

PRESENTACIÓ

VIU AL BERGUEDÀ

PROGRAMA COMARCAL D'HABITATGE

Setembre | 2022



celobert

ARQUITECTURA ENGINYERIA URBANISME

PROCÉS DE REDACCIÓ DEL PROGRAMA

A

ANÀLISI



B

DIAGNOSI



C

PLA D'ACCIÓ

PROCÉS DE REDACCIÓ DEL PROGRAMA

Agents que han participat

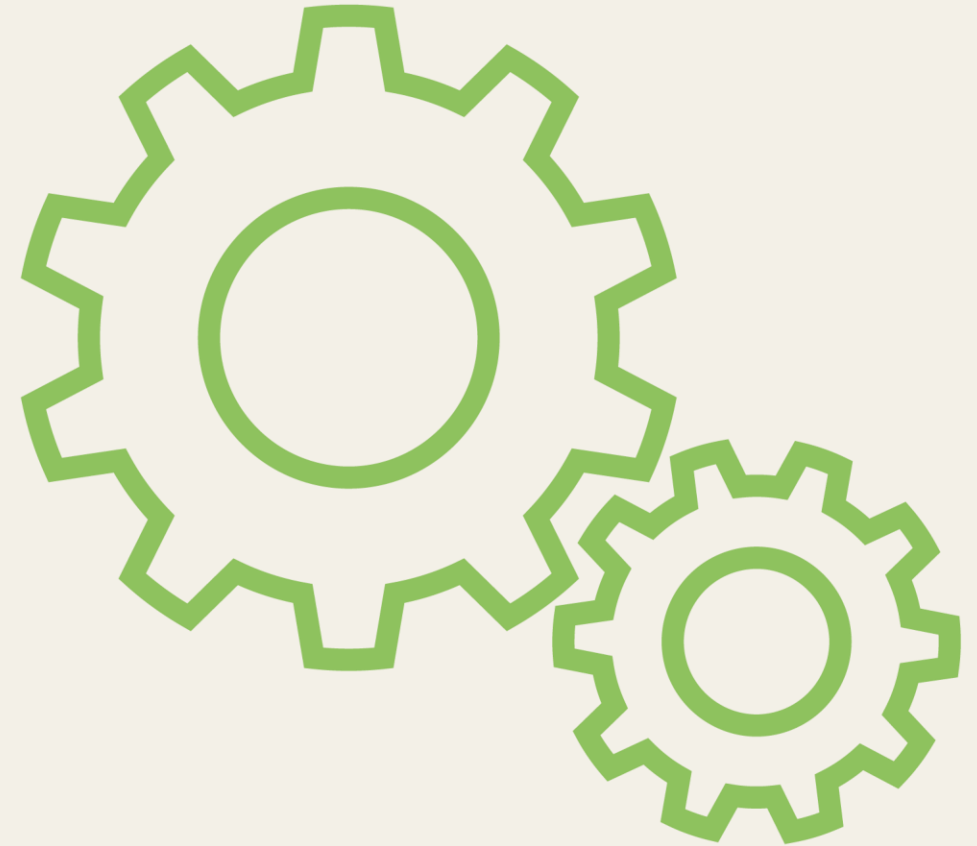
Administració: Consell Comarcal i Ajuntaments.



Ciutadania



Agents privats: immobiliàries, promotores, API.



PROCÉS DE REDACCIÓ DEL PROGRAMA

Calendari

Gener 2022: Enquesta als municipis, recollida de dades, elaboració de l'anàlisi.

Gener 2022: Presentació de l'anàlisi i taller de diagnosi amb els municipis.

Març 2022: Entrevistes als municipis i agents privats (promotores i immobiliàries).

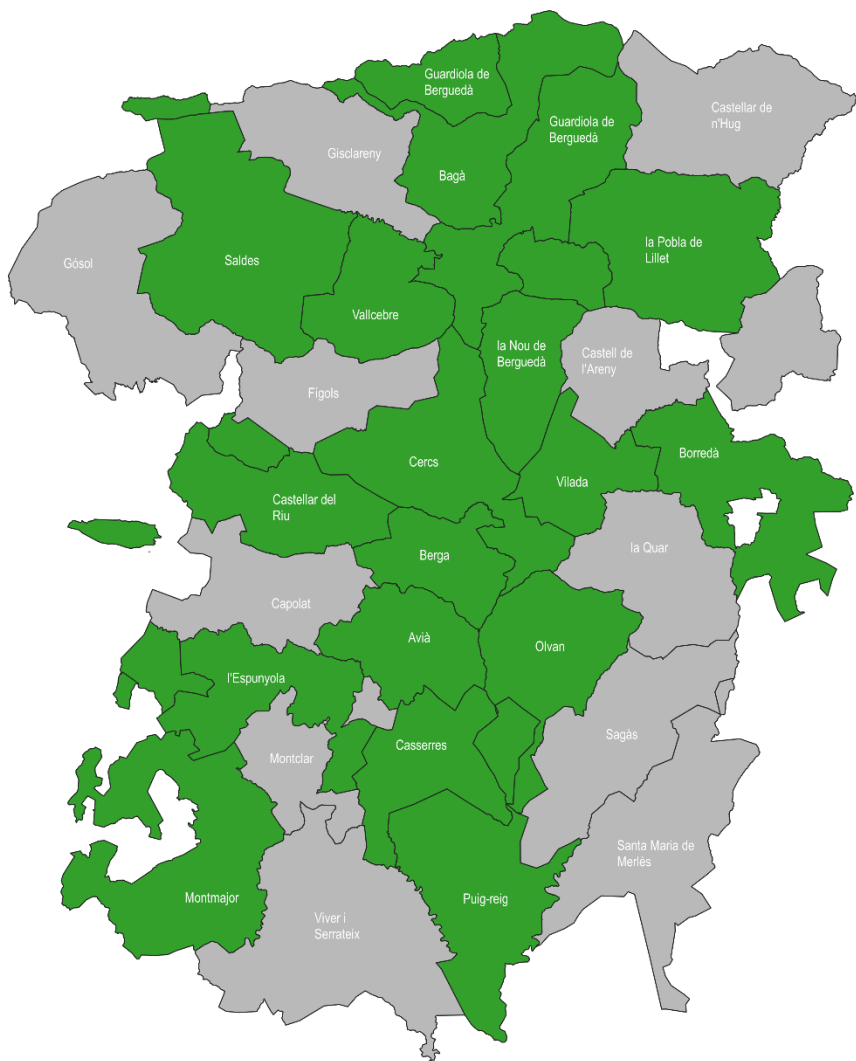
Abril 2022: Taller per l'elaboració de propostes amb els municipis.

Abril – Juny 2022: Enquesta ciutadania.

Juliol 2022: lliurament programa

ADMINISTRACIÓ

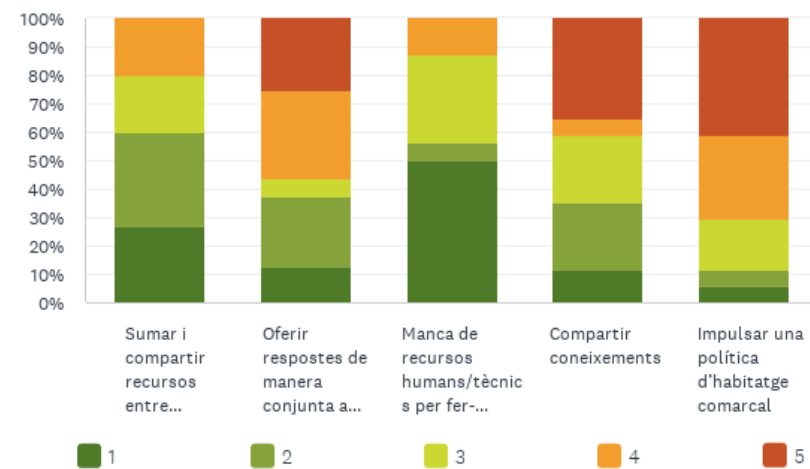
Municipis que han participat i tenen interès en el programa



Font: elaboració pròpia.

- **Promotor de la iniciativa:** Consell Comarcal del Berguedà
- **Participació:** 19 municipis han participat i tenen interès en el programa.
- **Enquesta ajuntaments:**
 - 19 municipis han respost l'enquesta de forma completa.
 - 17 municipis tenen interès en impulsar un programa d'habitatge comarcal.
 - Principals objectius per voler coordinar-se amb altre municipis:
 - Sumar i compartir recursos entre els ajuntaments
 - Manca de recursos humans/tècnics per fer-ho individualment.

Principals objectius per voler coordinar-se amb altres municipis



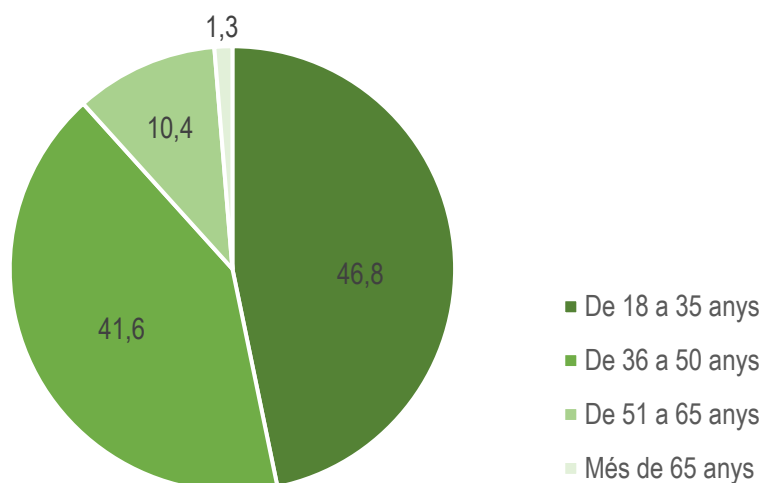
Font: elaboració pròpia a partir de les respostes de l'enquesta.

ENQUESTA CIUTADANIA

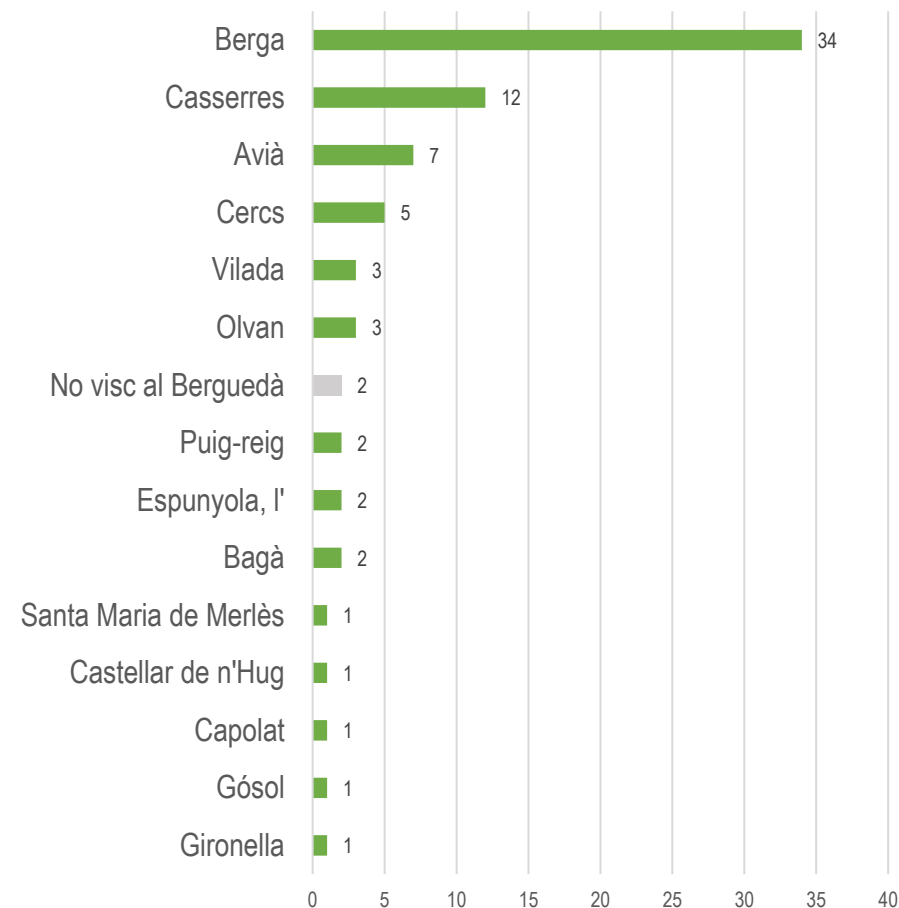
Informació de les persones enquestades

- S'han obtingut **77 respostes**.
- El 56% de les persones que han respost viuen de lloguer.
- **49 persones cerquen habitatge i gairebé la meitat no tenen capacitat per fer-ho.**
- La meitat viuen en un habitatge familiar i un terç en parella.
- Gairebé **el 40% paguen entre 300 i 500€**, un 14% paguen menys i un 27% paguen més. Un 19% no paguen res.
- Pel **45% representa entre un 20 i un 40% del seu sou**, a un 14% representa més i a un 39% representa menys.
- Gairebé la meitat estaria disposada a **pagar entre 300 i 500€**. I un 34% menys.

Edat de les persones enquestades

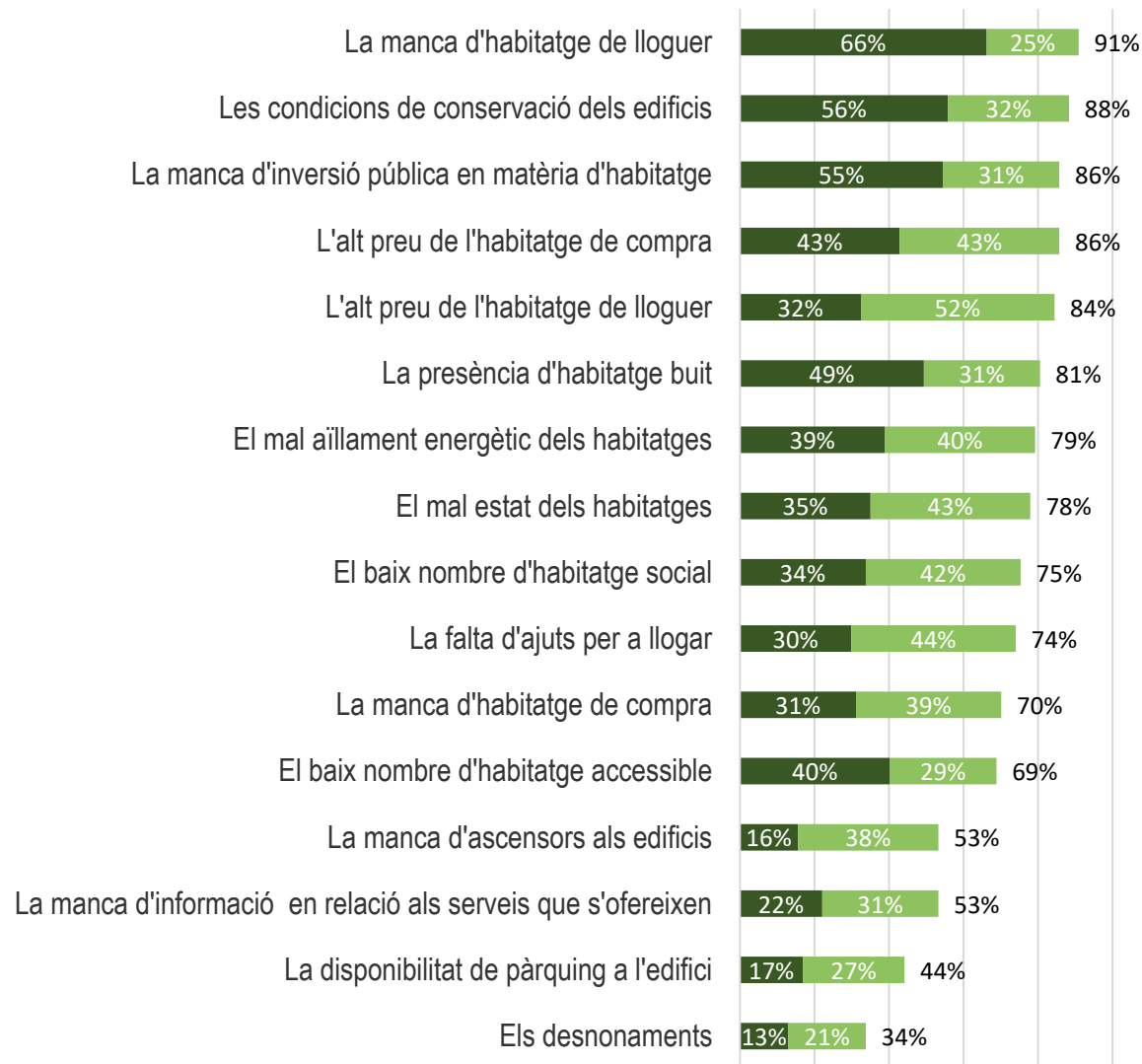


Municipi on viuen les persones enquestades

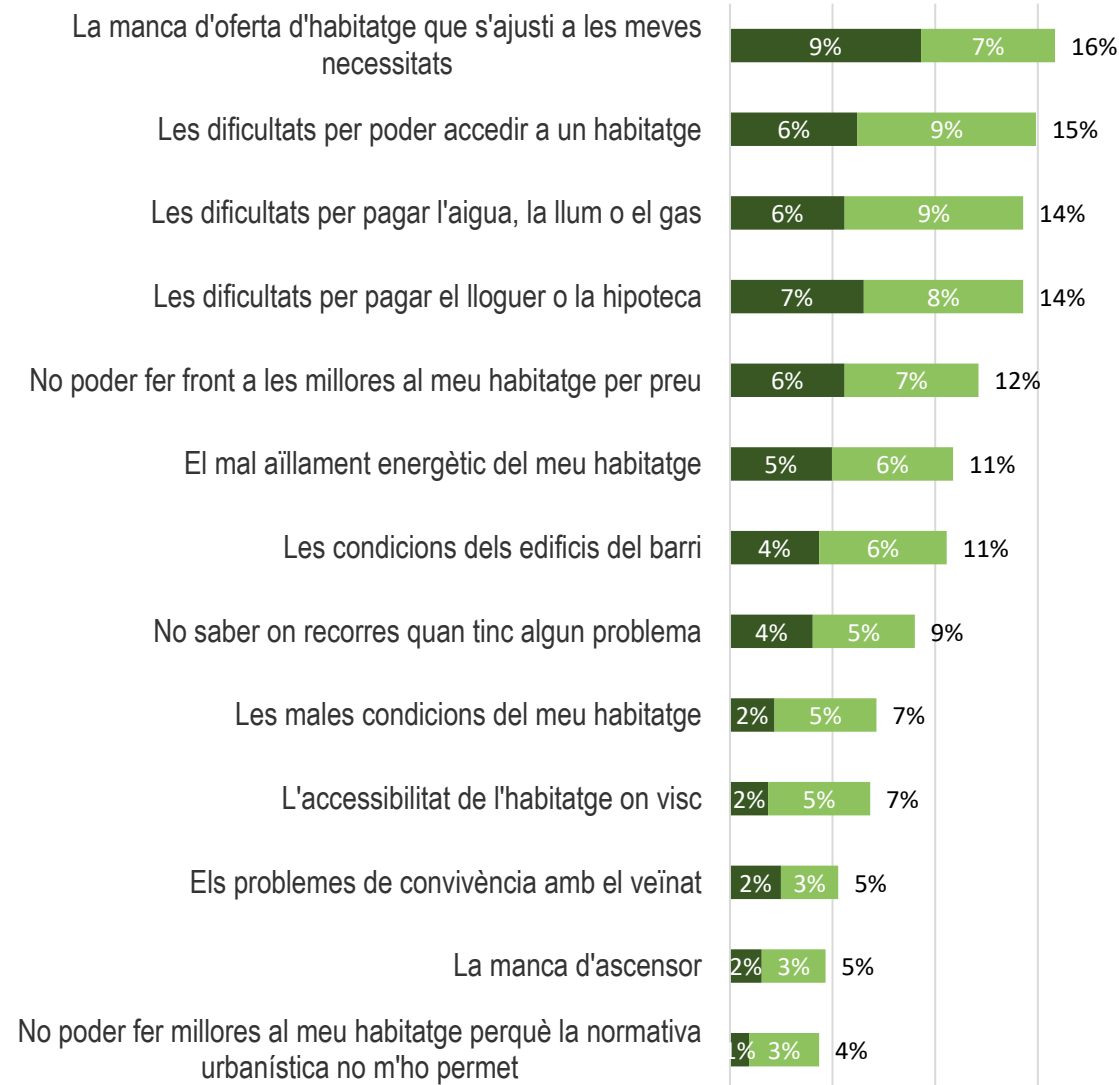


ENQUESTA CIUTADANIA

Quins són els principals problemes que té el Berguedà?



Quina és la problemàtica que més t'afecta?

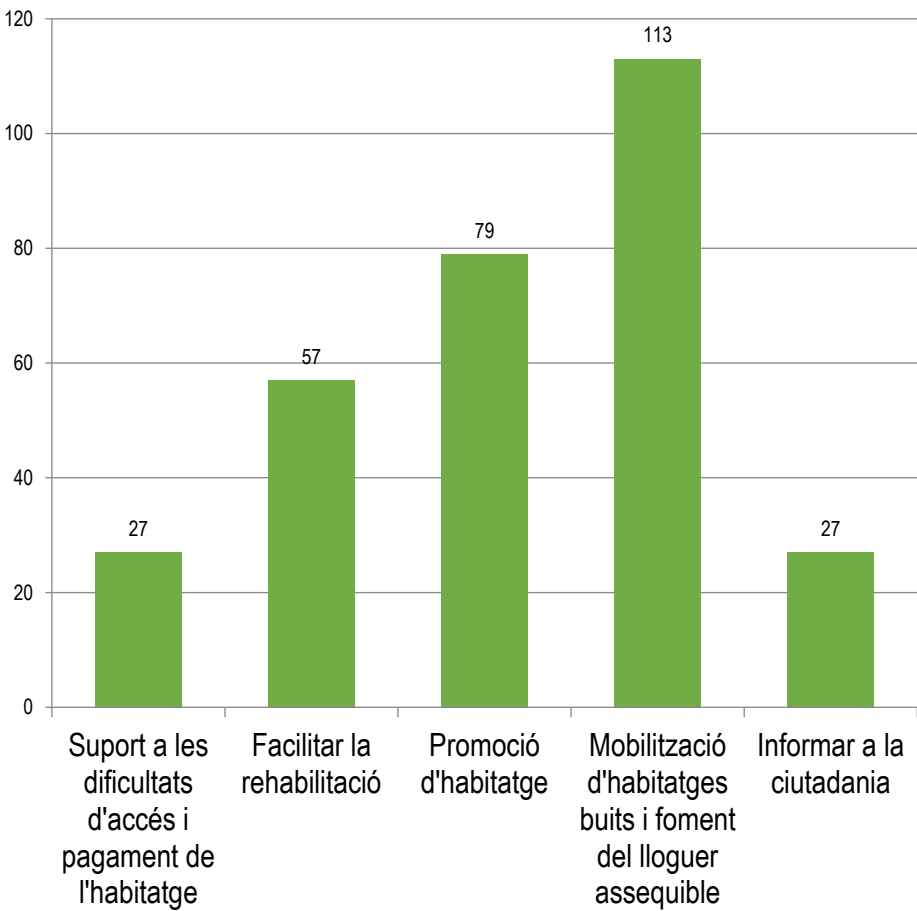


ENQUESTA CIUTADANIA

Quines creus que haurien de ser les actuacions prioritàries a desenvolupar?

Sancionar els grans tenidors d'habitatge si el tenen desocupat	36	12%
Millorar la informació que es dona a la ciutadania en relació a ajuts i programes	27	9%
Promoure la generació d' habitatge cooperatiu assequible i cessió d'ús	24	8%
Mediació per a la rehabilitació d'immobles a través de contractes de masoveria per a l'ús residencial	22	7%
Mobilització del parc desocupat	22	7%
Promoure habitatge de protecció oficial	18	6%
Facilitar la instal·lació d' ascensors als edificis i la millora de l'accessibilitat	15	5%
Promoure habitatge amb serveis per gent gran	15	5%
Incentivar la cessió d'habitatges de particulars a l'administració per destinar-los a habitatge assequible	15	5%
Facilitar la millora de l'eficiència energètica dels habitatges i edificis	13	4%
Ajuts i subvencions per a la conservació i la rehabilitació dels edificis i habitatges	12	4%
Impuls d'altres models alternatius d'accés i tinença	12	4%
Intermediació per a evitar la pèrdua d'habitatge	11	4%
Rehabilitació d'habitatges del parc residencial públic	10	3%
Facilitar la millora dels barris i pobles amb més problemes als edificis	9	3%
Bonificar els propietaris que rebaixin els preus de lloguer per sota els índex de referència i regular els preus del lloguer	9	3%
Donar seguretat i incentius a la propietat perquè posin habitatges a lloguer	9	3%
Facilitar la intervenció en masies o edificis en sòl no urbà	8	3%
Facilitar l' emancipació de la gent jove	7	2%
Treballar entorn a l' ocupació d'habitatges	5	2%
Donar suport per evitar el tall dels serveis bàsics (aigua llum gas i internet)	2	1%
Tramitació i gestió d' ajuts al pagament del lloguer	2	1%

Resum de les propostes segons àmbit



ENTREVISTA AGENTS PRIVATS

Mercat immobiliari

- **Oferta de lloguer molt baixa** en relació a la demanda.
- Demanda molt alta **d'habitatges amb espai exterior** que no concorda amb l'oferta.
- **Arribada de persones d'àrees urbanes** que volen viure al Berguedà.
- Augment de la **demanda de solars per fer autopromocions** d'unifamiliars.

Estat del parc

- Concentració **d'habitatges buits i en mal estat en alguns nuclis** antics (Berga, Gironella).
- Edificis plurifamiliars **sense ascensor** i necessitats de millores puntuals.
- **Es desconeixen els ajuts disponibles a la rehabilitació**, caldria facilitar l'accés a la informació.

ANÀLISI I DIAGNOSI



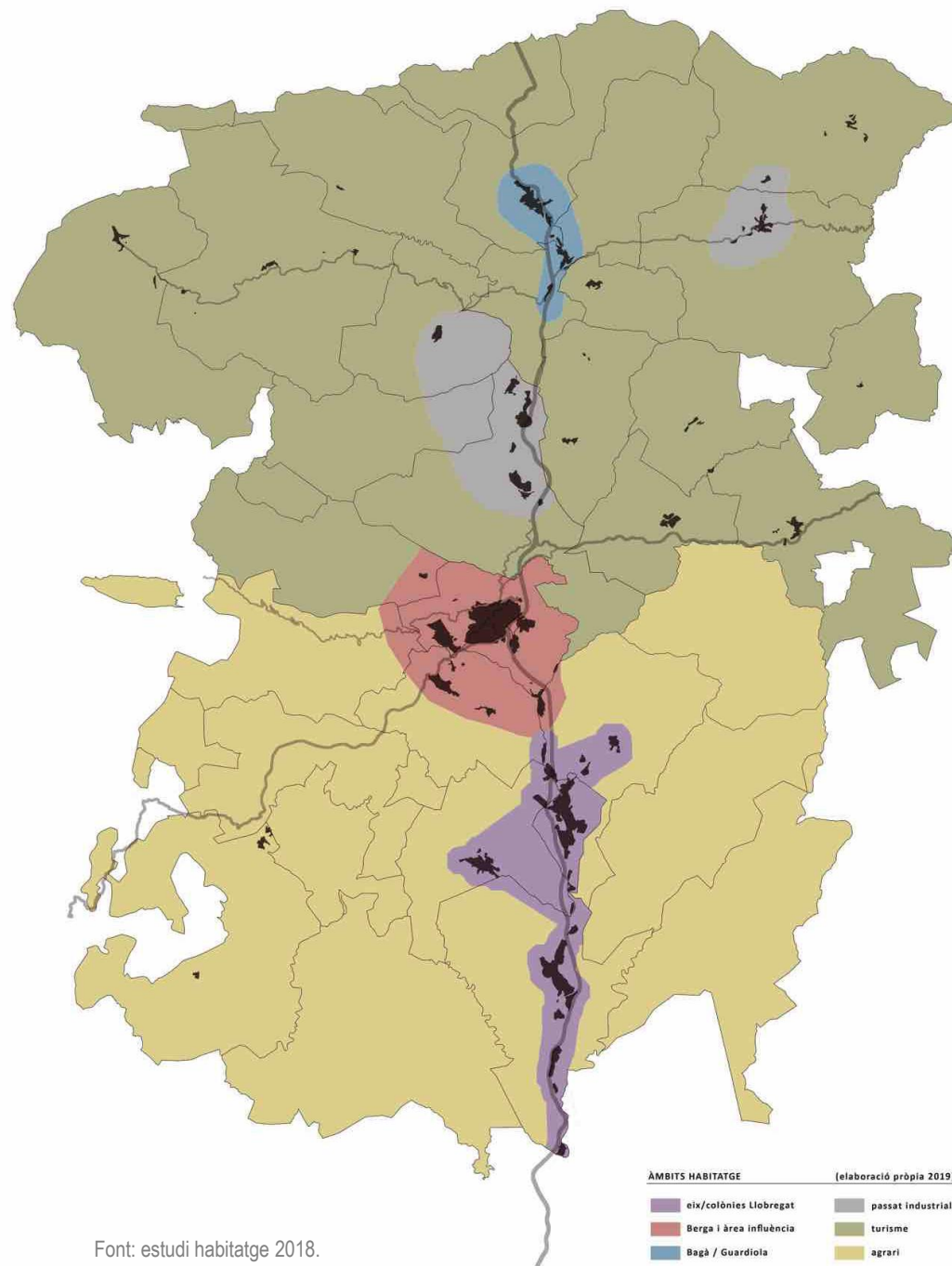
- 1 Emmarcament territorial**
- 2 Les persones**
- 3 El parc d'habitatges**
- 4 El mercat de l'habitatge**
- 5 El planejament**
- 6 Recursos residencials**
- 7 Estructura, recursos i iniciatives**

1 Emmarcament territorial

Distribució territorial

Proposta estudi habitatge 2018:

- **Eix colònies Llobregat:** Puig-Reig, Gironella, Olvan, Casserres.
- **Berga i àrea d'influència:** Berga, Avià, Espinalbet – Castellar del Riu.
- **Eix C-16 Nord:** Bagà i Guardiola de Berguedà.
- **Passat industrial:** Cercs, Fígols, Vallcebre, Pobla de Lillet.
- **Turisme (zona nord, Prepirineu):** Castellar de n'Hug, Saldes, Gósol, Gisclareny, Borredà, Vilada, la Nou de Berguedà, Castell de l'Areny, Sant Jaume de Frontonyà, Sant Julià de Cerdanyola.
- **Agrari (zona sud):** Capolat, l'Espunyola, Montclar, Montmajor, Viver i Serrateix, Santa Maria de Merlès, Sagàs, la Quar.



Font: estudi habitatge 2018.

1 Emmarcament territorial

PUNTS FEBLES

- **Berga té una gran polaritat** respecte la resta de municipis de la comarca de dimensions molt reduïdes.
- La **poca connectivitat d'alguns dels municipis de muntanya** dificulta el manteniment i atracció de població resident.

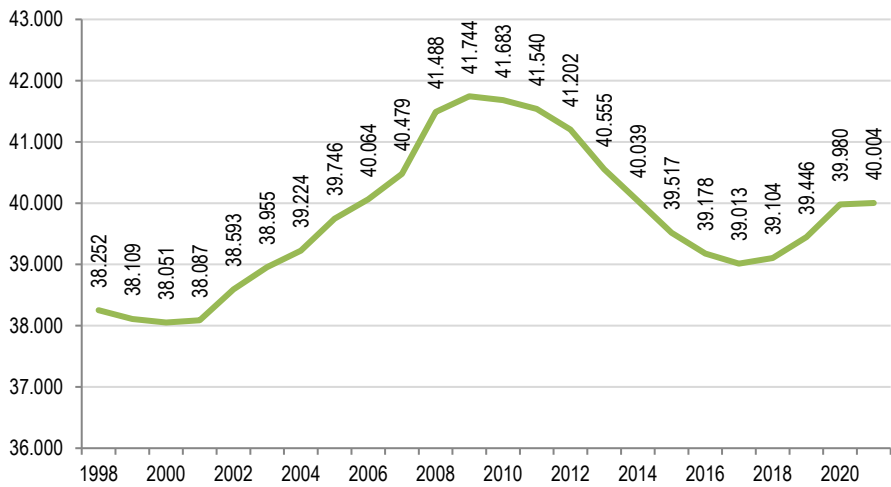
PUNTS FORTS

- **L'eix del Llobregat vertebrava la comarca** i connecta els principals municipis.
- L'entorn rural i la qualitat paisatgística és un valor que **atrau persones de zones urbanes**.

2 Les persones

DINÀMICA DEMOGRÀFICA

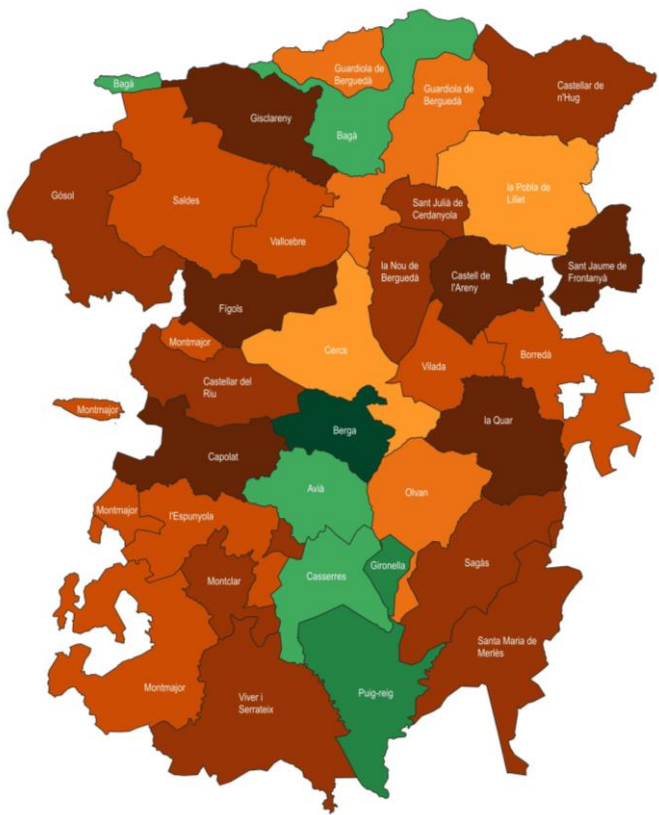
Evolució de la població



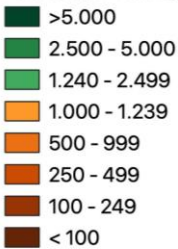
Font: elaboració pròpia a partir de les dades d'Idescat del padró continu de l'INE.

— Actualment la població del Berguedà és de 40.004 persones.

Població per municipi. 2021

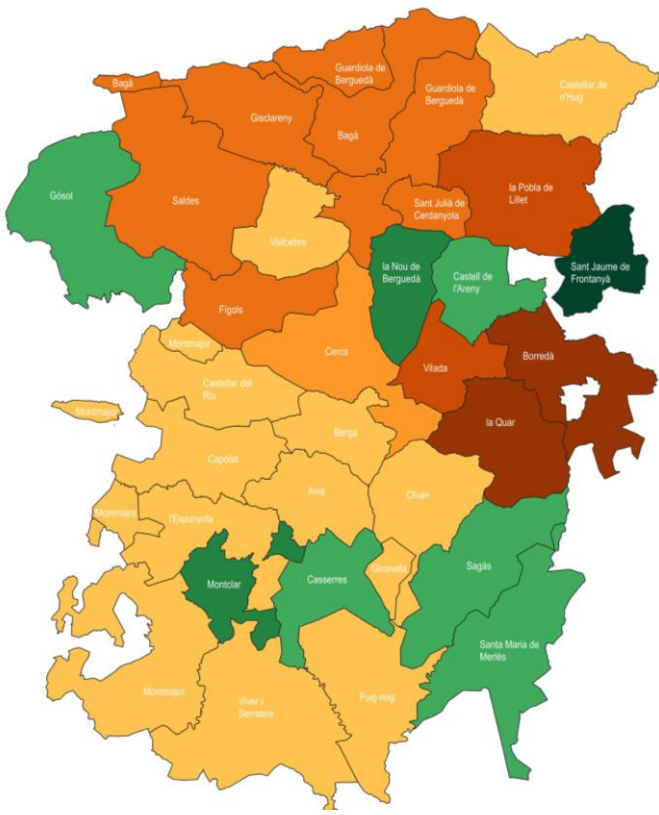


Població per municipi (2021)



Mitjana comarcal = 1.240

% variació població per municipi. 2011-2021



% variació de població 10 anys

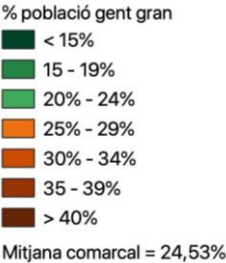


Mitjana comarcal = -4%

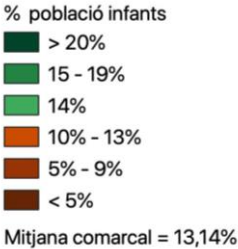
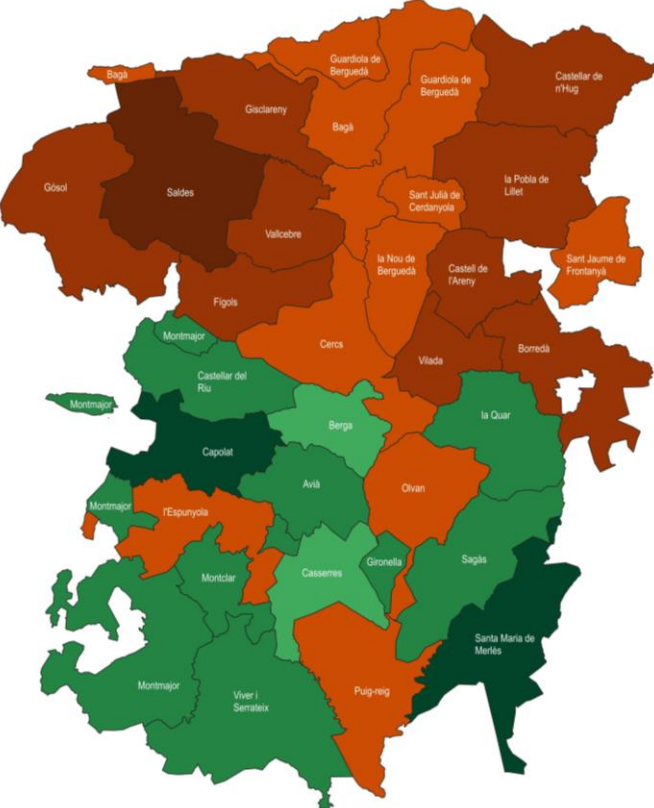
Font: elaboració pròpia a partir de les dades d'Idescat del padró continu de l'INE

2 Les persones

% Gent gran (>64 anys) per municipi. 2020

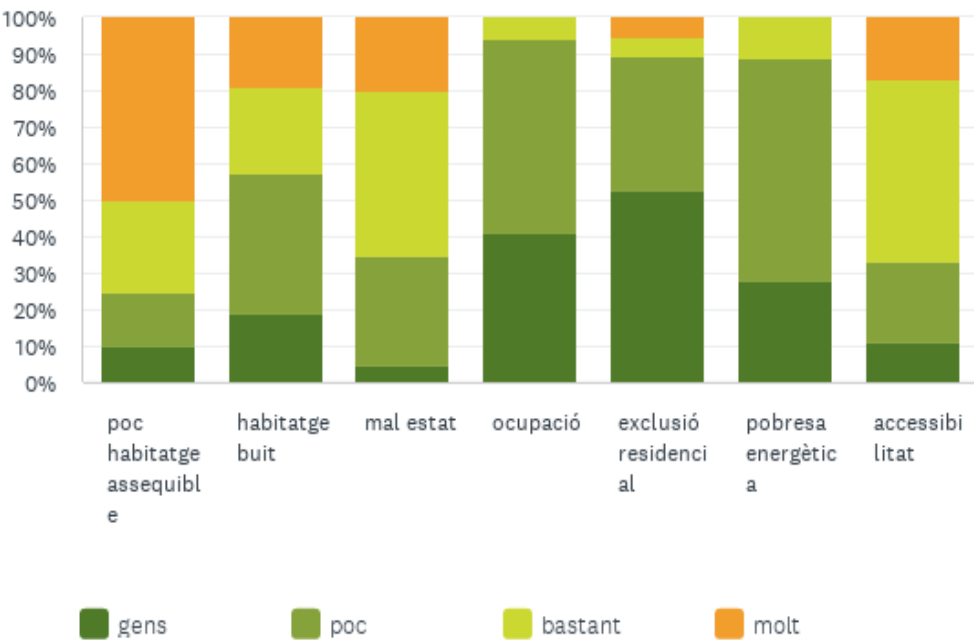


% Infants (<15 anys) per municipi. 2020



DIFICULTATS D'ACCÉS A L'HABITATGE

Principals problemes en matèria d'habitatge al municipi



Font: elaboració pròpia a partir de les respostes de l'enquesta.

— El **principal problema** detectat en matèria d'habitatge pels ajuntaments és la **manca d'habitatge assequible**.

2 Persones

PUNTS FEBLES

- Es viu un **procés de maduració** de l'estructura d'edats.
- Hi ha un **percentatge molt baix de gent jove emancipada** (45-50%).
- Desigualtat entre municipis en relació **la renda familiar per llar**.
- Augment de les problemàtiques vinculades a l'habitatge:
 - Increment de les persones inscrites a la borsa de lloguer comarcal.
 - Augment de les sol·licituds al pagament del lloguer (410, 2020).
 - Augment de les unitats de convivència ateses pel SIDH.

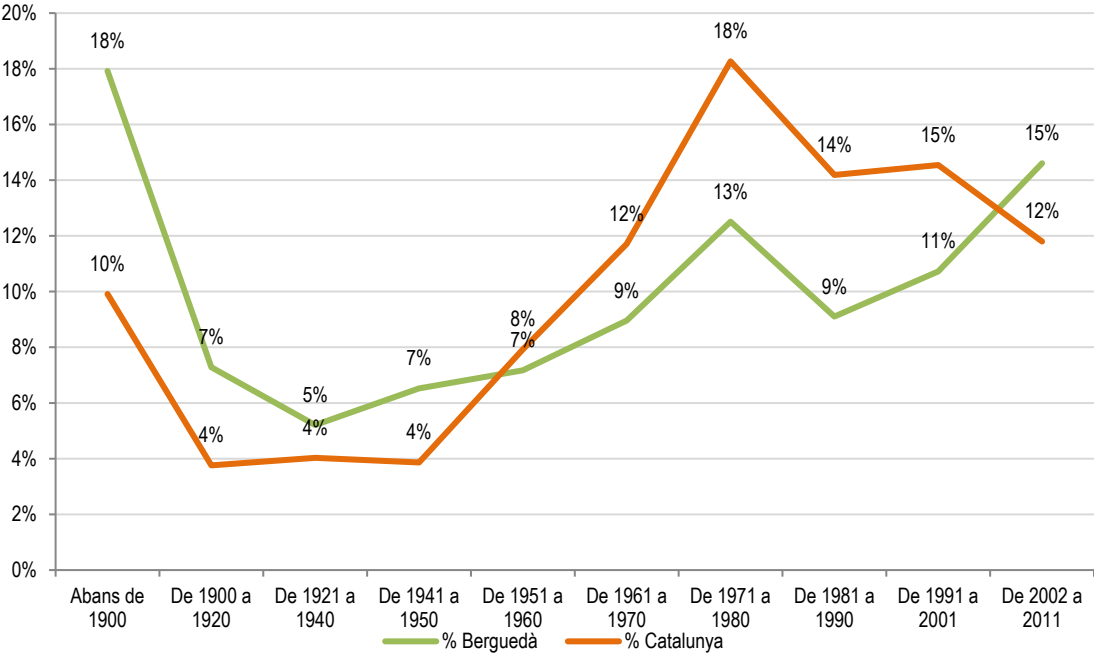
PUNTS FORTS

- **Augment de la població des de 2018**, després d'anys de decreixement. I repunt de la demanda de gent de fora o que vol tornar.
- **Pes baix de la població de nacionalitat estrangera**, 11% (Catalunya 16%).
- **La renda familiar disponible bruta per habitant** (17.000€) és similar a la del conjunt de Catalunya.
- **Tendència a la baixa de la taxa d'atur** al conjunt de la comarca (10,56%).

3 El parc d'habitatges

ANTIGUITAT

Percentatge d'edificis destinats principalment a habitatge segons any de construcció. 2011



Font: Idescat, a partir del Cens d'edificis de l'INE.

- El percentatge d'edificis anteriors a 1900 (18%) és força més elevat que al conjunt de Catalunya (10%).
- Alguns municipis de la comarca tenen un percentatge molt elevat d'edificis anteriors a 1900: Capolat, Sant Jaume de Frontanyà, Viver i Serrateix, Santa Maria de Merlès.

ESTAT DE CONSERVACIÓ

Edificis d'habitatge que no es troben en bon estat. 2011

	num edificis	%
Avià	92	13%
Bagà	80	13%
Berga	295	11%
Gironella	68	5%
Puig-reig	8	1%
Berguedà	1167	10%

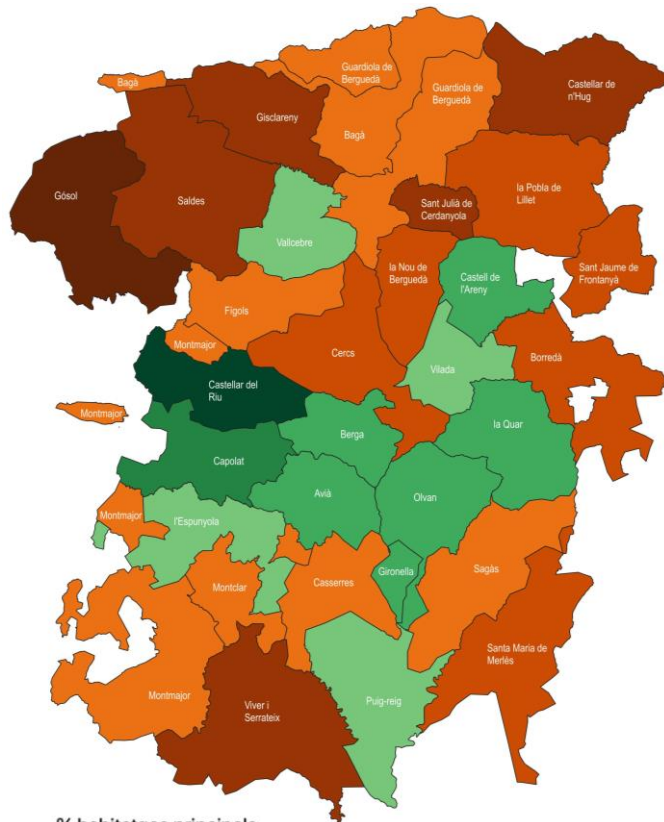
Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'Idescat, a partir del Cens d'edificis de l'INE.

- 1.167 edificis destinats principalment a habitatge que no es troben en bon estat de conservació, 10%. Un percentatge lleugerament superior que el de Catalunya, 9%.

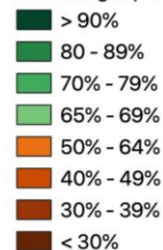
3 El parc d'habitatges

TIPOLOGIA HABITATGES

% habitatges principals per municipi. 2011

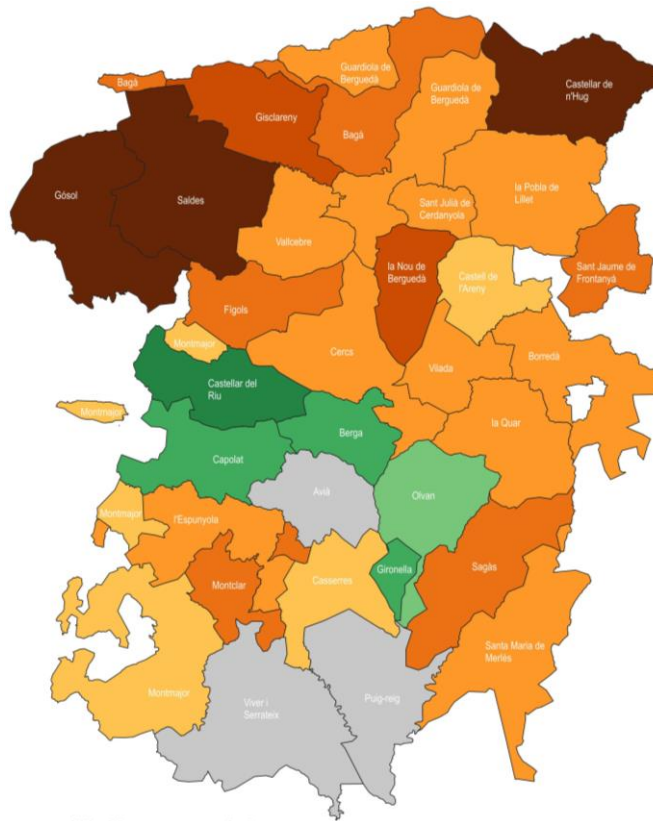


% habitatges principals

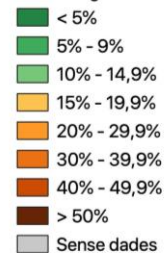


Mitjana comarcal = 66,5%

% habitatges secundaris per municipi. 2011



% habitatges secundaris



Mitjana comarcal = 14,17%

- El percentatge d'habitatges principals de la comarca, 66,5%, és més baix que al de Catalunya, 76,2%.
- En 12 municipis, els habitatges principals representen menys de la meitat del parc. Gósol destaca amb només un 25% d'habitatge principal.
- Aquestes xifres corresponen a un major percentatge d'habitatges secundaris, especialment als municipis més turístics: Gósol, Saldes i Castellar de n'Hug.

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

3 El parc d'habitatges

PUNTS FEBLES

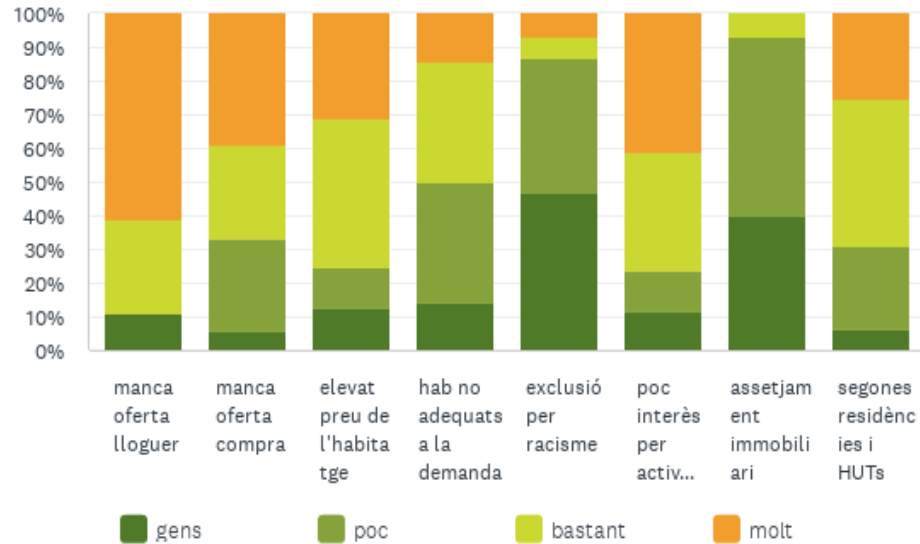
- **Gran part dels habitatges (30%) són unifamiliars (65% dels edificis).**
- **Parc d'habitatge molt antic**, 18% anteriors al 1900 i 19% entre 1900 i 1950.
- Més de la meitat dels **edificis anteriors a 1900 presenten deficiències.**
- Un **10% dels edificis d'habitatge no es troben en bon estat**, 1.167 edificis. La **propietat té poc interès en rehabilitar**, per manca de recursos i/o garanties.
- Greu **problemàtica d'accessibilitat** (88% dels habitatges).
- En general els **habitatges buits** es troben **en mal estat**.
- En alguns municipis hi ha **edificis inacabats** amb les obres aturades.
- El percentatge **d'habitatges buits i secundaris és molt elevat**, 33,5%.
- Dificultat d'activació de masies i edificis dels nuclis antics cap l'habitatge principal.

PUNTS FORTS

- Un **26% dels edificis d'habitatge són recents**, posteriors al 1990.
- El 23% dels **habitatges principals són de lloguer**, per sobre de la mitjana catalana (19,8%).
- Les **colònies al llarg del Llobregat** poden permetre generar habitatge més assequible i amb característiques adequades a la demanda.
- Lleuger **repunt de la dinàmica constructiva** (obra nova i rehabilitació).

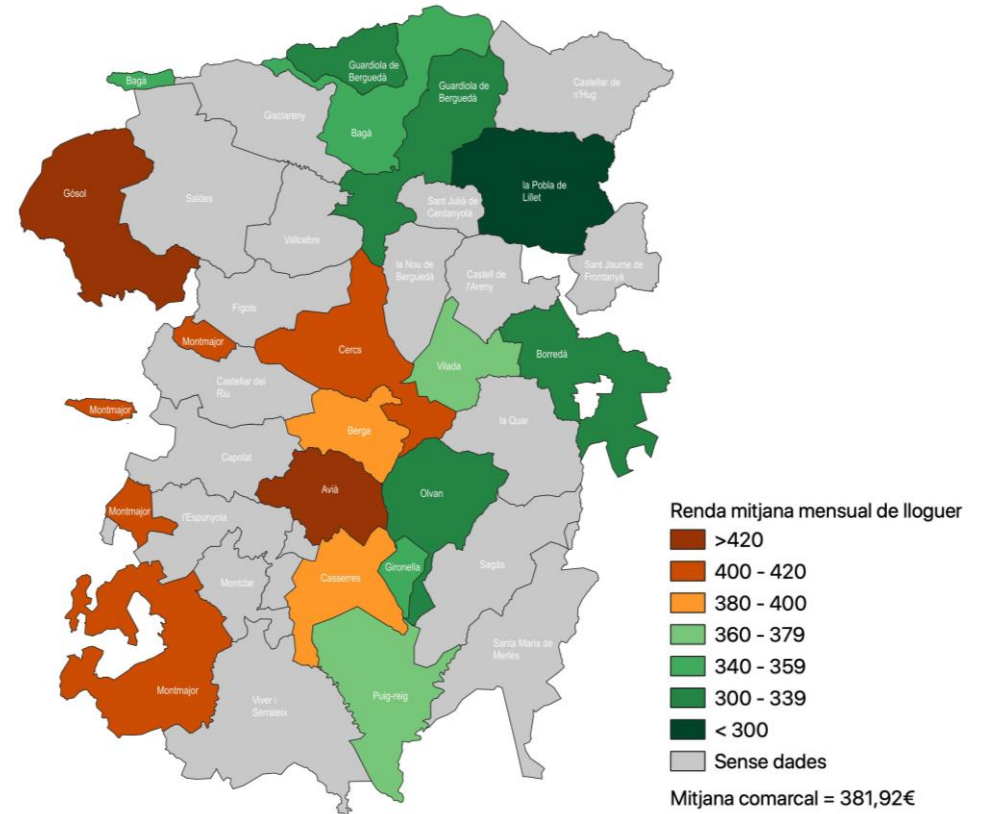
4 El mercat de l'habitatge

Principals problemàtiques del mercat de l'habitatge al municipi



- Les principals problemàtiques detectades en relació al mercat són:
 - Manca d'oferta, sobretot de lloguer.
 - Poc interès de la propietat per activar habitatges buits.
 - El preu elevat.

Renda mitjana mensual de lloguer per municipi. 2020



- Els municipis amb un preu més elevat són Gósol i Avià. I el que té una renda mitja menor és La Pobla de Lillet.

4 El mercat de l'habitatge

PUNTS FEBLES

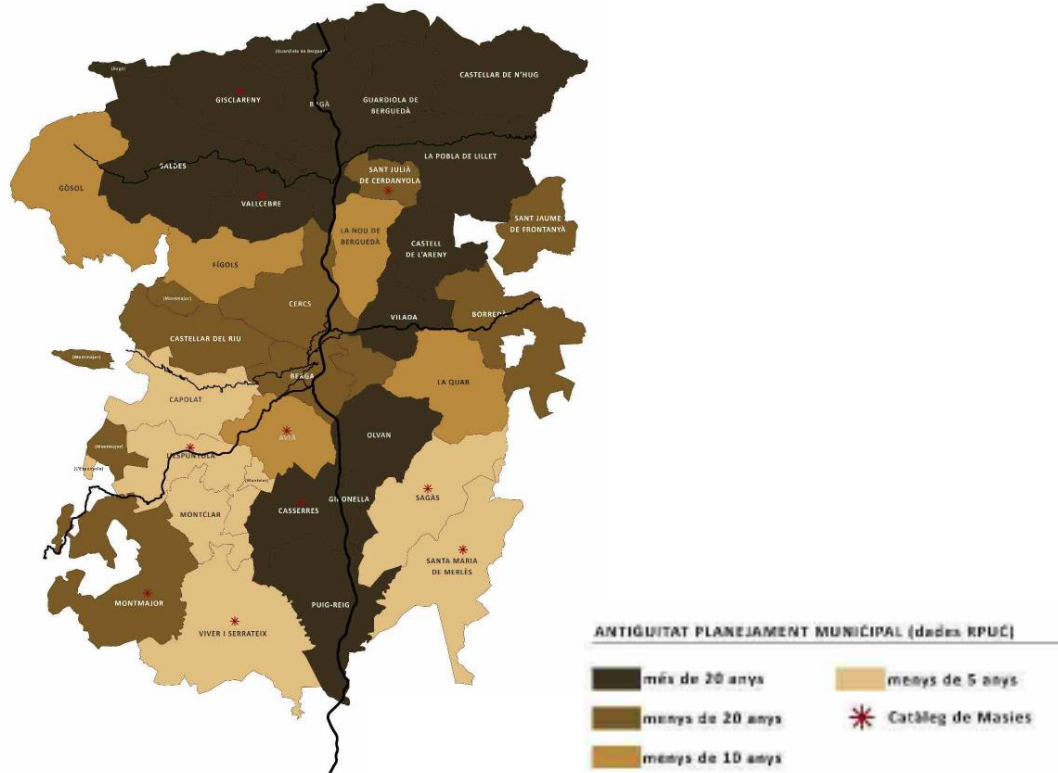
- La **manca d'habitatge en oferta**, tant de compra com de lloguer, és considera la principal problemàtica de la comarca en relació l'habitatge.
- Alguns col·lectius, sobretot les persones joves, tenen **difficultats per assabentar-se de l'oferta** d'habitatge disponible.
- Des de 2019 **decreix el nombre de contractes** de lloguer.
- Des de 2015 ha **augmentat la renda** mitjana de lloguer fins a 382€ el 2020.
- **Poc interès** per part de la propietat **en destinar els habitatges a lloguer** i més interès en destinar habitatges a usos turístics
- Creix la **demanda d'habitatges amb espai exterior** i l'oferta és molt limitada.

PUNTS FORTS

- Les **compravendes registrades han augmentat** des de 2014 (421 el 2020).
- La renda mitja de **lloguer és força similar per municipis**, Avià (435€) i La Pobla de Lillet (291€).
- El preu mig de **l'habitatge de venda és un 56% més barat que al conjunt de Catalunya** (2021).
- La renda mitjana de **lloguer és significativament inferior que el lloguer mig a Catalunya**, 737,5€.

5 El planejament

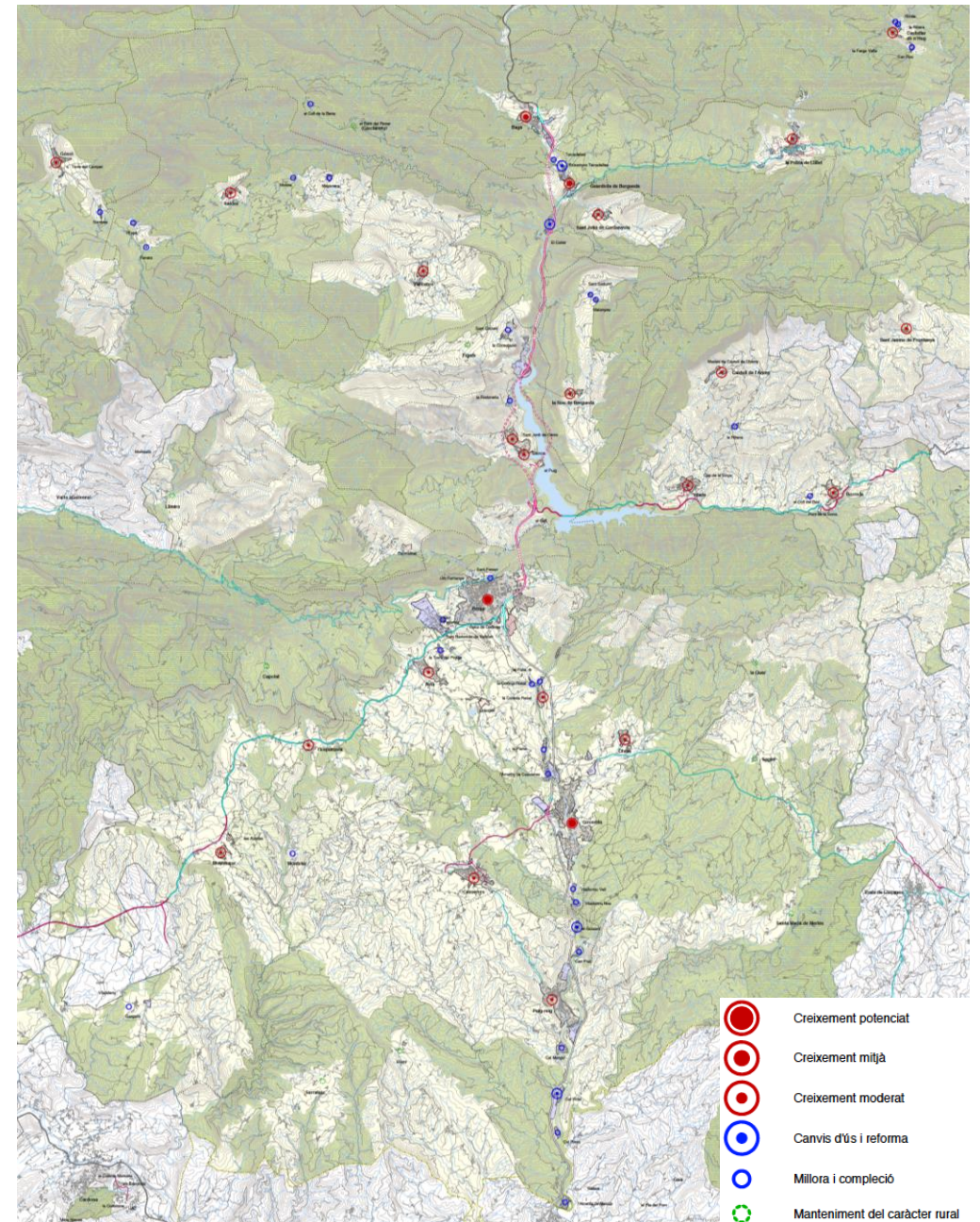
Antiguitat del planejament municipal



Font: estudi habitatge 2018.

- 10 municipis de la comarca tenen POUM (Pla d'ordenació urbanística municipal) o PGO (Pla general d'ordenació).
- 6 municipis es regeixen per Normes de Planejament Urbanístic.
- 15 municipis depenen de Normes subsidiàries.
- 13 municipis disposen de Catàleg de masies.

Pla Territorial parcial de les Comarques Centrals



Font: Pla Territorial de les Comarques centrals.

5 El Planejament

PUNTS FEBLES

- Hi ha **15 municipis** de la comarca que **no tenen un planejament propi** i es regeixen per les Normes subsidiàries.
- Les normes subsidiàries **no regulen el sòl no urbanitzable** i poden dificultar la intervenció en aquests sòls de forma adequada.
- La interpretació de les **actuacions possibles en sòl no urbanitzable dificulten l'activació de masies** i altres habitatges.
- Els **planejaments antics** poden estar desactualitzats i no atendre correctament els reptes actuals del municipi.

PUNTS FORTS

- Hi ha **10 municipis** de la comarca que **tenen aprovat el POUM o PGO**.
- Hi ha **municipis treballant per ajustar el seu planejament**. Vallcebre, nou POUM i Saldes i Vilana estan elaborant “Document d'Estratègies d'Actuació”.
- Hi ha **13 municipis** de la comarca que disposen de **Catàleg de masies**.
- La **revitalització dels nuclis antics** és un repte compartit per molts municipis i es pot **abordar amb una estratègia comarcal**.

6 Recursos residencials

Habitatges HPO vigents al Berguedà. 2020

	Compravenda	Lloguer	Venda/Lloguer	Total
Promotor sense ànim de lucre	56			56
Promotor privat	25	7	22	54
Promotor públic	90	39		129
Sense dades				35
Total	171	46	22	274

Habitatges HPO vigents per municipi. 2020

	HPO
Bagà	27
Berga	87
Cercs	1
Gironella	43
Guardiola de Berguedà	47
Montmajor	2
Olvan	1
Pobla de Lillet, la	18
Puig-reig	48
Total	294

Font: elaboració pròpia a partir de dades del Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge i AHC.

Habitatges Borsa de lloguer social del Consell Comarcal

	2020	2021	2022
Gironella	6	6	4
Avià	1	1	1
Berga	1	1	1
Guardiola	1	0	0
Total	9	8	6

Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'Oficina d'habitatge comarcal.

Propietat municipal:

- 41 habitatges municipals (2 buits i 18 pendents rehabilitar)
 - Gironella: 4 habitatges en ús + solars
 - Gósol: solars
 - Cercs: 4 habitatges (1 buit)
 - Berga: 9 habitatges (5 pendents rehabilitar) + 1 edifici + solars
 - La Nou del Berguedà: 14 habitatges (7 pendents rehabilitar)
 - Vilada: 3 habitatges (pendents rehabilitar) + 2 solars (UA pendent)
 - Vallcebre: 6 habitatges (1 buit bon estat i 2 pendents rehabilitació)
 - Bagà: 1 habitatge (pendent rehabilitació) + solars
 - Puig-Reig: edifici no habitable

Propietat entitats:

- Rectoria de Fígols, propietat del Bisbat de Solsona.
 - Habitatges en lloguer, en mal estat i manca de serveis.

Font: enquesta als municipis del Berguedà, 2022.

6 Recursos residencials

PUNTS FEBLES

- Hi ha municipis que tenen habitatges **municipals en mal estat**(18) o buits (2).
- La **borsa de lloguer únicament disposa de 6 contractes** vigents i té **dificultats per captar** nous habitatges.
- El bisbat destina la rectoria de Fígols a lloguer social, els habitatges es troben en mal estat i no s'ofereix acompanyament a les persones usuàries.
- La majoria d'habitatges HPO amb protecció vigent són de venda, quan es desqualifiquin deixaran de formar part del parc d'habitatge assequible.

PUNTS FORTS

- Els municipis disposen de **41 habitatges de propietat municipal**.
- Hi ha **274 habitatges HPO** amb protecció vigent.
- Hi ha **6 habitatges HPO privats de lloguer** a Gironella.
- L'**Agència de l'Habitatge de Catalunya disposa de 82 habitatges** a la comarca.
- Alguns **municipis disposen de sòl pendent de desenvolupar**.
- En general els **ajuntaments tenen interès i oportunitats per adquirir habitatge o rehabilitar** els habitatges públics.

7 Estructura, recursos i iniciatives

ESTRUCTURA MUNICIPAL

	Regidoria habitatge	Tècnic/a d'habitatge	Equip urbanisme	Serveis socials
Gironella	No	No	Sí	Sí
Gósol	No	No	Sí	Sí
Fígols	No	No	No	Sí
Cercs	No	No	Sí	Sí
Berga	Sí	Sí OLH	Sí	Sí
Gisclareny	No	No	No	No
La Pobla de Lillet	No	No	Sí	Sí
Casserres	No	No	No	Sí
La Nou de Berguedà	Sí	Sí		
Sant Julià de Cerdanyola	No	No	No	Sí del CC
Castellar de n'Hug	No	No	Sí	Sí
L'Espunyola	No	No	No	Sí
Castellar del Riu	Sí	Sí	Sí	Sí
Vilada	Sí	No	Sí	Sí
Vallcebre	Sí	No	No	Sí
Bagà	No	No	Sí	Sí
Avià	No	No	Sí	Sí
Borredà	No			
Puig-Reig	No	No	Sí	Sí

Font: enquesta als municipis del Berguedà, 2022.

INICIATIVES MUNICIPALS

- **Avià:** Estudi per la recuperació de l'habitatge fet per la Diputació. PAMH vigent.
- **Berga:** Atenció de situacions d'emergència, Rehabilitació de l'edifici del carrer del Balç. Estan redactant el PLH amb suport de la Diputació.
- **Casserres:** Participen en el programa Viure a Rural. Començaran a redactar un PAMH.
- **Cercs:** Estan treballant per redactar un PAMH.
- **Gironella:** Lloguer persones joves.
- **Saldes:** Conveni amb el Consell Comarcal perquè aquest conformi la taula de valoració en l'adjudicació de tres habitatges municipals.
- **Vallcebre:** Concurs públic de lloguer a Castelnou i projecte Viure a Vallcebre amb el Consell Comarcal. PAMH vigent.

Font: enquesta als municipis del Berguedà, 2022.

7 Estructura, recursos i iniciatives

PUNTS FEBLES

- A causa de la dimensió reduïda dels municipis els **ajuntaments tenen molt pocs recursos humans** i tècnics per desenvolupar actuacions d'habitatge.
- Els ajuntaments tenen **poca capacitat per gestionar habitatges** municipals.
- La major part dels **municipis no compten amb arquitecte/a propi**.
- **Dificultat** per part de l'administració **per impulsar l'activació** dels habitatges.
- La **diversitat de situacions** i problemàtiques a la comarca pot dificultar l'encaix de serveis i programes compartits.

PUNTS FORTS

- El Consell comarcal disposa d'una **Oficina d'habitatge** que dona servei a tota la comarca, excepte Berga que té una Oficina local pròpia, i dels serveis socials bàsics i l'assistència tècnica als municipis.
- Els **ajuntaments accedeixen als recursos que ofereix la Diputació** i també sol·liciten suport al Consell Comarcal.
- Hi ha **interès en la planificació de les polítiques d'habitatge** i iniciatives municipals que poden ser replicables.
- Hi ha **interès en sumar recursos** de diferents ajuntaments i interessos compartits que poden facilitar la generació de sinergies.

C PLA D'ACCIÓ



1 Reptes

-
- Mobilitzar i rehabilitar habitatges buits.
-
- Ampliar l'oferta d'habitatge principal.
-
- Mantenir la població, facilitar l'emancipació juvenil i atraure noves persones.
-
- Millorar l'accessibilitat i l'eficiència energètica dels habitatges.
-
- Acompanyar les persones amb problemàtiques vinculades a l'habitatge.
-

Mecanismes

- Reforç de la capacitat tècnica de desenvolupar actuacions d'habitatge.
- Optimització del patrimoni municipal i millorar la gestió dels habitatges públics.
- Adequació del planejament a les necessitats actuals en relació l'habitatge.
- Millora de l'accés a la informació.

2 Eixos d'actuació



Activar edificis i habitatges cap a la residència permanent



Ampliar i gestionar el parc d'habitatge assequible i social



Prevenir i atendre l'emergència i la pobresa energètica



Millorar l'accessibilitat i l'eficiència energètica

3 Eixos d'actuació i actuacions



A | ACTIVAR EDIFICIS I HABITATGES CAP A LA PRIMERA RESIDÈNCIA

A1 | Reforç de la Borsa de lloguer.

A2 | Foment de l'ús com a habitatge principal.

A3 | Estratègies revitalització nuclis i colònies.

A4 | Facilitació de l'ús residencial de masies a partir d'ajustos en el planejament.



B | AMPLIAR I GESTIONAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL

B1 | Ampliació i optimització del patrimoni públic.

B2 | Suport a cooperatives en cessió d'ús.

B3 | Intervenció en edificis inacabats.



C | ATENDRE L'EMERGÈNCIA I FACILITAR L'ACCÉS A L'HABITATGE

C1 | Reforç de l'acompanyament a persones amb dificultats per pagar l'habitatge.

C2 | Ajuts a l'emancipació



D | MILLORAR L'ESTAT DELS HABITATGE I ATENDRE LA POBRESA ENERGÈTICA

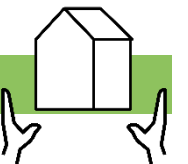
D1 | Impuls de la rehabilitació.

D2 | Assessorament energètic i prevenció pobresa energètica.

ACTUACIONS TRANSVERSALS

1 | Difusió de les actuacions i serveis disponibles

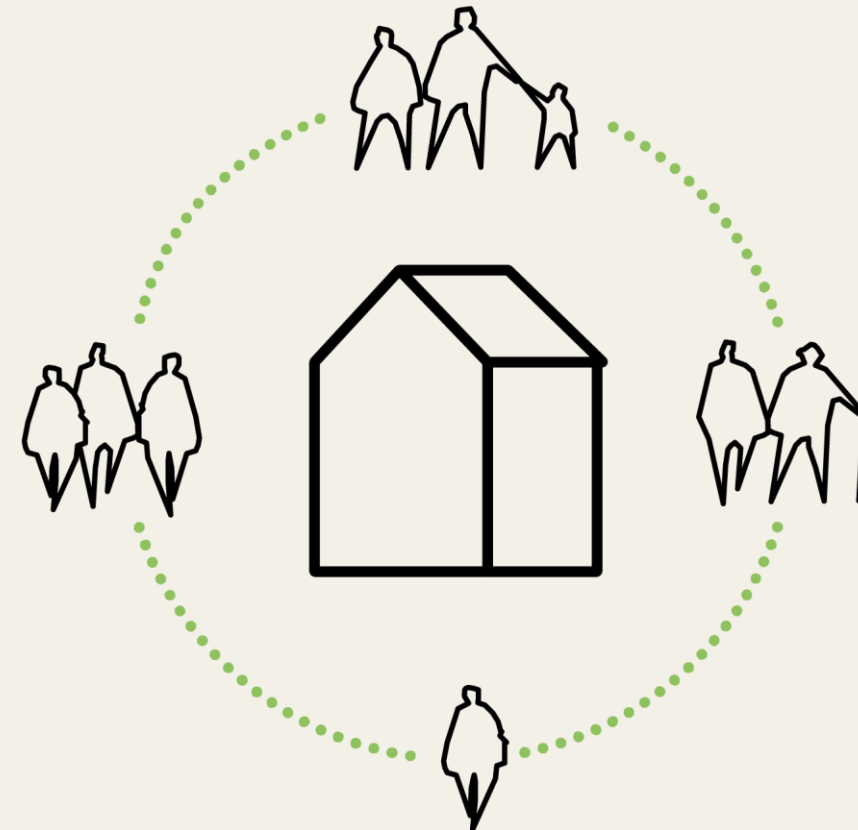
2 | Compartir recursos i estratègies



A

ACTIVAR EDIFICIS I HABITATGES CAP A LA PRIMERA RESIDÈNCIA

- 1. Reforç de la Borsa de Lloguer**
- 2. Foment de l'ús com a habitatge principal**
- 3. Estratègies revitalització nuclis i colònies**
- 4. Facilitació de l'ús residencial de masies a partir dels ajustos en planejament**



A.1 Reforç de la Borsa de Lloguer



Ampliar els incentius de la Borsa de Lloguer vinculada a la Xarxa de Mediació per al lloguer social de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, per impulsar la captació d'habitatge privat amb destí al lloguer assequible.

Què ofereix la xarxa

- Assessorament
- Tramitació, gestió i redacció del contracte
- Seguiment del contracte i del bon ús de l'habitatge
- Assegurança multirisc i defensa jurídica
- Avalloguer (cobertura de 6 mesos d'impagament)

Possibles incentius

Municipals

- Bonificació de l'IBI

Comarcals

- Ajut a l'arranjament dels habitatges.
- Obtenció de la cèdula d'habitabilitat i del certificat d'eficiència energètica.

Avià bonifica el 50% de l'IBI dels habitatges a la Borsa i destina 20.000€ a ajuts a l'arranjament.

El Consell Comarcal del Vallès Oriental destina 10.930€ a ajuts a l'arranjament.

A.2 Foment de l'ús com a habitatge principal



Impulsar mecanismes que fomentin que la propietat d'habitatges els destini a habitatge principal. En funció de la problemàtica es podran activar mecanismes en tres línies complementàries. L'aplicació serà per part dels Ajuntaments, i el Consell comarcal podrà oferir suport i definir una estratègia comarcal compartida.

Increment de l'IBI

- Modificació i aprovació de les ordenances fiscals.
- Identificació dels habitatges buits més de 2 anys (creuament de dades de cadastre, padró i aigua).
- Notificació a la propietat i valoració de les al·legacions.
- Inscripció de l'habitatge al Registre d'habitatges desocupats amb caràcter permanent si s'escau.
- Recàrrec de l'IBI.

Regular l'ús turístic

- Aprovació de Plans especials de regulació de l'ús turístic, HUTS i/o turisme rural.

Desincentivar la segona residència

Estudiar la viabilitat:

- Recàrrec de l'IBI a habitatges sense padró.
- Modificació de planejament que no permeti l'ús a partir de contractes temporals o no LAU.
- Bonificacions de l'IBI a persones amb baixos ingressos.

La Diputació de Barcelona disposa d'una [guia](#) d'aplicació del recàrrec de l'IBI a habitatges buits.

Vallcebre ha regulat els HUTS al POUM

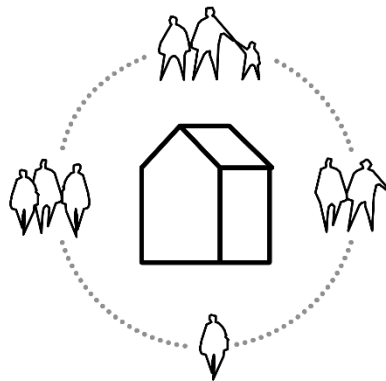
A.3 Estratègies per a la revitalització nuclis i colònies

Definir una estratègia integral d'actuació que permeti rehabilitar els edificis més antics de la comarca, posar en valor el patrimoni arquitectònic i ampliar l'oferta d' habitatge.

Avantatges

- Es pot comptar amb suport de la Diputació de Barcelona. [Suport a la redacció de Diagnòsis i estratègies \(DIES\) d'urbanisme i regeneració urbana](#). Possibilitat d'estratègies comarcals.
- La definició d'una estratègia compartida entre municipis pot facilitar l'obtenció de recursos i l'impuls de projectes de major envergadura.

A.4 Facilitació ús residencial de masies a partir d'ajustos en el planejament



Impulsar modificacions de planejament que facilitin la rehabilitació de masies per destinar-les a habitatge principal.

Actuacions

- Permetre l'increment de densitat com a habitatge permanent.
 - Impulsar la creació de cooperatives d'habitatge.
 - Anàlisi dels planejaments per avaluar necessitats d'ajust en la regulació del sòl no urbanitzable.
 - Elaboració de Catàlegs de masies.
- [La Diputació: ofereix suport a la redacció d'instruments de planejament](#)

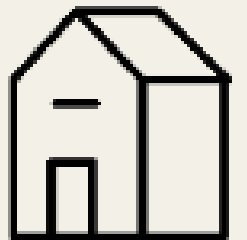
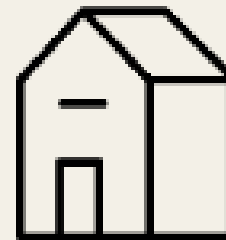
Actuacions complementàries a impulsar una vegada ja s'hagin aplicat les altres accions previstes i sigui necessari millorar els resultats obtinguts.

B **AMPLIAR I GESTIONAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL**

**1. Ampliació i optimització del patrimoni
públic**

2. Suport a cooperatives en cessió d'ús.

3. Intervenció en edificis inacabats



B.1 Ampliació i optimització del patrimoni públic



El Consell Comarcal oferirà suport als ajuntaments per facilitar l'ampliació del parc d'habitatge públic, a partir de la rehabilitació del patrimoni existent, l'adquisició, la promoció i la gestió dels habitatges municipals.

Optimització del patrimoni públic

- Estudi del patrimoni públic comarcal i disseny d'estratègies d'optimització. *(Es disposa de suport de la Diputació per a la redacció).*
- Suport a l'accés a ajuts i finançament supramunicipal per a la rehabilitació d'habitatges municipals.
- Suport en l'activació de solars municipals a partir de la cessió a entitats, cooperatives o l'Incasòl.

Adquisició d'habitatges

- Suport a l'adquisició mitjançant tanteig i retracte.
- Suport per l'elaboració d'una oferta pública de compra.

Gestió del parc d'habitatge públic

- Implementació d'un servei comarcal de gestió d'habitatge públic.
- Redacció d'un reglament d'adjudicació comarcal, amb criteris compartits i variables que donin resposta a les necessitats dels municipis.

La Diputació ofereix suport per elaborar estudis de viabilitat i ajuts a la compra (50.000€) i a la rehabilitació (80.000€) d'habitatges municipals i l'ICF ofereix finançament.

B.2 Suport a cooperatives en cessió d'ús

Suport a la implantació de cooperatives d'habitatge ja sigui en sòls municipals o en altres espais. Podrà implantar-se tant en sòl lliure, com amb protecció oficial o dotacional.

Mecanismes

- Difusió i activació de la demanda.
- Cessió de sòl públic o facilitació de l'accés al sòl privat.
- Suport econòmic (finançament, subvencions, bonificacions).

Les cooperatives en cessió d'ús són un model d'accés a l'habitatge on la cooperativa és la propietària de l'edifici i les persones sòcies gaudeixen del dret d'ús indefinit, a través del pagament d'una quota d'entrada i d'un lloguer tou vinculat a la rehabilitació o obra nova.

B.3 Intervenció en edificis inacabats

Actuacions per facilitar i impulsar que s'acabin les obres d'edificis inacabats o amb les obres aturades.

Possibles actuacions

- Ajustos de la normativa urbanística en edificis on ha canviat la normativa vigent des de l'obtenció de la llicència.
- Intermediació amb la propietat per trobar mecanismes de suport per reactivar la construcció.
- Recàrrec de l'IBI
- Adquisició.
- Expedients sancionadors (si es disposa de recursos).

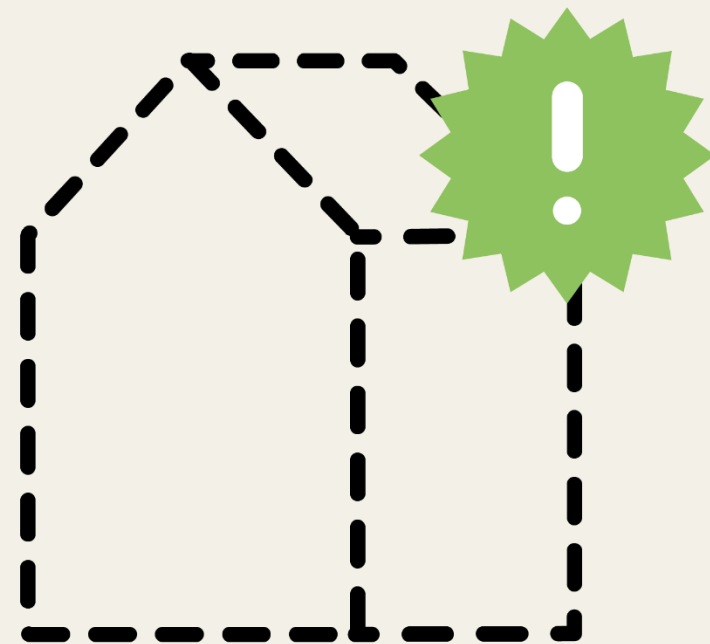
Actuacions complementàries a impulsar una vegada ja s'hagin aplicat les altres accions previstes o es vulgui diversificar l'estratègia inicial.



C **ATENDRE L'EMERGÈNCIA I FACILITAR L'ACCÉS A L'HABITATGE**

**1. Reforç de l'acompanyament a persones
amb dificultats per pagar l'habitatge**

2. Ajuts a l'emancipació



C.1 Reforç de l'acompanyament a persones amb dificultats per pagar l'habitatge



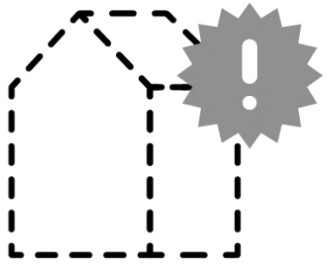
L'atenció per facilitar el pagament de l'habitatge i la mediació amb la propietat es desenvolupa des de l'Oficina d'habitatge del Consell Comarcal i els serveis socials comarcals que presten serveis als municipis. Una major coordinació entre els serveis i el reforç del servei de mediació permetrà ampliar l'atenció i apropar-la als municipi.

Actuacions

- Ampliar el servei d'intermediació en deutes de l'habitatge (SIDH) ofert per la Diputació.
 - Reforçar l'acompanyament i el seguiment dels casos.
 - Atendre persones que viuen en un habitatge propietat de particulars.
- Reforç de la coordinació entre els diferents equips comarcals i els Ajuntaments.
 - Creació d'una comissió d'habitatge.

Vilafranca del Penedès ofereix microcrèdits per facilitar l'accés i evitar la pèrdua de l'habitatge. Entre 500 i 3.000€, provinents del pla de Xarxa de Govern Local de la Diputació de Barcelona.

C.2 Ajuts a l'emancipació



El Consell Comarcal disposa d'ajuts al pagament del lloguer per a persones joves, una convocatòria que se suma als ajuts estatals del Bo lloguer jove. Aquests ajuts faciliten el pagament del lloguer a les persones joves un cop s'han emancipat. Es proposa mantenir la convocatòria d'ajuts comarcal i reforçar-la amb una línia destinada a l'emancipació.

Actuacions

- Manteniment de la convocatòria d'ajuts al pagament del lloguer per a persones joves.
- Ampliació de la convocatòria amb una nova línia d'ajuts que facilitin la signatura de nous contractes:
 - Ajut al pagament de fiances.
 - Ajuts al pagament d'arranjaments que assumeixin les persones llogateres.

Actuació complementària a impulsar si es vol reforçar els ajuts existents.

D **MILLORAR L'ESTAT DELS HABITATGES I ATENDRE LA POBRESA ENERGÈTICA**

1. Impuls de la rehabilitació

**2. Assessorament energètic i prevenció de la
pobresa energètica**



D.1 Impulsar la rehabilitació



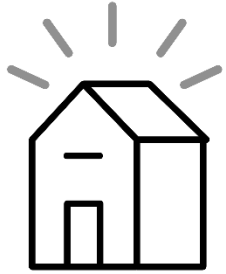
Creació d'una Oficina de rehabilitació comarcal vinculada a l'Oficina d'habitatge que faciliti el procés de rehabilitació a les persones propietàries i impulsi campanyes de foment de la rehabilitació.

Actuacions

- Acompanyament tècnic a les persones propietàries per facilitar la sol·licitud d'ajuts supramunicipals.
- Suport en el procés d'elaboració del projecte arquitectònic, cerca d'empreses constructores i execució de l'obra.
- Acompanyament a les comunitats de propietaris/es.
- Complement als ajuts de l'AHC per a persones amb baixos recursos econòmics.
- Suport econòmic a l'elaboració de l'ITE, complementari a l'ajut de l'AHC.

Mora d'Ebre ofereix subvencions a l'arranjament en l'interior dels habitatges per a persones de 65 anys o més. Pressupost per obra màxim = 5.000€ per habitatge.

D.2 Assessorament energètic i prevenció de la pobresa energètica



L'atenció a la pobresa energètica es desenvolupa des dels serveis socials, de forma complementària a l'acompanyament global a les persones usuàries. Es planteja ampliar aquest acompanyament a persones que no siguin usuàries de serveis socials com a mecanisme de prevenció. I reforçar l'atenció de l'Oficina energètica comarcal.

Avantatges

- Disposar d'un equip especialista al Consell comarcal.
- Derivar a l'Oficina les persones que sol·licitin ajuts al pagament de subministraments.

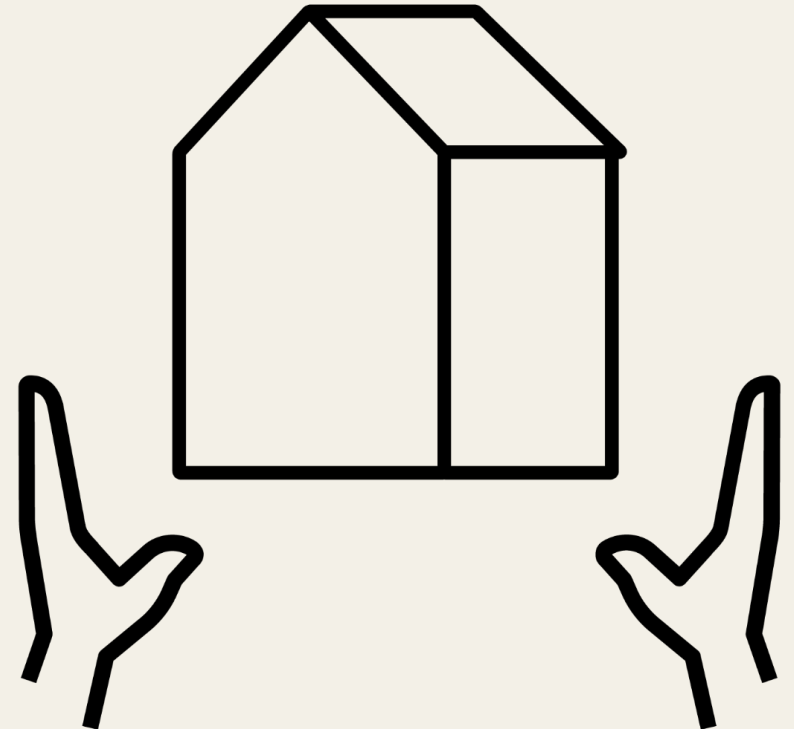
Serveis

- Assessorament energètic bàsic (persones en situació de vulnerabilitat i ciutadania en general).
- Auditoria energètica + petit ajut a la millora.
- Assessorament a la implementació d'energies renovables i obres de millora de l'eficiència energètica.

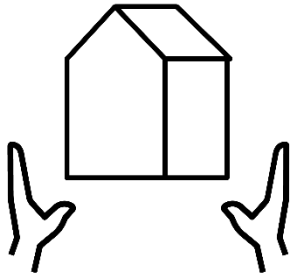
L'Oficina d'estalvi i eficiència energètica d'Osona nord és un servei mancomunat entre Manlleu, Torelló, Sant Pere i Sant Vicenç de Torelló.

ACTUACIONS TRANSVERSALS

- 1. Difusió de les actuacions i serveis disponibles**
- 2. Compartir recursos i estratègies**



1 Difusió de les actuacions i serveis disponibles



Per millorar el coneixement de la ciutadania dels serveis que s'ofereixen en matèria d'habitatge, tant a nivell municipal com supramunicipal, s'hauran de reforçar els mecanismes de difusió actuals i apropar-los a la ciutadania.

Mecanismes de difusió genèrics

- Actualització de l'apartat específic d'habitatge del web del Consell Comarcal.
 - Exposar la informació de forma més visual.
 - Incloure un apartat de notícies.
- Guia pràctica d'ajuts i serveis disponibles municipals i supramunicipals.
- Trasllat de documentació i formació a les OAC municipals per a que puguin informar a la ciutadania.

Campanyes de difusió específiques

Orientada a:

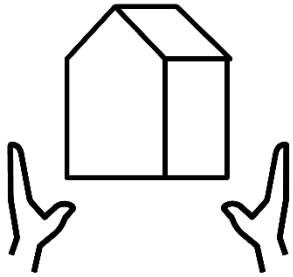
- Donar a conèixer les convocatòries d'ajuts.
- Possibilitar la captació d'habitatges.
- Donar a conèixer els serveis per evitar la pèrdua de l'habitatge.

Mecanismes:

- Elaboració de material de difusió (tríptic i vídeo)
- Notícia al web municipal i nota de premsa per mitjans locals.
- Sessions de difusió a la ciutadania i agents privats.
- Difusió mitjançant xarxes socials comarcals i municipals.

El Consorci del Lluçanès té un conveni de col·laboració amb l'Oficina d'Habitatge comarcal per fer de punt d'informació i recollida de documentació descentralitzat.

2 Compartir recursos i estratègies



La col·laboració entre municipis amb el suport tècnic del Consell Comarcal és clau per ampliar el potencial de les polítiques d'habitatge. Sumar i compartir recursos entre municipis és un dels principals interessos dels Ajuntaments en relació el Programa comarcal d'habitatge.

Coordinació

Generar els següents espais:

→ **Taula política:**

Consell comarcal + regidories habitatge municipis.

→ **Taula tècnica:**

Serveis consell comarcal (oficina habitatge, serveis socials, urbanisme, joventut) + tècnics ajuntaments.

→ **Taula habitatge comarcal:**

Consell comarcal + agents privats + entitats socials.

Possibilitat de mancomunar serveis

→ Equip comarcal de gestió de l'habitatge públic.

→ Oficina de rehabilitació i assessorament energètic.

Impuls de programes supramunicipals

→ Impuls de models alternatius (cessió d'ús, masoveria).

→ Revitalització de colònies i nuclis antics.

→ Estratègia d'actuació en masies.

→ Comunitats energètiques.

D PRIMERS PASSOS

ESTUDI. Estratègies per a la mobilització i optimització de la gestió del parc públic d'un conjunt de municipis a la comarca del Berguedà



L'objectiu de l'estudi és facilitar la gestió, l'administració i l'explotació del parc d'habitatges de titularitat pública de la comarca.

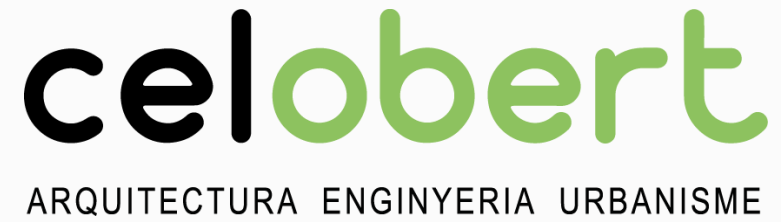
Anàlisi i Diagnosi

- Identificació dels habitatges de titularitat municipal de la comarca.
- Identificació dels municipis objecte d'estudi.
- Identificació dels immobles objecte d'estudi.
- Anàlisi i diagnosi dels habitatges.
- Anàlisi de l'organització i recursos comarcals i municipals.

Proposta

Establirà

- Passos i responsables de l'aplicació del programa.
- Actuacions a executar.
- Recursos humans i pressupost.



 celobert_coop

 CelobertCooperativa

 celobert_coop

www.celobert.coop