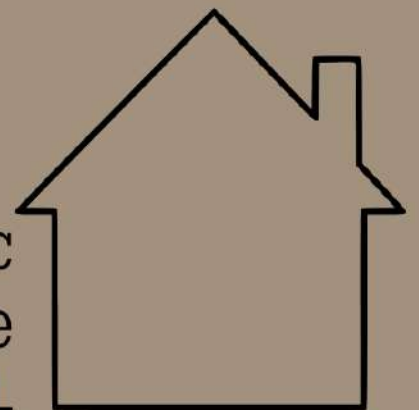


# PLA D'ACCIO PART-2

Pla Estratègic  
Habitatge  
**ALT URGELL**



## CRÈDITS

### EQUIP REDACTOR



Víctor Costa Llordés, especialista en assessorament local

Anna Roset Montero, politòloga

Xavier Segura Riu, enginyer tècnic industrial

### ENS DESTINATARI



Consell Comarcal de l'Alt Urgell



Diputació de Lleida

### DATA REALITZACIÓ

Febrer 2023

TÍTOL .....	1
CRÈDITS .....	2
I.- PLA D'ACCIÓ .....	4
1.- LA INFORMACIÓ .....	6
1.1.- CREACIÓ D'UNA OFICINA COMARCAL INTEGRAL D'HABITATGE .....	10
1.2.- CREACIÓ DE LA TAULA COMARCAL D'HABITATGE .....	27
1.3.- CREACIÓ D'UN REGISTRE DE SOL·LICITANTS D'HABITATGE .....	29
1.4.- CENS D'HABITATGES BUITS .....	30
2.- LA PLANIFICACIÓ ESTRATÈGICA .....	33
2.1.- CREACIÓ DE LA REGIDORIA D'HABITATGE I TRANSICIÓ ENERGÈTICA I UNA CONSELLERIA COMARCAL .....	34
2.2.- IMPULS I ACOMPANYAMENT D'UNA ASSOCIACIÓ AMICS DEL CASC ANTIC .....	35
2.3.- DEFINIR UN PLA D'ACTUACIONS .....	36
2.4.- REGENERACIÓ URBANA – CASC ANTICS .....	37
3.- LA CREACIÓ D'UN PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE .....	47
3.1.- PROMOCIÓ .....	49
3.2.- COMPRA .....	59
3.3.- MOBILITZACIÓ D'HABITATGE BUIT CAP A UN LLOGUER ASSEQUIBLE .....	61
3.4.- ALTRES FORMES D' ACCÉS AL FINANÇAMENT .....	66
4.- LA GESTIÓ DEL PARC D'HABITATGE LOCAL .....	67
4.1.- CREACIÓ D'UNA BORSA DE LLOGUER COMARCAL .....	68
4.2.- AJUDES AL LLOGUER .....	69
4.3.- POLÍTICA D'ADJUDICACIONS D'HABITATGE .....	71
4.4.- LA MEDIACIÓ .....	72
5.- LA DISCIPLINA DE L'HABITATGE .....	73
5.1.- INCENTIUS .....	74
5.2.- SANCIONS .....	75
5.3.- ALTRES REGULACIONS. EL CAS DELS HUTS. ....	77
5.4.- FOMENTAR LA CULTURA DEL MANTENIMENT .....	78
6.- LA COMUNICACIÓ .....	79
6.1.- CAMPANYES DE DIFUSIÓ .....	80
6.2.- INTERCANVI PROFESSIONAL .....	81
6.3.- AGENDA LOCAL .....	81
7.- L'AVALUACIÓ .....	82
7.1.- INDICADORS .....	83
7.2.- MOTOR ECONÒMIC .....	84
II.- PLANIFICACIÓ ACTUACIONS .....	85
1.- A NIVELL COMARCAL .....	87
2.- A NIVELL MUNICIPAL .....	88
III.- SÍNTESI .....	90

**PLA D'ACCIO**



## INTRODUCCIÓ

Som conscients que són moltes les dificultats legals i pressupostàries a les quals des del món local s'ha de fer front per aconseguir que l'habitatge sigui un dret, perquè no sigui una mercaderia, sinó un bé d'ús per la vida quotidiana de les persones i que al món rural és una peça clau per lluitar contra el despoblament.

Les solucions màgiques a un problema tan complex han de ser desterrades del debat sobre l'habitatge en el món rural. Tot i aquestes limitacions és possible posar en marxa nous instruments i mesures per tal de començar el camí de la transformació. El primer pas per la solució del problema en habitatge és reconèixer que és complex i multidisciplinar i que per tant la solució del mateix vindrà per la combinació d'una sèrie d'instruments, projectes i polítiques.

Però cal creure que des de la ruralitat tenim una sèrie **d'INSTRUMENTS D'ACCIÓ LOCAL** que podem desenvolupar des dels Ajuntaments i el Consell Comarcal i que ajudaran a que la situació de l'habitatge actual es pugui revertir. Cada un dels Instruments d'Acció Local conté tot un seguit de **MESURES** a aplicar a nivell municipal o a nivell comarcal que anirem desgranant en **ACCIONS CONCRETES** per tal de facilitar la seva implementació.

## INSTRUMENTS D'ACCIÓ LOCAL

1	2	3	4	5	6	7
INFORMACIÓ	PLANIFICACIÓ ESTRATÈGICA	CREACIÓ PARC HABITATGE	GESTIÓ PARC HABITATGE	DISCIPLINA D'HABITATGE	COMUNICACIÓ	AVALUACIÓ
Creació <b>Oficina</b> Comarcal Integral	Creació <b>Regidoria</b> Habitatge	<b>Promoció</b>	Creació <b>Borsa de Lloguer</b>	<b>Sancions</b>	<b>Campanyes de Difusió</b>	<b>Indicadors</b>
Creació <b>Taula</b> d'Habitatge	Impuls i Acompanyament <b>Associació Veïns</b>	<b>Compra</b>	<b>Ajudes</b> al Lloguer	<b>Incentius</b>	<b>Intercanvi professional</b>	<b>Motor econòmic</b>
Creació <b>Registre Sol·licitants</b> d'Habitatge	Elaboració <b>Pla d'Actuacions</b>	<b>Mobilització</b> habitatge assequible	Política d' <b>Adjudicacions</b> d'Habitatge	Fomentar la <b>Cultura del Manteniment</b>	<b>Agenda Local</b>	
Cens d'Habitatges <b>Buits</b>	Projecte <b>Regeneració Casc Antic</b>	Altres formes accés <b>finançament</b>	<b>Mediació</b>			

## 1.- LA INFORMACIÓ

Saber com està el parc públic i privat d'habitatge, les necessitats de la població, entre d'altres, és clau per poder actuar i situar cap on han d'anar encaminades les polítiques públiques locals d'habitatge. Hem de ser capaços, també, de processar de manera conjunta tota la quantitat d'informació que hi ha sobre habitatge que està en mans de les administracions i els seus organismes. Així doncs farem una dissecció des de quines administracions pegen les diferents competències en matèria d'habitatge.

### Marc competencial en matèria d'habitatge:

#### Estat

El [Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana](#), a través de la [Secretaria General de Agenda Urbana y Vivienda](#), exerceix les funcions per a la planificació, impuls, gestió i coordinació de les competències en matèries amb incidència en l'habitatge.

Les **competències pròpies de l'Estat** deriven directament de la [Constitució Espanyola](#) i són les següents:

- Bases Ordenació del crèdit (art. 149.1.11 CE)
- Bases i coordinació de la planificació general de l'activitat econòmica (art. 149.1.13 CE)

L'Estat amb l'objectiu de facilitar l'accés a l'habitatge i d'adoptar mesures per a promoure la rehabilitació, regeneració i renovació urbanes incideix en la regulació de l'habitatge amb una normativa pròpia: els **Plans Estatals d'Habitatge**, que defineixen i prioritzen les actuacions que s'han de protegir, regulen les formes de finançament i aporten els recursos econòmics necessaris per a dur-les a terme. El Pla Estatal vigent en l'actualitat és l'aprovat amb el [Reial Decret 42/2022](#), de 18 de gener, de regulació el Bo Lloguer Jove i el Pla Estatal d'accés a l'habitatge 2022-2025.

Les competències estatals influeixen de forma substancial en les competències autonòmiques que les desenvolupen, establint regulacions pròpies, afegint requisits o bé finançament complementari. Per tant, resulta essencial la **coordinació** entre administracions per a evitar els conflictes competencials.

#### Generalitat de Catalunya

El [Departament de Territori](#) té competències en els àmbits relacionats amb la **planificació territorial i l'urbanisme** i en la **política d'habitatge**, entre d'altres.

L'[Agència de l'Habitatge de Catalunya \(AHC\)](#), és l'entitat de dret públic que executa i gestiona les polítiques d'habitatge que són competència de la Generalitat de Catalunya.

L'[Institut Català del Sòl \(INCASÒL\)](#) és un ens públic de la Generalitat de Catalunya que la Llei d'Urbanisme qualifica com a entitat urbanística especial de la Generalitat, amb competències

urbanístiques en matèria de planejament i gestió en els supòsits que operi com administració actuant, podent ésser receptora de la cessió a títol gratuït o de l'alienació directa de terrenys, del patrimoni públic de sòl i habitatge. I la Llei de l'habitatge li atribueix la promoció pública d'habitatge de la Generalitat.

La Generalitat de Catalunya té competència exclusiva i potestat legislativa plena en matèria d'habitatge i actua d'acord amb les competències que estableix l'article 148.1.3ª de la Constitució Espanyola que les ha assumit amb caràcter exclusiu en virtut de l'art 137 de l'[Estatut d'Autonomia de Catalunya](#):

- Ordenació del territori, urbanisme i habitatge.

També l'article 7 de la [Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge](#) estableix que són obligacions de l'Administració de la Generalitat:

- Contribuir a garantir el dret a l'habitatge, assegurar la preservació efectiva dels interessos generals en matèria d'habitatge, la coordinació amb l'actuació dels ens locals, amb respecte pel principi de subsidiarietat, i la concertació i la col·laboració amb els agents d'iniciativa social i privada que actuen sobre el mercat d'habitatge protegit i lliure.
- Fomentar l'acció dels ens locals, cooperar en l'exercici de llurs competències i, en supòsits d'inactivitat o d'incompliment, subrogar l'exercici de les facultats corresponents d'acord amb el que estableix la legislació de règim local.

El Govern ha de promulgar **Plans d'habitatge d'una durada mínima de 4 anys**. Són instruments temporals que les administracions els utilitzen per canalitzar les polítiques públiques de foment de l'habitatge. L'article 67 de la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge determina el contingut dels Plans.

### Ens locals, Ajuntaments

Els ens locals, d'acord amb l'article 84.2 de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya, i l'article 66.3 de la [Llei municipal i de règim local de Catalunya](#), tenen competències pròpies sobre:

- L'ordenació i la gestió del territori, l'urbanisme i la disciplina urbanística.
- La planificació, la programació i la gestió d'habitatge públic i la participació en la planificació en sòl municipal de l'habitatge de protecció oficial.

També la [Llei 7/1985, de 2 d'abril reguladora de les bases de règim local](#), a l'article 25.2, amb les modificacions incorporades per la Llei de Racionalització i Sostenibilitat de l'Administració Local, diu que el municipi exerceix competències pròpies, en el marc de la legislació estatal i de la comunitat autònoma, en les següents matèries:

- Urbanisme: planejament, gestió, execució i disciplina urbanística.
- Promoció i gestió de l'habitatge de protecció pública amb criteris de sostenibilitat financera.
- Conservació i rehabilitació de l'edificació.

L'article 66.1 del [Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei municipal de règim local de Catalunya](#) en l'article 66.1 faculta als municipis, per a la gestió dels seus interessos i en l'àmbit de les seves competències, per promoure tota mena d'activitats i prestar tots els serveis públics que contribueixin a satisfer les necessitats i les aspiracions de la comunitat de veïns. I en l'article 71.1.d) estableix que per a la gestió dels seus interessos, el municipi també pot exercir **activitats complementàries** de les pròpies d'altres administracions públiques i, en particular, les relatives a l'habitatge.

La Llei del dret a l'habitatge tot i establir el marc competencial general i en l'article 8, una atribució en favor dels ens locals, no sempre concreta quina és l'administració competent, si l'autonòmica o la local, fet que provoca que els Tribunals hagin qüestionat la competència local en determinades actuacions

#### **Art. 8 Llei del dret a l'habitatge:**

- Poden exercir activitats complementàries de les pròpies d'altres administracions públiques ja sigui per delegació o en exercici de l'autonomia local de gestió dels propis interessos.
- Exerceixen les seves competències de manera directa o bé mitjançant la concertació i/o col·laboració d'altres administracions supralocals mitjançant, la subscripció de convenis, la creació de consorcis o d'oficines locals d'habitatge per a la gestió conjunta de funcions i serveis vinculats a l'habitatge, o sol·licitant la prestació d'assistència tècnica, financera i jurídica.

#### Ens locals. Diputacions

D'entre les competències pròpies de les Diputacions assenyalades per l'article 36.1 de la LBRL, hi figura, entre d'altres, l'assistència i cooperació jurídica, econòmica i tècnica als municipis, especialment als de menor capacitat econòmica i de gestió. En el mateix sentit, l'article 36.2 estableix que les diputacions aprovaran anualment un Pla provincial de cooperació a les obres i serveis de competència municipal i asseguraran l'accés a la població del territori al conjunt de serveis mínims de competència municipal i a la major eficàcia i economia en la prestació d'aquests mitjançant qualsevol fórmula d'assistència i cooperació municipal.

En termes semblants l'article 30 de Reial decret legislatiu 781/1986, de 18 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de les disposicions legals vigents en matèria de règim local, indica que la Diputació cooperarà en l'efectivitat dels serveis municipals, preferentment dels obligatoris.

En el mateix sentit, l'article 92 del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, disposa que les diputacions provincials han d'exercir les funcions d'assistència i cooperació jurídica i tècnica als municipis i han de garantir l'exercici efectiu, dins dels municipis, de les funcions públiques necessàries a què es refereix la LBRL. L'apartat segon del mateix article estableix que les diputacions provincials poden cooperar també en l'efectivitat dels serveis municipals, mitjançant l'atorgament de subvencions i altres ajuts econòmics, dels quals poden ésser beneficiaris els municipis i les comarques



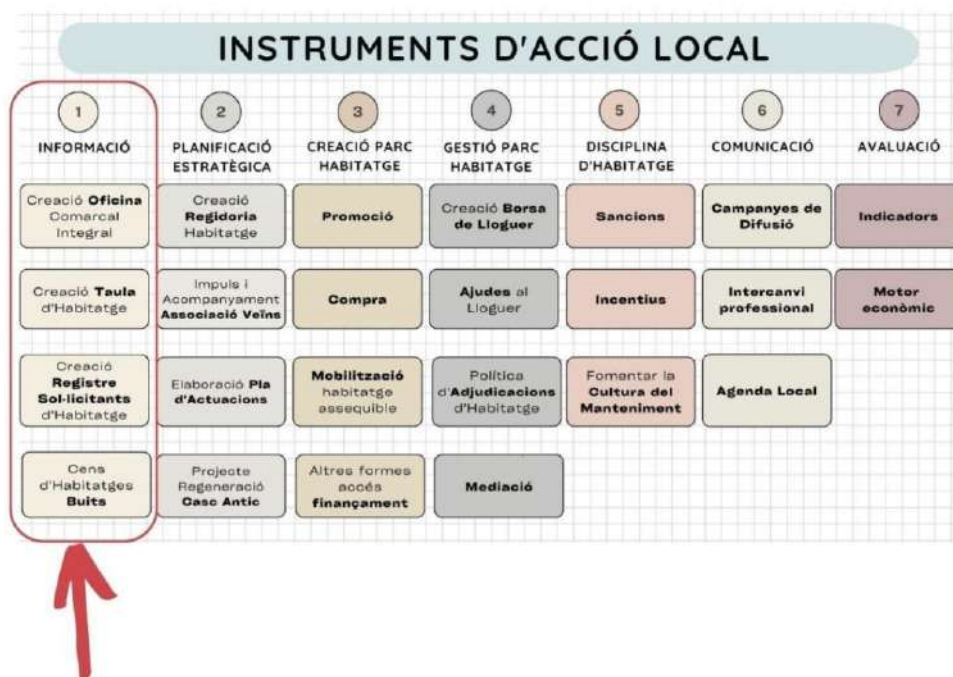
## Ens Locals. Consells Comarcals.

Els consells comarcals esdevenen administracions ben pròximes a la ciutadania i incorporen els nivells d'intervenció adequats per a establir actuacions de promoció de l'habitatge assequible i social així com l'establiment de les polítiques públiques per fomentar el repoblament i que tinguin en compte el desenvolupament econòmic, social i urbanístic del territori. En el seu àmbit competencial i col·laborant amb el conjunt d'actors socials i administratius poden concretar polítiques d'habitatge d'abast territorial. Tota aquesta quantitat d'informació s'ha de gestionar d'una forma conjunta per un organisme local que sigui pròxim als ciutadans i als propis ens locals per tal que arribin les mesures, els instruments, les ajudes, entre d'altres i puguin beneficiar-se'n i així revertir la situació de l'habitatge.

Com s'ha pogut observar les normatives i per tant, les instruccions, programes d'acció, subvencions, entre d'altres, poden emanar de les administracions que hem detallat i per tant, una de les peces clau serà **l'actualització i processament de la informació** ja que és molt àmplia i provinent de moltes fonts per poder així estar al dia i permanentment al cas per poder dissenyar, aplicar, modificar i executar les diferents polítiques d'habitatge a nivell local i comarcal.

Així doncs dins l'Instrument d'Acció Local de **LA INFORMACIÓ** ens trobem amb diferents **MESURES** que podem aplicar, i que a continuació desgranarem:

- 1.1 Creació d'una Oficina Comarcal d'Habitatge Integral
- 1.2 Creació d'una Taula Comarcal d'Habitatge
- 1.3 Creació d'un Registre de Sol·licitants d'Habitatge
- 1.4 Cens d'Habitatges Buits



## 1.1.- CREACIÓ D'UNA OFICINA COMARCAL INTEGRAL D'HABITATGE

Amb l'Oficina d'Habitatge Integral s'aposta per un **model de proximitat** que treballi tenint en compte les singularitats, especificitats i característiques de cada municipi de la comarca. Entenem l'Oficina com un **ens aglutinador de tota la informació** i totes les polítiques d'habitatge, també com un **ens de suport del ciutadà** per ajudar en tots els tràmits necessaris en relació a l'habitatge i finalment, com un dels trets més importants com un **ens que faci l'acompanyament local** necessari als Ajuntaments per tal de fer efectives les polítiques d'habitatge i ajudar a la seva execució.

- **L'Oficina com a ens aglutinador de la informació:** com ja s'ha exposat la informació en matèria d'habitatge és molt àmplia i té la casuística de que, al ser un tema transversal, la informació prové de diferents àrees i de diferents administracions. Així doncs, l'Oficina ha d'esdevenir el punt central de captació i de difusió de la informació i per tant, ha de poder compartir informació d'altres departaments del Consell Comarcal però també dels Ajuntaments i altres administracions. Per aquest motiu es fa del tot necessari establir mecanismes d'intercanvi d'informació i d'informatització de la mateixa per poder fer una atenció transversal i enfocada al ciutadà. Evitant així la duplictat de sol·licituds d'informació i la pèrdua d'esforços i recursos municipals.

Això s'aconseguiria amb el bon funcionament d'una **aplicació informàtica** que permetés compartir dades amb altres àrees i així simplificar els procediments tant interns com externs i facilitar la tramitació dels expedients. A la vegada que s'implementés **una web comarcal especialitzada en repte demogràfic i on hi hagués un apartat per habitatge** per tal d'arribar de forma directa, clara i concisa a la ciutadania, on s'hi inclogui i actualitzi tota la informació sobre ajudes i accions a dur a terme.

I també seria interessant poder disposar d'una **mesa de coordinació** que reunís a totes les àrees internes del propi Consell Comarcal però també externes i que tracten matèries relacionades amb habitatge (serveis socials, promoció econòmica, Oficina Jove, serveis tècnics, autoritats judicials, etc).

- **L'Oficina com a ens de suport al ciutadà:** també esdevé important formar als tècnics de l'Oficina per la detecció de situacions de vulnerabilitat i també amb models alternatius d'accés a l'habitatge, entre d'altres disciplines. Amb l'objectiu de prevenir l'emergència i les necessitats habitacionals i captar nous públics.

L'Oficina ha d'estar conformada per tècnics de gestió i també juristes per tal d'oferir un bon servei d'assessorament legal.

- **L'Oficina com a ens d'acompanyament local:** una de les principals conclusions en relació al Pla Estratègic d'Habitatge de l'Alt Urgell és **la necessitat d'implementar estructures de suport municipal** que facilitin als ajuntaments de la comarca poder sol·licitar, gestionar i/o implementar

actuacions i inversions subvencionables pels diferents programes de finançament previstos en l'actualitat, especialment per part dels Fons Next Generation, però també d'altres fons de finançament previstes, en el marc del Pla Estatal d'Accés a l'Habitatge 2022-2025, els que puguin venir de la nova programació del programa Leader, Diputació de Lleida i els propis del Govern de Catalunya.

Si analitzem en particular **la governança dels Fons Next Generation**, hi ha dos elements de la gestió que són denominadors comuns. En primer lloc, **la brevetat dels terminis**, tant en relació a la sol·licitud com en l'execució; El segon lloc, també comú en altres programes europeus, **la complexitat de gestió**.

En relació als Fons dels Next Generation, hi ha també un element a destacar, que la majoria d'ells van destinats a crear una economia més resilient, circular, i per tant sostenible; això és tradueix en el que **seria accions d'eficiència energètica on s'interrelacionen els àmbits de l'energia i el de la construcció, especialment al voltant del que seria la Rehabilitació Energètica**.

Partim de la premissa que hi ha multitud d'ajudes destinades a millorar i rehabilitar el parc d'habitatges buits dels nostres municipis; al mateix temps, coincideix amb el període històric amb més ajudes destinades a facilitar i assegurar lloguers, especialment als joves i dels municipis rurals. Per tant, s'obra una oportunitat històrica que per primera vegada es podrà fer polítiques públiques municipals al voltant de l'habitatge i l'energia.

Tot i que els recursos van destinats a diferents actors, públics com privats, el context rural i la pròpia governança dels Fons, atorguen als ens locals un lideratge i una responsabilitat majúscula. D'una banda **per la utilització d'aquests recursos per fer polítiques d'habitatges municipals pròpies, com administració, i per d'altra, acompanyar i incentivar a la utilització d'aquest recursos per altres figures privades**. A la vegada, fer-ho mitjançant figures publico-privades-ciutadanes.

La realitat constata que tot hi haver molts recursos econòmics, és fa difícil que pobles i municipis de pocs habitants puguin accedir-hi per manca de recursos administratius i tècnics i per la complexitat de les polítiques públiques d'habitatge i energia.

Els ajuntaments han d'exercir el lideratge i aquest lideratge requereix de la valentia de prendre mesures però especialment requereix un **canvi de paradigma, una nova visió**. El denominador comú d'aquest nou enfocament passa per **l'aposta a la col·laboració i participació àmplia** basada en la confiança i la cooperació de multitud d'actors interns com externs.

**La creació d'instruments i polítiques de cooperació real**, són una necessitat pels ajuntaments i municipis per poder desenvolupar amb èxit les possibles actuacions. I en segon lloc, la governança dels Fons Next Generation estableix com a prioritari la creació d'aquests instruments i per això hi ha programes destinats a llur finançament.

La cooperació en la sol·licitud i gestió d'ajuts europeus esdevindrà una eina per aquelles ajudes que individualment es puguin sol·licitar però també una eina per poder arribar a determinades ajudes que en solitari no es pot arribar, i que són aquelles que tenen un caràcter més transformador i motor. Ens permet anticipar-nos i d'alguna manera jugar en lligues superiors i aprofitar oportunitats.

Es pot posar exemples en gairebé tots els àmbits; per citar-ne un, podem parlar de les Comunitats Energètiques, participades per ens locals, pimes i ciutadans per realitzar projectes de generació, eficiència i mobilitat sostenible i que requereixen d'un acompanyament i suport estructural.

L'adaptabilitat a aquest nou paradigma d'una governança àmplia i inclusiva, serà generadora de valor i de competitivitat alhora d'aconseguir més i millors ajudes. D'aquí la clau de que **el Consell Comarcal faci de nexa per impulsar i implementar les futures polítiques d'habitatge**. Es proposa dins del projecte estratègic d'un agent aglutinador, impulsor, coordinador que acompanyi als ens locals i altres actors en les polítiques d'habitatge que denominem com **l'Oficina Comarcal Integral d'Habitatge**.

La denominem Oficina Integral, bàsicament per 2 motius:

- El primer perquè no és una proposta per crear una nova estructura burocràtico-administrativa paral·lela a les existents. L'objectiu seria **aprofitar les estructures actuals al voltant de l'Oficina d'habitatge**, per sumar els nous recursos econòmics i humans finançats pels nous programes per poder afrontar els nous reptes i assolir el màxim de recursos europeus per tal de poder transformar la comarca.

L'Oficina d'Habitatge es pot interrelacionar perfectament amb les Oficines de Transició Energètica ja que els informadors de les mateixes orienten als ciutadans per la millora de la gestió i l'eficiència energètica a les llars i en l'optimització dels serveis d'electricitat, aigua i gas, alhora els assessoren quan no poden mantenir la casa en unes condicions energètiques i de benestar adequades, cosa que està íntimament relacionat amb la matèria d'habitatge.

L'objectiu últim seria en l'impuls, acompanyament en accions i iniciatives en el marc del que seria l'Agenda Rural i/o Repte demogràfic en la lluita a favor de l'equilibri territorial i repoblament. I fer-ho a partir de les possibilitats transformadores que atorguen els 2 àmbits principals al voltant dels ajuts europeus destinats al món rural: l'habitatge i la transició energètica.

- La segona motivació, seria, la voluntat de poder fer-ho mitjançant la cooperació amb altres agents públics, privats del territori per tal d'aprofitar la potencialitat que atorga la **col·laboració publico-privada-ciutadana**. La voluntat seria cooperar a favor de l'agenda compartida mitjançant la seguretat que atorga la part pública i la flexibilitat i competitivitat que li dona la vessant privada. A partir d'aquí, aprofundirem i valorarem les diferents funcions que pot tenir l'oficina, les diferents possibilitats de finançament i de governança.

### 1.1.1.- Personal i manteniment

Es valora possibilitat d'incorporar, sumar i/o coordinar recursos humans procedents de convenis i/o línies d'ajut provinents d'institucions supracomarçals i sectorials.

L'Agència d'Habitatge de Catalunya (AHC) desenvolupa polítiques d'habitatge amb les administracions locals que tinguin desplegament territorial, previstos en el Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge. Així a la Demarcació de Lleida l'AHC té subscrits 19 convenis amb Ajuntaments i Consells Comarcals (i també amb Mancomunitats i/o comunitats de municipis) per constituir o mantenir 20 oficines locals d'habitatge (OLH, a partir d'ara) i 13 borses de mediació. A part d'aquests 2 convenis, també hi ha un ventall molt ampli de possibilitats per tal de poder desenvolupar i acompanyar als ens locals i ciutadania de la comarca en polítiques d'habitatge.

Tot seguit s'exposa els diferents **convenis signats amb el Consell Comarcal de l'Alt Urgell**, altres ens i institucions de la comarca, com també d'altres possibles convenis existents a altres ens locals d'arreu del país:

- **Convenis amb l'AHC.**
  - **Conveni amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per constituir o mantenir oficines locals d'habitatge.**

En relació als convenis d'Oficina Local d'Habitatge, s'observa que l'AHC ofereix 2 tipus de convenis: Un de bàsic, OLH-1, amb funcions d'informació i atenció ciutadana (en el cas de la demarcació de Lleida, el tenen 5 consells comarcals de La Segarra, Solsonès, Garrigues, Cerdanya, Conselh Generau d'Aran i el municipi de Tremp. I un altre, OLH-2, en el que addicionalment es convenien els serveis en matèria de Qualitat de l'Edificació i Rehabilitació de l'Habitatge i de Programes Socials de l'Habitatge; en aquest cas, subscrit per la resta dels 7 Consells Comarcals de la Demarcació (Segrià, Pla d'Urgell, La Noguera, l'Urgell, Pallars Sobirà, Pallars Jussà, Alt Urgell, Alta Ribagorça) i també la Paeria de Lleida, l'Ajuntament de Tàrraga.

#### ➔ **Conveni Tipus OLH-2. Consell Comarcal de l'Alt Urgell.**

El Consell Comarcal de l'Alt Urgell, consta que l'any 2019 teniu un conveni de Tipus OLH-2, amb funcions d'oficina d'informació ciutadana, tal i com es pot veure a través [d'aquest enllaç](#) que atorgava les següents funcions.

a) Funcions d'informació i atenció ciutadana

a.1. La informació i l'atenció ciutadana en totes les matèries relacionades amb l'habitatge, d'acord amb el desplegament de la Llei del Dret a l'habitatge i el Pla per al dret a l'habitatge, incloent entre d'altres qüestions:

a.1.1. La informació i l'atenció ciutadana respecte les línies d'ajuts de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya

a.1.2. L'atenció ciutadana en l'àmbit de les inscripcions al Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb protecció oficial.

a.1.3. L'atenció ciutadana en el deute hipotecari i altres problemàtiques de l'habitatge derivades de situacions d'emergència social

a.1.4. La informació relativa a l'Índex de referència de preus de lloguer que facilita la Generalitat de Catalunya a través del web de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya

a.2. Aquestes funcions són les que corresponen a una unitat d'atenció ciutadana i inclouen:

a.2.1. El registre d'entrada de les sol·licituds relatives als programes i línies d'ajuts, a les eines informàtiques que facilita l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per informar i gestionar els serveis d'habitatge

a.2.2. La comprovació i revisió de la documentació i la informació als sol·licitants dels requeriments o deficiències documentals.

a.2.3. El trasllat de les sol·licituds i documents als serveis competents de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

b) Funcions de gestió d'activitats i serveis

b.1. En matèria de Qualitat de l'Edificació i Rehabilitació de l'Habitatge

b.1.1. La gestió de sol·licituds de cèdules d'habitabilitat fins la proposta de resolució. També inclou les inspeccions tècniques sobre les condicions d'habitabilitat que siguin planificades amb la Direcció de Qualitat de l'Edificació i Rehabilitació de l'Habitatge, i el compromís d'implementar o mantenir en l'Oficina els sistemes de gestió de qualitat del procés reconegut.

b.1.2. La gestió i avaluació dels estudis o informes tècnics previs a les obres de rehabilitació d'edificis o habitatges, per a les quals es sol·licitin ajuts (Inspecció tècnica d'edificis / Informe intern d'idoneïtat)

b.1.3. La gestió de sol·licituds d'ajuts per a la rehabilitació d'edificis d'ús residencial i d'habitatges, que inclou l'assessorament sobre els projectes i solucions tècniques, l'impuls i el seguiment de les actuacions de rehabilitació, l'elaboració, si s'escau, i valoració dels informes tècnics, com també les inspeccions tècniques inicials i finals.

b.2. En matèria de Programes Socials de l'Habitatge

b.2.1. La gestió d'expedients d'ajuts de prestacions per al pagament del lloguer que inclou la gestió de sol·licituds fins la proposta de resolució.

b.2.2. La gestió d'expedients prestacions econòmiques d'especial urgència per a l'habitatge, per a problemàtiques en situacions d'emergència.

L'assignació econòmica seria d'un pagament inicial de 19.277 per l'any 2019 amb un topall de 25.703€.

### ➔ **Conveni Tipus OLH-1. Ajuntament de La Seu d'Urgell**

L'ajuntament de La Seu d'Urgell, té signat l'any 2019, un conveni de Tipus OLH-1 que li atorga funcions de borsa de de mediació per al lloguer social i encàrrec de gestió per realitzar funcions d'oficina d'informació ciutadana i en matèria de programes social d'habitatge, tal i com es pot veure a través [d'aquest enllaç](#). Aquestes funcions serien:

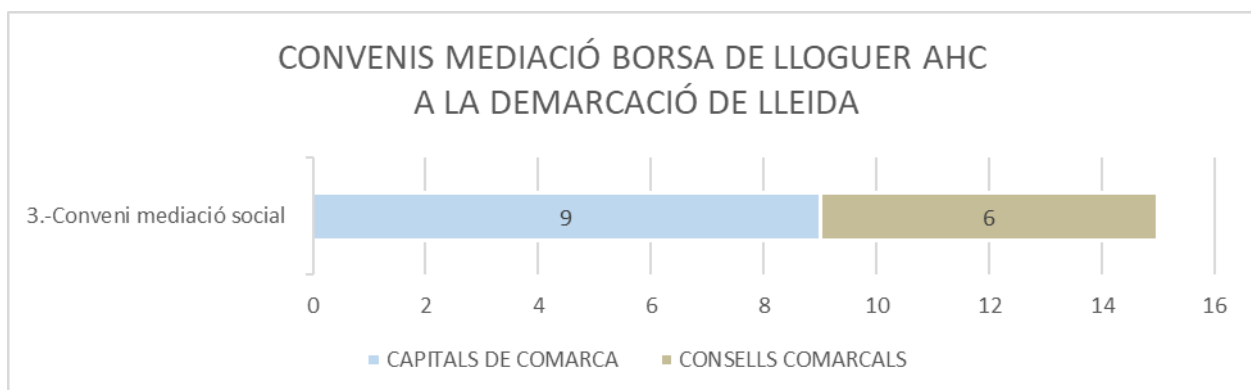
Les funcions descrites serien les mateixes que es descriuen al conveni de l'Alt Urgell que hem vist a l'apartat anterior: a).- Funcions d'informació i atenció ciutadana i b.2)- En matèria de Programes Socials de l'Habitatge, però no hi hauria les de l'apartat b.1)- En matèria de Qualitat de l'Edificació i Rehabilitació de l'Habitatge

L'assignació econòmica seria d'un pagament inicial de 7.990 per l'any 2019 amb un topall de 10.653€.

#### — **Conveni amb l'AHC per constituir o mantenir Borses de Mediació Lloguer Social.**

Les funcions de la Borsa de Mediació són l'impuls del sistema de mediació de l'Administració pública entre persones propietàries i persones llogateres per fomentar la disposició d'habitatges destinats al lloguer social.

A la Demarcació de Lleida, consten 16 convenis, 8 amb municipis capitals de comarca (La Seu d'Urgell, Tremp, Balaguer, Tàrrrega, Mollerussa, Cervera, Solsona i Lleida); 1 amb un ens supramunicipal (Comunitat de municipis del Segrià Sec); 1 amb un ajuntament no capital de comarca (Granadella); 6 amb Consells Comarcals (Alta Ribagorça, Noguera, Pallars Sobirà, El Pla d'Urgell, l'Urgell i la Val d'Aran). A la següent gràfica consta la relació:



Així a la comarca de l'Alt Urgell l'únic ens que té Borsa de Mediació és l'ajuntament.

➔ Borsa de Mediació per al lloguer social amb l'Ajuntament de La Seu d'Urgell

[Conveni de col·laboració entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya \(AHC\) i l'Ajuntament de la Seu d'Urgell relatiu al Programa de mediació per al lloguer social, per a l'any 2019.](#)

[ADDENDA DE PRÒRROGA DEL CONVENI DE COL·LABORACIÓ ENTRE L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA I L'AJUNTAMENT DE LA SEU D'URGELL, RELATIU AL PROGRAMA DE MEDIACIÓ PER AL LLOGUER SOCIAL PER A L'ANY 2022.](#) Amb una aportació màxima global de 9.500€.

El conveni marc estableix:

**Objecte:** El Pla per al dret a l'habitatge estableix que els Programes Socials d'Habitatge tenen com a finalitat, entre d'altres, impulsar el sistema de mediació de l'Administració pública entre persones propietàries i persones llogateres per fomentar la disposició d'habitatges destinats al lloguer social

El Pla per al dret a l'habitatge estableix que els Programes Socials d'Habitatge tenen com a finalitat, entre d'altres, impulsar el sistema de mediació de l'Administració pública entre persones propietàries i persones llogateres per fomentar la disposició d'habitatges destinats al lloguer social

Aquest conveni té per objecte la col·laboració entre les parts per impulsar els programes de mediació d'habitatges per al lloguer social, per mitjà de la borsa de mediació situada a la ciutat de la Seu d'Urgell, per tal de facilitar a la ciutadania la proximitat de la gestió d'aquests serveis en el respectiu territori.

### **Funcions.**

2. Realitzar funcions d'informació, que inclouen:

- a) L'assessorament a la propietat en els programes socials d'habitatge que inclouen la mediació per al lloguer social, i l'acompanyament durant la vigència del contracte de lloguer.
- b) L'assessorament a les persones sol·licitants d'habitatge, l'acompanyament en la cerca d'habitatge i també durant la vigència del contracte de lloguer.

3. Realitzar funcions de mediació, que inclouen:

- a) La captació d'habitatges desocupats per posar-los en lloguer a un preu assequible.
- b) La mediació entre les persones propietàries i llogateres.
- c) El seguiment de l'ús i la destinació dels habitatges que formen part del programa de mediació.



d) El seguiment i el control dels pagaments dels lloguers.

D'altra banda, consta altres convenis entre l'AHC i els ens locals i agents territorials per desenvolupar polítiques d'habitatge.

— **Conveni per a la prestació del servei d'informació i gestió de les ajudes per a la rehabilitació energètica en el marc dels Fons Next Generation.**

A finals de l'any 2021, l'AHC amb l'objectiu de poder facilitar la tramitació de bona part dels ajuts en eficiència i rehabilitació energètica dels Fons NGEU, va proposar la signatura d'uns convenis extraordinaris amb aquelles oficines Locals d'habitatge de tipus OLH2 (que realitzen funcions d'oficina d'atenció ciutadana i de rehabilitació i inspecció). Aquest conveni, fruit de la possibilitat que atorga l'article 25 del Reial Decret 853/2021 de 5 d'octubre sobre subvencions corresponents al programa de suport a les oficines de rehabilitació es podran **atorgar de manera directa** de conformitat amb l'article 22.2 de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, General de Subvencions, i **que podrà acordar-se la concessió d'aquests ajuts per al finançament d'oficines de rehabilitació que ja estiguin constituïdes i en funcionament per part de les administracions o els seus ens públics sempre que s'ajustin al programa esmentat.** Aquesta concessió directa s'ha de recollir expressament en l'acord de la comissió bilateral de seguiment.

Aquest conveni té per objecte establir la col·laboració entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'oficina d'habitatge, en relació amb l'oficina de rehabilitació comarcal, que funcionarà com a finestreta única per coordinar, informar, assessorar i facilitar la gestió dels ajuts i la prestació de serveis que contribueixin a facilitar la implementació i la gestió integral dels següents programes:

- Programa 3. Ajuts per a les actuacions de rehabilitació de millora de l'eficiència energètica a nivell d'edifici de tipologia residencial col·lectiva, incloent els seus habitatges i els habitatges unifamiliars, en el marc del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència i de les corresponents convocatòries de subvencions que aprovi l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.
- Programa 4. Ajuts a les actuacions de millora de l'eficiència energètica en habitatges.
- Programa 5. Ajuts per a l'elaboració del llibre de l'edifici existent per a la rehabilitació i la redacció de projectes de rehabilitació.

A la Demarcació de Lleida, consta que hi hauria 10 convenis: 2 amb capitals de comarca (Lleida, Tàrraga) i 8 amb consells comarcals (Pallars Sobirà, Pallars Jussà, Alta Ribagorça, **Alt Urgell**, Segrià, Noguera, l'Urgell i Aran).

A partir d'aquí de les 13 comarques, 5 **no tenen cap oficina d'habitatge** que presti aquest servei: La Segarra, El Solsonès, La Cerdanya, El Pla d'Urgell i les Garrigues.

→ [Oficina Rehabilitació Next Generation Consell Comarcal de l'Alt Urgell a partir del conveni signat el 09/12/2021.](#)

— **Convenis de col·laboració entre l'ajuntament capital del municipi i el consell comarcal.**

Segons s'ha pogut valorar que la comarca de l'Urgell és la única comarca de la Demarcació de Lleida on hi consta un conveni entre el Consell Comarcal i la capital de comarca destina a establir la coordinació entre les oficines/borses ubicades a la capital de la comarca. En el mateix es defineix els serveis i activitats pròpies de cadascuna i el model de distribució dels expedients del municipi i la comarca per la seva tramitació amb la finalitat d'evitar duplicitats en les gestions, optimitzar els recursos disponibles i facilitar l'accés als serveis d'habitatge mitjançant una finestra única en la localitat de Tàrraga.

→ [Conveni de col·laboració entre el Consell Comarcal de l'Urgell i l'Ajuntament de Tàrraga per a la coordinació de les oficines locals d'habitatge/borsa de mediació.](#)

Així mateix, en relació al conjunt del país també s'ha trobat convenis similars, per a la coordinació d'altres funcions pròpies d'habitatge:

→ [Conveni de col·laboració entre el Consell Comarcal de la Garrotxa i l'ajuntament d'Olot, per la realització d'inspeccions tècniques en habitatges, derivades de la tramitació de cèdules d'habitabilitat, reagrupaments familiars i lloguer d'habitatges del parc públic](#)

— **Assessorament sobre el deute hipotecari-OFIDEUTE.**

En el cas de l'Alt Urgell consta convenis signat amb l'ajuntament de la Seu d'Urgell:

→ [Conveni de col·laboració entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya \(AHC\) i l'Ajuntament de la Seu d'Urgell relatiu al servei d'assessorament sobre el deute hipotecari.](#)

— **Conveni per a inspecció tècnica i d'habitatges buits per destinar a lloguer social.**

→ [Conveni de col·laboració entre l'AHC i la Paeria de Lleida, per al foment de la conservació, manteniment i rehabilitació dels edificis d'habitatges mitjançant la inspecció tècnica, signat al 22/06/2020.](#)

→ [Conveni de cooperació entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya \(AHC\) i l'Ajuntament de Roda de Berà pel cofinançament de la Inspecció d'habitatges buits per destinar a lloguer social. Del 14/11/2022. Finançament de 9.000€](#)

— **Conveni entre l’AHC amb ens locals, entitats del tercer sector i/o promotors socials en el que l’Agència cedeix habitatges a favor de les respectives entitats per tal que destinin a facilitar-lo a aquelles persones o unitats familiars especialment vulnerables.**

- [Conveni entre l’AHC i el Consell Comarcal del Segrià per a la cessió de la gestió de l’ús d’un habitatge de titularitat pública administrat per l’AHC \(10/06/2022\).](#)
- [Conveni entre l’AHC i l’Ajuntament de Torres de Segre per a la cessió temporal de l’ús d’habitatges de titularitat pública administrats per l’AHC \(28/02/2014\).](#)
- [Conveni entre l’AHC i l’Associació REFEM per a la cessió de la gestió de l’ús de cinc habitatges administrats per l’AHC, \(24/04/2022\).](#)
- [Conveni entre l’AHC i l’Associació de Paraplègics i Discapacitats físics de Lleida \(ASPID\) per a la cessió de la gestió de l’ús d’un habitatge administrat per l’AHC \(17/12/2021\).](#)
- [Conveni de col·laboració entre l’Agència de l’Habitatge de Catalunya i l’Ajuntament de Santa Perpètua de Mogoda per a la cessió de la gestió de l’ús de sis habitatges de titularitat pública administrats per l’Agència.](#)

**A continuació detallarem alguns convenis signats entre l’AHC i alguns municipis a tall d’exemple per observar les possibilitats que hi ha a nivell de l’Alt Urgell.**

— **Conveni entre l’AHC amb ens locals per al qual l’Agència administra i gestiona habitatges propietat dels ens locals.**

- [Addenda d’Incorporació d’un nou habitatge al conveni de col·laboració subscrit entre l’AHC i l’Ajuntament de Cardedeu, relatiu a l’encàrrec de gestió per a l’adjudicació, administració i comercialització d’habitatges propietat de l’Ajuntament \(24/02/2022\).](#)

— **Conveni en que l’AHC cedeix la gestió d’habitatges cedits per la SAREB, als ens locals per tal que aquests els gestionin amb finalitats socials.**

- Conveni per establir les condicions de la col·laboració per a la cessió de la gestió de l’ús d’habitatges propietat de la SAREB, SA, cedit a l’Agència de l’Habitatge de Catalunya, per possibilitar l’accés a un habitatge públic, a aquelles persones o unitats familiars amb especials necessitats d’atenció. Consell comarcal del Baix Ebre.
- [Conveni de col·laboració entre l’Ajuntament de Roda de Ter i el Consell Comarcal d’Osona per a la gestió dels habitatges socials de la SAREB.](#)

- [Conveni de col·laboració entre l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú i la Societat de Gestió d'Actius procedents de la Reestructuració Bancària, SA per a la cessió d'habitatge destinat al lloguer assequible \(18/05/2022\)](#)
  
- **Conveni suport Xarxa d'habitatges d'inserció social (XHIS)**
- [Conveni entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i la Diputació de Girona, per donar suport a les entitats de la demarcació de Girona, per donar suport a les entitats de la demarcació de Girona que formen part de la xarxa d'habitatges d'inserció social. \(30/11/2021\)](#)
  
- **Conveni relatiu a la convocatòria de subvencions municipals per al lloguer social**
- [Addenda de pròrroga del conveni de col·laboració entre l'Ajuntament del Prat de Llobregat i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya relatiu a la convocatòria de subvencions municipals per al lloguer social d'habitatges del municipi del Prat de Llobregat, per a l'any 2022.](#)
  
- **Conveni desplegament del programa REALLOTGEM.CAT**
- [Acord marc per a l'adhesió d'ajuntaments per col·laborar en el desplegament del programa reallotgem.cat de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.\(01/12/2020\)](#)
- [Conveni de col·laboració entre l'AHC i l'Ajuntament de Molins de Rei per al seguiment social del reallotjament de les famílies amb recursos limitats i/o provinents de demanda de les administracions locals. \(29/10/2019\)](#)
  
- **Conveni per a la promoció d'Habitatge de Protecció Oficial (HPO).**
- [Conveni de col·laboració entre l'Ajuntament de Girona, l'ACH i l'INCASOL, pel desenvolupament d'habitatge amb protecció oficial al municipi \(06/09/2021\).](#)
  
- **Conveni model integrat d'atenció i gestió en matèria d'habitatge.**
- [Conveni de col·laboració entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Ajuntament de Vic relatiu a l'encomana de gestió per a la implantació d'un model integrat d'atenció i gestió en matèria d'habitatge al municipi de Vic \(30/06/2022\)](#)
- [Conveni de cooperació entre l'AHC i l'ajuntament de Valls pel cofinançament de la inspecció d'habitatges buits per destinar a lloguer social.](#)

- **Altres recursos previstos**

Recentment des de la Diputació de Lleida, de la Generalitat i des l'Estat, en el marc de planificació plurianuals s'han habilitat programes per fer front als reptes demogràfics, l'agenda rural, la transició energètica, i l'habitatge en el que es preveu el finançament de tècnics. Aquests tècnics tot i tenir funcions específiques, també haurien de poder sumar-se a l'equip de l'Oficina Integral, atès que tots els programes finançats tenen una vinculació directa amb l'habitatge. Aquests programes són:

— **Tècnic de transició energètica de l'oficina comarcal de Transició energètica (OCTE) del CC de l'Alt Urgell.**

Recent incorporació al Consell de l'Alt Urgell per un termini de 2 anys. Aquesta plaça es finançarà i coordinarà amb la Direcció General d'Energia i l'ICAEN, ambdós organismes del Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural de la Generalitat de Catalunya. Les funcions seran la planificació i el disseny comarcal de la implantació de les energies renovables a Catalunya en el marc del desenvolupament del Pla territorial per a la implantació de les instal·lacions d'energies renovables a Catalunya (PLATER) i prioritzar el model de generació renovable distribuïda i participativa en l'àmbit de l'estratègia SOLARCAT a fi de preparar Catalunya per a la captació, l'aprofitament i l'emmagatzematge elèctric de l'energia solar. I entre les funcions específiques també hi ha l'assessorament, la planificació d'accions vinculades amb l'eficiència energètica i la lluita contra la pobresa energètica, relacionades directament amb les polítiques d'habitatge.

— **Diputació Lleida- Repte demogràfic LÍNIA 2**

A partir de l'any 2022, i previst per les propers exercicis la Diputació de Lleida en el marc de les Bases específiques per a la concessió de subvencions a entitats locals de les comarques de Lleida per a la realització d'actuacions per afrontar el repte demogràfic (BOP 06/05/2022) ha previst la dotació de tècnics municipals per afrontar el repte demogràfic. Mitjançant la Convocatòria de la línia 2 sobre el finançament de despeses que permetin, mitjançant la contractació de tècnics/es, afrontar el repte demogràfic a les terres de Lleida, mitjançant la generació de projectes encaminats a l'obertura de noves opcions d'ocupació i desenvolupament general (BOP 30/09/2022). Entre d'altres funcions hi hauria accions en el marc de polítiques d'habitatge, atès que aquestes són entre les principals pilars transversals per afrontar repte demogràfic. En aquest sentit, tot i que els tècnics siguin de caràcter local i municipal, s'haurien de coordinar en el marc de l'Oficina Integral de la comarca.

No consta que cap municipis i/o agrupació de municipis de l'Alt Urgell hagin concorregut a la convocatòria d'aquesta línia corresponent a l'any 2022 i que preveia finançar el 90% d'una vintena de tècniques de repte demogràfic a les comarques de Lleida.

— **Diputació Lleida Suport a Consells Comarcals per polítiques públiques d'habitatge (àrea d'igualtat)**

Des de l'anualitat 2022, l'àrea d'Igualtat de la Diputació de Lleida, ha previst l'assignació de 30.000€ a cada Consell Comarcal de la Demarcació de Lleida, a través d'un pla de concertació "Pla econòmic als Consells Comarcals i el Conselh Generau d'Aran per a la promoció, planificació i l'estudi de les polítiques d'habitatge". Segons estableix el Pla (BOP 09/09/2022) "tindran la condició de despeses subvencionables les derivades de les actuacions encaminades a la promoció, planificació i estudi de les polítiques d'habitatge. Aquestes actuacions han de permetre elaborar una diagnosi sobre l'estat de l'habitatge a les comarques i/o de les polítiques d'habitatge comarcal implantades, així com dels factors socials, econòmics i urbanístics que hi intervenen." I entre les despeses finançables s'estableix que seran les dels capítols 1 i 2 de l'Annex III de l'Ordre EHA/3565/2008, de 3 de desembre, per la qual s'aprova l'estructura dels pressupostos de les entitats locals del seu pressupost, publicat al BOE número 297, de 10 de desembre de 2008.

Per tant, atès que està previst la continuïtat d'aquest Pla per les properes anualitats, el Consell Comarcal de l'Alt Urgell podria preveure la contractació d'una persona tècnica per tal de poder-se incorporar a l'oficina integral.

— **Tècnics finançables amb convocatòries del MITERD.**

Des del ministeri de Transició Energètica i Repte Demogràfic (MITERD) s'ha previst dos programes per a finançar accions vinculades amb la Transició Energètica i el Repte demogràfic, i per tant, totalment alineades amb les polítiques d'habitatge, i de forma molt específica del món rural.

En primer terme, s'articula el finançament per l'establiment d'Oficines i accions per fer front el Repte Demogràfic. A través de l'[ORDRE TED/1358/2021, projectes innovadors transformació territorial i lluita contra despoblament](#) (BOE 04/12/2021) i de la convocatòria [l'Ordre del 25 de març de 2022](#), (BOE 04/05/2022)

Les bases previstes en l'ORDRE TED/1358/2021, preveu finançament específic en funció de 3 tipus d'actors: Ens Locals, Entitats Sense ànim de Lucre d'àmbit supraprovincial i Projectes Empresarials. En relació a la destinada a Ens Locals, la convocatòria ha destinat 10,3 MEUR que representa el 65% del total. Les ajudes podran finançar fins al 90% del total de la despesa finançable i oscil·laran entre els 25.000€ i els 500.000€ com a màxim i s'hauran d'haver executat abans del 31/12/2024.

La convocatòria per l'anualitat 2022, va estar oberta durant un mes, fins al 4/06/2022. La convocatòria corresponent a l'anualitat 2023 es preveu que es publiqui a finals del mes de març inicis del mes d'abril. Aquestes convocatòries possiblement siguin l'instrument més eficient per tal

de poder impulsar aquells programes més ambiciosos en relació al desenvolupament de l'Oficina d'habitatge i/o Repte demogràfic, projecte de regeneració urbana dels casc antics, i altres accions i actuacions destinades a mobilitzar l'habitatge a partir de diferents formes de tinença, seguin exemple d'altres territoris i consells.

La convocatòria de concurrència competitiva preveu una llista amplíssima d'actuacions i projectes institucionals promoguts per entitats locals amb la finalitat d'afrontar el repte demogràfic i la lluita contra la despoblació.

— **CE-OFICINES. OFICINES DE TRANSFORMACIÓ COMUNITÀRIA (OTC) PER LA PROMOCIÓ I DINAMITZACIÓ DE LES CEL, EN EL MARC DEL PRTR.**

En segon terme, hi hauria la línia pel finançament de les Oficines de Transformació Comunitària per a l'impuls de Comunitats Energètiques Locals (CEL). En l'[Ordre TED/1021/2022, de 25 d'octubre](#) (BOE, 28/10/2022) i de la convocatòria [Resolució de 10 novembre de 2022](#) (extracte publicat al BOE del 22/11/2022) s'estableix la creació d'oficines supramunicipals que puguin desenvolupar les seves accions de difusió, assessorament i acompanyament als ens locals, empreses i ciutadania de l'àmbit territorial a desenvolupar CELs, preveien la possibilitat de finançar fins al 80% del personal i despeses vinculades a aquestes funcions i fins a un termini del 30/09/2025 amb un import màxim (en cas de consells comarcals) de 410.000€. El termini de presentació de la convocatòria del 2022 serà del 28/11/2022 fins al 23/01/2023.

Segons consta a la demarcació de Lleida, els projectes presentats han estat sota l'aixopluc de l'Associació Leader Ponent i ARCA, per tant, caldria valorar sinergies de treball amb els consells i les Oficines comarcals OCTE's.

- **La col·laboració publico-privada**

La col·laboració publico-privada-ciutadana és un dels elements determinants alhora d'aprofitar el màxim les potencialitats de les convocatòries. La transversalitat comporta un gran poder transformador i tractor. Per tant, l'Oficina Integral ha de poder treballar buscant sinergies i col·laboració amb els agents públics, privats i associatius organitzats al territori.

Cal considerar la possibilitat de poder sumar potencialitat i coordinació amb institucions del dret públic que reben finançament en el marc de la rehabilitació energètica, com els col·legis professionals i/o transició energètica com ara els grups Leader, així com els tècnics dels programes [d'Agents d'Ocupació i Desenvolupament Local – SOC \(AODL\)](#) que hi ha al consell Comarcal i en municipis de la comarca.

També s'ha de tenir en compte que tots els programes previstos per implementar i realitzar inversions com a despeses finançables també accepten aquelles inherents a l'impuls i gestió del projecte; per tant, moltes de les accions que es podrien realitzar podrien ser susceptibles de poder rebre finançament extra.

### 1.1.2.- Funcions

Les funcions de l'Oficina vindrien a cobrir els objectes establerts als convenis, però també han de servir per poder acompanyar als ajuntaments de la comarca, i altres actors en la sol·licitud, gestió i coordinació de les polítiques públiques d'habitatge i rehabilitació energètica.

A continuació enumerarem les funcions a desenvolupar per part de l'Oficina comarcal:

#### EN VERS ALS AJUNTAMENTS:

- **Coordinació i sol·licitud de programes**

En aquest apartat es contempla una de les funcions més bàsiques de l'Oficina que seria **el suport, assessorament i, si és el cas, gestió i tramitació de les sol·licituds dels ajuntaments** en relació als programes de rehabilitació energètica que estan a disposició dels municipis.

- **Suport en el marc de la planificació estratègica i regeneració urbana**

Tal i com es veurà més endavant (en l'apartat de "La planificació Estratègica" concretament titulat Regeneració Urbana- Cascs Antics) per fer front a l'accés d'habitatge en la majoria de municipis, i especialment en la part històrica, cal una actuació en el marc de la regeneració urbana que vagi més enllà de la dels propis habitatges i/o edificis. Per afrontar aquest repte, cal una aportació de recursos supramunicipal, en el marc de programes tipus "plans de barris". I per poder accedir a aquests tipus de finançament, sovint conveniat o a través de concurrència competitiva cal realitzar un treball planificador en relació a la regeneració urbana de l'Alt Urgell. A l'espera que pugui sortir alguna altra convocatòria dels Plans d'Acció de l'Agenda Urbana Estatal, s'aconsella d'iniciar aquest treball a partir dels recursos existents o previstos en el marc de l'Oficina tenint en compte que cal valorar la possibilitat de fer-ho de forma mancomunada a nivell comarcal.

- **Planificació i gestió urbanística municipal**

La planificació i gestió urbanística, és un dels principals elements vinculats a l'accés i gestió del parc d'habitatges. I alhora, també suposa una de les principals dificultats i complexitats dels ens local, especialment dels rurals i de poca població. Entre altres problemes comuns es pot destacar:

- **Un planejament urbanístic que sovint no dona resposta a les necessitats i reptes del futur, i que caldria modificar.**

Per exemple des de l'Oficina, es podria valorar l'impuls d'eines supramunicipals com ara : POUM supramunicipals, Plans Directors, Cartes de Paisatge. En aquest sentit, cal tenir present -tal com s'ha pogut veure al Bloc de Planejament de l'anàlisi qualitatiu d'habitatge de l'apartat de diagnosi consta que molts municipis encara no disposen de POUM propi i s'emmarquen en les normes de planejament urbanístic de l'Alt Pirineu.

- **La dificultat en la gestió d'expedients disciplinaris urbanístics, per tal de poder enderrocar edificis declarats en ruïna.**



Una de les accions que podria realitzar l'Oficina seria la de fer el seguiment i tramitació de tots els expedients dels municipis i així poder alliberar d'aquesta feina a les secretaries municipals.

- **L'Assessorament i cooperació alhora de treballar determinades mesures fiscals incentivadores i/o penalitzadores.**

Per tal de poder impulsar les polítiques de rehabilitació i mobilitzar els habitatges buits. D'aquesta manera hi ha un ens comarcal que defineix unes directius comunes d'aplicació municipal, facilitant d'aquesta manera una actuació per igual a cadascun dels municipis de la comarca. I evitant així la comparativa que pot ésser un factor desestabilitzador per la globalitat de la comarca.

- **Negociador comarcal per resoldre els problemes amb els grans tenidors**

Entre els programes previstos pel Pla d'Habitatge Estatal i també en els convenis amb l'AHC, hi ha la cessió d'habitatges del SAREB o grans tenidors als ens locals, atorgant un finançament per tal que els puguin rehabilitar, si és el cas, i destinar-los a lloguer social.

L'Administració de la Generalitat pot exercir els drets de tanteig i retracte directament o a través d'entitats de dret públic amb personalitat jurídica pròpia competents en matèria d'habitatge, en benefici propi, del municipi. Per tant, cal valorar aquesta opció o la negociació directa i conjunta de tots els municipis de la comarca amb les respectives entitats que comporti millorar les condicions de l'adquisició d'immobles per destinar-los a la borsa de lloguer.

- **Altres accions en polítiques d'habitatge**

- **L'Oficina també ha de ser un element per tal de poder recollir determinades bones pràctiques alhora de polítiques públiques d'habitatge assessorant i acompanyant als municipis.**

#### **EN VERS A LA CIUTADANIA:**

- **Funcions d'Agent Rehabilitador per l'execució de projectes de privats**

Aquest apartat hi hauria la possibilitat de que l'Oficina pogués actuar o impulsar la figura d'agents rehabilitadors com a gestors i coordinadors de les ajudes per executar projectes de rehabilitació privada. Així ho preveuen els programes de finançament de projectes de rehabilitació energètica del MITMA, que es gestiona a Catalunya a través de l'AHC (programa 1,3,4 i 5 del RD 853/2021). També, de forma similar, el programa PREE-5000 (del MITERD i que gestiona l'ICAEN) estableix que els ajuntaments, les diputacions provincials o les entitats locals equivalents i les mancomunitats o agrupacions de municipis catalans, i qualsevol organisme públic i entitat de dret

públic vinculats o dependents de les administracions públiques esmentades i de la Generalitat, podran accedir a la condició de destinataris últims dels ajuts per promoure i gestionar la realització d'actuacions de rehabilitació energètica com a representants d'agrupacions de persones físiques o jurídiques, públiques o privades, propietàries d'edificis que, tot i no tenir personalitat jurídica, puguin dur a terme l'execució de les actuacions subvencionables corresponents previstes per aquest reial decret, les quals hauran de complir, en tot cas, el paràgraf segon de l'article 11.3 de la Llei 38/2003, de 17 de novembre.

- **Creació i gestió de la borsa de lloguer**

Una de les principals accions en polítiques públiques serà la creació d'una borsa de mediació de lloguer assequible i per tant, convenir-ho amb l'AHC, coordinant-se amb les altres existents a la comarca, com la de la Seu d'Urgell. Aquesta borsa a part de poder realitzar la dinamització, assessorament del parc d'habitatge privat, hauria de poder ampliar, gestionar i coordinar el parc d'habitatges públic: formada per habitatges municipals, aquells que pugui cedir altres organismes públics (via conveni amb AHC, per exemple), però també provinents de privats. El Pla Bo Lloguer Jove- Pla Estatal d'Accés a l'Habitatge, preveu moltes ajudes per tal que l'ajuntament i/o ens local puguin rehabilitar habitatges que li han cedit petits o grans tenidors (des de particulars fins a entitats com SAREB) per posar-los a disposició durant un període relativament llarg a la borsa de lloguer.

Des de l'Oficina a partir de les necessitats locals, es podria realitzar diferents feines en relació a la gestió d'aquesta borsa. A més, a partir dels convenis previstos també gestionaria els programes vinculats als ajuts de Lloguer social del RD 42/2022, com més endavant veurem.

- **Assessorament, informació i/o gestió a persones promotores i/o usuàries de l'àmbit privat**

Entre les funcions que podria tenir l'Oficina, algunes de les quals conveniades amb l'AHC, hi hauria la d'assessorament per a particulars, empreses i ciutadania per a explicar línies de subvencions i ajuts en matèria d'eficiència energètica, energies renovables i altres temes que impliquin la transició energètica. També seria la conveniència de coordinar-se amb altres agents institucionals que realitzen tasques similars, en especial, els col·legis professionals i de la propietat urbana.

- **Promoció i conscienciació de nous models d'habitatge i de la cultura de l'habitatge**

Des de l'Oficina s'haurà de promoure accions i campanyes per ajudar en la mobilització de l'habitatge buit, per afavorir la implementació de nous models d'habitatge i també crear consciència dels beneficis de viure al poble per afrontar la lluita contra el despoblament que pateixen especialment els municipis de la perifèria de la comarca.

- **Resolució de situacions de vulnerabilitat**

A través de la coordinació amb els serveis socials, es podria millorar el servei de mediació encarregat de vetllar per fer front a les situacions de vulnerabilitat i a la resolució de conflictes. Es detallarà dins a l'apartat de "Gestió del Parc d'Habitatge Local" en el punt de Mediació.

## **1.2.- CREACIÓ DE LA TAULA COMARCAL D'HABITATGE**

És del tot necessari implicar i aglutinar a tots els actors que a nivell comarcal puguin aportar informació però a la vegada puguin prendre consciència i ajudar a arribar a consensos en la recerca i aplicació dels diferents instruments i polítiques locals i comarcals. Fet que aporta una visió des de diferents perspectives i donar una resposta conjunta, consensuada i transversal. Per tant, es necessari crear una Taula Comarcal d'Habitatge com un **òrgan de participació** que afavoreixi un **espai de reflexió i debat** que permeti unificar objectius i línies d'actuació entre administracions, institucions, entitats públiques i privades, professionals i agents socials de la comarca, pel que fa a les polítiques d'habitatge amb l'objectiu de garantir el dret a l'habitatge digne al conjunt de la ciutadania.

La Taula ha de tenir un **Reglament que ha de regir el funcionament de la Taula** i que defineix els seus objectius, funcions, òrgans i composició, funcionament i règim d'adopció dels acords, el sistema d'accés i la renovació de membres i la seva vigència.

El Reglament d'Organització i Funcionament de la Taula Comarcal d'Habitatge ha d'estar elaborat per un grup de treball escollit pel Consell Comarcal en el qual hi hauria d'haver un equip format per tècnics de les àrees d'habitatge, serveis socials i serveis tècnics.

### **⇒ Objectius:**

Els objectius de la Taula Comarcal d'Habitatge són els següents:

1. Esdevenir una plataforma de debat i col·laboració en les polítiques d'habitatge a la comarca. Estimular el debat públic i la participació, atorgant visibilitat als assumptes vinculats a les polítiques d'habitatge, amb esperit crític.
2. Estudiar, conèixer i analitzar la realitat social de la comarca en relació amb les polítiques i el dret a l'habitatge. Fomentar la transferència d'informació i de construcció col·lectiva de coneixement i de diagnosi.
3. Esdevenir l'espai de referència de col·laboració i d'establiment de sinèrgies entre els diferents agents per donar una resposta al context i les necessitats tant del moment, com amb mirada estratègica a mitjà i llarg termini.
4. Vetllar i participar en el seguiment, la consecució, la comunicació i l'avaluació continua del Projecte Estratègic d'Habitatge de la Comarca, per a l'acompliment dels seus objectius i instruments.

## ⇒ **Funcions**

Són funcions de la Taula, entre d'altres:

1. Formular propostes als òrgans competents en les matèries que li són pròpies. Els informes i propostes no seran, en cap cas, vinculants, però seran d'obligada resposta per als organismes municipals que correspongui.
2. Promoure el debat entre la ciutadania, les entitats i els grups interessats en matèria d'habitatge. Si s'escau, estimular línies de recerca i investigació per conèixer la realitat social al voltant del dret a l'habitatge.
3. Fomentar la coordinació entre les institucions públiques i les entitats ciutadanes en matèries relacionades amb l'habitatge.
4. Impulsar i desenvolupar accions conjuntes en matèria del dret a l'habitatge digne.
5. Acordar la constitució de grups de treball específics o puntuals per facilitar les tasques de la Taula.
6. Treballar transversalment amb la resta d'òrgans de participació del Consell Comarcal, si s'escau.
7. Qualsevol altra funció relacionada amb l'habitatge que sigui coherent amb la naturalesa i objectius propis d'aquesta Taula.

## ⇒ **Membres**

El Plenari de la Taula estarà compost per:

1. La Presidència: El/la President del Consell Comarcal o el conseller/a a qui delegui.
2. Els membres del Plenari:
  - L'alcalde/essa de tots els municipis de la comarca.
  - Un/a representant per cada grup polític comarcal.
  - El/la cap d'àrea de Drets Socials i Cooperació.
  - El/la cap de servei de l'Oficina Comarcal d'Habitatge.
  - Un/a representant de Creu Roja
  - Un/a representant de Càritas
  - I incloure els representants de totes les entitats que puguin tenir alguna vinculació amb la matèria d'habitatge.
3. c) El/la secretaria/ària.

Totes les entitats membres tenen veu i vot.

Podran assistir, amb funcions d'assessorament i d'assistència tècnica, amb veu però sense vot, persones convidades de forma permanent o puntual, que podran ser proposades pels membres del Plenari i requerides expressament per la majoria del Plenari.

### 1.3.- CREACIÓ D'UN REGISTRE DE SOL·LICITANTS D'HABITATGE

A través del servei de la borsa/borses d'habitatge i de forma especial en divulgar i potenciar el Registre de sol·licitants d'HPO ( en endavant, RSHPO)

És un registre públic, administratiu, compost pels registres propis dels ajuntaments que es puguin arribar a constituir i pel registre de l'Administració de la Generalitat de Catalunya. Als efectes d'assegurar un control públic eficient de les inscripcions en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Catalunya, es crea un **fitxer mínim comú** als registres municipals i al registre de l'Administració de la Generalitat, que comportarà el fet d'agrupar tota la informació en un únic fitxer.

Té caràcter permanent, sense terminis per tramitar-hi la sol·licitud d'inscripció, i s'hi pot inscriure qualsevol persona amb residència en un municipi de Catalunya, en qualsevol moment i a través de qualsevol dels canals disponibles. La inscripció en el Registre té una vigència d'un any.

La utilitat del registre és molt àmplia:

- **Per a les persones inscrites:** Poder optar a un habitatge HPO. Per poder ser adjudicatari d'un habitatge amb protecció oficial, és un **requisit imprescindible** estar inscrit en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Catalunya, d'acord amb els procediments establerts; per exemple, el que estableix [la Instrucció 2/2021 relativa als procediments d'adjudicació d'habitatges amb protecció oficial](#).
- **Per a l'administració:** Proporciona informació sobre les necessitats reals i la distribució territorial d'habitatges amb protecció oficial, així com les de facilitar i agilitzar els processos d'adjudicació i transmissió d'habitatges protegits, tot garantint la màxima transparència de tots els processos. D'altra banda, en relació a la planificació de les accions de promoció i finançament en matèria d'habitatge per part de la Generalitat i de l'Estat, i a partir del que disposen els Plans sectorials d'habitatge de Catalunya ([última versió del PSHC octubre del 2021](#)) es realitzen en relació a la demanda d'habitatge, prioritzant aquells municipis i àmbits amb demanda forta i acreditada. Per tant, la informació sobre la demanda d'HPO que s'obté a través de la RSHPO és una eina excel·lent per tal de poder accedir a determinades ajudes per a promoció i finançament d'habitatges. Per exemple, les Bases dels ajuts en forma de bonificació dels interessos d'operacions de préstec, per al finançament de promocions HPO destinats a lloguer o cessió d'ús ([RESOLUCIÓ DSO/2291/2021, de 20 de juliol](#) – DOGC 23/07/2021) estableix que el RSHPO ha de justificar que disposa de sol·licitants inscrits suficients per cobrir, com a mínim, el 50% dels habitatges i/o allotjaments de la promoció.

També és important ja que ens dona informació sobre les necessitats i el perfil de demanant d'habitatge a la comarca i d'aquesta manera detallar i prioritzar polítiques d'habitatge adequades als sol·licitants d'habitatge. És una font d'informació rellevant que caldria perfilar realitzant enquestes acurades amb dades de les persones demandants i així poder saber edat, tipus de

família, estudis, formació, ocupació, prioritats en l'habitatge, prioritats de convivència i de tipologia de serveis que necessiten per decidir viure en un lloc o en un altre, entre d'altres. Aprofitar poder realitzar una enquesta per fer el buidatge de totes aquestes dades quan les persones acudeixin a fer la sol·licitud en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge. Per tant, una de les accions a dur a terme és el disseny de les preguntes a realitzar en l'enquesta i la creació d'una base de dades per fer el buidatge i tenir actualitzat el perfil del demandant d'habitatge.

#### **1.4.- CENS D'HABITATGES BUITS**

Una de les actuacions importants és realitzar un cens d'habitatges buits, per obtenir una diagnosi de la situació i dissenyar polítiques d'habitatge de lloguer que s'adeqüin a la realitat de la comarca i de cada municipi. La informació que es disposa en l'actualitat prové de dues fonts. En primer lloc a partir del Cens de Població i Habitatges de l'any 2011, que s'ha vist en l'apartat sobre l'estadística i tipologia d'habitatges. Aquest cens, en relació a l'Alt Urgell estimava que d'un total de 8.793 habitatges familiars principals; 2.748 de secundaris i 2.596 (un 18,4%) serien buits, i no hi havia cap persona empadronada. Tal com s'ha dit, el Cens del 2011 es va fer a partir d'enquestes a una mostra equivalent al 8,5% de la població de Catalunya, i per tant, s'han de veure com aproximades i percentuals que no permetien la identificació concreta dels habitatges buits. A més, el que les característiques de les bases de dades del padró (en aquell moment no geocodificat) i les del cadastre impossibilitaven el creuament directe i, per tant, l'explotació d'aquestes dades no era un mètode vàlid que pugui donar resultats fiables.

El cens d'habitatges buits, és una eina necessària i en algun cas imprescindible per tal de poder realitzar determinades polítiques d'habitatge dels municipis, tot i que cal tenir en compte, les limitacions que representa la protecció i custòdia de les dades de caràcter personal que hi puguin contenir. Entre altres possibilitats que atorga el cens:

- **Informació sobre l'estat de l'habitatge.** Preveu poder realitzar una tasca preventiva en relació a la conservació i manteniment i evitar ocupació sense títol habilitant. També saber amb exactitud les zones de concentració i risc, per tal de poder planificar accions de regeneració urbana, entre altres.
- **Informació sobre el tipus de tinença.** Particular, gran tenidor; permet poder tenir informació per tal de poder utilitzar eines com el dret de tanteig, retracte a partir d'operacions de compravenda que els municipis, i operadors i entitats socials poden realitzar a partir de la legislació vigent o poder establir una negociació amb els propietaris.
- **Realització de polítiques de foment.** Prioritzar i segmentar polítiques públiques per mobilitzar els habitatges privats desocupats, incentivant la seva rehabilitació i posada en el mercat de lloguer. Es pot mapeitzar el municipi caracteritzant la tipologia dels habitatges buits.

- **Realització de polítiques fiscals per bonificar i/o sancionar.** Per exemple, conèixer les característiques dels habitatges buits permet poder dimensionar adequadament una política de bonificació o de subvenció destinada a rehabilitar aquests tipus d'habitatges. D'altra banda, un dels requisits per poder aprovar una ordenança que gravi l'IBI dels immobles d'ús residencial que es trobin desocupats amb caràcter permanent, és tenir un registre actualitzat dels habitatges buits.

Així doncs, per millorar el parc d'habitatges cal tenir un coneixement del seu estat. Cal sistematitzar la informació en relació a l'estat dels immobles, elaboració d'un mapa de les condicions dels habitatges, l'avaluació i el seguiment de les rehabilitacions realitzades amb fons públics.

Una de les eines per tal de copçar com està el parc d'habitatges és la realització d'un Cens d'Habitatges Buit.

Abans, doncs, d'explicar l'objecte, i la metodologia necessària per la realització d'un Cens d'Habitatges Buit cal conèixer la definició "d'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:** és aquell que roman desocupat permanentment, sense causa justificada, per un termini de més de 2 anys.
- **L'habitatge desocupat permanentment:** que es diferencia de l'habitatge buit pel fet que porta menys de 2 anys desocupat.
- **L'habitatge desocupat per causa justificada:** que d'acord amb la mateixa llei, es dona el 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.

L'**objecte** d'un Cens d'Habitatges Buit ha de inicialment la definició de les eines que han de **permetre activar els habitatges buits** dels municipis 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 d'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, etc). Fomentar la seva activació porta implícit fomentar la seva rehabilitació.
- Crear habitatge assequible a partir del parc construït: una de les solucions per 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 assequible.

Tenir un Cens d'Habitatges Buits ens servirà per:

- **Conèixer:** conèixer la situació del parc d'habitatges en desús d'un territori. Com més coneguem (localització, estat, tipus de propietat, règim de tinença, etc) més sabrem les necessitats d'actuació i com portar a terme aquestes actuacions.
- **Planificar:** una vegada coneguda la situació i les característiques dels habitatges buit i fet un diagnòstic de la situació s'ha de treballar en les estratègies que es volen impulsar, definir les 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 el en procés: propietàries, tècniques municipals, polítiques, usuàries, etc.

Una de les **metodologies de treball** per l'elaboració d'un Cens d'Habitatges Buit pot seguir els següents criteris, tot i que, es podria incloure altres condicionants i eines a l'hora de realitzar-lo:

- Selecció dels habitatges a verificar susceptibles de trobar-se en situació de desocupació, i que compleixen una o diverses de les condicions següents: Habitatges amb baix o nul consum d'aigua (inferiors a 5 m<sup>3</sup>/sense comptador) en els últims dos anys (tant si hi ha persones empadronades com si no n'hi ha).Habitatges on no hi ha cap persona empadronada i/o propietat d'entitats financeres.
- Visita dels habitatges: Recollida del màxim d'informació, tant de les persones ocupants (si n'hi ha) com dels veïns i veïnes o de l'entorn. Verificació de la desocupació: fer fins a 5 visites per comprovar l'estat d'ocupació de l'habitatge.



## 2.- LA PLANIFICACIÓ ESTRATÈGICA

Tot i que sembli evident les polítiques d'habitatge s'han de planificar quantitativa i qualitativament. S'han d'instaurar els instruments, pressupostos i horitzons temporals d'execució i avaluació de les mesures que s'intenten implementar o desenvolupar.

En aquest cas de l'habitatge la planificació estratègica ha de ser de llarg termini, les solucions màgiques (silver bullets) no existeixen, degut a què l'habitatge té un caràcter estructural, poc modificable a curt termini.

Val a dir que allò que no s'ha atès o s'ha gestionat deficientment en dècades no es pot solucionar en mesos o poc temps. Però el que sí que podem fer en poc temps és assentar les bases de futures dècades si ara prenem les decisions pressupostàries, normatives i polítiques adequades i decidides.

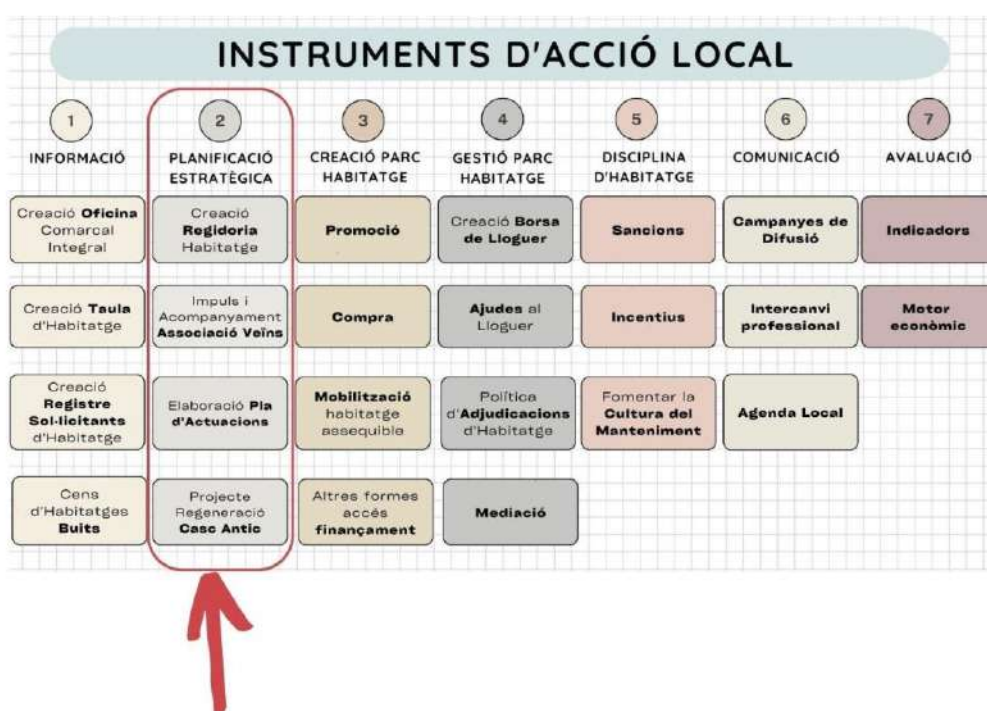
Així doncs dins l'Instrument d'Acció Local de **LA PLANIFICACIÓ ESTRATÈGICA** ens trobem amb diferents **MESURES** que podem aplicar, i que a continuació desgranarem:

-2.1 Creació de la Regidoria d'Habitatge

-2.2 Impuls i Acompanyament d'una Associació Amics del Casc Antic

-2.3 Definir un Pla d'Actuacions

-2.4 Regeneració Urbana-Casc Antics



## 2.1.- CREACIÓ DE LA REGIDORIA D'HABITATGE I TRANSICIÓ ENERGÈTICA I UNA CONSELLERIA COMARCAL

En relació a l'habitatge s'ha de produir un procés d'institucionalització a nivell local, és a dir, hem de posar l'enfoc cap a les polítiques d'habitatge i convertir-les en una política central dels ens locals i per tant com un dels primers esglaons de l'Ajuntament i del Consell Comarcal. Crear una **Regidoria d'Habitatge** i també una **Conselleria Comarcal de Repte Demogràfic** específica que serà qui articularà les accions i mesures necessàries i que combinarà les diferents eines per posar en el prisma de l'acció local un tema tan transcendent i transversal i de vinculació directa amb el repte demogràfic i el despoblament que pateixen la majoria dels municipis de la comarca.

Una de les possibilitats seria, que aprofitant la creació de la nova regidoria, incloure també en ella la denominació de "Transició Energètica" ja que són dos de les matèries que van totalment lligades, al ser la rehabilitació energètica un dels pilars fonamentals en el canvi de paradigma cap a un nou model d'eficiència i sostenibilitat. A més, entre la participació, lideratge dels ens locals en l'impuls de les Comunitats Energètiques ha de possibilitar de poder utilitzar quotes d'energia generada a nivell comunitari per poder destinar a polítiques socials, mitigant la pobresa energètica com també a afavorir determinats col·lectius en el marc del repte demogràfic. Per exemple, durant uns anys, bonificar un % de l'energia als joves que s'independitzin o decideixin empadronar-se al poble; o bonificar durant un termini de temps els habitatges buits que es rehabilitin per destinar-se a lloguer social durant un temps determinat.

Cal dir que les polítiques d'habitatge no són fruit d'un sol mandat o d'uns grups polítics sinó que ha de ser un compromís de tot el poble. Així doncs, ens hem de marcar un pla a nivell local amb unes perspectives de futur, consensuat amb les organitzacions i actors principals del municipi per destinar esforços i recursos en matèria d'habitatge.

Només creient-hi podem arribar a transformar i per això cal començar a posar-hi nom.

## **2.2.- IMPULS I ACOMPANYAMENT D'UNA ASSOCIACIÓ AMICS DEL CASC ANTIC**

El teixit associatiu és un element vertebrador de les polítiques públiques i la seva riquesa i qualitat, és una corretja de transmissió i és reflecteix amb el dinamisme, desenvolupament econòmic del municipi i del territori.

L'existència d'un teixit associatiu fort en un àmbit, crea consciència, afavoreix la polarització de talent i propostes innovadores que contribueixen a portar millores i activar al conjunt d'actors del municipi. És per aquest motiu, que una de les prioritats de les polítiques europees en matèria de transició energètica passa per l'establiment de fórmules de cooperació i col·laboració públicoprivada-ciutadana per a l'impuls i desenvolupament de polítiques i accions destinades a la creació d'una economia circular, sostenible i renovable.

Les comunitats energètiques constituïran el vaixell insígnia on es visualitzarà aquestes polítiques comunitàries en el que els actors de proximitat (ens locals, sector econòmic i consumidores) cooperaran en accions de generació i eficiència energètica destinant els beneficis per les pròpies actuacions i també pel bé comú del municipi. La creació d'associacions d'amics del casc antic, o agrupació de propietaris de cases buides, o comunitats de veïns, pot esdevenir un factor que pot precipitar trobar solucions innovadores que ajudin a mobilitzar els habitatges buits i a la millora del parc edificatori.

Ja que una associació de veïns és una associació que uneix una comunitat per buscar o assolir algun bé comú. Són organitzacions que es formen al centre de la comunitat i que provenen dels moviments i dinamisme dels integrants que es senten moguts a reunir-se per raons de bon veïnatge.

Amb una estructura democràtica estan cridades a treballar pel desenvolupament de la qualitat de vida de la comunitat que representen en tots els àmbits com poden ser l'urbanisme, l'habitatge, l'educació, la mobilitat, la salut, el medi ambient, entre moltes d'altres.

Estan conformades per persones conscienciades, amb inquietuds, solidàries que dediquen el seu temps, treballant voluntàriament, amb il·lusió, esforç i de manera altruista per aconseguir millores per la comunitat i el seu entorn. D'aquesta manera també es crea un sentit de pertinença i estima del lloc que representen, cosa que crea unes sinèrgies positives que poden multiplicar l'esforç de l'Ajuntament per tal d'assolir uns objectius comuns, que no són d'altres que tenir millors serveis, millor qualitat de vida i en definitiva millor poble. Són entitats transformadores de la realitat, imprescindibles també per fomentar el teixit social i econòmic, i per contribuir a una millor convivència.

Si es pot focalitzar la creació, impuls i acompanyament d'una Associació de Veïns específica pel casc antic del municipi podria suposar un revulsiu per l'entorn, en la majoria de municipis de la comarca és on hi ha la major concentració d'habitatges buits i zones més degradades, ja que està demostrat que quan es treballa de forma conjunta per varis objectius les forces enlloc de sumar es multipliquen podent assolir grans resultats.

### 2.3.- DEFINIR UN PLA D'ACTUACIONS

És important dotar al municipi amb un Pla d'Accions Locals a realitzar en relació a habitatge on contemplar quines accions s'executaran, el termini i el pressupost disponible. Com a punt de partida és pot agafar les accions i instruments definits en aquest Projecte Estratègic de la Comarca de l'Alt Urgell i adaptar-lo a les possibilitats i especificitats del municipi.

També s'ha de plantejar actuacions tant a nivell d'habitatge com en el conjunt d'edificis de zones en concret.

Caldrà dissenyar i esbossar un model de poble, quines zones es volen millorar i concentrar les actuacions municipals de qualsevol índole a aquestes zones escollides. Important prioritzar les dels nuclis antics al ésser a la majoria de municipis de la comarca les zones més degradades i més afectades en relació a l'habitatge.

#### Què hem de definir?

- Quines polítiques públiques d'habitatge volem dur a terme (de totes les accions possibles a realitzar hem de decidir quines s'impulsaran a nivell municipal)
- Cost de l'actuació
- Pressupost disponible destinat a fer front a les polítiques públiques d'habitatge que hem escollit impulsar (pot ser amb fons propis o amb ajudes/subvencions provinents d'altres administracions)
- Qui serà el responsable o responsables de l'execució de cada una de les accions
- Calendarització de en quins terminis durem a terme cada una de les accions, tenint en compte que moltes d'elles seran a llarg termini, però d'altres es poden escurçar en el temps. S'aconsella fer un disseny per anualitats tipus el que s'indica a l'apartat "Planificació de les Actuacions" que veurem més endavant.

## 2.4.- REGENERACIÓ URBANA – CASC ANTICS

Un dels principals elements comuns de la majoria de nuclis urbans dels municipis de l'Alt Urgell, i per extensió de la majoria de municipis de la Catalunya rural, i de forma especial la que ha patit despoblament, és l'existència de determinades zones que requereixen de regeneració urbana, i que concentren bona part dels habitatges ineficients energèticament i amb desús.

La carta de Leipzig, sobre l'agenda territorial 2030 defineix el concepte de regeneració urbana com instrument bàsic pel qual es regenera la població o un barri d'aquesta, incloent rehabilitació d'edificis i espais públics, però des d'una perspectiva integrada. Això suposa una atenció específica a la població, la millora de llurs condicions de vida i el manteniment d'ocupació. Cosa que implica per exemple, la reposició de serveis, esponjament urbà (per afavorir aparcaments) i, entre altres, una rehabilitació massiva del parc d'habitatges, majoritàriament antics i amb necessitats de conservació, accessibilitat i rehabilitació integral.

Tal i com s'ha analitzat a les conclusions post-diagnosi, s'observa que en general es pot parlar de que en l'actualitat els nuclis històrics, on es troben els vestigis dels nostres pobles s'han convertit o estan a les portes de convertir-se en un dels indrets més degradats d'aquest.

### 2.4.1.- Elements claus per abordar la regeneració urbana.

Hi ha 2 elements necessaris per tal de poder impulsar amb èxit polítiques de regeneració urbana, un vinculat a les **polítiques de planificació** i l'altre a les **polítiques d'implementació**.

- **La Planificació Estratègica.**

La primera mesura seria la de **planificació estratègica, liderada pels ens locals**, i realitzada d'una forma el màxim de participativa i àmplia possible; tant a nivell de col·laboració publico-privada com entre diferents administracions i ens supramunicipals. S'ha de **definir i delimitar àrees de regeneració**, seguint els criteris dels plans d'habitatge, dirigides al finançament d'obres de rehabilitació d'habitatges, d'urbanització o reurbanització d'espais públics, i, si cal, reconstrucció d'habitatges prèviament derruïts.

Cal establir **fórmules de participació de la ciutadania** que eviti polítiques dirigides des de l'ajuntament. L'ajuntament ha de poder liderar, impulsar, però es necessari que hi hagi participació activa d'entitats socials que acompanyin i guiïn el procés. La regeneració no s'ha de veure, exclusivament, com una qüestió que afecta a una part del poble, sinó com una eina del poble, no només perquè molt possiblement afecti a l'àmbit històric del poble, on es troben els principals edificis i vestigis de la seva fundació, sinó perquè això pot ser vist com un signe d'identitat i autoestima que tingui beneficis en general.

- **La implementació.**

El segon element són les **polítiques d'implementació**. Aquestes requereixen d'una necessitat de recursos que en l'actualitat no disposen els ens locals, i menys els dels municipis petits. S'ha de considerar el problema del deteriorament dels nuclis urbans com un problema d'Estat i requereix mobilitzar recursos que només poden venir de Fons nacionals o sobre-nacionals similars a les que durant la dècada passada es varen impulsar en el marc del pla de barris.

### **Antecedents i experiències en suport a la regeneració urbana.**

Les 7 convocatòries anuals d'ajuts de [la Llei de barris](#) han deixat un total de 1.123 milions d'euros d'inversió pública a 143 barris de 117 municipis de tot Catalunya al llarg de 17 anys d'execució, entre 2004 i 2021. Al conjunt de la Demarcació, es va actuar en les següents poblacions: Balaguer (2004); Solsona (2005); Cervera (2006); Ponts (2007); Artesa de Segre i Tremp (2008); Juneda, Les Borges Blanques i Pont de Suert (2009) i Mollerussa, Montgai i la Pobla de segur (2010).

Catalunya presenta dèficits històrics en relació a polítiques públiques que s'hagin pogut fer des del món local en l'àmbit rural. I en aquest sentit la [Llei de millora de Barris, Àrees Urbanes i Viles que requereixen atenció especial](#) és un dels exemples de col·laboració institucional que, tot i les dificultats, ha possibilitat plans de regeneració i rehabilitació en desenes de municipis i ciutats de Catalunya majoritàriament de ciutats i poblacions grans. Els municipis petits, els que principalment pateixen despoblament, envelliment, varen quedar exclosos.

D'altra banda, en els Plans d'habitatge de l'Estat de caràcter quadriennal (2013-2017 i el 2018-2021) establia entre els seus objectius la realització de convenis amb les Comunitats Autònomes per fomentar la regeneració i renovació urbana i rural. Per exemple, el [Plan Estatal 2018-2021](#) comportava l'assignació i conveni amb la Generalitat per al cofinançament de 9 programes, entre els quals hi havia el programa de foment de la regeneració i renovació urbana i rural amb l'assignació de 9,94 milions d'€; però en aquest cas, tampoc s'ha trobat referències i actuacions que s'hagin realitzat en el marc de la regeneració urbana als municipis rurals que pateixen despoblament i envelliment.

No s'abordarà únicament amb accions privades o públiques pagades via contribucions especials. Partim de la premissa que cal una prioritització de recursos públics de caràcter Estatal o bé cal intervenció directa de les agències o institucions amb competències i recursos. El sistema és treballar el que seria la intervenció concertada, en molts casos, via convenis que es realitzen cas a cas, entre diferents administracions. I per això, és molt important i necessari el lideratge i compromís de l'ens local en la realització de Plans Estratègics de regeneració urbana, mitjançant la motivació i implicació del màxim d'agents locals i territorials. Compromís i prioritat també en matèria de cofinançament i establir mecanismes d'acompanyament, innovació i creativitat en la governança, i participació publico-privada.

**A partir del que s'ha exposat, i en relació a les accions de Planificació i Implementació, es podria concloure que: les accions de planificació són inexistents, i que tot i l'existència d'ajudes com ara**

el Pla Pilot de Plans d'Acció Local de l'Agenda Urbana Espanyola destinades a sufragar aquest tipus de plans locals o supralocals. Però la situació pandèmica, post-pandèmica i la manca de recursos i suports municipals, ha fet que passes desapercibuda.

**En relació a la segona mesura, la part d'implementació**, val a dir que en l'actualitat no consta que hi hagi cap línia oberta que doni continuïtat al que seria el Pla de Barris o altres en el marc de la regeneració urbana.

Tot i això, en l'últim any, hi ha hagut diferents línies per finançar i acompanyar actuacions en el marc de la planificació i implementació de polítiques de regeneració urbana. I, la pressió del territori, així com les polítiques europees, de l'Estat (en el marc del repte demogràfic) i de Catalunya, en l'agenda rural, predisposen a considerar que hi haurà un impuls a curt i mitjà termini.

És per aquest motiu, que tot seguit es realitzarà una relació de les línies d'actuació més recent, tot i que **en l'actualitat no siguin vigents**, donen pistes en relació a les futures línies.

#### **2.4.2.- Eines de planificació**

- **Agenda urbana espanyola**

La convocatòria per elaborar projectes de Plans d'Acció Local de la Agenda Urbana Espanyola (AUE) possiblement seria la línia més adequada que poden accedir els ens locals per planificar les polítiques locals i territorials de rehabilitació i regeneració urbana. Mitjançant aquest pla es podria establir l'activitat de rehabilitació i regeneració urbana com a peça clau en el marc de l'enfocament de la rehabilitació integral i integrada, que respongui, no només a les necessitats energètiques, sinó a les necessitats dels ciutadans en termes de seguretat, habitabilitat i accessibilitat. Per tant, que no es quedi només a l'àmbit de l'edifici, sinó que possibiliti la regeneració dels nuclis i casc urbans dels pobles i ciutats.

El principal impediment que es presenta en aquest moment és el termini escàs disponible perquè els municipis puguin completar l'elaboració dels plans d'acció locals abans que arribin els ajuts econòmics. Tot i això, la solució que es planteja per ser coherent amb el discurs estratègic exposat és que en les diferents convocatòries dels ajuts per a projectes concrets es valori de manera positiva que l'entitat local beneficiària compti ja amb el pla d'acció local en què s'identifiqui el projecte o que l'està dissenyant de conformitat amb el marc estratègic que proposa l'Agenda Urbana Espanyola.

Pel que fa a l'elaboració dels plans d'acció local, el calendari preveia que la seva implementació màxima seria el 2022.

Al setembre del 2021, mitjançant l'ordre [TMA/957/2021](#), es podia aconseguir ajuts de fins a 50.000€ per municipis de menys de 5000 habitants per l'elaboració del pla pilot destinat a la lluita contra el despoblament i desenvolupament de l'agricultura i la implementació d'un pla de rehabilitació i regeneració urbana amb l'objectiu de poder esdevenir la base, per posteriorment accedir als ajuts dels Fons Next Generation. En la primera convocatòria, dels 20 milions repartits a tot l'estat, Catalunya ha aconseguit un

10,3%. En total s'han presentat 121 projectes en total; Catalunya n'ha presentat 10; dels quals 9 de municipis de la província de Barcelona (inclòs el projecte de la Diputació de Barcelona) i 1 a Girona. A Lleida i Tarragona cap projecte presentat. Per trams de població, dels 121 projectes, 19 corresponent a municipis de menys de 5000 habitants, cap d'ells de Catalunya.

**A l'espera que pugui sortir una altra convocatòria, tenint en compte que un dels requisits era la necessitat que s'hagués començat a redactar el pla, s'aconsellaria d'iniciar aquest treball a partir dels recursos existents o previstos.**

A banda de la possibilitat de poder rebre co-finançament per part dels municipis, es valora la possibilitat de poder aprofitar al màxim el coneixement existent i la cooperació dels tècnics comarcals i/o locals.

- **[Pla econòmic habitatge de la Diputació de Lleida- Àrea d'Igualtat.](#)**

L'Anualitat 2022 ha estat la primera en que la Diputació de Lleida ha aprovat un [Pla econòmic als Consells Comarcals i el Conselh Generau d'Aran per a la promoció, planificació i estudi de les polítiques d'habitatge, any 2022 \(BOP 9/09/2022\)](#) assignant a tots els consells de la Demarcació de Lleida 30.000€. L'objecte del Pla és l'elaboració d'una diagnosi sobre l'estat de l'habitatge a les comarques i/o de les polítiques d'habitatge comarcal implantades, així com dels factors socials, econòmics i urbanístics que hi intervenen. Cobrint les despeses del capítol 1 (personal) i 2 (encàrrec de serveis, lloguers, subministraments). Per tant, aquesta dotació, que es preveu anual, seria ideal per poder realitzar el disseny i la planificació d'accions destinades a la millora de l'estructura urbana i la seva regeneració.

- **[Convocatòria dotació tècnics de Repte demogràfic Diputació de Lleida](#)**

L'any 2022 ha estat la primera anualitat en que l'Àrea de Cooperació de la Diputació de Lleida s'ha dotat d'una línia d'ajuts per fer front al repte demogràfic de molts municipis rurals de la Demarcació de Lleida. [Les bases estableixen 3 línies de suport; Línia 2: finançament de despeses que permetin, mitjançant la contractació de tècnics/es, afrontar el repte demogràfic a les terres de Lleida, mitjançant la generació de projectes encaminats a l'obertura de noves opcions d'ocupació i desenvolupament general, anualitat 2022 \(BOP 30/09/2022\)](#) ofereix als municipis el finançament d'una persona tècnica per a redactar una proposta de projecte integral per afrontar el repte demogràfic en el territori objecte de l'actuació. En cas de ser beneficiaris d'aquesta línia de subvencions durant més d'una anualitat, els tècnics/es hauran de ser els encarregats d'executar els projectes dissenyats durant la primera anualitat, així com avaluar els resultats del mateix i proposar-ne millores i/o adaptacions.

- **[Projectes innovadors per la transformació territorial i la lluita contra el despoblament en el marc del Repte Demogràfic](#)**

Una altra de les línies de finançament que el MITERD ha iniciat a partir del 2022, seria a través de l' [ORDRE TED/1358/2021, projectes innovadors transformació territorial i lluita contra despoblament](#) i preveu assignacions per a finançar fins al 90% del total de la despesa finançable i oscil·laran entre els 25.000€ i els 500.000€ com a màxim, amb la possibilitat d'aconseguir bestretes fins al 100% del projecte. La convocatòria per al 2023 es preveu que es publiqui a finals del mes de març.

El programa planteja 3 tipus de beneficiaris, essent la línia destinada als Ens Locals, la més ben dotada. Aquesta modalitat [les bases la denominen A.]) estableix que els projectes han d'incloure almenys 2 dels 7



**objectius específics.** En els objectius específics hi ha un total de 41 accions diferents, per tant, seria fàcil poder escollir accions de 2 objectius. Entre els objectius, s'ha trobat les següents accions que estarien vinculades a projectes de regeneració urbana:

*“Objetivo Estratégico 5. Desarrollo e Innovación en el Territorio. Fomento para la creación de una masa crítica que aporte una mejora de la competitividad y una puesta en valor de las ventajas económicas absolutas y comparativas y fomenten el valor económico agregado en estas áreas geográficas, en especial desde la perspectiva del patrimonio natural e históricoOartístico y cultural.*

- *Restauración y mejora ambiental, tanto de los medios urbanos (calles y plazas, zonas verdes urbanas...) como de los entornos rurales (recuperación y arbolado de caminos, recuperación de muros de piedra seca, creación de setos en superficies agrarias, reforestaciones...) y de ecosistemas locales (cursos de agua y riberas fluviales, bosquetes, etc.).*

*Objetivo Estratégico 5. Mantenimiento y Renovación de la Vivienda y Conservación del Patrimonio Arquitectónico. Fomento de la rehabilitación y puesta en valor de la vivienda rural, recuperación del patrimonio propio y, en particular, de la arquitectura tradicional y el paisaje rural, garantizando que las intervenciones previstas analicen y respeten sus valores, sistemas constructivos y materiales tradicionales.*

- *Intervenciones urbanas asociadas a la renovación y rehabilitación energética de la vivienda.*

- *Promoción de la eficiencia energética y el autoconsumo energético, relacionada con la atracción de nueva población.*

- *Rehabilitación y puesta en uso del patrimonio municipal, en especial de antiguas escuelas”*

- **Subvencions als ens locals pel desenvolupament d'actuacions de mitigació i adaptació al canvi climàtic.**

L'art 33.3 Llei 16/2017, de l'1 d'agost, del canvi climàtic estableix la necessitat de que els municipis es dotin de plans de lluita contra el canvi climàtic i llur adaptació i també que aquests plans es poden finançar amb els Fons Climàtics si els municipis apliquen polítiques fiscals que incentivin les bones pràctiques, afavorint la mitigació i disminuint la vulnerabilitat, i desincentivin les males pràctiques.

A partir d'aquí el Govern de la Generalitat, a través del Departament d'Agricultura ha publicat l'ORDRE ACC/27/2023, de 13 de febrer relativa a les bases reguladores, els beneficiaris poden ser els ens locals de forma individual o també agrupada, encara que no tinguin personalitat jurídica pròpia. La convocatòria prevista a finals de març. Aquest plans contemplan actuacions d'emergència per sequera, i també la possibilitat de finançar la redacció de de memòries d'alternatives i de projectes executius relatius a qualsevol dels àmbits següents:

- *Reducció de les emissions de GEH conseqüència de la mobilitat. Projectes amb capacitat de transformació i integradors de diferents estratègies.*

- *Millora en la gestió de l'aigua. Millora l'eficiència de les xarxes municipals d'abastament d'aigua i/o l'aprofitament de recursos hídrics no convencionals per a usos no potables.*

- *Protecció de la població front l'increment en el risc de fenòmens meteorològics extrems.*

- *Aplicació de solucions basades en la natura. Prevenció de riscos en espais urbans i periurbans: gestió i valorització de restes vegetals davant el risc d'incendis en l'espai urbà-forestal, inundacions, esllavissades, regressió del litoral.*
- *Adequació d'equipaments que puguin actuar com a refugis climàtics per a ús públic en períodes d'onades de calor.*
- *Adquisició i instal·lació de sistemes d'alerta primerenca d'inundació.*
- *Reducció de la vulnerabilitat en la salut de les persones. Intervencions en espais públics orientats a l'esmoreïment dels efectes de les illes de calor urbanes i adaptació d'edificis públics per a prevenir l'excés de calor i millorar l'eficiència energètica.*
- *Producció d'energia geotèrmica destinades a la reducció de les emissions difuses de GEH*

Alguns d'aquests àmbits es relacionen a actuacions que serien pròpies i/o compatibles en accions de regeneració urbana, tan en la seva vessant de planificació com també en el que seria la redacció del projecte executiu com ara l'adequació d'equipaments en marc de rehabilitació, millora de xarxes clavegueram i aigua, urbanització i reurbanització en el marc d'una nova mobilitat que redueixi les emissions de carboni, etc..

Els municipis fins a 1000 habitants tindrien un finançament fins al 100% amb un topall de 10.000€,

### 2.4.3.- Finançament per implementar programes de Regeneració Urbana.

Com es deia, el Pla de Barris que es va desenvolupar entre el període 2004 i 2021, ha esdevingut l'eina històrica per a executar inversions destinades a la regeneració urbana. La continuïtat del Pla de Barris passa pel Programa 1 del RD 853/2021 que preveu actuacions finançables en el marc dels Fons NextGeneration. Analitzarem aquesta convocatòria i d'altres que tot i que no estiguin obertes en l'actualitat, es preveu que puguin repetir-se en els propers exercicis, i per tant, és important visualitzar les possibilitats i requisits per optar-hi en un futur.

Els programes i/o ajuts que podrien servir per poder finançar actuacions en el marc de la regeneració urbana:

REGENERACIÓ URBANA
<b>Pendent convocatòria per l'annualitat 2023:</b>
<a href="#">34,-DipLleida- Repte demogràfic LÍNIA 3: Per projectes i actuacions concretes que permetin afrontar el repte demogràfic</a>
<a href="#">49,-Projectes innovadors per a la transformació territorial i la lluita contra el despoblament en marc del Repte demogràfic</a>
<a href="#">53.- Subvencions a ens locals de Catalunya per al desenvolupament d'actuacions de mitigació i d'adaptació al canvi climàtic</a>
<b>Convocatòria pendent de la signatura conveni entre l'AHM i el MITMA en el marc del Pla Estatal d'habitatge 22-25:</b>
<a href="#">47,-Pla Estatal de l'habitatge22-25 De suport a la erradicació de zones degradades, del barraquisme i infrahabitatges</a>
<b>Convocatòria tancada (es desconeix quan es tornarà a convocar):</b>
<a href="#">28,-RD 853/2021- Programa 1 de suport a les actuacions de rehabilitació a nivell de barri</a>
<a href="#">37,-Ajudes per a l'elaboració de projectes pilot de Plans d'Acció local de la Agenda Urbana Espanyola</a>
<a href="#">Projectes innovadors per a la transformació territorial i la lluita contra el despoblament en marc del Repte demogràfic</a>
<a href="#">51,-DUS 5000 Projectes singulars locals d'energia neta en municipis de repte demogràfic, que són aquells amb una població de fins a 5.000 habitants</a>

Tot seguit detallem algunes de les característiques d'aquest plans:

- **RD 853/20210 Programa 1 actuacions de rehabilitació a nivell de barri**

La convocatòria catalana [AHC- RESOLUCIÓ DSO/477/2022, de 24 de febrer, sobre les condicions selecció ERRP i municipis per actuacions rehabilitació a nivell de barri,](#) tenia una dotació per tot Catalunya de 94,1 milions d'€ i establí una reserva d'uns 10 milions d'€ per la Demarcació de Lleida. La resolució de la primera convocatòria preveu actuacions a 28 municipis de Catalunya. De la Demarcació de Lleida, 1 amb un import de 10 milions d'euros preveu realitzar actuacions a 11 barris de la ciutat de Lleida, que compren 2.578 habitatges i es preveu rehabilitar 842. El fet que tota l'assignació es destini a la capital de la Demarcació, Lleida ciutat, i que no hi hagi hagut cap

altre dels 231 municipis que ho hagin sol·licitat ha estat bàsicament per la dificultat i poc temps per a realitzar la sol·licitud, i especialment perquè el legislador català va establir uns requisits en la quantia d'habitatges a rehabilitar per municipi que a la pràctica impossibilitava aquesta opció als municipis petits i mitjans, i lògicament també als rurals i micropobles.

Un cop escollits els 28 municipis, l'Agència d'Habitatge, obria una segona fase del programa amb la publicació d'una convocatòria de subvencions adreçada als ajuntaments i a les comunitats de propietaris dels barris seleccionats per a que puguin presentar els projectes d'actuacions i obres concretes.

### **Actuacions possibles:**

Tot i que les actuacions principals van focalitzades a la iniciativa pública en rehabilitació habitatges privats, s'estableix les actuacions d'urbanització, reurbanització o millora de l'entorn físic en l'àmbit delimitat pels Entorns Residencials de Rehabilitació Programada (en endavant ERRP), complementaris al desenvolupament de les actuacions de millora de l'eficiència energètica en els edificis residencials

### **Requisits:**

- Delimitació de ERRP, per part del plenari local.
- Les sol·licituds seran presentades pels municipis o agrupacions de municipis que prèviament hagin delimitat els ERRP i compleixin amb els requisits des del 2/04/2022 fins al 2/06/2022 els ens locals poden presentar sol·licituds per ser inclosos com a ERRP.
- Nombre mínim d'habitatges. Tot i que les Bases del RD 853/2021 estableixen que es podran delimitar municipis amb independència de la seva població, la convocatòria de l'AHC estableix que es tindrà en compte que l'import subvencionable assignat a cada municipi haurà de ser suficient per rehabilitar per cadascun dels barris proposats almenys dues unitats mínimes rehabilitables segons es defineix en el punt 2.9 i que alhora suposin un nombre mínim de 50 habitatges. (ART. 1.3.2 del AHC- RESOLUCIÓ DSO/477/2022, de 24 de febrer, sobre les condicions selecció ERRP i municipis per actuacions rehabilitació a nivell de barri)

### **Quantia ajuts:**

Per finançar el cost de les actuacions d'urbanització, reurbanització o millora de l'entorn físic, podrà destinar-se fins un 15 % adicional sobre les quanties màximes de l'ajuda per l'habitatge que corresponguin a les actuacions de rehabilitació realitzades als ERRP, atenent a l'abast del nivell de millora d'eficiència energètica establert.

- **Línia 5 del DUS 5000**

El programa DUS 5000, va ser la principal línia destinada als EELL per a la transició energètica. La Convocatòria oberta des 5/11/21 al 5/11/22 preveia actuacions en 5 línies i un màxim de 3.000.000 per cada línia i de 6.000.000 per municipi, amb un finançament entre un 85 i un 100%. De les 5 línies d'actuació, hi havia la línia 5, sobre mobilitat sostenible que possibilitava actuacions en el marc de la regeneració urbana. Amb l'objectiu de poder reduir el consum d'energia final i les emissions de diòxid de carboni en el nucli urbà preveu realitzar accions sobre la mobilitat per aconseguir canvis importants en el repartiment modal, amb una major eficiència, en detriment de la utilització del vehicle privat amb baixa ocupació, així com fomentar l'ús de modes no consumidors d'energia fòssil, com la marxa a peu i la bicicleta, així com els combustibles alternatius:

- Actuacions de promoció de la mobilitat de vianants i de ciclistes en la mobilitat obligada (no usos turístics). Ex: Camí escolar: promoció de la mobilitat de vianants i / o amb bicicleta a l'escola.
- Nova política d'aparcament i reordenació i disseny viari: Actuacions per calmar el trànsit; Restriccions de trànsit; Desviació i/o restricció del trànsit motoritzat de pas; Establiment Àrea prioritat Residencial; Aparcaments dissuasius, establiment de zones de càrrega i descàrrega; peatonalitzacions, eliminació de barreres i millora d'accessibilitat.

Requisits: Aconseguir un estalvi energètic mínim d'un 5% respecte a la situació de partida, pel canvi modal produït sumat, si s'escau, a l'efecte de les actuacions complementàries. Per exemple, una peatonalització que incorpori canvi d'enllumenat, caldrà comparar el consum inicial i final d'aquesta instal·lació i la reducció obtinguda es tindrà en compte alhora de valorar la reducció del 5%.

Quantia ajuts: Fins al 85%, ampliable a 100% en cas d'actuacions integrals.

- **Plat Pilot de Repte demogràfic**

Entre les 130 mesures per afrontar el repte demogràfic, hi ha l'assignació de de fons per finançar projectes singulars, plans pilot per afrontar d'una manera integral i transversal la problemàtica del repte demogràfic. Aquestes assignacions es fan en aquells territoris que han realitzat un treball previ amb l'objectiu que les actuacions que s'hi puguin desenvolupar puguin ser replicables i/o escalables a altres territoris. El Pla pilot per l'any 2022 va escollir el projecte presentat pels municipis de les Garrigues Altes una agrupació de set municipis de la comarca de les Garrigues, formada per Bellaguarda, Bovera, la Granadella, Granyena de les Garrigues, Juncosa, el Soleràs i els Torms. El projecte preveu actuació en el marc de la prova pilot, que sumen una inversió de més de 3 milions d'euros. Dos dels eixos es finançaran amb una aportació de 568.000 euros provinents del MITERD i s'hauran de dur a terme en un any.

- **Subvencions als ens locals pel desenvolupament d'actuacions de mitigació i adaptació al canvi climàtic**

A partir de la necessitat d'adaptació i lluita contra el canvi climàtic, amb línia al que estableix la Llei de Canvi climàtic, el Departament d'Agricultura a partir de [l'Ordre ACC/27/2023](#), té previst la dotació d'una línia de subvencions destinades a l'execució de projectes alguns vinculats amb el que seria accions de regeneració urbana com ara:

- *Reducció de les emissions de GEH conseqüència de la mobilitat. Projectes amb capacitat de transformació i integradors de diferents estratègies.*
- *Millora en la gestió de l'aigua. Millora l'eficiència de les xarxes municipals d'abastament d'aigua i/o l'aprofitament de recursos hídrics no convencionals per a usos no potables.*
- *Protecció de la població front l'increment en el risc de fenòmens meteorològics extrems.*
- *Aplicació de solucions basades en la natura. Prevenció de riscos en espais urbans i periurbans: gestió i valorització de restes vegetals davant el risc d'incendis en l'espai urbà-forestal, inundacions, esllavissades, regressió del litoral.*
- *Adequació d'equipaments que puguin actuar com a refugis climàtics per a ús públic en períodes d'onades de calor.*
- *Adquisició i instal·lació de sistemes d'alerta primerenca d'inundació.*
- *Reducció de la vulnerabilitat en la salut de les persones. Intervencions en espais públics orientats a l'esmortiment dels efectes de les illes de calor urbanes i adaptació d'edificis públics per a prevenir l'excés de calor i millorar l'eficiència energètica.*
- *Producció d'energia geotèrmica destinades a la reducció de les emissions difuses de GEH*

La convocatòria de concurrència competitiva està prevista a l'abril del 2023 i l'import de la subvenció podria oscil·lar entre el 95% (municipis de menys de 1000 habitants) i el 85% en els de fins a 20.000 habitants.

### 3.- LA CREACIÓ D'UN PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE

El parc públic d'habitatge, entès com a un conjunt d'habitatges gestionats amb criteris públics, ha estat un dèficit històric dels municipis, especialment de l'àmbit rural. Històricament no hi ha hagut ni ajudes ni cultura per crear parc públic d'habitatges. En la majoria de municipis, els habitatges que formen part del parc públic han estat en el marc d'habitatges de les antigues cases del metge o mestres, rectoria o altres rebuts per herències.

D'altra banda, també s'ha de dir que la cultura catalana no ha propiciat la cultura del lloguer, i de retruc, tampoc el del Parc Públic d'habitatge. D'una banda perquè la demanda s'ha focalitzat molt més a la compra que al lloguer i de l'altra perquè l'oferta a lloguer, ha estat en molts casos minoritària i minoritzada, conseqüència de males experiències i danys provocats per part d'alguns llogaters.

**La conjuntura actual determina un punt d'inflexió en matèria d'habitatge que pot suposar un nou paradigma i una oportunitat transformadora pels pobles petits.** L'agenda rural i la lluita contra el despoblament s'ha convertit en un tema "*Trending tòpic*". Tot i la complexitat del seu abordatge, hi ha un **consens generalitzat en situar l'habitatge com un element tractor i transversal que arrossega al dinamisme d'altres àmbits.** La conjuntura actual reflecteix una tempesta perfecta, atès que possibilita l'increment de l'oferta d'habitatges (fruit de les ajudes per la rehabilitació) i d'altra banda incrementa la demanda d'aquests (per les ajudes al lloguer). Per tant possibilita un creixement equilibrat i sostenible. Els Ens Locals podran ser els actors preferents alhora de gestionar i aprofitar aquesta conjuntura, atorgant la possibilitat de per, primera vegada, poder realitzar polítiques públiques d'habitatge. I de quina manera ho podran realitzar:

- Els municipis podran crear borsa **d'habitatge públic d'immobles de la seva propietat**, fruit de la rehabilitació energètica, canvi d'ús a habitatges. També podran adquirir-ne, construir-ne, atenent a diferents col·lectius, joves (amb models tipus cohabitatge) i gent gran amb serveis i adaptats.
- D'altra banda, també podran engrandir la borsa a partir d'aquells **habitatges cedits** (per grans i petits tenidors); i rehabilitar-los per destinar-los durant un període relativament llarg a lloguer social i/o assequible.
- Els ajuntaments podran ser promotors i realitzar les accions amb iniciativa pròpia o bé, fer-ho mitjançant la **concessió a una empresa privada**, que construiria, rehabilitaria (si és el cas), i gestionaria els habitatges mitjançant preu públic i assequible.
- Per últim, l'ajuntament també pot **gestionar aquells habitatges que pugui convenir amb els propietaris privats**, assegurant-los-hi la conservació i renda acordada.

En definitiva s'obra una oportunitat d'or per fer polítiques d'habitatge i l'impuls de borsa d'habitatge, però per fer-ho l'ajuntament requeriria d'eines i instruments de suport per aquestes

polítiques, tant per poder coordinar, gestionar i executar les inversions com també per poder gestionar la borsa de lloguer social que es tractarà en l'apartat "Gestió del Parc d'Habitatge Local" en concret al punt Creació d'una Borsa de Lloguer Comarcal.

A continuació, exposarem les principals ajudes que hi pot haver per poder aflorar habitatge públic, la compatibilitat entre elles i amb ajudes de generació energètica. I també amb les ajudes destinades al lloguer social i assequible per joves i altres col·lectius que determina el Pla Bo Lloguer Jové, Pla Estatal d'Accés a l'habitatge d'habitatge 2022-2025, aprovat pel RD 42/2022 (a partir d'ara Pla d'Habitatge 22-25).

Així doncs dins l'Instrument d'Acció Local de **LA CREACIÓ D'UN PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE** ens trobem amb diferents **MESURES** que podem aplicar, i que a continuació desgranarem:

**3.1 PROMOCIÓ:** En el que l'ajuntament és l'actor principal, i actua en habitatges i/o terrenys de la seva propietat o que té cedits.

- Construcció/Promoció d'habitatges.
- Canvi d'ús d'edificis i rehabilitació d'edificis municipals per destinar-los a habitatge.
- Rehabilitació d'habitatges.
- Rehabilitació d'habitatges cedits per part de petit o gran tenidor.

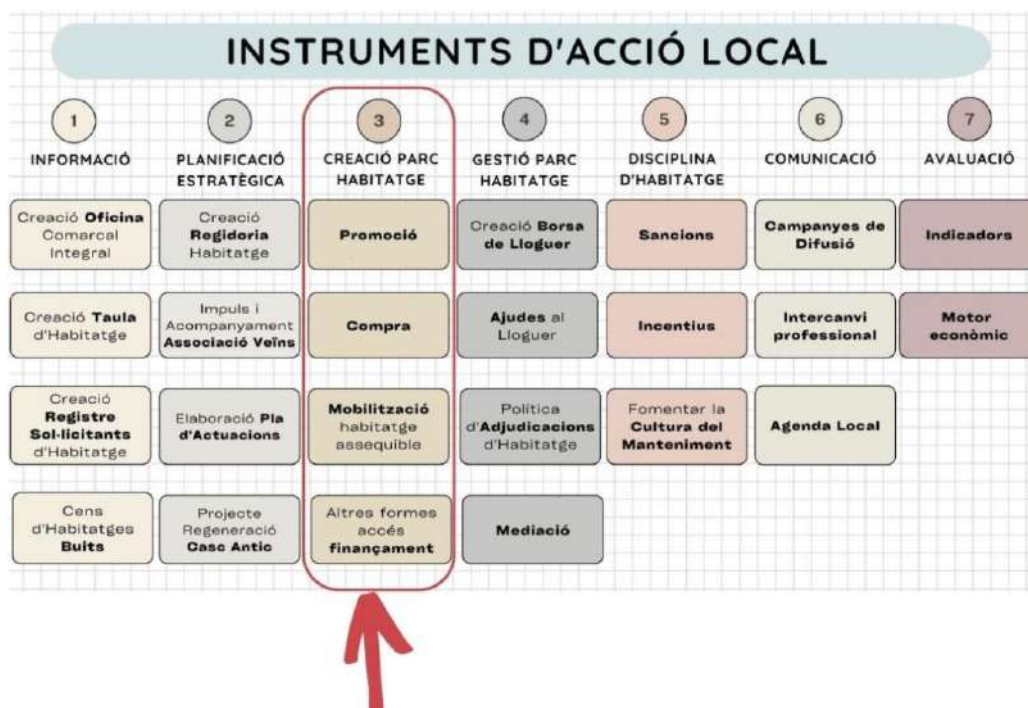
**3.2 COMPRA:** en el que l'ajuntament no té habitatges i/o terrenys de la seva propietat i per tant ha de comprar-los.

- Adquisició directa d'habitatges
- Figures jurídiques de Tanteig i Retracte

**3.3 MOBILITZACIÓ D'HABITATGE BUIT CAP A UN LLOGUER ASSEQUIBLE:**

- INTERMEDIACIÓ: l'Ajuntament pot promoure mecanismes per acompanyar als propietaris privats a mobilitzar habitatge buit, amb polítiques d'assessorament
- CESSIÓ: l'Ajuntament pot convenir amb un promotor privat la mobilització d'habitatges a partir de la col·laboració publico privada.

**3.4 ALTRES FORMES D'ACCÉS AL FINANÇAMENT:** des dels ens locals es pot donar informació i suport per tal d'acompanyar en la recerca de finançament.





### 3.1.- PROMOCIÓ

#### (A) Directa:

Es tractaria de la realització de polítiques d'habitatge en edificis i/o terrenys municipals impulsades per part de l'Ajuntament.

En l'apartat A)- Habitatges residencials del bloc propietat pública de l'apartat 5.2 la percepció de la realitat municipal sobre habitatge del punt 5 de l'anàlisi qualitatiu de l'habitatge hi consta la relació dels immobles municipals facilitats pels diferents ajuntaments de la comarca susceptibles de ser rehabilitats per habitatge social i/o assequible.

L'actor principal és l'ajuntament que decideix, amb els recursos propis i provinents d'administracions supramunicipals, especialment dels Fons Europeus, decideix adquirir, rehabilitar i/o construir habitatges de la seva propietat o cedit.

**L'objectiu últim d'aquestes ajudes seria poder crear o ampliar el Parc d'habitatges que gestiona l'ajuntament directament, via oficina comarcal o borsa de mediació supramunicipal**, tal i com es proposa en aquest informe. Això pot suposar una política transformadora, no només pel fet de repoblar sinó perquè pot afavorir determinades polítiques de repoblament a partir d'algun col·lectiu que consideri idoni pel respectiu model i/o necessitat del municipi.

Altrament, cal tenir en compte que disposar d'un parc públic de titularitat municipal obra la porta a poder treballar sinergies transformadores via altres ajudes com ara les de generació energètica via l'impuls de comunitats energètiques locals.

Seguint el fil conductor de l'informe, cal valorar la possibilitat de poder gestionar les ajudes i polítiques vinculades en aquest apartat via mancomunada, mitjançant els serveis i/o funcions que es puguin fer a l'oficina comarcal.

#### ⇒ Construcció d'habitatges per destinar-los a Lloguer

La construcció no és una de les prioritats de les ajudes dels ajuts *Next Generation EU* del Mecanisme de Recuperació i Resiliència. S'aposta més per la rehabilitació com a filosofia d'un nou paradigma basat en la sostenibilitat, la transició ecològica i transformar una economia a partir de la circularitat; basada en l'aprofitament dels recursos existents i atorgar-los hi una segona utilitat.

En l'entorn rural, bona part dels habitatges estan en desús, per tant, la millor opció seria la rehabilitació i no la construcció de nous habitatges. Tot i això, les característiques (habitatges petits o molt grans); la ubicació d'aquests edificis en zones o casc antic amb necessitats de regeneració i reurbanització en molts casos, fan que en molts municipis s'opti més per la nova construcció que no pas per la rehabilitació. També cal tenir en compte, que el planejament urbanístic fruit de la legislació urbanística, representa un "handicap" per la nova construcció.

Per això, tot i la prioritat de la rehabilitació, també cal valorar les possibilitats que atorga la construcció d'habitatge social i/o a preu assequible.

#### L'objecte general seria:

- Construcció en terrenys públics.
- Gestió mitjançant borsa de lloguer.
- Els usuaris puguin disposar de les ajudes vinculades al Pla Habitatge i d'un preu lloguer social i assequible.

#### Titularitat del sòl:

1. Hauria de ser **municipal** amb la qualificació que permeti fer habitatge.
2. Tot i que també es podria fer en **terrenys privats**, previ document jurídic que garanteixi el destí d'ús per habitatges públics a lloguer social i/o assequible durant un llarg termini; tot i que caldria consultar-ho en cada cas.
3. També hi entraria la possibilitat de poder realitzar aquestes accions via **col·laboració privada**, mitjançant la cessió del dret de superfície a un privat, tenint en compte els procediments legals en matèria de concessió. Aquestes possibilitats s'analitzen millor a l'apartat [Polítiques públiques habitatge mitjançant la col·laboració publico-privada](#).

#### Ajuts per Construcció d'habitatges públics.

PROMOCIÓ – CONSTRUCCIÓ HABITATGE MUNICIPAL
<b>Pendent de convocatòria 2023:</b>
<a href="#">23,-Ajuts per a la promoció d'HPO en règim de lloguer o cessió d'ús sobre sòl de titularitat privada per a l'any 2022.</a>
<a href="#">22,-Ajuts en forma de bonificació dels interessos de préstecs per al finançament de promocions d'habitatges i/o allotjaments amb HPO destinats a lloguer o cessió d'ús.</a>
<a href="#">32,-DipLleida-Repte demogràfic LÍNIA 1: Per al foment de la disponibilitat d'habitatge en els municipis amb risc de despoblament.</a>
<a href="#">34,-DipLleida- Repte demogràfic LÍNIA 3: Per projectes i actuacions concretes que permetin afrontar el repte demogràfic</a>
<b>Convocatòria pendent de la signatura conveni entre l'AHM i el MITMA en el marc del Pla Estatal d'habitatge 22-25:</b>
<a href="#">38,-Pla Estatal de l'habitatge22-25 Foment d' allotjaments temporals, de models cohabitatge (cohousing) d' habitatges Inter generacionals i modalitats similars</a>
<a href="#">46,-Pla Estatal de l'habitatge22-25 Foment d'habitatges per a persones grans i persones amb discapacitat.</a>
<b>Convocatòria tancada (es desconeix quan es tornarà a convocar):</b>
<a href="#">29,-RD 853/2021- Programa 6 de construcció d'habitatges per lloguer social en edificis</a>

## ⇒ Rehabilitació d'edificis NO residencials per destinar-ho a habitatge de Lloguer. (Model Antigues Escoles)

Com es deia, l'objectiu dels Fons Next Generation és la rehabilitació i aprofitar els recursos existents. Sovint els ajuntaments es troben amb edificis que han quedat amb desús per la desafecció a un servei públic; per trasllat a un altre lloc, o directament per deixar de prestar aquest servei. Un dels exemples més generalitzats són les antigues escoles.

### **L'objecte general seria:**

L'increment del parc públic d'habitatges energèticament eficients destinades al lloguer social i/o a preu assequible, mitjançant la Rehabilitació d'edificis no destinats actualment a habitatge.

### **Titularitat del sòl:**

Es demana que l'ens beneficiari tingui la titularitat de l'immoble. Però aquesta titularitat també pot acreditar-se mitjançant l'obtenció del dret de superfície, o negocis jurídics anàlegs. Així, s'ofereix la possibilitat de poder construir nous habitatges via la rehabilitació d'un edifici cedit per destinar-lo a lloguer durant un període de temps acordat, generalment llarg termini.

### **Beneficiaris:**

Les administracions i organismes públics, així com les empreses publico-privades i societats mercantils participades majoritàriament per les administracions públiques. En el supòsit d'actuacions mitjançant fórmules de col·laboració publico-privades podrà ser destinatari últim de les ajudes l'empresa o entitat privada que resulti adjudicatària del dret de superfície, de la concessió administrativa, o del negoci jurídic anàleg del que es tracti, en el marc d'un procés de concurrència competitiva.

En la següent taula, hi consten les diferents possibilitats i ajudes que poden tenir els municipis per la realització de les inversions necessàries en la promoció d'habitatge públic a partir de la **rehabilitació d'edifici d'ús no residencial per destinar-ho a habitatge**.

### **Ajuts**

REHABILITACIÓ EDIFICIS PER CANVI A ÚS RESIDENCIAL
<b>Convocatòria Oberta:</b>
<a href="#">13,-RD 853/2021- Programa 5 de suport a l'elaboració del llibre de l'edifici existent per la rehabilitació i la redacció de projectes de rehabilitació</a>
<a href="#">38,Ajuts implantació de renovables tèrmiques</a>

<a href="#">41,-PREE 5000 Actuacions de rehabilitació energètica en edificis existents en municipis de Repte demogràfic</a>
<a href="#">48,-INSTAL·LACIONS D'AUTOCONSUM i EMMAGATZEMATGE AMB FONTS D'ENERGIA RENOVABLE</a>
<b>Pendent de convocatòria (sense concretar data):</b>
<a href="#">34,-DipLleida- Repte demogràfic LÍNIA 3: Per projectes i actuacions concretes que permetin afrontar el repte demogràfic</a>
<a href="#">32,-DipLleida-Repte demogràfic LÍNIA 1: Per al foment de la disponibilitat d'habitatge en els municipis amb risc de despoblament.</a>
<a href="#">52,-Projecte Solarcoop, destinats a la promoció de CEL en format de cooperatives de consum</a>
<a href="#">49,-Projectes innovadors per a la transformació territorial i la lluita contra el despoblament en marc del Repte demogràfic</a>
<b>Convocatòria pendent de la signatura conveni entre l'AHM i el MITMA en el marc del Pla Estatal d'habitatge 22-25:</b>
<a href="#">38,-la Estatal de l'habitatge22-25 Foment d' allotjaments temporals, de models cohabitatge (co-housing) d' habitatges Inter generacionals i modalitats similars</a>
<a href="#">46,-Pla Estatal de l'habitatge. Foment d'habitatges per a persones grans i persones amb discapacitat.</a>
<b>Convocatòria tancada (es desconeix quan es tornarà a convocar):</b>
<a href="#">29,-RD 853/2021- Programa 6 de construcció d'habitatges per lloguer social en edificis</a>
<a href="#">50,-CE-IMPLEMENTA. Projectes Pilot de Comunitats Energètiques</a>
<a href="#">51,-DUS 5000 Projectes singulars locals d'energia neta en municipis de repte demogràfic, que són aquells amb una població de fins a 5.000 habitants</a>

- Dels programes europeus NGEU, hi hauria el [programa 6](#) gestionat per l'AHM i MITMA, que a més de la construcció permet la rehabilitació sempre i quan sigui per canvi d'ús. D'altra banda, la convocatòria que gestiona directament el MITERD, publicada mitjançant l'[Orden del 25 de marzo de 2022, correspondiente a la Modalidad A: Entidades Locales](#), preveu una llista amplíssima d'actuacions i projectes institucionals promoguts per entitats locals amb la finalitat d'afrontar el repte demogràfic i la lluita contra la despoblació. Entre les diferents actuacions hi consta de forma explícita "Rehabilitació i posada en ús del patrimoni municipal, especialment d'antigues escoles."

- Per últim, resulta molt interessant que mitjançant les ajudes del [Pla Estatal d'habitatge 22-25, per la dotació d'habitatges per gent gran](#). Un objectiu seria que la gent pogués envellir al poble o a un municipi del seu àmbit territorial, i fer-ho amb la independència d'un habitatge propi, però en un hàbitat adaptat en tots els sentits a la seves necessitats.

Una possibilitat seria que es plantejés un programa perquè la gent gran que viu sola amb cases amb molta superfície, i no adaptades, poguessin cedir la casa a l'ajuntament per tal que pogués destinar-la a lloguer i per contra la persona gran aniria a viure en un habitatge amb instal·lacions, serveis i zones d'interrelació, per a persones grans i persones amb discapacitat, destinades a lloguer o cessió d'us, tant de titularitat pública com privada.

- De forma similar, afavorir habitatges atractius per a joves, també és un dels principals elements d'arrelament i lluita contra el despoblament. Per això, resulta interessant les ajudes per tal de fomentar habitatges tipus d' [allotjaments temporals, de models cohabitatge \(cohousing\) d' habitatges Inter generacionals i modalitats similars que finança un programa específic del Pla Estatal Habitatge 22-25.](#)

#### ⇒ **Rehabilitació d'habitatges per destinar-los a Lloguer**

Possiblement, aquest és un dels principals programes per poder iniciar i potenciar la borsa de lloguer municipal. Gairebé tots els municipis tenen immobles d'ús residencial; en alguns casos provinents d'herències, o que han esdevingut municipals com a conseqüència d'algun expedient de cobrança per deute municipal. També en altres casos, els antics pisos del mestres o metges; o bé cedits per la parròquia, el que seria l'antiga casa del rector.

En la majoria de casos aquests pisos són antics i requereixen d'obres de rehabilitació, especialment energètica, així com d'accessibilitat.

A banda d'aquests ajuts rehabilitació, que són per projectes i edificis concrets, també és molt important considerar altres ajuts provinents de sinergies amb altres ajudes i possibilitats en el marc de l'eficiència energètica i per extensió en l'àmbit de l'energia. Energia i habitatge constitueixen l'aliança tractora per polítiques transformadores de l'àmbit rural, esdevenint eines de repoblament i desenvolupament econòmic. Així, bona part de les ajudes actuals, poden ser compatibles per tal de poder adequar els habitatges, destinar-los a lloguer social, i alhora també aprofitar les teulades per projectes d'autoconsum compartit, beneficiant a l'immoble, equipaments municipals o altres consums privats en el marc de col·laboració publico-privada-ciudadana com pot ser les Comunitats Energètiques.

Un dels objectius específics de la convocatòria de Repte Demogràfic del MITERD, és el Manteniment i Renovació de l'Habitatge i Conservació del Patrimoni Arquitectònic. En concret, l'Annex 1 exposa: "Foment de la rehabilitació i posada en valor de l'habitatge rural, recuperació del patrimoni propi i, en particular, de l'arquitectura tradicional i el paisatge rural, garantint que les intervencions previstes analitzin i respectin els seus valors, sistemes constructius i materials tradicionals.

- Promoció de l'eficiència energètica i l'autoconsum energètic, relacionada amb l'atracció de nova població.
- Promoció social de l'habitatge en règim de lloguer.

## REHABILITACIÓ HABITATGES

### Convocatòria Oberta:

[13,-RD 853/2021- Programa 5 de suport a l'elaboració del llibre de l'edifici existent per la rehabilitació i la redacció de projectes de rehabilitació](#)

[31,-RD 853/2021- Programa 2 de suport a les oficines de rehabilitació.](#)

[41,-PREE 5000 Actuacions de rehabilitació energètica en edificis existents en municipis de Repte demogràfic](#)

### Pendent convocatòria per l'any 2023:

[32,-DipLleida-Repte demogràfic LÍNIA 1: Per al foment de la disponibilitat d'habitatge en els municipis amb risc de despoblament.](#)

[49,-Projectes innovadors per a la transformació territorial i la lluita contra el despoblament en marc del Repte demogràfic](#)

[20,-Actuacions d'accessibilitat universal a l'habitatge a persones grans, amb discapacitat i/o en situació de dependència a Catalunya](#)

[12,-Programa AHC per Rehabilitació d'edificacions residencials buides entorn rural i muntanya.](#)

[52,-Projecte Solarcoop, destinats a la promoció de CEL en format de cooperatives de consum](#)

[54,- Programa per substituir l'amiant per plaques solars](#)

### Convocatòria pendent de la signatura conveni entre l'AHM i el MITMA en el marc del Pla Estatal d'habitatge 22-25:

[38,-la Estatal de l'habitatge22-25 Foment d' allotjaments temporals, de models cohabitatge \(co-housing\) d' habitatges Inter generacionals i modalitats similars](#)

[42,-Pla Estatal de l'habitatge22-25 Per posar a la disposició de CCAA i ajuntaments d'habitatges per a lloguer social](#)

[43,-Pla Estatal de l'habitatge22-25 Per posar a disposició d'habitatges de la SAREB i d'entitats públiques per lloguer social](#)

[44,-Pla Estatal de l'habitatge22-25 Millora de l' accessibilitat en i als habitatges](#)

[46,-Pla Estatal de l'habitatge22-25 Foment d'habitatges per a persones grans i persones amb discapacitat.](#)

### Convocatòria tancada (es desconeix quan es tornarà a convocar):

[28,-RD 853/2021- Programa 1 de suport a les actuacions de rehabilitació a nivell de barri](#)

[50,-CE-IMPLEMENTA. Projectes Pilot de Comunitats Energètiques](#)

[30,-CE-OFCINES, de creació d'Oficines de Transformació Comunitària \(OTC\). Pendent de resoldre](#)

[51,-DUS 5000 Projectes singulars locals d'energia neta en municipis de repte demogràfic](#)

⇒ **Rehabilitació d'habitatges cedits per petits o grans tenidors amb l'objectiu de què l'Ajuntament ho destini a Lloguer Social**

Una de les principals característiques és l'existència d'un parc d'habitatges buits que, en gran mesura afecta a gairebé tots els municipis.

En determinats àmbits, especialment en el casc antic d'alguns nuclis urbans, hi ha una afectació molt gran d'habitatges buits, amb un estat de deteriorament molt important, que requereix de rehabilitació integral (gairebé reconstrucció) i també de regeneració.

D'altra banda, pot haver algun habitatge d'altres zones, que amb reformes menors podria destinar-se a lloguer. Tot i això, hi ha molts propietaris, que per diferents motius (avançada edat, complexitat gestió, manca de recursos, etc) no es veuen amb cor de realitzar aquestes obres. En aquest sentit, s'obra la possibilitat de cedir temporalment (mínim 7 anys) aquests habitatges a l'ajuntament o entitat publico-privada, per tal que aquest pugui rehabilitar-los i destinar-los a lloguer. El propietari, al cap d'uns anys revertiria l'habitatge rehabilitat.

El Pla Estatal d'Accés a l'habitatge té 2 programes destinats per aquesta finalitat: el primer per habitatge cedit per grans tenidors (tipus SAREB) i el segon per petits tenidors. L'ajuntament d'aquest programa rebria fins a 8000€ per habitatge per rehabilitar-lo i a més, podria sumar altres recursos (a l'igual que es comentava en l'apartat anterior) per la rehabilitació energètica i generació energètica.

**Ajuts:**

REHABILITACIÓ HABITATGES CEDITS A L'AJUNTAMENT
<b>Convocatòria Oberta:</b>
<a href="#">13,-RD 853/2021- Programa 5 de suport a l'elaboració del llibre de l'edifici existent per la rehabilitació i la redacció de projectes de rehabilitació</a>
<a href="#">14,-RD 853/2021- Programa 4 d'ajut a la rehabilitació energètica dels habitatges</a>
<a href="#">15,-RD 853/2021- Programa 3 d'ajut a la rehabilitació energètica dels edificis d'habitatges</a>
<a href="#">31,-RD 853/2021- Programa 2 de suport a les oficines de rehabilitació.</a>
<a href="#">38,Ajuts implantació de renovables tèrmiques</a>
<a href="#">41,-PREE 5000 Actuacions de rehabilitació energètica en edificis existents en municipis de Repte demogràfic</a>
<a href="#">48,-INSTAL·LACIONS D'AUTOCONSUM I EMMAGATZEMATGE AMB FONTS D'ENERGIA RENOVABLE</a>
<b>Pendent convocatòria per l'anualitat 2023:</b>
<a href="#">32,-DipLleida-Repte demogràfic LÍNIA 1: Per al foment de la disponibilitat d'habitatge en els municipis amb risc de despoblament.</a>
<a href="#">20,-Actuacions d'accessibilitat universal a l'habitatge a persones grans, amb discapacitat i/o en situació de dependència a Catalunya</a>
<a href="#">12,-Programa AHC per Rehabilitació d'edificacions residencials buides entorn rural i muntanya.</a>
<a href="#">34,-DipLleida- Repte demogràfic LÍNIA 3: Per projectes i actuacions concretes que permetin afrontar el repte demogràfic</a>
<a href="#">24,-Ajuts destinats a la promoció de les cooperatives d'habitatges en cessió d'ús Habitatcoop.</a>

<a href="#">43,-Pla Estatal de l'habitatge22-25 Per posar a disposició d'habitatges de la SAREB i d'entitats públiques per lloguer social</a>
<b>Convocatòria pendent de la signatura conveni entre l'AHM i el MITMA en el marc del Pla Estatal d'habitatge 22-25:</b>
<a href="#">26,-Pla Estatal de l'habitatge22-25 Suport per al pagament de l'assegurança de protecció de la renda arrendatària</a>
<a href="#">38,-la Estatal de l'habitatge22-25 Foment d' allotjaments temporals, de models cohabitatge (co-housing) d' habitatges Inter generacionals i modalitats similars</a>
<a href="#">42,-Pla Estatal de l'habitatge22-25 Per posar a la disposició de CCAA i ajuntaments d'habitatges per a lloguer social</a>
<a href="#">44,-Pla Estatal de l'habitatge22-25 Millora de l' accessibilitat en i als habitatges</a>
<a href="#">47,-Pla Estatal de l'habitatge22-25 De suport a la erradicació de zones degradades, del barraquisme i infrahabitatges</a>
<b>Convocatòria tancada (es desconeix quan es tornarà a convocar):</b>
<a href="#">28,-RD 853/2021- Programa 1 de suport a les actuacions de rehabilitació a nivell de barri</a>
<a href="#">50,-CE-IMPLEMENTA. Projectes Pilot de Comunitats Energètiques</a>
<a href="#">29,-RD 853/2021- Programa 6 de construcció d'habitatges per lloguer social en edificis</a>

(B) \* Delegada:

No només les entitats públiques poden fer habitatge sinó es pot fer a través de posar a disposició d'altres agents, de sòl, habitatges, subvencions i assistència tècnica que faciliti que la societat civil dinamitzi la producció d'habitatge no especulatiu i que així generi noves capacitats productives quan el mercat no ho està creant per sí sol. En l'actualitat es dona el context d'oportunitats pel que fa a la recerca de nous models residencials que potencien, per damunt de tot, la concepció de l'habitatge com a bé d'ús. La manca de recursos locals fa necessari, en moltes ocasions, establir complicitats amb altres agents interessats a fer de l'habitatge un dret bàsic. En aquest sentit, hi ha una societat civil organitzada a través d'entitats socials (cooperatives, fundacions, entitats sense ànim de lucre, etc) que volen intervenir en la generació i la gestió d'habitatge social. I a la vegada hi ha una ciutadania amb voluntat de generar els seus propis projectes residencials a partir de nous models de tinença de l'habitatge i noves formes de convivència i des dels ens locals se'ls pot donar suport per construir comunitat.

Entre moltes possibilitats de **nous models de tinença d'habitatge** hi hauria les següents:

⇒ **Cohabitatge – Cohousing:**

Es tracten de les Cooperatives en cessió d'ús i es caracteritzen jurídicament perquè la cooperativa adjudica a les persones sòcies (mitjançant un contracte de cessió per un període llarg o indefinit i a un preu establert) un dret real d'ús de l'habitatge, però en manté la propietat col·lectiva. Si ho fa l'Ajuntament, a nivell municipal es poden establir tot un seguit de característiques determinades, com per exemple les següents:



- Es posarà a disposició de la cooperativa sòl de titularitat pública a partir d'un dret de superfície per 75 anys.
- S'establirà sobre sòls destinats a habitatges de protecció oficial, per tant, la condició de la persona cooperativista usuària estarà limitada a unitats de convivència amb ingressos mitjans i baixos.
- Es desenvoluparà un model residencial més col·lectiu amb espais d'ús comunitari. Caldrà edificar o rehabilitar amb qualificació energètica alta, estratègies passives i materials tan sostenibles com sigui possible.
- Es promourà l'arrelament al territori. És un model alternatiu d'habitatge que respon a les necessitats del segment local de joves que desitgen independitzar-se i continuar vivint al poble. El cohabitatge facilita la interacció entre veïns i proporciona beneficis socials i pràctics a més de beneficis econòmics i ambientals. Pràcticament la meitat de l'edifici té un caràcter multifuncional, pensat per optimitzar l'espai i afavorir la convivència als espais comuns i als espais per al co-treball.

#### ⇒ Masoveria Urbana

En la qual la propietat de l'habitatge cedeix l'ús, per un temps determinat, a canvi que les persones usuàries n'assumeixin les obres de rehabilitació i millora acordades. Les persones adjudicatàries hauran de complir uns criteris econòmics, socials o d'arrelament que s'han pactat.

La masoveria urbana és una tipologia de projecte d'habitatge basat en models no especulatiu, reconeguda per la llei, que es basa en un acord entre qui té la propietat d'un habitatge, que en cedeix l'ús per a un temps determinat, a les masoveres, que assumeixen unes obres de reforma i manteniment acordades amb la propietat. Es proposa a l'Ajuntament com a mediador entre el grup de masoveria urbana i la propietat de l'immoble, encarregant-se de la redacció del contracte (aprobat per les dues parts) i fent-ne difusió. Dins del programa es pot incloure: assessorament jurídic i tècnic per a la incorporació, seguiment i manteniment de l'habitatge en el programa, comprovació de la situació dels sol·licitants, tramitació de la formalització dels contractes, seguiment de la bona utilització de l'habitatge i tramitació de les diferents ajudes al lloguer i rehabilitació. També es poden aplicar diferents incentius per a la captació d'aquests habitatges com pot ser la subvenció del cost de la cèdula d'habitabilitat i el certificat energètic, bonificacions en l'IBI durant la durada del contracte de masoveria urbana o bonificacions en la quota d'impost de construccions i obres (ICIO). Paral·lelament també es proposa fer-ne difusió per diferents mitjans (tríptics, xerrades, xarxes socials, ...) per tal de informar a la ciutadania de l'existència d'aquest tipus de tinença i posar-ne al coneixement de possibles masovers i propietaris.

#### ⇒ Cooperatives d'Habitatge Protegit amb Dret a Superfície.

Es ven el dret de superfície del sòl per un període de 75 anys, ampliable a 90 anys. Un cop finalitzat el termini, la propietat del que s'hi ha construït a sobre, passa a ser també municipal, de

la mateixa manera que ja ho era el sòl. Alhora, hi ha un percentatge del que construeixi la cooperativa que passarà a ser municipal per lloguer públic.

⇒ **Habitatge compartit**

A una gran part dels municipis de la comarca ens trobem 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, i 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. I es podria enfocar en promoure l'habitatge compartit entre persones grans o entre persones grans i joves.

En aquest sentit, per a promocionar les noves formes de tinença, resulta molt interessant la convocatòria **52.** [Projecte Solarcoop, destinats a la promoció de CEL en format de cooperatives de consum](#)

### 3.2.- COMPRA

Allà on no es pugui arribar amb la promoció directa o delegada de nou habitatge, el sector públic ha de tenir en consideració l'instrument de compres directes d'habitatge al mercat. Aquí hi trobem un seguit d'inconvenients, perquè per començar és necessari justificar jurídicament de manera adequada la raó per la qual es compren uns immobles i no uns altres, ja que es tracta de fons públics. I a la vegada aquesta política no és barata, donat que la nostra legislació, a diferència d'altres europees, no facilita la compra pública d'habitatge a preus inferiors als del mercat.

I això també implica que comprar habitatge existent significa rehabilitar i per tant, augment dels costos. Però val a dir que aquesta acció té un paper qualitatiu molt important ja que fa augmentar el parc públic d'habitatge sanejant el que ja està construït i molts cops en desús.

#### (A) Adquisició d'habitatges per destinar-los a la Borsa de Lloguer

Una de les possibilitats que tenen els ajuntaments per poder aportar habitatges a la borsa de lloguer d'una forma relativament ràpida seria a través de l'adquisició i compra.

ADQUISICIÓ D'HABITATGES
<b>Pendent convocatòria per l'anualitat 2023:</b>
<a href="#"><u>17,-Ajuts per entitats adquirents o cessionàries d'habitatges amb un préstec bonificat mitjançant els drets de tanteig i retracte o compra directa per destinar-los a lloguer social.</u></a>
<a href="#"><u>22,-Ajuts en forma de bonificació dels interessos de préstecs per al finançament de promocions d'habitatges i/o allotjaments amb HPO destinats a lloguer o cessió d'ús.</u></a>
<a href="#"><u>32,-DipLleida-Repte demogràfic LÍNIA 1: Per al foment de la disponibilitat d'habitatge en els municipis amb risc de despoblament.</u></a>
<a href="#"><u>34,-DipLleida- Repte demogràfic LÍNIA 3: Per projectes i actuacions concretes que permetin afrontar el repte demogràfic</u></a>
<b>Pendent de convocatòria. Conveni signat entre AHC i MITMA en el marc del Pla Estatal Habitatge 22-25</b>
<a href="#"><u>43,-Pla Estatal de l'habitatge22-25 Per posar a disposició d'habitatges de la SAREB i d'entitats públiques per lloguer social</u></a>
<a href="#"><u>45,-Pla Estatal de l'habitatge22-25 Increment del Parc d'habitatges</u></a>
<b>Convocatòria pendent de la signatura conveni entre l'AHM i el MITMA en el marc del Pla Estatal d'habitatge 22-25:</b>
<a href="#"><u>3,-Pla Estatal de l'habitatge22-25 De suport a les persones joves i per contribuir al repte demogràfic</u></a>
<a href="#"><u>42,-Pla Estatal de l'habitatge22-25 Per posar a la disposició de CCAA i ajuntaments d'habitatges per a lloguer social</u></a>

Les convocatòries de la Línia 1 i Línia 3 que l'àrea de Cooperació de La Diputació de Lleida, que convocarà anualment obren la possibilitat a qualsevol acció que vulgui fer l'ajuntament en relació a la dotació d'habitatge públic, adquisició, rehabilitació i construcció. A banda, és molt interessant, la possibilitat que atorgarà la convocatòria que dins del Pla estatal d'Accés a l'habitatge gestionarà l'AHC i que oferirà a ajuntaments un 60% del cost d'adquisició dels immobles amb un suplement de 6000€ per poder rehabilitar-los sota la condició de destí de 50 anys a habitatge social. La majoria d'aquestes ajudes poden ser complementàries entre si, podent-se sumar a altres ajudes vinculades a la rehabilitació energètica actual i previstes.

D'altra banda, cal recordar que també es pot aprofitar aquests immobles per poder implementar instal·lacions de generació renovable, pels propis edificis, essent un atractiu addicional per atreure llogaters. Així mateix, mitjançant l'autoconsum compartit i la vinculació a comunitats energètiques, aquestes instal·lacions poder utilitzar-se per proveïment d'altres habitatges, i realització de polítiques públiques.

Per últim, cal recordar que les persones (especialment els joves) que vulguin accedir a aquests tipus d'habitatges tindran incentius i ajuts per sufragar el cost del lloguer.

#### ⇒ Figures jurídiques de compra

Dos figures jurídiques que permeten comprar habitatge per part de l'ens local que cal tenir en consideració:

Dret de Tanteig i Dret de Retracte: La delimitació d'àrees de tanteig i retracte consisteix en àmbits geogràfics on les transmissions oneroses queden subjectes a l'exercici dels drets de tanteig i retracte, pels quals l'Ajuntament pot optar a quedar-se amb els terrenys o immobles objecte d'una compravenda entre privats, pel preu convingut, abans (TANTEIG) o després (RETRACTE) d'escripturar-se'n la compravenda. Els propietaris estan obligats a notificar a l'Ajuntament les transaccions que es produeixin dins de l'àmbit. L'aplicació d'aquestes eines requereix una capacitat econòmica i de gestió municipal important per fer-se càrrec de les possibles adquisicions, així com analitzar i valorar les diferents notificacions d'alienacions que es produeixin a l'àmbit.

### 3.3.- MOBILITZACIÓ D'HABITATGE BUIT CAP A UN LLOGUER ASSEQUIBLE

En funció de si ens trobem en municipis amb molt o poc habitatge buit (cal dir que convé tenir estudis locals específics per saber quina habitatges són els afectats, qui són els propietaris i el perquè no posen a lloguer l'habitatge).

L'oferiment a propietaris privats d'incentius públics al lloguer assequible pot ser un instrument de major o menor recorregut. Podríem diferenciar entre programes d'INTERMEDIACIÓ o de CESSIÓ. Però en tot cas hi ha una forta connexió entre convèncer a propietaris privats de la posada a disposició a ens públics del seu habitatge durant uns anys i incentius públics a 2 factors clau: les garanties de cobrament i les subvencions a la rehabilitació d'aquests habitatges.

#### (A) INTERMEDIACIÓ:

Es tractaria de quin suport pot oferir l'Ajuntament per acompanyar a petits tenidors/propietaris per tal que puguin rehabilitar edificis i destinar-los a lloguer, seria una mesura de col·laboració públic-privada –ciutadana.

En aquest cas, la tasca de **l'ajuntament seria la d'acompanyament i assessorament per tal de fomentar que les persones físiques i jurídiques puguin realitzar iniciatives i accions subvencionades per les ajudes actuals**. D'aquesta manera s'aconsegueix beneficis transversals molt importants: d'una banda, dels actors directes d'aquestes ajudes, els propietaris i els llogaters; en segon lloc, pels diferents actors necessaris per tal de poder realitzar les accions (constructors, industrials...); en tercer lloc, pel medi ambient, atès que la millora de l'eficiència energètica i l'aprofitament dels habitatges en desús està absolutament alineat amb l'economia circular i la lluita contra el canvi climàtic; en quart lloc, l'ajuntament, al poder ampliar l'oferta de la borsa d'habitatge i per últim, el municipi i el territori, ja que tot plegat genera uns beneficis transformadors i un canvi de tendència a favor del repoblament i el repte demogràfic.

Diferenciem 2 tipus de suports que pugui fer l'ajuntament:

- 1) Suport de l'Ajuntament per promoure la construcció i la rehabilitació del parc immobiliari de propietaris privats.
- 2) Suport de l'Ajuntament per informació d'ajudes i tràmits entre d'altres.

⇒ **Support de l'Ajuntament per promoure la construcció i la rehabilitació del parc immobiliari de propietaris privats**

En aquest sentit, hi ha desenes, centenars d'habitatges privats actualment en desús, i que serien susceptibles de poder rehabilitar energèticament, millorar-ne l'accessibilitat i fer que es mobilitzin

i puguin ser utilitzats com habitatge social o de lloguer assequible i/o formar part de la borsa d'habitatge.

Bona part de les accions que pugui fer l'ajuntament, tal i com s'exposa quan s'analitza les possibilitats i funcions de l'Oficina serien destinades a afavorir i motivar que els propietaris facin el pas de rehabilitar el parc d'habitatges.

La complexitat de la gestió d'una obra de rehabilitació, així com la tramitació de les ajudes, permisos i altres consideracions representen una feina ingent per molta part de la població. En aquest sentit, qualsevol ajuda que es pugui atorgar per informar, resoldre dubtes i realitzar un acompanyament real i acurat al sector privat comportarà (tal com comentàvem al primer paràgraf d'aquest punt) uns beneficis transformadors pel municipi.

<b>AJUDES PER PRIVATS</b>	
<b>Convocatòria Oberta:</b>	
<b>13,-</b>	<a href="#">RD 853/2021- Programa 5 de suport a l'elaboració del llibre i la redacció de projectes de rehabilitació</a>
<b>Execució d'obres</b>	
<b>Convocatòria Oberta:</b>	
<b>14,-</b>	<a href="#">RD 853/2021- Programa 4 d'ajut a la rehabilitació energètica dels habitatges</a>
<b>15,-</b>	<a href="#">RD 853/2021- Programa 3 d'ajut a la rehabilitació energètica dels edificis d'habitatges</a>
<b>41,-</b>	<a href="#">PREE 5000 Actuacions de rehabilitació energètica en edificis existents en municipis de Repte demogràfic</a>
<b>Pendent convocatòria per l'anualitat 2023:</b>	
<b>23,-</b>	<a href="#">Ajuts per a la promoció d'HPO en règim de lloguer o cessió d'ús sobre sòl de titularitat privada per a l'any 2022.</a>
<b>20,-</b>	<a href="#">Actuacions d'accessibilitat universal a l'habitatge a persones grans, amb discapacitat i/o en situació de dependència</a>
<b>54,-</b>	<a href="#">Programa per substituir l'amiant per plaques solars</a>
<b>24,-</b>	<a href="#">Ajuts destinats a la promoció de les cooperatives d'habitatges en cessió d'ús Habitatcoop.</a>
<b>12,-</b>	<a href="#">Programa AHC per Rehabilitació d'edificacions residencials buides entorn rural i muntanya.</a>
<b>Convocatòria pendent de la signatura conveni entre l'AHM i el MITMA en el marc del Pla Estatal d'habitatge 22-25:</b>	
<b>3,-</b>	<a href="#">Pla Estatal de l'habitatge 22-25 De suport a les persones joves i per contribuir al repte demogràfic</a>

<a href="#">38,-Pla Estatal de l'habitatge22-25 Foment d' allotjaments temporals, de models cohabitatge (co-housing) d' habitatges Inter generacionals i modalitats similars</a>
<a href="#">44,-Pla Estatal de l'habitatge22-25 Millora de l' accessibilitat habitatges</a>
<b>Convocatòria tancada (es desconeix quan es tornarà a convocar):</b>
<a href="#">28,-RD 853/2021- Programa 1 de suport a les actuacions de rehabilitació a nivell de barri</a>
<a href="#">50,-CE-IMPLEMENTA. Projectes Pilot de Comunitats Energètiques</a>
<a href="#">29,-RD 853/2021- Programa 6 de construcció d'habitatges per lloguer social en edificis</a>
<b>Finançament i assegurança:</b>
<b>Convocatòria Oberta:</b>
<a href="#">19,-Ajuts en forma de préstecs a CP dels barris gestionats per l'AHC, per al finançament d'obres de rehabilitació d'edificis d'habitatges</a>
<a href="#">27,-Finançament creditici d'Ajuts per a la Rehabilitació Energètica Residencia</a>
<a href="#">39,-Procediment per llogar habitatges a l'AHC per al seu arrendament en benefici de les persones en situació d'emergència econòmica i social, i risc d'exclusió residencial</a>
<b>Pendent convocatòria per l'anualitat 2023:</b>
<a href="#">17,-Ajuts per entitats adquirents o cessionàries d'habitatges amb un préstec bonificat mitjançant els drets de tanteig i retracte o compra directa per destinar-los a lloguer social.</a>
<a href="#">22,-Ajuts en forma de bonificació dels interessos de préstecs per al finançament de promocions d'habitatges i/o allotjaments amb HPO destinats a lloguer o cessió d'ús.</a>
<b>Convocatòria pendent de la signatura conveni entre l'AHM i el MITMA en el marc del Pla Estatal</b>
<a href="#">26,-Pla Estatal de l'habitatge22-25 Suport per al pagament de l'assegurança de protecció de la renda arrendatària</a>

⇒ Suport de l'Ajuntament per informació sobre ajudes, tramitació, entre d'altres necessitats.

L'Ajuntament podria facilitar diferents mecanismes per d'incentivar la mobilització per part de propietaris privats i serien els següents:

- **Garanties de cobrament:** permet assegurar al propietari de l'habitatge que cobrarà el lloguer, a més d'un seguiment en cas de conflicte i problemes. Una de les opcions seria la posada en marxa d'un Fons de Garantia o una figura similar, la implantació d'assegurances del mercat privat que permetin garantir les rendes als propietaris.
- **Subvencions a la Rehabilitació:** vincular els ajuts de rehabilitació per incloure habitatge dins la Borsa de Lloguer Assequible.

- **Assessorament tècnic i jurídic:** en la redacció de projectes, interpretació de les normes urbanístiques, etc.
- **Mecanismes de finançament:** ajudes externes i subvencions per la rehabilitació i també altres perquè la població amb més recursos pugui dur a terme la millora dels habitatges sense recórrer a fons públics.

## (B) CESSIÓ:

Les polítiques públiques d'habitatge i la incorporació d'habitatges a la borsa de Lloguer, es pot fer també amb la col·laboració publico-privada. Això vol dir que **l'ajuntament pugui convenir amb algun promotor privat, preferentment amb fundacions o empreses de l'economia social i cooperativa, la possibilitat de poder realitzar bona part de les actuacions descrites.**

Un dels principals programes de col·laboració publico-privada és el de suport a la construcció d'habitatges en lloguer social en edificis energèticament eficients que s'ha vist anteriorment ([29,- RD 853/2021- Programa 6 de construcció d'habitatges per lloguer social en edificis](#))

En aquest s'estableix que tot i que l'objecte és el foment i increment del parc públic d'habitatges (energèticament eficients mitjançant la promoció de noves construccions o rehabilitació d'edificis no destinats actualment a habitatge, sobre terrenys de titularitat pública, tant d'administracions públiques, organismes públics i societats mercantils participades majoritàriament per administracions públiques, per ser destinades a lloguer o cessió d'acord amb les condicions previstes al programa) que aquestes promocions podran ser finançades en la seva totalitat per promotors públics, si bé, prioritàriament, s'hauran de promoure fórmules de col·laboració publico-privada que optimitzin la utilització dels fons públics.

**L'objecte que plantejem més generalista serà el que l'ajuntament cedeixi a un promotor privat terreny/edifici municipal per construir habitatge social** a partir de les 4 ajudes actuals i/o previstes a curt termini, que poden ser compatibles amb altres ajudes, especialment amb les de la Diputació de Lleida.

### ⇒ Habitatge per gent gran

Un del col·lectius amb especial rellevància és la gent gran i per aquest motiu hi ha un programa específic per fomentar l'habitatge. Així com també per les persones amb discapacitat:

[Pla Estatal d'habitatge22-25 Foment d'habitatges per a persones grans i persones amb discapacitat.](#)

Es preveu crear habitatges amb instal·lacions, serveis i zones d'interrelació, per a persones grans i persones amb discapacitat, destinades a lloguer o cessió d'us, tant de titularitat pública com privada.



### ⇒ Habitatge Model Cohabitatge

I també es dóna rellevància al canvi de model d'habitatge per anar cap a el Model Cohabitatge. Així doncs es preveu un programa per fomentar-lo:

Fomentar l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús i altres solucions residencials model cohabitatge, allotjaments temporals o altres modalitats similars, destinades a arrendament, a la cessió d'ús o gaudi temporal en qualsevol règim admès en dret, ja siguin de titularitat pública com privada.

Aquests dos programes anteriors (Habitatge per gent gran i Model Cohabitatge) serveixen tant per:

- Nova construcció. Per tant sobre solars.
- Rehabilitació d'edificis d'ús diferent a l'habitatge per destinar-lo a habitatge per gent gran o model cohabitatge (per exemple, les antigues escoles, casernes, escorxadors...).
- Rehabilitació d'edificis d'habitatge que es destinarien als usos i funcions dels 2 programes.

Els beneficiaris poden ser de forma explícita:

- Administracions públiques, organismes públics i altres entitats de dret públic i privat, així com empreses públiques, privades, publico-privades.
- Fundacions, empreses d'economia social i les seves associacions, cooperatives incloses les d'autopromoció o autoconstrucció, les organitzacions no governamentals i les associacions declarades d'utilitat pública i ESALS, i entitats municipalistes (disp. adic. 5è Llei 7/1985)

### ⇒ Habitatge social generalista

El tercer programa, el que seria més generalista i més comú, adaptable a la majoria de realitats i necessitats dels municipis de l'Alt Urgell, seria el [RD 853/2021- Programa 6 de construcció d'habitatges per lloguer social](#).

A l'igual que s'ha comentat en l'apartat anterior, aquest programa serveix per poder promoure habitatge nou, com també habitatge provinent de la rehabilitació d'edificis destinats a equipaments municipals o habitatges.

Una qüestió molt important, pels municipis que vulguin realitzar alguna promoció a través de la concertació d'un privat i que aquest pugui beneficiar-se dels ajuts, serà que a més de complir tots els requisits establerts a nivell constructiu, també es compleixi els que s'estableix en referent a la cessió del terreny.

En relació a la cessió del terreny tenim que la Llei 18/2007, estableix la possibilitat de cessió de sòl per adjudicació directa. D'altra banda l'art 61 del RD 853/2021, sobre els destinataris últims de les ajudes, determina *"Podran ser destinataris darrers d'aquests ajuts les administracions públiques, els organismes públics i altres entitats de dret públic, així com les empreses Públiques, publicoprivades i societats mercantils participades majoritàriament per les administracions públiques, podent-se desenvolupar les actuacions mitjançant fórmules de col·laboració publicoprivada a través de dret de superfície, concessió*

*administrativa, o negocis jurídics anàlegs. En el supòsit d'actuacions mitjançant fórmules de col·laboració publicoprivades podrà ser destinatari últim dels ajuts l'empresa o entitat privada que resulti adjudicatària del dret de superfície, de la concessió administrativa, o del negoci jurídic anàleg de què es tracti, en el marc d'un procediment de concurrència competitiva”.*

L'Agència Catalana d'habitatge com a gestora del [programa 6](#) a Catalunya, va publicar al 23 de maig de 2022 la convocatòria que té coma finalitat la selecció d'actuacions que podran presentar-se a la posterior convocatòria que l'Agència publiqui, per a la concessió de subvencions per al finançament del Programa d'ajuts a la construcció d'habitatges en arrendament social en edificis energèticament eficients que preveu el Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència.

L'article 3.b de la convocatòria de l'Agència Catalana d'Habitatge estableix que podran ser beneficiaris les entitats adjudicatàries de dret de superfície o concessions administratives sobre solars de titularitat pública d'ús residencial susceptible de transformació immediata o edificis actualment no destinats a habitatge, on es puguin desenvolupar promocions d'habitatge que hagin obtingut el sol mitjançant concurs o per adjudicació directa en el supòsits previstos a la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge. Per tant, s'entén que en el cas de Catalunya es podrà fer adjudicació directa. Tot i que aquesta convocatòria ja està fora de termini, es interessant tenir en compte les condicions i requisits de la mateixa de cara a futures convocatòries.

### **3.4.- ALTRES FORMES D' ACCÉS AL FINANÇAMENT**

A banda de les ajudes que hem analitzat en relació a la rehabilitació, compra, per la mobilització d'habitatges també podem tenir altres formes d'accés al finançament com són les següents:

- Línies de crèdit públic: [Finançament creditici d'Ajuts per a la Rehabilitació Energètica Residencia](#)
- Garanties públiques per préstecs hipotecaris
- Subsidis directes (ajudes per exemple a la rehabilitació)
- Subsidis indirectes (rebaixes a l'IBI, etc.)

En funció de la capacitat pressupostària de cada Ajuntament podrà establir una política d'incentius en forma de subsidis directes o indirectes però també podrà fer un acompanyament, coordinat per l'Oficina Comarcal, per tal que propietaris privats puguin tenir accés a Línies de crèdit públic o a garanties públiques per préstecs hipotecaris.

## 4.- LA GESTIÓ DEL PARC D'HABITATGE LOCAL

És de total importància disposar d'un parc d'habitatge assequible però rau en la gestió del propi parc d'habitatge la màxima rellevància per poder fer un seguiment efectiu, i així anar prenent decisions en el rumb de les polítiques públiques locals.

Així doncs dins l'Instrument d'Acció Local de **LA GESTIÓ DEL PARC D'HABITATGE LOCAL** ens trobem amb diferents **MESURES** que podem aplicar, i que a continuació desgranarem:

-4.1 Creació d'una Borsa de Lloguer Comarcal

-4.2 Ajudes al Lloguer

-4.3 Política d'Adjudicacions d'Habitatge

-4.4 La Mediació



#### 4.1.- CREACIÓ D'UNA BORSA DE LLOGUER COMARCAL

L'eina on s'engloba la demanda i la oferta del parc d'habitatge de cada un dels municipis és la Borsa de Lloguer Comarcal. Es tracta d'un servei de mediació i garanties entre persones propietàries d'habitatge i possibles llogateres i llogaters. Així els propietaris tenen la seguretat que es complirà amb les condicions del contracte. Alhora les persones que busquen una llar poden accedir amb garanties a una borsa d'habitatge amb un preu assequible.

Per la creació de la Borsa de Lloguer Comarcal és necessari redactar i aprovar el Reglament de la Borsa de Treball on hi figuraran les condicions dels propietaris i dels llogaters i el seu funcionament intern. A mode d'exemple es poden consultar dos documents redactats per la creació de la borses comarcals:

- Reglament Borsa de Lloguer de les Garrigues (Consell Comarcal de les Garrigues)
- Reglament Borsa d'Habitatge de l'Urgell (Consell Comarcal de l'Urgell)

Per tal de promoure i impulsar la Borsa de Lloguer Comarcal es necessari crear una campanya de comunicació on es poden presentar una sèrie de beneficis a tots els que inclouran el seu habitatge a la Borsa com podrien ser les següents, a tall d'exemple:

- Garantia de cobrament per part de l'Ajuntament: [Ajuda del Pla Estatal d'accés a l'habitatge22-25 Suport per al pagament de l'assegurança de protecció de la renda arrendatària](#)
- Incentiu econòmic de X € només per incloure l'habitatge buit a la Borsa
- Subvencions municipals de X € per rehabilitar l'immoble
- Acompanyament en la sol·licitud d'ajudes públiques
- Cobertura d'assegurança multirisc de la llar
- Servei gratuït d'assessorament jurídic
- Gestió contractual
- Accés a assessorament tècnic per tramitar la cèdula d'habitabilitat o el certificat d'eficiència energètica
- Servei de mediació entre les parts
- Reduccions que poden arribar a ser del 50% en el pagament de l'IBI (no es descompta del pagament de l'impost sinó que s'abona amb posterioritat per transferència, prèvia sol·licitud)
- Acompanyament equip tècnic per tots els tràmits necessaris

## 4.2.- AJUDES AL LLOGUER

On no es pugui arribar amb habitatge públic, protegit, públic-privat es pot arribar amb subvencions per la reducció de la despesa en el lloguer de les famílies. És un instrument de difícil finançament només a nivell local però a nivell nacional i estatal existeixen ajudes al Lloguer tals com:

### (A) AJUTS PER A JOVES:

Com s'ha anat exposant en diferents apartats de l'informe, la voluntat de les ajudes Next Generation van destinades a la millora de l'eficiència energètica dels habitatges existents, amb l'objectiu de reduir el consum energètic, i alhora poder aflorar i mobilitzar habitatges que actualment estan en desús. L'objectiu és poder facilitar l'accés a l'habitatge i evitar l'ocupació i utilització de nous recursos i, d'alguna manera, intentar afavorir el parc d'habitatge i la cultura del lloguer front de la propietat.

Així les polítiques públiques van destinades a l'accés de l'habitatge i no tant en la creació de nous habitatges. Aquestes prioritats és reflexen en el nom que s'atribueix al Plans plurianuals Estats d'habitatge. Així tenim que en el període 2009-2012, el nom fa referència a habitatge i rehabilitació (Pla Estatal d'Habitatge i Rehabilitació); al període comprés entre el 2013 i 2016, el Pla es denomina de Foment de Lloguer d'habitatges, la rehabilitació edificatòria, i la regeneració i renovació urbanes; s'introdueix el concepte de regeneració i renovació urbana; En relació al període 2018 al 2021, s'agafa un nom neutre, Pla Estatal d'Habitatge. I en l'actualitat, el Pla aprovat pel [RD 42/2022, de 18 de gener, Bo Lloguer Jove i el Pla Estatal per l'accés a l'habitatge 2022-2025](#), s'observa que es destaca d'una banda el col·lectiu jove i de l'altra, es parla d'Accés a l'habitatge.

A partir d'aquí, les principals ajudes actuals i previstes per accedir a habitatge mitjançant el lloguer que estableix el Bo Lloguer Jove, Pla Estatal d'Accés a l'habitatge 2022-2025, estableix uns requisits comuns als usuaris o llogaters:

- Ingressos màxims de renda per part dels membres que convisquin en la unitat familiar (en cas d'habitatge) i del sol·licitant (en cas d'habitació).
- No pot disposar d'habitatge propi o en usdefruit, exceptuant que no sigui accessible o no disponible.
- Una determinada edat en funció de l'ajuda.

### Ajudes per a Joves

#### Pendent convocatòria per l'anualitat 2023:

[1. Subvencions per al pagament del lloguer o preu de cessió d'habitatge o habitació per a persones joves](#)

<a href="#">2,-Pla Estatal de l'habitatge22-25 Bo lloguer Jove</a>
<b>Convocatòria pendent de la signatura conveni entre l'AHM i el MITMA en el marc del Pla Estatal d'habitatge 22-25:</b>
<a href="#">3,-Pla Estatal de l'habitatge22-25 De suport a les persones joves i per contribuir al repte demogràfic</a>

**(B) VULNERABILITAT:**

Pla d'accés a habitatge 2022-2025: lloguer vulnerabilitat sobrevinguda, persones reconegudes com a víctimes violència gènere, habitatge gent gran o discapacitat i/o cohabitatge.

A continuació incorporem una taula amb els diferents programes d'ajudes i les seves característiques generals:

Vulnerabilitat i situació de risc social
<b>Convocatòria Oberta:</b>
<a href="#">4,-Ajudes per afrontar situacions d'emergència en l'àmbit de l'habitatge.</a>
<a href="#">5,-Pla Estatal de l'habitatge22-25 facilitar l'accés i la permanència en un habitatge en règim de lloguer a sectors de població en risc d'exclusió social???</a>
<b>Pendent convocatòria per l'anualitat 2023:</b>
<a href="#">52,-Projecte Solarcoop, destinats a la promoció de CEL en format de cooperatives de consum</a>
<a href="#">7,-Pla Estatal de l'habitatge22-25 Ajuts a les persones víctimes de violència de gènere o en situació de desnonament, sense llar i/o vulnerabilitat</a>
<b>Pendent de convocatòria (sense concretar data):</b>
<a href="#">6,-Pla Estatal de l'habitatge22-25 Suport a les persones arrendatàries en situació de vulnerabilitat sobrevinguda</a>
<b>Convocatòria pendent de la signatura conveni entre l'AHM i el MITMA en el marc del Pla Estatal d'habitatge 22-25:</b>
<a href="#">47,-Pla Estatal de l'habitatge22-25 De suport a la erradicació de zones degradades, del barraquisme i infrahabitatges</a>

### 4.3.- POLÍTICA D'ADJUDICACIONS D'HABITATGE

Quan els habitatges són per sota dels demandats caldrà establir una política d'adjudicacions per tal d'afavorir els diversos col·lectius de forma ordenada políticament. S'haurà d'harmonitzar una forma adequada als objectius socials i econòmics i també s'haurà de definir una praxis de bon veïnatge i el fre als comportaments contraris a aquesta praxis establerta, entre els quals hi ha d'haver, òbviament, la lluita contra la morositat voluntària no justificada.

És important conèixer la realitat del municipi i decidir quins col·lectius són els que tenen més necessitats i llavors marcar una política d'adjudicacions d'habitatge adequada a reforçar el suport cap a els col·lectius que volem donar ajuda (joves, gent gran, etc), sempre, però, tenint en compte les condicions que ens marcaran les normatives i les diferents convocatòries de subvencions de les quals ens beneficiarem.

El [DECRET 106/2009, de 19 de maig, pel qual es regulen el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial.](#)

També resulta interessant [Instruccio 2 2021 procediments adjudicacio HPO.pdf](#)

A partir d'aquest decret, posem alguns exemples actuals de reglaments municipals per a procediments d'adjudicació:

Mataró. Desembre del 2021. [BASES PER L'ADJUDICACIÓ, EN RÈGIM DE LLOGUER, D'HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL I LLIURES GESTIONATS PER PUMSA.](#)

Esplugues de Llobregat. [BASES REGULADORES DE L'ADJUDICACIÓ DELS HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL EN RÈGIM GENERAL DE VENDA, MITJANÇANT COOPERATIVA, DE LA PROMOCIÓ CAN OLIVERES - FINESTRELLES](#)

Sant Vicenç de Montalt. [Licitació per al contracte d'arrendament de l'immoble situat al Carrer Tramuntana, 27 \(plec de clàusules administratives, Decret d'aprovació plecs i anunci licitació\)](#)

Sant Quirze del Vallès. [Reglament adjudicació habitatges emergència i priorització social HPO.pdf](#)

"[El reglament de l'Ajuntament de Montornès del Vallès per a la cessió temporal d'habitatges mitjançant un contracte de lloguer](#)"

"[El reglament de l'Ajuntament d'Olesa de Montserrat per a la cessió temporal d'habitatges mitjançant un contracte de lloguer](#)"

"[Les bases d'adjudicació d'habitatges de titularitat pública de l'Ajuntament d'Ullastrell en règim de lloguer per a persones grans](#)"

#### 4.4.- LA MEDIACIÓ

El servei de mediació dins la gestió del parc d'habitatges és clau en aquells casos en què hi ha dificultats per pagar el lloguer i la hipoteca i també en casos de vulnerabilitat en vers l'habitatge. Per això és important comptar amb un equip de professionals a l'Oficina d'Habitatge per atendre situacions d'incapacitat de pagament abans que es generi el deute i disposar, també d'ajuts econòmics puntuals o permanents flexibles per respondre a la diversitat de situacions.

Un dels pilars fonamentals del servei de mediació serà la **resolució de situacions de vulnerabilitat** i trobem alguns dels ajuts del Pla d'accés a l'habitatge conveniats amb l'AHC on hi ha el programa Reallotgem per poder cercar habitatge en situacions de necessitat social extrema en les persones condició víctimes violència gènere, desnonament i/o vulnerabilitat.

A continuació indiquem els enllaços directes als ajuts:

[Pla Estatal d'accés a l'habitatge22-25 Ajuts a les persones víctimes de violència de gènere o en situació de desnonament, sense llar i/o vulnerabilitat.](#)

[Pla Estatal d'accés a l'habitatge22-25 Suport a les persones arrendatàries en situació de vulnerabilitat sobrevinguda.](#)

I en relació a la resolució dels conflictes hipotecaris algunes comarques també estableixen convenis amb l'AHC per tal de poder assessorar sobre deute hipotecari.

[Conveni de col·laboració entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i el Consell Comarcal del Baix Ebre relatiu al servei d'assessorament sobre el deute hipotecari](#)



## 5.- LA DISCIPLINA DE L'HABITATGE

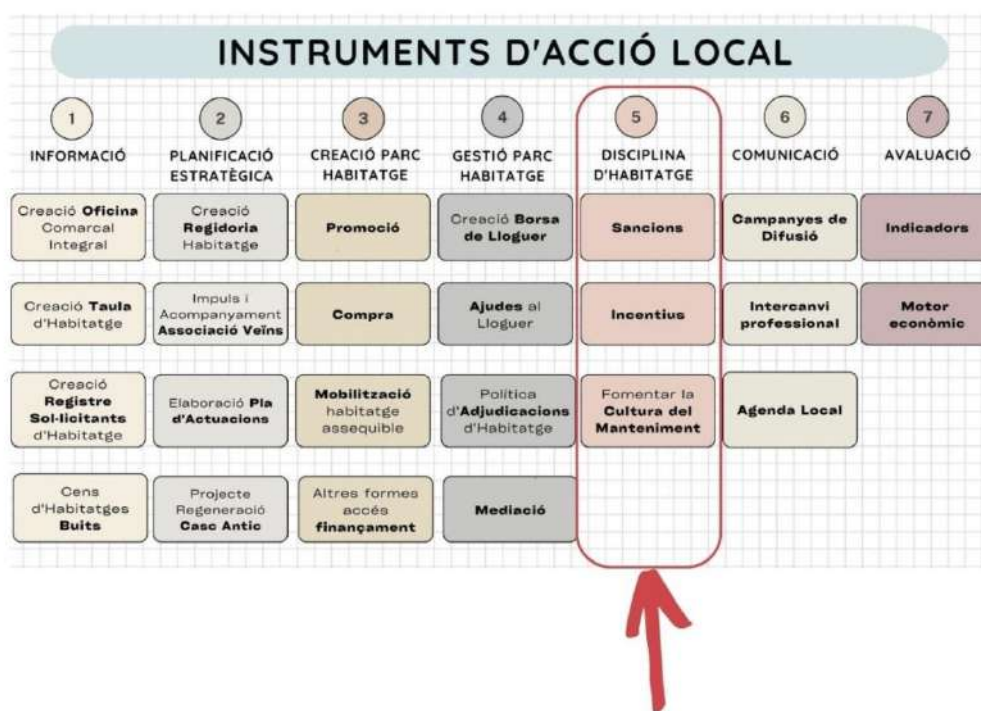
Com a element de tancament de l'actuació pública local en habitatge s'ha de complir la funció social de la propietat de l'habitatge, tal i com es defineix a les normatives. Això implica, una activitat d'inspecció-sanció, potser no sempre sistemàticament i universalment però sí, almenys, de forma preventiva i exemplaritzant.

Així doncs dins l'Instrument d'Acció Local de **LA DISCIPLINA DE L'HABITATGE** ens trobem amb diferents **MESURES** que podem aplicar, i que a continuació desgranarem:

-5.1 Incentius

-5.2 Sancions

-5.3 Fomentar la Cultura del Manteniment



## 5.1.- INCENTIUS

Per tal de facilitar la mobilització d'habitatge un dels instruments és la introducció de nous incentius. Des de les administracions públiques és imprescindible que es creï un entorn que afavoreixi la realització d'actuacions que propiciïn actuacions encaminades a revertir la situació de manca d'habitatge de lloguer. Així doncs es proposen un seguit d'actuacions, algunes d'elles més complexes i que necessiten disposar de més pressupost local i d'altres més bàsiques i per tant, on el pressupost que ha de destinar-hi l'Ajuntament és més baix. En funció del Pla d'Actuacions, el termini i el pressupost disponible per part de l'ens local aplicarem el que més s'escaigui.

Les actuacions que es proposen són les següents:

- 1) Subvenció a l'adequació dels habitatges – Ajut municipal a la rehabilitació.
- 2) Bonificació de l'IBI, ICIO i taxa de residus. S'hauran de definir i aprovar unes noves ordenances fiscals al municipi que per exemple 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 Comarcal de Lloguer.
  - 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-lo a la Borsa Comarcal de Lloguer.
- 3) Subvenció per la incorporació d'un habitatge a la Borsa Comarcal de Lloguer: es pot preveure una subvenció específica per a la incorporació d'habitatges a la Borsa Comarcal de Lloguer. Per tal d'ajustar el pressupost municipal, es pot preveure que aquest ajut només es concedirà en els casos que l'habitatge no tingui accés a altres ajuts a l'adequació. Aquesta subvenció es podria situar entre els 500€ i els 1.000€. Aquesta mesura comportarà la redacció de les bases del concurs pels ajuts.
- 4) Suport al pagament de deutes: Es pot valorar cobrir fins a 2.000€/habitatge. Aquí és important l'establiment d'un mecanisme amb els serveis socials del municipi.
- 5) Suport tècnic municipal: es podria establir un suport municipal a aquelles persones propietàries amb interès en destinar habitatges a la Borsa Comarcal 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. També alhora de tramitar la cèl·lula d'habitabilitat, el certificat energètic entre d'altres tràmits.
- 6) Garantia de cobrament del lloguer: es pot establir un sistema de garanties per al cobrament del lloguer per part de la propietària, ja sigui a través del pagament d'una assegurança amb aquesta finalitat o a través de la dotació d'un fons municipal per fer front a possibles impagaments.

- 7) Incentius municipals vinculats als consums energètics: a partir de la instal·lació d'autoconsums municipals, es pot afavorir que una part d'aquesta energia, mitjançant una ordenança municipal, vagi destinada a determinats col·lectius amb necessitats específiques. També es pot destinar aquestes quotes energètiques als nous pobladors, o als joves que vulguin emancipar-se i quedar-se al municipi.
- 8) Suport i impuls a la creació d'una identitat i comunitat en el casc antic: realització de diferents actuacions municipals d'altres regidories municipals encaminades a crear un entorn agradable on viure. (Per exemple: accions culturals, actes festius i lúdics, zones de trobada dels veïns, etc).

## **5.2.- SANCIONS**

Les sancions és un dels instruments a tenir en compte amb la finalitat de promoure la rehabilitació d'habitatges per evitar que arribin a un estat de degradació, tot i que, abans es posaran a disposició dels propietaris incentius i l'acompanyament necessari per tal de què amb el treball de totes les parts no calgui arribar a aquesta mesura.

Les sancions poden ser per dos vies:

### **1) Vinculades als habitatges buits:**

Les actuacions de foment d'ocupació efectiva dels habitatges buits han d'anar acompanyades de mesures eventuais de control i sanció, d'acord amb la legislació vigent, per a aquells casos en què no està justificat el manteniment de la desocupació d'un habitatge i es produeix un incompliment de la funció social de la propietat d'acord amb la Llei del dret a l'habitatge de Catalunya.

S'hauria d'implementar diferents procediments tenint en compte que l'actuació que cal desenvolupar una vegada identificats els habitatges buits varia en funció de si els habitatges fa més o menys de 2 anys que estan desocupats (per a acollir-se a la definició d'habitatge buit establerta en l'art 3.d de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge). Fases:

- Promoció en positiu de les possibilitats de mobilitzar habitatge buit
- Acompanyar als propietaris privats
- Si persisteix l'incompliment imposar sancions i multes als habitatges de més de dos anys de desocupació.

Per exemple, a partir de la redacció d'una ordenança municipal que s'atengui a la regulació que fa la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge i que fixi uns criteris amb la voluntat de la mobilització de l'habitatge buit en funció de la demanda existent. En cas de que es conclougui que un habitatge es troba desocupat per més de dos anys sense causa justificada s'iniciaria un expedient per declarar que a l'habitatge hi ha desocupació permanent, essent possible la rectificació per part de la propietat de l'immoble. En cas de que la propietat no formuli cap al·legació, aporti documentació o proves de que aquesta situació no es dóna, es podria procedir a la imposició de multes coercitives, on la seva quantitat vindria determinada per la gravetat de les infraccions, detallades ens els articles 123, 124 i 125 de la Llei 18/2007.

➔ En aquest sentit, hi consta la possibilitat, tal i com s'ha vist a l'apartat, **ALTRES CONVENIS SUBSCRITS AMB L'AHC** per tal de poder realitzar les inspeccions, validar els habitatges buits, i iniciar el procediment sancionador que estableix la normativa. Exemple: [Conveni de cooperació entre l'AHC i l'ajuntament de Valls pel cofinançament de la inspecció d'habitatges buits per destinar a lloguer social.](#)

Així mateix, segons la Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, l'ajuntament pot interposar multes als grans tenidors per habitatges buits amb possibilitat de ser habitables. Des del 22 de febrer de 2019, data de l'aixecament de la suspensió cautelar de l'article 5 de la Llei 24/2015 de mesures per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge, després de la negociació amb el Govern de l'Estat i la retirada del recurs d'inconstitucionalitat, l'Agència Catalana del Consum, amb la col·laboració de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, ha obert 141 expedients sancionadors a empreses immobiliàries que són grans tenidors d'habitatge, per incomplir l'obligació legal d'oferir un reallotjament en règim de lloguer social a persones o unitats familiars vulnerables.

En total, l'Agència ha dut a terme 150 actuacions inspectores amb relació a l'obligatorietat d'oferir lloguer social a persones o unitats familiars en situació de vulnerabilitat. En el procediment d'inspecció, Consum ha detectat infraccions per no acreditar documentalment l'oferta de lloguer social a persones o famílies en situació de vulnerabilitat, abans de desnonar-les per impagament del lloguer o de la hipoteca; per tant, ha obert aquests 141 expedients sancionadors a grans tenidors d'habitatge per realitzar pràctiques que exclouen o limiten els drets de les persones consumidores.

Dels expedients sancionadors oberts, 57 ja s'han resolt amb sanció per infracció greu d'acord amb la Llei del Codi de consum de Catalunya, amb multes de fins a 30.000 euros per expedient. D'aquests municipis cap era de la demarcació de Lleida: Terrassa, Hospitalet de Llobregat, Castelldefels, Badalona, Santa coloma de Gramenet, Esplugues de Llobregat, Mataró, Tarragona, el Masnou, l'Aleixar, Vilanova i Barberà del Vallès.

## 2) Vinculades al mal estat dels habitatges:

El Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana defineix el deure de conserva 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.

### **5.3.- ALTRES REGULACIONS. EL CAS DELS HUTS.**

Tal com s'ha pogut veure en l'apartat de diagnosi, l'existència i **el pes del turisme té molta relació amb l'habitatge**. D'entrada el turisme, com a acció econòmica, requereix de llocs de treball i, i conseqüentment, també d'habitatge per allotjar-ne les persones treballadores. Però hi ha una altra **afectació important en els àmbits territorials especialment turístics: els immobles residencials si compleixen uns determinats requisits poden destinar-se a turisme**, per exemple en el cas del turisme rural o dels habitatges d'ús turístic (HUTS); per tant els propietaris dels immobles poden optar a destinar-los a ús turístic, suposant una rendibilitat superior que si es destinessin a lloguer per habitatge habitual; a més, l'ús turístic disminueix el risc d'impagaments dels llogaters en cas de destinar-los a habitatge habitual.

Els habitatges d'ús turístic (HUT) són aquells habitatges el propietari dels quals els cedeix a tercers, per un període màxim de 31 dies, dues o més vegades l'any a canvi d'un preu. Les empreses o professionals que els lloguen estan obligats a comunicar el seu ús turístic a l'ajuntament del municipi on estiguin ubicats. L'ajuntament els inscriurà d'ofici en el Registre de Turisme de Catalunya (RTC). Gràcies a aquesta comunicació, els propietaris dels habitatges es beneficien de la difusió i promoció turística que realitza la Generalitat a través de la Guia oficial d'allotjaments turístics i el portals oficials de promoció turística.

Com s'ha analitzat anteriorment, tots els municipis de l'Alt Urgell comptem amb Habitatges d'Us Turístic (HUT). Si es compara el nombre d'HUTS per habitants residents (empadronats) també es pot observar que a Catalunya, hi hauria per cada 17,71 habitants 1 HUT; Al Pirineu i Ara aquesta xifra es reduiria fins a 8,73 i a l'Alt Urgell, encara és redueix una mica més. Així, a l'Alt Urgell per cada 7,88 persones empadronades hi hauria un HUT.

Diferents estudis estableixen que el fet que immobles que es puguin destinar a habitatge habitual es destinin a ús turístic podria suposar:

- **Disminució d'oferta d'habitatges**
- I això fa que hi hagi una **carestia d'habitatges**, i augment dels preus de lloguer o venda. I conseqüentment, això afecta a l'accés d'habitatge especialment per als joves que vulguin quedar-se a viure al poble, o aquells que vulguin assentar-s'hi.
- D'altra banda, també pot acabar ocasionant problemes de convivència amb els veïns atès que la concentració de determinades zones residencials om a ús turístic pugui comportar determinades molèsties als habitants del municipi.

**I això recomanaria una intervenció pública, especialment municipal**, alhora de poder regular aquests tipus d'habitatges especialment per tal de reduir-ne els efectes nocius que puguin tenir en relació a l'accés a l'habitatge als municipis, establint ordenances que puguin regular diferents aspectes (el nombre, percentatge màxim en relació habitatge habitual o en determinades zones o nuclis, etc... )

Tot i això, s'ha de manifestar que en el cas de l'Alt Urgell, no hi ha hagut cap municipi que hagi plantejat algun tipus de problemàtica i/o afectació en dels HUTS en relació a l'accés d'habitatge com a residència habitual. I per tant, en l'actualitat no és veu la necessitat de procedir a cap regulació i/o moratòria.

#### **5.4.- FOMENTAR LA CULTURA DEL MANTENIMENT**

Cal avançar cap a una política d'incentivació del manteniment preventiu i la millora constant dels immobles amb l'objectiu que, progressivament, s'adeqüin a les necessitats socials, d'accessibilitat i eficiència energètica, tot garantint la qualitat i la seguretat del patrimoni arquitectònic i de tot l'entorn.

S'ha de prioritzar la rehabilitació dels habitatges i entorns amb més dificultats, com són els cascs antics dels municipis rurals. Perquè la rehabilitació n'augmenti la incidència allò on es més necessària, on hi ha més degradació. Cal fer una aposta clara en revertir polítiques directes d'altres àmbits locals que recaiguin sobre aquests entorns, els cascs antics, per ajudar a crear una identitat de comunitat i faci atractiva la visió de viure-hi. Algunes de les actuacions puntuals que es podrien fer és la realització d'activitats culturals i festives específiques, crear espais propis per la gent que viu al casc antic, bonificacions en impostos, etc.

## 6.- LA COMUNICACIÓ

La comunicació esdevé un instrument d'acció local molt important per tal d'arribar a la ciutadania. La gran oferta de serveis i activitats que presten les administracions públiques al ciutadà necessita prèviament i simultània un procés comunicatiu que permeti a l'ens local donar a conèixer el disseny de les polítiques d'habitatge i els seus objectius i, en l'àmbit dels serveis, les característiques, les condicions i els requisits d'accés per part dels ciutadans.

Els objectius de la comunicació són:

- A qui volem arribar, quin és el nostre target
- Definir els continguts i formats de la comunicació
- Elaborar missatges comunicatius eficaços
- Planificar estratègies de comunicació en funció del públic preferent

Així doncs dins l'Instrument d'Acció Local de **LA COMUNICACIÓ** ens trobem amb diferents **MESURES** que podem aplicar, i que a continuació desgranarem:

-6.1 Campanyes de Difusió

-6.2 Intercanvi Professional

-6.3 Agenda Local



## 6.1.- CAMPANYES DE DIFUSIÓ

Cal fer arribar a la ciutadania totes les polítiques i serveis locals i comarcals en habitatge disponibles per tal fer-los accessibles i de proximitat.

- Existència Oficina Comarcal d'Habitatge (en què els poden ajudar)
- Ajudes/Incentius/Sancions
- Campanyes de repoblament
- De tots serveis existents o que es vagin creant (Borsa de Lloguer, Taula d'Habitatges, Cens Habitatges Buits, etc)

Algunes de les accions que proposem implementar:

- 1) Creació d'una web comarcal d'habitatge i de l'Oficina Comarcal d'Habitatge on s'hi aglutini tota la variada informació sobre ajudes, serveis de l'Oficina, borsa de lloguer, campanyes de difusió, exemples d'actuacions fetes, bones pràctiques dels ajuntaments, etc.
- 2) Informació específica d'habitatge a la web municipal. Aquest espai haurà d'incloure:
  - Els serveis oferts pels serveis municipals
  - Els serveis oferts per l'Oficina Comarcal d'Habitatge i enllaç directe cap a la web específica de l'Oficina Comarcal.
  - Les actuacions específiques desenvolupades al municipi en relació a l'habitatge (s'aniran inclouent a la web a mesura que es vagin impulsant)
- 3) Si existeix el Butlletí Municipal inclusió de capsules sobre habitatge i difusió dels serveis i ajuts i sessions informatives en matèria d'habitatge.
- 4) Elaboració de materials específics:
  - Difusió dels serveis i ajuts, enfocats a la mobilització d'habitatge per destinar-lo a lloguer assequible
  - Difusió de nous models d'accés a l'habitatge (cohabitatge, masoveria urbana, etc)
- 5) Xerrades informatives a la ciutadania:
  - Sobre nous models d'accés a l'habitatge (cohabitatge, masoveria urbana, etc)
  - Sobre ajuts i serveis oferts
  - Reunions amb persones propietàries d'habitatges buits per explicar-los els nous incentius de la Borsa de Lloguer Comarcal, els ajuts a la rehabilitació, entre d'altres.
  - Formació dels equips tècnics municipals en relació als programes existents.



## **6.2.- INTERCANVI PROFESSIONAL**

Tot i que a nivell local en matèria d'habitatge no sempre té connexió amb altres realitats administratives és clau l'intercanvi entre tècnics. I aquesta col·laboració pot ser comarcal, provincial, nacional, estatal i fins hi tot europea.

Per un altre costat, l'intercanvi tècnic ha de portar a l'autoconsciència sobre les necessitats del sector de l'habitatge públic, privat i a una tasca de lobby professional davant d'altres administracions públiques i altres poders.

En aquest context s'ha d'enquadrar demandes del món local com podrien ser: l'increment de pressupostos públics destinats a habitatge, la possibilitat d'invertir els superàvits pressupostaris locals en habitatge, l'ampliació dels terminis dels contractes de lloguer, la fiscalitat del sòl i l'habitatge en tota la seva complexitat, la utilització d'instruments urbanístics per limitar l'habitatge d'ús turístic, per garantir habitatge assequible en sòl urbà consolidat o per protegir l'ús urbanístic de l'habitatge utilitzat de forma habitual com domicili permanent, la connexió entre el deure de conservació dels habitatges i les polítiques de foment de la seva rehabilitació, etc.

La petició de la creació d'un organisme provincial d'Habitatge i Rehabilitació per tal que els Ajuntament puguin facilitar el sòl o l'habitatge, sense perdre'n la titularitat, que sempre serà pública, perquè aquest operador construeixi i rehabiliti. Aquest organisme seria una solució per desencallar la problemàtica sobre l'habitatge al món rural i sobretot als pobles més petits on la capacitat tècnica, de gestió i sobretot pressupostària és poca.

## **6.3.- AGENDA LOCAL**

Instaurar en l'agenda política local com una de les matèries a tenir sempre present i en consideració com són les polítiques d'habitatge. Posar l'habitatge en un dels primers llocs, com un dels eixos principals pel repte demogràfic i per lluitar contra el despoblament. És important, que a nivell local donem visió a una de les matèries com l'habitatge pel seu fort component transversal, complex però a la vegada que incideix al viure al poble, en la seva gent i al territori en el seu conjunt.

I també a nivell comarcal esdevé essencial, si així es considera, portar l'habitatge com una de les línies estratègiques i per tant, apostar per explicar el projecte a totes les administracions nacionals i estatals per tal crear sinergies i afavorir crear un punt focal que sigui determinant a l'hora de rebre ajudes importants per revertir la situació.

## 7.- L'AVALUACIÓ

Finalment, en aquesta, com en totes les altres polítiques públiques el que no es mesura no existeix i el que no s'avalua no s'hauria de mantenir. Cal avaluar de forma constant quin és el rendiment real dels instruments que cada administració local decideixi tirar endavant. Mesurar, avaluar i reprogramar com un cicle constant en matèria d'habitatge.

Un dels gurus de l'avaluació de la gestió pública, Wholey, identifica cinc nivells d'activitat avaluativa:

- 1) Definició d'objectius
- 2) Disseny d'indicadors per avaluar l'assoliment dels objectius
- 3) Estructuració del corresponent sistema d'informació o de control de gestió (monitoratge dels indicadors)
- 4) Valoració dels resultats i propostes que millorin la gestió
- 5) Divulgació de les dades de l'avaluació

Així doncs dins l'Instrument d'Acció Local de **L'AVALUACIÓ** ens trobem amb diferents **MESURES** que podem aplicar, i que a continuació desgranarem:

### -7.1 Indicadors

### -7.2 Motor Econòmic



## 7.1.- INDICADORS

Cal parar atenció en el disseny dels indicadors ja que ens informaran sobre el grau d'excel·lència parcial que assolim amb la nostra gestió. El comportament del conjunt dels indicadors que formen l'avaluació és el que ens proporcionarà una mesura global d'èxit en els serveis.

Els indicadors són mesures quantitatives per al seguiment i l'avaluació del treball d'una organització o unitat organitzativa. Serveixen per fixar, seguir i avaluar els objectius establerts.

Els indicadors es poden classificar en funció de:

- Contingut
- Naturalesa

Pel que fa al contingut distingim entre:

- Indicadors de recurs (Inputs): quan les unitats treballades són els recursos humans, tècnics o econòmics disponibles, o la relació més o menys eficient que s'hi estableix.
- Indicadors d'activitat: quan controlen les accions i els processos necessaris per a l'assoliment dels objectius.
- Indicadors de resultat: quan es mesura el grau d'assoliment d'un objectiu determinat (Outputs).
- Indicadors de qualitat: quan s'avalua el grau de satisfacció del client o usuari final del servei.
- Indicadors d'impacte: quan es constata un cert efecte social en els resultat obtinguts (Outcomes).

La cadena lògica que segueix la classificació anterior és la següent: tenim uns recursos (inputs) que tractem d'una determinada manera (activitat o procediment), per produir quelcom (outputs) que és percebut pel client final (qualitat), i que té un cert impacte social (outcomes).

Pel que fa a la naturalesa, distingim:

- Indicadors quantitius: quan mesuren recursos tangibles
- Indicadors qualitius: quan mesuren recursos intangible

Quan definim el Pla d'Actuacions que durem a terme a nivell municipal o a nivell comarcal haurem de tenir molt present l'avaluació de cada una de les polítiques públiques d'habitatge dutes a terme i per tant haurem de definir quins indicadors utilitzarem per mesurar-les. Per tant una de les actuacions primordials a dur a terme en la implementació de les polítiques d'habitatges serà la definició dels indicadors d'avaluació que s'han de dissenyar a la mateixa vegada que es delimita la pròpia acció a desenvolupar.

## **7.2.- MOTOR ECONÒMIC**

Molts cops el rendiment de les polítiques públiques esdevé de forma indirecta però no menys important i que també cal tenir en compte a l'hora d'avaluar. En el nostre cas impulsar el paper de la rehabilitació suposa un motor econòmic que permet generar ocupació digna i crear economia local. La rehabilitació pot ser una oportunitat per crear llocs de treball i oferir una oportunitat a joves i persones aturades i també l'impuls de la emprenedoria per mitjà de l'Àrea de Promoció Econòmica del propi Consell Comarcal. Així doncs algunes de les accions que es podrien establir serien les següents: impuls i creació de cooperatives que fomentin la rehabilitació o els models alternatius d'habitatge, la promoció de la contractació pública, la creació d'una Borsa de professionals relacionats amb el món de la construcció i la instal·lació, entre d'altres.





**PLANIFICACIO  
D'ACTUACIONS**



## INTRODUCCIÓ

La planificació de les actuacions és clau alhora de tirar endavant les polítiques públiques. Caldrà calendaritzar a curt, mitjà i llarg termini cada una de les accions que s'hagi decidit tirar endavant.

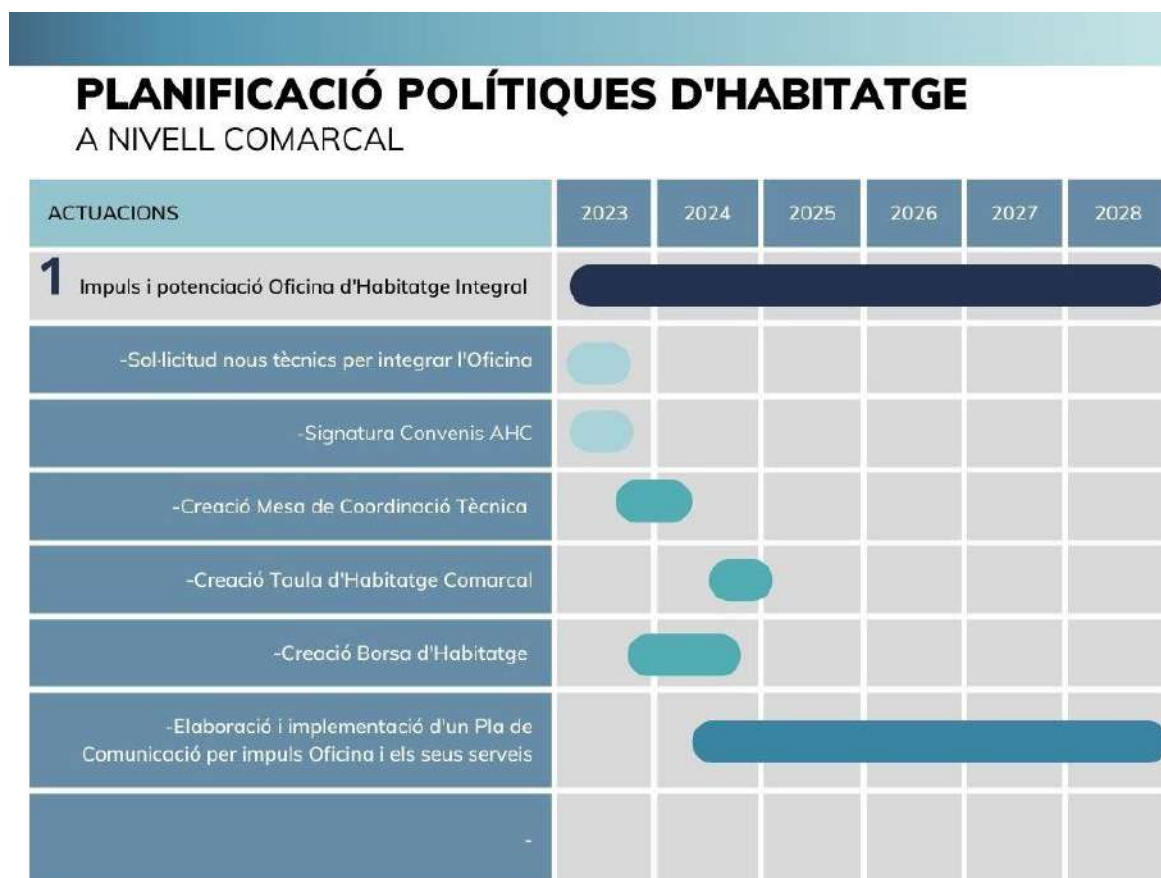
Ara més que mai les administracions públiques han de valdre's d'instruments que contribueixin a millorar la presa de decisions amb l'objectiu d'oferir a la ciutadania serveis de qualitat, viables, sostenibles i eficients. Amb la planificació, el seguiment i l'avaluació de polítiques públiques els ens locals tenen al seu abast la possibilitat de dissenyar i millorar les seves intervencions de forma rigorosa, així com de retre comptes envers la ciutadania respecte a la seva actuació.

Per realitzar una planificació de les polítiques d'habitatge proposem elaborar un Diagrama de Gantt com una eina gràfica per crear un mapa de temps de cada una de les actuacions que durem a terme. El mapa de temps que hem utilitzat és d'un any quan l'actuació és a curt termini, dins una legislatura (4 anys) quan l'actuació és a mitjà termini i més d'una legislatura quan l'actuació és a llarg termini.

### 1.- A NIVELL COMARCAL

A tall d'exemple a continuació farem una planificació a nivell comarcal de les 3 actuacions principals que ha de dur a terme el Consell Comarcal que són:

- 1) Impuls i potenciació de l'Oficina Integral d'Habitatge Comarcal
- 2) Creació d'un parc d'habitatges assequible
- 3) El projecte de regeneració urbana – Cascs Antics





## PLANIFICACIÓ POLÍTIQUES D'HABITATGE

### A NIVELL COMARCAL

ACTUACIONS	2023	2024	2025	2026	2027	2028
<b>2</b> Creació parc habitatge assequible	[Barra horitzontal de fons blau que cobreix tots els anys]					
- Suport en la definició local de quina actuació implementar	[Cercle blau]					
- Acompanyament en els tràmits a realitzar a nivell local per mobilitzar habitatge		[Barra horitzontal blau]				
- Suport en la gestió de sol·licitud de finançament a nivell local		[Barra horitzontal blau]				
- Inclusió a la Borsa de Lloguer dels nous habitatges fruit de la mobilització a nivell local				[Barra horitzontal blau]		
- Acompanyament en la tramitació de la documentació necessària per la implementació d'INCENTIUS i SANCIONS			[Barra horitzontal blau]			

## PLANIFICACIÓ POLÍTIQUES D'HABITATGE

### A NIVELL COMARCAL

ACTUACIONS	2023	2024	2025	2026	2027	2028
<b>3</b> Els Cascs Antics - Projecte de Regeneració Urbana		[Barra horitzontal de fons blau que cobreix 2024, 2025 i 2026]				
- Definir i delimitar les àrees de regeneració		[Barra horitzontal blau]				
- Redacció Pla Pilot Cascs Antics			[Barra horitzontal blau]			
- Reserca finançament per implementació Pla Pilot				[Barra horitzontal blau]		
- Pla de comunicació. Objectiu: fer visible la problemàtica i reserca de complicitats			[Barra horitzontal blau]			



## PLANIFICACIÓ POLÍTIQUES D'HABITATGE

### A NIVELL MUNICIPAL

ACTUACIONS	2023	2024	2025	2026	2027	2028
-Creació Regidoria d'Habitatge	●					
-Realització Cens d'Habitatges Buit	●					
-Definició d'un Pla d'Actuacions municipals en habitatge		●				
-Reserca finançament implementació polítiques d'habitatge		●	●	●	●	●
-Moblització habitatge propietat municipal			●	●	●	●
-Pla de comunicació. Objectiu: posar en valor les polítiques d'habitatge municipals	●	●	●	●	●	●
-Moblització habitatge propietat privada			●	●	●	●

## PLANIFICACIÓ POLÍTIQUES D'HABITATGE

### A NIVELL MUNICIPAL

ACTUACIONS	2023	2024	2025	2026	2027	2028
-Impuls i suport en l'acompanyament de l'Associació de Veïns Amics del Casc Antic		●	●	●	●	●
-Foment de la cultura del manteniment		●	●	●	●	●
-Coordinació constant i fluïda amb l'Oficina Comarcal d'Habitatge		●	●	●	●	●
-Elaboració conjuntament amb l'Oficina Comarcal d'Habitatge d'INCENTIUS i SANCIIONS en matèria d'habitatge			●			
-Redacció del Pla d'Acció Local d'Habitatge		●				



**SINTESI**





# PLA ESTRATÈGIC HABITATGE ALT URGELL

DIAGNOSI  
SITUACIÓ  
ACTUAL

PLA  
D'ACCIÓ

VALORACIÓ  
RECURSOS

PROPOSTA REPTES

INTRUMENTS D'ACCIÓ

GUIA DE RECURSOS

ESTUDIS  
PRECEDENTS

DADES  
POBLACIONALS

DADES HABITATGE

MERCAT IMMOBILIARI

ESTUDI HPO'S

DIAGNOSI  
SITUACIÓ  
ACTUAL

ALT  
URGELL

ESTUDI AJUDES  
SOCIALS

ESTUDI HABITATGES  
SAREB

ESTUDI HUT'S

BORSES D'HABITATGE

PERCEPCIÓ MUNICIPAL  
I POLÍTIQUES LOCALS

## CONCLUSIONS POST-DIAGNOSI

### ESTUDIS PRECEDENTS

- Estudi realitzat per IDAPA sobre percepció ens locals Alt Pirineu i Aran.

### DADES POBLACIÓ

- L'Alt Urgell ha perdut el 7% de població del 2011 al 2021, a la Vegueria al voltant del 6% de pèrdua.
- Existeixen realitats molt dispars, així trobem que algunes poblacions han disminuït entorn al 25% (Cava, Josa i Tuixent i La Vansa i Fórnols) i altres entorn al 15% (Arsèguel, Organyà, Les Valls d'Aguilar i Les Valls de Valira).

### MERCAT IMMOBILIARI

- 17 dels 19 municipis de la comarca disposen d'oferta d'habitatge però només 3 en disposen en lloguer.
- La venda d'habitatges al 2022 s'ha incrementat al voltant del 35,9% respecte l'any 2021 (arribant a xifres del 2007).
- El mercat de segona mà representa el 80% de les transaccions fetes al 2022.

### DADES HABITATGE

- Hi ha un 18% d'habitatge buit a la comarca. Oliana i La Vansa i Fórnols on més n'hi ha, concentren el 35%. I en contraposició Figols i Alinyà estaria per sota del 10% d'habitatges buits.
- Si tenim en compte el número d'habitatges s'observa que a Cava hi ha 1 habitatge buit per cada 2 persones empadronades i a Josa i Tuixén 1 habitatge buit per cada 3 persones empadronades.
- Hi ha un 19% d'habitatges secundaris.
- Destaca la dada de que en relació al tipus de tinença el 25% de l'habitatge sigui en lloguer, dada destacable al ser superior del conjunt de Catalunya i la Demarcació que estarien al 20%.

### HABITATGES HPO

- Actualment els HPO's són nuls a la comarca de l'Alt Urgell, quan l'any 2013 suposaven el 6,7% del total.
- El perfil majoritari d'aquest habitatge seria: de La Seu d'Urgell (94% de totes les QD HPO de la comarca); promogut per un actor privat (40%) i per actor públic (38%); i destinat a la venda (això passa al 69% del total).
- En relació a la inscripció al Registre de Sol·licitants hi ha hagut una mitjana de 153 inscripcions per any (entre el període 2012-21) i el 99% de les quals a la Seu d'Urgell.

### AJUDES AL LLOGUER

- En relació a les ajudes per pagar el lloguer es concentren a la Seu d'Urgell suposant un 90%.
- En relació a les ajudes econòmiques d'especial urgència, per afrontar situacions d'emergència en l'àmbit de l'habitatge, l'Alt Urgell, amb 230.000€ representa un 8% del total de la Demarcació i un 38% de l'Alt Pirineu i Aran.
- En relació a les ajudes per les persones que han perdut la seva llar conseqüència de l'execució hipotecària, la comarca de l'Alt Urgell es situa al voltant del 40% dels ajuts totals atorgats a la Vegueria de l'Alt Pirineu i Aran.

### HABITATGES SAREB

- En total hi ha 78 habitatges de la SAREB que representa el 24% del total de la Vegueria de l'Alt Pirineu i Aran. Es distribuïrien de la següent manera: La Seu d'Urgell amb 31; Montferrer i Castellbó, amb 22; Les Valls de Valira, 21 i Bassella 4.

### BORSES D'HABITATGE

- En relació a les Borses de mediació de lloguer social consta que en l'actualitat a la comarca opera la corresponent a l'Ajuntament de La Seu d'Urgell. Les mediacions a la comarca, en el període del 2010 al 2021, han experimentat una disminució del 96%. S'han concentrat majoritàriament a La Seu d'Urgell, tret de 4 que s'han realitzat al municipi de Ribera d'Urgell en el període dels últims 12 anys.



## HUT'S

- En alguns municipis, correspondria la relació d'1 HUT per cada 20 habitatges existents (Josa i Tuixent i Peramola) o bé 1 HUT per cada 7 persones empadronades (cas de Josa i Tuixent). El pes del turisme, comporta una proliferació d'habitatges que podent-se destinar a ús residencial s'opta per fer-ho com a ús temporal vinculat a activitat turística. **Aquest fet desestabilitza i desequilibra l'oferta i la demanda**; suposa un augment de demanda d'habitatge per albergar treballadors del turisme, d'altra banda, una reducció d'oferta d'habitatge per a ús habitual i també el risc de mobilització dels habitatges buits (que representa un 18% del total d'habitatges a la comarca) com a destí turístic i no com a ús residencial.

## POLÍTIQUES LOCALS

- Sobre la presència i informació sobre les polítiques d'habitatge que realitzen els ens locals de la comarca, consta que **La Seu d'Urgell seria l'únic ens amb regidoria i/o àrea pròpia en matèria d'habitatge**. Al consell, la informació de l'oficina local d'habitatge es troba dins de l'àrea d'infraestructures que s'accedeix mitjançant la pestanya de serveis. Consta les ajudes disponibles sobre rehabilitació i també els serveis en relació a la tramitació de les cèdules d'habitabilitat.
- En relació als municipis destaca la presència de les polítiques de l'Ajuntament de La Seu d'Urgell, especialment relacionades amb els convenis i gestió d'habitatges amb l'AHC i/o fundacions privades; així com la borsa de lloguer jove. De la resta de municipis, la presència és poca i és limitada a la informació sobre alguns projectes de rehabilitació finançats per programes de la Diputació i/o de l'Agència. En tot cas, s'aprofundirà a l'estudi i valoració de les polítiques municipals en les enquestes previstes de realitzar als ajuntaments i/o tècnics municipals.

I ara què?

**REPTES  
EN HABITATGE**

**MANTENIR, REHABILITAR I MILLORAR  
EL PARC D'HABITATGE ACTUAL**

**REFORÇAR L'ACCÉS A L'HABITATGE  
(ATENCIÓ A LES PERSONES)**

**GARANTIR EL BON ÚS DE  
L'HABITATGE**

**COM FER-HI FRONT?**

# PLA D'ACCIÓ

INSTRUMENTS D'ACCIÓ LOCAL

MESURES

ACCIONS

PLANIFICACIÓ

## INSTRUMENTS D'ACCIÓ LOCAL

1	2	3	4	5	6	7
INFORMACIÓ	PLANIFICACIÓ ESTRATÈGICA	CREACIÓ PARC HABITATGE	GESTIÓ PARC HABITATGE	DISCIPLINA D'HABITATGE	COMUNICACIÓ	AVALUACIÓ
Creació <b>Oficina</b> Integral de Repte Demogràfic	Creació <b>Regidoria</b> Habitatge	<b>Promoció</b>	Creació <b>Borsa de Lloguer</b>	<b>Sancions</b>	<b>Campanyes de Difusió</b>	<b>Indicadors</b>
Creació <b>Taula</b> d'Habitatge	Impuls i Acompanyament <b>Associació Veïns</b>	<b>Compra</b>	<b>Ajudes</b> al Lloguer	<b>Incentius</b>	<b>Intercanvi professional</b>	<b>Motor econòmic</b>
Creació <b>Registre Sol·licitants</b> d'Habitatge	Elaboració <b>Pla d'Actuacions</b>	<b>Mobilització</b> habitatge assequible	Política d' <b>Adjudicacions</b> d'Habitatge	Fomentar la <b>Cultura del Manteniment</b>	<b>Agenda Local</b>	
Cens d'Habitatges <b>Buits</b>	Projecte Regeneració <b>Casc Antic</b>	Altres formes accés <b>finançament</b>	<b>Mediació</b>			

## PLANIFICACIÓ POLÍTIQUES HABITATGE

### COMARCAL

- 1 POTENCIACIÓ OFICINA INTEGRAL DE REpte DEMOGRÀFIC
- 2 CREACIÓ PARC HABITATGE ASSEQUIBLE
- 3 PROJECTE REGENERACIÓ CASCS ANTICS

### MUNICIPAL

- 1 DISSENY PLA ESPECÍFIC D'ACTUACIONS
- 2 MOBILITZACIÓ PARC D'HABITATGE (PÚBLIC I PRIVAT)
- 3 RECERCA RECURSOS

## PLANIFICACIÓ POLÍTIQUES D'HABITATGE

### A NIVELL COMARCAL

ACTUACIONS	2023	2024	2025	2026	2027	2028
<b>1</b> Impuls i potenciació Oficina Integral de Repte Demogràfic	[Barra horitzontal de 2023 a 2028]					
-Sol·licitud nous tècnics per integrar l'Oficina	[Cercle]					
-Signatura Convenis AHC	[Cercle]					
-Creació Mesa de Coordinació Tècnica		[Cercle]				
-Creació Taula d'Habitatge Comarcal			[Cercle]			
-Creació Borsa d'Habitatge		[Cercle]				
-Elaboració i implementació d'un Pla de Comunicació per impuls Oficina i els seus serveis			[Barra horitzontal de 2024 a 2028]			
-						



## PLANIFICACIÓ POLÍTIQUES D'HABITATGE A NIVELL COMARCAL

ACTUACIONS	2023	2024	2025	2026	2027	2028
<b>2</b> Creació parc habitatge assequible	[Barra horitzontal de 2023 a 2028]					
-Suport en la definició local de quina actuació implementar	[Cercle]					
-Acompanyament en els tràmits a realitzar a nivell local per mobilitzar habitatge		[Barra]				
-Suport en la gestió de sol·licitud de finançament a nivell local		[Barra]				
-Inclusió a la Borsa de Lloguer dels nous habitatges fruit de la mobilització a nivell local				[Barra]		
-Acompanyament en la tramitació de la documentació necessària per la implementació d'INCENTIUS I SANCIIONS			[Barra]			

## PLANIFICACIÓ POLÍTIQUES D'HABITATGE A NIVELL COMARCAL

ACTUACIONS	2023	2024	2025	2026	2027	2028
<b>3</b> Els Cascs Antics - Projecte de Regeneració Urbana		[Barra horitzontal de 2024 a 2025]				
-Definir i delimitar les àrees de regeneració		[Barra]				
-Redacció Pla Pilot Cascs Antics			[Barra]			
-Recerca finançament per implementació Pla Pilot				[Barra]		
-Pla de comunicació. Objectiu: fer visible la problemàtica i reserca de complicitats			[Barra]			

## PLANIFICACIÓ POLÍTIQUES D'HABITATGE

### A NIVELL MUNICIPAL

ACTUACIONS	2023	2024	2025	2026	2027	2028
- Creació Regidoria d'Habitatge	●					
- Realització Cens d'Habitatges Buit	●					
- Definició d'un Pla d'Actuacions municipals en habitatge		●				
- Recerca finançament implementació polítiques d'habitatge		●	●	●	●	●
- Mobilització habitatge propietat municipal			●	●	●	●
- Pla de comunicació. Objectiu: posar en valor les polítiques d'habitatge municipals	●	●	●	●	●	●
- Mobilització habitatge propietat privada			●	●	●	●

## PLANIFICACIÓ POLÍTIQUES D'HABITATGE

### A NIVELL MUNICIPAL

ACTUACIONS	2023	2024	2025	2026	2027	2028
- Impuls i suport en l'acompanyament de l'Associació de Veïns Amics del Casc Antic		●	●	●	●	●
- Foment de la cultura del manteniment		●	●	●	●	●
- Coordinació constant i fluida amb l'Oficina Comarcal d'Habitatge		●	●	●	●	●
- Elaboració conjuntament amb l'Oficina Comarcal d'Habitatge d'INCENTIUS i SANCIIONS en matèria d'habitatge			●			
- Redacció del Pla d'Acció Local d'Habitatge		●				

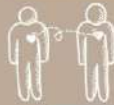
# Serveis

## Oficina Integral de Repte Demogràfic



### INFORMACIÓ

- Captació, difusió i aglutinar informació
- Aglutinador de Bones pràctiques i de bones polítiques públiques d'habitatge
- Elaboració i/o actualització cens d'habitatges buits
- Mesa de coordinació per compartir i tenir una visió global i conjunta
- Creació i coordinació de la Taula Comarcal d'Habitatge
- Campanyes de comunicació i difusió
- Avaluació de les pol's d'habitatge



### SUPORT AL CIUTADÀ

- Assessorament i sol·licitud de subvencions i ajudes per a ciutadania
- Agent Rehabilitador per l'execució de projectes privats
- Coordinació i impuls Borsa de Lloguer
- Registre sol·licitants d'Habitatge
- Assessorament, informació i gestió per a promotors
- Mediació en situacions de vulnerabilitat
- Conscienciació i impuls dels nous models de tinença d'habitatge



### ACOMANYAMENT AJUNTAMENTS

- Suport en la planificació estratègica municipal i la concreció i planificació d'un Pla d'actuacions
- Elaboració Projecte Estratègic Cascs Antics de regeneració urbana
- Assessor i negociador comarcal per resoldre problemes amb grans tenidors
- Suport per la creació d'un parc d'Habitatges assequible
- Suport en la recerca de finançament i subvencions per fer polítiques d'habitatge i en l'elaboració de la documentació tècnica
- Disseny disciplina de l'habitatge
- Pol's d'Habitatge a l'Agenda Local
- Intercanvi professional i suma d'esforços

# Estructura

## Oficina Integral de Repte Demogràfic

### EQUIP MULTIDISCIPLINAR

- Coordinador oficina (amb perfil tècnic i social)
- Administratiu (amb perfil de gestió administrativa)
- Tècnic habitatge (amb perfil específic sobre arquitectura)
- Tècnic energia (amb perfil específic sobre rehabilitació i eficiència energètica)
- Tècnic social (amb perfil assistencial)
- Jurista (amb perfil dret contractual)



### ALTRES

- Servei de proximitat: desplaçament als municipis periòdicament
- Coordinació constant amb l'àrea d'habitatge de la Seu d'Urgell
- Mesa de coordinació amb altres tècnics del Consell Comarcal (Oficina Jove, Serveis Socials, Promoció econòmica, Serveis Tècnics, etc)
- Taula d'Habitatge comarcal (inclusió dels agents socials, tècnics i econòmics del territori)

# Recursos

## Oficina Integral de Repte Demogràfic

### RECURSOS ACTUALS CONSELL COMARCAL

- Tècnic de l'Oficina d'Habitatge
- Tècnic Oficina Transició Energètica

### CONVENIS NO SIGNATS

- Tècnic Gestió Next Generation (tipus 2)
- Inspecció d'habitatges buits
- Conveni model integrat d'atenció i gestió en matèria d'habitatge
- Conveni per a la promoció d'HPO
- Conveni desplegament del programa Reallotgem.cat
- Conveni suport Xarxa d'Habitatges d'Inserció Social (XHIS)
- Conveni en el que l'AHC cedeix la gestió d'habitatges cedits per la SAREB als ens locals
- Assessorament sobre deute hipotecari

### ALTRES

- AODL's habitatge / repte demogràfic
- Diputació Lleida - Àrea Igualtat (contractació tècnic o externalització)
- Tècnic financiable convocatòria MITERD (projectes innovadors per la transformació territorial i lluita contra el despoblament)
- Cofinançament municipal



# GUIA DE RECURSOS

