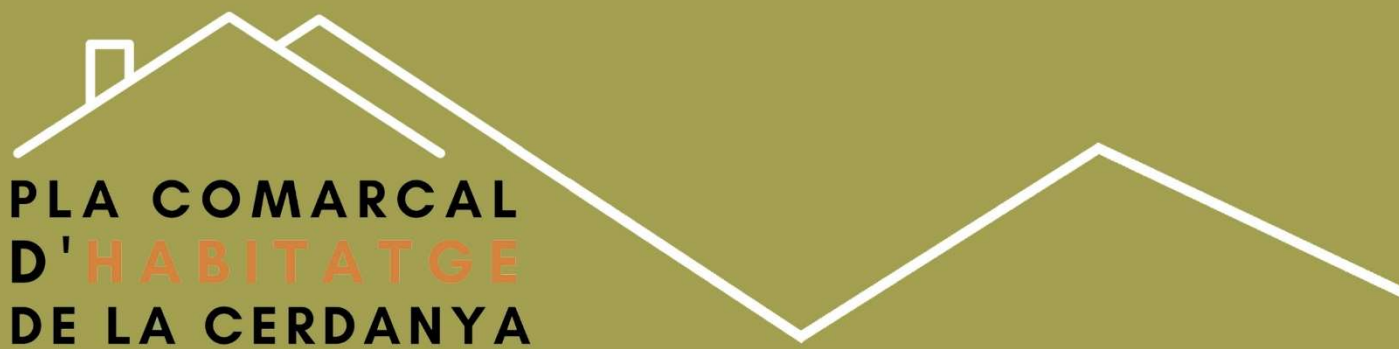




**PLA COMARCAL
D'HABITATGE
DE LA Cerdanya**

PLA D'ACCIÓ

Març 2023

Impulsat per:



**CONSELL COMARCAL
DE LA Cerdanya**

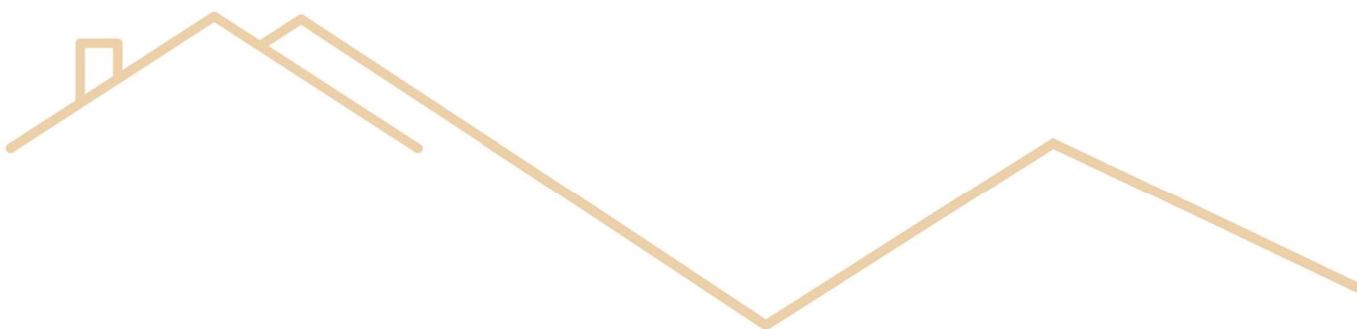
Amb el suport de:



Diputació de Lleida

2

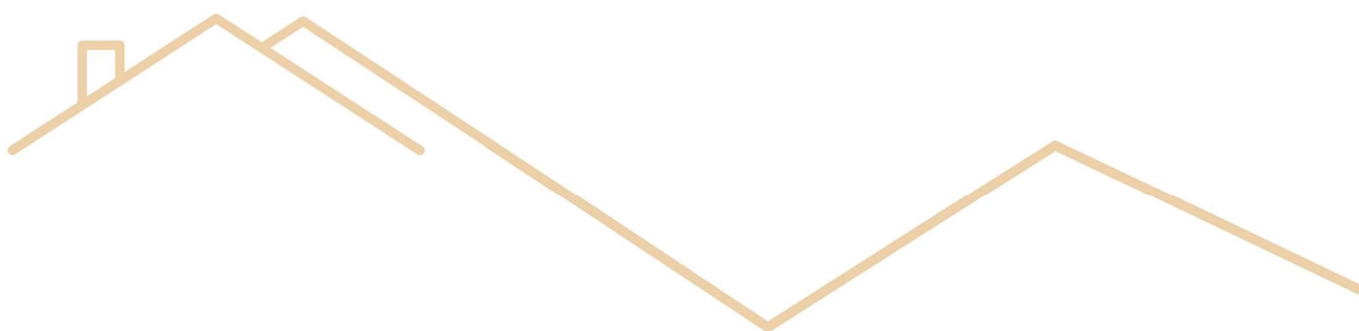
Document elaborat per mOntanyanes. Estratègies creatives per a la dinamització local SL.





ÍNDEX

1. INTRODUCCIÓ	4
2. METODOLOGIA	5
3. ELEMENTS CLAU PER A LA DEFINICIÓ DE LES POLÍTIQUES D'HABITATGE DE LA Cerdanya	7
4. PLA D'ACCIÓ	9
4.1. DIRECTRIUS	9
4.1.1. Missió, visió i valors	8
4.1.2. Objectius	9
4.2. DESPLEGAMENT	11
4.2.1. Eixos estratègics	11
4.2.2. Projectes i actuacions	13
4.2.3. Calendari	29
4.3. EXECUCIÓ	30
4.3.1. Gestió del Pla	30
4.3.2. Seguiment i avaluació	30
ANNEX 1. PROCÉS PARTICIPATIU	31
ANNEX 2. COMUNICACIÓ	67



1.INTRODUCCIÓ



El Pla comarcal d'habitatge és un instrument de planificació i programació de les polítiques locals en matèria d'habitatge, en aplicació de les competències pròpies de les administracions locals. A diferència de les figures de planejament urbanístic reglades, un Pla d'Habitatge és un document viu, amb un òrgan de supervisió i seguiment que podrà redefinir les estratègies d'actuació al llarg del seu període de vigència, si es considera necessari.

Realitzar un estudi d'habitatge és un repte, ja que aquest àmbit té un caràcter polièdric, essent al mateix temps un dret i un actiu econòmic. Les polítiques d'habitatge tenen com a finalitat gestionar el permanent desequilibri entre aquestes dues dimensions, la social i l'econòmica.

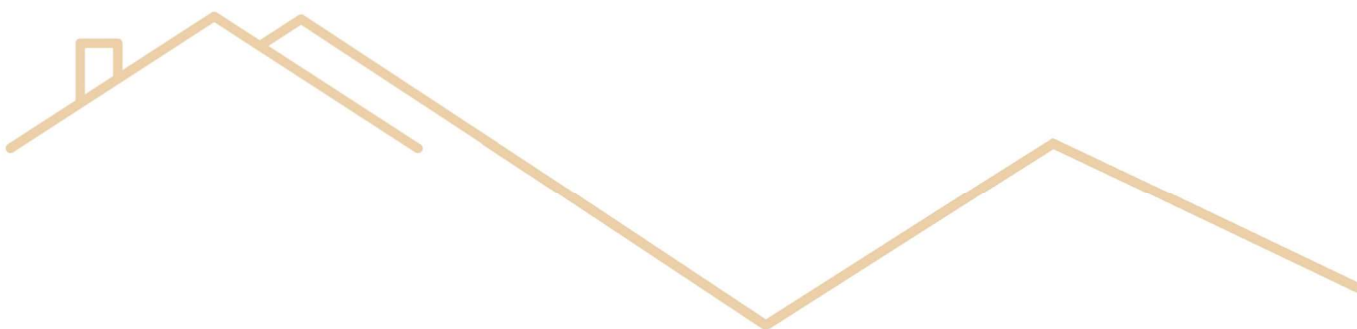
Paral·lelament, hi ha una gran varietat d'aspectes que conflueixen i repercuteixen en l'àmbit de l'habitatge: els drets socials, l'urbanisme, la construcció, el mercat immobiliari, les dinàmiques poblacionals i socio-econòmiques, la morfologia del

territori, etc. D'aquesta manera, és necessari abordar el repte de l'habitatge des d'una òptica inclusiva i multidisciplinar.

Finalment, l'habitatge és un element clau i estratègic en la gestió dels municipis, que han de vetllar per preservar la seva població permanent. Els ens locals, a més, com a administracions més properes a la ciutadania, són les primeres en rebre les creixents demandes de la població en relació a aquesta matèria.

Amb aquests fonaments, el present Pla pretén establir les bases per a poder desenvolupar polítiques i actuacions en l'àmbit de l'habitatge a la Cerdanya, amb la finalitat de treballar perquè hi hagi una oferta d'habitatge assequible i estable que respongui a les necessitats de la població.

Aquest Pla s'impulsa des del Consell Comarcal de la Cerdanya amb el suport de la Diputació de Lleida. El document es planteja amb una vigència de sis anys a partir de la seva aprovació. Un cop transcorregut aquest període, caldrà revisar-ne la seva actualització.



2.METODOLOGIA

El Pla Comarcal d'Habitatge de la Cerdanya és un document estratègic que té com a objectiu traçar les polítiques públiques i les línies de treball d'aquest àmbit pels propers anys a la comarca.

El document està conformat per dues parts diferenciades:

Anàlisi i diagnosi

Basada en:

- Una anàlisi quantitativa a partir de dades estadístiques.
- Informació de caràcter qualitatiu, extreta d'un procés consultiu.

Pla d'acció

Conformat per la definició de:

- Objectius a assolir
- Eixos estratègics
- Projectes i actuacions concretes

Procés consultiu

L'elaboració del Pla Comarcal d'Habitatge de la Cerdanya compta amb un procés de deliberació i consens amb la ciutadania, incloent en el procés de reflexió i disseny les persones que n'han d'acabar essent les pròpies destinatàries.

A l'hora de plantejar el procés, s'ha adoptat l'enfocament de baix a dalt, incloent els quatre nivells de la participació ciutadana:



1. Informar
2. Consultar
3. Col·laborar
4. Prendre les decisions conjuntament

El procés consultiu ha constatat de les següents fases:

- **Un qüestionari obert a entitats i ciutadania**, amb l'objectiu de conèixer la visió i percepció de la situació de l'habitatge a la comarca i detectar les principals problemàtiques i inquietuds de les persones que tenen com a lloc de residència habitual la Cerdanya.
 - S'han rebut 544 respostes.
- **Dues sessions participatives obertes a entitats i ciutadania**, amb la finalitat de prioritzar línies estratègiques i actuacions per fer front a les problemàtiques detectades anteriorment.
 - Han participat a les sessions un total de 35 persones i 4 entitats de la comarca.
- **Entrevistes a agents claus de la comarca**, d'entre els quals s'han identificat diversos organitzacions de l'àmbit públic i privat que intervenen en les dinàmiques de l'habitatge. D'entre les persones / entitats entrevistades hi ha hagut representants del sector immobiliari, representats de les entitats locals, de serveis públics comarcals, del sector constructor i del sector energètic, i dels moviments socials, entre d'altres.
 - S'han realitzat 11 entrevistes

- **Una sessió participativa dirigida a persones polítiques i tècniques de les administracions locals**, partint de tota la informació recollida al llarg de la diagnosi i amb l'objectiu d'aterrar i dissenyar col·lectivament les línies principals del pla d'acció que ha de guiar el treball en l'àmbit de l'habitatge pels propers anys a la comarca.
 - Han participat a la sessió 21 persones entre alcaldies, regidories i persones tècniques.
- **La validació de les línies estratègiques i projectes més destacats en un Consell d'Alcaldies.**

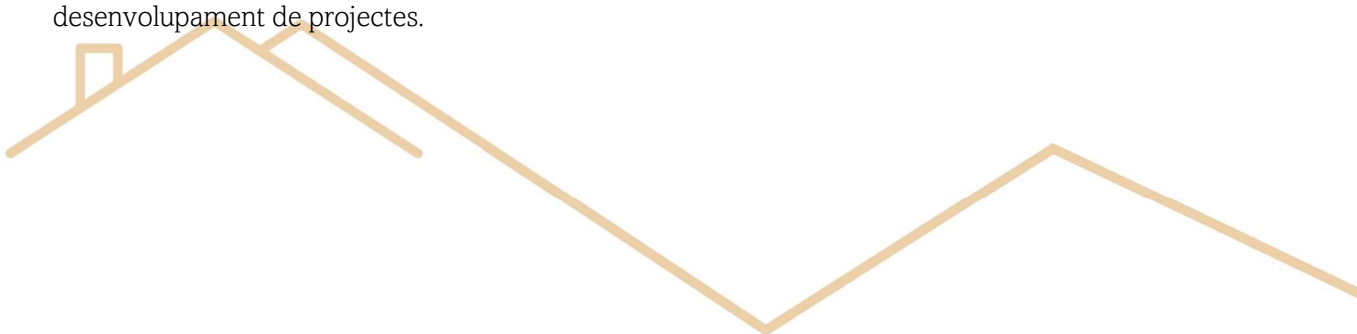
**A l'Annex 1, pàg. 31 es pot consultar la informació ampliada relativa a les diferents fases del procés consultiu.*



3.ELEMENTS CLAU PER A LA DEFINICIÓ DE LES POLÍTIQUES D'HABITATGE DE LA Cerdanya

Es consideren que els elements clau i de caràcter transversal per al desenvolupament de polítiques d'habitatge a la Cerdanya són:

- Tenir en compte que les necessitats (presents i futures) fan que s'hagin d'augmentar els recursos humans i econòmics de les administracions locals per reforçar la incidència en l'àrea de l'habitatge.
- La Cerdanya compta amb un elevat percentatge d'habitatges secundaris. En aquest context, les polítiques que es plantegen tenen com a objectiu garantir l'accés a l'habitatge principal, vetllant per la convivència entre els diferents usos del parc d'habitatge de la comarca, i si és necessari, regulant els usos que no responen al residencial.
- En la mateixa línia que el punt anterior, les actuacions proposades pretenen incentivar i/o bonificar el compromís amb el territori, entenent que s'han de fomentar aquelles accions que afavoreixen l'arrelament i la fixació de població per sobre dels altres usos de l'habitatge.
- Establir el criteri de sostenibilitat en tots els projectes i actuacions plantejades; duent-los a terme de manera que l'equilibri ambiental, econòmic i social es respecti en la major mesura possible.
- Davant de l'elevat índex de construcció de les darreres dècades i la previsió d'aquests propers anys, es proposa prioritzar aquelles mesures i actuacions centrades en el parc existent sempre que sigui possible.
- La capacitat d'actuació de les administracions locals és limitada, i per tant, cal una visió col·lectiva per afrontar el repte de l'habitatge. És important contemplar la mancomunació d'alguns serveis i/o actuacions. Alhora, cal mantenir vincles actius amb les administracions supralocals, que poden ser una palanca d'impuls per a projectes locals. En aquest sentit, alguns dels exemples són: en primer lloc, els serveis i recursos que s'ofereixen des de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya; per altra banda, des del Departament de Territori i Sostenibilitat s'està treballant en l'Estratègia del Pirineu, que contempla l'habitatge com a un dels eixos estratègics principals; a més a més properament es preveu l'aprovació de la nova Llei de Muntanya, que pot tenir incidència a nivell normatiu en l'àrea d'habitatge; en els propers anys s'ha de desenvolupar el Pla Específic de les àrees rurals previst en el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya, que també acotará les actuacions previstes des de la Generalitat a les àrees rurals; les Diputacions de Girona i de Lleida compten amb serveis i línies de finançament per a actuacions, especialment al territori gironí.
- Finalment, cal mantenir el diàleg i la coordinació amb altres àrees, com Joventut, Serveis Socials o Transició Energètica o els Ateneus Cooperatius per tal d'optimitzar els recursos que poden ser transversals i, a partir de la cooperació inter-àrees, facilitar el desenvolupament de projectes.





4. PLA D'ACCIÓ

4.1. DIRECTRIUS

4.1.1. MISSIÓ, VISIÓ I VALORS



Missió

Assegurar l'accés a l'habitatge digne, assequible i permanent a la comarca, de manera que tota la població vegi garantit el seu dret a l'habitatge.



Visió

Esdevenir una comarca amb un percentatge d'habitatge principal i assequible prou ampli per cobrir les necessitats de les persones que hi viuen.

Comptar amb un parc d'habitatges en bon estat i amb edificis eficients energèticament, que previnguin situacions de vulnerabilitat.

Una comarca innovadora en l'impuls de models alternatius d'accés a l'habitatge, que permeten noves fórmules d'habitatge assequible.



Valors

- El benestar de les persones com a centre de les estratègies, vetllant perquè aquestes donin resposta a les necessitats de tota la ciutadania, posant un enfoc especial als col·lectius més vulnerables.
- L'arrelament i fixació de les persones al territori, garantint la vida als nuclis que conformen la comarca.
- La comunicació, la coordinació i la cooperació entre ens locals, entre administracions d'abast territorial més ampli i amb el sector privat.
- La sostenibilitat i el respecte al medi ambient, prioritzant aquelles actuacions i estratègies que segueixin criteris més sostenibles.

4.1.2.OBJECTIUS



Objectiu general: El Pla comarcal d'habitatge de la Cerdanya pretén establir les bases que permetin desenvolupar polítiques d'habitatge efectives a nivell local, posant al centre les persones i treballar per garantir el seu dret a l'habitatge.

Així doncs, l'objectiu és que l'accés a l'habitatge sigui un atractiu més, i no una barrera, per al complet desenvolupament de la comarca.

Objectius específics:



O1: Empoderar i dotar de coneixement a les persones representants del món local (tècniques i polítiques) per a desenvolupar projectes a nivell municipal.



O2: Crear una estructura tècnica i econòmica que permeti desenvolupar recursos i serveis d'abast comarcal en l'àrea d'habitatge.

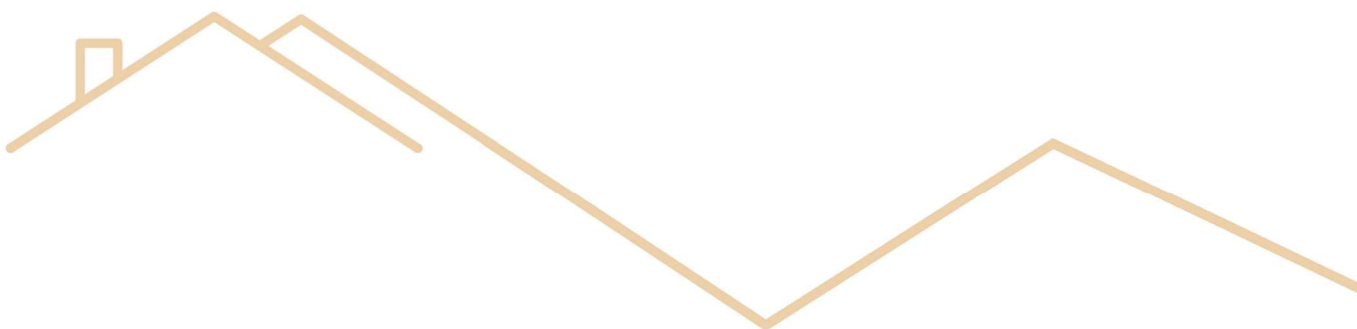


O3: Comptar amb un parc d'habitatge assequible i permanent que respongui a les necessitats de la població de la comarca.

10

*Els dos primers objectius, i en conseqüència, els eixos estratègics que en derivaran i que es presenten als següents apartats, estan enfocats des de la necessitat de generar un treball de base que ha de permetre aflorar les polítiques i actuacions proposades.

El tercer objectiu se centra en les pròpies actuacions que per si mateixes han de facilitar l'accés a l'habitatge.

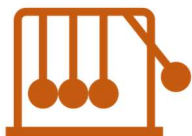


4.2. DESPLEGAMENT

4.2.1. EIXOS ESTRATÈGICS

Per tal de treballar per establir una base sòlida que permeti impulsar polítiques d'habitatge des de les administracions locals, el Pla s'estructura en tres eixos estratègics que pretenen donar resposta a cada un dels tres objectius definits prèviament:

Objectiu específic 1: Empoderar i dotar de coneixement a les persones representants del món local (tècniques i polítiques) per a desenvolupar projectes a nivell municipal.



Eix estratègic 1: Governança i capacitat del món local en polítiques d'habitatge.

Les administracions locals, essent aquelles més properes a la ciutadania, són les primeres en rebre les creixents demandes de la població en termes d'habitatge. Paral·lelament, en els darrers anys, s'ha viscut una tendència a la descentralització de les polítiques d'habitatge, donant més pes a l'àmbit local.

Tal i com es presenta a la diagnosi, la Cerdanya està conformada per 17 municipis, dels quals només 4 superen el miler d'habitants. De la resta, la major part tenen menys de 500 habitants. D'aquesta manera, estem parlant d'administracions locals amb estructures tècniques molt reduïdes, amb capacitats limitades i amb dificultats per assumir competències.

Davant d'aquesta situació, es detecta la necessitat d'empoderar i dotar de coneixement a les persones representants del món local, tant d'aquelles que tenen un perfil polític com tècnic, capacitant les administracions locals amb l'objectiu de desenvolupar projectes i actuacions en l'àmbit de l'habitatge.

11

Objectiu específic 2: Creació d'una estructura tècnica i econòmica que permeti desenvolupar recursos i serveis d'abast comarcal en l'àrea d'habitatge.



Eix estratègic 2: Ampliació dels recursos i serveis locals/comarcals de l'àrea d'habitatge.

Actualment, les competències en l'àrea de l'habitatge es vehiculen a través de l'Oficina Local d'Habitatge de l'Ajuntament de Puigcerdà¹. Els recursos i serveis que s'ofereixen des de l'OLH són els que donen cobertura a tota la comarca. Tot i això, actualment, tal i com es manifesta durant el procés consultiu, aquesta cobertura és insuficient per a donar resposta a la demanda i necessitats de la ciutadania de tots els municipis que conformen la Cerdanya.

Paral·lelament, es considera necessari crear una estructura d'abast comarcal que permeti impulsar les polítiques d'habitatge de manera integral, esdevenint l'àrea tècnica de referència per a desenvolupar i desplegar les actuacions que es proposen al present Pla.

¹ Les oficines locals d'habitatge són ens de titularitat local que col·laboren amb la Generalitat i presten serveis especialitzats en matèria d'habitatge públic en la seva demarcació.

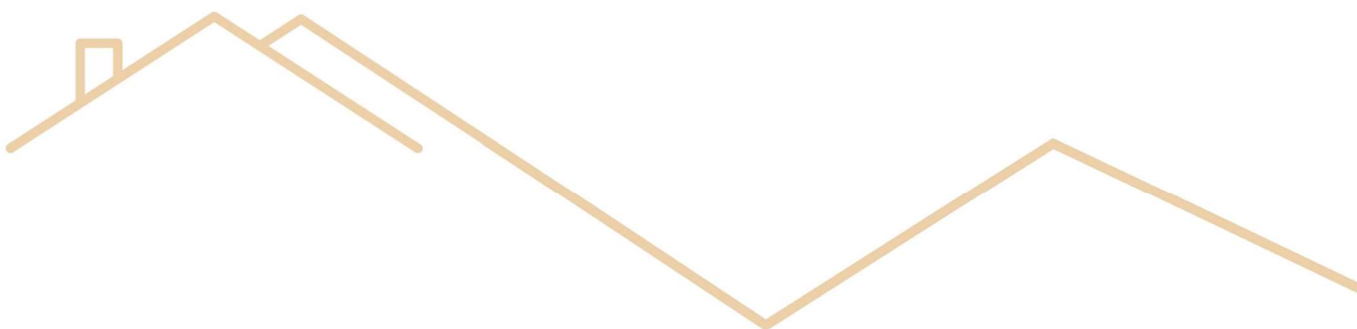
Objectiu específic 3: Comptar amb un parc d'habitatge assequible i permanent que respongui a les necessitats de la població de la comarca.



Eix estratègic 3: Suport per l'ampliació de l'oferta d'habitatge principal (habitatge assequible i estable).

Actualment el parc d'habitatges de la Cerdanya que respon a l'ús d'habitatge principal no arriba al 50% del total. L'elevat percentatge d'habitatges secundaris, l'estacionalitat del sector turístic, com a un dels sectors que genera més ocupació i aflluència, o les característiques de les promocions que s'han impulsat en les darreres dècades, basades en urbanitzacions formades de cases unifamiliars, són alguns dels elements que limiten i dificulten que hi hagi una oferta de l'habitatge permanent i a preus assequibles.

En aquest context, és necessari que des de les administracions públiques es treballi per a garantir l'accés a l'habitatge, cercant estratègies per assegurar una oferta que respongui a les necessitats de la població local i que quedin al marge de les dinàmiques de l'oferta i la demanda marcades pel mercat privat.



4.2.2.PROJECTES I ACTUACIONS

A continuació es despleguen les actuacions que conformen el Pla. En aquest sentit, el present document no suposa una obligació del seu compliment, sinó una orientació de les polítiques a desenvolupar per als propers anys. El seu compliment estarà condicionat a les disponibilitats de pressupost i de recursos humans i tècnics, sempre lligat a les competències de cada ens, però també als possibles canvis que es produeixin en l'àmbit de l'habitatge, davant dels quals caldrà adaptar-se. Així doncs, aquest no és un Pla estàtic que dibuixa una realitat i aquesta es manté inalterable durant anys, sinó que pretén ser un document orientatiu i obert.

També és possible que les normatives, la legislació o alguns aspectes tècnics puguin canviar en els propers anys, i per això caldrà estar atent a les noves possibilitats que s'obrin per a l'aplicació de noves polítiques d'habitatge, o bé a la supressió d'algunes que puguin quedar obsoletes.

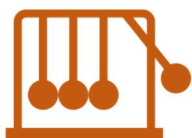
Els projectes que es proposen al Pla són el resultat de:

- El treball que ja s'està realitzant des dels ens locals i les necessitats detectades a partir d'aquest.
- Les propostes realitzades en el marc del procés participatiu.
- La proposta d'actuacions concretes fruit de la reflexió de l'equip redactor i els ens locals, tot i que aquestes no hagin estat proposades en el procés consultiu.

Els projectes han estat validats pels i les representants polítics dels ens locals en el marc del Consell d'Alcaldies i deixant un període posterior per aportacions i esmenes. Paral·lelament, abans d'aprovar el document final, s'ha obert un període d'esmenes per tal que entitats i ciutadania pugui fer-hi les seves aportacions.

A continuació es detallen els projectes que es proposen enquadrats en els tres eixos estratègics descrits prèviament:

Eix 1: Governança i capacitat del món local en polítiques d'habitatge.



P1. Formacions específiques dirigides a personal tècnic i representants polítics dels ens locals.

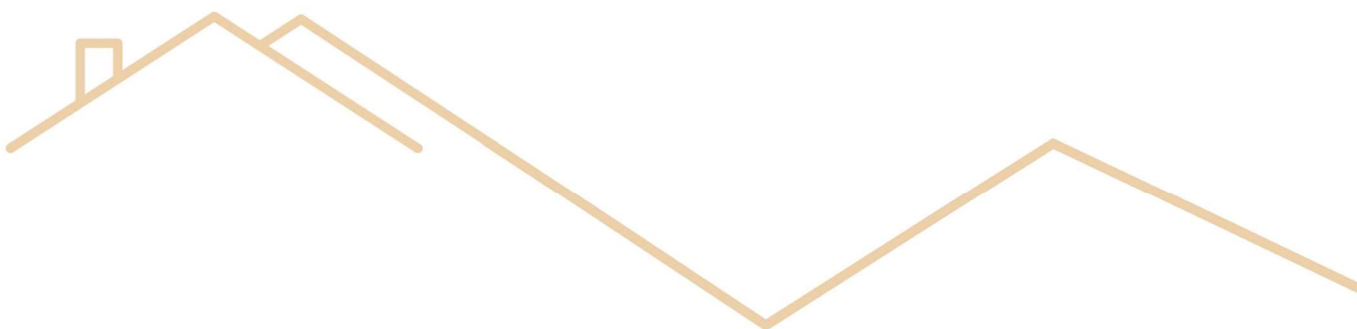
P2. Millora de la comunicació.

Eix 2: Ampliació dels recursos i serveis locals/comarcals de l'àrea d'habitatge.



P3. Realització de prospeccions i estudis específics de la situació de l'habitatge a la comarca.

P4. Assessorament tècnic i acompanyament als municipis de la comarca en actuacions i projectes de l'àrea d'habitatge.



Eix 3: Suport per l'ampliació de l'oferta d'habitatge principal (habitatge assequible i estable).



P5. Suport per l'ampliació del parc públic d'habitatge.

P6. Dinamització i adequació del parc privat per augmentar l'oferta d'habitatge principal.

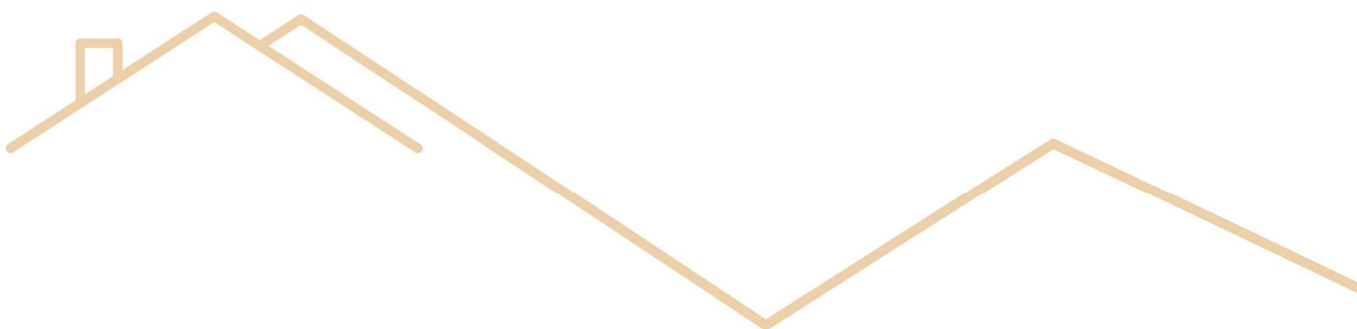
P7. Fórmules de regulació i/o control d'habitatges que no responen a l'ús d'habitatge principal.

P8. Sensibilització.

Seguidament s'amplia i es detalla cada un dels projectes amb el contingut següent:

- Objectiu
- Descripció del projecte
- Actuacions
- Beneficiaris
- Agents implicats
- Indicadors

Calendari proposat





Eix 1: Governança i capacitació del món local en polítiques d'habitatge

PROJECTE 1. FORMACIONS ESPECÍFIQUES DIRIGIDES A PERSONAL TÈCNIC I REPRESENTANTS POLÍTICS DELS ENS LOCALS

Objectiu: Capacitar les persones representants dels ens locals per a facilitar l'impuls d'actuacions a nivell local.

Descripció del projecte: En primer lloc, es proposa fer una prospecció dirigida a personal polític i tècnic dels ens locals, per a detectar necessitats formatives i àmbits prioritaris per a la capacitació.

Durant la diagnosi, algun dels àmbits que s'han detectat, són de base jurídica, sobretot en l'activació de sòl per a HPO, o les possibilitats de noves fórmules de tinença i d'accés a l'habitatge (cooperatives es cessió d'ús, masoveria urbana, etc).

Actuacions:

- Prospecció de necessitats.
- Concreció de formacions amb professionals de referència que puguin respondre a les demandes dels i les representants del món local.

Beneficiaris: Personal polític i tècnic dels ens locals. Població de la comarca.	Agents implicats: Personal polític i tècnic dels ens locals. Àrea d'habitatge del CC.	Indicadors: Número de formacions realitzades. Persones assistents a les formacions. Grau de satisfacció de les persones assistents.
---	--	---

Calendari proposat:

2023	2024	2025	2025	2027
------	------	------	------	------



PROJECTE 2. MILLORA DE LA COMUNICACIÓ

Objectiu: Difondre i informar de l'actualitat en l'àmbit de l'habitatge i les polítiques i actuacions que es duuin a terme des de les administracions locals, tant a nivell extern (dirigit a la ciutadania), amb la finalitat que la població pugui beneficiar-se de les accions dutes a terme; com a nivell intern (entre ens locals),

Descripció del projecte: La implementació del Pla Local d'Habitatge comportarà l'execució d'actuacions i polítiques d'habitatge que no s'han dut a terme fins l'actualitat. Així doncs, caldrà que es reforci la promoció i difusió d'aquestes de cara la població, tant d'aquelles actuacions i serveis impulsats des del Consell Comarcal, com dels municipis que conformen la comarca.

Alhora es considera important que s'estableixi una comunicació fluïda entre ens locals per tal de compartir la informació sobre les actuacions que es duen a terme i previstes en l'àrea de l'habitatge.

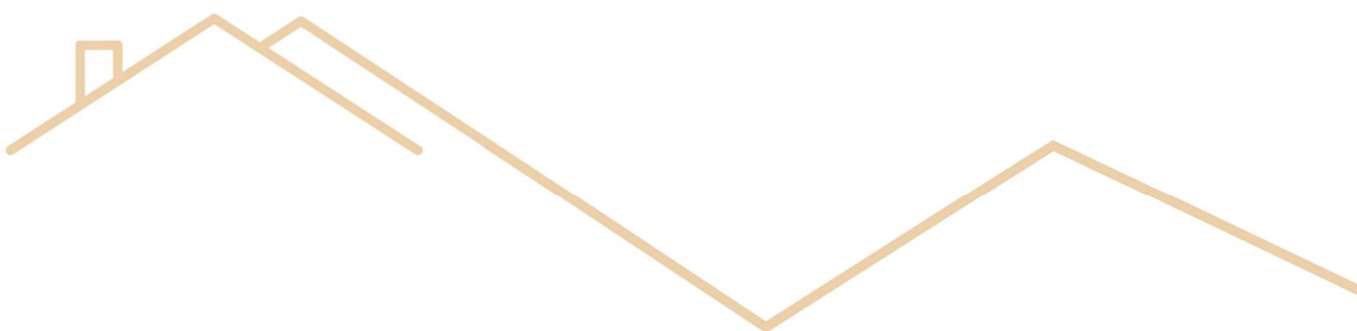
Actuacions:

- Actualització de la web del Consell Comarcal, publicació a les xarxes socials i elaboració de notes de premsa a mitjans informant de les novetats en matèria d'habitatge.
- Comptar amb un canal efectiu de diàleg amb la ciutadania en l'àmbit de l'habitatge.
- Transferència de coneixement entre ens locals.

Beneficiaris: Ens locals. Població de la comarca.	Agents implicats: Àrea de comunicació del CC. Àrea d'habitatge del CC. Oficina local d'habitatge de la Cerdanya. Municipis.	Indicadors: Número de notícies penjades a la web i publicacions a xarxes del CC de l'àrea d'habitatge. Ressò de les publicacions.
--	--	--

Calendari proposat:

2023	2024	2025	2026	2027
------	------	------	------	------



Eix 2: Ampliació dels recursos i serveis locals/comarcals de l'àrea d'habitatge

Donada la rellevància de la qüestió de l'habitatge i alhora la necessària transversalitat de les diferents àrees del Consell Comarcal, es proposa revisar l'estructura organitzativa i adaptar les funcions del personal tècnic de totes les àrees relacionades amb l'àmbit de l'habitatge per a una correcta gestió de les actuacions que es derivin del Pla, incorporant àrees com Joventut, Serveis Socials, Promoció econòmica, Urbanisme i altres.

PROJECTE 3. REALITZACIÓ DE PROSPECCIONS I ESTUDIS ESPECÍFICS DE LA SITUACIÓ DE L'HABITATGE A LA COMARCA

Objectiu: Permetre un enfoc més òptim de les actuacions previstes i la seva prioritització.

Descripció del projecte: Estudi i publicació de dades actualitzades i reals que configurin una diagnosi acotada a la situació dels diferents municipis (censos d'habitatges, inventaris, estudis sobre l'estat dels immobles, etc.) com a pas previ per al disseny i concreció de les actuacions que es poden dur a terme amb els recursos i la realitat del moment.

Actuacions:

Cerca i anàlisi de la informació:

- Censos d'habitatge municipals (ús i estat dels habitatges).
- Inventari de patrimoni públic susceptible de ser habitatge (sòls, immobles, etc.) i determinar-ne l'ús i l'estat).
- Estudi i/o cens dels HUTS i de les repercussions a la comarca.
- Altres estudis i informes que es considerin importants per aprofundir en el coneixement de les dinàmiques locals en matèria d'habitatge.

18

Beneficiaris: Municipis. Població de la comarca.	Agents implicats: Àrea d'habitatge del CC. Oficina Local d'habitatge de Puigcerdà. Municipis.	Indicadors: Número d'estudis i/o informes realitzats. Resultats dels informes i repercussió.
---	---	---

Calendari proposat:

2023	2024	2025	2026	2027
------	------	------	------	------



PROJECTE 4. ASSESSORAMENT TÈCNIC I ACOMPANYAMENT ALS MUNICIPIS DE LA COMARCA EN ACTUACIONS I PROJECTES DE L'ÀREA D'HABITATGE

Objectiu: Donar suport en aspectes específics de l'àrea de l'habitatge a les administracions locals per a facilitar-los la presa de decisions i l'impuls de projectes i actuacions.

Descripció del projecte: Reforç de l'àrea d'habitatge del Consell Comarcal, per tal d'ampliar el servei de l'àrea amb una perspectiva més específica en polítiques d'habitatge. D'aquesta manera, poder donar suport al desenvolupament de projectes per part dels ens locals.

Reforçar l'acompanyament i/o assessorament en les àrees: jurídica, econòmica, o en coneixement de fórmules de tinença i/o d'accés a l'habitatge per a realitzar un acompanyament més integral.

**Valorar si aquesta figura pot ser puntual, responent a demandes concretes o si, per altra banda, pot ser una figura permanent que també pugui assumir d'altres les tasques proposades als diferents projectes d'aquest Pla.*

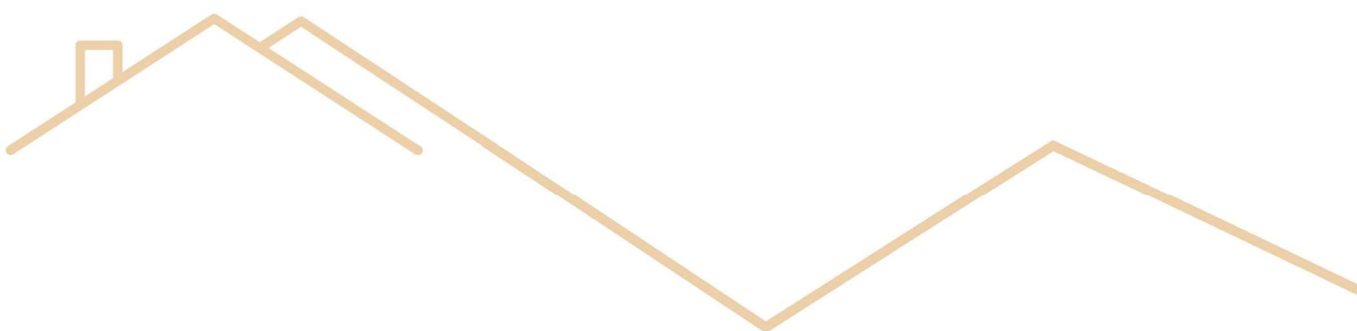
Actuacions:

- Anàlisi de la situació i de possibles actuacions a implementar.
- Acompanyaments / assessoraments puntuals a municipis.
- Informació i actualització en aspectes d'interès als municipis.

Beneficiaris: Municipis. Població de la comarca.	Agents implicats: Àrea d'habitatge del CC. Agència de l'Habitatge de Catalunya. Diputacions de Girona i Lleida. Municipis. Professionals del sector.	Indicadors: Incorporació d'una o diverses figures tècniques (de manera puntual o fixe). Número d'assessoraments i/o acompanyaments a projectes als municipis. Satisfacció per part dels municipis.
---	--	--

Calendari proposat:

2023	2024	2025	2026	2027
------	------	------	------	------



Eix 3: Suport per l'ampliació de l'oferta d'habitatge principal (habitatge assequible i estable)

PROJECTE 5. SUPORT PER L'AMPLIACIÓ DEL PARC PÚBLIC D'HABITATGE

Objectiu: Donar suport als ajuntaments per a ampliar l'oferta d'habitatge a preus assequibles i socials, al marge de les dinàmiques de l'oferta i la demanda que regeixen el mercat privat.

Descripció del projecte: Aquest és un projecte ampli que es proposa amb l'objectiu últim d'englobar totes aquelles actuacions que pretenen convertir en habitatge el patrimoni públic disponible (sòl i immobles) per part dels ens locals i cercar la coordinació i el suport tècnic i econòmic de les administracions supralocals per a poder assumir els costos de les actuacions.

Com que les actuacions són competència municipal, el que es proposa és que el Consell Comarcal actuï com a entitat d'acompanyament, suport i coordinació, facilitant l'accés a la informació, l'intercanvi d'aquesta entre diferents corporacions, i el suport tècnic perquè es puguin portar a terme de forma conjunta, entre tots els ens interessats, de forma més efectiva i eficient.

En aquest sentit, el primer plantejament que haurien de fer-se les corporacions municipals es conèixer en profunditat quin és el patrimoni públic amb el que compten. En aquest sentit, el Consell Comarcal pot donar suport i coordinar un estudi o inventari dels immobles i el sòl de titularitat pública a nivell de tots els ajuntaments cerdans, per tal de poder enfocar les polítiques d'activació d'aquests de la manera més òptima possible.

>Projecte 3. Realització de prospeccions i estudis específics de la situació de l'habitatge a la comarca

Seguidament, es proposa l'adquisició d'habitatge i/o sòl, en el cas d'aquells municipis que no en disposin. Alguns dels mecanismes a impulsar poden ser el dret de tanteig i retracte, la compra de terreny i/o habitatges o la cessió de propietat privada per a la gestió pública dels habitatges, entre d'altres.

Posteriorment, és prioritària l'activació dels immobles de titularitat municipal susceptibles de respondre a l'ús d'habitatge permanent per tal que donin resposta a aquesta necessitat. En aquests casos cal contemplar si es requereix una inversió en rehabilitació; el possible accés a línies de finançament o valorar impulsar fórmules de masoveria urbana.

Pel que fa a aquells municipis que disposin de sòl, es proposa explorar el model de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús. Un model propi de l'economia social i que fomenta l'arrelament de les persones que hi participen als seus nuclis.

>Projecte 1. Formacions específiques dirigides a personal tècnic i representants polítics dels ens locals es proposen formacions i cursos per explorar aquest tipus de models.

Paral·lelament, en el cas de voler impulsar promocions públiques per a l'habitatge social o d'HPO, es valora important poder establir contacte amb l'INCASÒL, per tal de cercar vies de suport a promocions en nuclis petits.

En tots aquests casos, el paper del Consell Comarcal ha de ser de suport, per tal de donar a conèixer les diferents fórmules possibles per a possibilitar tant l'adquisició d'habitatge com l'activació d'immobles.

Actuacions:

Accions de transferència de coneixement, suport i coordinació entre consell i ajuntaments per a impulsar i facilitar:

- L'adquisició d'habitatge i/o sòl.
- L'activació d'immobles de titularitat municipal.
- L'activació de sòl públic.
- El foment i impuls de models alternatius com la masoveria urbana o les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús.

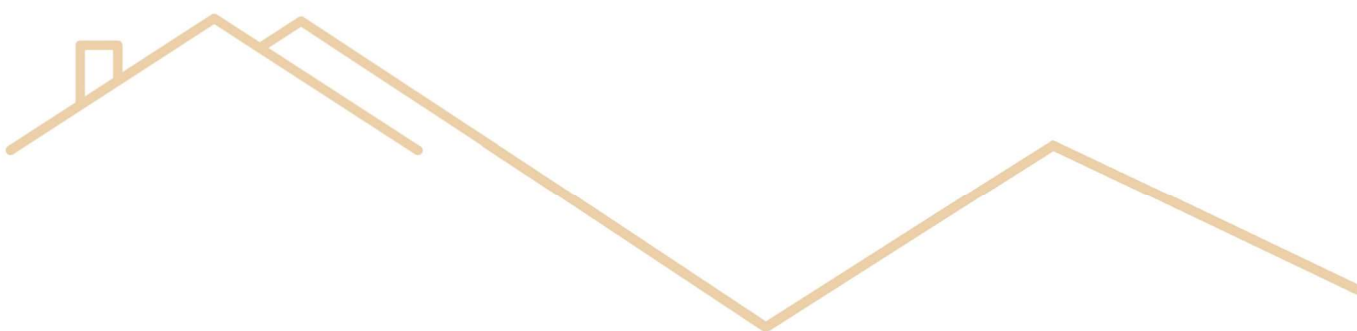
Coordinar i donar suport a la comunicació amb INCASÒL per a cercar fórmules viables per a la promoció d'habitatge públic en municipis petits (valorar si en col·laboració amb altres comarques de muntanya).

Beneficiaris: Població de la comarca. Municipis.	Agents implicats: Municipis. Àrea d'habitatge del CC. Agència de l'habitatge de Catalunya. Oficina Local d'habitatge de Puigcerdà. INCASÒL.	Indicadors: Publicació d'un inventari del patrimoni públic. Número d'actuacions desenvolupades. Reunions amb INCASÒL.
---	---	---

21

Calendari proposat:

2023	2024	2025	2026	2027
------	------	------	------	------



PROJECTE 6. DINAMITZACIÓ I ADEQUACIÓ DEL PARC PRIVAT PER AUGMENTAR L'OFERTA D'HABITATGE PRINCIPAL

Objectiu: Incentivar tant persones físiques com persones jurídiques propietàries d'immobles a posar els habitatges a disposició del sector d'habitatge social i assequible.

Descripció del projecte: Aquest és un projecte ampli que pretén englobar aquelles accions dirigides a les persones/entitats propietàries d'habitatges de titularitat privada que tenen per objectiu fomentar el seu ús residencial per tal d'ampliar l'oferta existent.

9.1. Activació d'habitatges buits: En primer lloc, caldrà identificar les persones propietàries dels habitatges buits existents a la comarca (> *Projecte 3. Realització de prospeccions i estudis específics de la situació de l'habitatge a la comarca*). A partir d'aquí, és important dirigir una comunicació a aquest col·lectiu per conèixer les diferents casuístiques que porten a un propietari a no posar l'habitatge en lloguer (per falta de mitjans per a la rehabilitació, per frens i percepció de dificultats de la gestió derivada del lloguer, etc.); i dissenyar i difondre un protocol que estableixi clarament els instruments a iniciar i les mesures a impulsar.

S'aposta per prioritzar incentius positius a aquells habitatges que es mobilitzin a través del Punt d'Informació incorporant els habitatges a la borsa de mediació social o cedint-los als ens locals per a que ho gestioni en lloguer, fent difusió dels incentius i beneficis que suposa. Igualment, exposar les potencials penalitzacions pot ser una bona eina per convèncer a propietaris privats per a que cedeixin el seu parc per habitatge social.

9.2. Foment de la rehabilitació, l'adequació dels habitatges i l'eficiència energètica: L'Agència de l'Habitatge de Catalunya gestiona ajuts a la rehabilitació. Tot i això, aquests són limitats (sovint no encaixen amb les especificitats dels edificis de muntanya i requereixen un cofinançament per part de les persones propietàries). Per aquest motiu, les persones amb una situació vulnerable no poden accedir-hi i molts habitatges de la Cerdanya no s'hi poden acollir. Així doncs, es proposa traslladar aquesta problemàtica als Serveis Territorials o als mateixos Departaments de la Generalitat amb competències en aquest sentit per sol·licitar la creació d'una línia d'ajuts adaptada a les particularitats de la comarca, específicament per habitatges d'ús residencial per a les mateixes persones propietàries o amb destí a la Borsa de mediació social.

Més enllà de la rehabilitació motivada per qüestions de desgast, cal tenir en compte aquells immobles que han estat dissenyats per a un ús temporal i/o esporàdic, i requereixen una adequació per a poder respondre a l'ús residencial permanent.

També es proposa impulsar la difusió relativa a possibles ajuts relacionats amb la millora de l'eficiència energètica. En aquest sentit, caldrà també revisar les normatives urbanístiques, per tal que no siguin un fre per al desenvolupament d'aquestes mesures.

A més a més, es detecta la conveniència de la creació d'incentius fiscals a aquelles persones que hagin realitzat mesures d'eficiència energètica a la llar o hagin dut a terme rehabilitacions amb el compromís de donar a l'habitatge un ús permanent (per exemple, bonificació d'un percentatge de l'IBI).



9.3. Impuls de noves fórmules de tinença i accés a l'habitatge: En un moment en què s'està fent evident que el lloguer i la compra no sempre responen a les necessitats i a la demanda de la ciutadania a l'hora d'accedir a un habitatge digne, assequible i permanent, és imprescindible explorar noves fórmules que puguin facilitar i ampliar les opcions d'accés a l'habitatge, superant obstacles i frens que amb el lloguer o la compra no es resolen. L'acció del Consell Comarcal en aquest sentit, seria impulsar el debat i transferència de coneixement en aquest àmbit. (*>Projecte 2. Formacions específiques dirigides a persona tècnica i representants polítics dels ens locals: >Projecte 2. Millora de la comunicació*).

Els dos models alternatius d'accés a l'habitatge més estesos i que actualment ja compten amb una legislació vinculada que permet regular-los són:

- Les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús: El sistema d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús es basa en l'organització cooperativa i sense ànim de lucre per a proveir habitatge als socis que la conformen. Es tracta d'un model comunitari basat en l'organització i l'apoderament de la ciutadania. La promoció i construcció està impulsada pels futurs usuaris, cosa que permet desenvolupar projectes de convivència comunitaris, participatius i solidaris.

Si comparem la cessió d'ús amb altres models habituals de tinença, el primer que destaca són els avantatges d'aquest model, que permet més facilitat d'accés que la compra i més estabilitat que el lloguer. D'aquesta manera es trenca amb els dos inconvenients dels models habituals: la transitorietat del lloguer i la inaccessibilitat de l'habitatge en propietat.

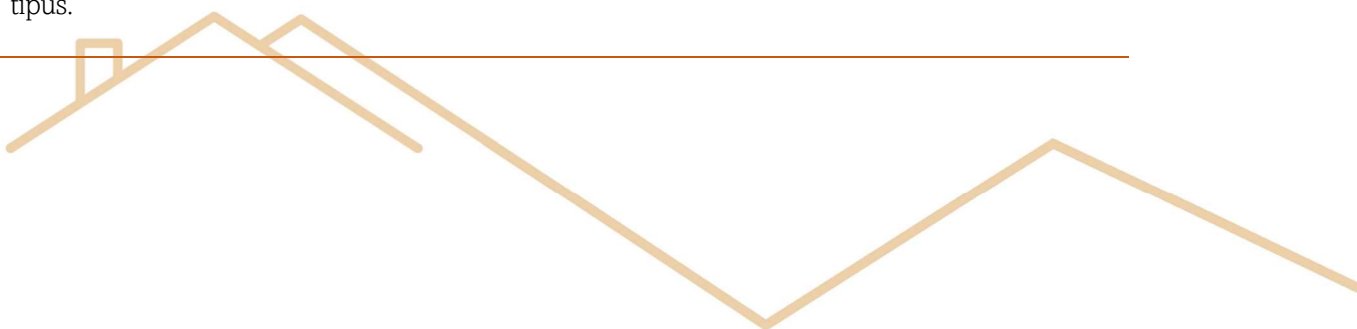
A més, els beneficis socials de les cooperatives en cessió d'ús respecte dels sistemes clàssics són considerables: el soci té un contracte de llarga durada de l'habitatge que pot ser indefinit i fins i tot hereditari, i evita la precarietat i la inestabilitat que suposa el lloguer. Aquest model ocupa una zona intermèdia entre la propietat i el lloguer ja que combina els avantatges dels dos règims de tinença.

- La masoveria urbana: La masoveria urbana és l'acord mitjançant el qual una persona propietària d'un habitatge en mal estat i desocupat, en cedeix l'ús per un temps determinat a una persona masovera a canvi que n'assumeixi les obres de rehabilitació i manteniment.

La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, incorpora la figura del contracte de masoveria urbana per primera vegada i de forma pionera a l'ordenament jurídic català. La masoveria ha de ser, d'una banda, un instrument per evitar la desocupació permanent dels habitatges i, d'altra, una política de foment de la rehabilitació. Els habitatges cedits en règim de masoveria urbana són considerats habitatges destinats a polítiques socials. La masoveria urbana és, per tant, un instrument alternatiu d'accés a l'habitatge assequible que cal impulsar des de l'àmbit local i divulgar entre la ciutadania.

En aquest sentit, des de les administracions locals es pot jugar un rol proactiu d'impuls de masoveria urbana, d'acompanyament i de mediació, per tal de donar seguretat a les dues parts.

A partir d'aquí, es proposen accions de difusió sobre aquests models entre la ciutadania (i especialment dirigides a les persones propietàries d'immobles) i el suport i acompanyament en aquells casos que es mostri interès o persones amb voluntat d'impulsar models d'aquest tipus.



Actuacions:

9.1. Activació d'habitatges buits:

- Identificació de les persones propietàries d'habitatges buits i comunicació personalitzada.
- Elaboració d'un protocol sobre les mesures a impulsar respecte als habitatges buits.
- Difusió dels avantatges d'incorporar els habitatges a la borsa de mediació social.
- Definició i difusió de les potencials penalitzacions aplicables als habitatges buits.

9.2. Foment de la rehabilitació i l'eficiència energètica:

- Crear un fons comú entre els diferents ens locals per tal de poder impulsar línies d'ajuts a la rehabilitació i a les millores en eficiència energètica, cercant el cofinançament d'aquests incentius.
- Suport a la creació d'incentius fiscals per part dels municipis.

9.3. Impuls de noves fórmules de tinença i accés a l'habitatge:

- Difusió dels models alternatius d'accés a l'habitatge.
- Suport i acompanyament a les iniciatives locals que sorgeixin.
- Impulsar i donar a conèixer nous models de tinença i accés

Beneficiaris: Població de la comarca. Municipis . Propietaris/es.	Agents implicats: Àrea d'habitatge del CC. Àrea de transició energètica del CC. Agència de l'habitatge de Catalunya. Propietaris/es.	Indicadors: Publicació del protocol de mesures davant dels habitatges buits. Número d'habitatges buits inclosos a la Borsa de mediació social. Creació de les línies d'ajut. Número de persones/habitatges beneficiats. Municipis que han creat incentius fiscals per a eficiència energètica de les llars. Accions de difusió de models alternatius d'accés a l'habitatge. Incidència i impacte de les accions comunicatives. Número d'iniciatives de models alternatius a la comarca.
---	---	--

Calendari proposat:

2023	2024	2025	2026	2027
------	------	------	------	------

PROJECTE 7. FÓRMULES DE REGULACIÓ I/O CONTROL D'HABITATGES QUE NO RESPONEN A L'ÚS D'HABITATGE PRINCIPAL

Objectiu: Assegurar i preservar la població permanent, vetllant per l'existència d'una oferta suficient del parc que respon a la funció d'habitatge principal enfront altres usos com l'habitatge d'ús turístic i/o vocacional i les segones residències.

Descripció del projecte: Aquest projecte pretén abordar el control dels habitatges d'ús turístic i de les segones residències.

El Consell Comarcal compta amb un estudi realitzat l'any 2021 amb una proposta de mesures de regulació dels HUT, per exemple, la seva regulació en determinades zones. Paral·lelament, es proposa que s'iniciï l'actuació amb una actualització de la prospecció realitzada dels HUT a la Cerdanya.

Per altra banda, es proposa difondre entre els ens locals, la modalitat que contempla el nou Decret de Turisme sota el concepte de "Llar compartida", obrint la possibilitat de llogar habitacions a aquells habitatges que siguin residència efectiva de la persona titular, garantint així que els habitatges compleixin amb la seva funció principal.

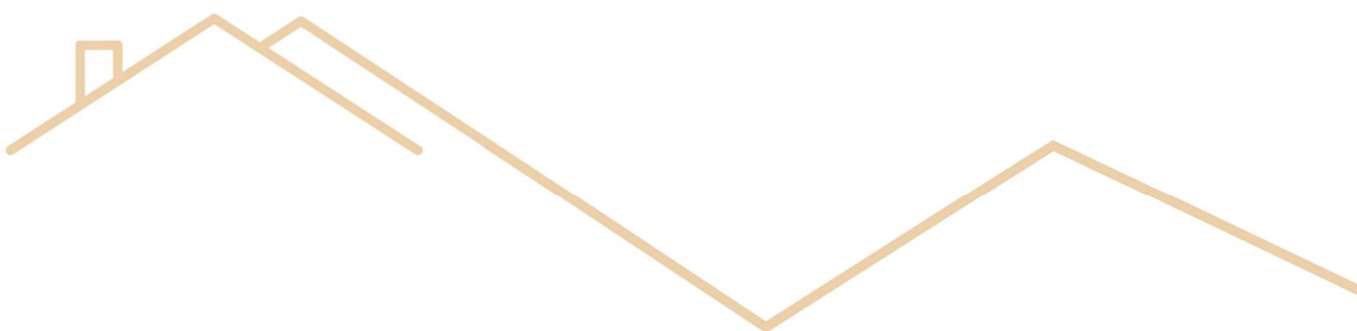
Pel què fa a la potencial reconversió d'habitatges secundaris en habitatges principals, es proposa valorar el potencial impacte d'una línia d'ajuts a l'adequació dels immobles per tal que aquests siguin més habitables (aïllaments, sistemes de calefacció, espais i/o àrees d'emmagatzematge, etc.) i transmetre els resultats a la Secretaria d'Habitatge, si es considera oportú, segons els resultats.

>Projecte 6. Dinamització i adequació del parc privat per augmentar l'oferta d'habitatge principal

25

Actuacions:

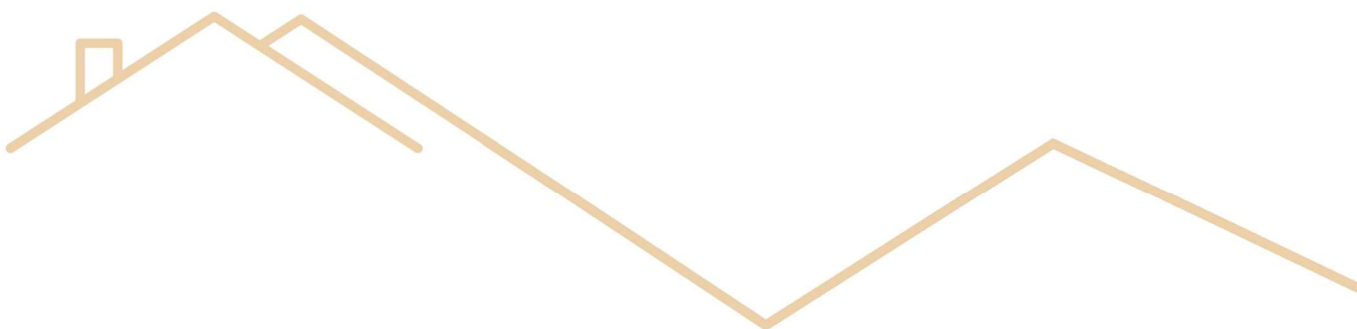
- Actualitzar l'inventari dels HUT als diversos municipis de la comarca.
- Fomentar l'aplicació de les propostes realitzades a l'Estudi per a la regulació d'habitatges d'ús turístic a la Cerdanya (2021, Consell Comarcal), a partir de debats i jornades dirigides als ajuntaments i al seu personal tècnic i càrrecs electes.
- Valorar l'impacte d'una possible línia d'ajuts per a l'adequació d'habitatges secundaris per a la seva reconversió a habitatges principals i transmetre els resultats a la Secretaria d'Habitatge si es considera pertinent, en funció dels resultats.



Beneficiaris: Població de la comarca. Persones propietàries. Municipis.	Agents implicats: Àrea d'habitatge del CC. Àrea de turisme. Municipis. Persones propietàries. Oficina Local d'habitatge de Puigcerdà.	Indicadors: Número d'accions de regulació i/o control dels HUTS. Canvis i mesures en els planejaments urbanístics que protegeixin l'ús residencial del sòl. Publicació de la línia d'ajuts per a l'adequació d'habitatges. Número de sol·licituds d'ajut. Realització del protocol de mesures davant dels habitatges buits. Número d'habitatges buits incorporats a la Borsa de mediació social.
---	---	---

Calendari proposat:

2023	2024	2025	2026	2027
------	------	------	------	------



PROJECTE 8. SENSIBILITZACIÓ

Objectiu: Fer una tasca de pedagogia i sensibilització sobre la problemàtica de l'habitatge a la comarca, per tal de prendre consciència col·lectiva de la necessitat de treballar per garantir l'oferta d'habitatge principal.

Descripció del projecte: El projecte s'enfoca a l'elaboració de campanyes i accions de sensibilització dirigides a col·lectius específics amb la voluntat d'activar habitatge que respongui a l'ús residencial.

Prèviament a l'elaboració de les campanyes de sensibilització, i per al seu major impacte, s'aconsella l'impuls del projecte:

>P3. Realització de prospeccions i estudis específics de la situació de l'habitatge a la comarca per tal de dirigir les comunicacions a col·lectius identificats.

Actuacions:

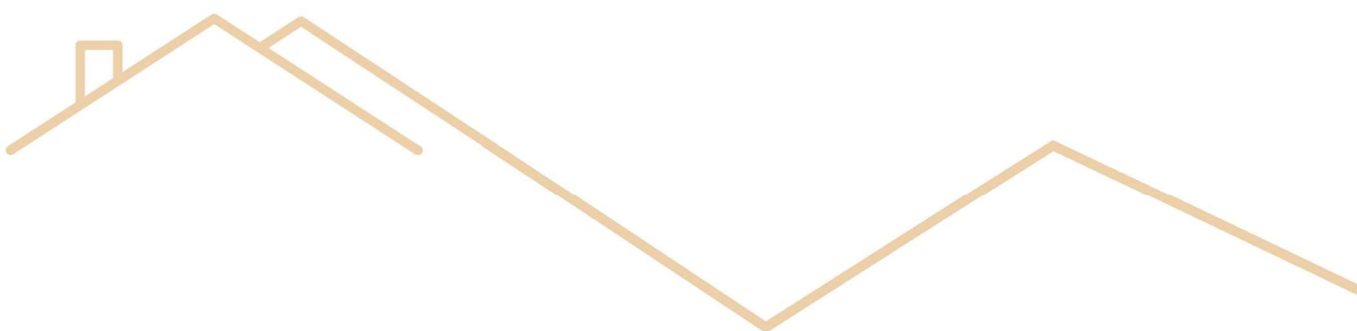
- Campanyes i accions de sensibilització dirigides a:
 - Persones propietàries d'habitatges buits.
 - Persones propietàries d'habitatges secundaris infrautilitzats.
 - Agències immobiliàries.
 - Ens locals.

Beneficiaris: Població de la comarca. Municipis. Propietaris/es. Llogaters/es.	Agents implicats: Àrea de Comunicació del CC. Àrea d'habitatge del CC. Agència de l'habitatge de Catalunya. Oficina Local d'habitatge de Puigcerdà.	Indicadors: Número de campanyes realitzades. Interaccions a xarxes socials. Número de mitjans on ha aparegut menció de les campanyes. Material publicat. Número d'habitatges incorporats a la Borsa de mediació social.
---	--	---

27

Calendari proposat:

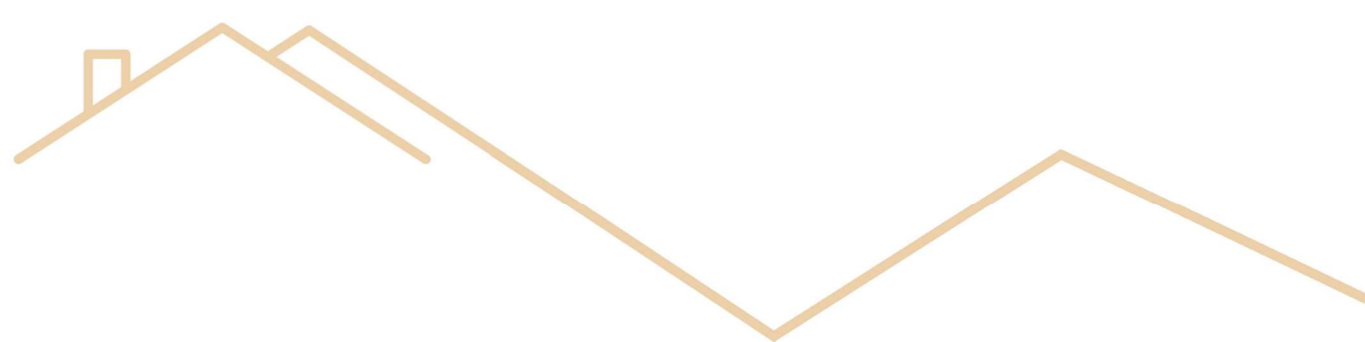
2023	2024	2025	2026	2027
------	------	------	------	------





4.2.3.CALENDARI

Projecte	2023	2024	2025	2026	2027
P1. Formacions específiques dirigides a personal tècnic i representants polítics dels ens locals					
P2. Millora de la comunicació					
P3. Realització de prospeccions i estudis específics de la situació de l'habitatge a la comarca					
P4. Assessorament tècnic i acompanyament als municipis de la comarca en actuacions i projectes de l'àrea d'habitatge					
P5. Suport per l'ampliació del parc públic d'habitatge					
P6. Dinamització i adequació del parc privat per augmentar l'oferta d'habitatge principal					
P7. Fórmules de regulació i/o control d'habitatges que no responen a l'ús d'habitatge principal					
P8. Sensibilització					



4.3. EXECUCIÓ

4.3.1. GESTIÓ DEL PLA

El Consell Comarcal de la Cerdanya i els municipis que conformen la comarca es troben al centre de l'execució d'aquest Pla i són els organismes que n'han de fer possible el seu desplegament.

La gestió del Pla es realitzarà des del Consell Comarcal amb els recursos propis i duent a terme, dins de les seves possibilitats, l'ampliació d'aquests per tal d'assumir, de manera òptima, les línies d'actuació i projectes proposats. A més a més, hi ha projectes que requereixen l'externalització d'algunes tasques, requerint un nivell d'expertesa i complexitat amb els que actualment no es compta dins de les administracions locals de la Cerdanya.



Àrea d'habitatge del Consell Comarcal

És l'àrea a qui correspon dirigir i orientar les polítiques locals d'habitatge, així com gestionar les relacions amb altres administracions i coordinar l'acció política amb les regidories que tinguin encarregades la gestió d'actuacions dins el seu àmbit competencial.

30

4.3.2. AVALUACIÓ I SEGUIMENT

És responsabilitat de les administracions públiques donar resposta a les necessitats del territori i actuar davant d'aquestes.

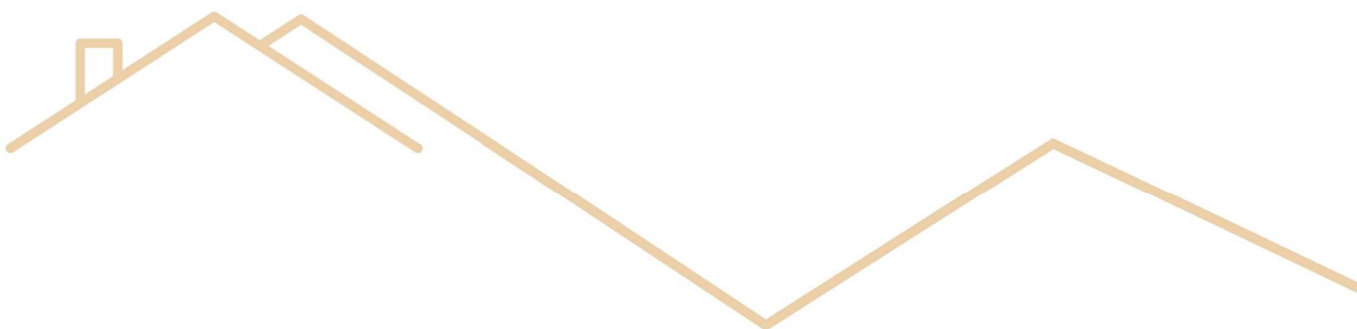


Grup de treball interdisciplinari

Es proposa que sigui el mateix Consell Comarcal l'òrgan responsable de dur a terme el seguiment del Pla Comarcal d'Habitatge, valorant en cada moment si es fa necessari un treball interdisciplinari format per entitats i ciutadania.

Serà el mateix Consell l'ens impulsor i coordinador, si s'escau, d'aquest grup de treball realitzat convocatòries, i establint una periodicitat i identificant les persones i entitats que n'han de formar part, i vetllant perquè aquest tingui una representació polièdrica.

A partir d'aquí, es poden generar informes periòdicament per analitzar l'estat d'execució i la planificació prevista. A més, a les fitxes dels projectes s'inclouen un conjunt d'indicadors que poden ser l'objecte de l'elaboració de la memòria o seguiment periòdic.



QÜESTIONARI OBERT A LA CIUTADANIA

- 544 respostes

Model de qüestionari i respostes:

El Consell Comarcal de la Cerdanya, amb el suport de la Diputació de Lleida, ha iniciat el procés per elaborar el Pla Comarcal d'Habitatge de la Cerdanya. Amb aquest document es pretén fer un anàlisi de la situació actual i planificar polítiques i actuacions pels propers anys que facilitin l'accés a l'habitatge a la comarca.

Per fer-ho possible, s'ha iniciat un procés participatiu que inclou la visió política i tècnica, i també la visió de les entitats i de la ciutadania local, amb l'objectiu d'integrar el conjunt de la societat cerdana en aquesta tasca. Aquest qüestionari forma part d'aquest procés participatiu i va dirigit a totes les persones que tenen com a lloc de residència principal la Cerdanya.

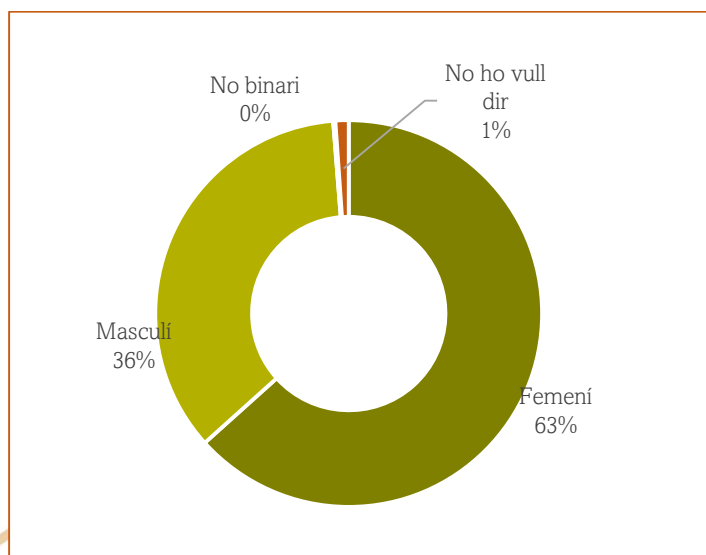
Paral·lelament, el proper 1 de febrer a les 18h, a la Sala de Plens del Consell Comarcal de la Cerdanya, es realitzarà una trobada oberta a les entitats i a la ciutadania per tal de debatre i identificar les principals problemàtiques i oportunitats en l'àmbit de l'habitatge a la comarca. Podeu fer la inscripció a la trobada al final d'aquest qüestionari, i també us agrairem que pugueu fer-ne difusió entre els vostres contactes. Us hi esperem!

Gràcies pel temps que dedicareu a respondre el qüestionari.

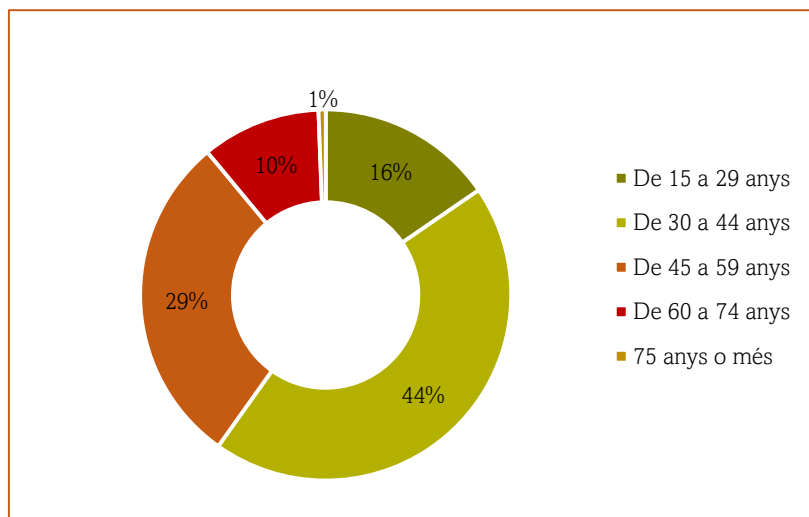
31

1. DADES PERSONALS

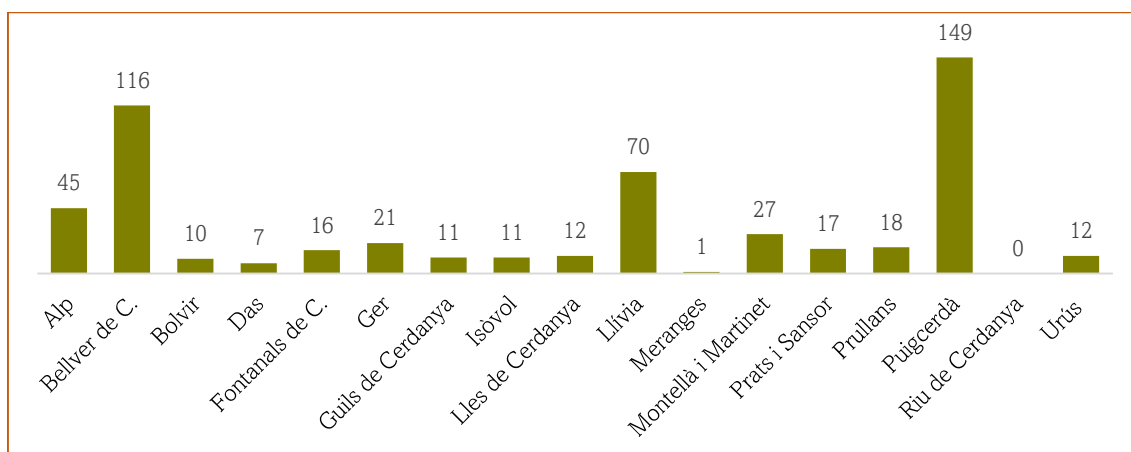
Gènere:



Edat:

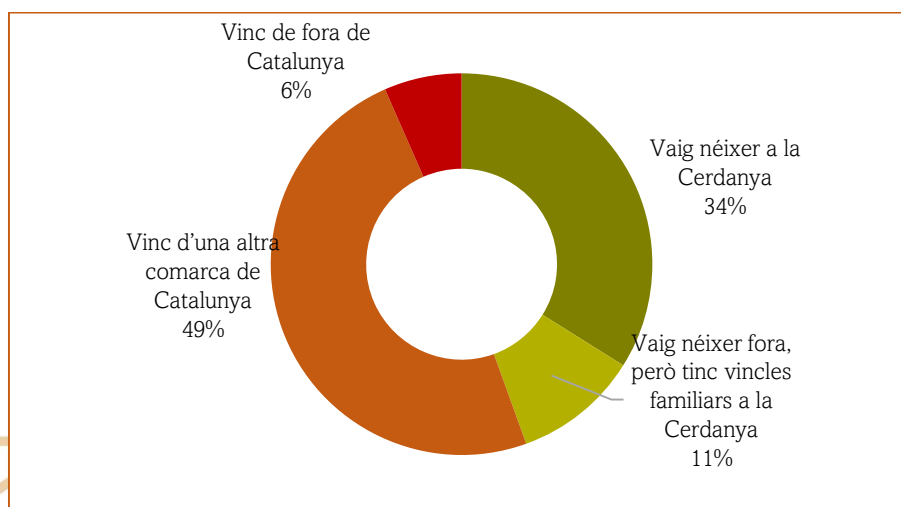


Municipi de residència actual:



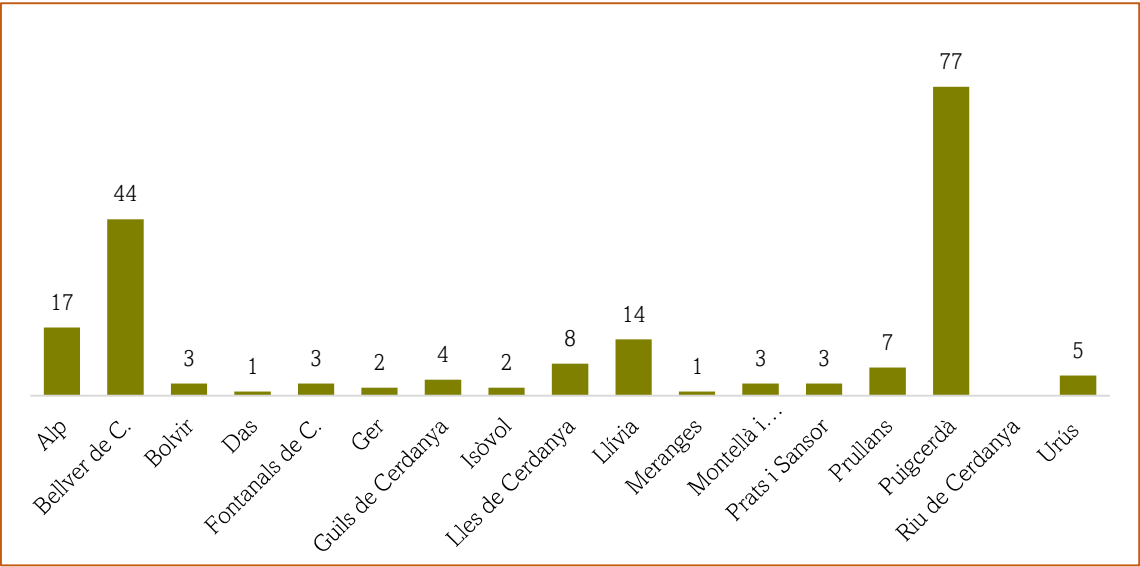
32

Origen:

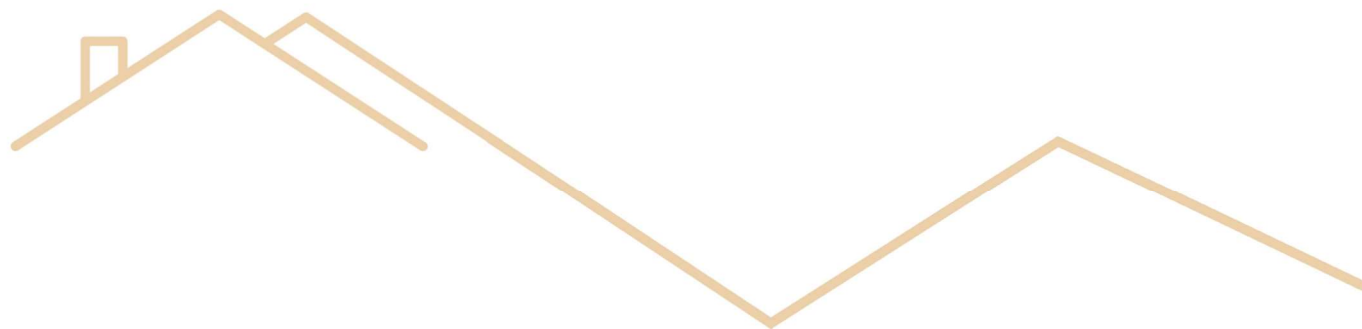
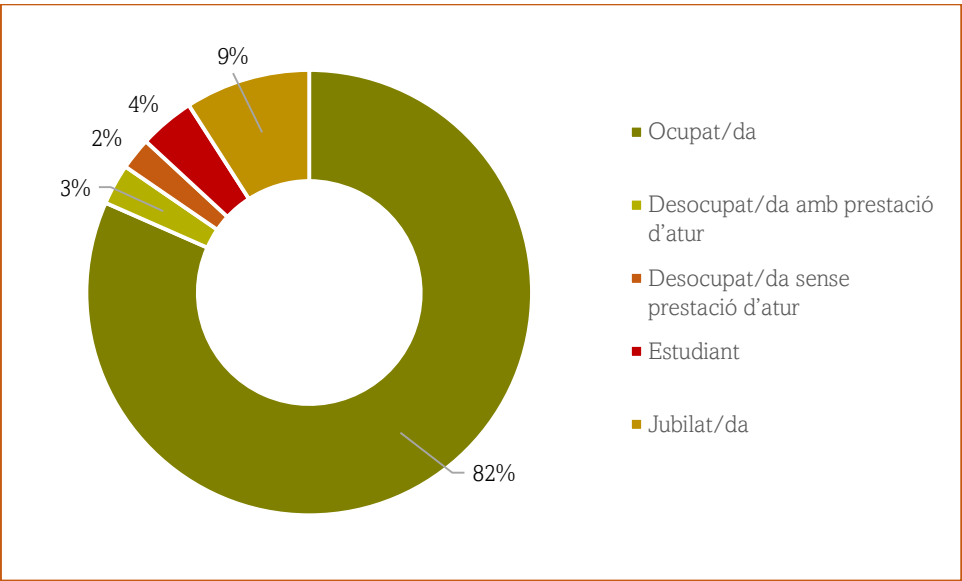


Contesta la següent pregunta només en cas que siguis originari de la Cerdanya.

Quin és el teu municipi d'origen?

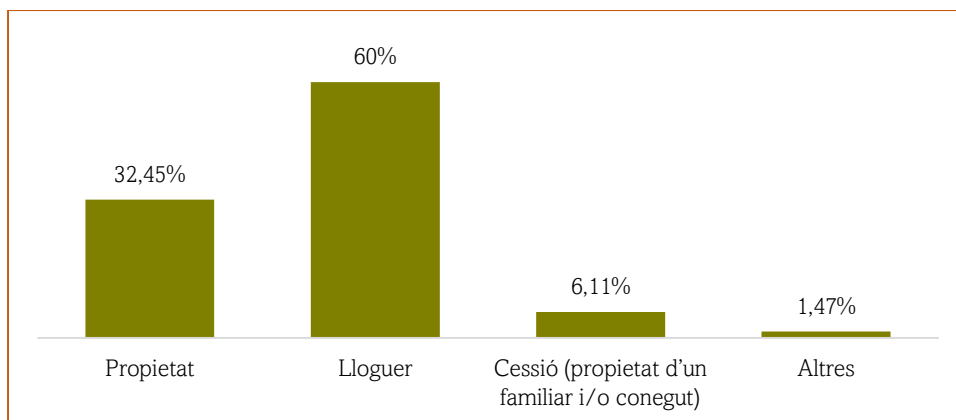


Situació laboral:



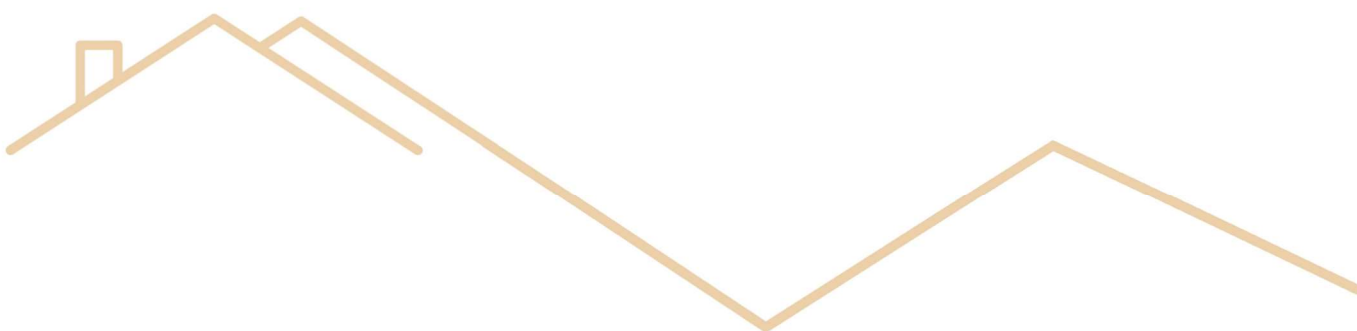
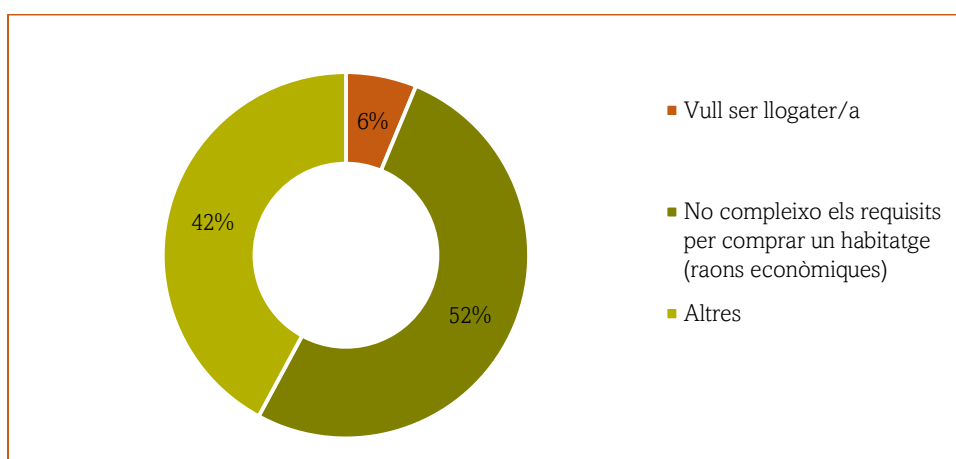
2. SITUACIÓ PERSONAL EN RELACIÓ A L'HABITATGE

En quin règim d'habitatge vius?



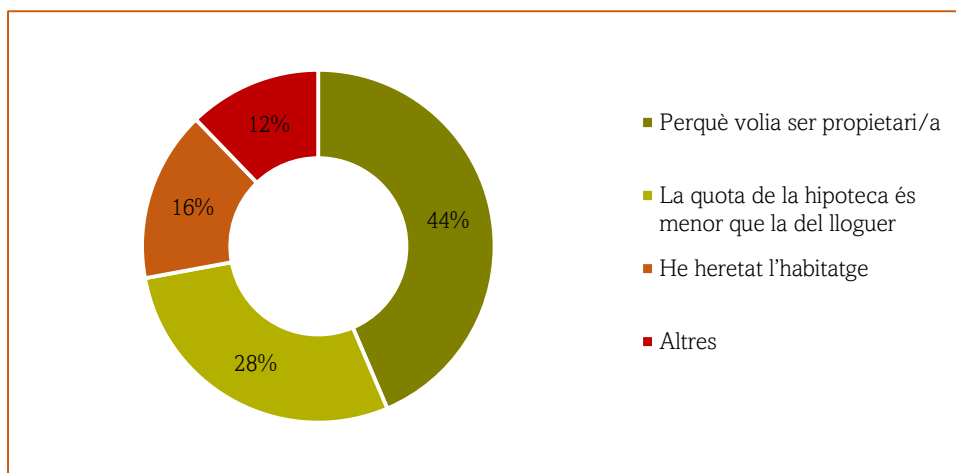
Només en el cas que visquis en un habitatge de lloguer...

➤ *Perquè has decidit llogar?*

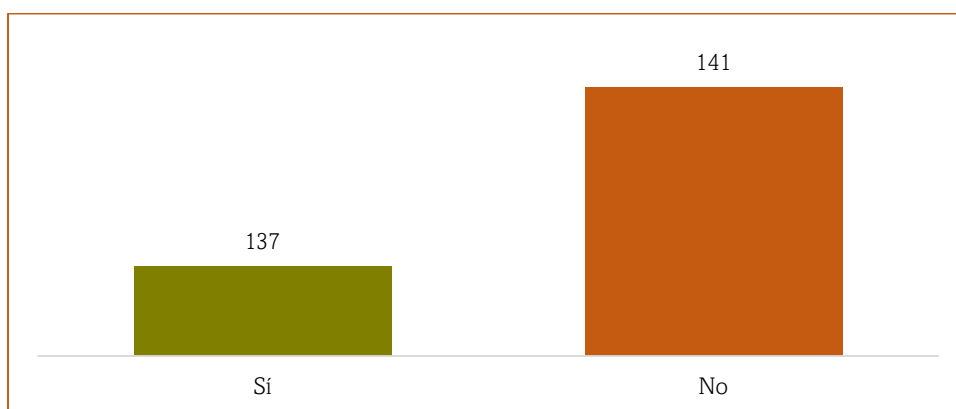


Només en el cas que visquis en un habitatge de propietat...

➤ *Perquè has decidit comprar?*

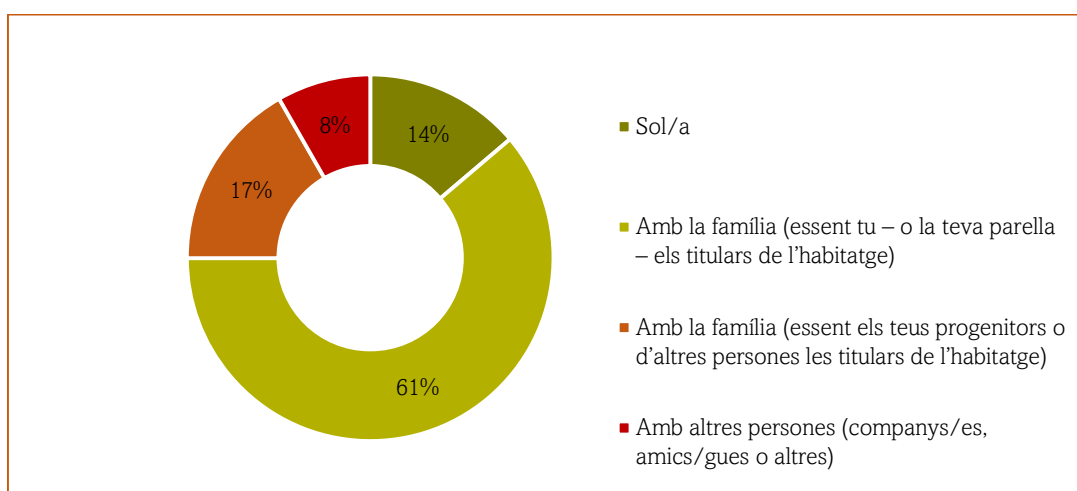


➤ *Per accedir al teu habitatge, has hagut de recórrer a una hipoteca?*

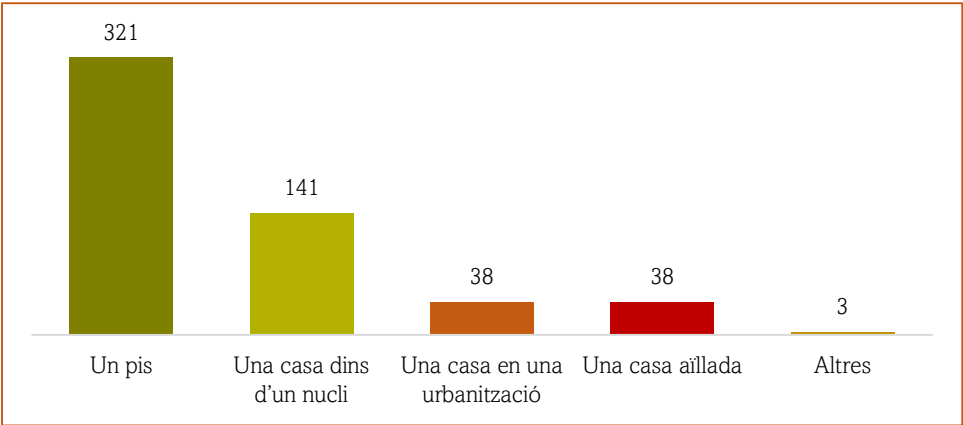


35

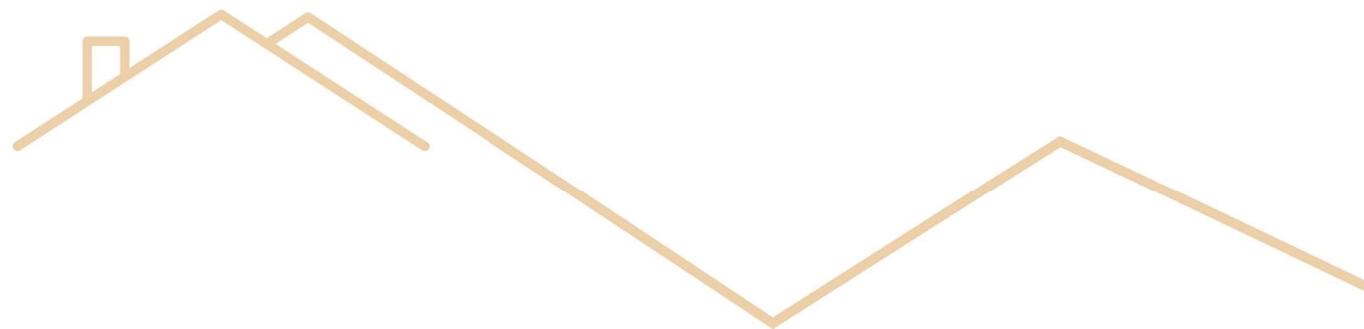
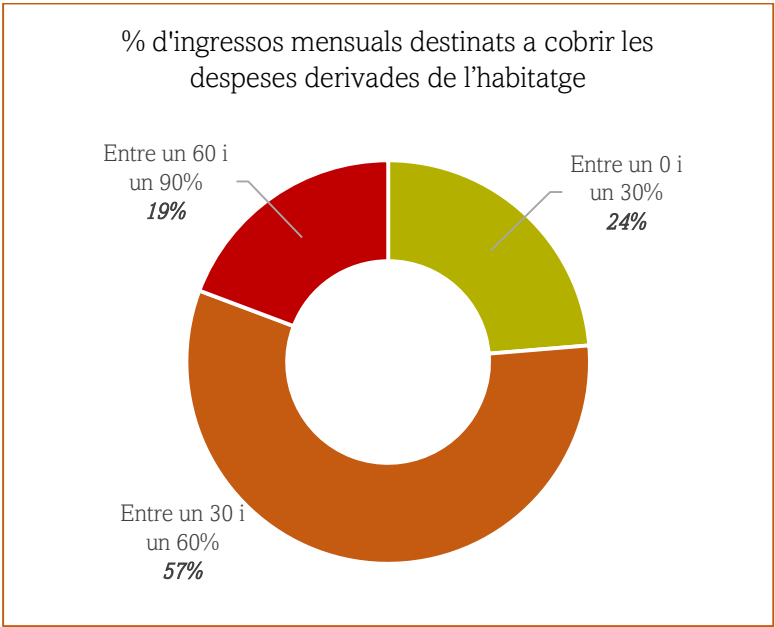
Amb qui vius?



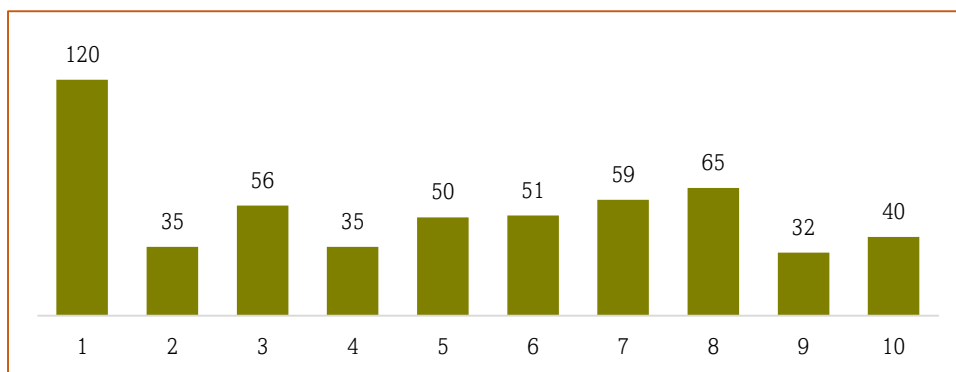
L'habitatge on vius és...



Quin percentatge dels teus ingressos mensuals destines a cobrir les despeses derivades de l'habitatge? (incloent els subministraments)

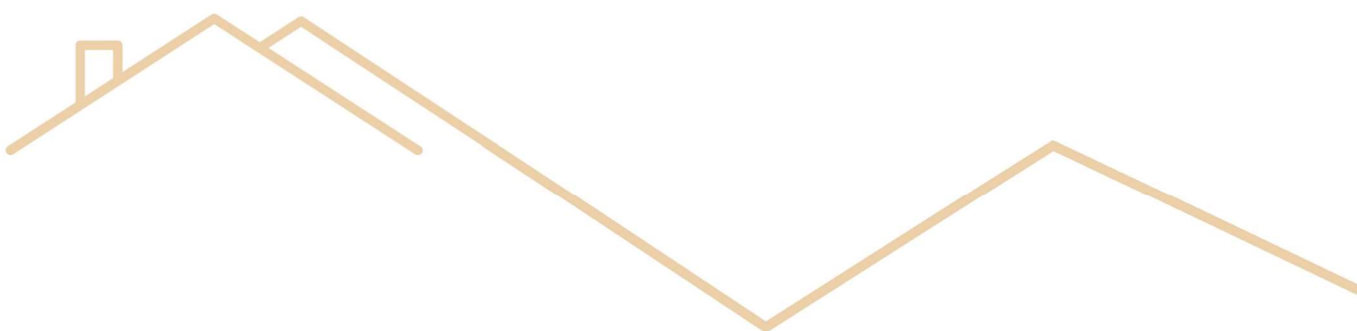
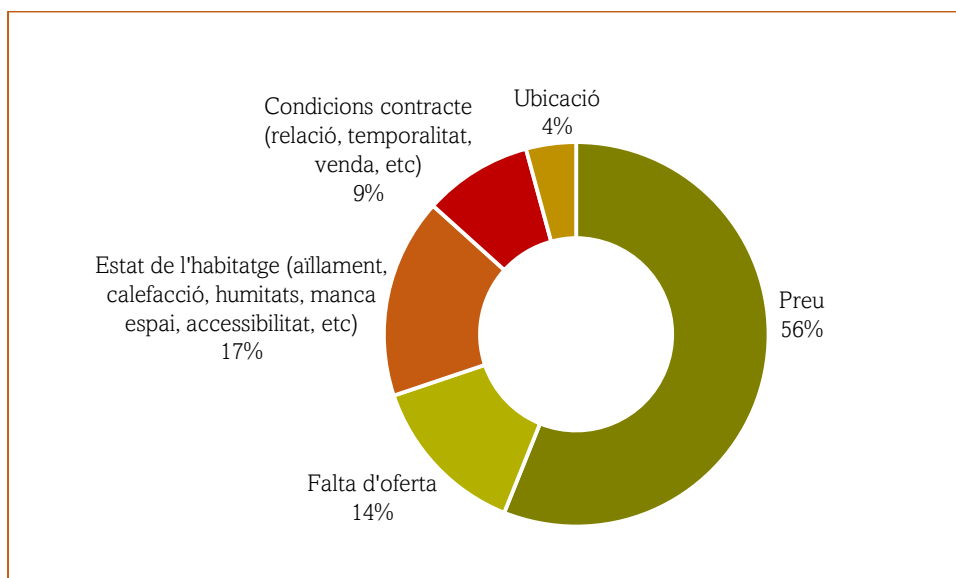


Indica el teu grau de satisfacció amb la situació personal en relació a l'habitatge:
(1 = *gens satisfactori*; 10 = *molt satisfactori*)

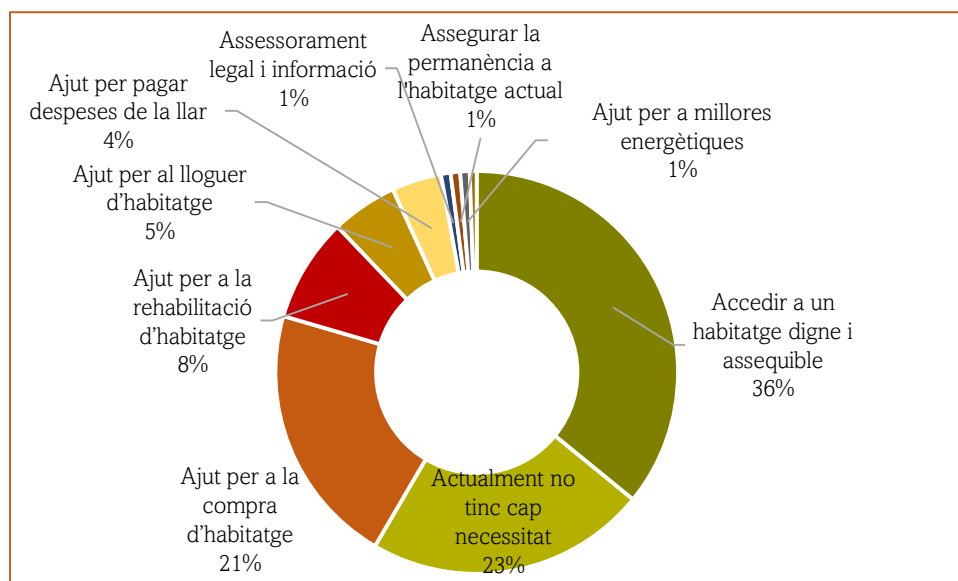


*Valoració mitjana: 4,92 sobre 10

Pots indicar els motius de la teva valoració?



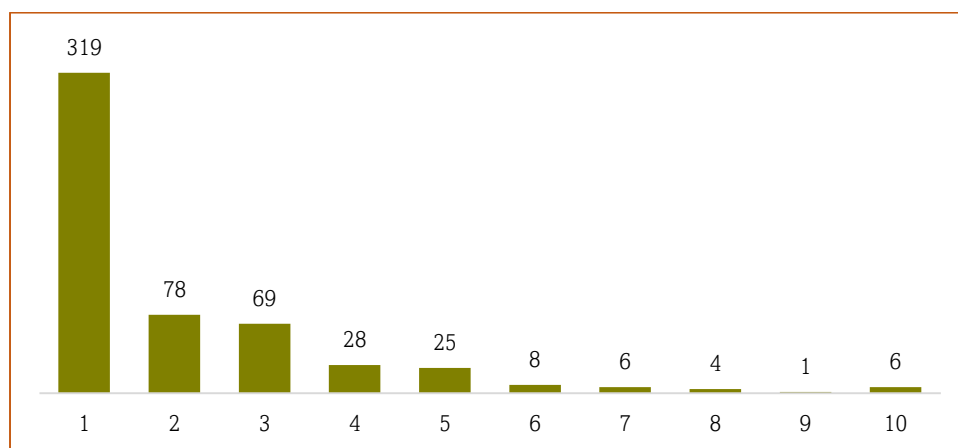
Actualment, quina és la teva necessitat principal en matèria d'habitatge?



3. SITUACIÓ COMARCAL EN RELACIÓ A L'HABITATGE

Segons la vostra experiència i percepció, com puntuaríeu la situació de l'habitatge a la Cerdanya? (1 = gens favorable; 10 = molt favorable)

38



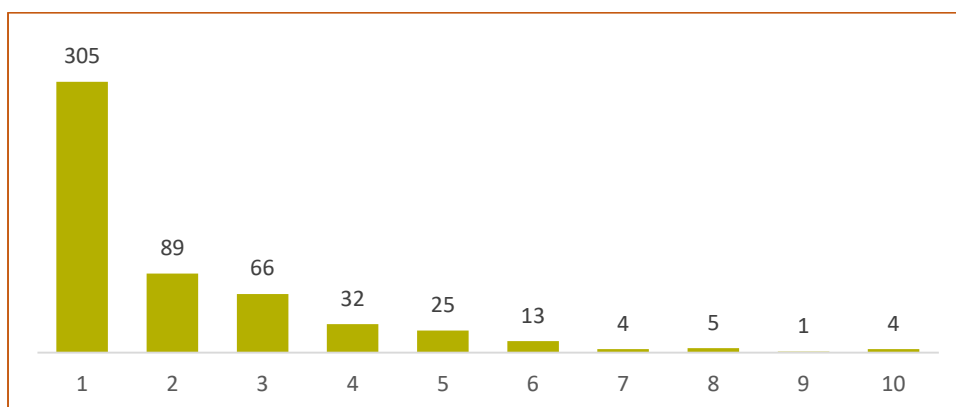
*Valoració mitjana: 2,01 sobre 10

En relació a l'oferta i la demanda d'habitatge a la Cerdanya, indica el teu nivell d'acord o desacord amb les següents afirmacions:

(1 = completament en desacord; 10 = completament d'acord)

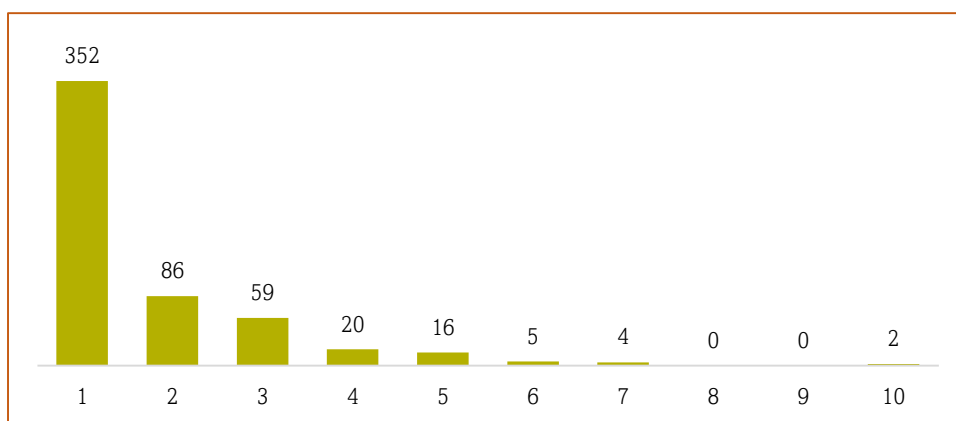


Hi ha una oferta variada d'habitatges (tipus, dimensions, preus, zones, etc).



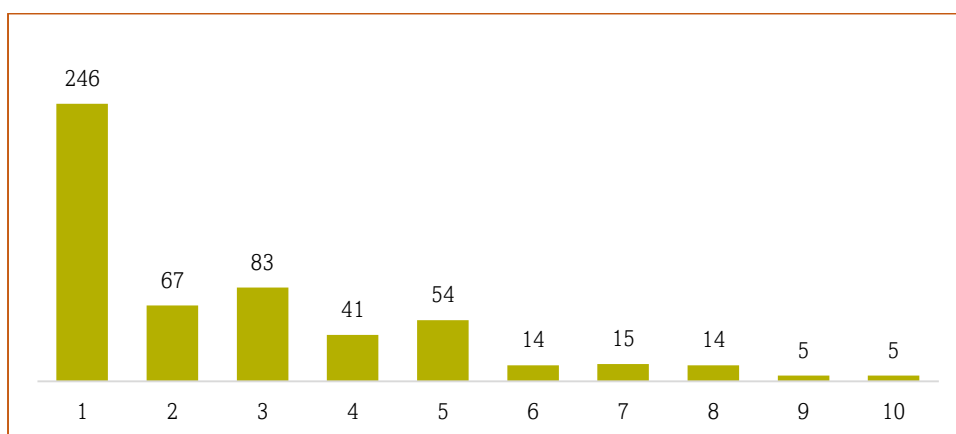
*Valoració mitjana: 2,06 sobre 10

Hi ha una oferta d'habitatge de lloguer suficient a tots els municipis per satisfer la demanda.



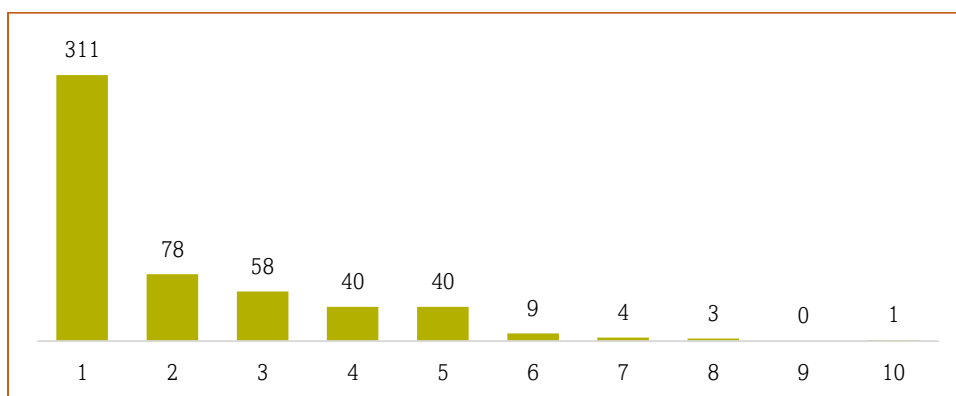
*Valoració mitjana: 1,72 sobre 10

Hi ha una oferta d'habitatge de compra suficient a tots els municipis per satisfer la demanda.



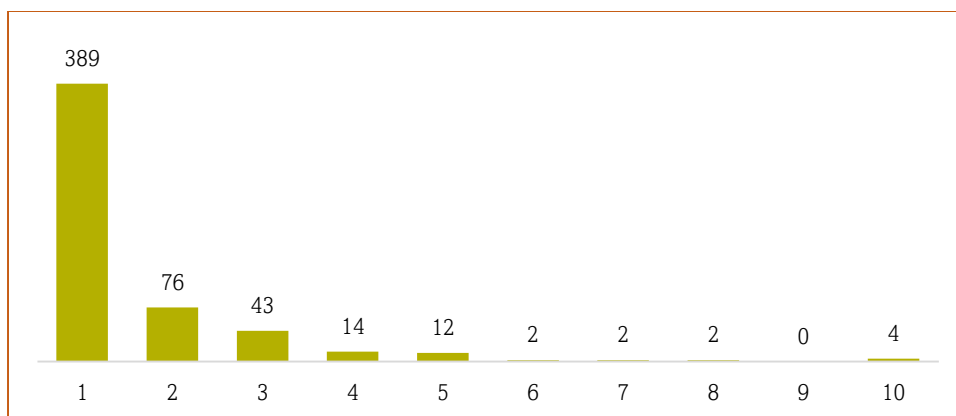
*Valoració mitjana: 2,68 sobre 10

Les característiques dels habitatges s'adeqüen a les necessitats de la gent que busca habitatges.



*Valoració mitjana: 2,05 sobre 10

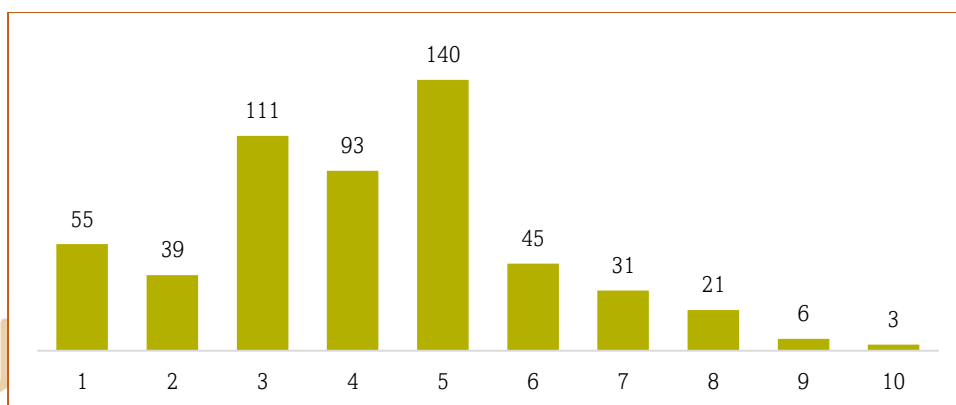
El preu mig dels habitatges de lloguer de la Cerdanya s'adequa a la renda mitjana de la comarca.



*Valoració mitjana: 1,59 sobre 10

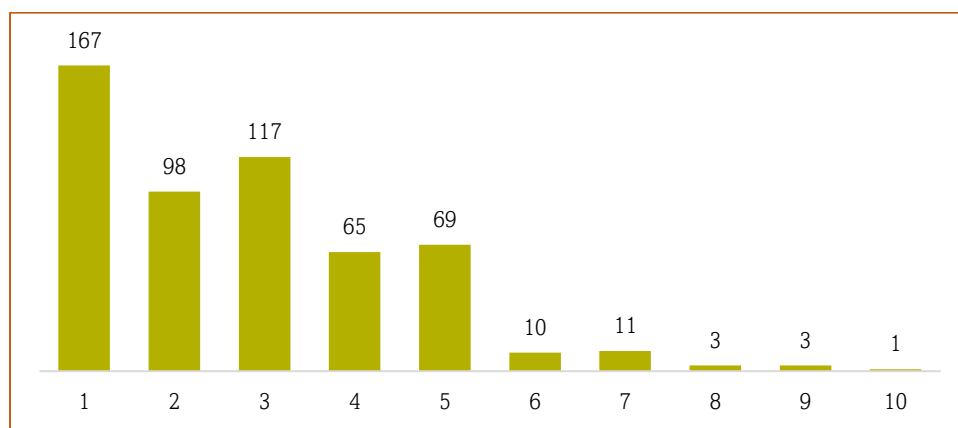
En relació al parc d'habitatges de la Cerdanya, valora les següents afirmacions:
(1 = completament en desacord; 10 = completament d'acord)

Els habitatges es troben en bon estat de conservació en el conjunt de la comarca.



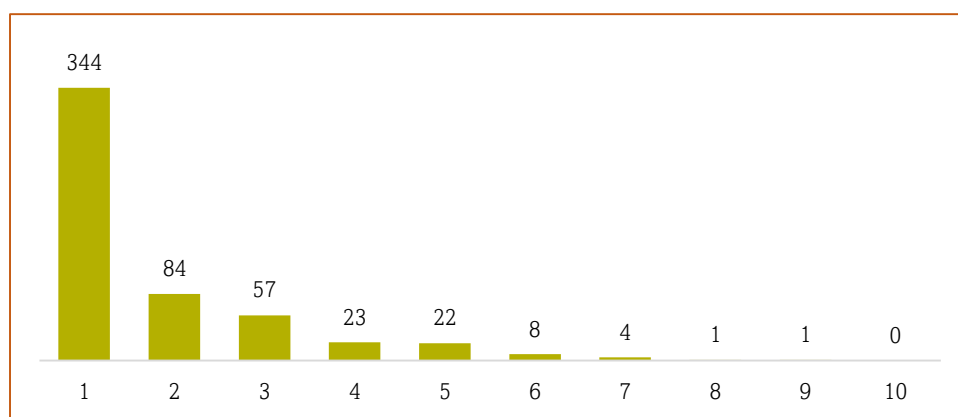
*Valoració mitjana: 4,18 sobre 10

Els habitatges en general són eficients energèticament (gasten poca energia).



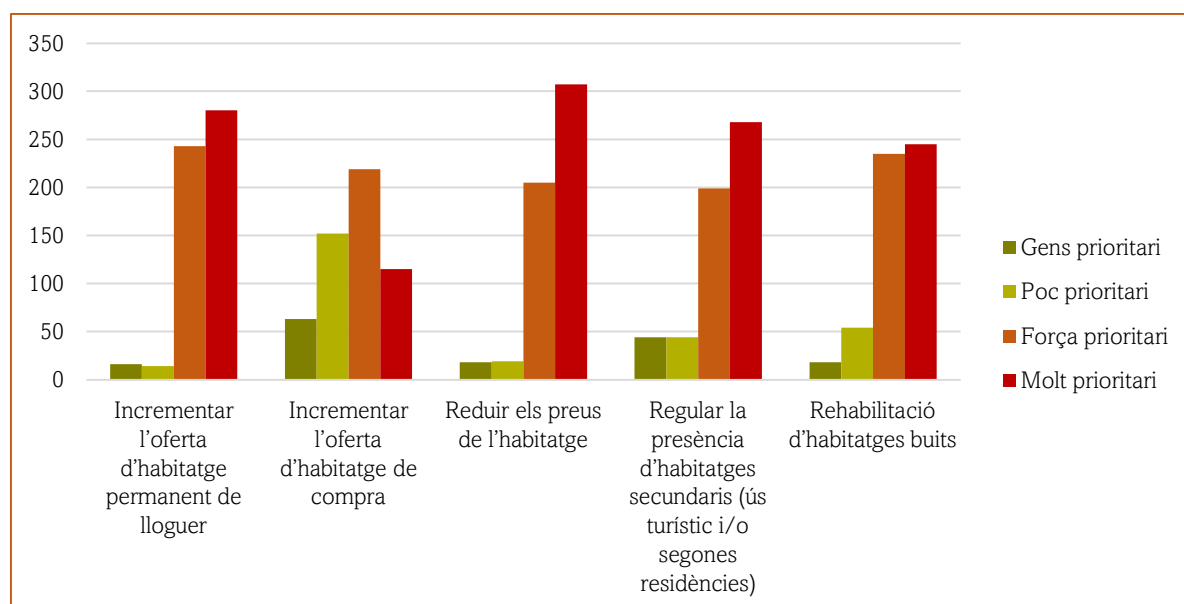
*Valoració mitjana: 2,79 sobre 10

La major part dels habitatges de la comarca responen a l'ús d'habitatge permanent.

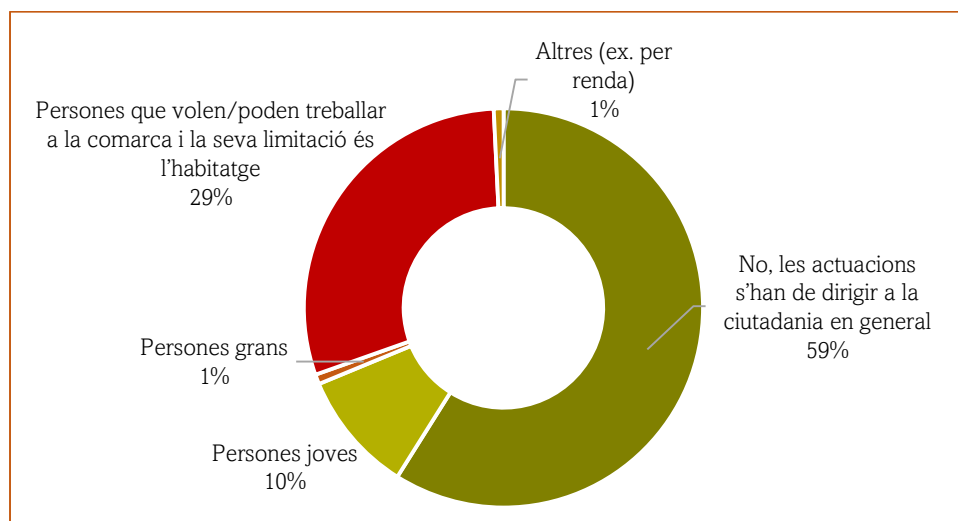


*Valoració mitjana: 1,80 sobre 10

A nivell comarcal, penso que és prioritari:



Consideres que cal impulsar actuacions concretes per a facilitar l'accés a l'habitatge a algun col·lectiu específic?



4. INSCRIPCIÓ A LA SESSIÓ PARTICIPATIVA OBERTA A LA CIUTADANIA

Sessió participativa oberta a entitats de la comarca i a persones que tenen la seva residència principal en un municipi de la Cerdanya.

Dimecres 1 de febrer

A les 18h

Sala de Plens del Consell Comarcal de la Cerdanya

Si vols assistir a la sessió, omple les dades següents:

Nom i cognom:

Correu electrònic de contacte:

Només en el cas que vinguis en representació d'una entitat, pots especificar quina?

Moltes gràcies per les teves respostes, ens seran de molta utilitat.

Recorda que el proper 1 de febrer t'esperem a la sessió participativa oberta per a debatre sobre la situació de l'habitatge a la comarca amb la voluntat de començar a definir propostes concretes.

SESSIONS PARTICIPATIVES OBERTES A LA CIUTADANIA

Dimecres 1 i dijous 2 de febrer, a la Sala de l'Arxiu Comarcal de la Cerdanya.

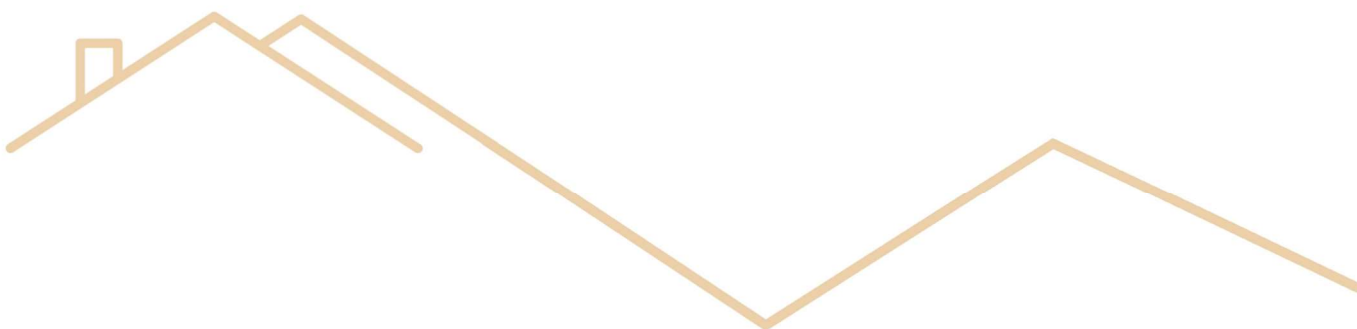
Inicialment estava prevista la realització d'una sola sessió, però degut a la inscripció de més de 90 persones, es va valorar dividir la sessió en dos dies.

Persones participants

- Dimecres dia 1 de febrer: 14 persones
- Dijous dia 2 de febrer: 21 persones

Ordre del dia

- 17.50h Arribada
- 18h **Benvinguda i presentació del Pla Comarcal d'habitatge de la Cerdanya**
- 18.15h **Contextualització de la situació de l'habitatge a la comarca**
Breu resum de la diagnosi elaborada pel CC i dels resultats del qüestionari obert a la ciutadania (mOntanyanes)
- 18.30h **Dinàmica participativa: La Cerdanya del 2037**
- Es reparteixen 2 post-its a totes les persones participants i es demana que en cada un hi escriguin una notícia que els agradaria trobar a la portada d'un diari relacionada amb l'àmbit de l'habitatge a la Cerdanya. (5min)
 - Es divideixen les persones participants en grups reduïts de 7-8 persones.
 - Els membres de cada grup comparteixen les notícies que han escrit als seus post-its. S'intenten posar en comú si hi ha aspectes que coincideixen, i es fa una priorització conjunta d'aquelles notícies que es consideren més interessants (15min)
 - Es reparteix, per a cada grup, una cartolina gran que correspon a la plantilla en blanc d'una portada d'un diari del 2037. Es demana a cada grup que la complementi desenvolupant les 3 notícies més prioritzades. (30min)
 - *Definir un únic titular per a cada notícia*
 - *Desenvolupar-les responenent a les preguntes: Perquè, qui ho farà, com s'aconseguirà?*
 - Es defineix una persona portaveu per a cada grup per a portar a plenari les idees més destacades que s'han exposat al grup i llegir la notícia que obre la portada del seu diari. (5min)
- 19.25h **Posada en comú i debat final**
Els portaveus de cada grup exposen breument la notícia principal
- 20h Final de la sessió





**PLA COMARCAL
D'HABITATGE
DE LA Cerdanya**

**SESSIONS PARTICIPATIVES
OBERTES A LA CIUTADANIA**
1 i 2 de febrer del 2023

QUÈ ÉS UN PLA D'HABITATGE?



**PLA COMARCAL
D'HABITATGE
DE LA Cerdanya**

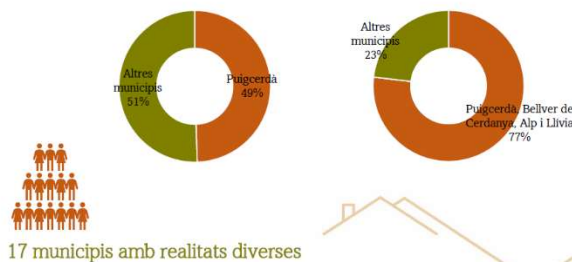


DIAGNOSI
*ELABORADA PEL CONSELL COMARCAL
DE LA Cerdanya*



**PLA COMARCAL
D'HABITATGE
DE LA Cerdanya**

DISTRIBUCIÓ DE LA POBLACIÓ



Font: Idescat

PARC D'HABITATGE

Habitatges per tipus



Font: Cens de població i habitatge de l'INE. 2011

45

CONSTRUCCIÓ D'HABITATGE



Índex de construcció a la Cerdanya
11,6 habitatges/1000 habitants (2021)

*Estadística oficial de la Generalitat

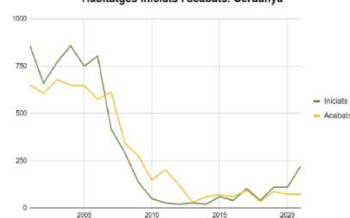
Aquest índex suposa sis vegades més que la mitjana catalana.

Dels 10 municipis amb un índex més elevat de construcció de Catalunya el 2021, 6 són de la Cerdanya.

Isòvol, Ger, Bellver de Cerdanya, Fontanals de Cerdanya, Das i Bolvir.

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades dels col·legis d'aparelladors, arquitectes tècnics i enginyers

Habitatges iniciats i acabats. Cerdanya



Finals dels 90 al 2009

➤ 600 - 800 hab. anuals.

Any 2020 - 21

Recuperació del sector de la construcció

➤ 225 hab. anuals

Del 1980 al 2011 el núm. d'habitatges a la Cerdanya creix un 137% (els Hab. Secundaris creixen un 208%)

*En els darrers 6 anys, no s'han iniciat habitatges de protecció oficial.

+ Parc d'habitatge bastant nou i poc envellit

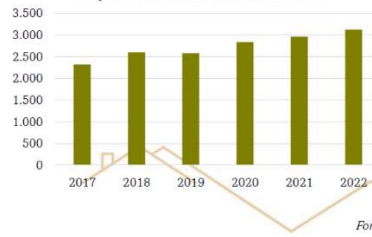
Font: Idescat

PREUS DE L'HABITATGE

Preu mitjà de venda a la comarca són els més alts de tot Catalunya

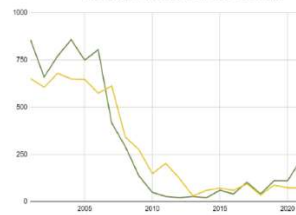
Creixement progressiu dels preus de lloguer, situant-se també d'entre els més elevats de Catalunya

Preu de venda de l'habitatge €/m²
Mitjana entre hab. nou i hab. usat



Font: Idescat

Habitatges iniciats i acabats. Cerdanya



Finals dels 90 al 2009

➤ 600 - 800 hab. anuals.

Any 2020 - 21

Recuperació del sector de la construcció

➤ 225 hab. anuals

+ Parc d'habitatge bastant nou i poc envellit

Del 1980 al 2011 el núm. d'habitatges a la Cerdanya creix un 137%
(els Hab. Secundaris creixen un 208%)

*En els darrers 6 anys, no s'han iniciat habitatges de protecció oficial.

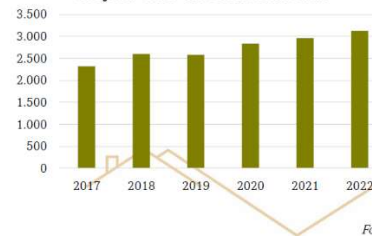
Font: Idescat

PREUS DE L'HABITATGE

Preu mitjà de venda a la comarca són els més alts de tot Catalunya

Creixement progressiu dels preus de lloguer, situant-se també d'entre els més elevats de Catalunya

Preu de venda de l'habitatge €/m²
Mitjana entre hab. nou i hab. usat



Font: Idescat

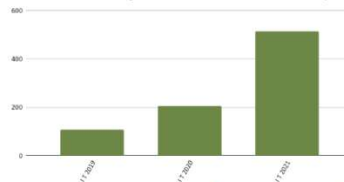
POBRESA ENERGÈTICA

*Impossibilitat de mantenir l'habitatge a una temperatura adequada (igual o superior als 18 °C a l'hivern)



Les empreses subministradores d'energia fan arribar a l'àrea de Serveis Socials peticions d'informes de vulnerabilitat dels usuaris amb impagaments.

Evolució del nombre de peticions d'informes per part de les empreses subministradores d'energia a Serveis Socials. 1 Trimestre 2019-21. Cerdanya

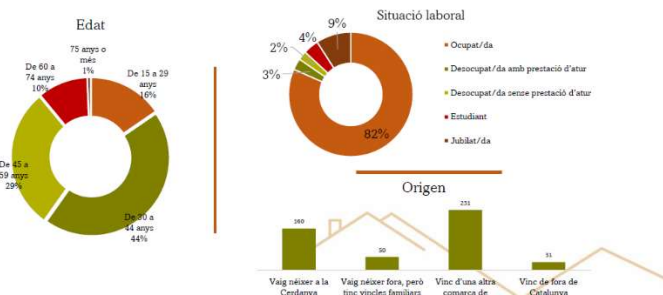


RESULTATS PROVISIONALS DEL QÜESTIONARI OBERT A LA CIUTADANIA

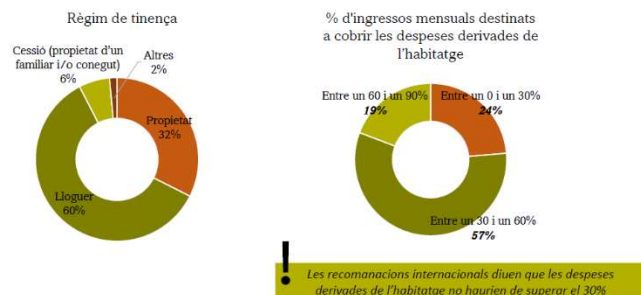
500 respostes

PLA COMARCAL
D'HABITATGE
DE LA Cerdanya

PERFIL DE LES PERSONES QUE HAN RESPÒS



SITUACIÓ PERSONAL DE L'HABITATGE



PERCEPCIÓ SOBRE LA SITUACIÓ DE L'HABITATGE A LA COMARCA

Puntuació mitjana
(Valorant de l'1 al 10)

2,01



ES CONSIDERA PRIORITARI:

1. Reduir els preus de l'habitatge
2. Incrementar oferta d'habitatge permanent de lloguer
3. Regular la presència d'habitatges secundaris

A PARTIR D'AQUÍ...



REpte PRINCIPAL

**GENERAR
HABITATGE
ASSEQUIBLE I
ESTABLE**

REpte PRINCIPAL

**GENERAR
HABITATGE
ASSEQUIBLE I
ESTABLE**



**ALGUNES ESTRATÈGIES PER
A FER-HI FRONT DES DE
L'ÀMBIT LOCAL...**

REpte PRINCIPAL

**GENERAR
HABITATGE
ASSEQUIBLE I
ESTABLE**

**Ampliar parc
d'habitatge
assequible i social**

Immobles de titularitat pública
Borsa de lloguer social
Impuls noves formes de tinença



**Millora i adequació
d'habitatges per a
l'ús permanent**

Eficiència energètica
Adequació
Rehabilitació



Atenció a l'exclusió

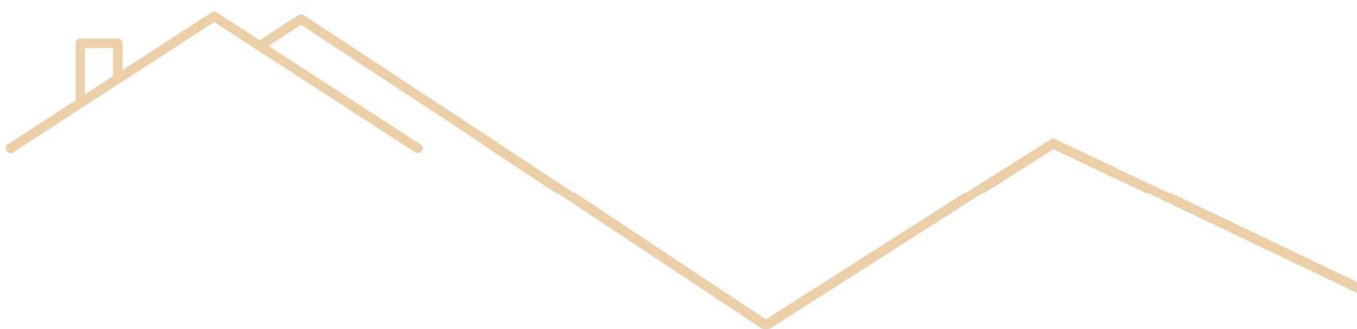
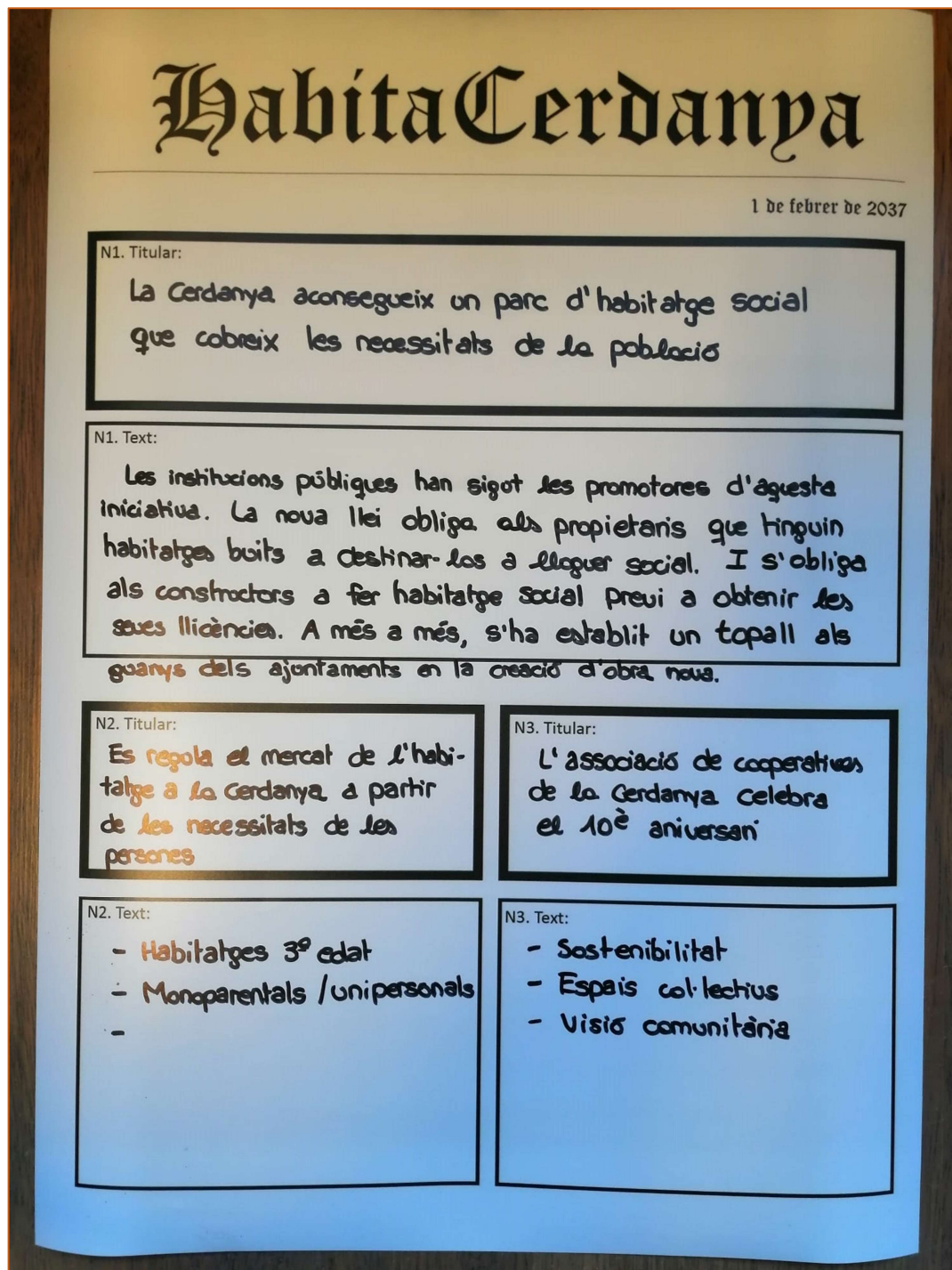
Informació i assistència
Assessorament jurídic



**Vetllar pel bon ús dels
habitatges**

Conversió d'habitatges secundaris i habitatges
buits en habitatges principals
Incentivació - Mediació - Sensibilització - Regulació





HabitaCerdanya

1 de febrer de 2037

N1. Titular:

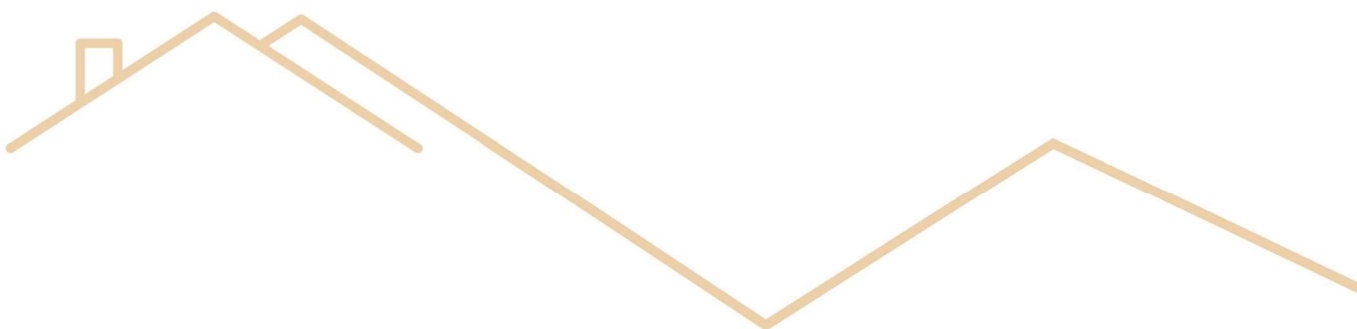
La Cerdanya referent en la
REGENERACIÓ de l'habitatge.

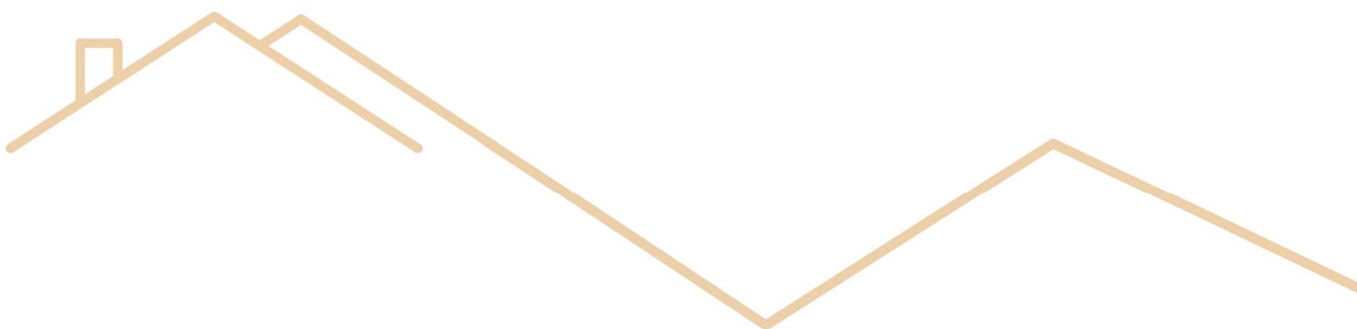
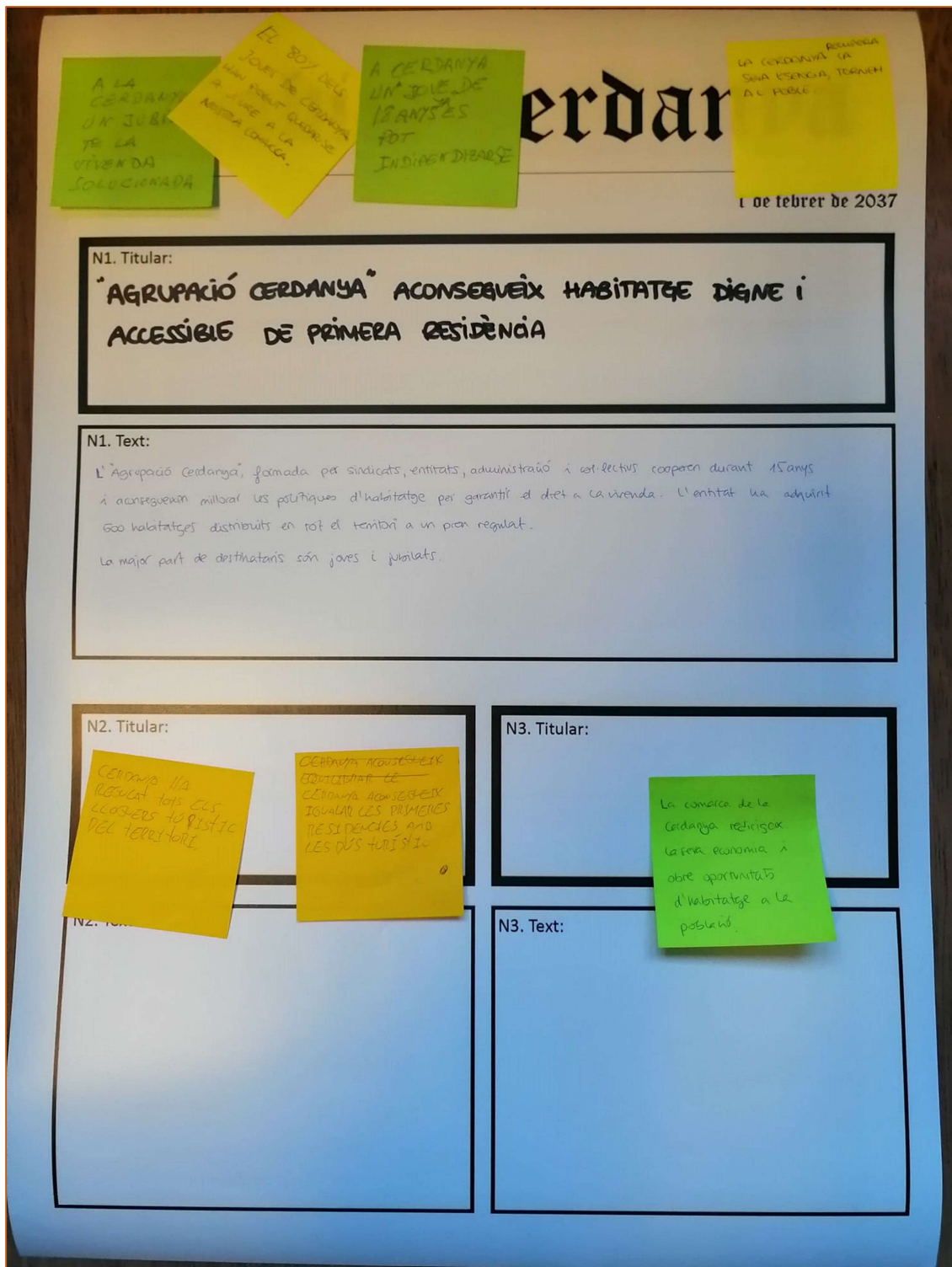
N1. Text: **S'aprova el Pla d'habitatge següent:**

- 1) Es rehabilita els espais buits segons els estàndards d'eficiència energètica.
- 2) Es prioritza els habitatges socials i/o de preu assequible.
- 3) Es crea entre tots els ajuntaments de la Cerdanya sola un panatger comarcal.
- 4) Es crea un servei d'assessorament a depassos de la ciutadania.
- 5) Fomentar habitatge cooperatiu.
- 6) Reducció dels impostos sobre els habitatges destinats a primera residència i ve social (rebuirer primers abo, IVE...)

N2. Titular:

N3. Titular:





Habita Cerdanya

1 de febrer de 2037

N1. Titular:

**L'HABITATGE DE 1a RESIDÈNCIA A LA CERDANYA SUPERA
EL DE 2a RESIDÈNCIA**

"AQUESTA REALITAT NO ES VIVIA DES DE FA MÉS DE 40 ANYS"

N1. Text:

Des de l'obertura del Tònel del Cadí l'any 1984 l'habitatge de 2a residència va anar augmentant fins a superar el de 1a residència fins a triplament.

S'ha aconseguit revertir la situació amb regulació de la normativa.

Oficina local d'habitatge amb més competències en gestió de lloguers per a primera residència, afegint als incentius als propietaris que lloguin el seu habitatge per a primera residència.

Rehabilitació de l'habitatge existent i recuperació dels habitatges buits.

Suposar ingressos de diners públics destinats a la construcció d'HPO.

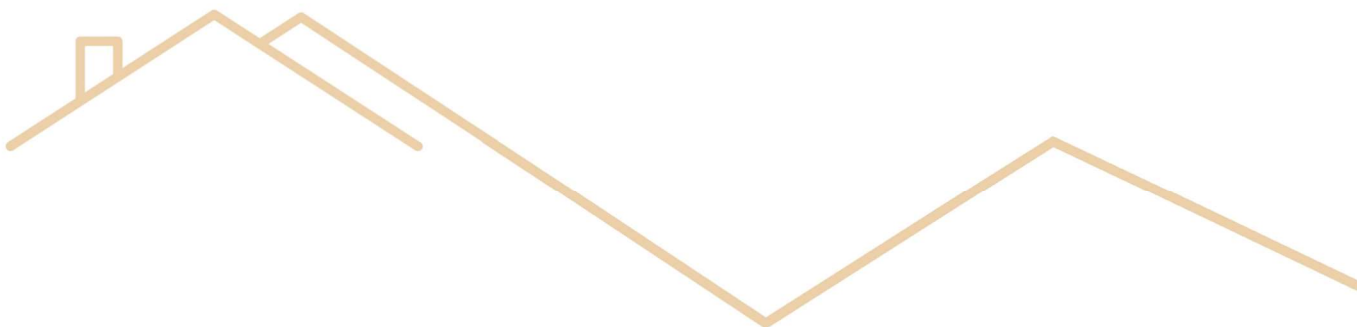
N2. Titular:

ES CELEBREN ELS 10 ANYS DE L'OBERTURA
DE L'OFICINA LOCAL D'HABITATGE QUE
GESTIONA MÉS DEL 10% DELS HABITATGES
DE LA COMARCA

N3. Titular:

N2. Text:

N3. Text:



HabitaCerdanya

1 de febrer de 2037

N1. Titular:

PER PRIMER COP, HI HA MÉS HABITATGE PERMANENT QUE SEGONES RESIDENCIES A LA COMARCA.

N1. Text:

- S'han penalitzat amb pujades dels IBIS tots els habitatges de 2^a residència.
- S'han creat oficines locals d'habitatge que ajuden i faciliten el lloguer de 1^a residència.
- La normativa obliga a dur a terme la construcció de tipus obans de construir els de mercat lliure.

N2. Titular:

ELS RESIDENTS NO DESTINEN MÉS D'EL 30% DEL INGRESSOS TOTALS EN DESPESES D'HABITATGE.

N2. Text:

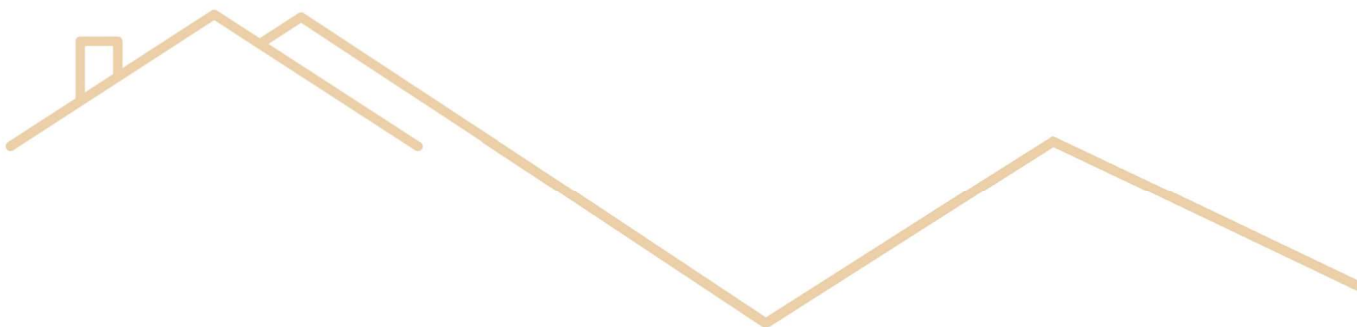
- Ajudes :
- Per vendre o llogar una vivenda has de millorar el coeficient d'energia fins un mínim de B.
- Regulació preu màxim/m²

N3. Titular:

LA CERDANYA ES POSICIONA COM LA COMARCA AMB LA VIVENDA MÉS SOSTENIBLE DE CATALUNYA.

N3. Text:

- Ajudes per aïllament i reformes i bioconstruccions
- Cèlula d'habitabilitat va en funció de la sostenibilitat de la vivenda.



HabitaCerdanya

1 de febrer de 2037

N1. Titular:

EL PARC D'HABITATGE DE PROTECCIÓ OFICIAL A CERDANYA
JA SUPERA EL 30%.

L'habitatge social és una realitat

N1. Text:

- LA CREACIÓ FA 11 ANYS DE L'OFICINA COMARCAL HA PERMÉS DINAMITZAR I OBTENIR RESULTATS IMPORTANTS.
- APOSTA DECIDIDA PER LA PROMOCIÓ SOCIAL DES DELS AJUNTAMENTS
- MILLORA LA DISPONIBILITAT DE LLOGUER TEMPORAL PER A TREBALLADORS
- LA 1ª COOPERATIVA D'HABITATGE COMPLEIX 10 ANYS.

N2. Titular:

ATURADA LA GENTRIFICACIÓ
A LA CERDANYA

N2. Text:

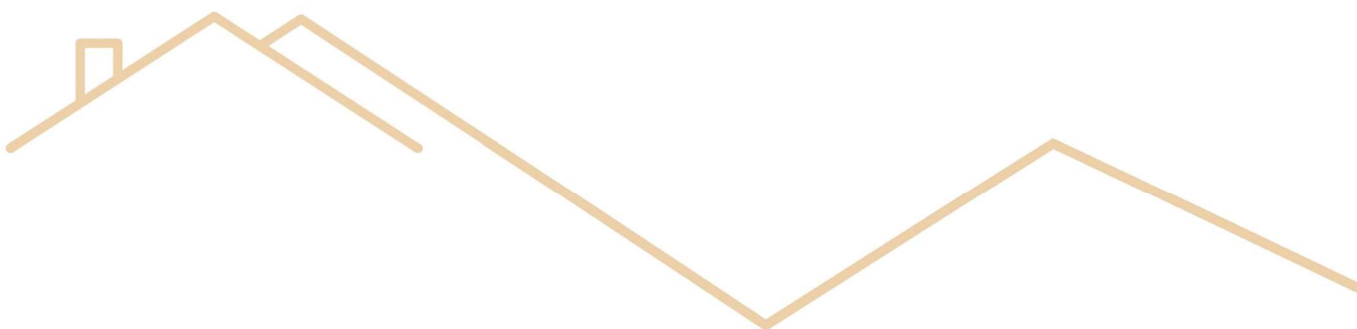
- L'APOSTA PER EL SECTOR AGROALIMENTARI REDUEIX LA VENDA DE TERRENYS PER PROMOCIÓ PRIVADA.
- LES VIVENDES DE 1ª RESIDÈNCIA SUPEREN A LES DE 2ª.

N3. Titular:

LA REHABILITACIÓ D'EDIFICIS EN
DESÚS ALS CENTRES HISTÒRICS DELS
POBLES DE LA VALL OFEREIX NOUS
ESPAIS DE VIVENDA PÚBLICA.

N3. Text:

- INCENTIVACIÓ DE L'EFICIÈNCIA ENERGÈTICA
- IMPULS DE CASES PASSIVES



Reflexions i aspectes més destacats

Ampliar l'oferta d'habitatge social i d'HPO

Titulars relacionats:

- *“La Cerdanya aconsegueix un parc d'habitatge social que cobreix les necessitats de la població”*
- *“Agrupació Cerdanya aconsegueix habitatge digne i assequible”*
- *“El parc d'HPO de la Cerdanya ja supera el 30%. L'habitatge social és una realitat”*

Propostes derivades del debat:

- Impuls Oficina Habitatge
- Generació d'habitatge públic
- Construcció d'HPO prèvia a obtenir llicència
- Activació habitatges buits
- Cooperació entre agents públics i privats
- Habitatge cooperatiu

Ampliar el percentatge d'habitatges principals

Titulars relacionats:

- *“L'habitatge de 1a residència supera el de 2a residència (Aquesta realitat no es vivia des de fa 40 anys)”*
- *“Per primer cop, hi ha més habitatge permanent que 2es residències a la Cerdanya”*

Propostes derivades del debat:

- Bonificacions/rebaixa impostos als habitatges permanents
- Regulació llicències HUTs
- Sensibilització
- Mediació

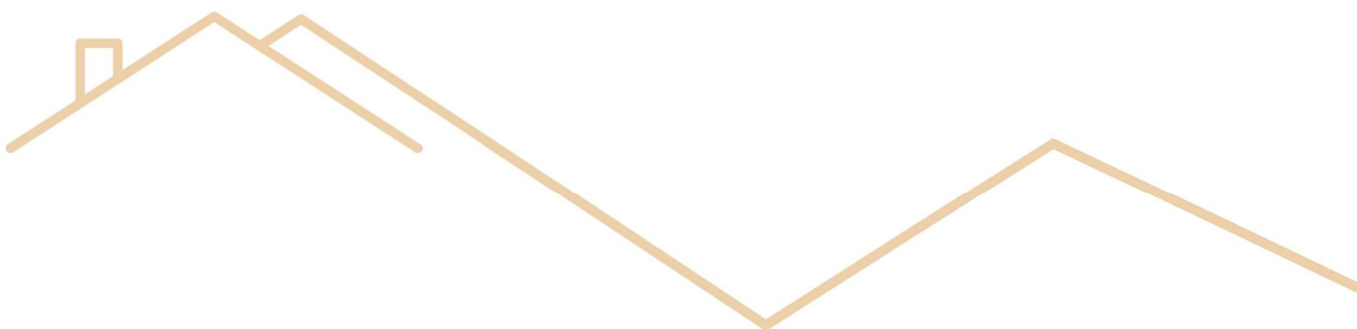
Fomentar la regeneració dels habitatges

Titulars relacionats:

- *“La Cerdanya referent en la regeneració de l'habitatge”*

Propostes derivades del debat:

- Ajudes i foment a millores d'eficiència energètica
- Rehabilitació i recuperació d'habitatges en desús
- Modificació de normatives



Fotografies de les sessions



SESSIÓ PARTICIPATIVA DIRIGIDA A REPRESENTANTS POLÍTICS/QUES I TÈCNICS/QUES

Dimecres 8 de febrer a les 18h, a la Sala de l'Arxiu Comarcal de la Cerdanya

Persones participants

- 21 persones

Ordre del dia

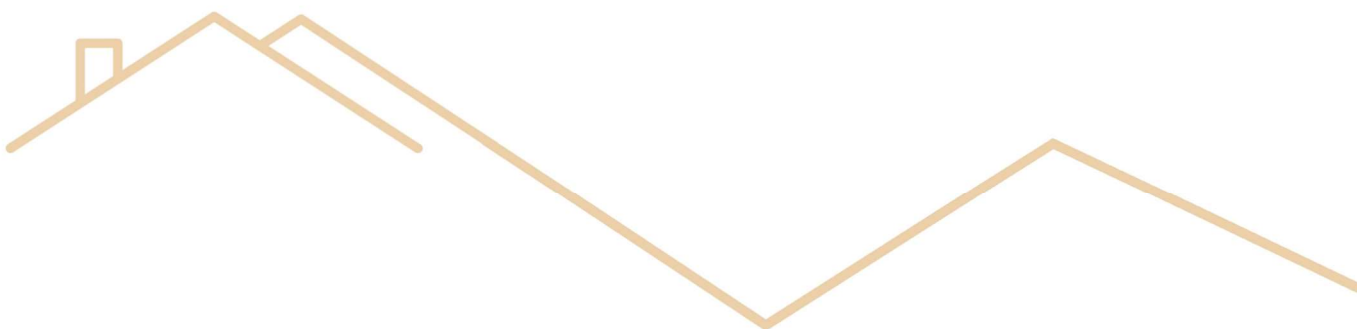
- 17.50h Arribada
- 18h Benvinguda i presentació del Pla Comarcal d'habitatge de la Cerdanya a càrrec del Consell Comarcal de la Cerdanya
- 18.15h **Contextualització de la situació de l'habitatge a la comarca**
Breu resum de la diagnosi elaborada pel CC i dels resultats del procés consultiu (mOntanyanes)
- 18.45h **Breu roda de presentació de les persones participants**
- 18.50h **Propostes i debat**
- Inicialment es proposen 5 grans objectius derivats de les problemàtiques i particularitats detectades durant la diagnosi. Es deixen exposats a la presentació, per tal que tothom els pugui tenir presents.
 - Per a cada objectiu, hi ha un espai reservat a la sala, amb una cartolina amb l'objectiu i un eix cronològic: curt termini – llarg termini.
 - Es divideixen les persones participants en 5 grups reduïts i es demana que cada grup es mogui a un dels espais-objectiu que els interessen.
 - Es demana a cada petit grup que pensin en actuacions concretes que permetin assolir o aproximar-nos a l'objectiu en qüestió, i que les situïn a l'eix cronològic. (post-its) (30min).
 - Cada grup passarà per 3 dels objectius.
 - Es defineix una persona portaveu per a cada grup per a portar a plenari les idees més destacades que s'han exposat al grup i llegir la notícia que obre la portada del seu diari. (5min)
- 19.25h **Posada en comú i debat final**
Els portaveus de cada grup exposen breument la notícia principal
Es deixa un espai del debat per a compartir experiències municipals
- 20h Final de la sessió

57

Presentació i contextualització de la situació de l'habitatge a la Cerdanya

S'exposa la mateixa presentació que en les sessions anteriors i s'afegeix el contingut següent:

- Ampliació del buidatge dels resultats de l'enquesta oberta a la ciutadania
- Resum de les conclusions de les sessions participatives
- Exemples de bones pràctiques del món local
- Proposta d'objectius generals que guïïn el Pla

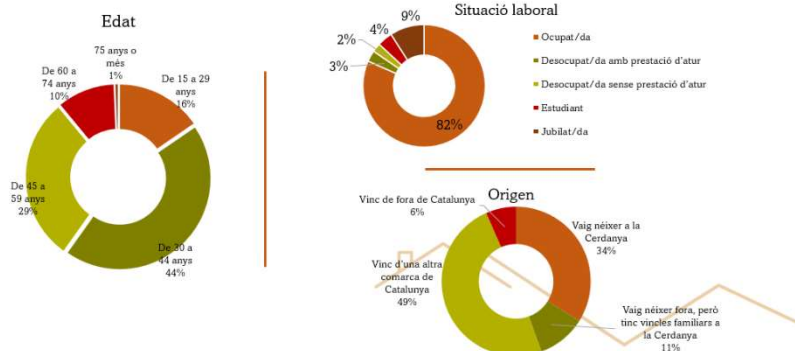


RESULTATS PROVISIONALS DEL QÜESTIONARI OBERT A LA CIUTADANIA

544 respostes

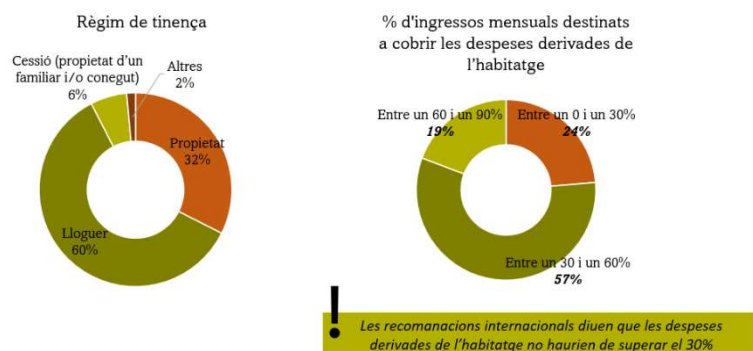
PLA COMARCAL
D'HABITATGE
DE LA Cerdanya

PERFIL DE LES PERSONES QUE HAN RESPÒS



58

SITUACIÓ PERSONAL DE L'HABITATGE



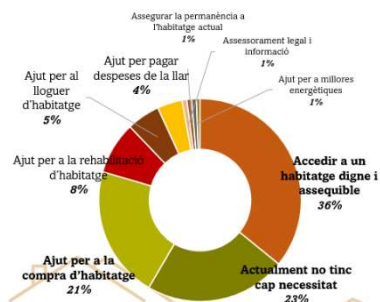
Grau de satisfacció sobre la situació personal en relació amb l'habitatge
(Valorant de l'1 al 10)

4,92

Motius de la valoració



Necessitats actuals



PERCEPCIÓ DE LA SITUACIÓ DE L'HABITATGE A NIVELL COMARCAL

Puntuació de la situació general de l'habitatge a la comarca
(Valorant de l'1 al 10)

2,01



ES CONSIDERA PRIORITARI:

1. Reduir els preus de l'habitatge
2. Incrementar oferta d'habitatge permanent de lloguer
3. Regular la presència d'habitatges secundaris

Font: Enquesta oberta a la ciutadania pel Pla d'habitatge de la Cerdanya

544 RESPOTES

59

CONCLUSIONS PRINCIPALS DE LES SESSIONS PARTICIPATIVES

34 persones participants



Ampliar l'oferta d'habitatge social i d'HPO

"La Cerdanya aconsegueix un parc d'habitatge social que cobreix les necessitats de la població"

"Agrupació Cerdanya aconsegueix habitatge digne i assequible"

"El parc d'HPO de la Cerdanya ja supera el 30%. L'habitatge social és una realitat"

- Impuls Oficina Habitatge
- Generació d'habitatge públic
- Construcció d'HPO prèvia a obtenir llicència
- Activació habitatges buits
- Cooperació entre agents públics i privats
- Habitatge cooperatiu

Ampliar el percentatge d'habitatges principals

"L'habitatge de 1a residència supera el de 2a residència (Aquesta realitat no es vivia des de fa 40 anys)"

"Per primer cop, hi ha més habitatge permanent que 2es residències a la Cerdanya"

- Bonificacions/rebaixa impostos als habitatges permanents
- Regulació llicències HUTs
- Sensibilització
- Mediació

Fomentar la regeneració dels habitatges

"La Cerdanya referent en la regeneració de l'habitatge"

- Ajudes i foment a millores d'eficiència energètica
- Rehabilitació i recuperació d'habitatges en desús
- Modificació de normatives

A PARTIR D'AQUÍ...

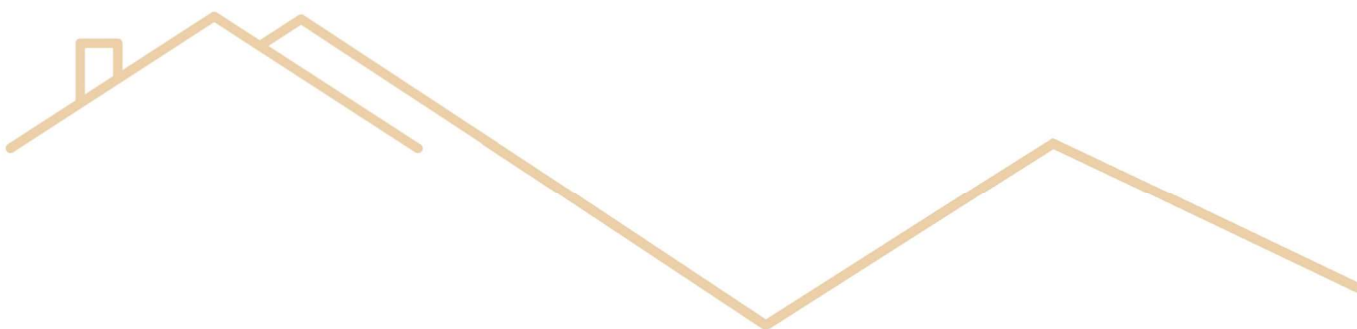


REpte PRINCIPAL

**GENERAR
HABITATGE
ASSEQUIBLE I
ESTABLE**



**ALGUNES ESTRATÈGIES
PER A FER-HI FRONT
DES DE L'ÀMBIT LOCAL...**





Ampliar l'oferta d'habitatge social i d'HPO

Lloret de Mar

Selva. 38.402hab.

ADQUISICIÓ D'HABITATGE PEL DRET A TANTEIG I RETRACTE

- Creació de partida pressupostària per a la compra i adequació d'habitatges socials
- 3 habitatges en bon estat de conservació, buits i habitables (241.400€)

Cardona

Bages. 4.652hab.

OFICINA MUNICIPAL D'HABITATGE

Amb el suport de l'Agència de l'Habitatge i la Diputació de Bcn.

- Assessorament, informació i mediació a propietaris/es i llogaters/es.
- Gestió habitatge municipal (HPO, lloguer i masoveria urbana)
- Borsa d'habitatge de lloguer



Ampliar l'oferta d'habitatge social i d'HPO

El Vendrell

Baix Penedès. 39.072hab.

CONVENI AMB LA SAREB PER A LA CESSIÓ D'HABITATGES

- 19 habitatges buits a canvi d'una contraprestació mensual a la Sareb disponibles per a lloguer social.
- Crear parc d'habitatge públic.



Ampliar el percentatge d'habitatges principals

Mieres

Garrotxa. 341hab.

ORDENANÇA MUNICIPAL LIMITACIÓ D'HUTS

- Delimitació de zones de regulació
 - Zona A: es limita l'establiment de nous habitatges d'ús turístic fins a un màxim del 5% dels habitatges existents.
 - Zona B: fins a un màxim del 7% dels habitatges existents.

Altafulla

Tarragonès. 5.609hab.

REHABILITACIÓ PER ADAPTAR HUTS O HAB. BUITS A HABITATGES RESIDENCIALS

- Ajuts a la rehabilitació amb destinació Borsa de lloguer social per un període d'anys



Ampliar el percentatge d'habitatges principals

Les Garrigues CAMPANYA DE SENSIBILITZACIÓ

"Arrelem les persones i repoblem les Garrigues"

- Objectiu: conscienciar als propietaris de la necessitat de posar aquelles cases o habitatges inhabitats a disposició de joves i nouvinguts.
- Distribució de material de difusió
- Accions digitals a xarxes
- Enviament de cartes
- Inserció de publicitat
- Organització de trobades presencials



Alternatives d'accés a l'habitatge

Vallbona de les Monges

Urgell. 234hab.

HABITATGE COOPERATIU EN CESSIÓ D'ÚS

- Cessió de terrenys municipals.
- 18.000 € del pressupost municipal per iniciar els tràmits d'aquesta cooperativa.

Mieres

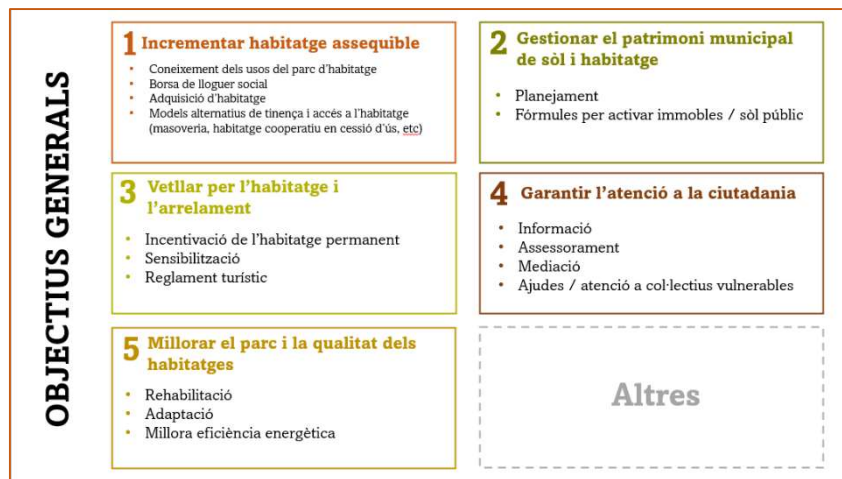
Garrotxa. 341hab.

PROGRAMA DE MASOVERIA URBANA

- Assessorament legal i tècnic.
- Subvenció del cost de la cèdula d'habitabilitat i el certificat energètic.
- Bonificació del 90% de l'IBI.
- Bonificació del 95% de la quota de l'ICIO de les obres realitzades en el marc del contracte de masoveria urbana.

PROPOSTES I DEBAT





Resultats de les propostes i el debat



Objectiu 1. Incrementar l'habitatge assequible

- **Immobiliària públic-comarcal.** Borsa d'habitatge.
 - Servei de borsa i de mediació que compti amb la confiança del propietari.
 - Cal que els ajuntaments facin la feina de nodrir aquesta borsa amb habitatge.
 - Aquest habitatges de vegades estan en estat ruïnós. S'hauria d'incentivar a nivell municipal perquè es fessin les reformes necessàries.
 - Fomentar la cessió d'ús d'habitatges perquè aquests poguessin ser gestionats pels municipis.
 - Reforçar a nivell municipal l'assessorament a nivell ajuts.

*La tècnica responsable de l'OLH explica el programa Pla6000, actiu entre els anys 2003-05 aprox.

> El propietari cedia l'habitatge a la Generalitat durant 6 anys i et garantien el lloguer 5 anys i s'utilitzava una línia d'ajuts de fins a 6000€ per a la rehabilitació/adequació de l'immoble. A l'acabar els 5 anys de contracte, hi havia uns mesos per arreglar-lo si hi havia hagut desperfectes. Quan el volum va créixer molt, es van crear les oficines locals d'habitatge. En aquell moment hi havia l'Oficina municipal de Puigcerdà. Es va proposar des de serveis territorials que aquesta borsa també assumís la part comarcal, perquè tenien alguns pisos ja adquirits des de serveis territorials.

> A la borsa de Puigcerdà tenen ara 40 pisos. I fan de mediadors.

*Des dels representats polítics i tècnics de Llivia exposen projecte de promoció al municipi amb INCASÒL. Es realitzaran 39 habitatges públics gestionats per L'INCASÒL, dels quals es cediran a l'ajuntament entre un 10 i 20%. INCASÒL considera que 39 habitatges son pocs, normalment fan més número d'habitatges. Estan refent la proposta per abaratir-la (traient pàrquings soterrats).

> Consideren que s'ha promoure això en altres municipis. Al canviar la llei de promoció pública, es limita la capacitat dels ajuntaments per impulsar aquest tipus d'habitatges.

- **Es planteja que es faci una reducció del 30% al 10% de sòl reservat a HPO en les promocions**, però obligant a que el promotor efectivament faci l'obra. Però tots aquest plantejaments cal garantir que econòmicament és viable. Consideren que amb aquesta reducció, els promotors sí que s'hi agafarien.
- **Cedir sòl públic per a que la cooperativa d'habitatge faci promoció.** Posen en dubte de si hi ha prou gent a la Cerdanya per fer aquestes cooperatives. I s'explica que hi ha hagut persones participants que estan promovent cooperatives d'habitatge. També fiquen en dubte si el dret hipotecari a nivell personal permet fer hipoteques a aquest nivell. S'aclareix que en aquest casos, qui demana el crèdit és una cooperativa d'habitatge.
- **Masoveria urbana. Entre privats.**
- **Expedient de ruïna.** Expropiació en immobles ruïnosos. Parlen una llei que ho empara, una llei pel repoblament en poblacions de menys de 500 habitatges. Aclareixen que la expropiació no és a cost 0, té un cost. La llei proposa que si algú que vol rehabilitar, també es poden fer els tràmits a través de l'ajuntament.
- **Habitatges comunitaris per a gent gran.** Habitatges cooperatius dotats de serveis compartits i altres privats.

64

Objectiu 2: Millorar parc i qualitat dels habitatges.

Promoure ajuts per a rehabilitacions,

Inventari del parc d'habitatge existents. Categoritzar els habitatges.

Prioritzar els lloguers, tant d'arrendador com arrendataris. Les persones que posen els habitatges en lloguer, cal que tinguin força incentius. Actualment, els incentius: assegurances

per defensa jurídica i per rehabilitació d'imperfectes. Són lloguers garantistes: asseguren que cobriran el lloguer i que el pis se'ls retornarà en plenes condicions. També assegurança d'avant-lloguer (retorn de 6 mesos del lloguer si hi ha desnonaments, etc...)

Hi poden haver altres incentius: reducció de l'IBI. Però la tècnica d'habitatge considera que la reducció de l'IBI no compensa el suficient per contraprestar els ingressos de HUT.

La llista d'espera és molt complexa, perquè no hi ha prou pisos i hi ha un temps d'espera molt llarg. Per exemple, si hi ha un informe de serveis socials i la borsa té un pis lliure, aquestes persones tenen prioritat.

Incentius IBI i ICIO per posar habitatges a lloguer tot l'any.

Incentius a la rehabilitació.

Subvencions per eficiència energètica.

Objectiu 3. Vetllar per l'habitatge i l'arrelament.

- **Sensibilització** a propietaris/es que tenen habitatge buit. Sobretot a grans tenidors. Que posin a lloguer social una part dels seus habitatges. També a persones que no tenen tants pisos, sensibilitzar a través de mesures garantistes: seguretat, manteniment de l'immoble, etc.
- Aprofitar el parc d'habitatges que ja tenim.
- Bonificar els impostos locals als habitatges que responen a habitatge permanent - lloguers fixes.
- Construir habitatge públic.
- Es debat sobre l'interès d'augmentar la densitat d'habitatges permesos, si son HPO. En algunes planificacions (per exemple, en alguns POUM) es pot construir el doble si son HPO.
- Augmentar la taxa de residus als HUT. S'ha d'argumentar molt bé a l'hora de fer aquestes pujades. Això ho han fet a Llívia. El que han fet es equiparar els HUT, el que es paga, a el que paga un hotel petit (100 habitacions).
- Limitar HUT.

65

Objectiu 4. Garantir l'atenció a la ciutadania.

(sense aportacions)

Objectiu 5. Millorar el parc i la qualitat dels habitatges

Aportacions recollides en els apartats anteriors.

Proposta: Gestionar patrimoni municipal.

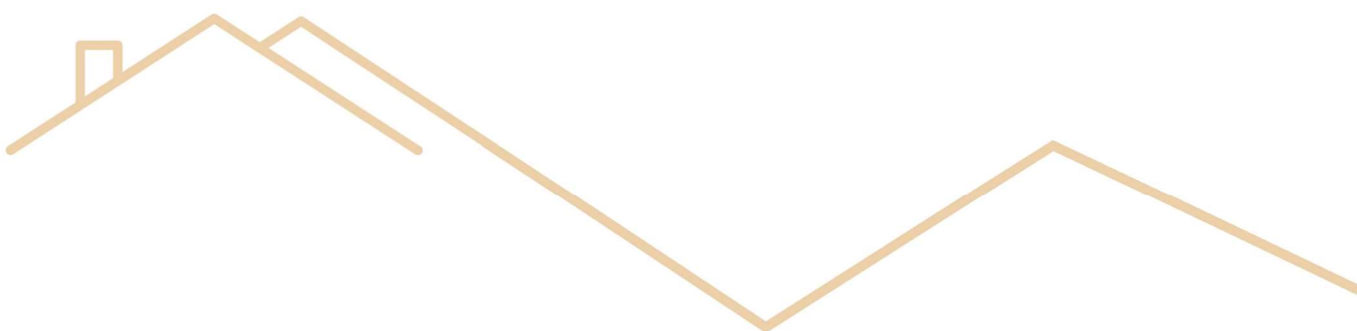
- **Compra mancomunada de terrenys estratègics o interessants** (compra supramunicipals per construcció d'HPO o similar). Sobretot en el cas d'aquells municipis més petits que tenen més dificultats per dur a terme actuacions de gran abast.

ENTREVISTES EN PROFUNDITAT

Realitzades entre el dijous 2 de febrer i el dimecres 15 de febrer.

Persones entrevistades

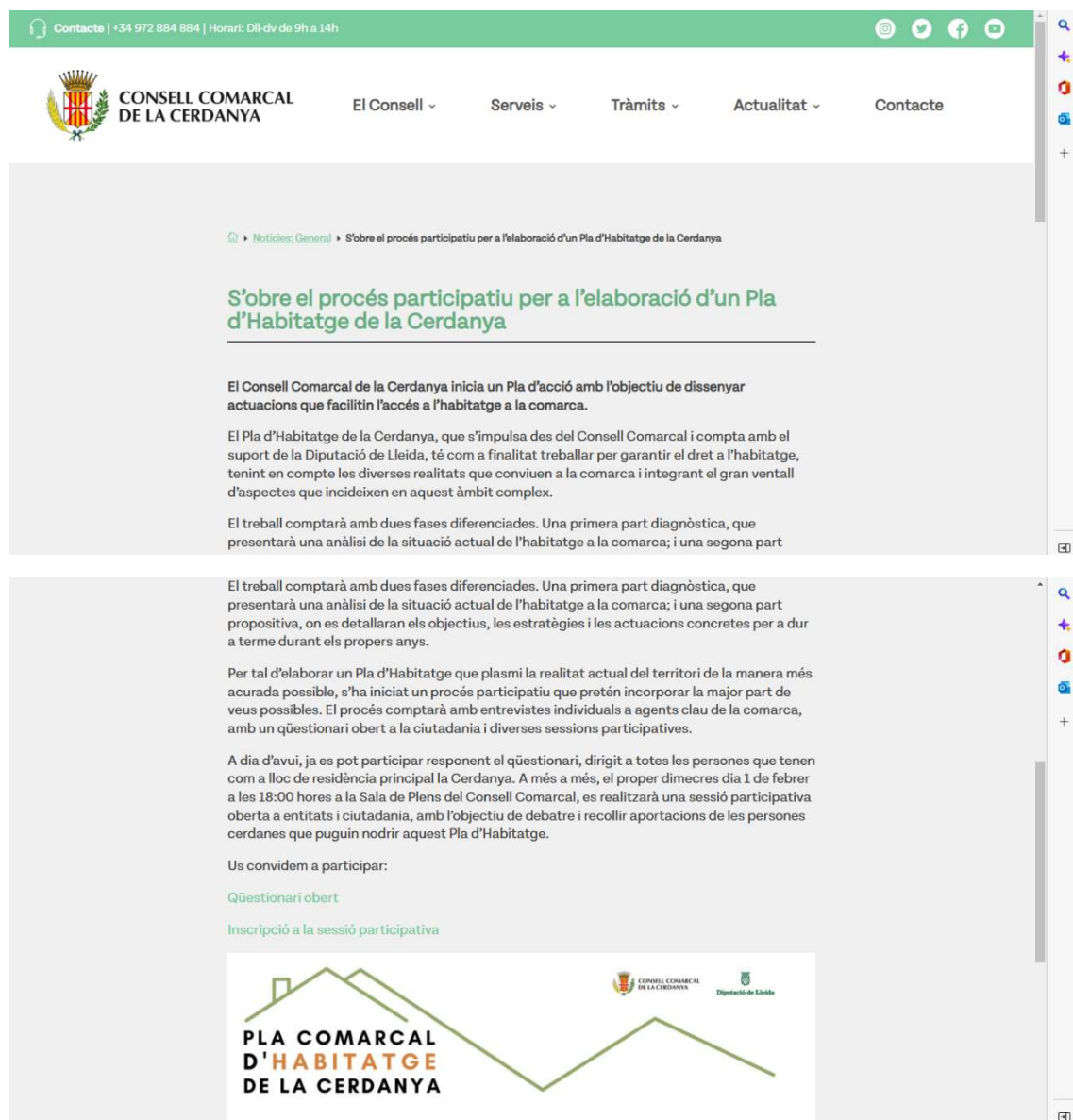
Nom i cognoms	Càrrec i/o entitat de la que forma part
Alfons Casamajor	Alcalde Ajuntament de Ger
Laia Serra	Alcaldessa Ajuntament de Bellver de Cerdanya (no es va presentar)
Eduard Isern	Alcalde Ajuntament de Meranges
Eva Campi	Sòcia Fundadora de Pinergia i Regidora de Lles de Cerdanya
Ricard Fila	GrupFila Construccions
Joan Barnola	Gran Vall Immobiliària
Jesus Cendra	Clau Immobiliària
Marta Grau	Oficina Local d'Habitatge de Puigcerdà
Ariadna Luesma	Arquitectura Comarcal Cerdanya (CC)
Joan Bragulat	Àrea de Serveis Socials del Consell Comarcal
Neus Baraldés	Àrea de Joventut del Consell Comarcal
Nathan i Andrea	Sindicat d'Habitatge de Cerdanya



ANNEX 2. COMUNICACIÓ

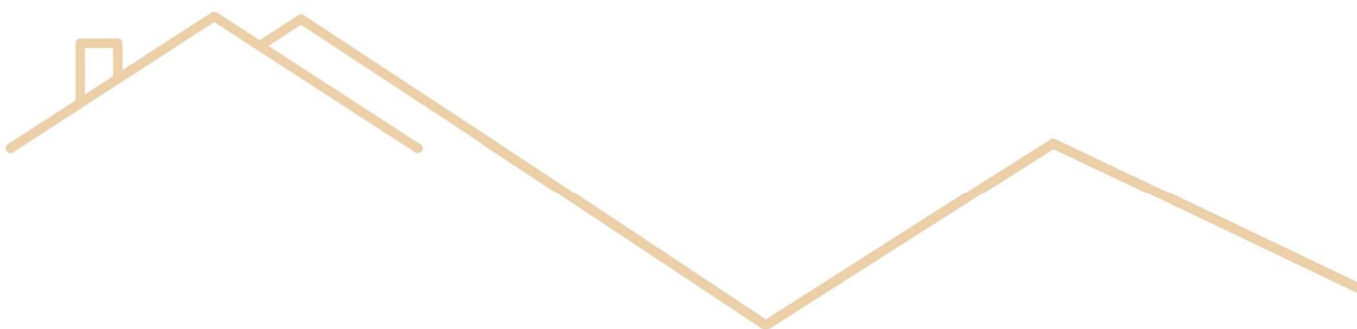
Nota de premsa informativa de l'inici del procés

<https://www.cerdanya.cat/2023/01/17/sobre-el-proces-participatiu-per-a-l-elaboracio-d-un-pla-d-habitatge-de-la-cerdanya/>

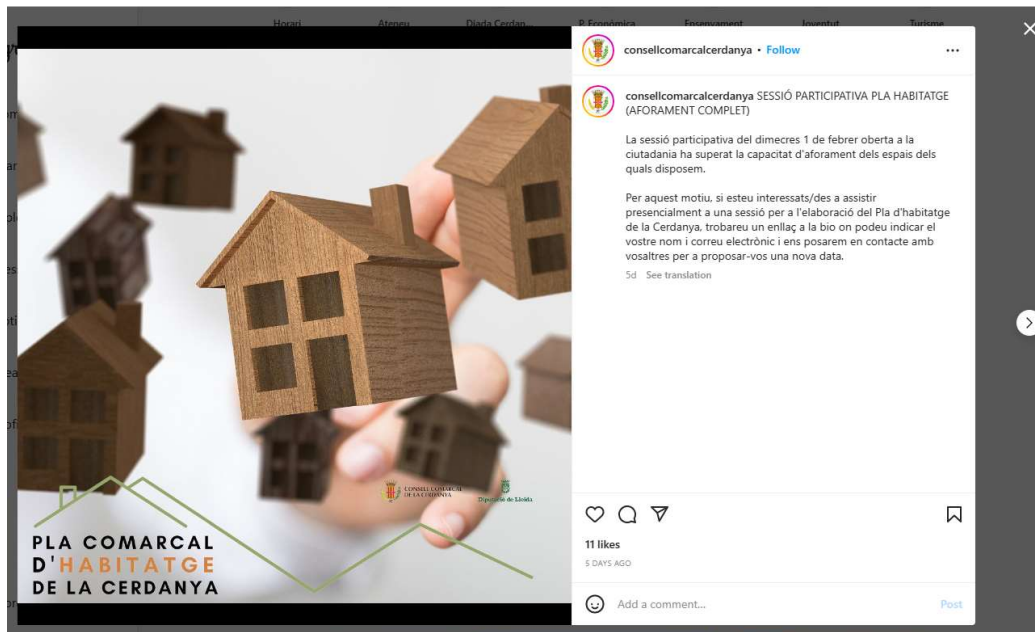


The screenshot shows a web browser displaying a news article from the Consell Comarcal de la Cerdanya website. The header includes contact information (+34 972 884 884) and social media icons. The navigation menu lists 'El Consell', 'Serveis', 'Tràmits', 'Actualitat', and 'Contacte'. The article title is 'Sobre el procés participatiu per a l'elaboració d'un Pla d'Habitatge de la Cerdanya'. The text describes the initiative to create a housing plan for the comarca, involving a participatory process with citizens. It mentions that the process will be divided into two phases: a diagnostic phase and a participatory phase. The article also notes that the process is open to all residents and that a public session will be held on February 1st at 18:00 hours in the Sala de Plens del Consell Comarcal. At the bottom, there is a call to action to participate, with links for 'Qüestionari obert' and 'Inscripció a la sessió participativa'. A logo for the 'Pla Comarcal d'Habitatge de la Cerdanya' is displayed, featuring a stylized mountain range and the text 'CONSELL COMARCAL DE LA Cerdanya' and 'Diputació de Lleida'.

67



Publicacions a Instagram



68

Prensa

<https://www.regio7.cat/cerdanya/2023/02/06/cerdanya-activa-fase-d-analisi-82539612.html>

<https://pirineusdigital.cat/2023/02/06/el-pla-dhabitatge-de-cerdanya-constata-la-gran-preocupacio-que-hi-ha-en-aquest-ambit-a-la-comarca/>

