



P R O U R S A

PROMOCIONS URBANES DE RUBÍ, S.A.

SOCIETAT MUNICIPAL

**PROGRAMA D'ACTUACIÓ,
INVERSIONS I FINANÇAMENT
2020**

Desembre 2019

Justificació jurídica

Aquest PROGRAMA D'ACTUACIÓ, INVERSIONS I FINANÇAMENT es redacta en compliment del que disposa l'Art. 225, en relació amb el 210,2 del Decret del Parlament de Catalunya 179/1995 de 13 de juny, Reglament d'Obra, Activitats i Serveis dels Ens Locals.

Aquest Programa serà objecte d'aprovació simultània amb el pressupost general, pel Ple Municipal, d'acord amb la normativa reguladora de les hisendes locals i s'inclourà com annex del mateix pressupost.

1. INTRODUCCIÓ

El Programa d'Actuació de PROURSA per a l'any 2019 es configurava a l'entorn del Pla Estratègic d'Habitatge de Rubí (PEHR) 2015 -2019, que es definia com l'instrument de planificació que guiava les intervencions municipals en l'àmbit de l'habitatge, particularment i de forma intensiva per afrontar l'emergència habitacional de les persones damnificades per la crisi econòmica.

Les eleccions municipals del mes de maig de 2019 i, de forma especial, l'acord de govern municipal entre el grups polítics PSC - En Comú Podem de data 25 de setembre de 2019, impliquen una revisió i actualització dels objectius en matèria d'habitatge a Rubí.

Aquesta revisió es troba subjecta a una sèrie de condicionants que impliquen que, a data d'avui, el programa d'actuació i el consegüent pressupost de la societat municipal PROURSA per a l'any 2020 s'hagin de contemplar des d'un perspectiva de certa provisionalitat inicial que caldrà revisar i ajustar al llarg de l'exercici pressupostari.

Aquests condicionats són els següents:

- El Pla Econòmic i Financer, que determina un sostre de despesa i una notable limitació en matèria d'inversions. Precisament la limitació inversora és una handicap molt important en les polítiques d'habitatge, ja que restringeix les possibilitats d'incrementar el parc d'habitatges públics per la via de la compra i de la construcció d'habitatges. Dues línies d'intervenció prioritàries en el present mandat 2019 – 2023.
- La situació de provisionalitat en que es troba PROURSA des del mes de juliol de 2016 en relació a la seva continuïtat, que limita la capacitat de planificació i execució de la pròpia societat.
- La manca d'una Gerència estable i solvent de la societat, que suposa un impediment en la direcció efectiva de l'empresa i una manca d'eficiència tant de la gestió dels recursos com de la implementació de les línies d'actuació que s'han definit en els successius programes d'actuació des de l'any 2016 fins l'actualitat.

Aquests dos últims condicionants es preveu superar-los durant el primer trimestre de l'any 2020. Per una banda amb l'aprovació pel Ple municipal d'un acord de continuïtat de la societat municipal que doti PROURSA d'un marc d'actuació molt més ambiciós que el que ha tingut fins ara, adaptant l'objecte social als nous reptes en matèria d'habitatge, que es preveuen afrontar a mitjà i llarg termini.

Per l'altra amb la contractació d'un/a Gerent que doti PROURSA de l'estabilitat organitzativa necessària per executar amb garanties les línies d'actuació que es derivin del mandat polític. L'estabilitat de PROURSA i la incorporació de la figura gerencial permetran dissenyar i concretar les actuacions que facin possible assolir els reptes que es plantegen a continuació i definir els recursos humans, materials i econòmics que els hauran de gestionar per fer-los possibles.

2. LÍNIES D'ACTUACIÓ

- Ateses les limitacions pressupostàries i de finançament de PROURSA, durant l'any 2020 es preveu treballar en la redacció de projectes de promoció d'habitatges en solars municipals per parts dels serveis tècnics de PROURSA que ens permetin estar en disposició d'executar-los quan la situació financera els faci viables.
 - Actualment, ja s'ha enllestit el projecte de construcció d'un edifici d'habitatges públics de lloguer en una parcel·la propietat de la societat municipal al carrer Maria Aurèlia Capmany.
 - El planejament vigent permet una edificabilitat d'uns 6 habitatges.
 - Per tal d'atendre l'emergència residencial, els serveis tècnics de PROURSA han treballat en un projecte d'adequació del local que hi ha als baixos de l'edifici del carrer Belchite 1-9, propietat de la societat, a partir de la proposta funcional elaborada per l'Oficina Local d'Habitatge.
 - Aquest espai estarà destinat a servei d'acolliment residencial d'urgència, que supleix, per a períodes temporals, la llar familiar en casos puntuals.
 - Segons el projecte constructiu, l'espai permet l'allotjament simultani de 7 unitats familiars en estances privatives i uns espais comuns de cuina, menjador i sala d'estar.
 - D'igual manera, preveiem continuar adquirint habitatges mitjançant el procediment de tanteig i retracte. Aquesta actuació està subjecta a l'aportació extraordinària de crèdit per part de l'Ajuntament de Rubí i/o per l'autorització a la contractació de préstecs.
 - Explorarem altres vies que, sense inversió municipal facilitin construir i/o recuperar habitatge assequible, mitjançant acords amb entitats del Tercer Sector i cooperatives d'habitatge que permetin aplicar fórmules com la cessió de dret de superfície, masoveria urbana, entre d'altres.
 - Estem concretant una campanya d'incentius per als propietaris privats per aconseguir incrementar l'aportació de pisos a la Borsa de Lloguer Social.
 - Ens proposem aplicar els mecanismes i els instruments previstos a la Llei pel dret a l'habitatge i a la Llei d'Urbanisme, per a aconseguir la mobilització d'habitatges buits de grans tenidors mitjançant mesures de foment i, també, aplicant sancions econòmiques.
 - Hem reprès els contactes amb l'INCASÒL per fer factible la promoció de l'edifici de 25 habitatges de protecció oficial a la parcel·la 8 de Can Sant Joan.
 - La línia de treball principal de PROURSA en els últims anys – i que es preveu mantenir i intensificar – és la gestió de l'habitatge amb criteris socials.
- Estem parlant d'una gestió integral tant dels habitatges en sí, com de les persones que s'hi allotgen, en el marc de projectes d'inclusió social que facilitin la promoció personal i la possibilitat de revertir la situació de vulnerabilitat.
- En aquest context, Serveis Socials i Habitatge/PROURSA compartim en bona mesura els subjectes de la nostra acció per la qual cosa és bàsic desenvolupar línies i espais de treball conjunts, que vagin més enllà de la simple coordinació tècnica. Cal compartir diagnòstic, estratègies i eines, a la vegada que es defineixen i s'acorden marcs d'actuació diferenciats, específics, però complementaris.
- Per aquest motiu, s'està acabant d'elaborar un protocol que defineix sistemàticament el procés d'atenció a la problemàtica d'habitatge com instrument de millora continua de la qualitat del servei que s'ofereix a la ciutadania i l'eficiència del treball dels equips implicats

L'OFICINA LOCAL D'HABITATGE DE RUBÍ

L'Oficina Local d'Habitatge de Rubí (OLH) és un servei municipal que presta l'Ajuntament de Rubí, per mitjà d'un conveni de col·laboració i el gestiona a través de l'empresa municipal PROURSA. des de l'any 2005.

L'OLH de Rubí assessora i gestiona serveis en matèria d'habitatge ja siguin de competència local o de competència de la Generalitat de Catalunya. D'aquesta manera facilita i aproxima a la ciutadania les gestions i els serveis relatius a l'habitatge.

Les funcions bàsiques de l'OLH respecte als serveis delegats de la Generalitat són les següents:

A. Funcions d'informació i atenció ciutadana

Aquest àmbit d'actuació parteix del plantejament que el servei d'Habitatge/PROURSA actua com a finestra única de l'Ajuntament en relació a l'habitatge.

A efectes pràctics, aquesta funció implica una especialització en matèria d'habitatge que va més enllà dels aspectes de gestió que hem anat descrivint fins ara.

L'objectiu és que qualsevol ciutadà que requereixi informació o assessorament de qualsevol aspecte relacionat amb habitatge es pugui adreçar a les nostres serveis on se li orientarà adequadament.

També, en aquells casos que la situació requereixi un suport individualitzat per risc de pèrdua d'habitatge, s'ofereix assessorament i acompanyament en la recerca de solucions.

Finalment, aquest àmbit també planteja estratègies comunicatives, ja sigui per difondre els recursos, serveis i informacions d'utilitat per a la ciutadania en temes d'habitatges, ja sigui per complementar les accions que requereixin un suport comunicatiu.

Per poder donar resposta a la problemàtica d'una gran quantitat de famílies de Rubí afectades per les execucions hipotecaries es va posar en marxa l'any 2012 el Servei d'Intermediació d'Afectats per les Hipoteques (SIAH), amb l'objectiu de fer de mitjancers entre les persones amb dificultats per fer front a les quotes de la hipoteca o en vies de desnonament i les entitats financeres, per tal de buscar una possible via de solució que permetés la continuïtat en l'habitatge.

En els últims anys, s'han irromput amb força els casos d'ocupacions il·legals d'habitatges. Les ocupacions són una de les problemàtiques que generen més inquietud, tant als ocupants com als propietaris i als diversos serveis que hi intervenim.

B. Funcions de gestió d'activitats i serveis

- En matèria de Qualitat de l'Edificació i Rehabilitació de l'Habitatge

La gestió de sol·licituds de cèdules d'habitabilitat fins la proposta de resolució.

La gestió i avaluació dels estudis o informes tècnics previs a les obres de rehabilitació d'edificis o habitatges, per a les quals es sol·licitin ajuts

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

- En matèria de Programes Socials de l'Habitatge

PROURSA gestiona els ajuts al lloguer, en compliment als acords establerts en el conveni entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Ajuntament de Rubí per a al gestió de la Oficina Local d'Habitatge.

1. Prestacions permanents per al pagament del lloguer
2. Subvencions de concurrència competitiva per al pagament del lloguer
3. Prestacions d'especial urgència

Les prestacions al pagament de lloguer són ajuts a fons perdut que atorga l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per a fer front al pagament del lloguer de les unitats de convivència que tinguin ingressos baixos o moderats, a qui el cost de l'habitatge pot situar en risc d'exclusió social.

Durant l'any 2019 s'han gestionat un total de 956 expedients de les següents convocatòries d'ajuts al lloguer:

<i>Activitat realitzada per l'Oficina local d'Habitatge</i>	<i>Nombre expedients</i>
Gestió d'expedients de prestacions permanents per al pagament del lloguer	186
Gestió expedients prestacions per al pagament del lloguer (MIFO)	739
Gestió d'expedients de prestacions d'urgència especial	31 ¹

Font: Oficina Local d'Habitatge de Rubí. 2019

La gestió administrativa d'aquests ajuts és d'una dimensió considerable, no només pel nombre d'expedients, també per la complexitat del procediment.

¹ Convocatòria oberta permanentment, la dada és provisional.

C. Gestió del parc d'habitatges propis

Actualment, i des de fa uns quants anys, la societat municipal PROURSA gestiona 149 habitatges:

- 89 propietat de PROURSA

Titularitat	Propietari	Promoció	Habitatges	Antiguitat
PÚBLICA	PROURSA	PONTEVEDRA	39	2003
PÚBLICA	PROURSA	BELCHITE I	22	2003
PÚBLICA	PROURSA	BELCHITE II	22	2012
PÚBLICA	PROURSA	DIVERSA	6	Diversa
Total PROURSA			89	

- 23 propietat de l'Ajuntament

Titularitat	Propietari	Ubicació	Habitatges	Antiguitat
PÚBLICA	AJUNTAMENT	FONT DE LA VIA	4	Diversa
PÚBLICA	AJUNTAMENT	25 SETEMBRE	11	Diversa
PÚBLICA	AJUNTAMENT	C/ SABADELL	2	Diversa
PÚBLICA	AJUNTAMENT	EL PINAR	6	Diversa
Total AJUNTAMENT			23	

- 37 propietat de l'INCASÒL^(*)

Titularitat	Propietari	Ubicació	Habitatges	Antiguitat
PÚBLICA	INCASÒL	PTGE. BARCELONA	37	1985
Total INCASÒL			37	

^(*) En data 10 de setembre de 1985, aquest Ajuntament i l'Institut Català del Sòl (INCASÒL) varen subscriure un conveni pel qual l'INCASÒL es comprometia a vendre, pel preu i condicions que s'establí en el mateix, a aquesta Corporació Local, 37 habitatges de protecció oficial del grup de 128 habitatges de promoció pública construïts per aquest darrer en el Passatge Barcelona, núm. 2-16, de Rubí. Malgrat aquest acord, mai s'ha formalitzat el canvi de titularitat.

A la pràctica els considerem habitatges municipals i com a tals els administrem: els adjudiquem, celebrem contractes de lloguer, cobrem les rendes de lloguer, els reabilitem i executem desnonaments. Per tant, els és d'aplicació els mateixos criteris i línies d'actuació que hem definit en l'apartat anterior relatiu a la gestió dels habitatges municipals.

Cal resoldre aquesta situació i formalitzar la possessió d'aquest paquet tan important d'habitatges públics, doncs ens trobem amb una indefensió jurídica important, ja que estem exercint els drets i obligacions com a propietaris sobre uns immobles que no són nostres.

El perfil dels llogaters que es van incorporant als habitatges municipals ha anat derivant cap a situacions més socials que requereixen una gestió diferent a la que es venia fent. Es requereix un seguiment més intens i una major integralitat en l'atenció, des de diferents serveis municipals: Habitatge, Serveis socials, Mediació,... contemplant aspectes com subministraments, pobresa energètica, etc.

Aquest tipus de relació, pròxima i constant, ens permet conèixer de primera ma, la realitat de cada família adjudicatària i d'aquesta manera poder actuar adequadament en cada situació (problemàtiques socials, econòmiques, malalties mentals, convivència amb la resta de veïns, etc.).

Aquesta integralitat de gestió ens proporciona informació permanent tant de les incidències i l'estat dels edificis i els habitatges com, sobre tot, dels usuaris.

L'adequació i el manteniment dels habitatges i els edificis, amb un parc tan important és imprescindible la gestió permanent del seu estat, per garantir-ne un correcte manteniment tant preventiu com correctiu, tenint molt present la tipologia d'usuaris que hi viuen.

BORSA DE MEDIACIÓ PER AL LLOGUER SOCIAL DE RUBÍ

La Borsa de Mediació per al lloguer social de Rubí és un servei municipal que presta l'Ajuntament de Rubí, per mitjà d'un conveni de col·laboració i el gestiona a través de l'empresa municipal PROURSA.

La Borsa capta habitatges de propietaris privats per a què aquests els lloguin a un preu assequible a sol·licitants d'habitatges d'un perfil socioeconòmic determinat.

Tal com s'ha assenyalat anteriorment, una de les línies d'actuació per a incrementar el parc social d'habitatges se centra en aconseguir pisos de propietaris privats per a incrementar la Borsa de Lloguer Social, a través diversos incentius.

S'està acabant de concretar unes bases per a la captació d'habitatges de propietaris privats en la que es proposen una bateria d'incentius a canvi de posar-los en disposició de ser llogats mitjançant la Borsa de Loguer Social.

Aquests incentius contemplen aspectes de garantia per al propietari (cobrament de les rendes, retorn de l'habitatge en condicions), d'obres d'adequació, de bonificacions fiscals,..., uns incentius que considerem prou atractius per aconseguir la finalitat d'incrementar la dotació de la Borsa que actualment és de 53 habitatges.

3. ENCÀRRECS DE GESTIÓ DE L'AJUNTAMENT DE PROJECTES SINGULARS I PLANEJAMENT.

A continuació es relacionen un seguit d'actuacions municipals de les que PROURSA, en la seva condició de "mitja propi i servei tècnic de l'Ajuntament de Rubí", està realitzant que, mitjançant encomanes de gestió de l'Ajuntament.

ENCOMANES	DATA FINALITZACIÓ PREVISTA	ESTAT
Seguiment de projectes i seguiment de les obres del projecte d'instal·lacions de càmeres de videovigilància al barri del Pinar, accessos a les urbanitzacions i centre de control de càmeres de comissaria.	des 2020	En execució.
Seguiment del projecte i seguiment de les obres de millora de la seguretat viària: C-1413, BP-1503 i polígon de la Llana	des 2020	En execució.
Seguiment de les obres de reforma de les dependències de la policia local.	des 2020	En execució.
Redacció i tramitació del Text refós del POUM fins a la seva aprovació definitiva per part de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona.	des 2020	En curs
Estudi de la coherència i compatibilitat entre el POUM i els plans sectorials municipals.	des 2020	En curs
Estudi de la coherència i compatibilitat entre el POUM i el Pla d'equipaments municipals	des 2020	En curs
Estudi de la coherència i compatibilitat entre el POUM i el Pla director d'abastament i sanejament.	des 2020	En curs
Anàlisi i estudi preliminar de la futura ordenança municipal d'aparcaments.	des 2020	En curs
Anàlisi i estudi preliminar de la futura ordenança municipal de tramitació i contingut de les llicències urbanístiques.	des 2020	En curs
Anàlisi i estudi preliminar de la futura ordenança municipal d'edificació.	des 2020	En curs
Anàlisi i estudi preliminar de la futura modificació de l'ordenança municipal reguladora de les determinacions relatives a la tramitació llicències d'obres dins de l'àmbit del Catàleg i Pla especial del patrimoni arquitectònic, arqueològic i natural de Rubí.	des 2020	En curs
Seguiment del projecte i seguiment de les obres de reforma antics cinemes (PI 3B-3).	des 2020	Seguiment de l'avantprojecte
Seguiment de les obres del reforç estructural i ampliació del pont del carrer Sant Joan.	des 2020	En execució
Seguiment del projecte i seguiment de les obres de l'Adequació de l'Antiga Estació a espai expositiu	des 2020	En curs
Seguiment del projecte i seguiment de les obres de les Actuacions complementàries en la seguretat de trànsit de la C-1413, Control Tècnic durant l'obra, i assistències a assajos derivats	des 2020	En execució
Seguiment del projecte i seguiment de les obres d'Adequació bar pavelló la Llana	des 2020	En curs
Seguiment del projecte i seguiment de les obres d'Actuacions d'obra de millora a Can Barceló.	des 2020	En curs
Seguiment del projecte i seguiment de les obres d'Actuacions d'obra de millora a Can Solà	des 2020	En curs
Seguiment del projecte i seguiment de les obres de Coberta tribuna CF Can Fatjó	des 2020	En curs
Seguiment del projecte i seguiment de les obres de construcció de la Pista esportiva a Can Ximelis	des 2020	En curs
Seguiment del projecte i seguiment de les obres de millora dels espais infantils de la plaça Josep Tarradellas	des 2020	En curs

Seguiment del projecte i seguiment de les obres de les actuacions previstes en el programa de 'Pressupostos participatius 2020'	des 2020	En curs
---	----------	---------

El personal de la societat que es dedicarà a aquest encàrrecs són 3 arquitectes i 1 arquitecte tècnic.

4. PRESSUPOST

Anàlisi de despeses i ingressos exercici 2020

PROURSA - PRESSUPOST DESPESES I INGRESSOS 2020

DESPESES 2020	2020	2019
1- Personal	827.612,91	916.106,95
2- Serveis externs	367.061,15	1.431.509,33
3- Tributs	92.961,73	91.350,06
4 - Despeses financeres	275.008,52	331.971,20
TOTAL DESPESES	1.562.644,31	2.770.937,54

INGRESSOS 2020	2020	2019
1- Transferències d'altres adm.	0,00	105.282,00
2- Ingressos per lloguer	381.197,96	296.124,44
3- Finançament entitats de crèdit	101.532,80	740.689,82
4- Ingressos per serveis	37.896,21	37.896,21
5- Ingressos per vendes	0,00	15.000,00
6- Transferències municipals	841.517,34	1.211.504,25
7- Transferències municipals. Encàrrecs de gestió	100.500,00	253.936,19
8- Transferències municipals. Inversió	100.000,00	110.504,65
TOTAL INGRESSOS	1.562.644,31	2.770.937,56

El pressupost per l'exercici 2020 per a la Societat es de 1.562.644,31 euros. És una xifra que garanteix els serveis que es presten de manera directa als ciutadans i que s'ajusta a les exigències de contenció en la despesa.

A més permet afrontar les actuacions descrites anteriorment en matèria d'habitatge.

Per tant, es continuen fent els esforços necessaris per tal de presentar uns comptes i, a la mateixa vegada, assegurar el funcionament de la Societat i donar compliment a les polítiques d'habitatge per al present mandat municipal.

Els comptes d'aquest any presenten una disminució total de -1.208.293,25 euros respecte al pressupost inicial de 2019. Ara bé, s'ha de tenir en compte que en el pressupost inicial de 2019

hi havia una previsió de 640.000,00 euros, finançats amb préstec, destinats a la compra d'habitatges i a la habilitació d'un espai residencial d'emergències que no s'han executat, com s'explica més endavant.

Les principals línies del pressupost per les diferents partides son:

Despeses

- Despeses de personal.

Es manté la totalitat de la plantilla amb un augment de salaris del 2% i dels costos socials de l'empresa en la mateixa quantitat.

Tanmateix es preveu una quantitat de cara a la contractació de la Gerència..

- Serveis externs.

Inclou les següents despeses:

- Cessió a la Borsa de lloguer de l'Ajuntament d'habitatges
- Adquisició d'habitatges pel procediment de tanteig i retracte
- Manteniment del parc d'habitatges que gestiona la societat
- Per a la resta de les despeses es continua fent un esforç per mantenir i rebaixar la resta de les despeses corrents com son aigua, llum, gas, assegurances, telèfon, fotocopies, etc. ja iniciada fa sis exercicis.
- Es continuen les despeses de formació del personal de la Societat.

- Tributs locals.

Es mantenen els impostos municipals d'IBI, escombraries i guals.

- Les despeses financeres.

La disminució en relació al pressupost de 2019, ve motivada perquè l'exercici anterior s'havia previst una dotació per a fer front a noves hipoteques per a finançar la compra de 5 habitatges mitjançant el dret de tanteig i retracte, així com per a la construcció d'un espai residencial d'emergències. Finalment la compra dels habitatges es fa amb recursos propis, sense necessitat de préstecs i l'espai residencial no s'ha executat encara.

Ingressos

- Transferències d'altres administracions.

Aquesta partida, que en exercicis anteriors contemplava l'aportació econòmica resultant de la formalització dels convenis amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per a la prestació dels serveis de la Oficina Local d'Habitatge i de la Borsa de Mediació per al Lloguer Social, no inclou inicialment cap crèdit per una qüestió de criteri comptable. Es dotarà posteriorment mitjançant

una transferència de crèdit de l'Ajuntament a PROURSA, sempre i quan se signin els convenis per a l'any 2020 i, en conseqüència els ingressos de la Generalitat estiguin compromesos.

- Ingressos per lloguers.

En aquesta partida consta la previsió dels següents ingressos;

- Els lloguers de l'actual parc d'habitatges que gestiona PROURSA.
- Els lloguers dels 4 nous habitatges adquirits el 2019 mitjançant el procediment de tanteig i retracte.
- Els lloguers de les places d'aparcament dels pàrquings de Les Torres, Carrer Montserrat i Carrer de La Bòbila.
- Els nous lloguers de les places d'aparcament actualment buides d'aquests pàrquings
- Els lloguers de locals en els que els llogater és l'Ajuntament de Rubí (Carrers Espoz i Mina, Margarida Xirgu i Prim 2a planta)
- El lloguer del local de la planta baixa del Carrer Prim (La Tagglatella).

- Finançament Entitats de Crèdit.

Aquesta partida està directament relacionada amb l'apartat de Despeses financeres que s'acaba d'esmentar, relacionat amb la previsió de compra d'habitatges mitjançant el dret de tanteig i retracte i de la construcció d'un espai residencial d'emergències.

- Ingressos per serveis.

Cobrament del cànon de la concessió del pàrquing de la plaça Salvador Allende (La Pista).

- Transferències Municipals.

Les transferències de l'Ajuntament a la societat municipal estan contemplades en tres conceptes:

- Transferències per a compensar les despeses de funcionament de PROURSA
- Transferències per finançar els encàrrecs de gestió que li fa l'Ajuntament
- Transferències per a finançar les inversions previstes, bàsicament destinades al programa de captació d'habitatges buits de propietaris privats.