
TAULA D'HABITATGE DE VILAFANT.
- ANÀLISI – DIAGNOSI - PLA D'ACCIÓ -

Febrer 2019



DINAMITZACIÓ I ACOMPANYAMENT

CELOBERT COOPERATIVA

celobert
ARQUITECTURA ENGINYERIA URBANISME

| | | |
|----------|---|-----------|
| 0 | INTRODUCCIÓ | 2 |
| 1 | ANÀLISI I DIAGNOSI | 3 |
| 1.1 | EMMARCAMENT I PLANEJAMENT TERRITORIAL | 3 |
| 1.2 | LES PERSONES | 4 |
| 1.3 | EL PARC D'HABITATGES | 5 |
| 1.4 | EL MERCAT | 6 |
| 1.5 | POLÍTICA MUNICIPAL D'HABITATGE | 6 |
| 1.5.1 | OFICINA D'HABITATGE DEL CONSELL COMARCAL | 6 |
| 1.5.2 | SERVEIS SOCIALS D'ATENCIÓ PRIMÀRIA | 10 |
| 1.5.3 | RECURSOS RESIDENCIALS DEL MUNICIPI | 10 |
| 1.6 | DIAGNOSI: DEBILITATS, AMENACES, FORTALESES I OPORTUNITATS | 11 |
| 2 | PLA D'ACCIÓ | 12 |
| 2.1 | REPTES | 12 |
| 2.2 | ESTRATÈGIA | 13 |
| 2.3 | EIXOS I LÍNIES D'ACTUACIÓ | 14 |
| | A. NOUS INCENTIUS PER CAPTAR HABITATGES CAP AL LLOGUER ASSEQUIBLE | 15 |
| | <i>Actuació – A.1 Ajuts i incentius municipals a canvi d'incorporació a la Borsa</i> | <i>16</i> |
| | <i>Actuació – A.2 Programa de cessió d'habitatges</i> | <i>17</i> |
| | <i>Actuació – A.3 Impuls al model de masoveria urbana</i> | <i>19</i> |
| | <i>Actuació – A.4 Compra d'habitatge</i> | <i>21</i> |
| | <i>Actuació – A.5 Impuls del model d'habitatge compartit</i> | <i>23</i> |
| | B. POTENCIACIÓ DE LA GENERACIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE | 25 |
| | <i>Actuació – B.1 Impuls a la constitució d'una cooperativa d'habitatges en cessió d'ús</i> | <i>26</i> |
| | <i>Actuació – B.2 Cessió de sòl municipal per a la promoció d'habitatge protegit</i> | <i>27</i> |
| | C. ATENCIÓ A LA POBRESA ENERGÈTICA | 28 |
| | <i>Actuació – C.1 Auditories energètiques en llars vulnerables</i> | <i>29</i> |
| | <i>Actuació – C.2 Programa de coneixement del parc d'habitatges</i> | <i>30</i> |
| | D. DIFUSIÓ DELS AJUTS I SERVEIS EN MATÈRIA D'HABITATGE | 31 |
| | <i>Actuació – D.1 Millora dels mecanismes de difusió</i> | <i>32</i> |
| | <i>Actuació – D.2 Campanyes específiques de difusió i formació</i> | <i>33</i> |
| 2.4 | QUADRE D'ACTUACIONS PREVISTES | 35 |

0 INTRODUCCIÓ

El present document és fruit del treball realitzat al llarg de 4 sessions per la *Taula d'habitatge de Vilafant*. La Taula està formada per l'equip tècnic municipal i els partits representats al Consistori.

Els objectius que la Taula d'habitatge de Vilafant s'ha proposat fins al moment han estat:

- Establir una diagnosi compartida sobre la situació de l'habitatge al municipi
- Acordar unes línies de treball clares i les estratègies per donar-hi resposta
- Definir les actuacions bàsiques.

La Taula va iniciar el procés de formulació de les polítiques municipals d'habitatge a partir de dos estudis previs: "*Estudi i definició d'estratègies en matèria de polítiques d'habitatge*" i "*Estimació dels habitatges buits existents al municipi de Vilafant*". Aquests estudis ofereixen un punt de partida tant analític, com a nivell de diagnosi de la situació al municipi en relació a l'habitatge.

Al llarg de les 4 sessions, una cada mes, s'han treballat els següents temes:

SESSIÓ 1

- *Diagnosi compartida de la situació al municipi en relació a l'habitatge*

SESSIÓ 2

- *Mobilització de l'habitatge existent cap al lloguer assequible*
- *Potenciació de la rehabilitació per activar habitatge buit*

SESSIÓ 3

- *Nous models per facilitar la generació d'habitatge assequible*
- *Incentivació de la rehabilitació per promoure nous models*

SESSIÓ 4

- *Prevenió i atenció del risc de pèrdua de l'habitatge*
- *Conflictivitat veïnal arrel d'ocupacions d'habitatges*

A continuació es presenta un primer capítol amb la síntesi de l'anàlisi de la situació de l'habitatge a Vilafant, un segon capítol amb els reptes identificats i les estratègies per abordar-los i finalment un tercer capítol amb la descripció de les actuacions que pot dur a terme l'ajuntament de Vilafant.

1 ANÀLISI I DIAGNOSI

1.1 EMMARCAMENT I PLANEJAMENT TERRITORIAL

Vilafant se situa a només 2,5 Km de Figueres i té accés a una parada de tren d'alta velocitat que connecta el municipi amb Girona (14 min) i Barcelona (55min). També està ben connectat pel vehicle privat mitjançant l'autopista AP-7, la N-260 i la N-IIa.

El municipi té serveis bàsics com escola, ambulatori i farmàcia. Les persones residents destaquen la manca d'un supermercat al municipi.

Vilafant té un patrimoni cultural i arquitectònic atractiu entre els qual destaca el castell medieval de Palol Sabaldòria, declarat Bé d'Interès Nacional. Pel que va al valor paisatgístic, els dos entorns més representatius de Vilafant són els espais agrícoles i la zona humida lligada al riu Manol, amb nombroses gorgues a les quals solia anar Salvador Dalí. Aquests ambients naturals es troben a 8 minuts caminant del centre del poble.

- **Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines**

El Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines classifica Vilafant com un nucli conurbat amb polaritat regional, dins el node Figueres-Vilafant-Santa Llogaia d'Àlguema-Vilamalla. La posició central de Figueres sobre l'eix del corredor transeuropeu fa que prengui una rellevància a nivell superior al comarcal. Pel que fa al desenvolupament urbanístic, el Pla defineix Vilafant amb un creixement mitjà, que és la segona estratègia de creixement per sota el creixement potenciat.

- **Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya**

Per la seva banda, el Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya (PTSHC), actualment en redacció, classifica Vilafant com un dels 234 municipis de Catalunya inclosos dins les àrees de demanda forta subjectes al mandat de solidaritat urbana. És a dir que d'acord amb la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge de Catalunya, l'any 2027¹ hauria de comptar amb un 15% dels habitatges principals destinats a polítiques d'habitatge. Això representaria a l'entorn de 300 habitatges. Actualment el PTSHC assenyalava que Vilafant compta amb 47 habitatges destinats a polítiques socials, dels quals 7 es perdran els propers anys.

Es consideren habitatges inclosos en polítiques socials:

- els habitatges acollits a qualsevol de les modalitats de protecció establertes;
- els habitatges de titularitat pública;
- els habitatges dotacionals públics;
- els allotjaments d'acollida d'immigrants;
- els habitatges cedits a l'Administració pública;
- els habitatges d'inserció; els habitatges de copropietat;
- els habitatges privats de lloguer administrats per xarxes de mediació social;
- els habitatges privats de lloguer de pròrroga forçosa;
- els habitatges cedits en règim de masoveria urbana;
- els habitatges d'empreses destinats a llurs treballadors;
- altres habitatges promoguts per operadors públics, de preu intermedi entre l'habitatge amb protecció oficial i l'habitatge del mercat lliure però que no es regeixen per les regles del mercat lliure.

¹ El Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya, actualment en redacció, estableix com a data de compliment 15 anys des de l'aprovació del propi Pla, el que situarà la necessitat de compliment de l'objectiu entorn a l'any 2033.

Per la seva banda, Vilafant es troba inclòs entre els municipis on és d'aplicació el tanteig i retracte regulat pel Decret Llei 1/2015 i l'impost sobre els habitatges buits creat per la Llei 14/2015.

1.2 LES PERSONES

- **Població**

En el 2015 constaven en el padró municipal 5.543 habitants, quan es va registrar el màxim de població al municipi. Al 2017 se situa en 5.465 habitants. En qualsevol cas des de 2012 la població es troba estabilitzada entorn a les 5.400 persones. Pel 2026 es preveu un creixement d'entre el 2,7 i 5%, assolint una població d'entre 5.695 i 5.822 habitants.

Pel que fa a la distribució d'edats a Vilafant trobem que el 2017 hi havia un 16,5 % d'infants entre 0-14 anys, un 14% de població entre 65-84 anys i un 2,6% de persones de 85 anys o més anys.

- **Llars**

Pel que fa a les llars, el 2011, el municipi tenia 1.844 llars. Les projeccions estableixen una forquilla entre 1.940 i 2.015 per l'any 2026. Això suposaria una necessitat anual d'entre 34 - 41 noves llars al municipi. Aquesta previsió es basa en un escenari d'esperança de vida alta, més fluxos migratoris i la reducció del nombre de persones per llar.

Es destacable que l'emancipació dels joves de Vilafant està per sota de la mitja de Catalunya. L'any 2011 només el 17% dels joves entre 16-29 anys s'havien emancipat.

- **Risc de pèrdua de l'habitatge**

En relació al risc de pèrdua d'habitatge, es disposa de dades de la comarca de l'Alt Empordà, però no de dades municipi a municipi. Comparant amb la província de Girona i amb la situació a nivell de Catalunya, a la comarca de l'Alt Empordà es registren valors molt elevats d'execucions hipotecàries que han passat de 8,1 cada 1000 habitatges l'any 2013 a 10,5 l'any 2015. Pel que fa a llançaments de contractes de lloguer a la comarca s'ha arribat a una quantitat preocupant de 735 entre 2013-2015.

1.3 EL PARC D'HABITATGES

- **Tipus d'habitatges**

Vilafant és un municipi amb una ocupació intensa i regular del parc d'habitatges, on les segones residències i habitatges buits hi tenen poca presència. En el cens de 2011 figuraven a Vilafant 1.845 habitatges de primera residència i 85 habitatges buits.

La tipologia dels habitatges del municipi és majoritàriament de cases unifamiliars adossades, amb una escassa oferta de pisos en habitatges plurifamiliars.

Estudi d'habitatges buits, 2017

L'estudi ha identificat 74 habitatges buits, que es concentren especialment al casc antic, una zona especialment envellida. Les seves principals característiques són:

- 90% són habitatges unifamiliars.
- Superfície elevada, menys de l'11% tenen superfície inferior als 80 m².
- Són de construcció força recent:
 - o 34% del 2000, en endavant
 - o 12% de 1999 a 1980
 - o 23% de 1979 a 1941
 - o 31% anteriors a 1941.
- Les causes identificades per a estar buits són:
 - o 32% no tenen unes condicions mínimes d'habitabilitat, especialment al casc antic
 - o 19% han estat ocupats, especialment a la zona de les Mèlies
 - o 17% en procés d'herència o amb les persones titulars a la residència,
 - o 8% nova construcció.

L'estudi també detecta una sèrie d'elements a tenir en compte en relació amb el parc:

- Envelliment del casc antic,
- Estat de deteriorament i manca de regularització de la tinença de les Closes d'en Clarà.

- **Règim de tinença**

D'acord amb les dades del cens de l'any 2011, el 85% dels habitatges de Vilafant són de compra, mentre un 6% són de lloguer. El 45,6% d'aquests són una propietat ja pagada i el 38,9% encara tenen el pagament de la hipoteca pendent. El percentatge de compra pagada s'ha mantingut força estable (al 1991 era del 48,3%), mentre el percentatge de compra amb pagaments pendents ha augmentat des del 28% de 1991. En qualsevol cas, no es detecten els forts increments que s'han donat en molts dels municipis catalans. Pel que fa al lloguer ha seguit una tendència a la baixa des de l'11% del 1991.

Comparativa règim de tinença 1991, 2001 i 2011

| | 1991 | 2001 | 2011 |
|-----------------------------|-------|-------|-------|
| Propietat amb compra pagada | 48,3% | 46,8% | 45,6% |
| Propietat pagament pendent | 28,0% | 36,7% | 38,9% |
| Lloguer | 11,0% | 7,0% | 6,0% |

Font gràfic i taula: Elaboració pròpia a partir dades IDESCAT.

- **Estat de conservació dels habitatges**

Pel que fa a la qualitat dels habitatges, d'acord amb el cens de l'any 2011, 80 immobles (4,1% del parc) estan ubicat en edificis en estat no bo (deficient, dolent o ruïnós). D'acord amb el cadastre, els

habitatges amb necessitat d'algun tipus de reforma ascendiria a 141 i correspondrien bàsicament a cases unifamiliars aïllades o adossades construïdes abans del 1970.

1.4 EL MERCAT

• **La compra**

El preu total de compra dels habitatges de Vilafant s'ha mantingut molt estable entre 2014 i 2016 al voltant de 180.000€. En comparació amb Figueres, Vilafant sempre s'ha caracteritzat per registrar uns preus més elevats i alhora una escassa presència d'obra nova.

Amb les dades de salaris del segon trimestre 2016 s'obté la informació que ni el 20% de les persones assalariades podria assumir l'adquisició d'un habitatge lliure. El salari mitjà del municipi és de 1.126 € al mes, i els preus actuals de compra a Vilafant suposen un gran esforç econòmic amb una dedicació de més del 45% del sou pel pagament d'una hipoteca.

• **El lloguer**

En el cas dels habitatges de lloguer es diagnostica l'escassa oferta amb només 6 contractes de lloguer cada 1.000 habitants. Igual que en la compra, el preu mitjà de lloguers a Vilafant (460 € mensuals) és més elevat que el de Figueres (416 € mensuals). Per una persona treballadora amb un salari mitjà del municipi d'uns 1.126 € al mes, aquest preu suposa dedicar el 37,9% del sou al lloguer. Molt per sobre del màxim recomanat situat entorn al 30% per a les rendes mitges, i que s'hauria de reduir per rendes baixes o molt baixes.

En l'estudi de l'evolució dels preus del mercat lliure es detecta que en els propers anys els lloguers a Vilafant s'incrementaran degut a l'impacte de la situació actual d'especulació a les gran ciutats Catalanes.

1.5 POLÍTICA MUNICIPAL D'HABITATGE

Actualment el municipi compta amb dos serveis bàsics per atendre temes relacionats amb l'habitatge: els serveis socials municipals i l'Oficina d'Habitatge del Consell comarcal de l'Alt Empordà.

1.5.1 OFICINA D'HABITATGE DEL CONSELL COMARCAL

L'Oficina treballa per als 68 municipis de la comarca. Entre 2010 i 2017 les atencions realitzades ha augmentat de manera molt ràpida de les 390 a les 26.624 a l'any. Actualment l'Oficina gestiona els següents temes:

- Ajuts de rehabilitació
- Ajuts permanents al lloguer
- Tramitació de documentació per Ajuts Personalitzats d'Especial d'Urgència
- Gestió de la Renda Bàsica d'Emancipació per joves entre 22-30 anys (en extinció)
- Programa de Mediació per al Lloguer Social
- Servei d'Intermediació en habitatge – Ofideute
- Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial

• **Ajuts a la rehabilitació**

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

- Ajuts rehabilitació d'habitatges de persones de 65 anys o més

- Subvencions per a la rehabilitació d'edificis d'ús residencial per millorar qualitat o realitzar ajustos en material d'accessibilitat.

Ajuts a la rehabilitació tramitats

| | 2010 | 2016 | 2017 |
|-------------|------|------|------|
| Vilafant | - | - | - |
| Alt Empordà | 17 | 5 | 3 |

Font: Oficina local d'habitatge del Consell Comarcal de l'Alt Empordà

- **Ajuts permanents al lloguer**

L'oficina gestiona 3 tipus d'ajuts:

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

Ajuts permanents al lloguer tramitats

| | Generalitat (Lloguer just) | Estat (MIFO) |
|-------------|----------------------------|--------------|
| Vilafant | 7 | - |
| Alt Empordà | 283 | 1138 |

Font: Oficina local d'habitatge del Consell Comarcal de l'Alt Empordà

- **Ajuts d'especial d'urgència**

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

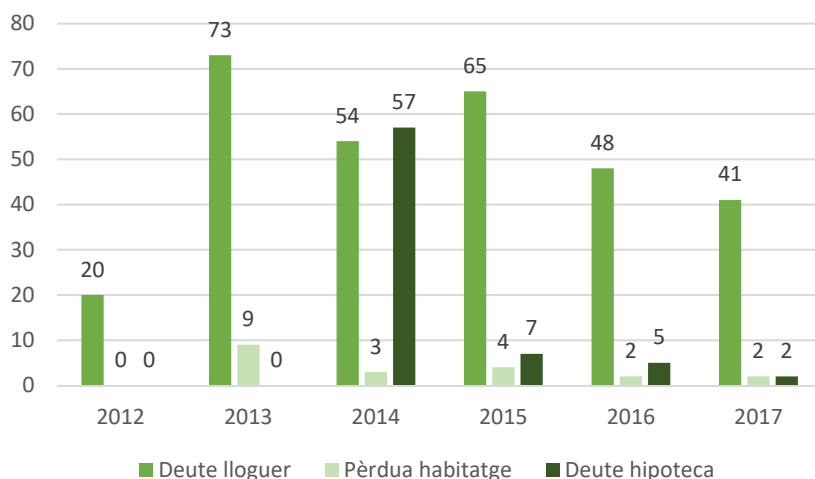
La finalitat d'aquests ajuts és evitar desnonaments judicials per impagament del lloguer o d'embargament de l'habitatge per impagament de quotes hipotecàries.

Ajuts d'especial urgència

| | 2015 | 2016 | 2017 |
|-------------|------|------|------|
| Vilafant | 2 | - | - |
| Alt Empordà | 76 | 55 | 45 |

Font: Oficina local d'habitatge del Consell Comarcal de l'Alt Empordà

Des de 2012 fins a 2017, al conjunt de la comarca, els ajuts s'han destinat majoritàriament a cobrir impagaments de lloguer, excepte l'any 2014, on els problemes vinculats a deutes hipotecaris van ser més elevats.

Ajuts d'especial urgència

Font: Elaboració pròpia segons dades de la Memòria de l'Oficina de l'habitatge i borsa de mediació 2017

- **Programa de la Borsa de Mediació per al Lloguer Social**

És un programa de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya en col·laboració amb el Consell Comarcal de l'Alt Empordà que té com a objectiu la captació d'habitatge amb destí a lloguer assequible.

Aquest programa ofereix:

- assegurança per garantir la defensa jurídica,
- cobertura multirisca,
- intervenció en cas d'impagament,
- delegació de la gestió,
- redacció i tramitació del contracte i la fiança a l'ajuntament.

Els requisits que es demanen és que l'habitatge tingui cèdula d'habitabilitat i certificat d'eficiència energètica, estar lliure de càrregues fiscals i estar al corrent de pagaments d'impostos i pagaments de subministraments.

El preu del l'arrendament es fixa sempre un 30% sota el preu de lloguer de mercat lliure, i el contracte és de 5 anys enlloc de 3.

Actualment, la borsa presenta dificultats, tant per a la captació d'habitatge, com per a la identificació de persones llogateres. En el cas de la propietat el preu baix pot no permetre cobrir la hipoteca alhora que pot dificultar fer front a petites reparacions. En el cas de les persones llogateres, es requereix la seva inscripció al registre de sol·licitants i aquest fet alenteix el procés, alhora que la nòmina o atur pot no ser suficient per cobrir el preu del lloguer.

Borsa de Mediació per al lloguer social

| | 2017 |
|-------------|------|
| Vilafant | 1 |
| Alt Empordà | 68 |

Font: Oficina local d'habitatge del Consell Comarcal de l'Alt Empordà

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

Actualment el Servei d'Intermediació en Deutes de l'Habitatge de l'Oficina d'habitatge del Consell Comarcal compta amb 2 lletrades i ofereix serveis vinculats a les dificultats de pagament de la hipoteca i el lloguer. L'Ofideute, que és servei gratuït d'informació i assessorament adreçat a famílies que estan en risc de perdre el seu habitatge principal degut a dificultats per atendre el pagament dels préstecs o crèdits hipotecaris.

L'atenció es fa dos matins a la setmana, i se'n preveu l'ampliació al llarg del 2018.

Servei d'intermediació en deutes de l'habitatge

| | deutes de lloguer | deutes hipoteca - Ofideute |
|-------------|-------------------|----------------------------|
| Vilafant | 6 | - |
| Alt Empordà | 51 | 26 |

Font: Oficina local d'habitatge del Consell Comarcal de l'Alt Empordà

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

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

Al 2015, el Registre de Sol·licitants d'habitatge amb Protecció Oficial, recull 76 unitats de convivència inscrites amb voluntat de residir al municipi, de les quals només 15 provenen de Vilafant, mentre la majoria són de persones empadronades a Figueres. Aquest fet demostra que el municipi pot rebre un volum de demanda d'habitatges protegits superior al que la població pot generar.

L'edat i composició familiar d'aquestes unitats de convivència és la següent:

- El 38,2% (29 unitats de convivència) estan encapçalades per una persona d'entre 35 i 49 anys amb el predomini d'unitats de convivència de 2 o més membres.
- El 23,7% (18 uc) d'entre 30-34 anys, integrades per 1 o dues persones.
- El 21,1% (16 uc) d'entre 50-65 anys
- El 6,6% (5 uc) encapçalades per una persona major de 65 anys.
- El 10,5% (8uc) entén encapçalades per una persona de fins a 29 anys.

La situació laboral de les unitats de convivència sol·licitants és la següent:

- El 43,7% de les sol·licituds corresponen a persones que treballen amb un contracte fix i amb una mitjana d'ingressos situada en els 12.000 € anuals. Un 17% dels sol·licitants disposa de menys de 5.000 € anuals i un 23,7% entre 5.000-10.000 € anuals.

Respecte la tinença de l'habitatge, el 97,4% ha sol·licitat lloguer, mentre un 21,1% propietat².

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

| | 2017 |
|-------------|------|
| Vilafant | 5 |
| Alt Empordà | 180 |

Font: Oficina local d'habitatge del Consell Comarcal de l'Alt Empordà

² A la sol·licitud es poden incloure tants règims de tinença com es vulgui.

1.5.2 SERVEIS SOCIALS D'ATENCIÓ PRIMÀRIA

Realitzen la tramitació de prestacions econòmiques i socials, la detecció i prevenció de situacions de risc social o d'exclusió i l'assessorament en relació a recursos i serveis, entre d'altres.

Les atencions a la comarca per part dels Serveis Socials Bàsics vinculades a l'habitatge han incrementat del 5,2% al 7% entre 2012-2016. Les problemàtiques detectades són: manca d'habitatge, manca de serveis i subministraments, habitatge deficient, amuntegaments, barraquisme i desnonaments.

El 2017, els Serveis socials han concedit els següents ajuts vinculats amb l'habitatge:

- 2 ajuts al lloguer amb un import total de 515€.
- 7 ajuts al pagament del deute de subministraments de llum i gas amb un import total de 2.177,96 €.

A nivell comarcal s'ofereixen bàsicament dos serveis en relació a l'habitatge:

- *Servei d'Habitatge Social*. Disposa de 3 habitatges amb 10 places residencials temporals. Des de 2011 la mitjana d'estada dels allotjaments ha estat de 183 dies i l'ocupació sempre ha estat més alta del 61% i majoritàriament del 80-100%.
- *Servei d'ajudes tècniques a domicili*. Facilita un conjunt d'aparells i equips ortopèdics que permeten a les persones poder tenir un major grau d'autonomia. L'any 2016 el servei va atendre 221 persones.

1.5.3 RECURSOS RESIDENCIALS DEL MUNICIPI

Actualment Vilafant compta amb diferents recursos residencials tant previstos per a un ús temporal com permanent.

- 8 habitatges protegits de venda.
- La Borsa de Mediació compta amb 1 habitatge a Vilafant
- A nivell comarcal existeixen 3 habitatges amb 10 places que poden donar resposta a situacions d'emergència.
- Es preveu la promoció de 34 habitatges destinats al lloguer social mitjançant una permuta amb el Bisbat de Girona.
- L'Agència de l'Habitatge a Catalunya no disposa de cap habitatge al municipi ni gestiona cessions d'habitatges privats.

1.6 DIAGNOSI: DEBILITATS, AMENACES, FORTALESES I OPORTUNITATS

DEBILITATS

Les persones

- L'emancipació dels joves de Vilafant està per sota de la mitja de Catalunya. L'any 2011 només el **17%** dels joves entre 16-29 anys s'havien emancipat.
- Predomini d'unitats de convivència de 1-3 membres entre els sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial i manca d'habitatges de petita-mitjana dimensió.
- El **17%** dels sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial disposa de menys de 5.000 € anuals i un **23,7%** entre 5.000-10.0000 € anuals

El parc d'habitatges

- Escàs grau de permeabilitat del parc d'habitatges. Preus elevats (**1700 euros m²**) i poca oferta de lloguer.
- **85%** dels habitatges són de **compra**.
- Poca oferta d'obra nova.
- Poca varietat de tipologies d'habitatge, la majoria unifamiliars adossades i **poca oferta de pisos**.
- Un **14%** dels habitatges no té calefacció, un **6%** no té aigua calenta i un **4,55%** pot tenir sobreocupació.
- El **59,6%** habitatges del municipi no són accessibles per persones amb mobilitat reduïda.
- Durant 2008-18 tan sols s'han construït **8 habitatges protegits**.

Política municipal d'habitatge

- Vilafant compta amb **47 habitatges** destinats a polítiques socials, dels quals 7 es perdran els propers anys.

FORTALESES

Emmarcament territorial

- Bona ubicació a només **2,5 Km de Figueres** i 1,7Km d'una **estació de tren d'Alta velocitat**.
- Bona mida del municipi (**5.466 habitants**).
- Accés a serveis bàsics (escola, ambulatori, farmàcia) .
- El municipi té un patrimoni cultural i paisatgístic atractiu.
- Vilafant es troba inclòs entre els municipis on és **d'aplicació el tanteig i retracte**.
- El municipi pot aplicar **l'impost sobre els habitatges buits**.

Les persones

- Al llarg dels anys Vilafant ha mostrat una **ocupació intensa i regular** del parc d'habitatges, on les segones residències i habitatges buits hi tenen poca presència.
- El **97,4%** dels sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial tenen preferència pel lloguer.

El parc d'habitatges

- En el cens del 2011 només constaven **85 pisos buits** (4,4%).
- Només un **4%** del parc necessita una obra de rehabilitació més o menys estructural i un **7%** necessita algun tipus de reforma.

Política municipal d'habitatges

- Oficina d'Habitatge del Consell comarcal disposa d'un Programa de Mediació per al Lloguer Social.

AMENACES

Emmarcament territorial

- La ubicació pròxima a Figueres i la mida del municipi fan de Vilafant un municipi atractiu per els agents immobiliaris.

Les persones

- El **26,6 %** de la població té més de 65 anys.
- El salari mitjà d'una persona treballadora al municipi és de 1.126 € al mes. El preus de lloguer que s'estan oferint al municipi suposen dedicar el **37,9% del sou al lloguer**. Si no hi ha una regulació de preus o un increment d'oferta d'habitatge protegit, el parc d'habitatge de Vilafant continuarà sent inaccessible econòmicament per la majoria de la població.

El parc d'habitatges

- Entre 1991 i 2011 el lloguer ha disminuït de ser **11% al 6%**.
- En l'estudi de l'evolució dels preus del mercat lliure es detecta que en els propers anys els lloguers a Vilafant s'incrementaran degut a l'impacte de la situació actual d'especulació a les gran ciutats Catalanes.

Política municipal d'habitatge

- L'Agència de l'Habitatge a Catalunya no disposa de cap habitatge al municipi ni gestiona cessions d'habitatges privats per oferir lloguer assequible.
- No s'ha formalitzat cap contracte mitjançant la Xarxa de mediació del lloguer social.
- Entre el 2015 i el 2013 el nombre d'execucions hipotecàries ha augmentat de 8,1 a 10,5 cada 1000 habitatges. En aquest període s'ha registrat 735 llançaments de contractes de lloguer.

OPORTUNITATS

Emmarcament territorial

- Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya classifica Vilafant dins les àrees d'alta demanda. El 2027 hauria de comptar amb 300 (15%) habitatges principals destinats a polítiques d'habitatge.
- El Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines classifica Vilafant com un nucli conurbat dins el node Figueres-Vilafant-Santa Llogaia d'Àlguema-Vilamalla i destaca la seva polaritat regional per la ubicació sobre l'eix del corredor transeuropeu.
- El Pla Territorial defineix un creixement mitjà pel municipi, aspecte que representa una oportunitat per incrementar la oferta d'habitatge assequible.

Les persones

- Les projeccions de població dels propers 10 anys diagnostiquen un possible creixement entre 2,7-5% basat en un escenari d'esperança de vida alta, més fluxos migratoris i reducció del nombre de persones per llar.
- Hi ha 76 sol·licituds d'habitatge amb protecció oficial a Vilafant, la majoria provinents de persones empadronades a Figueres, aspecte que demostra que el municipi pot rebre un volum de demanda d'habitatges protegits superior al que la població pot generar.

El parc d'habitatges

- Amb la projecció de creixement de la població és preveu una necessitat mitjana anual de 34-41 noves llars al municipi. Aquestes noves construccions poden oferir habitatges en tipologies i superfície que responguin més a les necessitats i economia de les persones demandants d'habitatge a Vilafant.

2 PLA D'ACCIÓ

2.1 REPTES

La diagnosi de la situació d'habitatge a Vilafant a permès identificar els següents reptes :

Mobilitzar habitatge privat cap al lloguer assequible

La demanda d'habitatge assequible al municipi és superior a la capacitat del parc públic existent de donar-hi resposta. Per aquest motiu és imprescindible ampliar el parc d'habitatge assequible fomentant la incorporació d'habitatges privats a l'oferta de lloguer assequible.

La mobilització d'habitatge privat ha de permetre disposar d'habitatge assequible en un termini molt inferior a la promoció i activar habitatge buit que degrada tant el propi habitatge com l'entorn on s'ubica.

Fomentar la rehabilitació

La dificultat d'activar la inversió privada en obres de manteniment i rehabilitació, accelera el deteriorament del parc d'habitatge i empitjora les condicions de vida de la població. Alhora, aquesta manca de millora dels habitatges redunda en la desocupació dels habitatges.

Així doncs, caldrà activar la inversió municipal per fer possible la millora dels habitatges que haurà de facilitar l'activació d'habitatge buit i l'accés a un habitatge assequible per part de la població amb menys recursos.

Promoure habitatge de lloguer assequible i incentivar models alternatius d'accés

La necessitat d'ampliar el parc d'habitatge assequible també planteja el repte de recuperar la promoció d'habitatges de nova construcció i a la vegada donar resposta a la demanda de noves tipologies d'habitatge que s'adaptin millor a les expectatives de les persones que hi viuran i trenquin amb la rigidesa del model actual basat principalment en la compra.

El foment del lloguer, ja sigui per mitjà de la promoció directa o d'altres models, com el dret de superfície, les cooperatives en cessió d'ús o la masoveria urbana, han de permetre promoure habitatges assequibles de forma permanent en el temps, que facilitin la inversió sense perdre sòl públic i que fomentin la implicació de les persones usuàries. Uns models que es podran fomentar des de les promocions públiques o a partir del suport a iniciatives privades.

Atendre les persones vulnerables i aquelles sense capacitat d'accedir al mercat lliure

La forta crisi econòmica viscuda els darrers anys ha tingut un fort impacte en la capacitat de la població de fer front al pagament del seu habitatge.

Actualment, els efectes de la crisi econòmica se superposen a una incipient recuperació que està impulsant a l'alça el preu de l'habitatge, dificultant l'accés i el manteniment de l'habitatge a nous col·lectius que no s'havien vist afectats per la crisi econòmica. Així doncs, es fa necessari, tant reforçar l'atenció als col·lectius més vulnerables, com donar resposta a les necessitats de les persones que, tot i disposar d'uns ingressos superiors, tampoc poden accedir al mercat lliure i necessiten del suport públic per accedir a un habitatge, o mantenir l'habitatge en el qual resideixen.

Prevenir la pobresa energètica

Millorar el coneixement de l'estat dels habitatges en relació a la seva eficiència energètica i impulsar mesures proactives de millora de l'eficiència i d'atenció a la pobresa energètica, seran claus per evitar situacions de vulnerabilitat vinculada a l'elevat consum en subministraments. En aquest sentit caldrà donar eines a la població per reduir el seu consum energètic i oferir mecanismes de millora de l'eficiència energètica dels habitatges.

Difondre els serveis i ajuts municipals i supramunicipals en matèria d'habitatge

Un dels elements centrals de la política d'habitatge és l'atenció a la ciutadania, i per tant ha de permetre fer arribar les polítiques que es realitzen a la població que necessita suport en relació amb l'habitatge. Alhora, és una eina per conscienciar la ciutadania entorn dels seus drets i deures en relació a l'habitatge.

Per tal de realitzar una bona atenció és clau que la ciutadania disposi de la informació de forma accessible, conegui els recursos que té al seu abast i pugui realitzar els tràmits de forma senzilla i centralitzada.

2.2 ESTRATÈGIA

- **Objectius generals**

- Difondre els serveis i ajuts municipals i comarcals en matèria d'habitatge
- Ampliar el parc d'habitatge assequible del municipi
- Evitar la pèrdua de l'habitatge habitual i fer front a la pobresa energètica

- **Estratègies**

- Difondre els serveis i ajuts municipals i comarcals en matèria d'habitatge
 - o Clarificant la informació existent
 - o Incrementant la informació
 - o Diversificant els mecanismes de difusió per arribar a més persones
- Ampliar el parc d'habitatge assequible del municipi
 - o Diversificant els mecanismes de generació d'habitatge assequible per atendre a la diversitat de col·lectius
 - o Fomentant l'activació del parc vacant privat cap al lloguer assequible
 - o Adquirint habitatge d'entitats financeres
 - o Promovent nous models d'accés a l'habitatge (cooperatives d'habitatge en cessió d'ús, masoveria urbana, etc.)
 - o Impulsant el model d'habitatge compartit
- Evitar la pèrdua de l'habitatge habitual i fer front a la pobresa energètica
 - o Reforçant la difusió dels ajuts i els serveis disponibles
 - o Incrementant l'assessorament, l'acompanyament i la mediació
 - o Potenciant la coordinació amb agents externs
 - o Reforçant els programes de suport al pagament de serveis
 - o Reduint el consum i millorant l'eficiència energètica dels habitatges

2.3 EIXOS I LÍNIES D'ACTUACIÓ

Els objectius que aborda aquest Pla d'acció, i les estratègies que s'han definit per tal d'assolir-los s'han traduït en una sèries d'eixos i actuacions:

A. Nous incentius per captar habitatges cap al lloguer assequible

- A.1 Ajuts i incentius municipals a canvi incorporació Borsa
- A.2 Programa de cessió d'habitatges
- A.3 Impuls al model de masoveria urbana
- A.4 Compra d'habitatge a entitats financeres
- A.5 Impuls al model d'habitatge compartit

B. Potenciació de la generació d'habitatge assequible

- B.1 Impuls a la constitució d'una cooperativa d'habitatge en cessió d'ús
- B.2 Cessió de sòl municipal per a la promoció d'HPO

C. Atenció a la pobresa energètica

- C.1 Auditories energètiques
- C.2 Programa de coneixement del parc d'habitatges

D. Difusió d'ajuts i serveis existents vinculats a l'habitatge

- E.1 Millora dels mecanismes de difusió
- E.2 Campanyes específiques de difusió

A. NOUS INCENTIUS PER CAPTAR HABITATGES CAP AL LLOGUER ASSEQUIBLE

Objectius: Estimular l'ocupació del parc vacant per promoure lloguer assequible.

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

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

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

Vilafant compta amb els següents recursos residencials:

- 8 habitatges protegits de venda al municipi.
- 1 habitatge inclòs a la Borsa de Lloguer.
- A nivell comarcal, 3 habitatges amb 10 places per situacions d'emergència.
- Es preveu la promoció de 34 habitatges destinats al lloguer social.

Per altra banda, Vilafant compta amb 74 habitatges amb indicis de desocupació, que caldria activar per donar resposta a la problemàtica d'accés a l'habitatge al municipi i revertir-ne l'envelliment.

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

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

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

Actuacions:

-
- > A.1 Ajuts i incentius municipals a canvi incorporació Borsa
 - > A.2 Programa de cessió d'habitatges
 - > A.3 Impuls al model de masoveria urbana
 - > A.4 Compra d'habitatges i solars
 - > A.5 Impuls a l'habitatge compartit

► Actuació – A.1 Ajuts i incentius municipals a canvi d'incorporació a la Borsa

Eix estratègic: A – Nous incentius per captar habitatges cap al lloguer assequible

Finalitat

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

Contingut

Actualment, la Borsa de lloguer únicament compta amb 1 habitatge a Vilafant. Així doncs, caldrà introduir nous incentius per facilitar la seva capacitat de captar habitatge. Les actuacions que es proposen per aconseguir-ho són:

1- *Ajuts municipals a l'adequació d'habitatges amb destí al lloguer assequible.*

En una primera fase es preveu que aquest ajut es concedeixi a habitatges que s'incorporin a la Borsa de Lloguer. No obstant, en el moment que s'articulin nous programes que garanteixin el lloguer assequible de l'habitatge, es podrà desvincular d'aquest programa. Aquest ajut tindrà una dotació màxima d'uns 6.000 €/habitatge i es podrà concedir a través d'una convocatòria pública de subvencions, que prevegi fons per a la millora anual de 2 o 3 habitatges.

2- *Subvenció al pagament de l'IBI i bonificació de l'ICIO*

Es definiran unes noves ordenances fiscals al municipi que recullin:

- S'establiran les bases per a la subvenció de l'Impost de Béns Immobles (IBI) del 50% per aquells habitatges que s'incorporin a la Borsa de Lloguer (o que es lloguin a un preu assequible, si el municipi es dota dels mecanismes per definir el lloguer assequible i el seu control). La subvenció s'establirà pel temps que l'habitatge estigui inclòs a la Borsa.
- Bonificació de l'Impost de Construccions, Instal·lacions i Obres (ICIO) del 50% per aquells habitatges que realitzin obres destinades a l'adequació de l'habitatge per incorporar-se a la Borsa. La bonificació es pot ampliar a tots aquells habitatges que es trobin buits i realitzin obres d'adequació per possibilitar-ne l'activació amb destí al lloguer.

3- *Subvenció per la incorporació d'un habitatge a la Borsa de Lloguer.*

Es pot preveure una subvenció específica per a la incorporació d'habitatges a la Borsa de Lloguer. Per tal d'ajustar el pressupost municipal, es pot preveure que aquest ajut només es concedeixi en els casos que l'habitatge no accedeixi a ajuts a l'adequació. Aquesta subvenció podria situar-se entre els 500€ i els 1.000€, en funció del temps que l'habitatge estigui a la Borsa de Lloguer, orientativament entre 3 i 5 anys.

4- *Suport tècnic municipal.*

Es podria establir un suport municipal a aquelles persones propietàries amb interès en destinar habitatges a la Borsa de Lloguer, de manera que es pogués realitzar una visita a l'immoble per orientar el tipus d'intervenció a realitzar i el cost orientatiu de la inversió.

Finançament

Pressupost municipal:

- Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals,
- Disminució d'ingressos vinculada a les bonificacions fiscals.
- Partides específiques pels ajuts municipals. Es podria situar entorn als 14.000€ el primer any per tirar endavant una prova pilot.

Responsables de la gestió

Principal: Serveis tècnics municipals

Calendari

Implantació el 1r any. Avaluació als 2 anys per definir la continuïtat i les millores necessàries.

Actuació – A.2 Programa de cessió d'habitatges**Eix estratègic: A – Nous incentius per captar habitatges cap al lloguer assequible****Finalitat**

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

Contingut

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

Aquest programa de cessió haurà de complementar la Borsa de Lloguer. La diferència entre el programa de la Borsa i el de Cessió radica en què, mentre la Borsa fa exclusivament de medidora entre la propietat i les persones llogateres, en el programa de Cessió, la propietat estableix l'acord amb l'Ajuntament, que posteriorment lloga l'immoble i l'arregla si és necessari. Així doncs, l'administració no fa únicament de propietària, sinó que assumeix la gestió completa de l'immoble i ofereix les garanties a la propietat³.

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

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

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

Aquest programa podria incloure els avantatges següents:

1- *Garantia de pagament de l'habitatge.*

L'Ajuntament garanteix el pagament de la mensualitat acordada des del moment en que l'habitatge compta amb les condicions adequades per ser habitat. Per fer-ho possible es pot establir una assegurança de pagament o dotar-se d'un fons municipal per fer front a possibles situacions d'impagament.

2- *Garantia de retorn de l'habitatge en bones condicions.*

El fons de garantia o l'assegurança permetran la cobertura dels possibles desperfectes dels habitatges degudes a un mal ús.

3- *Realització de l'adequació i posada a punt de l'habitatge.*

Donat que l'Ajuntament assumeix la cessió de l'immoble haurà de portar a terme el conjunt de la intervenció. En aquest sentit es pot preveure que l'Ajuntament financi la intervenció i en financi una part a través d'una subvenció. La despesa no coberta per l'ajut serà assumida per la propietat, que veurà reduïts els ingressos mensuals acordats fins a que sigui coberta el conjunt de la intervenció.

Al tractar-se d'un habitatge cedit a l'Ajuntament, el cost de la intervenció podria cobrir-se, totalment, o en part a partir dels ajuts a la rehabilitació de la Diputació de Girona.

³ En aquest sentit pot facilitar el destí dels habitatges a persones amb menys recursos, ja que no està sotmesa als límits fixats per la Borsa de Lloguer i és el propi Ajuntament qui ofereix les garanties.

4- *Subvenció de l'IBI.*

S'establiran les bases per a la subvenció del 90% de l'IBI durant el temps que duri la cessió, per a tots aquells habitatges cedits a l'Ajuntament de Vilafant.

5- *Seguiment dels compliment contractuals i mediació de conflictes.*

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

Finançament

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

Responsables de la gestió

Principals:

- Serveis tècnics municipals: actuacions de millora i gestió dels habitatges
- Serveis socials municipals: estableix les persones destinatàries de l'habitatge a partir de l'establiment de criteris.

Caldrà avaluar la necessitat que un equip extern doni suport en la gestió del projecte, o qui aquest pot ser desenvolupat directament per l'Ajuntament de Vilafant.

Calendari

Implantació el 1r any del pla. Durada de la prova pilot de 2 anys amb posterior avaluació de la resposta ciutadana del programa per definir la continuïtat i les millores necessàries de l'actuació.

▶ Actuació – A.3 Impuls al model de masoveria urbana

Eix estratègic: A – Nous incentius per captar habitatges cap al lloguer assequible

Finalitat

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

Contingut

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

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

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

En el cas de Vilafant es pots iniciar l'aplicació del model a través de l'impuls municipal. Amb aquesta finalitat es poden preveure tota una sèrie de mesures:

1. Difusió del model i formació als equips tècnics (recollida a l'Eix D - Difusió d'ajuts i serveis existents vinculats a l'habitatge).
2. Establiment d'un model de contracte⁴ que pugui ser facilitat pel propi ajuntament i acompanyament en la concreció als immobles inclosos al programa. En aquest sentit es podrà oferir:
 - Suport jurídic, ja sigui a través del propi ajuntament o adreçant a les persones interessades als serveis jurídics del Consell comarcal o del Servei d'Orientació Jurídica de la Generalitat.
 - Suport tècnic. Es pot concretar en 3 moments del projecte:
 - o primera visita a l'immoble que pot ser objecte de masoveria per valorar la seva idoneïtat i el cost aproximat de la possible intervenció.
 - o Suport en la concreció del projecte a desenvolupar i mediació amb la propietat per establir els criteris. En funció dels casos, caldrà disposar d'un equip tècnic que faciliti la redacció d'un projecte bàsic, que permeti establir els acords amb la propietat.
 - o Seguiment de la intervenció. Visita periòdica a l'immoble per validar el correcte desenvolupament de la intervenció d'acord amb el contracte.
3. Creació d'una borsa de persones masoveres i una d'habitatges que es vulguin destinar a aquest model, per posar en contacte de les persones interessades. En aquest cas l'Ajuntament també podria jugar un rol mediador per facilitar la posada en contacte entre les persones interessades a través de sessions col·lectives o individuals.
4. Extensió de les mesures de suport previstes per a la captació d'habitatges destinats a la Borsa de Lloguer assequible o al Programa de Cessió, cap a la masoveria urbana:
 - Ajuts a la rehabilitació per a l'adequació de l'interior de l'habitatge al qual es puguin acollir les persones propietàries o les persones masoveres, de manera que la subvenció es pugui destinar tant a una intervenció prèvia realitzada per la propietat, o a la intervenció que portin a terme les persones masoveres i que per tant es podria traduir en la compra de materials o actuacions concretes.

⁴ La Guia metodològica de masoveria urbana redacció per la Diputació de Barcelona inclou un model de contracte basat en la Llei d'arrendaments urbans.

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

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

- Cerca d'una entitat del tercer sector que vulgui col·laborar amb l'ajuntament en la gestió d'un programa de masoveria⁵.
- Cessió d'habitatges municipals, o cedita a l'Ajuntament de Vilafant, a la borsa de masoveria.

Finançament

- *Pressupost municipal*: despeses vinculades a la tasca dels serveis municipals, bonificacions fiscals i partides específiques en cas que s'estableixin ajuts municipals.
- *Diputació de Girona*: subvencions per estudis i per gestió de polítiques d'habitatge.
- *Agència de l'Habitatge de Catalunya*: ajuts de per rehabilitació i pagament del lloguer.

Responsables de la gestió

Principal: serveis tècnics municipals.

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

Calendari

Inici de la implantació el 2r any. Durada inicial de 2 anys amb posterior avaluació de la resposta ciutadana del programa per definir la continuïtat i les millores necessàries de l'actuació.

⁵ Aquest mecanisme l'ha posat en pràctica l'ajuntament de Manresa en col·laboració amb Càritas i la Cambra de la propietat. http://www.caritasbisbatvic.cat/manresa/wp-content/uploads/2017/06/Projecte_de_masoveria_urbana_de_caritas_manresa.pdf

▶ Actuació – A.4 Compra d'habitatge

Eix estratègic: A – Nous incentius per captar habitatges cap al lloguer assequible

Finalitat

Ampliar el parc d'habitatge assequible del municipi.

Contingut

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

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

Finançament

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

Subvencions incloses al pla estatal d'habitatge 2018-21

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

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

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

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

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

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

Subvencions als Ajuntaments de la Diputació de Girona

El Departament d'Habitatge de l'Àrea de Cooperació Local de la Diputació de Girona ofereix subvencions als ajuntaments per a l'adquisició d'habitatges destinats a polítiques socials. La subvenció a un Ajuntament serà com a màxim de 30.000 € i mínim de 10.000€ per habitatge subvencionat amb un màxim de 3.

Responsables de la gestió

Principal: serveis tècnics municipals

Calendari

Es preveu que la recerca d'opcions sempre estigui en marxa, tot i que no es preveu l'adquisició durant els primers anys.

▶ Actuació – A.5 Impuls del model d'habitatge compartit

Eix estratègic: A – Nous incentius per captar habitatges cap al lloguer assequible

Finalitat

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

Contingut

La gran dimensió d'alguns habitatges del municipi, i la important presència de persones grans que viuen soles en uns habitatges d'unes dimensions superiors a les que necessiten fa sorgir la necessitat de buscar alternatives per tal que:

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

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

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

Finançament

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

Responsables de la gestió

Principal: Serveis socials

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

Calendari

Implantació al 3r any del pla.

B. POTENCIACIÓ DE LA GENERACIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE

Objectius: Ampliar el parc d'habitatge assequible del municipi
Facilitar la implantació de models alternatius d'accés a l'habitatge

La necessitat d'ampliar el parc d'habitatge assequible en els propers anys i la manca de capacitat municipal per fer front a noves promocions fa necessari buscar mecanismes que possibilitin la promoció d'habitatge protegit a partir d'altres agents. A la vegada, la promoció per part d'aquests agents també permetrà diversificar la tipologia d'habitatges construïts i els models d'accés, adequant-se a les diferents necessitats de la població.

Actualment Vilafant no compta amb entitats socials que treballin entorn a l'habitatge i tampoc es compta amb col·lectius que impulsin models alternatius a l'accés a l'habitatge com podrien ser les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús, i que per tant, interpel·lin a l'Ajuntament per poder tirar endavant el seu projecte.

Així doncs, haurà de ser el propi ajuntament qui impulsi la promoció, tant a partir de la difusió (veure eix D), com de l'establiment de facilitats. Algunes de les oportunitats que es detecten al municipi per poder portar endavant la promoció de nou habitatge assequible són:

- Existència de solars. A banda dels solars actuals, el POUM preveurà la reserva de sòls amb destí a habitatge amb protecció oficial.
- Existència d'habitatges buits que necessiten millores.
- Interès per part de la població jove en quedar-se al municipi si troben un habitatge adequat a les seves necessitats.
- Moltes persones inscrites al Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial, bona part de fora del municipi.
- El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) en redacció preveu la modificació de la densitat en alguns entorns per reduir les dimensions dels habitatges i facilitar la generació d'habitatge assequible.

Per altra banda, es poden identificar diferents agents, més enllà de la capacitat de promoció d'entitats públiques com l'Incasol, que podrien permetre tirar endavant noves promocions d'habitatge assequible:

- **Entitats privades amb ànim de lucre o sense**, que podran promoure habitatges de venda o lloguer en funció del suport públic que rebien.
Actualment el Pla Estatal de Vivienda ha obert línies de subvenció vinculades a la generació d'habitatge de lloguer, mentre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (a través de l'Institut Català de Finances) està finançant fins a un 100% de les promocions amb destí a lloguer.
- **Cooperatives d'habitatge en cessió d'ús**, que podran desenvolupar el seu projecte cooperatiu si troben suport municipal, especialment en la facilitació de sòls.

Actuacions:

- > B.1 Impuls a la constitució d'una cooperativa d'habitatges en cessió d'ús
- > B.2 Cessió de sòl municipals per a la promoció d'HPO

▶ Actuació – B.1 Impuls a la constitució d'una cooperativa d'habitatges en cessió d'ús

Eix estratègic: B – Potenciació de la generació d'habitatge assequible

Finalitat

Facilitar la implantació de models alternatius d'accés a l'habitatge per generar habitatge assequible.

Contingut

Les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús són un model d'accés a l'habitatge on la cooperativa és la propietària de l'edifici i les persones sòcies gaudeixen del dret d'ús indefinit, a través del pagament d'una quota d'entrada i d'un lloguer tou. El model fomenta la vida comunitària i pot complementar l'ús residencial amb altres projectes socials o d'autoocupació.

Aquest pot ser un model adequat per establir-se en un edifici en desús del nucli o en algun solar un cop s'aprovi el POUM de Vilafant. Una cooperativa es pot ubicar-se en sòls lliures, destinats a habitatge amb protecció oficial, o qualificats d'habitatge dotacional (especialment si es destina al col·lectiu de persones grans com a model alternatiu o complementari als habitatges tutelats).

La intervenció de l'ajuntament per promoure aquest model pot consistir en:

1. Difondre el model entre la ciutadania i el personal tècnic municipal i supramunicipal.
2. Donar suport a la cerca d'immobles buits o solars.
 - Mediació municipal entre la propietat i la cooperativa per a l'establiment d'un acord.
 - Cessió d'un solar de titularitat municipal en dret de superfície a la cooperativa. En el cas que un Ajuntament cedeixi un solar es poden establir tota una sèrie de condicions, tant al model a implantar com als col·lectius als quals s'adreça. Per altra banda, s'establirà un cànon per al pagament del dret de superfície que dependrà de les altres condicions imposades per l'Ajuntament.
3. Avaluar l'interès de la població cap a aquest model i valorar si es genera un col·lectiu que tira endavant el model. En aquest cas l'Ajuntament podria oferir suport econòmic per a la consolidació del grup i el desenvolupament del projecte.
4. Oferir bonificacions de l'IBI i l'ICIO per a iniciatives que promoguin habitatge assequible al municipi, entre les quals s'inclouen les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús.

Existeixen diferents entitats que fomenten el model i poden donar suport a l'ajuntament o impulsar el projecte com per exemple Perviure, la Dinamo o Sostre Cívic.

Finançament

- *Pressupost municipal:* despeses vinculades a la tasca dels serveis municipals, bonificacions fiscals i partides específiques en cas que s'estableixin ajuts municipals.
- *Diputació de Girona:* subvencions per estudis i per gestió de polítiques d'habitatge.

Responsables de la gestió

Principal: serveis tècnics municipals

Suport: equip extern especialitzat en el model de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús.

Calendari

Posteriorment a l'aprovació del POUM.

► Actuació – B.2 Cessió de sòl municipal per a la promoció d'habitatge protegit**Eix estratègic:** : B – Potenciació de la generació d'habitatge assequible**Finalitat**

Generar habitatge assequible al municipi en sòl municipal.

Contingut

Cessió del sòl municipal a entitats per a la construcció d'habitatges destinats a polítiques socials. El model més estès per a la cessió de sòl públic és el dret de superfície que permet l'adjudicació d'un sòl o d'un edifici durant 75 anys, de manera que una vegada passat aquest termini els habitatges passen a ser propietat de l'Ajuntament.

La cessió a través d'un dret de superfície permet:

- Implantar habitatges amb diferents règims de tinença, especialment lloguer o propietat/dret de superfície.
- Cedir el sòl a entitats sense ànim de lucre, amb ànim de lucre limitat, o oberta a qualsevol empresa.

A partir de les característiques de la promoció s'establirà el cànon que l'entitat adjudicatària abonarà al municipi per l'adjudicació del dret de superfície. Així, el cost podrà ser pràcticament nul, en el cas que es promoguin habitatges de lloguer assequible o social. O més elevat si es promouen habitatges de propietat. El cànon també pot establir la cessió a l'Ajuntament d'habitatges de lloguer, mentre la resta de la promoció es destina a la venda / dret de superfície.

L'adjudicació d'un dret de superfície es podrà fer de manera directa, en el cas de justificar l'interès social o a través de concurs públic on s'estableixin: les característiques que haurà de complir la promoció i les persones a les quals s'adrecin els habitatges, així com les característiques de l'entitat adjudicatària.

Existeixen diferents entitats sense ànim de lucre que poden facilitar la promoció d'habitatges a través d'aquest model.

Finançament

Pressupost municipal: despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals.

Responsables de la gestió

Principal: serveis tècnics municipals. Definiran el solar i les característiques de la promoció.

Calendari

Aquesta actuació es durà a terme a posteriorment a l'aprovació del POUM.

C. ATENCIÓ A LA POBRESA ENERGÈTICA

Objectius: Fer front a la pobresa energètica i reduir el consum de les llars vulnerables

A Espanya hi ha hagut un increment desmesurat de les tarifes de subministraments, especialment de l'electricitat. Aquest fet, agreujat per la crisi econòmica, ha comportat que hi hagi unitats de convivència que tinguin dificultats per poder fer front al pagament dels serveis bàsics de llum, gas i aigua que són un dret essencial.

A Vilafant la situació de pobresa energètica afecta a diverses llars i des de Serveis socials s'ofereixen els següents ajuts⁶:

- Ajuts per garantir els subministraments bàsics (*Programa habitatge*)
- Ajuts d'urgència destinats a subministraments bàsics (*Programa sobre dignitat*)
- Ajuts d'urgència social per a famílies vulnerables (*Programa Nutrició i salut*)
- Atenció psicològica (*Benestar emocional i acompanyament*)
- Tallers "Estratègies per l'estalvi" (*Programa foment de l'autonomia i capacitats individuals*)

Els últims dos anys al municipi s'han concedit els següents ajuts al pagament del deute de subministraments de llum i gas :

- Any 2017: **7 ajuts** amb un import total de 2.177,96 €
- Any 2016: **2 ajuts** amb un import total de 646,45 €

Des de serveis socials es diagnostica la necessitat d'establir mecanismes de prevenció de la pobresa energètica per tal d'evitar la dependència dels ajuts i l'acumulació de deutes.

Actualment la Diputació de Girona ofereix un programa per fer front a la Pobresa Energètica que té com a objectius donar eines i recursos als ajuntaments, de més de 20.000 habitants, i consells comarcals per sensibilitzar la població sobre la despesa i l'eficiència energètica de les llars i actuar en casos de pobresa energètica a les llars més vulnerables.

La informació relativa a aquest programa va ser presentada per la consultoria Celobert en una de les sessions de la *Taula d'habitatge de Vilafant* i tots els assistents van coincidir que seria molt útil pel municipi participar del programa conjuntament amb el Consell comarcal.

El programa *Estalvi i pobresa energètica* ofereix 6 línies de subvenció i de totes elles la *Taula d'habitatge* ha considerat que n'hi ha tres que tindrien serien adequades per a Vilafant:

- *Auditories energètiques,*
- *Programes de coneixement del parc d'habitatges,*
- *Programes per a la ciutadania (sensibilització i apoderament energètic).*

Les dues primeres es descriuen en les fitxes següents i la última s'especifica en l'eix D.

El programa de la Diputació també inclou un programa de plans d'ocupació i un programa específic per a centres d'atenció primària.

Actuacions:

- > C.1 Auditories energètiques
- > C.2 Programa de coneixement del parc d'habitatges

⁶ Projecte del consell comarcal "Tots amb salut" dins el programa "Salut i crisi" de la Dipsalut. Informació estreta de la memòria de l'àrea de Benestar del Consell Comarcal de l'Alt Empordà, 2016

► Actuació – C.1 Auditories energètiques en llars vulnerables

Eix estratègic: C – Atenció a la pobresa energètica

Finalitat

Millorar l'eficiència energètica dels habitatges i reduir les despeses de subministraments bàsics en situacions de pobresa energètica.

Contingut

L'Ajuntament de Vilafant, a través del Consell Comarcal de l'Alt Empordà, pot impulsar l'aplicació al municipi del programa *Auditories en llars vulnerables*, en el marc del *Programa d'Estalvi Energètic i Pobresa Energètica*, de la Diputació de Girona, que haurà de permetre enfortir les respostes preventives dels municipis davant el creixement de les situacions de pobresa energètica.

El programa està dirigit a persones i famílies que viuen en situació de vulnerabilitat energètica i habitacional, que inclou unitats familiars que es troben en alguna de les situacions següents:

- Han rebut ajudes d'urgència social per pagar subministraments bàsics en el darrer any.
- Es troben en situació de tall o avís de tall dels subministraments bàsics.
- Tenen factures d'aigua, electricitat o gas elevades, o un desajust entre el que diuen que consumeixen i les factures que paguen.
- Es troben en situació de vulnerabilitat energètica, tenint en compte les necessitats personals: infants, gent gran, persones amb malalties cròniques, persones amb discapacitats, etc.

Els habitatges on s'intervindrà cal que estiguin en un estat de conservació mínima, és a dir, no poden tenir tancaments trencats o forats que donin a l'exterior. Els habitatges que no compleixin aquestes condicions perquè es troben en situacions d'infrahabitatge seran avaluats i derivats als Consells comarcals per conèixer més a fons la situació.

Les auditories permeten monitorar el consum elèctric durant unes setmanes per poder conèixer el perfil de consum de la llar i determinar actuacions particulars en cada cas. En molts casos tan sols una millora dels hàbits i canvis tarifaris representen una disminució del consum de la llar. El programa també valora la possibilitat de subministrar electrodomèstics per augmentar el confort climàtic de les famílies més vulnerables.

Per la seva banda, l'Ajuntament de Vilafant podria complementar l'actuació amb la facilitació a les llars de kits per a la reducció del consum (reductors cabal d'aigua, bombetes de baix consum, protectors tèrmics per finestres i portes, base amb interruptor per a l'eliminació del consum fantasma d'aparells electrònics, etc).

Finançament

Diputació de Girona: subvenció Programa d'Estalvi energètic i pobresa energètica (línia d'Auditories en llars vulnerables)

Responsables de la gestió

- *Principal:* Oficina de l'Habitatge del Consell comarcal de l'Alt Empordà.
- *Suport:* Serveis socials municipals, hauran d'impulsar la implantació del programa al municipi de la mà del Consell comarcal.

Calendari

L'inici i els terminis d'aquesta actuació estan determinats pel programa *d'Estalvi energètic i pobresa energètica* de la Diputació de Girona i el seu encaix amb l'Oficina d'Habitatge del Consell Comarcal de l'Alt Empordà.

► Actuació – C.2 Programa de coneixement del parc d'habitatges

Eix estratègic: C – Atenció a la pobresa energètica

Finalitat

Conèixer l'estat del parc d'habitatges en situació de risc de pobresa energètica per planificar accions directes a les llars més vulnerables.

Contingut

L'Ajuntament de Vilafant, a través del Consell Comarcal de l'Alt Empordà, pot impulsar l'aplicació al municipi del programa *Coneixement del parc* que és un eix més dins del *Programa d'Estalvi i Pobresa Energètica* de la Diputació de Girona. Aquest programa ha de permetre planificar i quantificar les accions necessàries per incidir en els habitatges de les persones que pateixen pobresa energètica.

La selecció dels habitatges per fer les auditories energètiques la durà a terme el Consell Comarcal, prioritzant aquells habitatges amb situació vulnerable diagnosticades des de serveis socials.

Una empresa externa durà a terme les auditories energètiques, però és necessari preveure la implicació d'una persona tècnica municipal o del consell comarcal per monitorar algunes auditories. També cal preveure la implicació dels arquitectes o aparelladors municipals o del consell comarcal per a la realització de les inspeccions tècniques.

El programa de la Diputació de Girona posarà a disposició el següent material:

- Tauletes electròniques per dur a terme la recollida de dades a través d'un formulari,
- Càmeres termogràfiques cedides pel *Consell d'iniciatives locals per al medi ambient de les comarques de Girona* (CILMA).

Tot i que les dades seran recollides per la Diputació de Girona, el Consell comarcal de l'Alt Empordà podrà participar en l'elaboració de la diagnosi.

Una vegada realitzada la diagnosi dels habitatges, l'ajuntament de Vilafant pot plantejar una segona fase de concreció de les intervencions necessàries per a millorar l'eficiència energètica dels habitatges. Per fer possible que les intervencions es duguin a terme, aquesta segona fase pot plantejar una línia d'ajuts municipals o microcrèdits⁷ per a la rehabilitació energètica.

Finançament

Diputació de Girona: subvenció Programa d'Estalvi i pobresa energètica (línia de Programes de coneixement del parc)

Responsables de la gestió

- *Principal:* Personal tècnic de Oficina de l'Habitatge del Consell comarcal i empresa externa que realitza les auditories energètiques.
- *Suport:* Serveis tècnics i serveis socials municipals

Calendari

L'inici i els terminis d'aquesta actuació estan determinats pel programa *d'Estalvi energètic i pobresa energètica* de la Diputació de Girona i el seu encaix amb l'Oficina d'Habitatge del Consell Comarcal de l'Alt Empordà.

⁷ L'Ajuntament de Manresa ofereix microcrèdits per a la millora d'habitatges buits al Centre Històric per fomentar la rehabilitació i disposar de més habitatges de lloguer assequible. Els crèdits són d'un màxim de 6.000 euros (IVA exclòs), sense interès, i a retornar en quotes mensuals en un termini màxim de 3 anys.

D. DIFUSIÓ DELS AJUTS I SERVEIS EN MATÈRIA D'HABITATGE

Objectius: Millorar la difusió dels serveis i ajuts vinculats a l'habitatge

Per millora l'accés als serveis i ajuts existents, cal millorar el coneixement de la ciutadania en relació als serveis i ajuts vigents vinculats a l'habitatge. Els principals aspectes a millorar identificats són:

- Avançar l'arribada a serveis socials de les persones en procés de pèrdua de l'habitatge
- Oferir informació sobre els drets en relació a l'accés als subministraments bàsics,
- Impulsar la sol·licituds d'ajuts per a la rehabilitació,
- Millorar la captació d'habitatges per part de la Borsa de lloguer social ,
- Informar en relació als models alternatius d'accés a l'habitatge.

Avançar l'arribada a serveis socials de les persones en procés de pèrdua de l'habitatge

Es detecta la necessitat d'avançar l'arribada de les unitats de convivència afectades per situacions de pèrdua de l'habitatge als serveis municipals, que haurà de permetre oferir ajuts al pagament del lloguer i accedir a la intermediació del deute de l'habitatge, com a mecanismes preventius.

Oferir informació sobre els drets en relació a l'accés als subministraments bàsics

És essencial que els serveis municipals difonguin els drets de les persones residents per tal d'evitar els talls de subministraments, articulant mecanismes d'ajut per facilitar el pagaments dels serveis bàsics a les unitats de convivència que no poden afrontar-los. També és important treballar per conscienciar a les persones de la necessitat de pagar o buscar suport per fer front als pagaments de subministrament per tal de no acumular deutes.

Sensibilització i apoderament de la ciutadania sobre el consum de les llars

Es considera important la formació de la ciutadania en la comprensió de la factura elèctrica i en la modificació d'hàbits per tal de reduir el consum energètic i d'aigua i les emissions de CO2 associades.

Impulsar la sol·licituds d'ajuts per a la rehabilitació

Segons les dades de Oficina d'Habitatge del Consell comarcal de l'Alt Empordà des de 2010 no s'han sol·licitat ajuts a la rehabilitació en el municipi de Vilafant.

Millorar la captació d'habitatges per part de la Borsa de lloguer social

La mobilització d'habitatge privat cap al lloguer assequible és un repte bàsic, ja que actualment la Borsa de lloguer social només compta amb 1 habitatge captat al municipi.

Un reforç de la comunicació dels incentius que ofereix la Borsa, juntament amb el reforç d'aquests incentius, podria fer possible que més persones propietàries s'interessessin per aquest servei.

Informar en relació als models alternatius d'accés a l'habitatge

Existeixen models alternatius d'accés a l'habitatge que no són ni la compra ni el lloguer. Fer difusió de models com la masoveria urbana i les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús, entre d'altres, pot obrir portes a iniciatives impulsades per la ciutadania que activin habitatge buit i generin habitatge assequible al municipi.

El treball de difusió a la ciutadania i de formació als equips tècnics en relació a aquests models és essencial per trencar desconfiances i prejudicis vers models no tan establerts.

Actuacions:

- > D.1 Millora dels mecanismes de difusió
- > D.2 Campanyes específiques de difusió

▶ Actuació – D.1 Millora dels mecanismes de difusió**Eix estratègic: D – Difusió dels ajuts i serveis existents vinculats a l'habitatge****Finalitat**

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

Contingut

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

- 1- *Creació d'un apartat específic d'habitatge al web municipal.*
Aquest espai haurà d'incloure:
 - Els serveis oferts per l'Oficina d'Habitatge del Consell Comarcal.
 - Els serveis oferts pels serveis socials municipals
 - Les actuacions específiques desenvolupades al municipi en relació a l'habitatge (s'inclouran al web a mesura que s'impulsin):
 - reforç de la borsa de lloguer
 - implementació de models alternatius d'accés a l'habitatge
 - ajuts a la rehabilitació per a la generació d'habitatge assequible
 - programa de pobresa energètica
- 2- *Difusió dels ajuts i serveis mitjançant xarxes socials.*
Caldrà un esforç específic per a la difusió de fites concretes, com actuacions específiques, dates d'obertura i tancament de les convocatòries d'ajuts de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, etc.
- 3- *Informació dels serveis existents mitjançant la radio local.*
- 4- *Inclusió de càpsules al butlletí municipal*
Vilafant compta amb un butlletí d'important distribució i història al municipi que podria facilitar la difusió dels serveis municipals entre els col·lectius que difícilment accediran a ells a través d'internet.

Finançament

Pressupost municipal:

- Despeses internalitzables, vinculades a la tasca dels serveis municipals,

Responsables de la gestió

Principal: Ajuntament de Vilafant

Calendari

Implementació 1r any. Aquesta actuació necessita ser duta a terme de manera permanent, però amb un especial èmfasi estratègic i de disseny de mecanismes comunicatius durant el primer any.

▶ Actuació – D.2 Campanyes específiques de difusió i formació

Eix estratègic: D – Difusió dels ajuts i serveis existents vinculats a l'habitatge

Finalitat

Transmetre a la població la informació necessària vinculada a campanyes específiques en matèria d'habitatge.

Contingut

A banda de la difusió genèrica per informar dels serveis i ajuts existents en relació a l'habitatge, es poden impulsar accions puntuals de difusió de programes específics. Es preveu el desenvolupament de 4 campanyes específiques:

- 1- *Difusió de serveis (tant existents com els nous que s'implementin).*
Aquesta campanya s'iniciarà una vegada actualitzat el web i implementada la primera nova actuació prevista vinculada a la captació d'habitatge cap al lloguer assequible.
- 2- *Millora de la Borsa de Lloguer i implementació d'un ajuts municipal a la rehabilitació.*
Constarà de 2 accions bàsiques:
 - Elaboració de materials de difusió adreçats tant a persones propietàries com amb necessitat d'accedir a un habitatge assequible.
 - Reunions amb persones propietàries per explicar el programa i captar habitatge.
- 3- *Difusió dels models alternatius d'accés a l'habitatge.*
Constarà de 3 accions bàsiques:
 - Difusió dels models a la ciutadania.
 - Formació als equips tècnics municipals per poder portar a terme l'actuació
 - Reunions amb les persones propietàries identificades a la campanya anterior.
 En el cas, de la sessió de divulgació, i especialment en relació a la formació caldrà avaluar la possibilitat de realitzar-la conjuntament amb el Consell comarcal, per tal que vagi adreçada a les persones tècniques dels diferents municipis⁸.
- 4- *Difusió i sensibilització sobre estalvi i pobresa energètica vinculat al programa impulsat per la Diputació de Girona.*
Una de les línies de subvencions que s'ofereixen és la dels *Programes per a la ciutadania*. Aquests estan enfocats a l'apoderament energètic i plantegen 4 accions bàsiques:
 - Difusió dels serveis existents per fer front a la pobresa energètica,
 - Sensibilització sobre consum i eficiència de les llars (difusió al carrer i equipaments),
 - Sessions informatives i formatives sobre modificació d'hàbits, lectura de factures...
 - Formació als equips tècnics municipals per poder portar a terme les actuacions.
 Com en el cas de la campanya de difusió de models, caldrà avaluar la possibilitat de realitzar-la conjuntament amb el Consell Comarcal.

Finançament

Pressupost municipal:

- Despeses vinculades a la tasca dels serveis municipals,
- Partides específiques en cas de contractació d'algun equip extern per a la realització de les formacions i les sessions de divulgació.

⁸ L'Agència de Joventut de Catalunya ja ha realitzat formacions específiques adreçades als equips de joventut en relació a models alternatius d'accés a l'habitatge i se'n preveu la reedició anual, així com l'acompanyament a l'aplicació d'aquests models als municipis.

Responsables de la gestió

Principal: Ajuntament de Vilafant.

Suport: (1) Oficina de l'habitatge del consell comarcal de l'Alt Empordà, en el cas que es plantegin campanyes i formacions conjuntes. (2) Equips externs especialitzats en comunicació, models alternatius d'accés a l'habitatge i auditories energètiques o comunicació

Calendari

Inici de la implementació 1r any. Les campanyes es realitzaran a mesura que s'implementin o es vulgui iniciar la implementació dels diferents programes.

2.4 QUADRE D'ACTUACIONS PREVISTES

| A. INCENTIUS PER CAPTAR HABITATGES CAP AL LLOGUER ASSEQUIBLE | Inici | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | Durada | Responsable | Suport gestió |
|---|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------------------|--------------------|----------------------|
| A.1 Ajuts i incentius municipals a canvi incorporació Borsa | 1r any | | | | | Pilot 2 anys | Serveis tècnics | - |
| A.2 Programa de cessió d'habitatges | 1r any | | | | | Pilot 2 anys | Serveis tècnics | (Equip extern) |
| A.3 Impuls al model de masoveria urbana | 2n any | | | | | Pilot 2 anys | Serveis tècnics | Equip extern |
| A.4 Compra a entitats financeres | En marxa | | | | | Continua | Serveis tècnics | - |
| A.5 Impuls del model d'habitatge compartit | 3r any | | | | | Pilot 2 anys | Serveis socials | S.T + C.C.o SOJ |
| B. POTENCIACIÓ DE LA GENERACIÓ D'HABITAGE ASSEQUIBLE | | | | | | | | |
| B.1 Impuls a la constitució d'una cooperativa d'habitatges en cessió d'ús | 2n - 3r any | | | | | | Serveis tècnics | Equip extern |
| B.2 Cessió de sòl municipal per a la promoció d'HPO | 2n - 3r any | | | | | Puntual | Serveis tècnics | - |
| C. ATENCIÓ A LA POBRESA ENERGÈTICA | | | | | | | | |
| C.1 Auditories energètiques | 1r any | | | | | - | Of. habitatge C.C. | Serveis socials |
| C.2 Programa de coneixement del parc d'habitatges | 1r any | | | | | - | Of. habitatge C.C. | S.S. + S.T. |
| D. DIFUSIÓ DELS AJUTS I SERVEIS EN MATÈRIA D'HABITATGE | | | | | | | | |
| D.1 Millora dels mecanismes de difusió | 1r any | | | | | Continua | Servei persones | - |
| D.2 Campanyes específiques de difusió i formació | 1r any | | | | | Vinculat als programes | Servei persones | C.C + Externs |