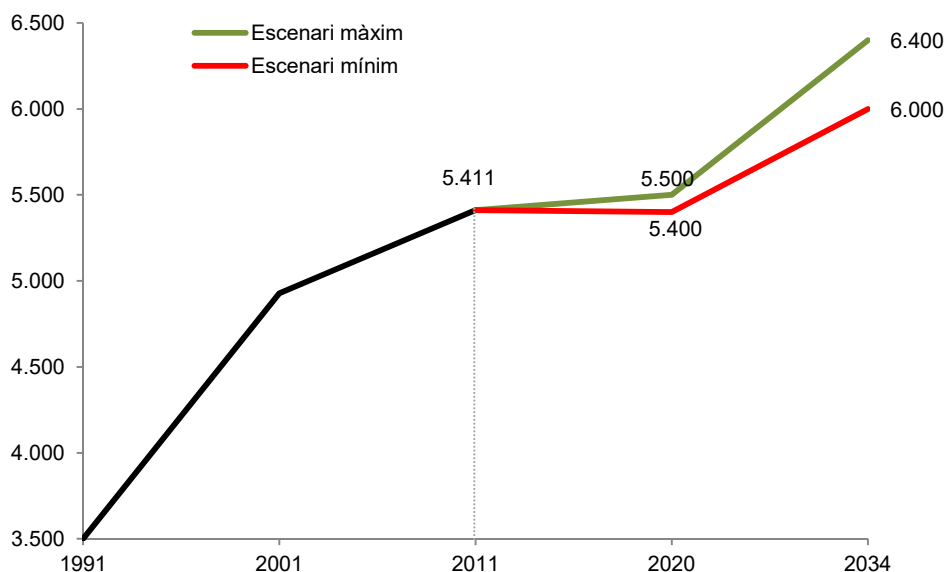
Altres factors a tenir en compta són la progressiva transformació de la 2a residència en permanent i la reducció dels habitatges buits, unes tendències que fa anys que es venen produint i que amb la crisi s'han accelerat. En aquest cas preveiem que continuarà la tendència si bé s'establiran hipòtesis de major o menor intensitat de canvi. Així, es preveu que el parc de 2a residència i el buit es reduiran un 20% de 2014 a 2020 i un 25% addicional el període 2020-2034.

Aplicant aquestes hipòtesis a la projecció mitjana de creixement de la població calculada anteriorment, el parc immobiliari d'Argentona es situa, a l'horitzó 2034, entre els 6.000 i els 6.400 habitatges, amb una reducció dels de 2a residència o buits fins els 750/800 front als 1.300 actuals.

Tant en la projecció mínima com la màxima, el ritme de construcció superarà àmpliament l'actual però serà molt inferior als ritmes de construcció assolits en el període anterior al 2007.



### Previsió del parc d'habitatges a l'horitzó 2016-2034



### Hipòtesis a l'horitzó 2020 i 2034

#### Projecció de població

|          | <u>2017</u> | <u>2020</u> | <u>2034</u> |
|----------|-------------|-------------|-------------|
| Població | 12.133      | 13.222      | 15.500      |

#### Membres per llar

|       | <u>2017</u> | <u>2020</u> | <u>2034</u> |
|-------|-------------|-------------|-------------|
| Màxim | 2,87        | 2,85        | 2,80        |
| Mínim |             | 2,93        | 3,00        |

#### Habitatges buits i de 2a residència

|            | <u>2017</u> | <u>2020</u> | <u>2034</u> |
|------------|-------------|-------------|-------------|
| Habitatges | 1.309       | 1.047       | 785         |
|            |             | - 1/5       | - 1/4       |

#### Previsió construcció habitatges

(mitjana anual)

|       | <u>fins 2020</u> | <u>2020-34</u> |
|-------|------------------|----------------|
| Màxim | 30               | 70             |
| Mínim | ---              | 30             |

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades d'IDESCAT i model sim-soe

Una política de divisió dels habitatges de major dimensió en unitats més petites seria una forma indirecta de reduir el nombre de membres per unitat familiar, i per tant la seva incidència estaria subsumida en les prognosis anteriors.

### **Necessitats de sol per activitats**

La superfície industrial lliure representa escassament el 13,6% del total, i si afegim les naus buides com a conseqüència de la crisi, el sostre vacant total pot situar-se a l'entorn del 20%.

El municipi gaudeix de poca superfície apta per a usos industrials sense malmetre l'espai agrícola. D'altra part, la mobilitat laboral cap als municipis de les rodalies, que s'ha analitzat anteriorment, sembla quelcom socialment assumit. De tota manera cal habilitar més sòl industrial per poder mantenir la dinàmica econòmica positiva..

Així doncs, caldria preveure certa reconversió, sobretot del polígon del Cros i Can Negoci cap a una zona industrial/oficines en la línia de les darreres implantacions que hi han tingut lloc, així com considerar la possibilitat de realitzar alguna petita ampliació en aquestes zones.

També cal recuperar l'atractiu del nucli urbà, impulsant el comerç. En aquest sentit sembla que hi ha un consens força ampli en la creació d'un nou mercat municipal, a l'antiga Velcro, que alhora incorporaria un supermercat i un aparcament.

## VII. L'HABITATGE DE PROTECCIÓ OFICIAL

### Introducció

La metodologia adoptada per a l'elaboració de la present Memòria Social es basa en l'estudi socioeconòmic del municipi en el que s'ha analitzat la població (evolució, piràmide, processos migratoris, ...) i l'economia (model productiu, mercat de treball, ...), amb l'objectiu de valorar les previsions de creixement futures.

### Necessitats HPO

Argentona compta amb una Diagnosi elaborada pel Pla Local d'Habitatge de l'any 2009, que utilitzem com a referència per preparar aquest avanç sobre la definició de les polítiques que caldria portar a terme en quant a habitatge social. Aquesta diagnosi resulta totalment vigent, atesa l'evolució del parc d'habitatges del municipi del darrer quinquenni, amb 8 habitatges nous de mitjana anual, tal i com hem explicat anteriorment.

La diagnosi analitza amb detall l'estructura urbana del municipi, la qualitat del seu parc immobiliari, la composició de la seva població i les necessitats d'habitatge tant pel conjunt de la població com pels col·lectius amb diverses necessitats socials.

Es destaca que bona part del parc immobiliari d'Argentona és unifamiliar, té dimensió gran o molt gran, de fet gairebé 1/3 del parc té més de 120 m<sup>2</sup> de superfície i més de la meitat tenen 5 ó mes habitacions. Fins i tot els habitatges públics del Cros tenen 4 habitacions i es consideren de bona qualitat en el context d'habitatge social de la seva època.

L'edat mitjana del parc d'habitatges se situa en 36,1 anys, front als 41,5 de la província de Barcelona. De fet, l'estoc d'habitatge anterior al 1920 a Argentona és inferior al 10%. A més, el seu estat de conservació es pot considerar en general com a bo, ja que la suma de ruïnós, dolent i deficient representa menys del 5% del total, gairebé la meitat de la ràtio provincial.

Es calculava també que, a l'any 2008, hi havia 52 habitatges amb 7 o més persones censades, el que pot considerar-se com a sobreocupació. Segons els càlculs que hem realitzat, aquesta xifra s'ha reduït, el 2014, a 49 habitatges, a l'entorn de 1% del parc total, que es concentren principalment al nucli urbà i al Cros.

El percentatge d'habitatge en propietat, segons la diagnosi del PLH, és notablement superior al de la província, mentre que l'habitatge de lloguer no superava el 10% del total.

Es feia també una previsió de creació i destrucció de llars, pel període 2009-2014, que en l'escenari moderat establia unes 500 llars noves i la desaparició d'unes 121, el que donava un saldo de 379 llars i la creació neta d'unes 75/80 llars anuals.

L'anàlisi que feia sobre l'oferta i la demanda d'habitatge detectava greus desequilibris que comportaven un elevat grau d'exclusió residencial.

Aquests desequilibris se centren en:

- El reduït percentatge d'habitatge de lloguer. El 2008, un 43,3% de la demanda era d'habitatge de lloguer, un percentatge que previsiblement ha augmentat en els darrers anys com a conseqüència de la incertesa del mercat laboral i de les dificultats d'obtenir hipoteca.
- L'oferta es centrava bàsicament en habitatge de 2a mà mentre que la demanda era fonamentalment d'habitatge nou.
- La superfície mitjana de la demanda de compra era d'uns 75 m<sup>2</sup>, mentre que el producte tipus de l'oferta era d'uns 205 m<sup>2</sup>. En el lloguer, el desfàs era dels 72 m<sup>2</sup> de la demanda i als 157 m<sup>2</sup> de l'oferta. Es tracta d'unes diferències molt pronunciades, que obligarà a un canvi radical en l'oferta.
- En part com a conseqüència de l'anterior, el desequilibri crucial es produïa però en els preus; un 40% de diferència entre l'oferta de venda i la demanda de compra i, com a resultat, un 78% dels sol·licitants expressava la voluntat de pagar un preu inferior al de l'oferta. Pel que fa al lloguer, els desequilibris eren encara més remarcables.

Així mateix, la diagnosi feia un estudi dels sense llar i altres col·lectius en situació vulnerable i de risc d'exclusió social. Tot i considerar que el problema era menys greu a Argentona, es calculava que entre el 4,16% i el 5,94% de la població de l'any 2008 es trobava en aquesta situació.

Es calculava que el percentatge de població en risc d'exclusió social es situava en el 0,61% i els col·lectius vulnerables entre el 3,55% i el 5,33% addicional (dones en situació vulnerable entre el 1,43% i el 2,15%, gent gran en situació vulnerable, entre el 0,78% i el 1,17% i adults en situació vulnerable, entre el 1,34% i el 2%).

La problemàtica descrita a la diagnosi de PLH no ha fet sinó agreujar-se des del l'any 2009, a causa de la greu crisi que afecta el mercat de l'habitatge i les rendes de les famílies.

Si hom té en compte, tal com hem explicat anteriorment, que el nombre d'aturats del 2008 al 2013 s'ha gairebé doblat per l'efecte de la crisi, és possible que els col·lectius en situació de risc d'exclusió social hagin augmentat en els darrers anys en un percentatge similar, pel que en l'actualitat podria situar-se fàcilment entre el 8% i el 12% de la població total.

De tota manera, la diagnosi avaluava el nombre de necessitats immediates d'habitatge a 70 casos el 2008. Aplicant la ràtio d'augment que hem establert en el paràgraf anterior, caldria situar aquestes necessitats a l'entorn dels 140/150 habitatges en l'actualitat.

Clarament, la gran majoria de la població que demanda habitatge a Argentona és una parella jove, amb o sense fills, que procedeix del propi municipi. D'acord amb els preus de venda i lloguer dels habitatges d'Argentona, analitzats anteriorment, el 28,9% dels sol·licitants d'un habitatge no té suficients ingressos per poder pagar el lloguer més econòmic, considerant un esforç màxim del 30% dels ingressos familiars nets, motiu pel qual pot constituir un dels grups potencialment necessitats d'habitatges amb algun tipus d'ajuda pública.

### **Oferta d'habitatge protegit del POUM**

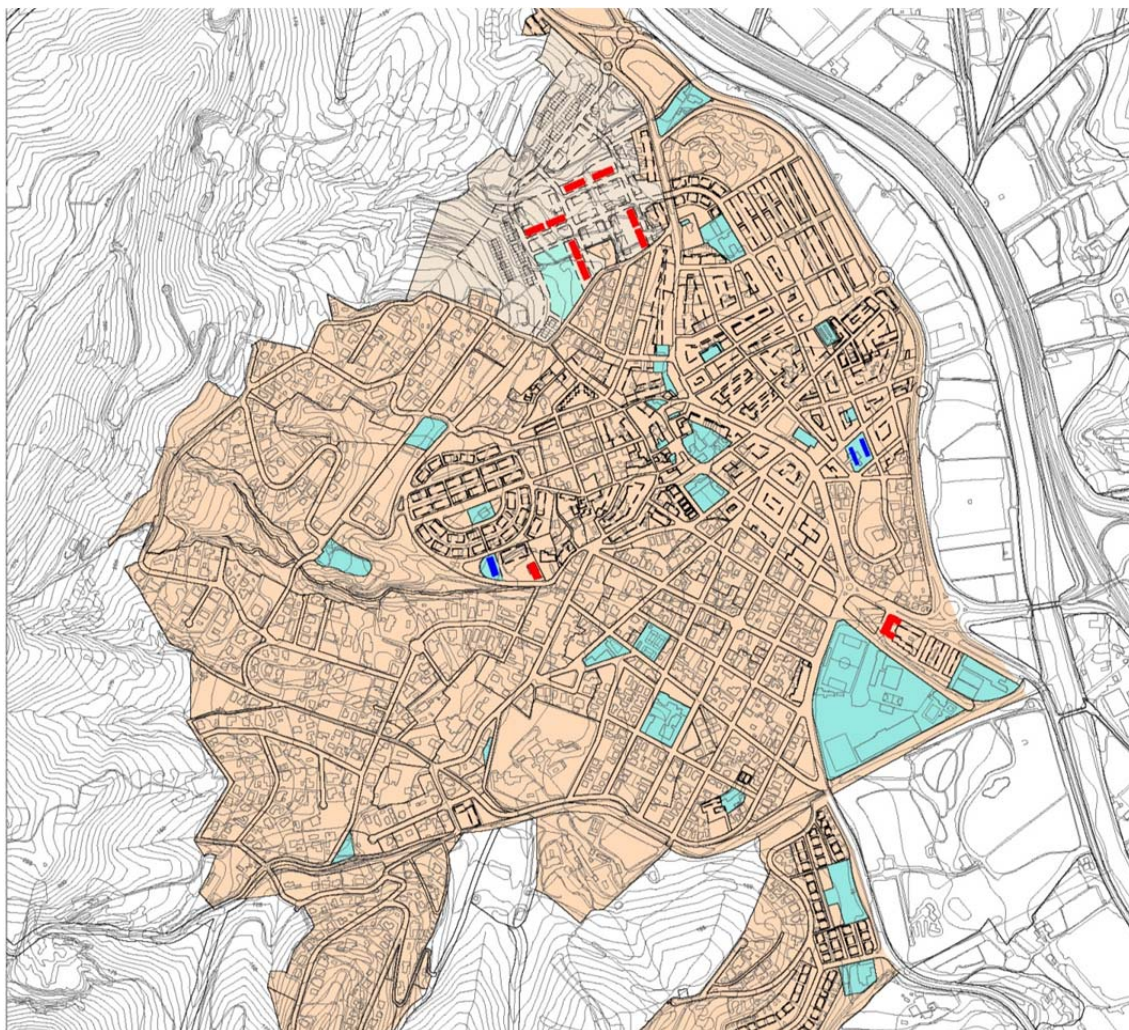
La proporció d'habitatge de protecció oficial (HPO) construït en relació a l'habitatge total ha experimentat una davallada molt intensa des de la crisi de principis dels noranta, tant a Catalunya com al Maresme. Des de la última promoció, de l'any 1998, Argentona no ha iniciat cap nova promoció d'HPO, i es calcula que té uns 35 habitatges de protecció oficial, apart dels 316 del barri del Cros.

Per fer front a aquest problema, el 2008 es va iniciar el projecte per a la posada en marxa d'una Àrea Residencial Estratègica (ARE) a la zona de Sant Miquel del Cros, annex a la promoció anterior i que preveia la construcció de 195 habitatges, dels quals 106 havien de ser d'HPO. Un projecte que ha quedat aturat donada la seva difícil viabilitat financera, especialment arran la crisi.

L'objectiu del POUM és que, a l'horitzó del 2030, el parc d'habitatges d'HPO i d'altres formes d'habitatge assequible superi el 15% del parc residencial principal del municipi, tal com estableix la llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge de Catalunya. A tal efecte el POUM preveu que el 31,4% del sostre residencial previst sigui per HPP (HPO + concertat).

L'oferta majoritària és per habitatge de protecció oficial de règim general (HPO-RG), el 63,58% del sostre total, i habitatge concertat, el 36,42% restant, apart dels habitatges dotacionals previstos a Serra Lladò.

#### **Localització del sòl per a habitatges de protecció pública**



POUM, en vermell els habitatges de protecció pública, en blau els habitatges dotacionals

Al gràfic es pot apreciar la seva distribució al territori, per tal que quedin plenament integrats en el teixit urbà i evitar la seva concentració en indrets concrets,

Aquesta oferta aniria destinada a cobrir diverses demandes com habitatge per la gent jove, per a la gent gran i altres col·lectius amb risc d'exclusió social que han estat analitzats anteriorment.

### Sostre residencial de nova implantació i reserves HPP previstes

|   |                          | Sup (Ha) | POUM     |              | Sostre residencial  |                  |                 |                 |       | Habitatges |  |
|---|--------------------------|----------|----------|--------------|---------------------|------------------|-----------------|-----------------|-------|------------|--|
|   |                          |          |          |              | de nova implantació |                  |                 |                 |       |            |  |
| Sòl urbanitzable  |                          | sector   | Ed Bruta | Sostre total | St resid.           | St HPP           | St HPO-RG       | St Concertat    | total | HPP        |  |
| SUD   | El Collell               | 14,23    | 0,327    | 46.500,00    | 46.500,00           | 13.950,00        | 9.300,00        | 4.650,00        | 400   | 121        |  |
|   |                          |          |          | 46.500,00    | 46.500,00           | <b>13.950,00</b> | <b>9.300,00</b> | <b>4.650,00</b> | 400   | 121        |  |
| <b>Sòl urbà</b>   |                          |          |          |              |                     |                  |                 |                 |       |            |  |
| PMU   | Plaça del Cementiri      | 0,14     | 2,13     | 2.954,31     | 1.178,95            | 353,69           | 235,79          | 117,90          | 13    | 4          |  |
| PMU   | Forn d'en Guardiola      | 1,36     | 0,24     | 3.280,97     | 3.280,97            | 984,29           | 656,19          | 328,10          | 32    | 11         |  |
| PMU   | Sant Crist               | 1,09     | 0,52     | 2.710,76     | 2.710,76            | 2.710,76         | 1.355,38        | 1.355,38        | 42    | 42         |  |
| PA  | Can Cabot 2              | 2,12     |          | 5.625,00     | 5.625,00            | 0,00             | 0,00            | 0,00            | 20    | 0          |  |
| PA  | La Plana                 | 0,33     |          | 1.040,00     | 1.040,00            | 0,00             | 0,00            | 0,00            | 3     | 0          |  |
| PA  | Can Serra del Puig       | 1,60     |          | 4.245,00     | 4.245,00            | 0,00             | 0,00            | 0,00            | 15    | 0          |  |
| PA  | Passatge de la Ben Plana | 0,33     |          | 673,00       | 673,00              | 0,00             | 0,00            | 0,00            | 2     | 0          |  |
| PA  | Mas Cavaller             | 0,50     |          | 888,00       | 888,00              | 0,00             | 0,00            | 0,00            | 2     | 0          |  |
| PA  | Can Cirés                | 0,36     |          | 848,00       | 848,00              | 0,00             | 0,00            | 0,00            | 3     | 0          |  |
| PA  | Serra Lladó              | 0,81     |          | 1.200,00     | 1.200,00            | 0,00             | 0,00            | 0,00            | 4     | 0          |  |
| PA  | Dalipà 2                 | 0,34     |          | 468,50       | 468,50              | 0,00             | 0,00            | 4,00            | 2     | 0          |  |
| PA  | Rocar d'en Serra         | 0,40     |          | 898,70       | 898,70              | 0,00             | 0,00            | 5,00            | 4     | 0          |  |
| PA  | Sant Ramon               | 0,21     |          | 688,80       | 688,80              | 0,00             | 0,00            | 6,00            | 1     | 0          |  |
| PA  | ARE El Cros              | 3,90     |          | 26.409,29    | 19.463,29           | 10.580,25        | 7.053,50        | 3.526,75        | 195   | 106        |  |
|   |                          |          |          | 51.930,33    | 43.208,97           | <b>14.628,99</b> | <b>9.300,86</b> | <b>5.343,12</b> | 338   | 163        |  |
| Sostre residencial de nova implantació                  |                          |          |          |              | 89.708,97           |                  |                 |                 |       |            |  |
| Sostre residencial mínim de protecció pública (30,00%)  |                          |          |          |              | 26.912,69           | 30,00%           | 20,00%          | 10,00%          | 738   | 284        |  |
| <b>Reserves fixades en el POUM de protecció pública</b> |                          |          |          |              | <b>28.578,99</b>    | <b>31,8574%</b>  | <b>20,7347%</b> | <b>11,1395%</b> |       |            |  |

Font: Revisió POUM

Cal destacar l'esforç que això representa, atès que les previsions d'edificació residencial en els propers anys són força reduïdes.

#### **Oferta d'habitatge dotacional (clau HD)**

Es qualifica de sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics (clau HD) el sòl destinat a actuacions públiques d'habitatge dirigides a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'acolliment, assistència residencial o d'emancipació justificades en polítiques socials.

Es consideraran beneficiaris del referit sistema urbanístic els joves, la gent gran, les dones víctimes de la violència de gènere, els immigrants, les persones separades o divorciades que hagin perdut el dret a l'ús de l'habitatge compartit, les persones pendents de real·lotjament per operacions públiques de substitució d'habitatges o per actuacions d'execució del planejament urbanístic o els sense llar, i qualsevol altre col·lectiu contemplat en les corresponents polítiques socials que es portin a terme. També es consideren beneficiaris de l'ús d'habitatges dotacionals públics persones amb necessitat d'acompanyament per assegurar-ne la inserció social, amb tipologies i dissenys que en permetin l'ús compartit.

Tot i que no es usual que municipis petits destinin recursos a la construcció d'Habitatge dotacional, per les limitacions temporals que aquests tenen amb relació als habitatges de protecció oficial de règim general, que poden absorbir la demanda dels mateixos col·lectius socials sense les limitacions temporals i funcionals de l'habitatge dotacional, el POUM manté la qualificació de la parcel·la destinada a habitatge dotacional (clau HD) situada al costat de l'urbanització de Can Serra Lladò, amb una previsió per a 25 habitatges.

Les propostes del POUM es basen en la complementació de la reserva de sòl per habitatges de protecció pública, dins els diferents àmbits del centre urbà i distribuïda dins els nous polígons i sectors,. Això facilita que a nivell d'ordenació, els col·lectius socials que requereixen atenció específica estiguin integrats dins l'entorn urbà, tot evitant la creació de nuclis segregats.

Tal com estableix el reglament de la Llei d'urbanisme, els terminis per a la construcció dels habitatges de protecció pública compresos en polígons d'actuació urbanística, o sectors de desenvolupament, no poden ser superiors als 2 anys d'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i de 3 anys per a la seva finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.