



Ajuntament de
Santa Coloma de Farners

CENS D'HABITATGES BUITS

SANTA COLOMA DE FARNERS

REDACCIÓ
CELOBERT COOPERATIVA

celobert
ARQUITECTURA ENGINYERIA URBANISME

Gener 2019

AMB EL SUPORT DE



Diputació de Girona

ÍNDEX

0. PREAMBUL	2
1. INTRODUCCIÓ	3
1.1 OBJECTE DEL PLA D'ACTIVACIÓ	3
1.2 DEFINICIÓ HABITATGE BUIT	3
2. EL PARC D'HABITATGE EXISTENT	4
2.1 NOMBRE I TIPUS D'HABITATGES SEGONS ELS CENSOS	4
2.2 DINÀMIQUES CONSTRUCTIVES I TIPUS D'HABITATGE CONSTRUÏT	8
3. ELS RECURSOS I INICIATIVES EXISTENTS	12
3.1 RECURSOS RESIDENCIALS DEL MUNICIPI	12
3.2 INICIATIVES I SERVEIS EXISTENTS	13
3.2.1 OFICINA D'HABITAGE DEL CONSELL COMARCAL DE LA SELVA	13
3.2.2 AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE FARNERS	16
3.2.3 DIPUTACIÓ DE GIRONA	17
3.2.4 ALTRES INICIATIVES EXISTENTS	18
4. CENS D'HABITATGES AMB INDICIS DE DESOCUPACIÓ	20
4.1 METODOLOGIA DEL CENS D'HABITATGES BUITS	20
4.2 VOLUM I CARACTERÍSTQUES DELS HABITATGES AMB INDICIS DE DESOCUPACIÓ DETECTATS	22
4.2.1 HABITATGES AMB INDICIS DE DESOCUPACIÓ IDENTIFICATS DEL CREUAMENT	22
4.2.2 NOUS HABITATGES IDENTIFICATS DURANT EL TREBALL DE CAMP	27
4.2.3 DADES GLOBALES DELS HABITATGES AMB INDICIS DE DESOCUPACIÓ	31
5. DIAGNOSI	35
6. PLA D'ACCIÓ	38
6.1 CRITERIS D'INTERVENCIÓ	38
Actuació – 1 Creació d'una Borsa de lloguer municipal	40
Actuació – 2 Nou programa de cessió d'habitatges	42
Actuació – 3 Impuls al model de masoveria urbana	44
Actuació – 4 Suport a la creació d'una cooperativa de lloguer assequible	46
Actuació – 5 Rehabilitació mitjançant programes ocupacionals	48
Actuació – 6 Ajuts i incentius municipals a canvi d'incorporació a la Borsa	50
Actuació – 7 Ajut municipal a la rehabilitació	52
Actuació – 8 Difusió programes existents o previstos	54
Actuació – 9 Captació d'habitatges destinats a habitatges d'inclusió	56
Actuació – 10 Compra d'habitatges	57
Actuació – 11 Mecanismes sancionadors vinculats als habitatges buits o en mal estat	58
Actuació – 12 Impuls al model d'habitatge compartit	60
6.2 QUADRE D'ACTUACIONS PREVISTES	62

0. PREAMBUL

El dret a un habitatge digne està reconegut per diferents tractats internacionals, així com per la constitució espanyola, l'estatut de Catalunya i lleis com la 18/2007 del dret a l'habitatge i 24/2015 de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica. Tot i això, actualment estem vivint una situació d'emergència habitacional, ja que les dificultats econòmiques sobrevingudes s'han sumat a un escàs parc d'habitatge assequible per donar resposta a les necessitats dels col·lectius més vulnerables.

Tal i com es denuncia a l'informe "*Emergencia habitacional en el estado Español. La crisis hipotecaria y los desahucios desde una perspectiva de derechos humanos*" elaborat per l'Observatori DESC, l'estat Espanyol és el País d'Europa amb més habitatge en desús, 13,7% del parc total (3 milions i mig d'habitatges segons el darrer cens estatal d'habitatge de 2011) i amb un parc social d'habitatge clarament insuficient (menys d'un 2% del parc d'habitatge existent). Molts d'aquests habitatges, entre 800.000 i 1 milió a tot l'estat espanyol, són propietat d'entitats financeres.

D'acord amb les dades del Cens d'edificis de 2011 de l'Institut Nacional d'Estadística, la situació a Catalunya és similar, amb un 11,6% d'habitatges buits, el que representava 448.356 habitatges buits. Per altra banda, segons el mateix informe, la Conselleria de Territori i Sostenibilitat de Catalunya només disposava de 30.000 habitatges socials, és a dir, un 1% del parc habitacional, front al 14,6% de França, el 18% del Regne Unit o el 32% d'Holanda¹.

La Relatoria Especial pel dret a un habitatge adequat de Nacions Unides en diverses ocasions (A/HRC/7/16/Add.2, de 7 de febrer de 2008; A/HRC/7, de 4 de febrer de 2009), ha alertat de la presència de grans quantitats d'habitatge buit i de la necessitat d'augmentar l'oferta d'habitatges de lloguer, qualificant la problemàtica habitacional de l'Estat Espanyol com una de les més greus d'Europa.

Aquesta situació de manca d'habitatge assequible impacta especialment en les administracions locals, infradotades de recursos, ja que són les més properes a la ciutadania i per tant, les que reben en primera instància l'impacte social d'aquestes problemàtiques. Per aquest motiu, l'administració local ha d'implementar aquelles mesures que estiguin en les seves mans, per ampliar el parc d'habitatge assequible al seu municipi.

En aquest sentit, els habitatges buits tenen un important potencial per a la generació d'habitatge assequible, alhora que la seva activació permetrà que compleixin la seva funció social, i evitarà que es donin fenòmens de degradació de l'entorn i de creació de zones sense activitat i per tant sense manteniment.

¹Dades extretes de l'estudi "Modelos de política de vivienda municipal. Estudio referente de otras ciudades de ámbito Europeo y Americano" dirigit per La Dra. Pilar Garcia-Almirall.

1. INTRODUCCIÓ

1.1 OBJECTE DEL PLA D'ACTIVACIÓ

L'objecte d'aquest estudi és iniciar definir les eines que han de permetre activar els **habitatges buits** del municipi de Santa Coloma de Farners per tal d'assolir 3 objectius bàsics:

- **Promoure la funció social de l'habitatge:** Quan un habitatge està en desús, no està desenvolupant la seva funció social, és a dir, no està proporcionant l'ús de l'habitatge que és un dret fonamental de la ciutadania.
- **Revertir la degradació i afavorir la rehabilitació:** Quan un habitatge està buit pateix una degradació més ràpida en ell mateix i també en el seu entorn (comunitat veïnal, aspecte exterior...). Fomentar la seva activació porta implícit fomentar la seva rehabilitació.
- **Crear habitatge social a partir del parc construït:** Una de les solucions per a activar l'habitatge buit és que l'administració afavoreixi i ajudi a la seva activació i per tant que aquest habitatge es pugui convertir en habitatge social.

Per activar l'habitatge buit es proposa una metodologia en 3 passos:

- **Conèixer:** Conèixer la situació del parc d'habitatges en desús d'un territori. Com més coneguem (localització, estat, tipus de propietat, règim de tinença....) més sabrem les necessitats d'actuació i com portar a terme aquestes actuacions.
- **Planificar:** Una vegada coneguda la situació i les característiques dels habitatges buits i fet un diagnòstic de la situació s'ha de treballar en les estratègies que es volen impulsar, definir els actuacions i fer-ne la programació.
- **Activar:** Per activar els habitatges buits és clau crear les eines i programes necessaris i alhora fer difusió i pedagogia del dret a l'habitatge així com contribuir en la capacitat de mediació i motivació de totes les persones que intervindran en el procés: propietàries, tècniques municipals, polítiques, usuàries...

1.2 DEFINICIÓ HABITATGE BUIT

Segons la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge, l'habitatge buit és:

"L'habitatge que roman desocupat permanentment, sense causa justificada, per un termini de més de dos anys. A aquest efecte, són causes justificades el trasllat per raons laborals, el canvi de domicili per una situació de dependència, l'abandonament de l'habitatge en una zona rural en procés de pèrdua de població i el fet que la propietat de l'habitatge sigui objecte d'un litigi judicial pendent de resolució." Article 3.d Llei 18/2007

D'acord amb la mateixa la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge, podem classificar els habitatges que es troben sense ús en 3 grans blocs. **L'habitatge buit**, que és aquell que roman desocupat permanentment, sense causa justificada, per un termini de més de dos anys. **L'habitatge desocupat permanentment**, que es diferencia de l'habitatge buit pel fet que porta menys de dos anys desocupat. **L'habitatge desocupat per causa justificada**, que d'acord amb la mateixa llei, es dona en cas de trasllat per raons laborals, de canvi de domicili per una situació de dependència, d'abandonament de l'habitatge en una zona rural en procés de pèrdua de població i en cas que la propietat de l'habitatge sigui objecte d'un litigi judicial pendent de resolució.

2. EL PARC D'HABITATGE EXISTENT

2.1 NOMBRE I TIPUS D'HABITATGES SEGONS ELS CENSOS

Segons el Cens d'habitatges del 2011, el parc residencial de Santa Coloma de Farners estava integrat, l'any 2011, per 5.816 habitatges, dels quals el 80,8% eren residències principals i només un 6,2% secundaris. Cal destacar l'important augment del par d'habitatges entre 1981 a 2011, període en el qual s'ha duplicat, passant de 2.882 a 5.816.

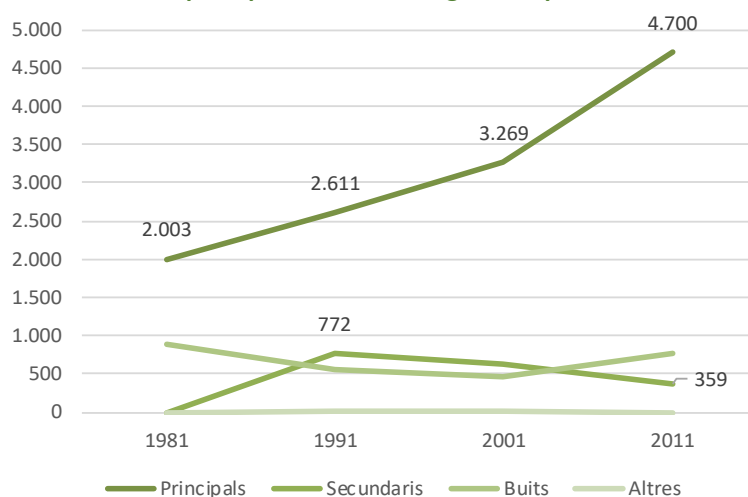
Pel que fa a habitatge buit, s'ha passat d'una disminució del 20% del parc vacant entre els anys 1981-2001 i un posterior augment del 2,5% del nombre de pisos buits entre 2001-2011. Les dades del 2011 mostren que hi ha 757 habitatges vacants al municipi que representen un 13% del total del parc.

Edificis destinats principalment a habitatge. Per tipus. Cens 1981, 1991, 2001 i 2011.

	Principals		Secundaris		Buits		Altres		Total
	Núm.	%	Núm.	%	Núm.	%	Núm.	%	
1981	2.003	69,5%	0	0,0%	879	30,5%	0	0,0%	2.882
1991	2.611	66,3%	772	19,6%	551	14,0%	4	0,1%	3.938
2001	3.269	74,8%	635	14,5%	459	10,5%	9	0,2%	4.372
2011	4.700	80,8%	359	6,2%	757	13,0%	0	0,0%	5.816

Font: IDESCAT, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE i elaboració pròpia

Edificis destinats principalment a habitatge. Per tipus. Cens 1981, 1991, 2001 i 2011.



Font: IDESCAT, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE i elaboració pròpia

Per poder tenir una certa idea sobre quin pot ser el volum actual del parc d'habitatges de Santa Coloma de Farners, s'empra la informació que proporciona la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana de la Generalitat de Catalunya. Entre el 2012 i el 2017 s'han construït 137 habitatges (certificats finals d'obra concedits), dada que complementa l'anterior amb un total de 5.953 unitats (no es disposa del nombre d'enderrocs produïts en aquest període, amb el que la dada és una aproximació).

Habitatges construïts de nova planta, 2012-17

	Habitatge iniciat		Habitatge acabat		Total acabats
	HPO	Altres habitatges	HPO	Altres habitatges	
2012	0	4	66	10	76
2013	0	3	0	33	33
2014	0	3	0	1	1
2015	0	6	0	1	1
2016	0	16	0	8	8
2017	0	5	0	18	18
Total	0	37	66	71	137

	Habitatge iniciat		Habitatge acabat		Total acabats
	HPO	Altres habitatges	HPO	Altres habitatges	
2012	0	4	66	10	76
2013	0	3	0	33	33
2014	0	3	0	1	1
2015	0	6	0	1	1
2016	0	16	0	8	8
2017	0	5	0	18	18
Total	0	37	66	71	137

Font: Idescat, a partir de dades del Departament de Territori i Sostenibilitat. Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

• Tinença de l'habitatge

Segons el cens de 2011, la propietat és el règim de tinença dominant al municipi i representa el 74,7% del total dels habitatges principals. Respecte lloguer al municipi hi ha un 21,7% d'oferta. Es destacable l'increment d'un 9,8% del percentatge en l'oferta en règim de lloguer entre 2001 i 2011, però només d'un increment del 1,4% si ho comparem amb el percentatge de lloguer del cens del 1991.

Règim de tinença. Cens 1991, 2001 i 2011.

Règim de tinença	Cens 2011		Cens 2001		Cens 1991	
	Num	%	Num	%	Num	%
Propietat pagat	1.622	34,5%	1.545	47,3%	1.367	52,4%
Pag. pendent	1.571	33,4%	974	29,8%	466	17,8%
Herència/donac.	321	6,8%	201	6,1%	183	7,0%
Gratuit	...		34	1,0%	64	2,5%
Lloguer	1.020	21,7%	388	11,9%	531	20,3%
Altres	129	2,7%	127	3,9%	0	
Total	4.700		3.269		2.611	

Font: Idescat, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE i elaboració pròpia

Si s'entra a analitzar com ha evolucionat l'habitatge de propietat, destaca que entre 1991 i el 2011 augmenta notablement el nombre d'habitatges principals amb pagaments pendents, amb un 237,1% de variació (aquesta és una situació comuna a bona part dels municipis catalans) representant pràcticament el mateix percentatge que la propietat pagada, 33,4% i 34,5% respectivament, mentre a l'any 1991 la propietat amb pagaments pendents se situava al 17,8%.

Aquest important canvi es deu al creixement del nombre d'habitatges del municipi que s'ha donat en aquests anys.

Evolució règim de tinença en propietat 1991-2011

Règim de tinença	Cens		Cens 2011	1991-2001		2001-2011		1991-2011	
	1991	2001		Volum	%	Volum	%	Volum	%
Propietat pagat	1.367	1.545	1.622	178	13,0%	77	5,0%	255	18,7%
Pag. pendent	466	974	1.571	508	109,0%	597	61,3%	1.105	237,1%
Herència/donac.	183	201	321	18	9,8%	120	59,7%	138	75,4%
Total propietat	2.016	2.720	3.514	704	34,9%	794	29,2%	1.498	74,3%

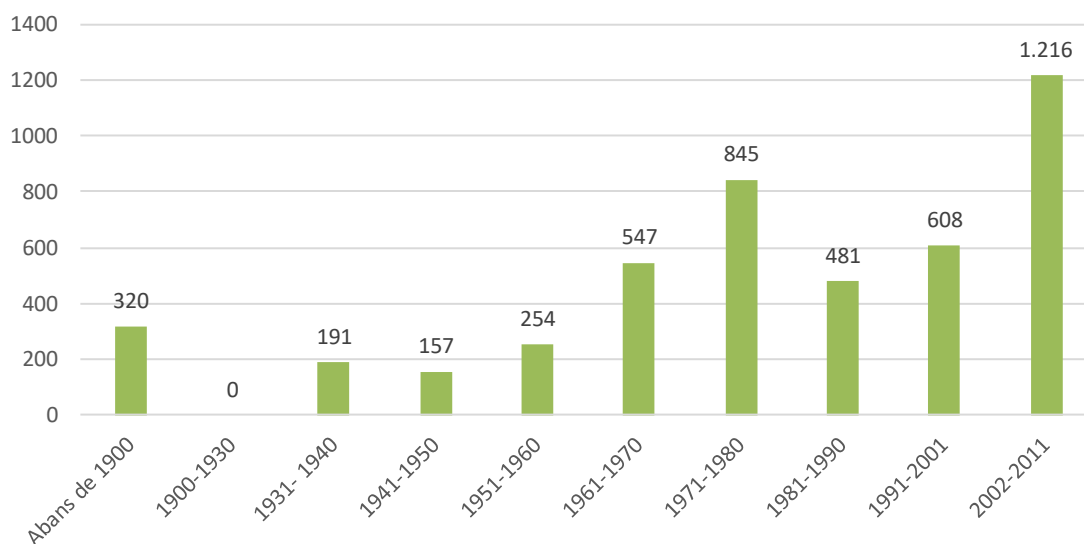
Font: IDESCAT, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE i elaboració pròpia

Pel que fa la relació entre règim de tinença i superfície dels habitatges, cal assenyalar que l'oferta d'habitatge de lloguer té majoritàriament entre 70-100 m² i només estan a disposició 58 habitatges de menys de 70 m².

• Antiguitat de l'habitatge principal

El 42,9% dels habitatges principals té més de 45 anys d'antiguitat. Un 6,8% va ser construït abans del 1900 i un 11,6% en la dècada dels 60. En qualsevol cas, si analitzem per dècades, el període on hi ha hagut més construcció ha estat la última dècada 2002-2012, amb la construcció d'un 25,8% dels habitatges principals actuals.

Edificis destinats principalment a habitatge. Per any de construcció. Cens 2011.



Font: IDESCAT, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE

D'acord amb les dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana de la Generalitat de Catalunya, que ofereix dades des de l'any 1992 a l'any 2017, el ritme de promoció que es va donar entre l'any 2001 i el 2008 es va alentir posteriorment amb una quasi aturada a partir de l'any 2014, quan es va acabar únicament 1 habitatge, enfront als 255 finalitzats l'any 2008.

• Nombre d'immobles de l'edifici

Si es mira el tipus d'edifici dominant a Santa Coloma de Farners, aquest és indiscutiblement l'edifici destinat a habitatge unifamiliar amb el 61,5% dels edificis del municipi. Respecte el cens de 1991, aquest percentatge s'ha reduït un 4,5%. Els edificis plurifamiliars de 2 habitatges representen un 7,8% del total del parc i el 30,7% restant son edificis de 3 habitatges o més.

Habitatges principals segons nombre d'immobles de l'edifici. Cens 2001 i 1991

	Cens 2001	%	Cens 1991	%
D'un habitatge	2011	61,5%	1722	66,0%
De 2 habitatges	256	7,8%	186	7,1%
De 3 habitatges i més	1002	30,7%	703	26,9%
Total	3.269		2.611	

Font: IDESCAT, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE i elaboració pròpia

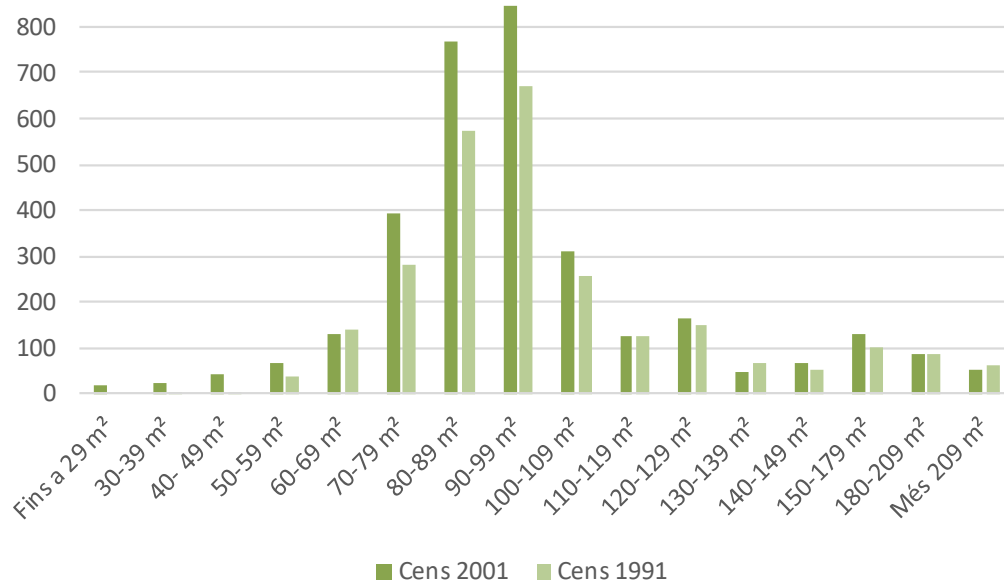
- **Superfície dels habitatges principals**

En conjunt, els habitatges principals es caracteritzen per tenir unes dimensions mitjanes. La tipologia dominant, 49,3%, té una superfície entre 80 i 100m², i la següent tipologia amb més volum té més de 100 m² amb un 30,2% del parc. En canvi els habitatges més petits, per sota els 80 m², només representen el 20,4%.

Habitatges principals. Per superfície útil.

	Cens 2001	%	Cens 1991	%
Fins a 29 m ²	16	0,5%	0	0,0%
30-39 m ²	22	0,7%	4	0,2%
40- 49 m ²	43	1,3%	4	0,2%
50-59 m ²	65	2,0%	38	1,5%
60-69 m ²	129	3,9%	138	5,3%
70-79 m ²	393	12,0%	279	10,7%
80-89 m²	768	23,5%	572	21,9%
90-99 m²	844	25,8%	670	25,7%
100-109 m ²	312	9,5%	257	9,8%
110-119 m ²	125	3,8%	126	4,8%
120-129 m ²	163	5,0%	151	5,8%
130-139 m ²	48	1,5%	67	2,6%
140-149 m ²	69	2,1%	51	2,0%
150-179 m ²	132	4,0%	103	3,9%
180-209 m ²	87	2,7%	87	3,3%
Més 209 m ²	53	1,6%	64	2,5%
Total	3269		2611	

Font: IDESCAT, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE i elaboració pròpia

Habitatges principals. Per superfície útil.

Font: IDESCAT, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE i elaboració pròpia

2.2 DINÀMIQUES CONSTRUCTIVES I TIPUS D'HABITATGE CONSTRUÏT

Per conèixer el ritme d'ampliació del parc d'habitatges, la dada més fiable disponible és la que ofereix la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana de la Generalitat de Catalunya, a partir dels Certificats finals d'obra. Cal destacar que aquesta dada presenta diferències significatives en relació amb aquelles ofertes pel cens d'habitatges. En tots els casos s'identifica un augment en les dades de la Secretaria, que cal que atribuir a la major fiabilitat de les dades.

Total d'habitatges construïts de nova planta 1992-2017

	Habitatges iniciats			Habitatges acabats			Diferència acabats - iniciats
	HPO	%	Total	HPO	%	Total	
1992	12	17,4%	69	4	5,6%	72	3
1993	3	3,5%	85	13	14,9%	87	2
1994	53	44,2%	120	2	3,2%	63	-57
1995	19	22,9%	83	22	28,6%	77	-6
1996	77	41,2%	187	7	7,8%	90	-97
1997	1	1,1%	93	46	38,0%	121	28
1998	95	51,9%	183	49	44,5%	110	-73
1999	26	10,0%	259	30	36,1%	83	-176
2000	54	40,9%	132	51	38,9%	131	-1
2001	51	23,0%	222	48	32,0%	150	-72
2002	0	0,0%	100	30	12,3%	244	144
2003	1	0,8%	130	26	14,5%	179	49
2004	0	0,0%	189	0	0,0%	115	-74
2005	28	6,7%	415	0	0,0%	77	-338
2006	0	0,0%	299	0	0,0%	218	-81
2007	0	0,0%	214	1	0,5%	198	-16
2008	0	0,0%	180	0	0,0%	255	75
2009	66	89,2%	74	0	0,0%	54	-20

2010	27	84,4%	32	0	0,0%	31	-1
2011	0	0,0%	15	0	0,0%	19	4
2012	0	0,0%	4	66	86,8%	76	72
2013	0	0,0%	3	0	0,0%	33	30
2014	0	0,0%	3	0	0,0%	1	-2
2015	0	0,0%	6	0	0,0%	1	-5
2016	0	0,0%	16	0	0,0%	8	-8
2017	0	0,0%	5	0	0,0%	18	13
Total	513		3.118	395		2.511	-607

Font. Idescat a partir de les dades del Departament de Medi Ambient i Habitatge i del Departament de Territori i Sostenibilitat. Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

Si observem les dinàmiques constructives de Santa Coloma de Farners veiem que el període de major construcció se situa entre 1996 i 2008. Els anys de major intensitat són el 2005-06 amb 415 i 299 habitatges iniciats respectivament, i al 2007-08 quan s'acaben el major nombre d'habitatges, amb 198 i 255 habitatges respectivament. Es destaca que el decalatge entre habitatges iniciats i els acabats entre 1992-2017, és de 607 unitats.

En relació a l'habitatge amb protecció oficial, a Santa Coloma de Farners s'han construït 395 habitatges protegits en les últims 25 anys que representen un 15,7% del total dels immobles construïts en aquest període. El màxim nombre d'habitatge protegit es va iniciar el 2009 i acabar el 2012 amb 66 habitatges protegits. Es destacable que el 2010 es varen iniciar 27 habitatges protegits que encara no s'han finalitzat.

Els efectes de la bombolla immobiliària es veuen reflectits molt clarament en l'estadística dels habitatges inicials al municipi, passant de l'inici de la construcció de 415 habitatges al 2005 i 180 habitatges al 2008 a 4 habitatges iniciats al 2012. L'any 2014 va ser l'any amb menys construcció, on tan sols es van iniciar 3 habitatges i se'n va finalitzar 1. El 2016-17 ha augmentat el nombre d'immobles iniciats i acabats però es mantenen els valors de menys de 20 habitatges per any.

• **Habitatges acabats segons tipologia**

El cens de població i habitatges de 2001 diagnosticava que del total de 3.269 habitatges principals existents al municipi, un 61,5% eren unifamiliars. Amb les dades més vigents de la Secretaria d'Habitatge, extraïem que dels habitatges iniciats i acabats entre 1999-2018 un 27,15% han estat habitatges unifamiliars i un 46,6% plurifamiliars².

Entre 1999-2001 quasi la meitat dels edificis que es construïren fou de tipologia unifamiliar i només menys d'una tercera part plurifamiliars. En canvi, entre 2002-08 més de la meitat de les promocions van ser d'edificis plurifamiliars. Dels 893 edificis plurifamiliars que es van construir en aquest període, 57 van ser habitatges protegits (6,38%). Es destaca que aquest període és el que condiciona el percentatge de construcció del 46,6% d'edificis plurifamiliars en els últims 19 anys, ja que a partir del 2009 es torna a revertir la tendència per la de construcció d'habitatges unifamiliars. Entre 2009-18 es realitzen un 63,3% de promocions unifamiliars, tant aïllats com bifamiliars, i un 36,7% de plurifamiliars.

Habitatges iniciats i acabats per tipologia, 1999-2018

² Un 26,2% són classificats com a altres. Aquests habitatges van ser construïts únicament els anys 2001 a 2004, quan van representar el major nombre d'habitatges.

	Unifamiliars	%	Plurifamiliar	%	Altres	Total
1999-2001	156	46,29%	79	23,44%	102	337
2002-2008	336	19,6%	893	52,2%	482	1711
2009-2018	112	63,3%	65	36,7%	0	177
Total	604	32,0%	1.037	54,9%	584	2.225

	Unifamiliars	%	Plurifamiliar	%	Altres	Total
1999-2001	156	46,29%	79	23,44%	102	337
2002-2008	336	19,6%	893	52,2%	482	1711
2009-2018	112	63,3%	65	36,7%	0	177
Total	604	32,0%	1.037	54,9%	584	2.225

Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Departament de Territori i Sostenibilitat. Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

Habitatges iniciats i acabats per tipologia 1999-2018

	Unifamiliars aïllats	Unifamiliars adossats	Plurifamiliars
1999	30	15	8
2000	44	15	21
2001	23	29	50
2002	28	9	177
2003	32	7	114
2004	37	20	58
2005	39	7	31
2006	39	33	146
2007	38	11	148
2008	29	7	219
2009	13	8	33
2010	5	11	15
2011	4	10	5
2012	9	1	0
2013	6	27	0
2014	1	0	0
2015	1	0	0
2016	8	0	0
2017	5	1	12
2018	2	0	0
Total	393	211	1.037

Font: Departament de Territori i Sostenibilitat. Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.

• Els preus de lloguer

Sobre preus de lloguer de Santa Coloma de Farners hi ha informació disponible del nombre de contractes i el preu de lloguer mitjà contractual per al període 2009-2017, a partir de les dades ofertes pel Departament de Territori i Sostenibilitat Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL.

Pel que fa al nombre de contractes de lloguer, entre 2010-11 i entre 2011-12, es donà un increment de més del 60% en cada període, arribant als 270 contractes anuals. A partir de 2012 s'han donat alt i baixos anuals, però el nombre de contractes de 2017 se situà pràcticament al nivell dels de 2012.

En relació a l'evolució del preu de lloguer, l'any 2009 es registrà el preu més elevat, 510,96€/mes. Des d'aleshores s'inicià una baixada i al 2012 el preu se situà en els 392 €/mes. A partir de 2015 el preu torna a pujar, fins que l'any 2017 se situà per sobre del registrat al 2010.

Tenint en compte que a molts municipis de Catalunya els últims mesos també ha augmentat el preu del lloguer, podria ser que la tendència dels propers anys sigui a l'alça. No obstant el municipi encara té un preu mitjà contractual inferior de la mitjana a la comarca de la Selva (426,37 €/mes l'any 2016) i el preu mitjà català (586,58 €/mes l'any 2016).

Evolució del mercat de lloguer. 2009-2017

	Nombre de contractes	Lloguer mitjà €/mes	Variació	Nombre de contractes	Nombre de contractes	Lloguer mitjà €/mes	Lloguer mitjà €/mes
2009	71	510,96	2009-10	31	43,7%	-54	-10,5%
2010	102	457,23	2010-11	62	60,8%	-4	-0,8%
2011	164	453,64	2011-12	106	64,6%	-62	-13,6%
2012	270	392,01	2012-13	-40	-14,8%	0	0,0%
2013	230	392,06	2013-14	37	16,1%	1	0,4%
2014	267	393,54	2014-15	-25	-9,4%	10	2,6%
2015	242	403,73	2015-16	-14	-5,8%	13	3,2%
2016	228	416,82	2016-17	34	14,9%	51	12,3%
2017	262	467,88					

Font: Departament de Territori i Sostenibilitat Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL i elaboració pròpia

3. ELS RECURSOS I INICIATIVES EXISTENTS

3.1 RECURSOS RESIDENCIALS DEL MUNICIPI

Santa Coloma de Farners compta amb diferents recursos residencials per respondre a les unitats de convivència que no poden accedir al mercat lliure. Actualment compta amb els següents tipus de recursos:

- Habitatges amb protecció oficial (tant de venda com de lloguer de lloguer)	27 habitatges
- Habitatges inclosos a la Borsa de lloguer	2 habitatges
- Habitatges inclosos a la Borsa d'habitatges d'inclusió	7 habitatges
- Recursos residencials per a situacions d'emergència	-

- **Habitatge amb protecció oficial**

L'Agència de l'Habitatge de Catalunya ha adjudicat 66 habitatges a Santa Coloma de Farners, dels quals 39 s'han destinat a la compra i 27 al lloguer. Els habitatges de compra tenen entre 56-73 m² i 2-3 dormitoris. Els de lloguer tenen una superfície útil de 48 m² i 2 dormitoris. L'Institut Català del Sòl (Incasòl) ha construït els habitatges i l'Agència els administra.

- **Borsa de lloguer de l'oficina comarcal d'habitatge de la selva**

És un servei que ofereix el Consell comarcal de la Selva en col·laboració amb els ajuntaments de la comarca, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i la Secretaria de Joventut de la Generalitat de Catalunya. La Borsa de Lloguer forma part de la Xarxa de mediació per al Lloguer Social i té com a objectiu la captació d'habitatge amb destí a lloguer assequible.

Els requisits que es demanen és que l'habitatge tingui cèdula d'habitabilitat i certificat d'eficiència energètica, estar lliure de càrregues fiscals i estar al corrent de pagaments d'impostos i pagaments de subministraments. El preu del l'arrendament es fixa sempre un 30% sota el preu de lloguer de mercat lliure, i el contracte és de 5 anys enlloc de 3.

Aquest programa ofereix a les persones propietàries:

- Assegurança de cobrament de les rendes, mitjançant els sistema Avalloguer.
- Assegurança multirisc, que inclou els desperfectes, durant tota la durada del contracte.
- Assegurança per garantir la defensa jurídica que es produeix en el cas d'impagaments.
- Inventari exhaustiu de l'habitatge.
- Realització de visites de seguiment als habitatges.
- Possibilitats d'accedir a ajuts per a la rehabilitació de l'habitatge. Subvenció de fins a 6.000 €.

Aquest programa ofereix a les persones llogateres:

- Informació i assessorament personalitzat.
- Despeses de tramitació gratuïta.
- Despeses de donar d'alta els subministraments gratuïta.
- Despeses de comunitat i IBI; sempre a càrrec del propietari.
- Possibilitats d'accedir a ajuts al lloguer.

Actualment, la borsa disposa de **13 habitatges** llogats a Santa Coloma de Farners.

Borsa de Mediació per al lloguer social any 2018

	Noves incorporacions	Renovacions
Santa Coloma	2	26
La Selva	2	11*

Font: Oficina local d'habitatge del Consell Comarcal de la Selva. * Manquen dades d'habitatges renovats a Santa Coloma de Farners. S'ha plantejat hipòtesi a partir de les dades dels habitatges llogats actuals al municipi.

• **Habitatge d'inclusió social**

Santa Coloma de Farners disposa de 7 habitatges d'inclusió social (6 en conveni amb l'Agència de l'habitatge de Catalunya i un de titularitat municipal). La gestió d'aquests habitatges és municipal. Actualment l'ajuntament està treballant per poder incorporar 2 habitatges d'inclusió més al municipi a partir dels següents mecanismes:

- Regularització d'un altre habitatge d'inclusió,
- Gestió d'un altre habitatge, propietat del Geriàtric, que fa anys que s'utilitza amb finalitat social.

S'ha aprovat una ordenança municipal reguladora juntament amb un reglament de règim intern dels habitatges d'inclusió social. També s'ha aprovat el procediment d'actuació a seguir davant la finalització dels contractes dels habitatges d'inclusió social.

• **Recursos d'emergència**

Quan hi ha emergències socials vinculades amb l'habitatge, aquestes es cobreixen mitjançant un tràmit d'ajuda d'estada limitada per part de serveis socials (SBAS- Consell comarcal) a una pensió del municipi.

3.2 INICIATIVES I SERVEIS EXISTENTS

A Santa Coloma hi ha diferents administracions que ofereixen serveis a les persones:

- Oficina de l'habitatge del Consell Comarcal de la Selva
- Ajuntament de Santa Coloma de Farners
- Diputació de Girona
- Altres iniciatives existents

3.2.1 OFICINA D'HABITAGE DEL CONSELL COMARCAL DE LA SELVA

El Consell Comarcal de la Selva, amb el suport del Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya, van crear l'Oficina Comarcal d'Habitatge a Santa Coloma de Farners. Dona suport a tota la comarca exceptuant Blanes, Lloret i Arbúcies.

L'Equip està format per:

- 1 cap de servei
- 1 Tècnica en Assessorament en Ajuts de Lloguer i matèria d'habitatge (40h/setmanals)
- 1 persona administrativa (40h/setmanals)

- 1 persona administrativa (20h/setmanals)

Serveis que ofereix l'oficina comarcal d'habitatge:

- Ajuts al lloguer finançats per administracions supralocals
- Borsa de Lloguer (descri t al punt anterior)
- Servei d'Intermediació en l'àmbit de l'Habitatge (SIAH)
- Ajuts a la rehabilitació d'edificis
- Ajuts per a l'arranjament a l'interior dels habitatges per a persones grans.
- Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb protecció oficial

• **Ajuts al pagament del lloguer**

Des del consell comarcal es tramiten tant ajuts permanents al pagament del lloguer com ajuts d'especial urgència vinculats tant al pagament del lloguer com de la hipoteca.

Ajuts permanents al lloguer

L'oficina gestiona 3 tipus d'ajuts:

- *Ajuts permanents al lloguer*: ajut econòmic a fons perdut d'import entre 20 i 240€ mensuals per fer front al pagament del lloguer de les unitats de convivència a qui el cost de l'habitatge pugui suposar-li un risc d'exclusió social residencial.
- *Ajuts de l'Estat (MIFO)*: permet cobrir el 40% de l'import del lloguer anual, amb un màxim de 200€ mensuals per habitatge.
- *Renda bàsica d'emancipació* (en extinció): És una prestació del Ministerio de Vivienda adreçada a joves d'entre 22-30 anys amb un màxim de 48 mensualitats. Actualment només es gestionen incidències i canvis dels sol·licitants inscrits abans de 2012.

Prestacions per al pagament del lloguer tramitats 2017 i 2018

	2017	2018
Santa Coloma	39	35
La Selva	*	101

Font: Oficina local d'habitatge del Consell Comarcal de la Selva.

* No s'han facilitat dades del 2017.

Prestacions per al pagament del lloguer tramitats 2018 a nivell comarcal

Ajuts al lloguer	2018
Renovacions de prestacions antics perceptors	88
Renovacions de prestacions antics perceptors (majors de 65 anys)	9
Col·lectius específics	4
Total	101

Font: Oficina local d'habitatge del Consell Comarcal de la Selva.

Subvenció per al pagament del lloguer MIFO

	2017	2018
Santa Coloma	126	144
La Selva	*	505

Font: Oficina local d'habitatge del Consell Comarcal de la Selva

* No s'han facilitat dades del 2017.

Tramitació d'ajuts d'especial d'urgència

Aquest tipus d'ajuts han de permetre garantir l'habitatge a persones amb dificultats greus per pagar el lloguer o hipoteca o que han perdut el seu habitatge a causa d'una execució hipotecària.

La finalitat d'aquests ajuts és evitar desnonaments judicials per impagament del lloguer o d'embargament de l'habitatge per impagament de quotes hipotecàries.

Ajuts d'especial urgència

	2017	2018
Santa Coloma	1	1
La Selva	*	30

Font: Oficina local d'habitatge del Consell Comarcal de la Selva

* No s'han facilitat dades del 2017.

Detall del tipus d'ajuts d'especial urgència a nivell comarcal

	2018
Lloguer	19
Hipoteca	4
Desnonament	7
Total	30

Font: Oficina local d'habitatge del Consell Comarcal de la Selva

- **Servei d'intermediació en deutes de l'habitatge**

És un servei gratuït d'informació i assessorament adreçat a famílies que estan en risc de perdre el seu habitatge principal degut a dificultats per atendre el pagament dels préstecs o crèdits hipotecaris.

Presta serveis d'informació, assessorament, intervenció, intermediació i derivació a altres serveis en cas necessari.

Actualment el Servei d'Intermediació en Deutes de l'Habitatge de l'Oficina d'habitatge del Consell Comarcal compta amb 2 persones titulades en Dret que fan atenció a la ciutadania dimecres i divendres, amb una persona treballadora cada un dels dies.

Servei d'intermediació en deutes de l'habitatge

	2017	2018
Santa Coloma	19	11
La Selva	*	161

Font: Oficina local d'habitatge del Consell Comarcal de la Selva. * No s'han facilitat dades del 2017.

Dades del servei d'intermediació en l'àmbit de l'habitatge a nivell comarcal durant 2018

	2018
Expedients Ofideute	74
Mediació local	19
Assessoraments	42
Ocupacions irregulars	26
Total	161

Font: Oficina local d'habitatge del Consell Comarcal de la Selva

- **Ajuts a la rehabilitació**

L'Oficina gestiona els ajuts a la rehabilitació de la Generalitat, que inclouen:

- Ajuts rehabilitació d'habitatges de persones de 65 anys o més. L'any 2018 s'han concedit **7 ajuts** a nivell comarcal.
- Subvencions per a la rehabilitació d'edificis d'ús residencial per millorar qualitat o realitzar ajustos en material d'accessibilitat. L'any 2018 s'han concedit **10 ajuts** a nivell comarcal.

- **Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial**

L'objectiu d'aquest registre públic és informar sobre la distribució territorial dels habitatges protegits i facilitar els processos d'adjudicació i transmissió.

A Santa Coloma l'any 2018 hi ha hagut 21 noves inscripcions al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial i el 2017 van haver-hi 23.

Noves inscripcions al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial

	2017	2018
Santa Coloma	23	21 ¹
La Selva	*	49

Font: Oficina local d'habitatge del Consell Comarcal de la Selva. ¹Dades 2018 fons 14 de setembre.

* No s'han facilitat dades del 2017.

3.2.2 AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE FARNERS

Les principals actuacions que l'Ajuntament ha dur a terme en relació a l'habitatge s'agrupen en 4 àmbits:

- Mobilització de l'habitatge buit cap al lloguer assequible
- Potenciació de la rehabilitació
- Recursos d'emergència i prevenció de la pèrdua de l'habitatge i la pobresa energètica
- Creació del Consell sectorial de Benestar Social

- **Mobilització de l'habitatge buit cap al lloguer assequible**

- Aprovació i contractació del Cens d'habitatges buits del municipi.
- Enviament de cartes per iniciar la negociació de compra d'habitatges de grans tenidors amb un nombre important d'habitatges buits al municipi (SAREB Sociedad de gestión de activos, , Bànkia SA, Buildingcenter, SAU Banco Mare nostrum SA i Banco Popular español SA.). La resposta a totes les cartes ha estat que per una qüestió d'eficàcia les entitats financers negociaven directament amb Generalitat.

- **Potenciació de la rehabilitació**

- Realització del pressupost per a la rehabilitació de la casa de titularitat municipal del c/ Rosa.
- Proposta de reforma del pis de la Radio. S'han d'estudiar mesures per tal d'abaratir el cost de la reforma amb un pressupost màxim de 30.000 €.

- **Recursos d'emergència i prevenció de la pèrdua de l'habitatge i la pobresa energètica**

- Seguiment dels habitatges d'inclusió social i del pis d'emergència social.

- De manera temporal per pal·liar els efectes de les nevades, la Creu Roja i l'Ajuntament van posar a disposició les dutxes del pavelló per les persones que ho necessitessin.
- Establiment de circuits d'actuació per a les situacions donades en el pis d'emergència social (previsió d'actuació per a l'ocupació irregular)
- Adhesió al Protocol d'execució de les diligències de llançament als partits judicials de Catalunya per poder disposar de més eines per aturar els desnonaments.

• **Consell sectorial benestar social: habitatge, gent gran i serveis socials**

Per millorar la coordinació entre els diferents àmbits municipals vinculats amb l'habitatge, l'ajuntament va crear al juliol de 2015 aquest consell, amb l'objectiu de preparar i facilitar el desenvolupament de la Comissió informativa mitjançant la formulació de propostes, suggeriments i informes. El Consell l'integren:

- Alcaldia
- Regidories de l'equip de govern
- Entitats que treballen en l'àmbit de l'emergència social
- Professionals i expertes del món de l'habitatge

La coordinació del Consell és rotativa entre els regidors de l'equip de govern. Dintre el Consell hi ha la Mesa tècnica, creada el setembre de 2016, amb l'objectiu de fer la valoració de les sol·licituds presentades per a l'accés a un habitatge d'inclusió social i fer la proposta de resolució a l'alcaldia sobre la idoneïtat i condicions de cessió d'un habitatge.

Al llarg dels últims 2 anys s'han realitzat 9 Consells i s'han detectat les següents dificultats en matèria d'habitatge:

- Dificultat de no poder-se empadronar,
- Impossibilitat d'accés a un habitatge a preu de mercat,
- Dificultat d'emancipació dels joves,
- Manca de resposta dels Jutjats de primera instància per a poder disposar de l'estadística de l'any 2015 i primer trimestre del 2016 relativa als casos en que s'ha practicat llançament per execució hipotecària.
- Increment del cost dels Habitatges d'inclusió social en cessió d'ús per motius de les repercussions que s'hi apliquen per part de l'Agència de l'habitatge de Catalunya.
- Manca de recursos per adherir-se al programa 60/40 de la Generalitat, en el qual la Generalitat adona 60% del lloguer i el 40% restant l'abonen els ajuntaments o les persones llogateres.
- Manca de recursos per posar en funcionament un punt d'assessorament energètic.
- Cap benefici a adherir-se com a municipi al Protocol d'execució de les diligències de llançament als partits judicials de Catalunya.

3.2.3 DIPUTACIÓ DE GIRONA

El servei d'habitatge de l'Àrea de Cooperació Local dóna suport als municipis de les comarques gironines en matèria d'habitatge. Els seus objectius són impulsar, fomentar i incentivar la planificació i execució de les polítiques d'habitatge en l'àmbit municipal, promoure la formació del personal tècnic i càrrecs electes dels ens locals i comarcals, donar suport en la concreció de les polítiques d'habitatge municipals, facilitar la informació de la normativa en procés de

desenvolupament per als ajuntaments, i establir programes específics per al desenvolupament de les polítiques d'habitatge municipals.

Els serveis que ofereixen per a ens públics són els següents:

- Subvencions
- Formació
- Recursos tècnics i materials

Subvencions

S'ofereixen 3 tipus de subvencions:

- Subvencions a ajuntaments i consells comarcals per a la gestió de les polítiques socials d'habitatge en l'àmbit comarcal.
- Subvencions als ajuntaments per a inversions en habitatges destinats a polítiques socials.
- Subvencions per a estudis, plans, programes i projectes locals en l'àmbit de les polítiques d'habitatge

Formació

Aquesta s'ofereix tant el en camp de l'arquitectura, com de l'habitatge.

Recursos tècnics i materials

- Document d'actuacions davant l'ocupació irregular d'immobles des d'una perspectiva local. Assessorament tècnic i informació general en matèria d'ocupacions irregulars per a personal tècnic i càrrecs electes.
- Servei d'assessorament tècnic en habitatge. Assessorament tècnic i informació general en matèria d'habitatge per a personal tècnic i càrrecs electes sobre normativa, notícies, formació d'altres entitats o corporacions, i sobre altres qüestions generals relacionades amb l'habitatge. Assessorament en la redacció de bases d'adjudicació d'HPO, plans locals d'habitatge, estudis de planificació de l'habitatge, etc.

La Diputació de Girona ha atorgat a Santa Coloma de Farners les següents subvencions:

- Realització del cens d'habitatges buits (2018)
- Reformes d'habitatges de titularitat municipal (2018)
- Inversions en habitatges destinats a polítiques socials (2017)

3.2.4 ALTRES INICIATIVES EXISTENTS

• Plataforma d'Afectats per la hipoteca

Actualment existeix la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca de Santa Coloma de Farners que es reuneix els dimecres a les set i mitja al Cercle Jove a la Plaça de la Pau. Ofereix suport a les persones afectades i assessora en temes de dació, condonacions de deute i lloguer social.

• Xarxa Nacional d'Emancipació Juvenil (XNEJ)

La Xarxa Nacional d'Emancipació Juvenil ha creat un web on posa en contacte a joves que volen llogar una habitació i a propietaris que volen llogar parcialment el seu habitatge, o bé joves que tenen llogat un pis i volen sotsarrendar una habitació a un altre jove. La difusió d'aquest servei per tal de facilitar l'emancipació domiciliar de les persones joves es fa a partir de la Oficina Jove de la Selva (Passeig de Sant Salvador 25-27).

- ***Col·legis professionals***

El 2015 es va signar convenis de col·laboració amb els col·legis professionals següents:

- Col·legis Oficial d'Arquitectes de Catalunya
- Col·legi d'aparelladors, arquitectes tècnics i Enginyers de l'Edificació de Girona
- Col·legi d'enginyers industrials

Amb aquesta col·laboració, la Borsa de Lloguer pot rebre suport en la tramitació de certificacions obligatòries, en la valoració dels estats de conservació dels habitatges que s'incorporen a borsa i en l'elaboració dels informes de pisos en règim de masoveria urbana.

4. CENS D'HABITATGES AMB INDICIS DE DESOCUPACIÓ

4.1 METODOLOGIA DEL CENS D'HABITATGES BUI TS

Per a l'elaboració del cens d'habitatges buits s'han desenvolupat tres tipus de tasques:

- Creuament de les dades existents que permeten la identificació d'aquests habitatges,
- Treball de camp per validar la informació obtinguda.
- Treball de camp per ampliar la informació estadística.

- **Creuament de dades**

El creuament de dades ha estat realitzat per l'Ajuntament de Santa Coloma de Farners a partir del creuament de les dades de padró actual i d'habitatges amb consums d'aigua inferiors a 5 m³ a l'any. Posteriorment, els habitatges identificats han estat geolocalitzats a partir de la vinculació a la seva referència cadastral.

Per a l'adequada interpretació i utilització dels resultats cal tenir en compte les següents consideracions:

- No es disposa de fonts de dades realment efectives per a la identificació dels habitatges buits de manera que les dades emprades no ofereixen una informació inequívoca sobre la situació real de la desocupació d'un habitatge. Existeixen diverses circumstàncies que poden donar lloc a identificacions incorrectes (empadronaments ficticis, autoabastament d'aigua, etc.)
- El creuament de diverses bases de dades suposa un grau de dificultat tècnica elevada en tant que les bases no utilitzen, en la majoria dels casos, els mateixos formats o tenen la mateixa actualització pel que fa als noms dels carrers. Com a resultat, la correspondència entre fonts (padró i consum d'aigua) és parcial.

Com a resultat d'aquestes consideracions, els resultats ofereixen únicament informació sobre els habitatges amb **indicis de desocupació**.

Cal remarcar que l'existència d'indicis no es suficient per a considerar de forma inequívoca que l'habitatge es troba efectivament desocupat. La metodologia per a determinar aquesta condició requerirà d'altres instruments, com per exemple inspeccions, que caldrà determinar en funció de l'estratègia d'intervenció que es plantegi en el municipi (foment, sanció, control...) i dels destinataris de la mateixa (persones físiques, jurídiques...). No obstant, les dades incloses en aquest cens són un primer pas per valorar la magnitud i característiques del problema de cara i desenvolupar actuacions, així com també una base operativa per al desenvolupament d'inspeccions i treballs de camp.

La definició d'instruments d'acreditació i d'intervenció ha d'atendre també el **marc normatiu** existent. També cal tenir en compte que la detecció d'habitatges desocupats implica el contacte amb **dades personals** que mereixen diferents nivells de protecció. Tot i que l'informe ofereix únicament dades agregades, cal tenir molt en compte la protecció de dades personals en la definició d'estratègies i programes d'actuació. L'annex 2 d'aquest document ofereix informació sobre el marc normatiu i la protecció de dades.

El creuament ha permès identificar 371 habitatges amb possibles indicis de desocupació.
--

• **Treball de camp**

A partir de les dades obtingudes del creuament de registres s'ha realitzat un treball de camp per tal de validar-ne els resultats.

El treball de camp ha permès comprovar la situació actual de tots els habitatges obtinguts mitjançant el creuament exceptuant els 40 immobles que es troben a la urbanització Santa Coloma Residencial. Els motius pels quals no s'ha realitzat el treball de camp en aquesta urbanització són:

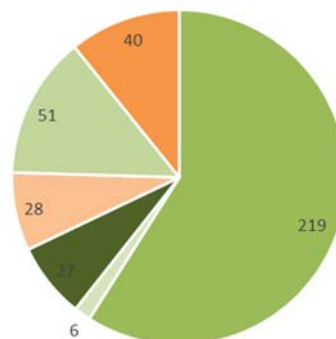
- Els habitatges són de tipologia xalet, aspecte que dificulta poder fer un veredict de l'ocupació de l'immoble.
- La urbanització es troba a 3,5 km del nucli, una ubicació poc adequada per promoure habitatges assequibles i socials.

A partir del treball de camp s'han descartat **77 habitatges** per 5 motius diferents:

1. L'edifici no existeix i en el seu lloc hi ha un solar.
2. L'edifici està en obres.
3. S'ha comprovat que l'immoble té un ús diferent al d'habitatge. Principalment plantes baixes del nucli antic que tenen ús comercial o d'aparcament encara que el cadastre apareguin com a ús residencial.
4. S'han pogut observar indicis que l'habitatge està ocupat: finestres obertes, plantes, roba estesa o presència d'alguna persona.
5. L'adreça facilitada al creuament no estava complerta i mitjançant el treball de camp no s'ha pogut identificar quin habitatge de la finca està buit.

Comprovació de les finques amb habitatges amb indicis de desocupació

	Habitatges	%
Finques amb indicis de desocupació	219	59,03%
Finques amb habitatges buits en venda	6	1,62%
Finques on no queda clar desocupació	27	7,28%
Immobles amb usos diferents a habitatge	28	7,55%
Hab. que semblen estar en ús	51	13,75%
Hab. sense comprovació	40	10,78%
Total	371	



Font: elaboració pròpia a partir de les dades del creuament de padró i consums d'aigua i treball de camp

En 27 casos no s'ha pogut corroborar si l'habitatge té indicis de desocupació degut a:

- S'ha mantingut conversa amb els veïns i han afirmat que hi viu gent,
- S'ha parlat amb la persona propietària i confirma que utilitza l'habitatge/s de tant en tant,
- Hi ha elements al balcó que mostren que pot estar en ús,
- A la bústia consten noms,
- Falta especificació del pis i porta de l'habitatge amb indicis de desocupació.

En total s'han identificat 218 finques amb indicis de desocupació i 6 finques amb habitatges buits en venda. S'ha fet un estudi del nombre d'habitatges per finca i s'ha arribat al nombre de **243 habitatges amb indicis de desocupació ubicats en 224 finques**. El plànol 1 de l'annex es descriu la ubicació d'aquestes finques.

Nombre d'habitatges amb indicis de desocupació per finca obtinguts mitjançant el creuament

	Finques	Nº total habitatges
1 habitatge	210	210
2 habitatges	10	20
3 habitatges	3	9
4 habitatges	1	4
Total	224	244

Font: elaboració pròpia a partir de les dades del creuament de padró i consums d'aigua i treball de camp

Durant el treball de camp, a més de la comprovació dels habitatges del creuament també s'ha localitzat altres habitatges que presentaven clars símptomes de presentar-se desocupats. S'han identificat **191 habitatges més** amb indicis de desocupació ubicats en 140 finques.

Nombre d'habitatges amb indicis de desocupació per finca identificats en el treball de camp.

	Finques	Nº total habitatges	% d'habitatges
1 habitatge	111	111	58,12%
2 habitatges	12	24	12,57%
3 habitatges	14	42	21,99%
4 habitatges	2	8	4,19%
6 habitatges	1	6	3,14%
Total	140	191	

Font: treball de camp

En total, el treball de camp ha permès establir el nombre d'habitatges amb indicis de desocupació al municipi en 434 ubicats en 364 finques.

4.2 VOLUM I CARACTERÍSTQUES DELS HABITATGES AMB INDICIS DE DESOCUPACIÓ DETECTATS

Aquest capítol s'estructura en tres blocs :

- Habitatges amb indicis de desocupació identificats del creuament i comprovats amb el treball de camp,
- Nous habitatges identificats durant el treball de camp,
- Dades globals dels habitatges amb indicis de desocupació

4.2.1 HABITATGES AMB INDICIS DE DESOCUPACIÓ IDENTIFICATS DEL CREUAMENT

Aquest apartat descriu les característiques dels habitatges amb indicis de desocupació obtinguts a partir del creuament de les dades de padró actual i de consums d'aigua anuals i comprovats mitjançant el treball de camp.

A partir del creuament s'han pogut identificar 243 habitatges amb indicis de desocupació. en 224 finques.

També s'ha comprovat que hi ha 3 **habitatges d'obra nova inacabats**.

A continuació es presenten 5 subapartats amb la descripció de les característiques dels habitatges segons diferents aspectes:

- Consum d'aigua de l'habitatge
- Antiguitat de la finca
- Tipus de propietat de la finca (*vertical o horitzontal*)
- Tipologia de la finca (*unifamiliar o plurifamiliar*)
- Estat de conservació exterior de l'habitatge (*bon estat, regular, mal estat o abandonat*)

A l'annex 1 hi ha els plànols 2.1, 2.2, 2.3 i 2.4 que descriuen la localització de les finques segons les característiques esmentades. També s'incorpora el plànol 2.5 amb el nombre d'habitatges amb indicis de desocupació per finca.

• **Consum d'aigua**

La majoria dels habitatges tenen un consum d'aigua anual nul. No obstant, 6 habitatges (28,3%) utilitzen 4-5 m³ d'aigua anuals. Aquests podrien ser habitatges de segona residència si tenim en compte que la mitjana de consum per persona dia és de 0,15 m³ (150 litres) i per tant un habitatge amb consum de 5 m³ anuals d'aigua equivaldria a l'ús de l'habitatge de dues persones durant uns 16 dies.

Consum d'aigua dels habitatges amb indicis de desocupació identificats mitjançant el creuament

	Habitatges	%
Consum 0	175	71,7%
Consum 1 m3	44	18,0%
Consum 2 m3	15	6,1%
Consum 3 m3	4	1,6%
Consum 4 m3	4	1,6%
Consum 5 m3	2	0,8%
Total	244	

Font: elaboració pròpia a partir de les dades del creuament de padró i consums d'aigua i treball de camp

• **Antiguitat**

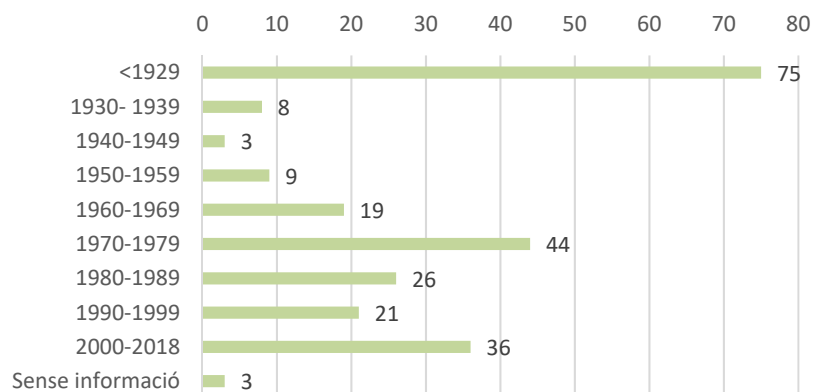
Dels 244 habitatges amb indicis de desocupació:

- 47% tenen més de 45 anys (construïts prèviament al 1970)
- 18% van estar construïts en la dècada dels 70
- 11% en la dècada dels 80
- 15% han estat construïts després de l'any 2000

Els habitatges construïts abans del 1930 (30,7%) es troben especialment a:

- al carrer Raval, Batlle, Pare Lluís Rodes Centre i Mossèn Verdaguier,
- al carrer Calau i Prat,
- als carrers Sant Sebastià i Francesc Camprodon i voltants (carrer Ave Maria i Clavell)

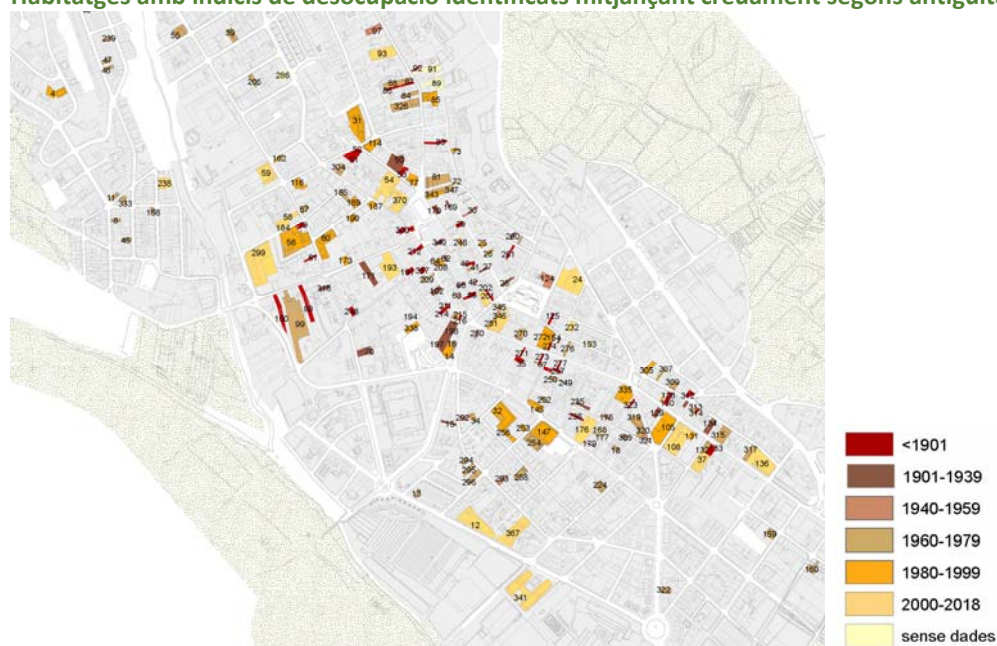
Habitatges amb indicis de desocupació identificats mitjançant creuament segons antiguitat finca



	Habitatges	%
<1929	75	30,74%
1930- 1939	8	3,28%
1940-1949	3	1,23%
1950-1959	9	3,69%
1960-1969	19	7,79%
1970-1979	44	18,03%
1980-1989	26	10,66%
1990-1999	21	8,61%
2000-2018	36	14,75%
Sense informació	3	
Total	244	

Font: elaboració pròpia a partir de les dades del creuament de padró i consums d'aigua i treball de camp

Habitatges amb indicis de desocupació identificats mitjançant creuament segons antiguitat finca



Font: elaboració pròpia. Plànol 2.1 sencer a l'annex 1

- **Tipus de propietat de la finca**

Més de la meitat dels habitatges són de propietat vertical. En canvi, els habitatges de propietat horitzontal representen un 44,6% i es troben tots al nucli de Santa Coloma de Farners i prop del carrer Salvador Espriu i la carretera dels Banys. Dins el nucli, els carrers amb més habitatges de propietat horitzontal són carrer Doctor Robert, Violeta, Sant Sebastià, Francesc Moragas, Castanyet, Prat i Calau.

Els habitatges de propietat vertical amb indicis de desocupació es troben sobretot a:

- Al carrer major i carrer del Raval
- Al voltant del carrer Sant Sebastià i Francesc Camprodon als carrers Ave Maria i Clavell
- A la urbanització al voltant la plaça Artur Prat
- Al carrer Torrent i voltants

Habitatges amb indicis de desocupació identificats mitjançant creuament segons tipus de propietat

	Habitatges	%
Propietat vertical	135	55,33%
Propietat horitzontal	109	44,67%
Total	244	

Font: elaboració pròpia a partir de les dades del creuament de padró i consums d'aigua i treball de camp

• Tipologia

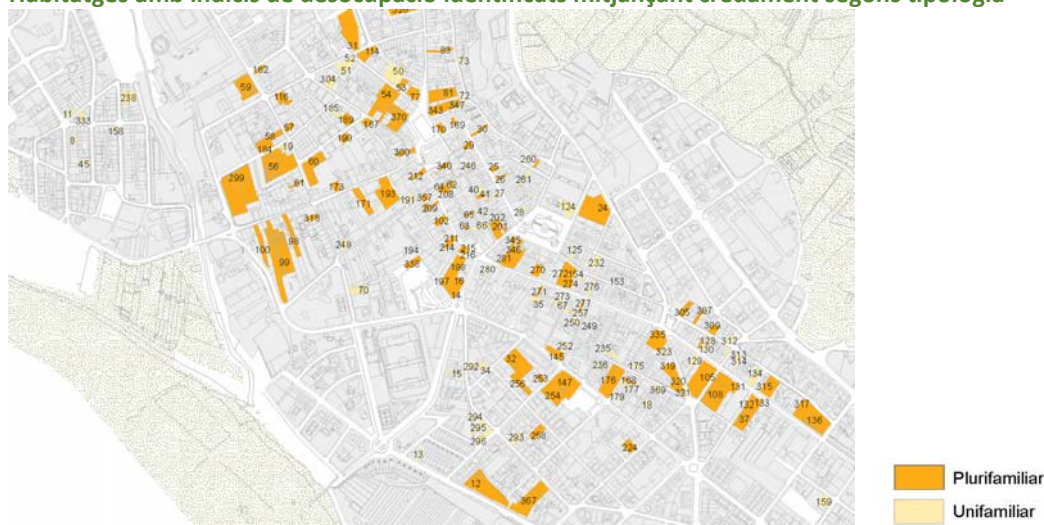
La majoria dels habitatges es troben en finques plurifamiliars. Aquests es troben situats al centre de Santa Coloma de Farners i especialment en els carrers Sant Sebastià, Francesc Camprodon, Raval, Major, Prat i Calau. Els habitatges unifamiliars amb indicis de desocupació estan situats als entorns de la plaça Artur Prat, al carrer Castanyet i voltants i especialment als carrers perpendiculars al carrer Sant Sebastià (Clavell, Ave Maria...)

Habitatges amb indicis de desocupació identificats mitjançant creuament segons tipologia

	Habitatges	%
Unifamiliar	91	37,30%
Plurifamiliar	153	62,70%
Total	244	

Font: elaboració pròpia a partir de les dades del creuament de padró i consums d'aigua i treball de camp

Habitatges amb indicis de desocupació identificats mitjançant creuament segons tipologia



Font: elaboració pròpia. Plànol 2.3 sencer a l'annex 1

• Estat de conservació exterior

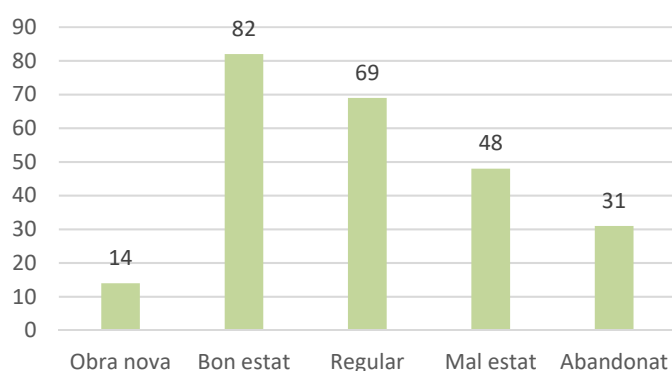
S'han identificat:

- 82 habitatges en bon estat de conservació (34%),
- 11 d'obra nova (4,5%) i 3 habitatges unifamiliars inacabats,
- 79 habitatges en mal estat o abandonats (33%),
- 69 habitatges en estat de conservació regular (28%).

Els habitatges en mal estat de conservació exterior o abandonats es troben tots al nucli, especialment:

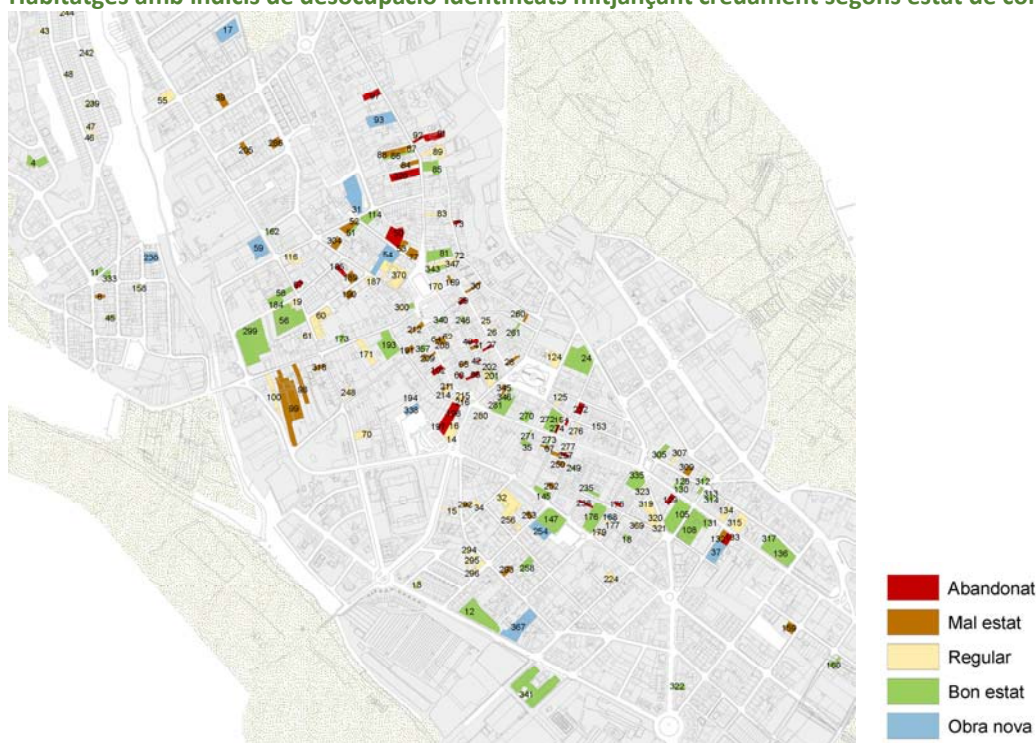
- Al voltant plaça firal (carrers del Centre, Batlle, Pare Lluís Rodes, Mossèn Verdaguier, Girona, etc)
- Al carrer Francesc Camprodon i a l'entorn del carrer Sant Sebastià,
- Al carrer Raval i Major,
- A l'entorn plaça Farners (carrer Verge Maria, Mossèn Benet, Calau i Prat).

Habitatges amb indicis de desocupació identificats mitjançant creuament segons estat de conservació



Font: elaboració pròpia a partir de les dades del creuament de padró i consums d'aigua i treball de camp

Habitatges amb indicis de desocupació identificats mitjançant creuament segons estat de conservació



Font: elaboració pròpia. Plànol 2.4 sencer a l'annex 1

4.2.2 NOUS HABITATGES IDENTIFICATS DURANT EL TREBALL DE CAMP

Aquest apartat descriu les característiques d'altres habitatges amb indicis de desocupació identificats durant el treball de camp, les dades dels quals no provenen del creuament.

S'han diagnosticat com habitatges amb indicis de desocupació pels següents motius:

- S'ha parlat amb els veïns i han confirmat la desocupació,
- Estat de conservació exterior que mostra clars símptomes d'abandonament,
- Jardins en mal estat,
- Totes les persianes baixades, bústies sense noms i plenes de fulletons d'anuncis,
- Habitatges d'obra nova que encara no han estat estrenats.

Mitjançant el treball de camp s'han pogut identificar 191 habitatges més amb indicis de desocupació ubicats en 140 finques.

Quasi el 60% dels habitatges es troben en finques on només hi ha un habitatge desocupat, però també hi ha un 34,5% de finques amb 2-3 habitatges amb indicis de desocupació i un 7% amb 4 o més.

També s'ha diagnosticat l'existència d'una estructura inacabada amb 65 habitatges al carrer Castanyet 111.

A continuació es presenten 4 subapartats amb la descripció de les característiques dels habitatges amb indicis de desocupació identificats durant el treball de camp segons diferents aspectes:

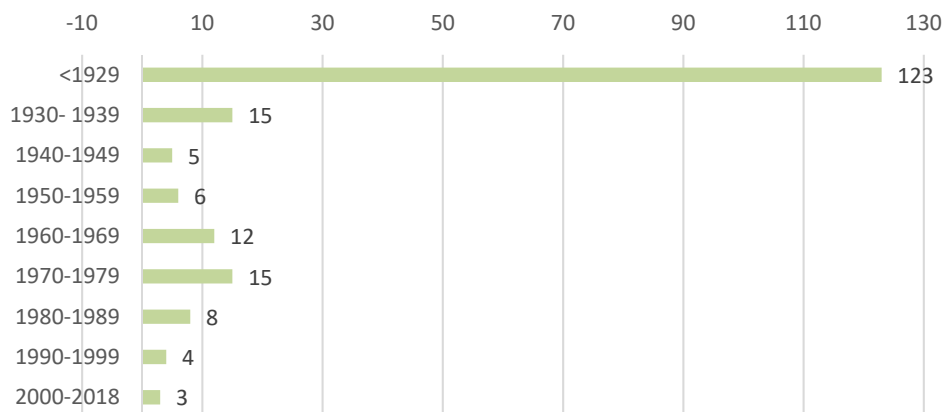
- Tipus de propietat de la finca (*vertical o horitzontal*)
- Antiguitat de la finca
- Tipologia de la finca (*unifamiliar o plurifamiliar*)
- Estat de conservació exterior de l'habitatge (*bon estat, regular, mal estat o abandonat*)

A l'annex 1 hi ha els plànols 3.1, 3.2, 3.3 i 3.4 que descriuen la localització de les finques segons les característiques esmentades. També s'incorpora el plànol 3.5 amb el nombre d'habitatges amb indicis de desocupació per finca.

- **Antiguitat**

El 64,4% dels habitatges identificats van ser construïts abans del 1930. Aquests s'ubiquen especialment als carrers de Sant Sebastià, Francesc Camprodon, Prat, Major, Raval i Sant Dalmau. En canvi aquells construïts a partir del 2000 es troben als carrers Patronat, Doctor Robert i Mossèn Verdaguer.

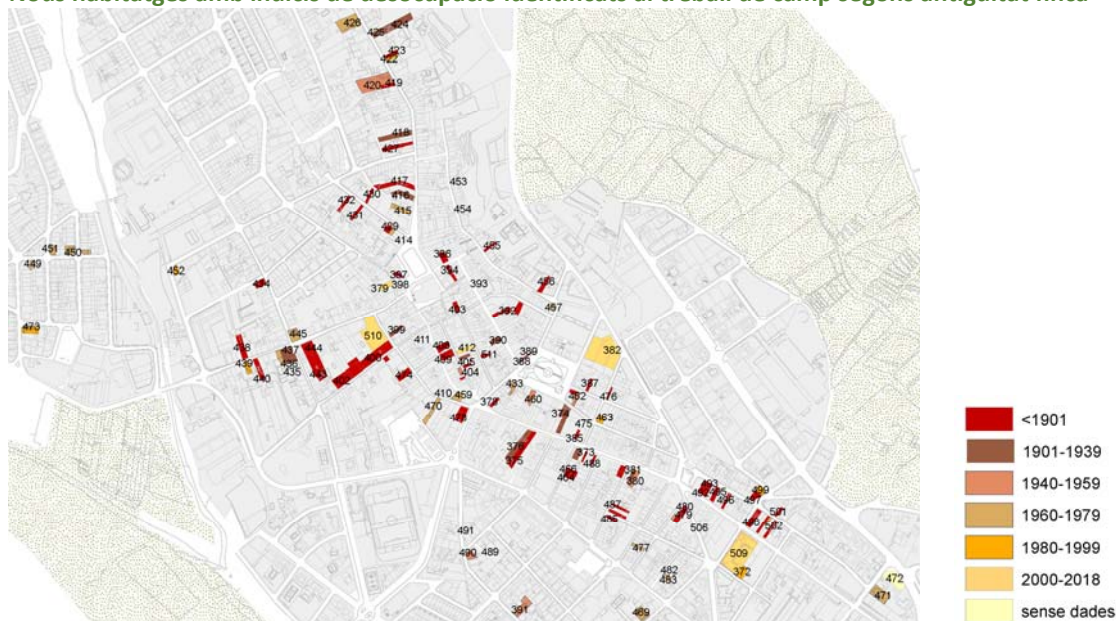
Nous habitatges amb indicis de desocupació identificats al treball de camp segons antiguitat finca



	Habitatges	%
<1929	123	64,40%
1930- 1939	15	7,85%
1940-1949	5	2,62%
1950-1959	6	3,14%
1960-1969	12	6,28%
1970-1979	15	7,85%
1980-1989	8	4,19%
1990-1999	4	2,09%
2000-2018	3	1,57%
Total	191	

Font: treball de camp

Nous habitatges amb indicis de desocupació identificats al treball de camp segons antiguitat finca



Font: elaboració pròpia. Plànol 3.1 sencer a l'annex 1

- **Propietat de la finca**

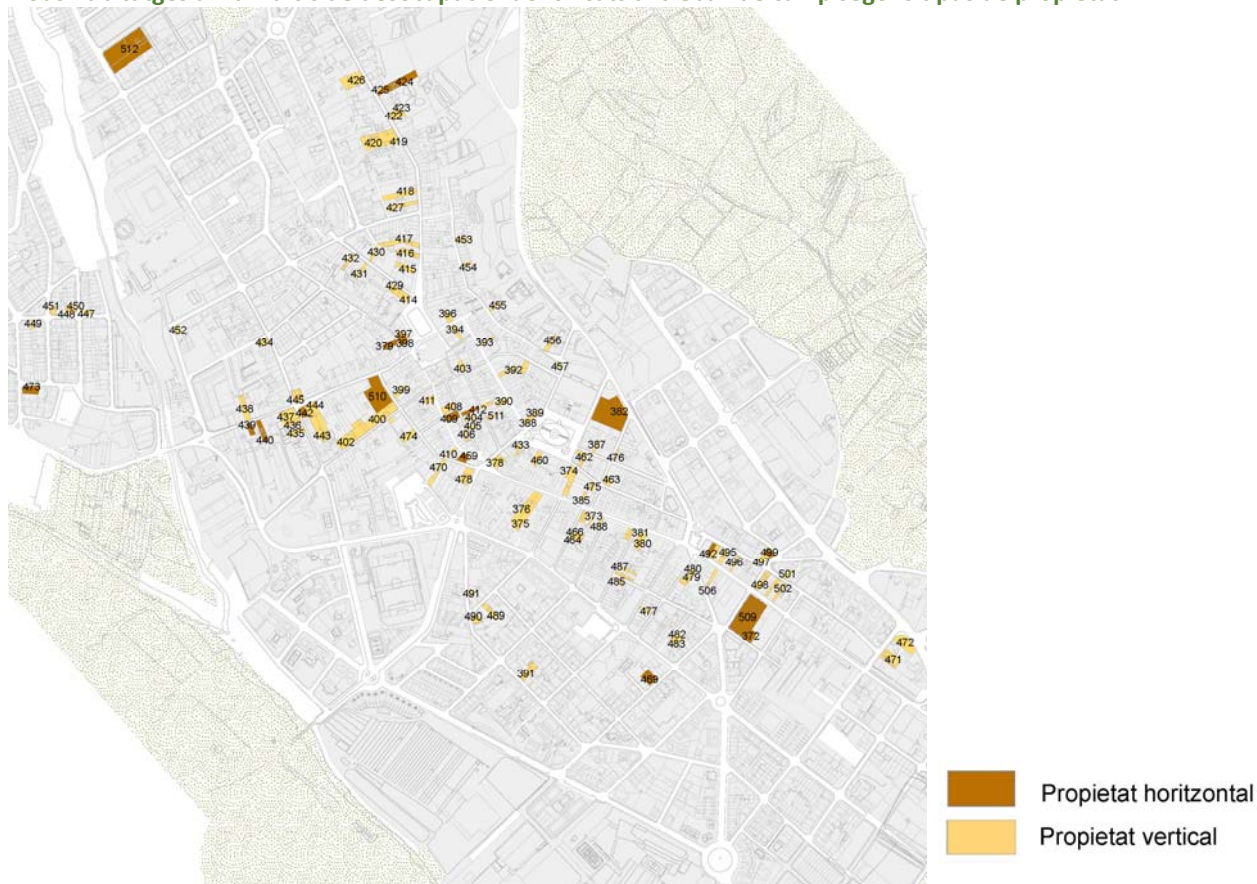
La majoria dels habitatges identificats són de propietat vertical, exceptuant un 13% que són de propietat horitzontal. Aquests segons es troben ubicats al carrer Major, Raval, Doctor Robert, Patronat, Castanyet i plaça Farners.

Nous habitatges amb indicis de desocupació identificats al treball de camp segons tipus de propietat

Propietat vertical	166	86,91%
Propietat horitzontal	25	13,09%
Total	191	

Font: treball de camp

Nous habitatges amb indicis de desocupació identificats al treball de camp segons tipus de propietat



Font: elaboració pròpia. Plànol 3.2 sencer a l'annex 1

- **Tipologia**

Més de la meitat dels habitatges identificats són edificis d'un sol habitatge³. Tot i així alguns habitatges unifamiliars tenen superfícies elevades i podrien ser objecte de subdivisió.

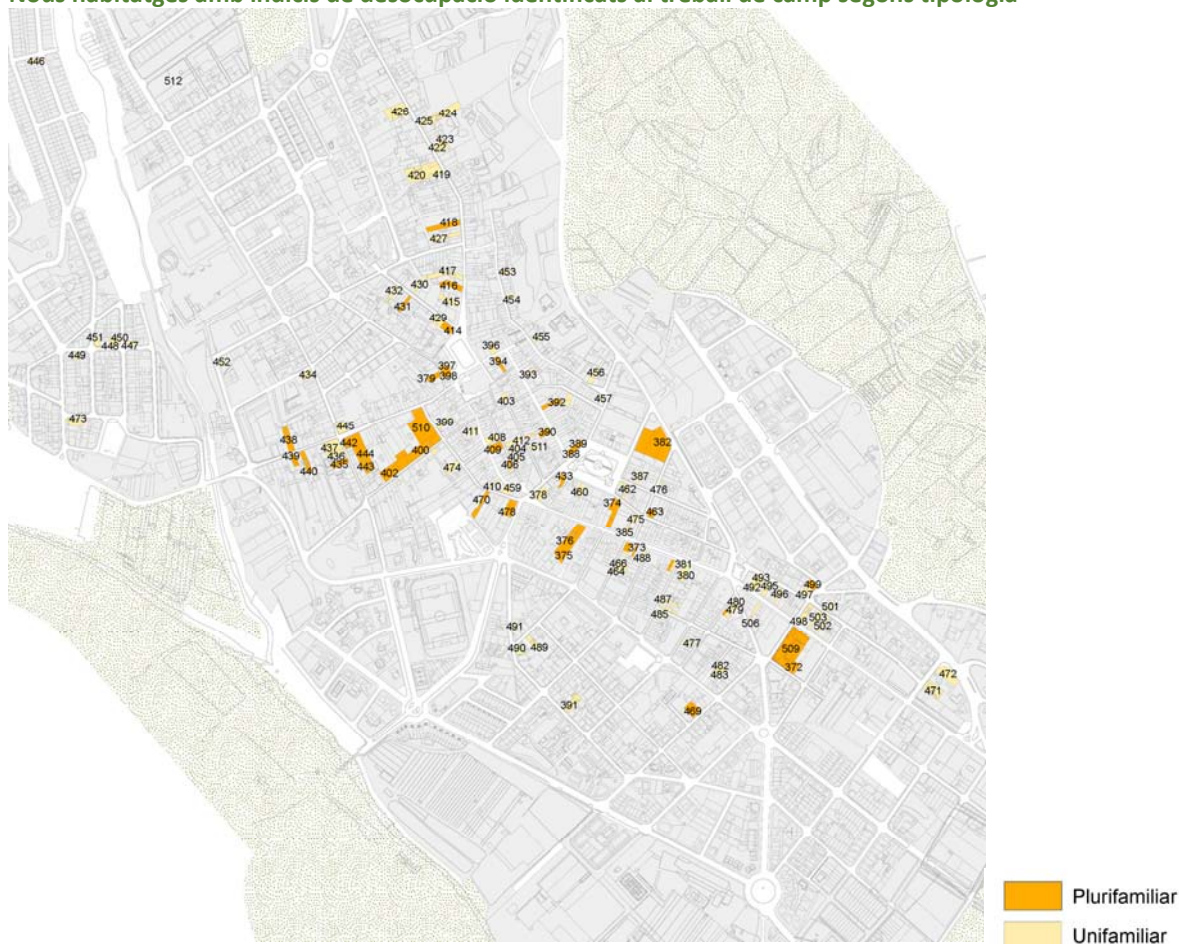
La resta, edificis plurifamiliars, es troben especialment situats al carrer Sant Dalmau, Major, Raval, Doctor Robert i Sant Sebastià.

³ Dades del nombre d'habitatges de la finca segons cadastre.

Nous habitatges amb indicis de desocupació identificats al treball de camp segons tipologia

	Habitatges	%
Unifamiliar	100	52,36%
Plurifamiliar	91	47,64%
Total	191	

Font: treball de camp

Nous habitatges amb indicis de desocupació identificats al treball de camp segons tipologia

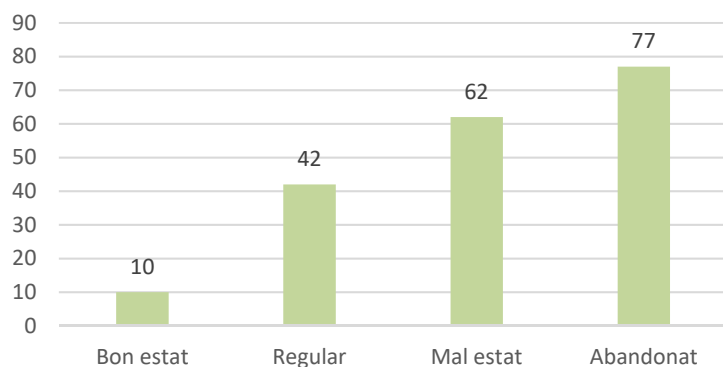
- Estat de conservació exterior**

Quasi tres quartes parts dels habitatges identificats estan en mal estat de conservació exterior o abandonats i quasi una quarta part en troben en un estat regular.

Els carrers amb més habitatges abandonats són Francesc Camprodon, Raval i Prat.

També s'han identificat 10 habitatges en bon estat o obra nova amb indicis de desocupació.

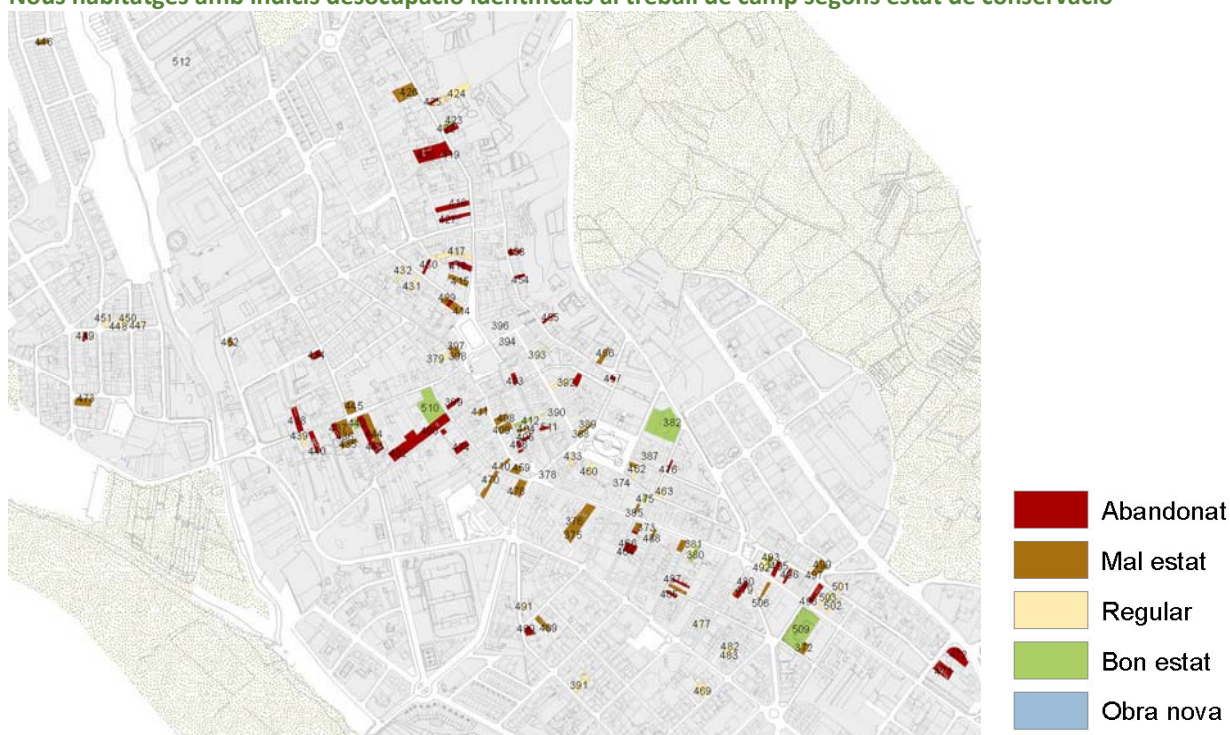
Nous habitatges amb indicis desocupació identificats al treball de camp segons estat de conservació



	Habitatges	%
Bon estat	10	5,24%
Regular	42	21,99%
Mal estat	62	32,46%
Abandonat	77	40,31%
Total	191	

Font: treball de camp

Nous habitatges amb indicis desocupació identificats al treball de camp segons estat de conservació



Font: elaboració pròpia. Plànol 3.4 sencer a l'annex 1

4.2.3 DADES GLOBALES DELS HABITATGES AMB INDICIS DE DESOCUPACIÓ

En aquest apartat es presenten les dades globals dels habitatges amb indicis de desocupació:

- Obtinguts a partir del creuament i comprovats mitjançant el treball de camp,
- Identificats durant el treball de camp, les dades dels quals no provenen del creuament.

En total, el treball de camp ha permès establir el nombre d'habitatges amb indicis de desocupació al municipi en 434 ubicats en 364 finques.

A continuació es presenten 4 subapartats amb la descripció de les característiques generals dels habitatges amb indicis de desocupació:

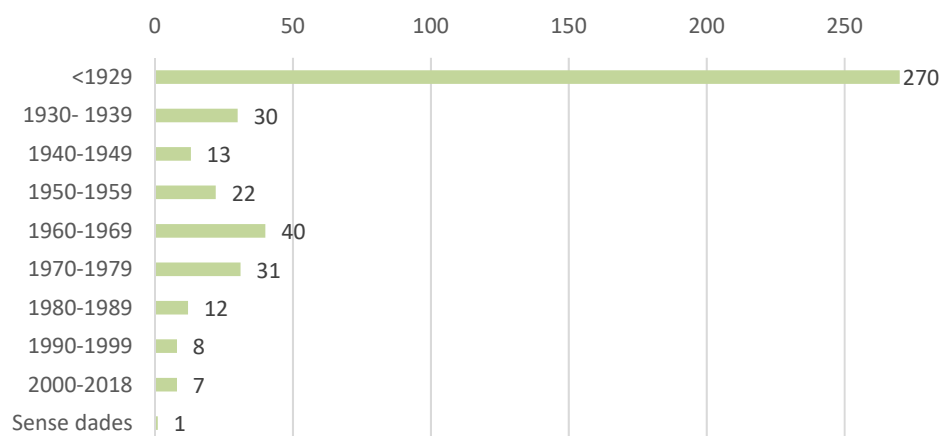
- Tipus de propietat de la finca (*vertical o horitzontal*)
- Antiguitat de la finca
- Tipologia de la finca (*unifamiliar o plurifamiliar*)
- Estat de conservació exterior de l'habitatge (*bon estat, regular, mal estat o abandonat*)

A l'annex 1 hi ha els plànols 4.1, 4.2, 4.3 i 4.4 que descriuen la localització de les finques segons les característiques esmentades.

• **Antiguitat**

Més del 60% dels habitatges amb indicis de desocupació van ser construïts abans del 1930. Quasi una quarta part entre 1930-70 i un 13,5% entre 1970-2018.

Nous habitatges amb indicis de desocupació identificats al treball de camp segons antiguitat finca



	Habitatges	%
<1929	270	62,21%
1930- 1939	30	6,91%
1940-1949	13	3,00%
1950-1959	22	5,07%
1960-1969	40	9,22%
1970-1979	31	7,14%
1980-1989	12	2,76%
1990-1999	8	1,84%
2000-2018	7	1,61%
Sense dades	1	0,23%
Total	434	

Font: elaboració pròpia a partir de les dades del creuament de padró i consums d'aigua i treball de camp

• **Propietat de la finca**

Quasi el 70% dels habitatges amb indicis de desocupació són de propietat vertical. També es donen 3 casos amb parcel·les amb immobles de diferents classes (urbanes i rústiques).

Habitatges amb indicis de desocupació (creuament +treball de camp) segons propietat de la finca

	Habitatges	%
Propietat vertical	304	70,05%
Propietat horitzontal	127	29,26%
Immobles de diferent classe (urbà i rústic)	3	0,69%
Total	434	

Font: elaboració pròpia a partir de les dades del creuament de padró i consums d'aigua i treball de camp

- Tipologia**

Més de la meitat dels habitatges amb indicis de desocupació es troben en finques plurifamiliars.

Habitatges amb indicis de desocupació (creuament +treball de camp) segons tipologia

	Habitatges	%
Unifamiliar	184	42,40%
Plurifamiliar	250	57,60%
Total	434	

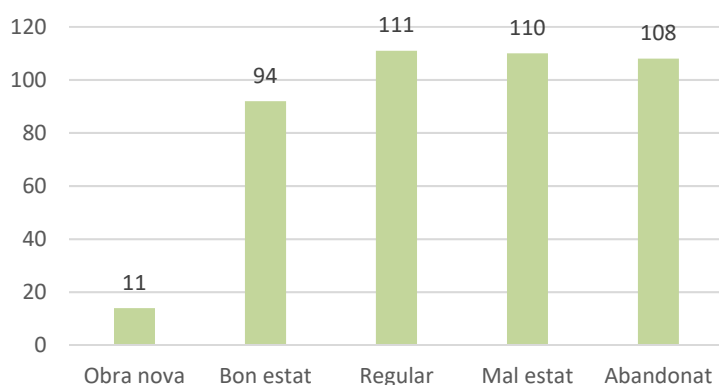
Font: elaboració pròpia a partir de les dades del creuament de padró i consums d'aigua i treball de camp

- Estat de conservació exterior**

Quasi una quarta part dels habitatges amb indicis de desocupació es troba en bon estat o és obra nova i una quarta part està en estat regular. La meitat està en mal estat o abandonat.

Habitatges amb indicis de desocupació (creuament +treball de camp) segons estat de conservació exterior

	Habitatges	%
Obra nova	11	10,19%
Bon estat	94	21,66%
Regular	111	25,58%
Mal estat	110	25,35%
Abandonat	108	24,88%
Total	434	



Font: elaboració pròpia a partir de les dades del creuament de padró i consums d'aigua i treball de camp

5. DIAGNOSI

Les dades estadístiques del 2011 ens diuen que al municipi hi ha un 13% d'habitatges buits i en canvi el cens realitzat detecta un percentatge del **7,5%** amb indicis de desocupació.

Aquesta diferència es deu a diferents factors:

- El cens de població i habitatges de l'INE del 2011 no es va realitzar a partir d'una mostra completa de població, sinó a partir d'enquestes.
- El cens de població i habitatge de l'INE del 2011 respecte al treball actual té una diferència temporal de 7 anys.
- En la realització del creuament es pot haver mostrat una manca de correspondència en relació a la nomenclatura de les adreces entre les dues font. Aquest fet pot haver descartat un nombre considerable d'habitatges.

En total s'han identificat **434 habitatges**, en 364 finques, amb les característiques següents:

- La majoria dels habitatges té una antiguitat de 85 anys o més, però 59 habitatges (13,5%) té menys de 45 anys.
- La meitat dels habitatges estan en mal estat o abandonats.
- El 70% de les finques són de propietat vertical.
- Més de la meitat són habitatges plurifamiliars.
- Una quarta part dels habitatges es troben en finques on hi ha 2-6 habitatges més amb indicis de desocupació.

A continuació es descriuen les casuístiques més comunes dels habitatges amb indicis de desocupació del municipi:

- Habitatges en edificis plurifamiliars de propietat vertical
- Habitatges en edificis plurifamiliars de propietat horitzontal
- Edificis unifamiliars
- Habitatges d'obra nova desocupats i estructures inacabades
- Habitatges en mal estat o abandonats
- Habitatges secundaris

- ***Habitatges en edificis plurifamiliars de propietat vertical***

Tot i que els edificis de tipologia unifamiliar representen el 43% del total, els plurifamiliars tenen un gran pes i presenten diferents característiques: edificis familiars amb algun habitatge principal i altres buits o secundaris; habitatges puntualment utilitzats pel comerç o magatzem; edificis totalment buits; i edificis amb algun habitatge en ús. Per activar aquest tipus d'habitatges s'hauran de realitzar actuacions específiques que contemplin les diferents casuístiques.

Destacar que s'han identificat **126 habitatges** en edificis plurifamiliars de propietat vertical, dels quals **12 habitatges** es troben en bon estat, **27** en estat regular i **87** en mal estat o abandonats.

	Habitatges	% respecte 126	% respecte 354
Plurifamiliar, prop. vertical i mal estat o abandonat	87	69,05%	20,00%
Plurifamiliar, prop. vertical i estat regular	27	21,43%	6,21%
Plurifamiliar, prop. vertical i bon estat	12	9,52%	2,76%
Total	126		

- **Edificis plurifamiliars de propietat horitzontal**

Els habitatges en edificis de propietat horitzontal representen un 30,8% del total dels identificats. D'aquests, quasi la meitat es troben en bon estat i quasi un terç en estat regular. Com que aquests habitatges en millor estat de conservació no requereixen d'una gran inversió per tal d'activar-se, són el tipus d'habitatges que es podrien prioritzar a la hora d'establir programes per generar habitatge assequible.

	Habitatges	% respecte 113	% respecte 354
Plurifamiliar, prop. horitzontal i mal estat o abandonat	29	25,66%	6,67%
Plurifamiliar, prop. Horitzontal i estat regular	32	28,32%	7,36%
Plurifamiliar, prop. horitzontal i bon estat	52	46,02%	11,95%
Total	113		

- **Habitatges unifamiliars**

La majoria es concentren en zones exclusivament residencials a la zona nord del municipi als carrers propers a la plaça Artur Prat i Prat/Calau. No obstant també hi ha molta presència d'aquesta tipologia al carrer Francesc Camprodon i voltants.

La majoria d'aquests habitatges té més de 150 m² i també es troben casos d'habitatges de 300-400 m². Aquest fet pot dificultar la seva activació cap a lloguer assequible, però des de l'ajuntament es poden promoure incentius per **facilitar la subdivisió** d'aquestes finques per tal de generar habitatges més adequats per els perfils demandants d'habitatge.

S'han detectat **181** habitatges unifamiliars, dels quals 30 es troben en bon estat, 48 en estat regular i 100 en mal estat o abandonats.

També s'han identificat 3 habitatges unifamiliars en parcel·les de propietat horitzontal ja que tenen altres usos industrials o de magatzem.

	Habitatges	% respecte 181	% respecte 354
Unifamiliar, prop. vertical i mal estat o abandonat	100	55,25%	22,99%
Plurifamiliar, prop. vertical i estat regular	48	26,52%	11,03%
Unifamiliar, prop. vertical i bon estat	30	16,57%	6,90%
Unifamiliar, propietat horitzontal (magatzem o industria)	3	1,66%	0,69%
Total	181		

- **Edificis amb planta baixa comercial, sense accés a les plantes superiors:**

S'han detectat 6 finques que no tenen accés des de carrer a les plantes superiors i s'estima que corresponen a **8 habitatges buits**. És un fenomen que es concentra en els carrers més comercials del centre i comporta un efecte negatiu de detriment de la qualitat i la vitalitat del nucli, ja que moltes finques a més a més de buides es troben en mal estat. Aquests casos es donen sobretot al carrer Pare Lluís Rodés, Anselm Clavé i Lluís Mon.

- **Habitatges d'obra nova i obres aturades**

S'han detectat 11 habitatges amb indicis de desocupació en edificis d'obra nova. Tots estan ubicats en edificis plurifamiliars de propietat horitzontal.

Possiblement aquests edificis amb habitatges buits corresponen a promocions on no s'han comercialitzat els immobles i es podria estudiar la possibilitat d'intervenir des del municipi per tal de destinar aquests habitatges al lloguer assequible.

A més també trobem dos edificis amb les obres inacabades amb una estimació total de 69 habitatges, ambdós al perímetre nord del municipi.

- **Habitatges en mal estat o abandonats**

Dels 434 habitatges identificats, 218 (50%) es troben en mal estat o abandonats. Aquest fet denota la urgència d'impulsar polítiques d'habitatge que facilitin la rehabilitació per tal de generar habitatge assequible.

- **Habitatges secundaris**

En aquest cens s'han considerat com habitatges amb indicis de desocupació aquells habitatges amb consums inferiors a 5 m³ i sense empadronament vigent. Tot i que la majoria d'habitatges identificats mitjançant el creuament tenen un consum nul, s'han detectat 6 habitatges amb consum de 4-5 m³ anuals i per tant podrien correspondre a habitatges de segona residència amb un ús de 15 dies anuals.

6. PLA D'ACCIÓ

6.1 CRITERIS D'INTERVENCIÓ

Els darrers anys, la situació d'emergència habitacional ha obligat a destinar els esforços de l'Ajuntament de Santa Coloma de Farners i del Consell Comarcal de la Selva a donar resposta a persones en risc de pèrdua de l'habitatge. Aquesta tendència, ha reduït els recursos destinats a col·lectius que tot i no trobar-se en situacions d'emergència no disposen de recursos econòmics suficients per accedir a un habitatge del mercat lliure.

En aquest sentit és cabdal tenir en compte que la recuperació del mercat immobiliari i principalment l'augment dels lloguers, implicarà un augment del nombre de persones que no poden accedir a un habitatge del mercat lliure i necessiten algun tipus de suport.

Així doncs, ampliar el parc d'habitatge assequible actual per atendre les necessitats de la població, tant dels col·lectius en situació de major vulnerabilitat com a les persones que tot i disposar d'uns majors ingressos no poder accedir a un habitatge lliure, és un objectiu clau que requerirà de la diversificació de les actuacions a desenvolupar per poder donar-hi resposta.

Santa Coloma de Farners compta amb els següents recursos residencials:

- Habitatges amb protecció oficial (tant de venda com de lloguer de lloguer)	27 habitatges
- Habitatges inclosos a la Borsa de lloguer	2 habitatges
- Habitatges inclosos a la Borsa d'habitatges d'inclusió	7 habitatges
- Recursos residencials per a situacions d'emergència	-

Per altra banda, segon el cens realitzat el municipi compta amb un mínim de 435 habitatges amb indicis de desocupació, que caldria activar per donar resposta a la problemàtica d'accés a l'habitatge al municipi i revertir-ne l'envelliment.

Finalment, el municipi compta amb molts habitatges de dimensions molt superiors a les que necessiten les persones que hi resideixen, mentre es detecten dues necessitats complementàries:

- Persones soles amb necessitat d'accedir a un habitatge assequible.
- Necessitat de les persones que ja resideixen soles complementin els seus ingressos.

Així doncs, el municipi haurà de posar en marxa mecanismes de mobilització de l'habitatge privat cap al lloguer assequible que reforcin els mecanismes ja oferts per la Borsa de lloguer (que no està aconseguint captar l'habitatge que el municipi necessita) i tinguin especialment en compte la necessitat de millora dels habitatges existents.

Per fer-ho possible, aquest pla d'activació identifica tota una sèrie d'actuacions que es poden activar per donar resposta a aquesta situació i que caldrà desenvolupar de manera gradual. En aquest sentit, s'ofereix un ampli ventall d'opcions per tal que, en el cas que les primeres actuacions que es realitzin donin bons resultats s'avanci en el seu aprofundiment i consolidació, però en el cas que aquestes no donin els resultats esperats es puguin activar nous mecanismes.

Actuacions principals:

1. Creació d'una Borsa de lloguer municipal
2. Programa de cessió d'habitatges
3. Programa de masoveria urbana
4. Suport a la creació d'una cooperativa de lloguer assequible
5. Rehabilitació mitjançant plans ocupacionals
6. Ajuts i incentius municipals a canvi de la incorporació a la Borsa de lloguer
7. Ajut municipal a la rehabilitació
8. Difusió dels programes existents o previstos

Actuacions secundaries:

9. Captació d'habitatges destinats a habitatges d'inclusió
10. Compra d'habitatges
11. Mecanismes sancionadors vinculats als habitatges buits o en mal estat
12. Impuls a l'habitatge compartit

► Actuació – 1 Creació d'una Borsa de lloguer municipal

Finalitat

Gestionar els habitatges inclosos a la Borsa de Lloguer de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i incrementar la captació d'habitatges.

Contingut

Per disposar d'una Borsa de lloguer assequible al municipi, l'Ajuntament de Santa Coloma de Farners podria formalitzar un conveni de col·laboració amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per establir una Borsa de Mediació per al lloguer social municipal. Els convenis existents⁴ estableixen que cal destinar el 5%, o el que s'acordi amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, dels habitatges gestionats per la Borsa de mediació a persones amb ingressos inferiors a 2,35 vegades l'IRSC.

Què ofereix la Xarxa de Mediació per al lloguer social?

A la propietat

- Retorn de l'habitatge en perfectes condicions,
- Tramitació, gestió i redacció del contracte,
- Seguiment del bon ús de l'habitatge,
- Assegurança multirisc de l'habitatge,
- Obtenció de la cèdula d'habitabilitat i del certificat d'eficiència energètica.

A les persones llogateres

- Preu de lloguer de l'habitatge per sota el de mercat,
- Suport en l'elaboració i signatura del contracte,
- Assessorament jurídic durant tot el procés, sense cost per al sol·licitant,
- Seguiment del compliment de les obligacions contractuals i mediació de conflictes,
- Subvenció de l'import de la fiança de la contractació,
- Subvenció de l'import del primer mes de lloguer
- Subvenció de l'import dels honoraris de l'Administrador, de ser-ne el cas.
- Ajuts urgents al pagament del lloguer, màxim tres mensualitats.

A banda d'aquests avantatges oferts per la Xarxa de Mediació, l'Ajuntament de Santa Coloma de Farners podria incloure els incentius previstos a l'actuació 6 *Ajuts i incentius municipals a canvi de la incorporació a la Borsa de lloguer*, relatius a:

- Subvencions a l'adequació dels habitatges
- Bonificació de l'IBI durant el primer any,
- Prima per destinar l'habitatge a la borsa,
- Suport al pagament de deutes,
- Suport tècnic municipal en la visita i identificació de millores a l'habitatge,
- Garantia de cobrament del lloguer.

Requisits dels habitatges que s'incorporin a la Borsa

- L'habitatge estigui lliure de tota classe de càrregues i arrendataris o ocupants.
- L'habitatge estigui al corrent de pagament dels impostos, taxes i altres deutes.
- L'habitatge estigui al corrent de pagament dels subministraments (aigua, llum, etc.)

⁴ Aquest és el cas, per exemple, de la Borsa de lloguer de Cardona. L'ajuntament de Cardona ha formalitzat un conveni de col·laboració amb l'AHC per establir una Borsa de lloguer social al municipi. El conveni té una durada d'un any i pot ser prorrogat per mutu acord. A l'any 2017 la Borsa va rebre una aportació 4.500€ per tal de dur a terme 10 mediacions de contractes de lloguer.

- El preu de l'arrendament es fixa sempre un 30% per sota del preu de lloguer de mercat lliure.
- La cessió de l'habitatge ha de ser per un període mínim de 3 anys.

Requisits de les persones sol·licitants d'habitatge

- Tenir plena capacitat per contractar i obligar-se,
- Poder demostrar ingressos regulars,
- Acceptar les condicions de seguiment,
- Estar inscrits en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial.

Finançament

- *Pressupost municipal*: despeses vinculades a la tasca dels serveis municipals, bonificacions fiscals i partides específiques per contractació de personal per gestionar la Borsa.
- *Agència de l'Habitatge de Catalunya*: pot finançar part de la despesa originada pels serveis de mediació que presti la Borsa.

Responsables de la gestió

Principal: Gestió des dels Serveis tècnics municipals o amb la Creació de l'Oficina municipal d'Habitatge de Santa Coloma de Farners .

Calendari

Inici del procés d'implantació el 1r any del pla.

Durada de la prova pilot de 2 anys amb posterior avaluació de la resposta ciutadana del programa per definir la continuïtat i les millores necessàries.

► Actuació – 2 Nou programa de cessió d'habitatges

Finalitat

Incrementar l'oferta d'habitatges de lloguer a preu assequible del municipi i estimular l'ocupació del parc vacant.

Contingut

Consisteix en la captació d'habitatge de particulars per destinar-lo a lloguer assequible, a través de la cessió directa d'immobles a l'Ajuntament de Santa Coloma de Farners.

Aquest programa de cessió haurà de complementar la Borsa de Lloguer. La diferència entre el programa de la Borsa i el de Cessió radica en què, mentre la Borsa fa exclusivament de medidora entre la propietat i les persones llogateres, en el programa de Cessió, la propietat estableix l'acord amb l'Ajuntament, que posteriorment lloga l'immoble i l'arregla si és necessari. Així doncs, la administració no fa únicament de propietària, sinó que assumeix la gestió completa de l'immoble i ofereix les garanties a la propietat⁵.

La durada del contracte podrà variar en funció de la intervenció que es realitzi o els acords amb que s'arribi a la propietat. Es plantegen 2 possible models per establir la durada del contracte:

- S'estableix una durada fixa de 5 anys. En el cas que es realitzin obres el seu cost (no subvencionat per l'Ajuntament) es repercuteix en el preu mensual que es paga a la persona propietària, per a la cessió.
- S'estableix una durada variable de l'acord de cessió, de manera que la persona propietària rep el preu acordat per a la cessió i s'allarga la durada per assumir els costos (no subvencionats) de la rehabilitació.

Aquest programa podria facilitar l'accés a l'habitatge a persones llogateres amb menors ingressos, ja que les garanties les ofereix l'Ajuntament que és qui accepta la cessió.

Aquest programa podria incloure els avantatges següents:

- 1- *Garantia de pagament de l'habitatge.*
L'Ajuntament garanteix el pagament de la mensualitat acordada des del moment en que l'habitatge compta amb les condicions adequades per ser habitat. Per fer-ho possible es pot establir una assegurança de pagament o dotar-se d'un fons municipal per fer front a possibles situacions d'impagament.
- 2- *Garantia de retorn de l'habitatge en bones condicions.*
El fons de garantia o l'assegurança permetran la cobertura dels possibles desperfectes dels habitatges degudes a un mal ús.
- 3- *Realització de l'adequació i posada a punt de l'habitatge.*
Donat que l'Ajuntament assumeix la cessió de l'immoble haurà de portar a terme el conjunt de la intervenció. En aquest sentit es pot preveure que l'Ajuntament financi la intervenció i en financi una part a través d'una subvenció. La despesa no coberta per l'ajut serà assumida per la propietat, que veurà reduïts els ingressos mensuals acordats fins a que sigui coberta el conjunt de la intervenció.
Al tractar-se d'un habitatge cedit a l'Ajuntament, el cost de la intervenció podria cobrir-se, totalment, o en part a partir dels ajuts a la rehabilitació de la Diputació de Girona.

⁵ En aquest sentit pot facilitar el destí dels habitatges a persones amb menys recursos, ja que no està sotmesa als límits fixats per la Borsa de Lloguer i és el propi Ajuntament qui ofereix les garanties.

4- *Bonificació de l'IBI.*

Es cas necessari, s'ajustarà l'ordenança fiscal per incloure una bonificació de fins el 95% de l'IBI per a aquells habitatges inclosos al programa.

5- *Seguiment dels compliment s contractual s i mediació de conflictes.*

El model de cessió facilita el seguiment social de les persones llogateres.

Finançament

- *Pressupost municipal:* despeses vinculades a la tasca dels serveis municipals, bonificacions fiscals i partides específiques en cas que s'estableixin ajuts municipals.
- *Diputació de Girona:* subvencions destinades a rehabilitar habitatges que siguin titularitat o cedit s a ajuntaments.
- *Programa 60/40 de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya:* programa en que subvencionen un 60% de la renda d'un habitatge destinat a la mesa d'emergències.

Responsables de la gestió

Principal: Els serveis tècnics municipals gestionaran el seguiment dels pagaments i de l'estat dels habitatges del programa de cessió.

Suport: en cas necessari, els serveis socials faran l'acompanyament social de les persones residents.

Calendari

Implantació el 3r any del pla.

Durada de la prova pilot de 2 anys amb posterior avaluació de la resposta ciutadana del programa per definir la continuïtat i les millores necessàries.

► Actuació – 3 Impuls al model de masoveria urbana

Finalitat

Augmentar l'oferta d'habitatge assequible mitjançant l'activació d'habitatges buits en mal estat.

Contingut

La masoveria urbana és un model d'accés a l'habitatge en que una part, o la totalitat, del lloguer se substitueix per la realització d'obres de rehabilitació per part de les persones usuàries. És un model que permet activar habitatges buits en mal estat, ja que la propietat no ha d'invertir recursos econòmics i les persones masoveres poden accedir a un habitatge a un preu inferior que al del lloguer.

Les formes de gestió d'un projecte de masoveria urbana poden ser diverses en funció de la intervenció de l'Administració pública o altres agents:

- gestió entre privats (rol impulsor i facilitador),
- gestió mixta juntament amb una entitat (rol impulsor i col·laborador),
- gestió institucional o pública (rol de gestor)

En el cas de Santa Coloma de Farners es pot iniciar l'aplicació del model a través de l'impuls municipal d'un programa que faciliti l'establiment d'acords entre privats.

Amb aquesta finalitat es poden preveure tota una sèrie de mesures:

1. Difusió del model i formació als equips tècnics (recollida a l'actuació 7 - *Difusió dels programes existents o previstos*).
2. Establiment d'un model de contracte⁶ que pugui ser facilitat pel propi ajuntament i acompanyament en la concreció als immobles inclosos al programa. En aquest sentit es podrà oferir:
 - Suport jurídic, ja sigui a través del propi ajuntament o adreçant a les persones interessades als serveis jurídics del Consell comarcal o del Servei d'Orientació Jurídica de la Generalitat.
 - Suport tècnic. Es pot concretar en 3 moments del projecte:
 - o primera visita a l'immoble que pot ser objecte de masoveria per valorar la seva idoneïtat i el cost aproximat de la possible intervenció.
 - o Suport en la concreció del projecte a desenvolupar i mediació amb la propietat per establir els criteris. En funció dels casos, caldrà disposar d'un equip tècnic que faciliti la redacció d'un projecte bàsic, que permeti establir els acords amb la propietat.
 - o Seguiment de la intervenció. Visita periòdica a l'immoble per validar el correcte desenvolupament de la intervenció d'acord amb el contracte.
3. Creació d'una borsa de persones masoveres i una d'habitatges que es vulguin destinar a aquest model, per posar en contacte de les persones interessades. En aquest cas l'Ajuntament també podria jugar un rol mediador per facilitar la posada en contacte entre les persones interessades a través de sessions col·lectives o individuals.
4. Extensió de les mesures de suport previstes per a la captació d'habitatges destinats a la Borsa de Lloguer assequible o al Programa de Cessió, cap a la masoveria urbana:
 - Ajuts a la rehabilitació per a l'adequació de l'interior de l'habitatge al qual es puguin acollir les persones propietàries o les persones masoveres, de manera que la

⁶ La Guia metodològica de masoveria urbana redacció per la Diputació de Barcelona inclou un model de contracte basat en la Llei d'arrendaments urbans.

subvenció es pugui destinar tant a una intervenció prèvia realitzada per la propietat, o a la intervenció que portin a terme les persones masoveres i que per tant es podria traduir en la compra de materials o actuacions concretes.

- Bonificacions de l'IBI i l'ICIO equivalents a les previstes en els altres programes.

Per altra banda, també es pot intentar impulsar la masoveria a través dels altres 2 models de gestió proposats, a partir de dues accions bàsiques:

- Cerca d'una entitat del tercer sector que vulgui col·laborar amb l'ajuntament en la gestió d'un programa de masoveria urbana⁷.
- Cessió d'habitatges municipals, o cedita a l'Ajuntament de Santa Coloma de Farners, a la borsa de masoveria.

Finançament

- *Pressupost municipal*: despeses vinculades a la tasca dels serveis municipals, bonificacions fiscals i partides específiques en cas que s'estableixin ajuts municipals o s'externalitzi la gestió del programa (estimació del contracte de 12.000€).
- *Diputació de Girona*: subvencions per estudis i per gestió de polítiques d'habitatge.
- *Agència de l'Habitatge de Catalunya*: ajuts per rehabilitació i pagament del lloguer.
- *Agència de Joventut*: programa d'impuls a la masoveria que pot ajudar a finançar la definició de l'actuació.

Responsables de la gestió

Principal: serveis tècnics municipals.

Support: per a l'impulsar el programa es pot demanar suport a algun equip especialitzat. En aquest sentit cal destacar que l'Agència de Joventut de Catalunya està impulsant l'acompanyament a l'aplicació d'aquest model als municipis.

Calendari

Inici de la implantació el 2r any.

Durada inicial de 2 anys amb posterior avaluació de la resposta ciutadana del programa per definir la continuïtat i les millores necessàries.

⁷ Aquest mecanisme l'ha posat en pràctica l'ajuntament de Manresa en col·laboració amb Càritas i la Cambra de la propietat. http://www.caritasbisbatvic.cat/manresa/wp-content/uploads/2017/06/Projecte_de_masoveria_urbana_de_caritas_manresa.pdf

► Actuació – 4 Suport a la creació d'una cooperativa de lloguer assequible

Finalitat

Estimular l'ocupació del parc vacant i potenciar-ne la rehabilitació.

Contingut

Una cooperativa de lloguer assequible té per objecte facilitar l'accés de les persones sòcies a habitatges en condicions assequibles.

Els habitatges s'obtenen de contractes de cessió temporal (que es poden establir a l'entorn dels 10 anys, en funció de la necessitat d'intervenció i del preu establert per a la cessió) a favor de la cooperativa formalitzats amb la propietat d'habitatges actualment en desús. La cooperativa lloga l'habitatge a un preu per sota del mercat privat a les persones sòcies de la cooperativa. El contracte de lloguer està regulat per la Llei d'arrendaments urbans (LAU).

Per facilitar l'acord amb la propietat, la cooperativa pot oferir una sèrie d'avantatges:

- Gestió integral de l'habitatge,
- Garantia de cobrament del lloguer,
- Garanties contractuals per una bona conservació,
- Gestió i execució de rehabilitació menor (el cost de l'obra es finança amb els cànon que cobra la propietat pel lloguer),
- Gestió de subvencions,
- Pòlissa d'assegurança,
- Redacció del contracte de lloguer i mediació amb les persones inquilines.

Actualment aquest model està sent impulsat per la Confederació d'Associacions Veïnals de Catalunya (CONFAVC), Gestió Veïnal sccl i persones a títol individual sota el nom "[Omplint els Buïts](#)".

Per facilitar la creació d'una cooperativa de lloguer assequible l'Ajuntament de Santa Coloma de Farners podria realitzar les següents accions:

- Sessió informativa sobre el model de cooperatives de lloguer assequible.
- Assessorament tècnic i jurídic al grup interessat en constituir la cooperativa.
- Mediació amb la propietat per a la captació d'habitatges.
- Bonificació de l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres (ICIO) en aquells habitatges que necessitin ser rehabilitats.
- Ajuts a la rehabilitació dels habitatges que se cedeixin a la cooperativa.
- Bonificació de l'IBI a aquells habitatges que siguin cedits a la cooperativa.

Finançament

- *Pressupost municipal*: despeses vinculades a la tasca dels serveis municipals, bonificacions fiscals i partides específiques en cas que s'estableixin ajuts municipals.
- *Diputació de Girona*: Subvenció per a estudis, plans, programes i projectes locals en l'àmbit de les polítiques d'habitatge. Import entre 7.000€ i 500€.
- *Agència de l'Habitatge de Catalunya*: ajuts de per rehabilitació i pagament del lloguer.

Responsables de la gestió

Principal: serveis tècnics municipals.

Suport: per a l'impulsar el programa es pot demanar suport a algun equip especialitzat. La cooperativa *Omplint els buïts* dona suport a grups locals per tal d'impulsar la creació de grups locals als diferents municipis.

Calendari

Suport municipal a la implantació el 1r any.

► Actuació – 5 Rehabilitació mitjançant programes ocupacionals

Finalitat

Rehabilitar habitatges buits i generar ocupació de qualitat vinculada al sector de la construcció.

Contingut

El programa consistiria en la captació d'habitatges privats en mal estat, que es rehabilitarien mitjançant un pla d'ocupació i posteriorment es destinarien al lloguer social. El principal avantatge, més enllà de generar ocupació, és que aquest mecanisme permet canalitzar fons estatals destinats a la promoció d'ocupació cap a la rehabilitació.

La cessió dels habitatges es produeix directament a l'Ajuntament que és l'encarregat de gestionar la intervenció, llogar l'habitatge i garantir-ne unes condicions adequades de retorn a la propietat⁸.

Per engegar l'actuació es proposa l'establiment d'un programa on es detalli la metodologia a seguir, s'analitzi la viabilitat de la proposta i s'estudiïn les fonts de finançament disponibles, així com l'interès de persones propietàries d'habitatges buits a cedir el seu habitatge a l'ajuntament. Per al seu impuls podria ser interessant comptar amb el suport de l'Escola comarcal d'arts i oficis de la Selva.

Per altra banda, igual que en la resta de programes previstos per a la captació i rehabilitació d'habitatges amb destí al lloguer assequible es poden establir tota una sèrie d'avantatges per a la propietat:

- Finançament i ajuts a la rehabilitació dels habitatges que s'incloguin al programa.
- Bonificació de l'IBI a aquells habitatges que siguin cedits a la cooperativa.

Finançament

- *Pressupost municipal*: despeses vinculades a la tasca dels serveis municipals, bonificacions fiscals i partides específiques en cas que es contracti un equip extern.
- *Diputació de Girona*: Actualment s'ofereixen 2 línies de finançament d'interès per a aquesta actuació:
 - o Subvenció per a inversions en habitatges destinats a polítiques socials per intervencions de reforma, condicionament o rehabilitació d'habitatges municipals o cedits per un període mínim de 10 anys. L'import màxim de subvenció per cada habitatge és de 10.000 € per als habitatges de propietat municipal i de 7.000 € per als habitatges cedits, i el mínim en ambdós casos és de 2.500 €.
 - o Subvenció per a estudis, plans, programes i projectes locals en l'àmbit de les polítiques d'habitatge. Import entre 7.000€ i 500€.
- *Generalitat de Catalunya*: finançament del Programa d'Agents d'Ocupació i desenvolupament econòmic (AODL).
<http://serveiocupacio.gencat.cat/ca/soc/ambits/desenvolupament-economic-local/programa-dagents-docupacio-i-desenvolupament-local-aodl/>.

⁸

Responsables de la gestió

Principals: Àrea d'Educació, Promoció econòmica i Ocupació i Serveis tècnics municipals i/o equip extern. Serà necessària la coordinació entre els 2 serveis municipals per fer possible tant la captació i millora dels habitatges, com per l'establiment del programa ocupacional.

Calendari

Implantació el 3r any.

Durada de la prova pilot de 2 anys amb posterior avaluació de la resposta ciutadana del programa per definir la continuïtat i les millores necessàries.

► Actuació – 6 Ajuts i incentius municipals a canvi d'incorporació a la Borsa

Finalitat

Incrementar la captació d'habitatges de la Borsa de Lloguer .

Contingut

Actualment, la Borsa de Lloguer únicament compta amb 13 habitatges a Santa Coloma de Farners. Així doncs, caldrà introduir nous incentius per facilitar la seva capacitat de captar habitatge. Les actuacions que es proposen per aconseguir-ho són:

- 1- *Subvenció a l'adequació dels habitatges*
Definit en l'actuació 8 *Ajut municipal a la rehabilitació*.
- 2- *Bonificació de l'IBI, ICIO i taxa de residus*
Caldrà definir unes noves ordenances fiscals al municipi que recullin:
 - Bonificació de l'Impost de Béns Immobles (IBI) d'entre el 50% i el 95% per aquells habitatges que s'incorporin a la Borsa de Lloguer (o que es lloguin a un preu assequible, si el municipi es dota dels mecanismes per definir el lloguer assequible i el seu control).
 - Bonificació de l'Impost de Construccions, Instal·lacions i Obres (ICIO) d'entre el 50% i el 95% per aquells habitatges que realitzin obres destinades a l'adequació de l'habitatge per incorporar-se a la Borsa de Lloguer. Es pot ampliar aquesta bonificació vinculada a tots aquells habitatges que es trobin buits i realitzin obres d'adequació per possibilitar-ne l'activació amb destí al lloguer.
- 3- *Subvenció per la incorporació d'un habitatge a la Borsa de Lloguer.*
Es pot preveure una subvenció específica per a la incorporació d'habitatges a la Borsa de Lloguer. Per tal d'ajustar el pressupost municipal, es pot preveure que aquest ajut només es concedeixi en els casos que l'habitatge no accedeixi a ajuts a l'adequació. Aquesta subvenció podria situar-se entre els 500€ i els 1.000€. Aquesta mesura implicarà la redacció de les bases del concurs pels ajuts.
- 4- *Suport al pagament de deutes*
Es pot valorar cobrir fins a 2.000 €/habitatge. Caldrà l'establiment d'un mecanisme amb els serveis socials municipals.
- 5- *Suport tècnic municipal*
Es podria establir un suport municipal a aquelles persones propietàries amb interès en destinar habitatges a la Borsa de Lloguer, de manera que es pogués realitzar una visita a l'immoble per orientar el tipus d'intervenció a realitzar i el cost orientatiu de la inversió.
- 6- *Garantia de cobrament de lloguer*
Es pot establir un sistema de garanties per al cobrament del lloguer per part de la propietat, ja sigui a través del pagament d'una assegurança amb aquesta finalitat⁹ o a través de la dotació d'un fons municipal per fer front a possibles impagaments.

Finançament

⁹ Actualment l'Ajuntament de Calonge i Sant Antoni ofereix una subvenció e 900 €/any per al pagament d'aquesta assegurança per part de la propietat.

Pressupost municipal:

- Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals,
- Disminució d'ingressos vinculada a les bonificacions fiscals.
- Partides específiques pels ajuts municipals. Es podria situar entorn als 12.000€ el primer any per tirar endavant una prova pilot.

Responsables de la gestió

Principal: Serveis tècnics municipals.

Calendari

Implantació el 1r any.

Avaluació als 2 anys per definir la continuïtat i les millores necessàries.

► Actuació – 7 Ajut municipal a la rehabilitació

Finalitat

Incentivar l'activació dels habitatges buits per promoure la generació d'habitatge assequible.

Contingut

Per tal de potenciar la rehabilitació a nivell municipal es poden realitzar tres actuacions bàsiques:

1- Activació d'un ajut municipal per a petites intervencions d'adequació dels habitatges.

L'import dels ajuts pot permetre cobrir el 100% de la intervenció o únicament una part i s'adreçaran principalment a la dotació de les condicions d'habitabilitat necessàries per fer possible l'activació d'aquests habitatges¹⁰.

En una primera fase es preveu que aquest ajut es concedeixi a habitatges buits que s'incorporin a la Borsa de Lloguer. No obstant, en el moment que s'articulin nous programes que garanteixin el lloguer assequible de l'habitatge, es podrà desvincular d'aquest programa, i vincular-se també a la captació per al programa de cessió, per destinar a masoveria urbana o per a la borsa d'inclusió.

Aquest ajut tindrà una dotació d'uns 6.000 €/habitatge i es podrà concedir a través d'una convocatòria pública de subvencions que prevegi fons per a la millora anual d'uns 5 habitatges. Posteriorment es pot incrementar l'objectiu de nombre d'habitatges millorats anuals. Aquesta actuació implicarà la redacció de les bases del concurs pels ajuts i la gestió de la convocatòria.

Per al desenvolupament d'aquesta actuació es preveu:

- Desenvolupar una campanya comunicativa sobre el procés d'activació dels habitatges buits i com participar-hi.
- Oferir acompanyament a la propietat en el procés d'activació.

2- Programa de microcrèdits¹¹

Haurà de permetre fer front a les obres de rehabilitació que vagin destinades a l'activació d'habitatge buit. Aquests crèdits es podrien retornar de manera progressiva per tal de respondre al retorn a partir del lloguer del propi habitatge. Per evitar que el retorn hagi de preveure el pagament d'interessos, es pot establir una subvenció a d'aquest interès.

3- Avançament dels ajuts a la rehabilitació de la Generalitat de Catalunya.

Es poden establir avançaments retornables de les subvencions a la rehabilitació ofertes per la Generalitat de Catalunya. Aquesta mesura podria facilitar que més persones sol·licitessin aquest ajut que actualment no té molta demanda, ja que implica l'anticipació de la inversió.

¹⁰ L'Ajuntament d'Olot ofereix subvencions de fins a 6.000 euros per habitatge, en el cas de rehabilitacions de posada al dia d'habitatges per poder-los activar a partir de la seva incorporació a la Borsa per al Lloguer Social.

¹¹ L'Ajuntament de Manresa ofereix microcrèdits de fins a 6.000 euros per a la millora d'habitatges buits al Centre Històric per fomentar la rehabilitació i condicionament d'habitatges privats, amb el doble objectiu de millorar de les condicions d'habitabilitat del parc d'habitatges envellit i disposar de més habitatges de lloguer assequible. Els crèdits són d'un màxim de 6.000 euros (IVA exclòs), sense interès, i a retornar en quotes mensuals en un termini màxim de 3 anys. Les obres s'han de realitzar en 4 mesos i estan adreçades a aconseguir les condicions mínimes d'habitabilitat.

https://www.manresa.cat/docs/docsArticle/8201/bases_i_annexos_1-2-3-4_bases_microcredits.pdf

Finançament

Pressupost municipal:

- Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals,
- Partides específiques pels ajuts municipals o per el programa de microcrèdits. Es podria situar entorn als 12.000€ el primer any per tirar endavant una prova pilot.

Responsables de la gestió

Principal: Serveis tècnics municipals.

Calendari

Implantació el 1r any.

Avaluació als 2 anys per definir la continuïtat i les millores necessàries.

► Actuació – 8 Difusió programes existents o previstos

Finalitat

Informar sobre els serveis i ajuts existents vinculats a l'habitatge.

Contingut

Per tal de millorar el coneixement de la ciutadania dels serveis i ajuts que s'ofereixen en matèria d'habitatge, tant a nivell municipal com comarcal, es proposa implementar els següents mecanismes:

1- *Informació específica d'habitatge al web municipal.*

Aquest espai haurà d'incloure:

- Els serveis oferts pels serveis socials municipals,
- Els serveis oferts per l'Oficina Comarcal d'Habitatge del la Selva,
- Les actuacions específiques desenvolupades al municipi en relació a l'habitatge (s'inclouran al web a mesura que s'impulsin).

2- *Inclusió capsules al butlletí municipal*

Santa Coloma de Farners compta amb un butlletí electrònic setmanal que podria facilitar la difusió dels serveis i ajuts municipals i sessions informatives en matèria d'habitatge.

3- *Elaboració de materials específics*

- De difusió dels serveis i ajuts,
- Enfocats a la captació d'habitatges per destinar-los a lloguer assequible,
- De difusió de nous models d'accés a l'habitatge (masoveria urbana i habitatge compartit).

Els materials han d'estar adreçats tant a persones propietàries com a persones amb necessitat d'accedir a un habitatge assequible. Tant aquesta acció com les dues anteriors; web municipal i butlletí; poden ser realitzades pel personal de comunicació municipal o es poden vincular a un pla ocupacional.

4- *Campanyes específiques vinculades a iniciatives concretes:*

Per exemple:

- o ajuts al lloguer,
- o ajuts a la rehabilitació,
- o impuls a la captació d'habitatges (Borsa de lloguer o programa de cessió),
- o promoció del model de masoveria urbana i d'habitatge compartit.

5- *Sessions informatives obertes a la ciutadania*

- Xerrades informatives sobre el model de masoveria urbana i d'habitatge compartit.
- Reunions amb persones propietàries d'habitatges buits per explicar els nous incentius de la Borsa de lloguer, el programa de cessió, els habitatges d'inclusió, el model de masoveria urbana i els ajuts a la rehabilitació.
- *Formacions als equips tècnics municipals en relació als programes existents:* Formació sobre masoveria urbana¹² per poder portar a terme l'actuació. Caldrà avaluar la possibilitat de realitzar-la conjuntament amb el Consell Comarcal.

¹² L'Agència de Joventut de Catalunya ja ha realitzat formacions específiques adreçades als equips de joventut en relació a models alternatius d'accés a l'habitatge i se'n preveu la reedició anual, així com l'acompanyament a l'aplicació d'aquests models als municipis.

Finançament

Pressupost municipal:

- Despeses vinculades a la tasca dels serveis municipals,
- Partides específiques del cost del disseny i impressió dels materials de difusió. També en cas de contractació d'un equip extern per a la realització de les formacions i les sessions de divulgació.

Consell Comarcal de la Selva: caldrà comprovar la possibilitat que s'ofereixi finançament per dur a terme programes formatius, tant a la ciutadania com al personal tècnic.

Responsables de la gestió

Principal: Àrea de comunicació, festes i participació ciutadana dels serveis municipals.

Suport: Oficina de l'habitatge del consell comarcal de la Selva, en el cas que es plantegin campanyes i formacions conjuntes; Equips externs especialitzats en comunicació, models alternatius d'accés a l'habitatge o altres.

Calendari

Inici de la implementació 1r any.

Les campanyes es realitzaran a mesura que s'implementin o es vulgui iniciar la implementació dels diferents programes.

► Actuació – 9 Captació d'habitatges destinats a habitatges d'inclusió

Finalitat

Incrementar l'oferta d'habitatges d'inclusió del municipi i estimular l'ocupació del parc vacant.

Contingut

L'Agència de l'Habitatge de Catalunya, paral·lelament a la Borsa de mediació, compta amb programes per al destí d'habitatges a la inclusió social.

Santa Coloma de Farners disposa de 7 habitatges d'inclusió social (6 en conveni amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i un de titularitat municipal). La gestió d'aquests habitatges és municipal. Actualment l'Ajuntament està treballant per poder incorporar 2 habitatges d'inclusió més al municipi a partir dels següents mecanismes:

- Regularització d'un altre habitatge d'inclusió,
- Gestió d'un altre habitatge, propietat del Geriàtric, que fa anys que s'utilitza amb finalitat social.

Per incrementar la captació d'habitatges d'inclusió es podrien oferir els mateixos incentius i garanties previstos per la Borsa de lloguer (*definits en la fitxa de l'actuació 1*), i que els habitatges es destinessin a un o altre programa en funció dels interessos municipals.

Pel que fa a la gestió dels habitatges d'inclusió l'Ajuntament pot plantejar dues opcions:

- Mantenir la gestió municipal dels habitatges d'inclusió,
- Traspasar la gestió a una entitat especialitzada.

Hi ha entitats que gestionen borses d'inclusió a l'entorn de Santa Coloma de Farners com per exemple la Fundació Ser.gi que podria també realitzar l'acompanyament a les persones llogateres.

Finançament

- *Pressupost municipal*: despeses vinculades a la tasca dels serveis municipals, bonificacions fiscals i partides específiques en cas que s'estableixin ajuts municipals.
- *Diputació de Girona*: Subvenció per a inversions en habitatges destinats a polítiques socials per intervencions de reforma, condicionament o rehabilitació d'habitatges municipals o cèdits per un període mínim de 10 anys. L'import màxim de subvenció per cada habitatge és de 10.000 € per als habitatges de propietat municipal i de 7.000 € per als habitatges cedits, i el mínim en ambdós casos és de 2.500 €.
- *Generalitat de Catalunya*: subvenció de 1.200€/habitatge/ any per la gestió.

Responsables de la gestió

Principal: Els serveis tècnics municipals o una entitat externa gestionaran el seguiment dels pagaments i de l'estat dels habitatges.

Calendari

Implantació el 2n any del pla.

Avaluació als 2 anys per definir la continuïtat i les millores necessàries.

► Actuació – 10 Compra d'habitatges

Finalitat

Ampliar el parc d'habitatge assequible del municipi.

Contingut

Per tal de generar nou habitatge assequible al municipi es pot impulsar l'adquisició d'habitatge privat, ja sigui d'entitats financeres o de particulars. Actualment existeixen 2 mecanismes bàsics per a l'adquisició d'aquests habitatges:

1. Tanteig i retracte, especialment en el marc d'allò contemplat en el Decret Llei 1/2015 de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents d'execució hipotecària.
2. Oferta pública de compra, que permetrà comprar directament al mercat aquells habitatges que tinguin un cost assequible pel municipi. Per a fer-ho possible caldrà establir una oferta pública de compra on s'assenyali l'import a destinar, les característiques dels habitatges, la seva possible ubicació dins del municipi, etc.

Finançament

Per poder fer front a l'adquisició d'habitatge del mercat privat l'Ajuntament haurà de comptar amb la subvenció i finançament d'administracions supralocals. Actualment existeixen 2 vies per les quals es poden obtenir els fons necessaris. En qualsevol cas, requeriran d'una important inversió municipal.

Subvencions incloses al pla estatal d'habitatge 2018-21

El Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 estableix un Programa de foment del parc d'habitatge de lloguer, que permetrà la compra d'habitatges amb destí al lloguer. Els beneficiaris podran ser:

- Administracions públiques, organismes públics i altres entitats de dret públic i privat, així com les empreses públiques i privades i societats mercantils participades majoritàriament per les administracions públiques.
- Fundacions, empreses de l'economia social, associacions, cooperatives d'habitatges

S'estableix una ajuda directa de màxim 250€/m² i màxim el 40% del cost d'adquisició o cessió (impostos, taxes i tributs no inclosos). El límit pressupostari serà de 26.250 € per habitatge, el preu màxim de lloguer haurà de ser 5,5€/m² de superfície útil, i s'haurà de destinar a persones llogateres, amb uns ingressos no superiors a 3 vegades l'IPREM.

Finançament de la Generalitat de Catalunya a través de l'Institut Català de Finances

S'ha obert una línia de préstecs bonificats per a l'adquisició amb l'exercici del dret de tanteig i retracte. Es tracta de préstecs per finançar la compra de pisos per destinar a lloguer social (requalificats com HPO) l'adquisició dels quals derivi de l'exercici dels drets de tanteig i retracte que té legalment reconeguts la Generalitat de Catalunya.

L'import se situarà entre 25.000€ i 10 milions d'euros per titular. L'ICF finançarà el 100% de l'import a pagar per la compra de l'habitatge i les obres de rehabilitació. Termini fins a 25 anys amb 1 de carència. Interès fix del 1,25%.

Responsables de la gestió

Principal: serveis tècnics municipals.

Calendari

Es preveu que la recerca d'opcions sempre estigui en marxa.

► **Actuació – 11 Mecanismes sancionadors vinculats als habitatges buits o en mal estat**

Finalitat

Promoure la rehabilitació dels edificis per tal d'evitar que arribin a un estat de degradació i estimular l'ocupació del parc vacant.

Contingut

Els mecanismes sancionadors poden estar vinculats a la desocupació dels habitatges o al seu mal estat:

1- *Vinculats als habitatges buits*

(Llei del dret a l'habitatge 18/2007, de 28 de desembre):

Si un habitatge ha estat més de 2 anys desocupat, l'Ajuntament pot iniciar un expedient dirigit a la declaració de la situació anòmala de l'habitatge i a la declaració d'incompliment de la funció social de la propietat, després, si la situació es manté, es podrà iniciar el corresponent procediment sancionador.

Aquests expedients hauran d'anar fonamentats amb:

- un Informe jurídic que acrediti la oportunitat jurídica d'iniciar les actuacions,
- un Informe d'inspecció que corrobore la situació de desocupació en el moment de la incoació de l'expedient,
- altra documentació acreditativa de la desocupació com:
 - o Notes del Registre de la Propietat,
 - o Certificacions de les dades de padró,
 - o Dades de les companyies subministradores,
 - o Si es va fer oferiment a la propietat de mesures de foment de l'ocupació abans de complir-se els 2 anys de desocupació, caldrà aportar la comunicació per la que se li va fer aquell oferiment i l'acreditació de la seva negativa o de la seva manca de resposta. En cas que prèviament no s'haguessin ofert mesures correctores, s'hauran d'oferir indicant que s'haurà de contestar si s'acull o no en un termini de 15 dies.

Una vegada transcorregut el procés d'al·legacions, si no hi ha hagut un acord, l'Ajuntament podrà iniciar el procediment d'execució forçosa mitjançant la imposició de fins a tres multes coercitives amb un màxim del 20% de l'import de la sanció (18.000 € sobre una sanció de 90.001 euros)

Gradació:

- 1ª Multa: 5.000 €.
- 2ª Multa: 10.000 €.
- 3ª Multa: 15.000 €.

Actualment aquest tipus de sancions es troba aturat per sentències negatives a altres ajuntaments.

2- *Vinculats al mal estat dels habitatges*

(Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana)

El Decret defineix el deure de conservar l'habitatge en condicions per servir al seu ús i en condicions de seguretat, salubritat, accessibilitat i ornament legalment exigibles.

La Llei del Dret a l'Habitatge assenyala que si un habitatge està en mal estat la Generalitat i l'Ajuntament poden ordenar l'execució d'obres i els canvis, les reparacions, les adequacions o el cessament d'ús que calguin.

L'incompliment del deure de conservació es considera una infracció urbanística i d'habitatge. En cas d'incompliment de l'ordre d'execució l'Ajuntament pot imposar multes coercitives, iniciar una execució subsidiària, l'expropiació forçosa si afecta la seguretat o la venda forçosa de l'immoble.

L'Ajuntament pot facilitar mecanismes a les persones propietàries amb poca capacitat econòmica, per tal que puguin fer front a les millores necessàries a la seva finca, ja sigui a través d'ajuts a la rehabilitació o la signatura de convenis, entre d'altres.

Finançament

No requereix pressupost específic, però si les despeses vinculades a la tasca dels serveis municipals.

Responsables de la gestió

Principal: personal tècnic qualificat dels serveis municipals.

Calendari

Avaluar la pertinença de la seva implantació al 3r any del Pla, en funció dels resultats obtinguts a les actuacions implementades (mecanismes incentivadors).

► Actuació – 12 Impuls al model d'habitatge compartit

Finalitat

Facilitar l'opció de compartir habitatge per poder disposar d'un habitatge més assequible.

Contingut

A Santa Coloma de Farners es donen les següents casuístiques¹³:

- 16% de la població té 65 anys o més,
- 23,4% de les llars són unipersonals,
- 30% dels habitatges tenen més de 100 m².

Aquests 3 fets comporten una important presència de persones grans que viuen soles en uns habitatges d'unes dimensions superiors a les que potser necessiten i fa sorgir la necessitat de buscar alternatives per tal que:

- les persones grans que viuen soles puguin viure acompanyades,
- facilitar el pagament de l'habitatge (o d'altres serveis que les persones necessiten) a partir de l'obtenció d'una renda pel lloguer de part de l'habitatge.

En aquest sentit, el programa es pot enfocar a promoure l'habitatge compartit entre persones grans o entre persones grans i joves. Per tal d'impulsar aquests models, l'Ajuntament de Santa Coloma de Farners pot realitzar diferents accions:

- 1- Oferir assessorament a la persona que disposa d'un habitatge de grans dimensions, ja sigui de la seva propietat o es trobi arrendant. En aquest sentit es podrà:
 - a. Facilitar un contracte d'arrendament o sotsarrendament a les persones residents, així com l'assessorament legal per fer possible la signatura d'aquests contractes.
 - b. Oferir assessorament tècnic per tal d'adequar l'habitació de la nova persona residents a uns estàndards de qualitat. En aquest sentit es pot oferir una ajuda per a la millora de l'habitació o dels espais comuns per tal que l'habitatge tingui unes condicions d'habitabilitat adequades.
 - c. Assessorar en quant al possible preu a establir per l'arrendament o el sotsarrendament. Es poden plantejar 2 models:
 - En el cas que la persona no necessiti companyia: establir un preu en funció de les característiques dels espais que s'ofereixen.
 - En el cas que la persona necessiti companyia: establir en el contracte un preu més reduït i incloure un compromís, per part de la persona arrendadora d'acompanyament a la persona gran.
- 2- Facilitar l'impuls del model i la posada en contacte de les persones interessades.
 - a. Difondre el model i el suport ofert per l'Ajuntament.
 - b. Creació d'una borsa d'habitatge compartit, que pugui incloure tant persones disposades a compartir el seu habitatge, com aquelles persones amb interès en trobar un habitatge compartit. Es pot partir del coneixement, per part de serveis socials, en relació als col·lectius que atén, per identificar persones que podrien estar interessades en compartir els seus habitatges.
 - c. Realització d'entrevistes per buscar persones amb perfils que puguin encaixar en un procés de convivència.
 - d. Oferir un seguiment de la convivència.
 - e. Facilitar sistemes de mediació entre les persones que lloguen l'habitació i les persones llogateres, en cas de conflicte.

¹³ Fonts: Idescat a partir del padró de l'any 2017 (per la dada de l'edat de la població i Cens de població i habitatges de l'INE de 2011 (grandària llars) i cens del 2001 (superfície habitatges).

Finançament

Pressupost municipal: despeses vinculades a la tasca dels serveis municipals i partides específiques en cas que s'estableixin ajuts municipals.

Responsables de la gestió

Principal: Serveis socials

Suport: Serveis tècnics municipals. Caldrà suport jurídic en la realització del contracte, que caldrà avaluar si es pot oferir des de l'Ajuntament o via Consell Comarcal o SOJ.

Calendari

Implantació al 3r any del pla.

6.2 QUADRE D'ACTUACIONS PREVISTES

ACTUACIONS	Inici	2019	2020	2021	2022	Durada	Responsable	Suport a la gestió
1 Creació d'una Borsa de lloguer municipal	1r any					Pilot 2 anys	Serveis tècnics	Contractació personal
2 Programa de cessió d'habitatges	3r any					Pilot 2 anys	Serveis tècnics	-
3 Programa de masoveria urbana	2n any					Pilot 2 anys	Serveis tècnics	Equip extern especialitzat
4 Suport a la creació d'una cooperativa de lloguer	1r any					Impuls municipal 1 any	Serveis tècnics	Equip extern especialitzat
5 Rehabilitació mitjançant programes ocupacionals	3r any					Pilot 2 anys	S.T. + Promoció Econòmica	-
6 Ajuts i incentius municipals a canvi incorporació Borsa	1r any					Pilot 2 anys	Serveis tècnics	-
7 Difusió programes existents o previstos	1r any					Continua. Vinculada a programes	Àrea de comunicació	Consell Comarcal
8 Ajut municipal a la rehabilitació	1r any					Pilot 2 anys	Serveis tècnics	-

Altres actuacions (Segona fase):

9. Captació d'habitatges destinats a habitatges d'inclusió
10. Compra d'habitatges
11. Mecanismes sancionadors vinculats als habitatges buits o en mal estat
12. Impuls a l'habitatge compartit