



CONSELL COMARCAL  
ALT PENEDEÈS

---

# Estratègies Sectorials d'habitatges de coordinació intermunicipal i comarcal per a la mobilització i intervenció d'habitatges desocupats a l'Alt Penedès: Document final

Octubre 2021



HABITATGE , URBANISME I ACTIVITATS



Diputació  
Barcelona



### EQUIP REDACTOR:



Joan Badia Font  
Maria Bonet Esteve  
Glòria Rubio

arquitecte  
geògrafa  
advocada

### ENS DESTINATARI:

Joan Rodríguez

Cap del Servei Comarcal d'Habitatge del Consell  
Comarcal de l'Alt Penedès

---

### CONTRACTACIÓ I GESTIÓ:

**DIPUTACIÓ DE BARCELONA / ÀREA D'INFRAESTRUCTURES I ESPAIS  
NATURALS**

GERÈNCIA DE SERVEIS D'HABITATGE, URBANISME I ACTIVITATS  
Oficina d'Habitatge

Marta Pradal Gómez

Advocada

---



# Índex

1	Introducció .....	2
1.1	Objecte del document .....	2
2	Marc jurídic .....	2
3	Emmarcament urbà i territorial.....	5
4	Anàlisi de l'oferta i la demanda .....	7
5	Característiques del parc d'habitatges.....	9
6	Consell Comarcal de l'Alt Penedès.....	12
6.1	Recursos tècnics .....	12
6.2	Recursos econòmics .....	13
6.3	Programes .....	14
6.4	Estructura i relacions de cooperació amb els municipis.....	15
7	Enquesta als ajuntaments .....	15
8	Diagnosi.....	16
9	Governança .....	17
10	Concreció del programa.....	18
10.1	Sessions de debat .....	18
10.2	Programes a desenvolupar.....	20
11	Desplegament i gestió .....	25
12	Annex.....	30

# 1 Introducció

## 1.1 Objecte del document

El document té per objecte fer una anàlisi i diagnosi de les polítiques d'habitatge en els diferents municipis de la comarca de l'Alt Penedès, especialment aquelles vinculades amb els habitatges desocupats, per tal de posteriorment definir una proposta d'alternatives d'estratègies sectorials d'habitatge de coordinació intermunicipal i comarcal per a la mobilització i intervenció d'habitatges desocupats i ampliar l'oferta d'habitatge assequible als municipis de la comarca.

## 2 Marc jurídic

La intenció d'aquest punt no és fer una descripció i anàlisi amplia de la legislació aplicable al dret a l'habitatge ja que seria massa extens i no és l'objecte d'aquest estudi.

El contingut d'aquest apartat identifica i analitza les normes jurídiques que intervenen en la mobilització i la intervenció dels habitatges desocupats per part de les administracions públiques comarcals i municipals, centrant-nos en la Xarxa de Mediació per al Lloguer.

Per introduir-nos en la normativa aplicable entorn el Dret a l'Habitatge, en primer lloc, hem de fer referència a La Carta de Drets Fonamentals de la Unió Europea, a la Constitució Espanyola (CE) i a l'Estatut d'Autonomia de Catalunya (EAC). És en aquestes normes on s'estableix el Dret a l'Habitatge com a un dels principis rectors de la política social i econòmica dels poders públics. També és aquí on podem identificar les possibles restriccions al dret a la propietat privada per raó de la seva funció social i com aquestes estan connectades directament amb el reconeixement del Dret a l'Habitatge.

L'EAC deixa clar, al seu article 26, la responsabilitat dels poders públics per garantir el Dret a l'Habitatge: *“Les persones que no disposen dels recursos suficients tenen dret a accedir a un habitatge digne, per a la qual cosa els poders públics han d'establir per llei un sistema de mesures que garanteixi aquest dret, amb les condicions que determinen les lleis.”*

És amb l'objectiu de garantir aquest dret amb el que estudiem les estratègies sectorials d'habitatge de coordinació intermunicipal i comarcal per a la mobilització i intervenció d'habitatges desocupats a l'Alt Penedès.

### **La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge (LH)**

La LH, aprovada al 2007 dins el marc de treball del Pacte nacional de l'habitatge 2007-2016 marca com a objectius, entre d'altres, afavorir l'accés a l'habitatge dels diferents sectors socials, millorar la qualitat del parc d'allotjaments i prevenir riscos de l'anomenada “exclusió social residencial”. En concret és l'objectiu 1.3: *“Mobilitzar i posar en el mercat de lloguer social 62.000 habitatges del parc desocupat, dels quals 22.000 en quatre anys”* el que ens interessa per l'objecte d'aquest estudi.

La LH estableix que l'habitatge ha de complir la seva funció social i en aquest sentit s'identifiquen diverses obligacions tant a l'administració pública com a la propietat perquè aquest fet es compleixi. A continuació parlarem dels drets i les obligacions de l'Administració pública per garantir la funció social de l'habitatge.

## **Drets, obligacions i eines de l'Administració pública**

El Pla territorial sectorial d'habitatge (PTSH) constitueix l'instrument vertebrador de les polítiques d'habitatge a Catalunya.

Actualment s'estima que a Catalunya només hi ha aproximadament uns 40 mil habitatges de lloguer social, el que representa menys del 2% del total dels habitatges principals, un percentatge molt per sota de la major part de països europeus. El Pla territorial sectorial d'habitatge planteja ampliar l'oferta de lloguer social fins que arribi a representar el 5% del total dels habitatges principals. Aquest 5% d'habitatge social estarà format: pels habitatges dotacionals, els protegits de lloguer (de promoció pública o privada), els d'inclusió, els de la xarxa de mediació, i, en general, per aquells altres que siguin de lloguer a un preu assequible fruit de processos impulsats directament o indirectament des del sector públic.

A la LH és on es preveuen les eines jurídiques d'actuació en aquest sentit. Al Capítol III de la LH on es regula la utilització anòmla dels habitatges, a l'article 42 en concret és on s'estableixen:

***“Article 42. Actuacions per a evitar la desocupació permanent dels habitatges:***

*1. La Generalitat, en coordinació, si s'escau, amb les administracions locals, han d'impulsar polítiques de foment per potenciar la incorporació al mercat, preferentment de lloguer, dels habitatges buits o permanentment desocupats. Amb aquesta finalitat, han de vetllar per evitar situacions de desocupació permanent d'habitatges i han d'aprovar els programes d'inspecció corresponents.*

***2. S'han de donar garanties als propietaris dels habitatges buits o permanentment desocupats sobre el cobrament de les rendes i la reparació de desperfectes.***

*3. S'han d'impulsar polítiques de foment de la rehabilitació dels habitatges que estiguin en mal estat per a ésser llogats, mitjançant subvencions directes als propietaris, oferta de subrogació de l'Administració en l'execució de les obres i suport públic a contractes de masoveria urbana.*

***4. Els habitatges buits o permanentment desocupats es poden cedir a l'Administració pública perquè els gestioni en règim de lloguer. En contrapartida, s'ha de fer un pacte relatiu al cobrament i a les altres condicions de la cessió, dins de programes específicament destinats a aquesta finalitat en els plans d'habitatge.***

*5. L'Administració pot adoptar mesures altres que les que estableixen els apartats de l'1 al 4, entre les quals les de caràcter fiscal, amb els mateixos objectius d'incentivar l'ocupació dels habitatges i penalitzar-ne la desocupació injustificada.*

*6. Tanmateix, en el cas d'habitatges titularitat de persones jurídiques privades, quan l'administració requereixi la persona responsable perquè adopti les mesures necessàries per ocupar legalment i efectivament un o diversos habitatges perquè constitueixin la residència de persones, ha d'advertir-li en la mateixa resolució que, si l'habitatge no s'ocupa legalment i efectivament en el termini que estableixi, es podrà exigir l'execució forçosa de les mesures requerides mitjançant la imposició d'una multa coercitiva de mil euros per cada habitatge per lapses de temps d'un mes mentre romanguin desocupats, amb un import màxim total del 50 per cent del preu estimat de l'habitatge. En la situació assimilada relativa als edificis*

*d'habitatges inacabats, el requeriment esmentat ha d'incloure les mesures necessàries per acabar prèviament les obres d'edificació.*

*7. En els supòsits establerts legalment, l'advertiment a què fa referència l'apartat 6 ha d'incloure la possibilitat de declarar l'incompliment de la funció social de la propietat a l'efecte d'iniciar el procediment per a la seva expropiació forçosa. 8. En el cas de transmissió de l'habitatge, el nou propietari se subroga en la posició de l'anterior a l'efecte d'assumir les conseqüències de l'incompliment de la funció social de la propietat, amb independència de quan es va iniciar la desocupació.”*

La situació del territori objecte d'aquest estudi no és diferent a la resta del territori català tot i que com s'ha vist als punts anteriors es poden identificar algunes especificitats. La detecció d'habitatges en situació anòmala de propietat privada a la majoria dels municipis de la comarca posen de relleu una necessitat clara de mobilitzar el parc buit existent no només per aconseguir els objectius marcats al PTSH sinó per garantir l'accés a l'habitatge a tota la població.

Més enllà dels mecanismes existents per les administracions locals i comarcals com el Dret de tempteig i retracte o els expedients d'inspecció, requeriment i sanció dels habitatges en situació anòmala, ens centrarem en la eina de la **Xarxa de Mediació per al Lloguer** tal com se'ns sol·licita en l'encàrrec d'aquest estudi.

La Xarxa de mediació per al lloguer social s'inclou en el Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge i té com a objectiu principal facilitar l'accés a un habitatge de lloguer digne.

Aquest és un sistema de mediació en el mercat immobiliari que vol augmentar l'oferta de lloguer a preus moderats i, al mateix temps, mobilitzar el parc de pisos desocupats s'adreça a persones i unitats de convivència amb ingressos de fins a 4 vegades l'IRSC (Indicador de renda de suficiència de Catalunya). Es nodreix d'habitatges nous o de segona mà, que estan buits i es posen al mercat mitjançant la gestió de les borses d'habitatge. Les borses gestionen els programes socials d'habitatge en el territori i depenen dels ajuntaments, els consells comarcals i les agrupacions de municipis.

En el cas del Consell Comarcal de l'Alt Penedès, la Xarxa de Mediació es desenvolupa mitjançant la Borsa d'Habitatges de Lloguer de l'Alt Penedès. Dins aquest servei és des d'on es gestiona, s'assessora i es fa el seguiment dels habitatges, de les persones propietàries i inquilines, així com de totes les garanties i beneficis que s'ofereixen.

En aquest sentit, es disposa d'un conveni de col·laboració signat entre el Consell Comarcal de l'Alt Penedès i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya relatiu al programa de mediació per al lloguer social per l'any 2019 i una vigència d'un any amb un pròrroga de màxim 4 anys addicionals. Aquest conveni té per objecte mantenir la col·laboració entre les parts per impulsar els programes de mediació d'habitatges per al lloguer social per tal de facilitar a la ciutadania la proximitat de la gestió d'aquests serveis en el respectiu territori, i estableix les obligacions per ambdues parts i el finançament. Per a l'any 2019 s'estableix una aportació màxima global de 51.575,00 €, d'aquesta aportació, 41.600,00 € corresponen al finançament d'actuacions per al seguiment dels contractes anteriors al 2019.



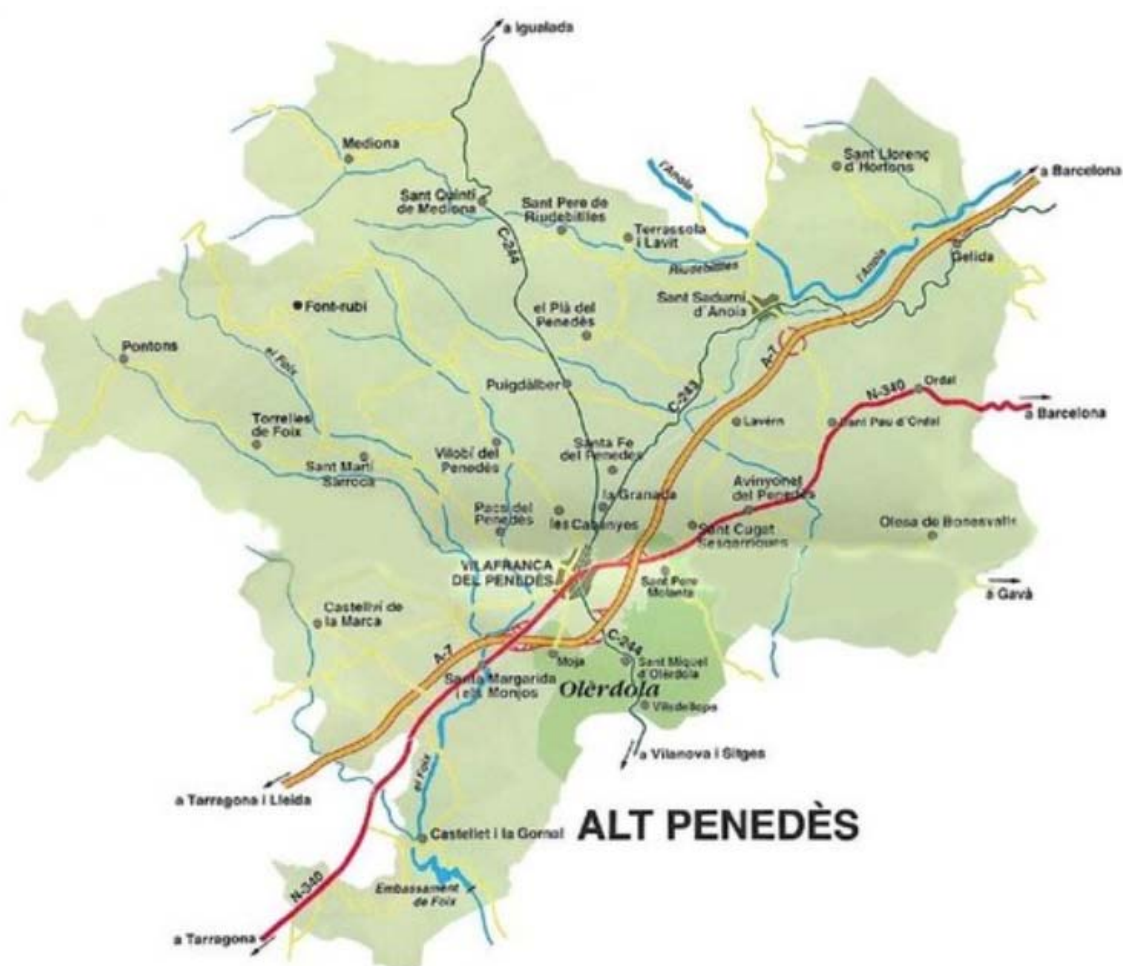
### 3 Emmarcament urbà i territorial

La comarca de l'Alt Penedès està situada a mig camí entre les ciutats de Barcelona i Tarragona, i limita amb l'Anoia (N), el Baix Penedès (O), l'Alt Camp (O), el Garraf (S) i el Baix Llobregat (E). És una comarca interior solcada a banda i banda per les muntanyes de la serralada litoral i prelitoral.

La comarca està integrada per 27 municipis i Vilafranca del Penedès n'és la capital. La majoria de municipis consten de diversos nuclis (pobles petits, caserius, llogarrets, masies i cases aïllades).

És una de les quatre comarques en que queda dividida la vegueria del Penedès, la qual està formada per 72 municipis: 27 de la comarca de l'Alt Penedès, 14 del Baix Penedès, 6 del Garraf i 25 de l'Anoia (la resta de municipis d'aquesta comarca formen part de la Vegueria de Catalunya Central).

Té una extensió de 592,41 km<sup>2</sup> i una altitud mitjana de 216 metres sobre el nivell de la mar.



Font: Consell Comarcal Alt Penedès

A la comarca hi ha 108.411 habitants segons padró del 2019, sent el municipi de Vilafranca del Penedès el que presenta un major volum poblacional, amb 39.746 habitants i un 36,7% del total, seguit en segon lloc per Sant Sadurn d'Anoia amb 12.887 habitants i un pes de l'11,9% de la població de la comarca, i Santa Margarida i els Monjos amb 7.611 habitants. La resta de municipis es poden agrupar en aquells amb una població entre 2.000 i 4.000 habitants i els que presenten un nombre menor de 2.000 habitants.

#### Població any 2019

<b>Municipi</b>	<b>Habitants</b>	<b>Hab/total</b>
Avinyonet del Penedès	1.701	1,6%
Castellet i la Gornal	2.292	2,1%
Castellví de la Marca	1.535	1,4%
El Pla del Penedès	1.256	1,2%
Font-rubí	1.327	1,2%
Gelida	7.533	6,9%
La Granada	2.157	2,0%
Les Cabanyes	964	0,9%
Mediona	2.322	2,1%
Olèrdola	3.692	3,4%
Olesa de Bonesvalls	1.810	1,7%
Pacs del Penedès	922	0,9%
Pontons	532	0,5%
Puigdàlber	526	0,5%
Sant Cugat Sesgarrigues	1.007	0,9%
Sant Llorenç d'Hortons	2.413	2,2%
Sant Martí Sarroca	3.264	3,0%
Sant Pere de Riudebitlles	2.368	2,2%
Sant Quintí de Mediona	2.254	2,1%
Sant Sadurn d'Anoia	12.887	11,9%
Santa Fe del Penedès	374	0,3%
Santa Margarida i els Monjos	7.611	7,0%
Subirats	3.044	2,8%
Torrelavit	1.419	1,3%
Torrelles de Foix	2.348	2,2%
Vilafranca del Penedès	39.746	36,7%
Vilobí del Penedès	1.107	1,0%
<b>TOTAL ALT PENEDES</b>	<b>108.411</b>	<b>100%</b>

Font: Idescat

En relació a la dimensió de les llars, hi ha aproximadament la meitat dels municipis que tenen una ràtio d'habitants per habitatges superior a la mitjana catalana i l'altra meitat una proporció similar. Aquest fet posa de manifest unes característiques de les llars així com de la possible tipologia dels habitatges en que resideixen.

## Persones per llar, 2011

Municipi	Habitants/llar
Avinyonet del Penedès	2,64
Castellet i la Gornal	2,59
Castellví de la Marca	2,81
El Pla del Penedès	2,43
Font-rubí	2,81
Gelida	2,51
La Granada	2,44
Les Cabanyes	3,01
Mediona	2,65
Olèrdola	2,76
Olesa de Bonesvalls	2,73
Pacs del Penedès	3,16
Pontons	2,78
Puigdàlber	2,64
Sant Cugat Sesgarrigues	2,83
Sant Llorenç d'Hortons	2,63
Sant Martí Sarroca	2,71
Sant Pere de Riudebitlles	2,58
Sant Quintí de Mediona	2,55
Sant Sadurní d'Anoia	2,58
Santa Fe del Penedès	2,79
Santa Margarida i els Monjos	2,65
Subirats	2,82
Torrelavit	2,76
Torrelles de Foix	2,50
Vilafranca del Penedès	2,56
Vilobí del Penedès	2,90

Font: Idescat

## 4 Anàlisi de l'oferta i la demanda

Per a l'anàlisi de l'oferta i la demanda d'habitatge s'ha utilitzat les dades de Indicadors Municipals d'Habitatge de la Diputació de Barcelona i els informes realitzat pel Servei d'Habitatge del Consell Comarcal de l'Alt Penedès.

Registre de Sol·licitants d'HPO

- 2019: 81 sol·licituds
- Sol·licituds actives: 828

Registre intern de demanda / Sol·licituds actives al Programa de Mediació per al Lloguer Social

- Sol·licituds habitatges de lloguer a la Borsa de Lloguer: 312
- Habitatges llogats 2019: 44
- Habitatges totals en lloguer: 253

Les següents dades donen una perspectiva més àmplia sobre els mercat de lloguer a la comarca i sobre la potencial necessitat de lloguer assequible

- Contractes de lloguer registrats a l'INCASOL 2019: 2002 contractes
- Ajuts de lloguer 2019: 684 sol·licituds
- Ajuts de lloguer concedits 2019: 383 sol·licituds

#### Esforç per pagar el lloguer

- 36,6% a la comarcal l'any 2019, un increment del 3,6% respecte el 2015.
- Municipis que l'any 2019 tenen un esforç per pagar el lloguer per sobre la mitja: Sant Llorenç d'Hortons, Puigdàlber, Olesa de Bonesvalls, Pacs del Penedès, Olèrdola, Les Cabanyes, Gelida, Font-rubí, Castellet i la Gornal.

#### Preu mitjà del lloguer

Municipi	2016	2017	2018	2019
Avinyonet del Penedès	438	495	630	465
Castellet i la Gornal	502	638	623	610
Castellví de la Marca	489	536	461	528
El Pla del Penedès	393	438	427	469
Font-rubí	410	522	638	753
Gelida	459	504	515	589
La Granada	389	553	480	453
Les Cabanyes		600		865
Mediona	451	468	495	477
Olèrdola	592	649	656	633
Olesa de Bonesvalls	650	701	690	723
Pacs del Penedès	559	851		605
Pontons	302	344		311
Puigdàlber	918	884	607	594
Sant Cugat Sesgarrigues	556	569	418	505
Sant Llorenç d'Hortons	473	544	509	579
Sant Martí Sarroca	436	480	523	539
Sant Pere de Riudebitlles	417	437	494	534
Sant Quintí de Mediona	311	382	393	441
Sant Sadurní d'Anoia	455	502	523	578
Santa Margarida i els Monjos	407	453	430	450
Subirats	438	490	507	555
Torrelavit	402	414	505	486
Torrelles de Foix	391	400	454	468
Vilafranca del Penedès	445	491	519	562
Vilobí del Penedès	635		542	
<b>Total general</b>	<b>477</b>	<b>534</b>	<b>523</b>	<b>551</b>

Font: Secretaria d'habitatge

## 5 Característiques del parc d'habitatges

Habitatges inscrits al registre d'habitatges buits de Catalunya en data 12 de juny de 2020. Aquests ha incrementat els darrers tres anys passant de 472 l'any 2018 a 721 el 2020.

Municipi	Habitatges cadastre 2020	Buits 2020 registre	buits/total	Principals aproximat	buits/principal
Avinyonet del Penedès	803	11	1,4%	555	2,0%
Castellet i la Gornal	1.662	53	3,2%	1.087	4,9%
Castellví de la Marca	751	11	1,5%	621	1,8%
El Pla del Penedès	689	35	5,1%	432	8,1%
Font-rubí	459	5	1,1%	355	1,4%
Gelida	3.527	34	1,0%	2.552	1,3%
La Granada	970	26	2,7%	820	3,2%
Les Cabanyes	351	22	6,3%	317	6,9%
Mediona	1.870	43	2,3%	856	5,0%
Olèrdola	1.569	15	1,0%	1.199	1,3%
Olesa de Bonesvalls	1.097	18	1,6%	773	2,3%
Pacs del Penedès	366	5	1,4%	279	1,8%
Pontons	515	19	3,7%	196	9,7%
Puigdàlber	237	4	1,7%	197	2,0%
Sant Cugat Sesgarrigues	391	2	0,5%	339	0,6%
Sant Llorenç d'Hortons	1.191	40	3,4%	903	4,4%
Sant Martí Sarroca	1.548	38	2,5%	1.425	2,7%
Sant Pere de Riudebitlles	1.168	35	3,0%	937	3,7%
Sant Quintí de Mediona	1.193	28	2,3%	768	3,6%
Sant Sadurní d'Anoia	5.406	43	0,8%	4.632	0,9%
Santa Fe del Penedès	137	0	0,0%	126	0,0%
Santa Margarida i els Monjos	3.089	31	1,0%	2.611	1,2%
Subirats	1.561	21	1,3%	1.005	2,1%
Torrelavit	694	15	2,2%	490	3,1%
Torrelles de Foix	1.797	63	3,5%	979	6,4%
Vilafranca del Penedès	17.354	103	0,6%	13.778	0,7%
Vilobí del Penedès	453	1	0,2%	378	0,3%
<b>TOTAL ALT PENEDEÈS</b>	<b>50.848</b>	<b>721</b>	<b>1,4%</b>	<b>38.609</b>	<b>1,9%</b>

Font: Cadastre i Secretaria d'habitatge

El cens del 2011 mostrava un parc vacant al conjunt de la comarca de 6470 habitatges, això és un 12% del parc total. Aquest es concentrava principalment en quant a volum a Vilafranca del Penedès per la dimensió del municipi, tot i que destaca també el nombre important d'habitatges buits a Gelida, Sant Sadurní d'Anoia, Santa Margarida i els Monjos, Torrelles de Foix i Sant Quintí de Mediona. En relació al parc construït, alguns municipis presenten una proporció de parc vacant molt superior a la mitjana com Pontons, El Pla del Penedès, el qual caldria corroborar que es tracta efectivament de parc sense ús i que no siguin segones residències.

Municipi	Població 2020	PRINCIPALS 2011	SECUNDARIS 2011	BUITS 2011	TOTALS 2011	Buits/ totals	Buits/població
Avinyonet del Penedès	1.697	648	192	98	938	10,45%	5,77%
Castellet i la Gornal	2.382	857	366		1.310	0,00%	0,00%
Castellví de la Marca	1.575	586			709	0,00%	0,00%
El Pla del Penedès	1.275	472	77	204	753	27,09%	16,00%
Font-rubí	1.414	521	93	60	674	8,90%	4,24%
Gelida	7.670	2.825	383	687	3.895	17,64%	8,96%
La Granada	2.208	816		94	965	9,74%	4,26%
Les Cabanyes	979	308			308	0,00%	0,00%
Mediona	2.369	886	862	187	1.935	9,66%	7,89%
Olèrdola	3.768	1.300	280	121	1.701	7,11%	3,21%
Olesa de Bonesvalls	1.840	646	229		917	0,00%	0,00%
Pacs del Penedès	918	276			362	0,00%	0,00%
Pontons	528	206	150	186	542	34,32%	35,23%
Puigdàlber	524	199			239	0,00%	0,00%
Sant Cugat Sesgarrigues	1.009	351			405	0,00%	0,00%
Sant Llorenç d'Hortons	2.428	946	265		1.248	0,00%	0,00%
Sant Martí Sarroca	3.261	1.178		60	1.280	4,69%	1,84%
Sant Pere de Riudebitlles	2.380	925			1.153	0,00%	0,00%
Sant Quintí de Mediona	2.317	841	264	202	1.307	15,46%	8,72%
Sant Sadurní d'Anoia	12.841	4.782	253	546	5.581	9,78%	4,25%
Santa Fe del Penedès	367	146			159	0,00%	0,00%
Santa Margarida i els Monjos	7.676	2.651		373	3.136	11,89%	4,86%
Subirats	3.104	1.089	387	215	1.691	12,71%	6,93%
Torrelavit	1.422	506	121	90	717	12,55%	6,33%
Torrelles de Foix	2.398	983	583	238	1.804	13,19%	9,92%
Vilafranca del Penedès	40.154	15.138	820	3.109	19.067	16,31%	7,74%
Vilobí del Penedès	1.102	380	44		455	0,00%	0,00%
<b>Total general</b>	109.606	40.462	5.369	6.470	53.251	12,15%	5,90%

Font: Cens d'habitatge

D'acord amb el cens d'habitatges, l'estat de conservació del parc d'habitatges de la comarca ha millorat al llarg dels últims vint anys, i ha passat de 207 edificis en mal estat a la comarca a 135 segons dades del darrer cens del 2011. Aquestes dades cal tractar-les amb prudència i alhora fer una anàlisi més acurada a nivell municipal, però ens donen una visió global del bon estat del parc a la comarca.

### Edificis amb habitatges en mal estat

Municipi	1991	2001	2011
Avinyonet del Penedès	8	3	
Castellet i la Gornal	0	7	4
Castellví de la Marca	4	23	
El Pla del Penedès	8	21	
Font-rubí	5	12	
Gelida	6	10	25
La Granada	4	6	3
Les Cabanyes	7	7	
Mediona	7	1	47
Olèrdola	3	4	1
Olesa de Bonesvalls	3	3	
Pacs del Penedès	1	20	
Pontons	2	15	
Puigdàlber	6	3	
Sant Cugat Sesgarrigues	19	16	
Sant Llorenç d'Hortons	6	4	3
Sant Martí Sarroca		8	4
Sant Pere de Riudebitlles	4	6	8
Sant Quintí de Mediona	8	9	2
Sant Sadurní d'Anoia	10	5	5
Santa Fe del Penedès	18	17	
Santa Margarida i els Monjos	8	5	5
Subirats	10	12	11
Torrelavit	42	22	
Torrelles de Foix	4	21	10
Vilafranca del Penedès	8	7	8
Vilobí del Penedès	5	2	
<b>Total general</b>	<b>207</b>	<b>268</b>	<b>135</b>

Font: Cens d'habitatge

Des del 2012 cap dels municipis de la comarca ha finalitzat una promoció d'habitatge protegit. Al llarg dels anys es van realitzant diverses promocions, especialment a la capital, Vilafranca del Penedès, la qual compta amb el major volum, seguida de Sant Sadurní d'Anoia i Santa Margarida i els Monjos. Hi ha 10 municipis on no hi consta cap habitatges de protecció oficial, i 8 més en que aquests són de l'orde d'1 o 2 unitats.

Municipi	HPO
Castellet i la Gornal	10
Castellví de la Marca	1
El Pla del Penedès	40
Font-rubí	2
Gelida	72
La Granada	101
Les Cabanyes	1
Mediona	1
Olèrdola	14
Sant Pere de Riudebitlles	1

Sant Quintí de Mediona	8
Sant Sadurní d'Anoia	210
Santa Margarida i els Monjos	154
Subirats	1
Torrelles de Foix	2
Vilafranca del Penedès	1.382
Vilobí del Penedès	1
<b>TOTAL ALT PENEDEÈS</b>	<b>2.001</b>

Font: Secretaria d'habitatge

## 6 Consell Comarcal de l'Alt Penedès

El Consell Comarcal de l'Alt Penedès (CCAP) és un organisme de l'Administració local creat, com la resta de consells comarcals, en compliment de la Llei 6/1987, de 4 d'abril, sobre l'organització comarcal de Catalunya, aprovada pel Parlament de Catalunya el dia 4 d'abril d'aquell any. Aquesta llei va ser modificada posteriorment per la Llei 8/2003, de 5 de maig, de l'organització comarcal de Catalunya.

Els consells comarcals tenen com a funció principal ser una eina al servei del reequilibri territorial. Presten serveis d'àmbit comarcal o supramunicipal a la ciutadania i als ajuntaments i municipis que per les seves característiques no poden disposar-ne.

A més de les competències, el Consell Comarcal signa convenis de col·laboració amb la Generalitat, la Diputació de Barcelona i els ajuntaments de l'Alt Penedès per a la prestació de serveis d'àmbit comarcal dins el seu àmbit territorial.

També presta serveis i desenvolupa projectes d'àmbit comarcal gràcies a subvencions de la Generalitat i la Diputació de Barcelona.

### 6.1 Recursos tècnics

El servei d'habitatge del Consell Comarcal de l'Alt Penedès compta amb un equip format per 5 persones a jornada completa de 37,5 hores setmanals:

- Cap del Servei: planificació, direcció i suport i mediació em matèria d'habitatge. Psicòleg, educador social, tècnic de consum.
- Tècnica d'ajuts d'especial urgència i mesa d'emergències. Treballadora social.
- Administrativa especialitzada en habitatge. Borsa de Lloguer, atenció al públic i tramitacions.
- Administrativa especialitzada en habitatge. Atenció al públic, tramitacions i gestió del Programa de Microcrèdits
- Administrativa auxiliar. Atenció al públic, suport administratiu general.



## 6.2 Recursos econòmics

El finançament del Consell Comarcal es fa a través de :

- Els ingressos provinents de la Generalitat, la Diputació de Barcelona i els ajuntaments de l'Alt Penedès, que fan aportacions en funció de les competències que li deleguen i dels convenis de col·laboració que signen.
- Rep aportacions en forma de subvencions d'altres administracions (bàsicament la Diputació de Barcelona i la Generalitat de Catalunya) per a programes o activitats que duu a terme.
- Participa del Fons de Cooperació Local de Catalunya, que li atorga la Generalitat i que es nodreix de recursos procedents de l'Estat i la Generalitat.
- Rep recursos financers per a operacions de crèdit a curt termini (bàsicament de la Diputació de Barcelona, en forma de plans d'operacions de Tresoreria).
- També aplica taxes per la prestació de serveis i per al compliment d'activitats de la seva competència (matrícules de l'Escola de música, copagament del transport escolar no obligatori, inscripcions en activitats juvenils o participació en processos selectius).

L'estructura de pressupost de l'any 2020 ha estat la següent, amb una despesa total de 155.717€. Aquesta es manté per l'any 2021:

1. Personal habitatge indefinit	<b>64.793,00 €</b>
2. Personal temporal	<b>28.466,00 €</b>
3. Quotes seguretat social	<b>28.958,00 €</b>
4. Programa evitar pèrdua d'habitatge habitual	<b>8.000,00 €</b>
Microcrèdits	5.000,00 €
Cessió de crèdits d'ajuts de lloguer de l'Agència de l'Habitatge	3.000,00 €
5. Programa servei públic lloguer	<b>20.000,00 €</b>
Fons garanties propietaris	5.000,00 €
Ajuts per a propietaris de la borsa de lloguer	15.000,00 €
6. Despeses funcionament habitatge (ampliables)	<b>5.500,00 €</b>
Difusió, publicitat i activitats	3.500,00 €
Manteniment habitatge en propietat acolliment temporal Torrelles	2.000,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>155.717,00 €</b>

## 6.3 Programes

Dels diferents serveis que presta el Consell Comarcal a l'àrea de plans transversals hi ha el d'habitatge, el qual es centra en els següent programes, els quals són gratuïts pels seus usuaris:

- Assessorament, intermediació i mediació

Suport personal, jurídic i econòmic a les persones i les famílies amb dificultats econòmiques amb el seu habitatge habitual o amb risc de pèrdua de l'habitatge (suport en les negociacions amb les entitats financeres i els processos de mediació, orientació en processos judicials d'execució d'hipoteques o

desnonaments de contractes de lloguer, etc.). Assessorament sobre contractes d'arrendament i contractes hipotecaris, sobre la compra i el lloguer d'habitatges, la contractació d'hipoteques, els contractes d'arrendament i sobre les renovacions i les millores dels contractes hipotecaris

- Informació i tramitació d'ajuts i documentació

Informació i/o tramitació dels ajuts i de la documentació relacionats amb:

- Ajuts per al lloguer
- Ajuts especials per pèrdua de l'habitatge o per impagaments
- Ajuts per a la rehabilitació
- Cèdules d'habitabilitat
- Certificat energètic
- Registre d'Habitatge de Protecció oficial
- Lloguer mitjançant la Borsa d'Habitatges de Lloguer

Manteniment d'una Borsa d'Habitatges de Lloguer de l'Alt Penedès pròpia, a disposició de les persones propietàries i de les persones que volen viure de lloguer. Gestió i el seguiment dels contractes de lloguer dels habitatges de la Borsa. Assessorament sobre les condicions que han de complir el habitatges per ser llogats i sobre els funcionament de la Llei d'Arrendaments Urbans. Assessorament per a la millora dels contractes de lloguer i resolució de dubtes. Gestió de microcrèdits per facilitar l'accés o per evitar la pèrdua d'habitatges llogats a través de la Borsa

- Dipòsit de contractes de lloguer

Possibilitat de dipositar una còpia autèntica del contracte de lloguer al Dipòsit de Contractes d'Arrendaments Urbans de l'Alt Penedès (de titularitat del Consell Comarcal) per evitar problemes futurs relacionats amb els contractes

- Formació i difusió

Aquest programa té un caràcter preventiu per evitar o reduir els riscos econòmics i personals associats a l'accés a l'habitatge. Consisteix a formar les persones (especialment les persones joves) sobre l'accés a l'habitatge i sobre el seu manteniment.

## 6.4 Estructura i relacions de cooperació amb els municipis

D'acord amb la Llei 6/1987 i en funció del nombre de residents a la comarca (de 100.001 a 500.000 habitants), el Consell Comarcal de l'Alt Penedès té 33 consellers/eres comarcals, escollits entre els/les regidors/ores dels 27 ajuntaments de l'Alt Penedès. Actualment el CCAP està presidit per Xavier Lluch i Llopart, alcalde de Font-Rubí.

L'òrgan deliberant és el Consell d'Alcaldes, el qual està integrat per la totalitat d'alcaldes i alcaldesses de la comarca i pel/la president/a del Consell Comarcal de l'Alt Penedès. Les sessions ordinàries es convoquen amb caràcter bimensual i tenen lloc el quart dijous, a les 19,00 h. Tanmateix, la comissió permanent del consell d'alcaldes i alcaldesses es reuneix el quart dijous, del mes anterior a la celebració del Consell General del Consell d'Alcaldes.

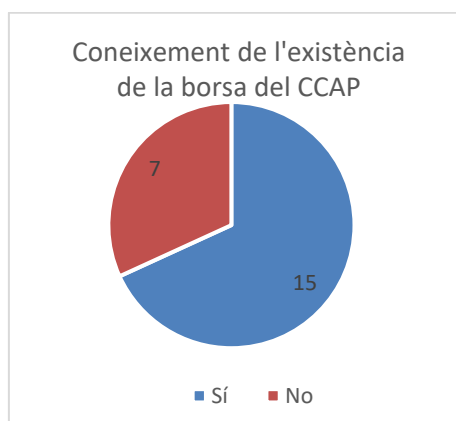
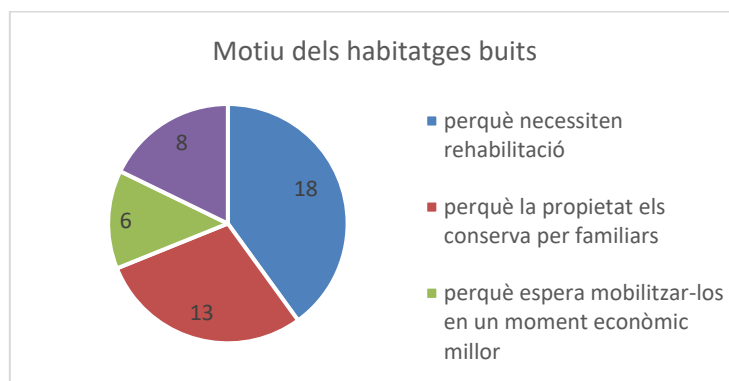
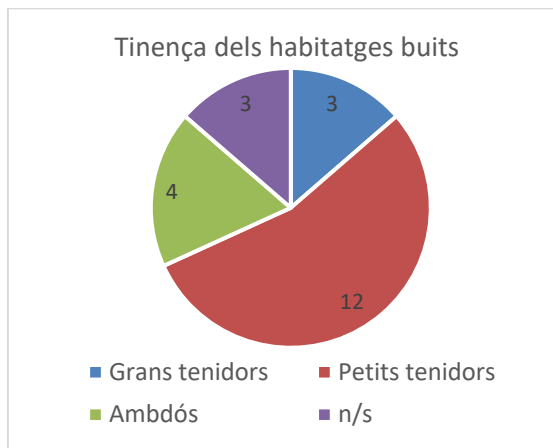
## 7 Enquesta als ajuntaments

Amb la finalitat d'establir estratègies i accions a dur a terme en el conjunt del territori i de forma coordinada sobre el parc desocupat, concretament, l'impuls de la borsa de mediació per al lloguer social, s'ha sol·licitat la participació i col·laboració dels diferents Ajuntaments.

En un primer moment, al llarg del mes de febrer i març es va fer arribar a tots els municipis una enquesta per poder copsar la problemàtica de l'habitatge en cadascun d'ells, la política municipal, els recursos existents i la voluntat futura. (veure model d'enquesta a l'annex).

Del conjunt de 27 municipis, en van respondre 23, i no es va obtenir retorn de Gelida, Olesa de Bonesvalls, Sant Martí Sarroca i Sant Quintí de Mediona. Els principals resultats i conclusions han estat:

- Consens en que la necessitat principal és la manca de lloguer assequible i que hi ha demanda. Esforç econòmic pel pagament del lloguer > 35% dels ingressos.
- La meitat dels municipis estan portant a terme alguna línia en matèria d'habitatges mentre que l'altre meitat no tenen cap programa ni acció iniciada.
- Tots els municipis tenen la percepció que hi ha habitatges buits. Segons les últimes dades, uns 721 a la comarca.
- Els habitatges buits són principalment de petits tenidors segons les enquestes.
- Tots els municipis mostren interès en subscriure algun conveni amb el Consell Comarcal per impulsar la borsa de lloguer, a excepció d'aquells que ens disposen de pròpia.
- Els municipis de Vilafranca del Penedès i Sant Sadurní d'Anoia disposen de Borsa de Lloguer pròpia gestionada des de l'Oficina local d'habitatge.
- Alguns municipis disposen d'una ordenança sobre l'IBI que bonifica un 95% en la quota íntegra als habitatges destinats al lloguer d'habitatge amb renda limitada (borsa) com Santa Margarida i els Monjos, i d'altres com Torrelles de Foix que imposa un recàrrec sobre béns immobles d'ús residencial que es trobin desocupats amb caràcter permanent.



## 8 Diagnosi

L'anàlisi de la informació ens permet tenir una primera radiografia de la problemàtica de l'habitatge buit a la comarca i el desajust dels preus de lloguer i la capacitat adquisitiva de les llars. Així doncs, el preu mig del lloguer el 2019 a la comarca es situa a 551€ i representa un increment del 15% en relació a l'any 2016. A més a més, el volum de l'oferta d'aquest règim és escàs segons s'observa en els portals immobiliaris i la percepció dels propis ajuntaments, fet que encara tensiona més el mercat i l'accés a aquest, suposant un esforç econòmic de les llars del 36,6% dels ingressos. Tanmateix, en alguns municipis la seva morfologia i tipologia de teixit residencial condicionen l'oferta de lloguer i el preu d'aquest.

A més a més, de forma paral·lela, es detecta la presència d'habitatges vacants, alguns en mans de grans tenidors (721 habitatges) però bona part de petits propietaris que no els posen en oferta perquè necessiten rehabilitació o bé perquè els mantenen per a un ús futur per part d'un familiar.

La borsa de lloguer permet oferir un habitatge a preu més assequible que el mercat i alhora dona garanties al propietaris que lloguen al seu habitatge i subvencions per a la rehabilitació. Des que es va posar en marxa, la incidència anual en el mercat de lloguer de la borsa de lloguer és aproximadament del 2,20 %.

La posada en funcionament de la borsa de lloguer social gestionada des del Consell comarcal ha donat, en part, resposta a la demanda i es presenta com una de les borses més efectives a nivell comarcal de territori català. Malgrat tot, la capacitat anual de la borsa de lloguer en relació a les demandes d'habitatge protegit és del 5,31% i la capacitat anual en relació a les demandes directes a la pròpia Borsa del 14,10%.

Per tant, es constata que la capacitat de donar resposta a la demanda d'habitatge social i/o assequible és insuficient i que la capacitat i incidència en el mercat de lloguer de l'oferta de lloguer social de la borsa és molt feble i limitada. Així doncs, caldria incrementar-la, aprofitant l'existència d'habitatges buits i la col·laboració amb i entre els ajuntaments de la comarca, els quals sembla que hi estan interessats, així com impulsar estratègies i mesures de forma col·lectiva que tinguin una major eficàcia en el territori i les polítiques d'habitatge.

## 9 Governança

La comarca de l'Alt Penedès acull diversos municipis amb característiques diverses en quant a volum poblacional, extensió territorial, morfologia edificatòria, composició del Consistori i tècnics, etc.

Per tal de poder establir estratègies de gestió entre el Consell Comarcal i els ajuntaments en funció del rol i nivell d'intervenció municipals, es proposa en primer lloc una categorització dels municipis per finalment poder proposar diferents models de cooperació en funció de les característiques i capacitats dels municipis.

### Municipis amb oficina local d'habitatge pròpia

1. Vilafranca del Penedès
2. Sant Sadurní d'Anoia

### Municipis amb polítiques d'habitatge

1. Avinyonet del Penedès
2. Castellet i la Gornal
3. Castellví de la Marca
4. Font-rubí

5. Olèrdola
6. Pacs del Penedès
7. Sant Pere de Riudebitlles
8. Santa Margarida i els Monjos
9. Subirats
10. Torrelles de Foix

#### Municipis sense polítiques d'habitatge

1. La Granada
2. Les Cabanyes
3. Mediona
4. El Pla del Penedès
5. Pontons
6. Puigdàlber
7. Sant Cugat Sesgarrigues
8. Sant Llorenç d'Hortons
9. Torrelavit
10. Vilobí del Penedès
11. Santa Fe del Penedès

#### Sense informació

1. Gelida
2. Sant Martí Sarroca
3. Sant Quintí de Mediona
4. Olesa de Bonesvalls

## **10 Concreció del programa**

### **10.1 Sessions de debat**

Durant el mes de juny de 2021 es van dur a terme unes sessions de debat via telemàtica amb el responsable municipal en matèria d'habitatge. Es va oferir als municipis la possibilitat d'escollir entre tres dies diferents per tal de facilitar la participació.

Les sessions van tenir una durada d'una hora i mitja i l'objectiu va ser primerament fer una breu exposició de la situació de l'habitatge buit i les polítiques d'habitatge en els municipis de

la comarca a partir dels resultats de l'enquesta realitzada a cadascun dels ajuntaments i, en segon lloc, iniciar un debat semiestructurat amb els participants sobre les possibles mesures i mecanismes de mobilització del parc vacant i els seus aspectes positius i/o entrebancs.

En el conjunt dels diferents dies hi van participar els responsables d'habitatges dels següents ajuntaments: Olèrdola, Sant Llorenç d'Hortons, Sant Cugat Sesgarrigues, La Granada, Subirats, Puigdàlber, Santa Margarida i els Monjos, Vilafranca del Penedès.

El debat va girar entorn les mesures coercitives i les mesures incentivadores per a la mobilització del parc buit que es van proposar des de l'equip redactor considerant el marc normatiu existent dels diferents instruments d'intervenció per a la mobilització del parc d'habitatge vacant cap a habitatge de lloguer social.

Els participants van mostrar interès principalment per les mesures incentivadores enfront les coercitives ja que consideren que han de ser principalment pels grans tenidors. Tot i així algun municipi s'ha mostrat a favor de l'increment de l'impost sobre béns immobles.

Pel que fa les mesures incentivadores, hi ha consens en generar informació i difusió dels avantatges de la borsa així com també la creació d'un programa de captació d'habitatges buits per la borsa de mediació. Es veu positiu el fet de fer xarxa entre municipis i el paper del Consell Comarcal com a punt de referència i gestió, de centralització. Alhora, també es veu bé la generació d'un impost o subvenció en l'IBI.

L'adquisició d'habitatges buits és una alternativa que veuen amb bons ulls alguns municipis mentre que d'altres opinen que es requereix de recursos humans i de una important dotació pressupostària que no disposen.

Durant els debats es va posar de manifest els ritmes diferents entre ajuntaments, la dificultat de posar en lloguer algunes tipologies d'habitatge de grans dimensions, l'esforç que suposa els ajuts a la rehabilitació pels resultats obtinguts i la important degradació d'una part del parc buit.

Tanmateix, bona part dels municipis comparteixen la dificultat d'obtenir pressupost així com personal tècnic per portar a terme les accions en matèria d'habitatge.

Alguns municipis han iniciat accions (apart de Vilafranca del Penedès i Sant Sadurní d'Anoia que disposen d'OLH pròpia i estan desenvolupant el Pla local d'habitatge amb diversos instruments i eines de gestió) que a títol orientatiu es mostren a continuació:

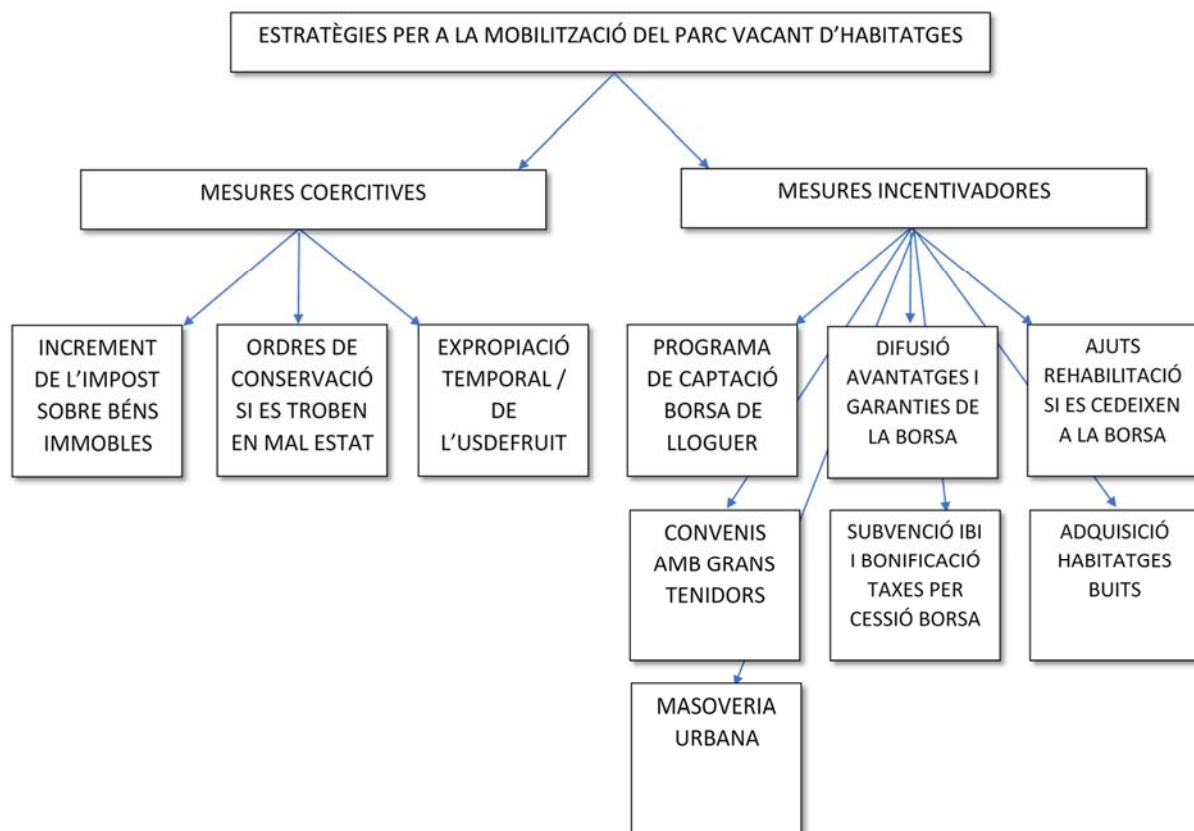
Compra d'habitatges buits amb recursos propis: Santa Margarida i els Monjos

Ordenança per a la bonificació de l'IBI a habitatges que s'incorporen a la borsa de lloguer: Santa Margarida i els Monjos, Torrelles de Foix

Masoveria urbana: Olèrdola

Borsa de lloguer des del Consell Comarcal: Santa Margarida i els Monjos

La tècnica de la Diputació de Barcelona va informar sobre l'existència d'un recurs propi d'ajuts de fins a 50.000€ a l'Adquisició d'Habitatges sota preu de mercat (recurs Catàleg Serveis 2021 – Edició extraordinària).



*Esquema de possibles línies d'actuació utilitzat per a les sessions de debat amb els municipis.*

Pel que fa l'opció de subscriure un conveni entre els Ajuntaments i el Consell Comarcal, els municipis de l'Alt Penedès es mostren a favor d'acord amb les respostes de l'enquesta. En aquest sentit, alguns mencionen que s'haurà de parlar de les condicions del conveni, especialment pel que fa recursos econòmics i humans (Castellet i la Gornal, El Pla del Penedès, Font-rubí, La Granada, Mediona, Pacs del Penedès, Pontons, Sant Cugat Sesgarrigues, Sant Llorenç d'Hortons, Subirats, Torrelles de Foix). Altres municipis comenten que depèn de les actuacions es poden dur a terme amb personal propi de l'ajuntament (Castellví de la Marca, Les Cabanyes, Olèrdola, Sant Pere de Riudebitlles, Santa Margarida i els Monjos, Sant Sadurní d'Anoia, Vilobí del Penedès), mentre que d'altres diuen no disposar de recursos (Avinyonet del Penedès, Puigdàlber, Torrelavit).

## 10.2 Programes a desenvolupar

Els principals programes o mesures a desenvolupar es poden agrupar també segons el seu grau d'intervenció en diferents nivells:

### 1. Mesures de coneixement

Són aquelles actuacions que permeten analitzar i quantificar el volum d'habitatge desocupat amb l'objectiu de tenir localitzats els habitatges buits, conèixer el seu estat físic, jurídic i



econòmic amb relació a la possibilitat de fer efectiva la seva integració al mercat del lloguer assequible.

- Programa d'inspecció
- Cens municipal d'habitatges buits
- Accés al Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant
- Taules o grups de treball i seguiment de problemàtiques derivades del parc desocupat

## **2. Mesures de prevenció**

És important mantenir el parc residencial del municipi en bones condicions de conservació, mitjançant la implementació de polítiques que incentivin la rehabilitació i evitar així la desocupació dels habitatges. En aquesta matèria la LDH preveu diversos instruments estructurals que els municipis poden adoptar per fomentar la rehabilitació i conservació, com les declaracions d'àrees de conservació i rehabilitació o d'àrees subjectes als drets de tanteig i retracte.

- Campanyes d'informació i sensibilització entorn al fenomen de la desocupació
- Sol·licitud d'informació i oferiment de mesures de foment als propietaris
- Difusió dels serveis d'intermediació per evitar la pèrdua de l'habitatge

## **3. Mesures de foment**

Incentivar de manera efectiva la mobilització dels habitatges desocupats i buits cap al lloguer assequible, a través de mesures de col·laboració positives que estimulin als propietaris a donar sortida a les situacions de desocupació. El desplegament d'aquestes mesures de foment, suposa constituir els pressupòsits exigits per a dur a terme actuacions posteriors més contundent.

Moltes d'aquestes mesures de foment, estan previstes al vigent Pla per al dret a l'habitatge aprovat pel Decret 75/2014 de 27 de maig.

Si bé les mesures de foment i col·laboració estan a disposició de totes les persones físiques o jurídiques titulars d'habitatges buits, es considera que mesures com la millora de garanties al propietaris del programa de mediació pel lloguer social (Borsa de lloguer), el programa de cessió, els ajuts a la rehabilitació mitjançant subvencions directes i/o oferta de subrogació en l'execució de les obres per part de l'Ajuntament, i l'incentiu dels contractes de masoveria urbana, són més adients per mobilitzar el parc d'habitatge buit titularitat de petits propietaris.

També hi ha d'altres mesures de foment i col·laboració que es poden formalitzar a través de convenis de col·laboració i/o de rehabilitació que poden ser interessants per a la interlocució amb grans tenidors, com les entitats financeres o propietaris d'edificis sencers que, per exemple, degut al seu mal estat de conservació, mantinguin l'edifici desocupat. Els convenis amb els grans propietaris, permeten establir marcs de col·laboració en situacions específiques, que facilitin la mobilització d'un volum significatiu d'habitatge amb l'objectiu que els propietaris privats posin a disposició de l'Ajuntament, mitjançant la seva cessió temporal, els habitatges buits o permanentment desocupats de la seva propietat per a destinar-los a lloguer assequible, a canvi de rebre una part del lloguer o cànon.

La LDH regula els convenis de rehabilitació com una fórmula possible que permet remoure els obstacles que dificulten el compliment del deure de conservació amb una actuació administrativa de foment que es pot veure compensada directament amb l'obtenció d'habitatge públic, doncs, expressament empara la possibilitat que les obres de conservació i rehabilitació les pugui fer l'administració, directa o indirectament i, en compensació a la inversió realitzada, pot obtenir per cessió l'immoble rehabilitat.

D'altra banda la Llei 4/2016, fa un mandat a les Administracions per a subscriure convenis de col·laboració, en el marc de les seves competències, amb grans tenidors i persones jurídiques titulars d'habitatges inscrits en el Registre d'habitatges buits i habitatges ocupats sense títol habilitant, amb l'objectiu de concertar mecanismes complementaris per fomentar mesures d'augment del parc social d'habitatges assequibles de lloguer i evitar que les persones en risc d'exclusió residencial quedin sense habitatge.

- Millora de garanties al propietaris del programa de mediació pel lloguer social
- Programa de cessió i subrogació en l'execució de les obres per captar habitatges
- Foment a la rehabilitació: subvencions directes i oferta de subrogació en l'execució de les obres
- Programa de masoveria urbana
- Convenis de col·laboració amb propietaris

#### **4. Mesures d'intervenció**

Mesures amb caràcter d'intervenció i penalització per aplicar en aquells supòsits en els quals l'acció de foment no hagi tingut la suficient repercussió per mobilitzar els habitatges desocupats cap al lloguer assequible.

Les mesures d'intervenció s'inicien d'ofici per l'Administració o bé a instància de l'interessat, i comporta que l'Administració estigui dotada de recursos suficients per a dur-les a terme, disposant de recursos, tant de personal que pugui gestionar els expedients, com de pressupost suficient per actuar.

Tot i la limitació de recursos municipals per manca de personal per a dur a terme amb èxit mesures més intervencionistes com la tramitació d'expedients de declaració d'ús anòmal o la incoació d'expedients d'expropiació forçosa, sí que, amb el suport tècnic del departament d'urbanisme es podria assumir la tramitació d'algun expedient de forma puntual com a mitjà de força per negociar amb el propietaris la cessió de l'habitatge. Sinó es pogués dur a terme amb personal intern es podria contractar suport jurídic o administratiu extern, si bé en aquest cas també seria necessari dotar una partida pressupostaria que ho permetés.

- Declaració d'ús anòmal per desocupació permanent
- Declaració d'incompliment funció social de la propietat
- Declaració de cessió obligatòria
- Adquisició d'habitatges per incrementar el parc públic

## 5. Mesures de penalització i sanció

En aquest apartat s'agrupen aquelles mesures dirigides a viabilitzar la mobilització dels habitatges desocupats a partir de l'aplicació de mesures de caràcter penalitzador o sancionador, de conformitat amb els instruments normatius vigents.

La imposició de multes i sancions al propietari per part de l'Ajuntament requereix que aquest hagi incomplert una resolució administrativa prèvia, ja sigui en el marc del procediment de declaració d'ús anòmal per incompliment del requeriment d'ocupació de l'habitatge o d'una ordre de conservació de disciplina urbanística. Per tant, prèviament s'han d'haver tramitat aquests expedients per tal que es pugui sancionar el seu incompliment.

Si bé aquestes mesures poden comportar ingressos a l'administració pública, essencialment estan orientades a interpel·lar propietaris d'habitatge en situació d'ús anòmal, i/o que puguin estar incorrent en una manca de conservació de l'habitatge, per a la correcció d'aquestes situacions i la mobilització d'aquest parc cap a habitatge assequible.

També l'expropiació forçosa és la mesura penalitzadora mesura gravosa contra la desocupació, ja que afecta directament al dret de la propietat. No es proposa com a mesura a desenvolupar per l'Ajuntament, d'una banda per la gran complexitat del procediment per executar-la, i d'altra banda perquè requereix tenir consignació pressupostària per a pagar el preu just.

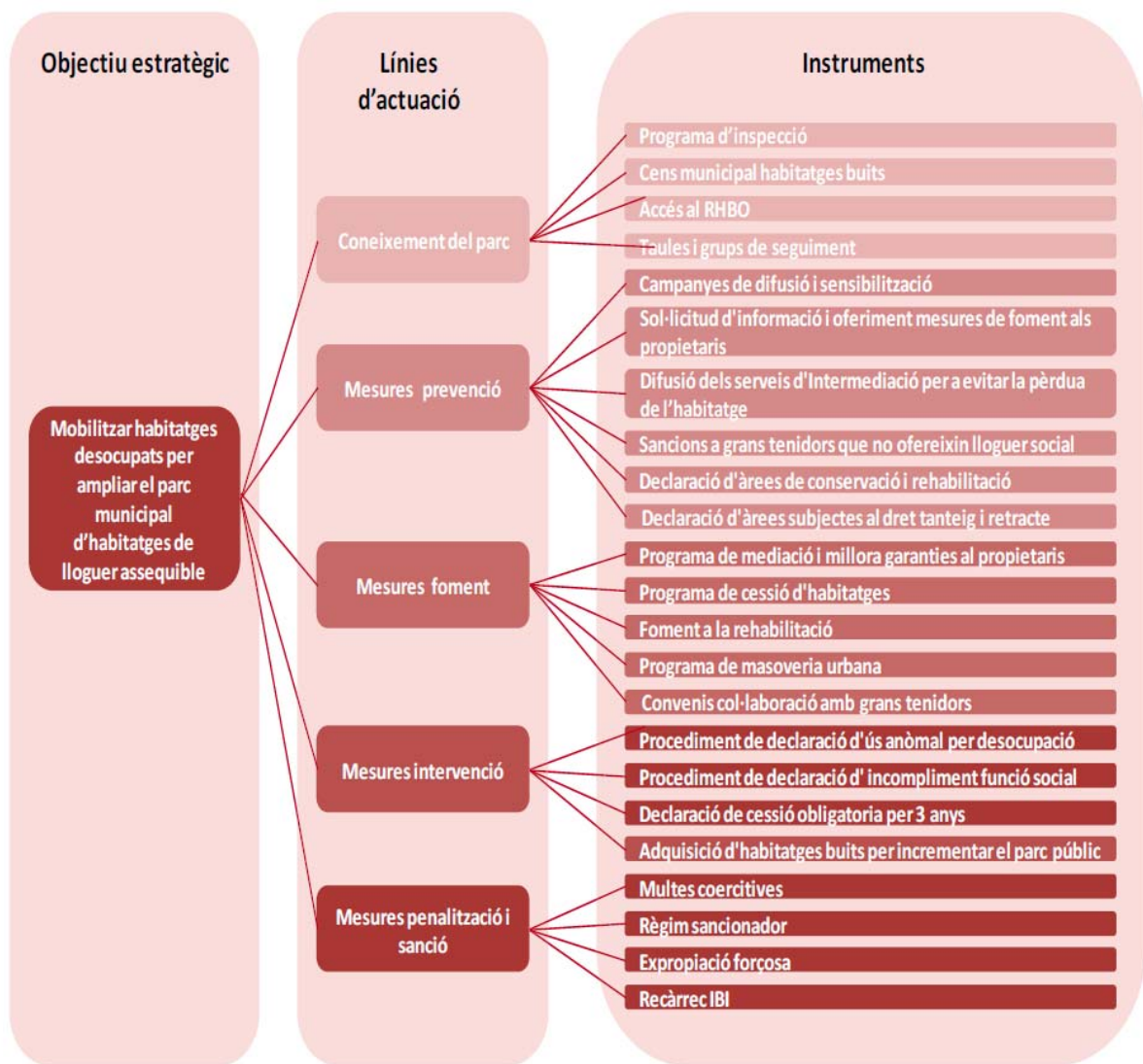
L'expropiació d'habitatges desocupats queda justificada en la normativa sectorial d'habitatge per dos motius:

- a. D'una banda, en aplicació de la Llei 4/2016, per incompliment de la funció social de la propietat dels habitatges inscrits al Registre d'habitatges buits i habitatges ocupats sense títol habilitant.
- b. D'altra banda, en aplicació de la LDH i del Decret Llei 1/2015, per incompliment del deure de conservació i rehabilitació.

Finalment es proposa una mesura fiscal penalitzadora de la desocupació que és d'aplicació des de la recent modificació de l'article 72.4 TRLRHL pel RDL 7/2019, que requereix la regulació mitjançant ordenança fiscal per a l'aplicació d'un recàrrec sobre l'Impost sobre béns immobles de fins al 50 per cent.

Per garantir l'aplicació d'aquestes mesures sancionadores i obtenir l'efecte pretès de mobilització de l'habitatge, cal la implicació directa en el procediment de diferents serveis (tècnics i jurídics) i àrees de l'Ajuntament.

- Multes coercitives
- Règim sancionador
- Mesures fiscals: recàrrec sobre l'IBI



A partir de les sessions de debat amb els diferents ajuntament i de la valoració tècnica s'ha proposat diferents possibles programes a desenvolupar en el conjunt de la comarca de l'Alt Penedès:

- Programa de captació per a la borsa de lloguer
- Programa de difusió sobre els avantatges i garanties de la borsa de lloguer
- Programa per a convenis amb grans tenidors
- Programa de rehabilitació vinculada a la borsa

## 11 Desplegament i gestió

A partir de les sessions de debat descrites en l'apartat 2.1 es detecten unes línies estratègiques generals de consens entre els Ajuntaments consultats, i algunes mesures específiques on hi ha divergències entre municipis, en funció de la dimensió i recursos disponibles, però també de la idiosincràsia i l'experiència en matèria d'habitatge de cadascun.

Aquestes convergències i divergències permetrien estructurar uns programes comuns de col·laboració entre el Consell Comarcal i els diversos Ajuntaments de manera que es podrien subscriure uns convenis tipus (amb les mateixes línies i sistemàtica d'actuacions) però amb una destinació de recursos dimensionada "a mida" per part de cada Ajuntament.

Adicionalment, l'Ajuntament podria comprometre's a adoptar altres mesures complementàries -optatives- que podrien contribuir a millorar els resultats de cada programa. Aquestes mesures opcionals recullen aquelles possibilitats en que no s'ha detectat acord entre els ajuntaments consultats, com és el cas de mesures coercitives (increment de l'IBI dels habitatges buits, etc.). En aquests casos seria l'Ajuntament qui de manera individual hauria d'executar aquestes mesures, i en tot cas l'actuació del Consell comarcal podria donar assessorament per posar-les en pràctica (models d'ordenança fiscal en el cas d'increment d'IBI, etc.).

Els programes de col·laboració que podrien acordar-se amb els Ajuntaments serien els següents:

- Programa de captació d'habitatges buits per a la borsa de lloguer
- Programa de difusió sobre els avantatges i garanties de la borsa de lloguer
- Programa per a la gestió i subscripció de convenis amb grans tenidors
- Programa de rehabilitació vinculada a la borsa de lloguer

Aquests programes podrien acordar-se mitjançant un únic conveni entre Ajuntament i Consell Comarcal o bé subscriuint convenis independents vinculats a cada programa.

A continuació es concreten les possibilitats que podrien plantejar-se en cadascun dels quatre programes especificant les funcions a assumir per cada ens:

### **Descripció:**

El programa té per objectiu reforçar la borsa d'habitatge de lloguer social que gestiona el Consell Comarcal incrementant el nombre d'habitatges aportats a partir de la creació d'una figura de captador d'habitatge.

D'una banda, l'Ajuntament s'hauria de comprometre a analitzar periòdicament o en els moments que s'acordessin els habitatges buits del municipi susceptibles de ser incorporats en la borsa, des del coneixement proper del municipi, i identificar els seus propietaris.

Per l'altra part, el tècnic del Consell Comarcal dedicat a la captació d'habitatges comprovaria l'estat d'aquests habitatges i les seves característiques i contactaria amb els seus propietaris explicant-los les condicions i avantatges d'aportar-los a la borsa de lloguer, concretant una oferta respecte garanties, renda màxima, etc. per aquell habitatge en concret.

### **Funcions:**

#### Tècnic del Consell Comarcal

- Captador d'habitatges buits a partir de la informació municipal
- Desplaçament in situ a cadascun dels municipis
- Comprovació de les condicions dels habitatges
- Contacte amb els propietaris
- Explicació als propietaris dels avantatges de la borsa
- Realització de les gestions per a la cessió dels habitatges a la borsa

#### Municipis

- Col·laboració en la identificació dels pisos buits
- Col·laboració en la identificació dels propietaris dels pisos buits
- Donar a conèixer al captador les mesures opcionals aplicades en el municipi, per tal que les pugui incorporar a la proposta que adreçarà als propietaris
- Contribució econòmica en el programa de captació segons criteris acordats (per contribuir a sufragar part del seu cost, en funció de la dedicació estimada a cada municipi en concret)

#### Opcionalment segons el municipi

- Increment de l'IBI ens els habitatges buits detectats
- Multes coercitives per incompliment de la funció social de la propietat
- Subvenció de l'IBI per cedir l'habitatge a la borsa de lloguer

Per tant, el conveni a subscriure entre el Consell Comarcal i l'Ajuntament hauria de concretar totes aquestes funcions, definir la dedicació o periodicitat de les tasques tant dels tècnics municipals com del Consell Comarcal, i l'aportació econòmica de l'Ajuntament per aquest servei.

### Descripció:

El programa consisteix en realitzar una campanya de comunicació i difusió sobre els avantatges i garanties de la borsa de lloguer que s'està gestionant des del Consell Comarcal amb la finalitat d'informar als propietaris de pisos buits de les possibilitats que s'ofereixen i que puguin motivar a posar el seu habitatge a lloguer amb garanties de cobrament de les quotes mensuals i de reparació dels desperfectes, si s'escau.

Aquesta difusió es pot fer a diferents nivells simultàniament (a través dels mateixos Ajuntaments o directament a la població pels mitjans de comunicació habituals) i s'haurà de modular en funció de la dimensió i característiques de cada municipi per assolir els objectius amb la màxima eficàcia.

### Funcions:

#### Tècnic del Consell Comarcal

- Difusió del funcionament de la borsa de lloguer i dels seus avantatges als municipis (perquè aquests puguin informar al seu torn als seus habitants) mitjançant:
  - Sessió informativa a tècnics i administratius dels ajuntaments perquè aquests siguin coneixedors de les característiques i funcionament de la borsa
  - Entrevistes als tècnics de la OAC per explicar les possibilitats que ofereix la borsa de lloguer, a qui s'han d'adreçar els eventuais interessats, i avaluar les consultes i gestions realitzades en un determinat període
  - Elaboració de material de difusió: web, fulletons, panells explicatius, etc. que els Ajuntaments poden posar a disposició dels ciutadans a través dels seus propis mitjans (enllaç des del web municipal, materials d'informació disponibles a la mateixa OAC o altres equipaments, etc.).
- Difusió directa a la població de la comarca a través:
  - Campanyes per vies tradicionals: ràdio, publicacions,...
  - Xarxes socials del propi Consell comarcal, etc.
  - Entrevistes als usuaris satisfets, propietaris amb bones experiències, etc. que poden ser difoses pels mitjans anteriorment exposats

#### Municipis

- Difusió de la borsa en el seu municipi a partir del material proporcionat pel Consell Comarcal (reserva d'espai en el web municipal, distribució de fulletons en els equipaments municipals, etc.)
- Difusió de la borsa en butlletins, ràdios locals,... a partir de la campanya del Consell, replicant o insertant els materials elaborats a nivell comarcal.

Respecte aquest programa, el conveni a subscriure entre el Consell Comarcal i l'Ajuntament hauria de definir de manera genèrica quins materials es compromet a elaborar el primer i quins espais i mitjans, i en quina periodicitat, l'Ajuntament pot reservar a efectes de la seva difusió, així com a garantir que a través dels tècnics municipals i OAC s'informarà als interessats.

### **Descripció:**

El programa va dirigit a aquells municipis que disposin d'habitatges buits en mans de grans tenidors (entitats financeres, fons d'inversió, SAREB,...) i té per objectiu facilitar que els habitatges passin a formar part de la borsa d'habitatge del Consell Comarcal o bé es cedeixin a l'ajuntament mitjançant un conveni entre l'Administració i aquestes entitats on es fixin les condicions de renda màxima, terminis, o altres.

### **Funcions:**

#### Tècnic del Consell Comarcal

- Centralització de la negociació i del contracte amb els grans tenidors per aconseguir un major volum d'habitatges i més pes en la negociació
- Redacció del conveni de cessió d'habitatges entre grans tenidors, Ajuntament i Consell Comarcal
- Generació de sinergies amb aquells municipis que ja han engegat negociacions directes amb grans tenidors com per exemple Vilafranca del Penedès i Sant Sadurní d'Anoia per tal de compartir informació, contactes, assessorament,...

#### Municipis

- Identificació dels habitatges buits en mans de grans tenidors
- Definició de criteris comuns a nivell polític de cara a subscriure el conveni

#### Opcionalment segons el municipi

- Increment de l'IBI ens els habitatges buits detectats
- Multes coercitives per incompliment de la funció social

En relació a aquest programa, el conveni a subscriure entre el Consell Comarcal i l'Ajuntament pot definir una relació de col·laboració a nivell general entre ambdues administracions per intentar avançar en aquesta línia, comproment-se l'Ajuntament a identificar els grans tenidors i el Consell Comarcal a iniciar les gestions oportunes per intentar arribar a un acord entre les tres parts implicades.



### **Descripció:**

El programa té per objectiu incrementar el nombre d'habitatges cedits la borsa de lloguer social que gestiona el Consell Comarcal a partir dels avantatges que es poden oferir en matèria de rehabilitació.

D'una banda, l'Ajuntament s'hauria de comprometre a oferir ajuts a la rehabilitació o bé a informar de les possibilitats que pot oferir la masoveria urbana en cas d'habitatges que s'aportin a la borsa.

Per l'altra part, el tècnic del Consell Comarcal dedicat a la rehabilitació d'habitatges comprovaria l'estat d'aquests habitatges i emetria informe tècnic sobre les necessitats de rehabilitació, i com poden resoldre's a través de la borsa de lloguer, concretant una oferta indicant les possibilitats de masoveria urbana o d'ajuts a la rehabilitació i alhora fixant unes condicions respecte termini de cessió a la borsa, etc. per aquell habitatge en concret.

### **Funcions:**

#### Tècnic del Consell Comarcal

- Realització d'un informe de valoració de les necessitats de rehabilitació un cop rebuda la sol·licitud
- Valoració i proposta dels anys de cessió de l'habitatge a la borsa a canvi de la rehabilitació / proposta de masoveria urbana
- Gestió i tramitació dels ajuts del a Generalitat/Diputació a la rehabilitació
- Seguiment tècnic de les obres de rehabilitació

#### Municipis

- Aplicació d'ajuts municipals a la rehabilitació condicionats a la cessió a la borsa i complementaris amb els d'altres administracions, d'acord amb la proposta de cessió feta des del Consell Comarcal.
- Difusió de la possibilitat de masoveria urbana vinculada a la borsa de lloguer
- Contribució econòmica en el programa de seguiment tècnic del Consell Comarcal segons criteris acordats

#### Opcionalment segons el municipi

- Execució d'ordres de conservació en edificis en mal estat

Per tant, el conveni a subscriure entre el Consell Comarcal i l'Ajuntament hauria de concretar totes aquestes funcions, definir les tasques tant dels tècnics municipals com del Consell Comarcal, i l'aportació econòmica de l'Ajuntament per contribuir a aquest servei.

## 12 Annex

### ENQUESTA ALS AJUNTAMENTS DE L'ALT Penedès SOBRE HABITATGE

1. Quines línies en matèria d'habitatge teniu en marxa actualment en el vostre municipi?
2. Quina o quines necessitats principals té el municipi en l'àmbit de l' habitatge?
3. Teniu la percepció i/o quantificat si hi ha habitatges buits al municipi? Sabeu si aquests habitatges són de grans o de petits tenidors majoritàriament?
4. Sabríeu dir per quin motiu penseu que els habitatges en desús del vostre municipi estan buits?
  - Perquè necessiten rehabilitació
  - Perquè la propietat els conserva per a familiars
  - Perquè la propietat espera mobilitzar-los a un moment econòmic millor
  - Per altres motius:.....
5. Teniu relació amb entitats i/o empreses del vostre municipi que treballin en temes d'habitatge? Amb quines?
6. Penseu que hi ha demanda d'habitatge de lloguer a la vostra població?
7. Coneixeu el servei de la borsa de mediació per al lloguer social que ofereix el Consell Comarcal de l'Alt Penedès? Hi teniu alguna relació i/o col·laboració? Quina?
8. Tindríeu interès en subscriure un conveni per l'impuls i la gestió d'aquesta borsa amb el Consell Comarcal? Si és així, què podríeu aportar com a recursos humans i/o econòmics?

	Quines línies en matèria d'habitatge teniu en marxa actualment en el vostre municipi?	Quina o quines necessitats principals té el municipi en l'àmbit de l'habitatge?	Teniu la percepció i/o quantitat si hi ha habitatges buits al municipi?	Sabeu si aquests habitatges són grans o de petits tenidors majoritàriament?	Sabreu dir per quin motiu penseu que els habitatges en desús del vostre municipi estan buits?	Teniu relació amb entitats i/o empreses del vostre municipi que treballin en temes d'habitatge?	Penseu que hi ha demanda d'habitatge de lloguer a la vostra població?	Conseixeu el servei de la borsa de mediació per al lloguer social que ofereix el Consell Comarcal de l'Alt Penedès?	Hi teniu alguna relació i/o col·laboració? Quina?	Tindríeu interès en subscriure un conveni per l'impuls i la gestió d'aquesta borsa amb el Consell Comarcal? Si és així, què podrien aportar com a recursos humans i/o econòmics?
Avinyonet del Penedès	Estem duent a terme un cens d'habitatges buits integral al municipi.	Hi ha un percentatge d'habitatges buits que caldria reubicar al mercat abans de fer noves promocions.	Si	Majoritàriament de petits tenidors.	Perquè necessiten rehabilitació	No	Si	Si	No	Si. No podem aportar recursos humans ni econòmics
Castellet i la Gornal	HPO lloguer	ampliació parc HPO lloguer	Si	Grans tenidors	Perquè la propietat els conserva per a familiars	No	Si	Si	A través dels serveis socials amb l'oficina d'habitatge del Ccap	Si
Castellví de la Marca	Reserva d'un 20% de nou habitatge social en les modificacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal Bonificació d'un 50% l'Impost de Construcció, Instal·lacions i Obres als Joves empadronats que construïssin un nou habitatge o promoguin una rehabilitació Creació de la borsa de lloguer d'habitatges Modificació del Catàleg de Masies del POUM per evitar l'abandonament i afavorir la implantació d'activitats de turisme rural	Oferta habitatge de lloguer Habitatge accessible per joves rehabilitació d'habitatges tancats.	Si	Petits tenidors	Perquè necessiten rehabilitació Perquè la propietat els conserva per a familiars	No	Si	Si	Cap	Si Tenim pressupostats programa arranjament habitatges 10.000 € Recursos humans, la plantilla de l'Ajuntament .
El Pla del Penedès	Cap	La manca d'habitatge L'elevat preu dels lloguers	Si	Grans i petits tenidors	Perquè necessiten rehabilitació	Si	Si	Si	qualsevol tema d'habitatge amb lloguer social es treballa directament amb serveis socials	Si Hauríem de saber que diu aquest conveni i quines obligacions tenim tant a nivell econòmic com de recursos humans
Font-rubi	Estem construint un edifici amb habitatges per a gent gran	Hi ha la necessitat que es construïssin els terrenys que ja estan qualificats urbanísticament	Si	En tenim dels dos casos	Perquè necessiten rehabilitació Perquè la propietat els conserva per a familiars	No	Si	Si	Informem als que volen habitatge que existeix aquesta borsa	Si Dependent de les necessitats
Gelida										
La Granada	Cap	problemàtica de poder oferir habitatges de protecció oficial per les persones en risc d'exclusió social del municipi poder oferir pisos de lloguer social, en el mateix àmbit. poca informació del Departament d'Habitatge, sobre habitatges de protecció buits, per informar a la ciutadania.	Si	El fet afirmatiu es refereix a habitatges o cases que estan en procés d'embarcament o per problemes d'ocupacions il·legals. Realment no tenim la fotografia real de la totalitat d'habitatges buits del municipi.	Perquè necessiten rehabilitació Perquè la propietat els conserva per a familiars Perquè la propietat espera mobilitzar-los a un moment econòmic millor Pel preu de compra o lloguer dels mateixos i per embargaments de la propietat	No	Si	No		Si Hauríem de tenir una visió clara del projecte per mesurar l'àmbit econòmic d'actuació.
Les Cabanyes	Cap	HABITATGE DE LLOGUER I HABITATGE	Si	Petits tenidors	Perquè necessiten rehabilitació Perquè la propietat els conserva per a familiars	No	Si	Si	Col·laboració	SI SUPORT APARELLADOR O ARQUITECTE MUNICIPAL I BONIFICACIONS EN TAXES MUNICIPALS PER REHABILITACIONS.
Mediona	Hi ha voluntat de fer alguna intervenció per tal de regular el mercat de lloguer, tot i així encara no hem emprès cap mesura concreta.	Manca d'habitatges en lloguer	Si	No ho sabem	Perquè necessiten rehabilitació Perquè la propietat els conserva per a familiars	No	Si	Si		Si
Oliola	Acabem d'aprovar el Pla estratègic Municipal d'Habitatge i durant el primer trimestre de l'any 2021 està previst aprovar unes bases reguladores per a l'atorgament d'ajuts a la rehabilitació d'habitatges destinats a lloguer assequible	El municipi d'Oliola té un mancarça d'habitatge de lloguer assequible i com a conseqüència d'això el joves marxen a altres municipis veïns a establir la seva residència habitual	Si	Petits tenidors	Perquè necessiten rehabilitació Per de funció dels propietaris d'habitatges	Si	Si	Si	Si, tenim un conveni de col·laboració com a punt d'informació local d'habitatge	Si Un/a funcionari/a de l'Oficina d'atenció ciutadana que podria col·laborar i actualment col·labora amb la recepció de sol·licituds en matèria d'ajuts al lloguer que es tramiten al Consell Comarcal per l'Agència Catalana d'Habitatge.
Olesa de Bonesvalls										
Pacs del Penedès	Tenim en estudi un projecte per a la construcció d'habitatges de lloguer per a júnior i seniors	Habitatge de lloguer	Si	Tots de petits tenidors.	Perquè necessiten rehabilitació Altres motius	No	Si	No		Si
Pontons	Cap	Habitatge social Lloguers econòmics	Si	Petits tenidors	Altres motius: abandonada obra/bancs	No	Si	No		Si Cal Valorar-ho
Puigdàlber	Cap	Manca de terrenys i habitatge de lloguer	Si	La gran majoria són de petits tenidors, excepte de 3 (que en tinguem coneixement) que pertanyen a entitats bancàries	Perquè necessiten rehabilitació Perquè la propietat els conserva per a familiars	No	Si	No		Si L'ajuntament no disposa de recursos econòmics
Sant Cugat Segurrius	Ara mateix no en tenim cap	Els habitatges són privats i el preu	Si	La gran majoria són de petits tenidors i algun de gran.	Perquè necessiten rehabilitació Perquè la propietat els conserva per a familiars	Si	Si	No		Si Parlem-ne
Sant Llorenç d'Hortons	Cap	habitatge (lliure), habitatge de lloguer social HPO i HPP	Si	Majoritàriament de grans tenidors	Perquè necessiten rehabilitació Perquè la propietat els conserva per a familiars	No	Si	No		Si Ens sembla interessant però voldríem saber més aspectes sobre aquest conveni.
Sant Martí Sarroca										
Sant Pere de Riudebitlles	En base a l'estudi de detecció d'indici d'habitatges desocupats al municipi realitzat el novembre de 2018 per la Diputació de Barcelona, es va acordar als efectes de mobilitzar el parc d'habitatges desocupats indueure en l'ordenança fiscal núm. 1 l'IBI, exercici 2021, un recàrrec del 50% sobre la quota líquida d'aquest impost sobre els immobles urbans d'ús residencial que es trobin desocupats amb caràcter permanent.	Conèixer amb exactitud el parc d'habitatge desocupat amb indicació del seu titular real, atès que l'ORGT no ho gestiona.	Si	De l'estudi realitzat per la Diputació de Barcelona al novembre de 2018 s'especifica els habitatges en mans de les entitats bancàries. No obstant això, la titularitat a dia d'avui es desconeix.	Perquè necessiten rehabilitació Perquè la propietat els conserva per a familiars Perquè la propietat espera mobilitzar-los a un moment econòmic millor Per temer a la manca de pagament de les rendes de lloguer i possibles destrosses en l'habitatge llogat	No	Si	No		Si Personal administratiu col·laborador en la gestió informativa i documental.
Sant Quintí de Mediona										
Sant Sadurn d'Anoia	Convenis amb l'agència de l'habitatge Elaboració de l'IPH i del procés participatiu Construcció hpo en conveni amb Incaoi Dret de tanteig i retracte Registre habitatges buits en conveni amb la generalitat Taula d'habitatge de sant sadurn d'anoia Borsa de mediació per al lloguer social Ajuts per al lloguer en conveni amb l'agència de l'habitatge Programes de foment de lloguer assequible Servei sac i sidh Hem encetat el manual d'inspeccions i tirarem endavant el projecte de l'ús anòmal de l'habitatge Bonificacions del 50% de l'ibi als propietaris que portin el pis de lloguer a la borsa de mediació	HABITATGE DE LLOGUER A PREU ASSEQUIBLE PROMOCIONS HPO	Si	50% de cada	Perquè necessiten rehabilitació Perquè la propietat els conserva per a familiars Perquè la propietat espera mobilitzar-los a un moment econòmic millor	Si	Si	Si		l'Ajuntament de Sant Sadurni disposa de borsa de mediació pròpia i d'oficina pròpia per als habitatges del municipi. Tanmateix si que estaria bé coordinar-nos amb altres organismes ja que moltes vegades hi ha persones que es voldrien inscriure a la borsa nostra i a la del Consell Comarcal de l'Alt Penedès i el programa de l'Agència no ho permet. També subscriure l'acord que els habitatges de Sant Sadurn es deriven a l'oficina de Sant Sadurn. En tot cas el conveni de col·laboració hauria de ser en aquest sentit de coordinació.
Santa Fe del Penedès	Tenim 1 habitatge privat en règim de lloguer a disposició. En l'actualitat aquest habitatge hi viu 1 persona.	No disposem d'habitatge fins que es desenvolupi el POUM	No			No	Si	Si	No tenim col·laboració	No perquè no tenim oferta d'habitatge al municipi
Santa Margarida i els Monjos	Elaboran una Pla d'habitatge conveni amb el Consell comarcal pel lloguer d'habitatge municipal previsió de compra d'habitatge, per lloguer social	Manca d'habitatge de lloguer, amb preus raonables.	Si	La majoria de habitatge buit es de petits propietaris. Només hem detectat un bloc de grans tenidors	Por ha posar l'habitatge a lloguer i tenir problemes d'impagaments i destrosses.	No	Si	Si	en casos de Benestar Socials i altres que no ho son.	Si Parlem, com administració pública, que mancomunada serveis als petits municipis, també podem demanar més recursos a la Generalitat i a la Diputació, tant econòmics, com humans.
Subirats	Construcció 2 habitatges socials a Ordal 2018 Projecte en execució habitatge per joves a Can Rosell Sol·licitud al catàleg 2021 de la redacció del PLH	Necessitat d'una Pla Local d'habitatge Cens habitatges buits Incentius per afavorir venda/lloguer d'habitatges buits per a joves/nous veïns	Si	Percepció si, quantitatifs, no. Majoritàriament de petits propietaris	Perquè necessiten rehabilitació Perquè la propietat els conserva per a familiars	No	Si	Si		Si Es podria parlar de col·laboracions
Torreblanca	Cap	Falta d'habitatge de lloguer	Si	Grans tenidors	Perquè necessiten rehabilitació Perquè la propietat els conserva per a familiars	No	Si	Si	El coneixement és molt general i ens aniria bé tenir més informació per fer-ne difusió	Si recursos humans no, econòmics pocs
Torrelles de Foix	Cap	Habitatge social i habitatge per joves	Si	De particulars i majoritàriament d'er	Altres: desnonament	No	Si	Si	Des del departament de benestar social	Si amb suport del consell comarcal
Vilafranca del Penedès	Convenis amb Generalitat: oficina local d'habitatge i Borsa de mediació pel lloguer social. Polítiques municipals d'habitatge: Programa de rehabilitació d'habitatges amb finalitat social i altres.	Ampliar el parc d'habitatge públic assequible	Si	Tenim estudi d'habitatges buits que renovent periòdicament amb mitjans propis. Majoritàriament de petits tenidors.	Perquè necessiten rehabilitació Perquè la propietat els conserva per a familiars Perquè la propietat espera mobilitzar-los a un moment econòmic millor	No	Si	Si	No. Tenim la pròpia Borsa de lloguer en Conveni amb la Generalitat i la seva gestió al terme municipal de Vilafranca del Penedès.	No Tenim la nostra pròpia Borsa, i amb propostes de millora en la mobilització i captació per al 2021.
Vilobí del Penedès	Cap	Habitatges per a joves.	Si	Petits tenidors.	Perquè necessiten rehabilitació	No	Si	Si	A través de l'equip bàsic de serveis socials.	Si El personal administratiu de l'ajuntament i l'equip bàsic de serveis socials adscrit al municipi, perquè serveixin d'enllaç entre el CCAP i les possibles persones usuàries del servei.



**Diputació  
Barcelona**

Àrea d'Infraestructures  
i Espais Naturals

**Gerència de Servels d'Habitatge, Urbanisme i Activitats**

Comte d'Urgell, 187, 2a pl.

Edifici del Rellotge

08036 Barcelona

Tel. 934 022 890 · Fax 934 020 653

gs.hua@diba.cat · www.diba.cat/