

# PRINCIPALS LÍNIES DE LA POLÍTICA D'HABITATGE A VILAFANT

**PROGRAMA D'ACTUACIÓ MUNICIPAL D'HABITATGE 2019 - 2022**



**celobert**  
ARQUITECTURA ENGINYERIA URBANISME

# PLA D'ACCIÓ

## 1 Reptes

## 2 Eixos i línies d'actuació

A. Nous incentius per captar habitatges cap al lloguer assequible

B. Potenciació de la generació d'habitatge assequible

C. Atenció a la pobresa energètica

D. Difusió dels ajuts i serveis en matèria d'habitatge

## 3 Resum d'actuacions previstes

# 1 Reptes



**MOBILITZAR HABITATGE PRIVAT CAP AL LLOGUER ASSEQUIBLE**



**FOMENTAR LA REHABILITACIÓ**



**PROMOURE HABITATGE DE LLOGUER ASSEQUIBLE I INCENTIVAR MODELS ALTERNATIUS D'ACCÉS**



**ATENDRE LES PERSONES VULNERABLES I AQUELLES SENSE CAPACITAT D'ACCEDIR AL MERCAT LLIURE**



**PREVENIR LA POBRESA ENERGÈTICA**



**DIFONDRE ELS SERVEIS I AJUTS MUNICIPALS I SUPRAMUNICIPALS EN MATÈRIA D'HABITATGE**

## **2 Eixos i línies d'actuació**

- A.** Nous incentius per captar habitatges cap al lloguer assequible
- B.** Potenciació de la generació d'habitatge assequible
- C.** Atenció a la pobresa energètica
- D.** Difusió dels ajuts i serveis en matèria d'habitatge

# Principals línies de la política d'habitatge a Vilafant



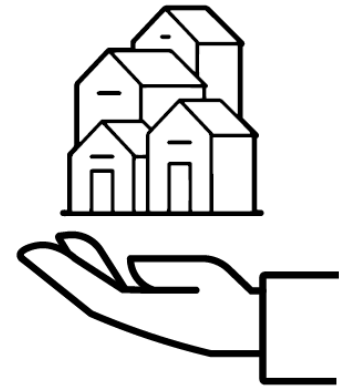
**A Captació d'habitatge amb destí al lloguer assequible**



**B Potenciació de la generació d'habitatge assequible**



**C Atenció a la pobresa energètica**



**D Difusió d'ajuts i serveis**

## **2.A CAPTACIÓ D'HABITATGE AMB DESTÍ A LLOGUER ASSEQUIBLE**

- 1. Ajuts per a la incorporació a la Borsa**
- 2. Programa de cessió d'habitatges**
- 3. Impuls a la masoveria urbana**
- 4. Compra d'habitatges d'EEFF**
- 5. Impuls a l'habitatge compartit**



## A.1 Ajuts a la incorporació d'habitatges a la Borsa



**Ampliar els incentius de la Borsa de Mediació del Consell Comarcal per facilitar la captació d'habitatges buits del municipi.**

### **Què ofereix la xarxa**

- Retorn de l'habitatge en perfectes condicions,
- Tramitació, gestió i redacció del contracte,
- Seguiment del bon ús de l'habitatge,
- Assegurança multirisc de l'habitatge,
- Obtenció de la cèdula d'habitabilitat i del certificat d'eficiència energètica.

### **Possibles incentius municipals**

- Subvencions a l'adequació dels habitatges
- Bonificació de l'IBI i l'ICIO
- Prima per la incorporació d'habitatges a la Borsa
- Suport al pagament de deutes
- Suport tècnic municipal

## A.2 Programa de cessió municipal



**Programa complementari a la Borsa de lloguer.**

**Es desenvoluparia en cas que la Borsa no pugui constituir-se o els resultats no siguin adequats, i la cessió a l'Ajuntament pugui millorar-los.**

### **Avantatges**

- La propietat cedeix l'habitatge a l'Ajuntament que és qui el gestiona i el cedeix a les usuàries.
- En cas de necessitat de rehabilitació l'Ajuntament assumeix les obres.
- L'Ajuntament paga un cànon a la propietat del qual es resta el cost de la millora.
- L'habitatge es retorna en bon estat.



### **Suport tècnic**

- Garantia de pagament.
- Garantia de retorn de l'habitatge en bones condicions.
- Realització de l'adequació i posada a punt de l'habitatge.
- Subvenció de l'IBI.
- Seguiment del compliment contractual i mediació en conflictes.



## A.3 Impuls al model de masoveria urbana



**Suport tècnic municipal i establiment d'una sèrie d'incentius per impulsar l'establiment de contractes de masoveria urbana al municipi.**

*La masoveria urbana és un model d'accés a l'habitatge en que una part, o la totalitat, del lloguer se substitueix per la realització d'obres de rehabilitació per part de les persones usuàries. **suport municipal***

### **Suport municipal**

- Difusió del model.
- Establiment d'un model de contracte.
- Creació d'una borsa de persones masoveres i una de persones propietàries.
- Aplicació de les mesures de suport previstes per la captació d'habitatge.
- Bonificacions d'IBI i ICIO equivalents a les previstes per a la captació.



### **Suport tècnic**

- Suport jurídic en la signatura
- Visita de l'immoble per valorar idoneïtat i cost intervenció
- Suport en la concreció de la intervenció
- Seguiment del desenvolupament obres

## A.4 Compra d'habitatge



L'impuls a la compra d'habitatge permetrà generar nou habitatge assequible al municipi per adquisició d'habitatge d'entitats financeres o de particulars. El principal responsable de la gestió són els serveis tècnics municipals.

### Mecanismes d'adquisició d'habitatges

- Tanteig i retracte (Decret 1/2015)
- Oferta pública de compra (Import a destinar, característiques dels habitatges, possible ubicació,..)

### Finançament municipal i supralocal

- Subvencions incloses al Pla Estatal d'habitatge 2018-2021
- Finançament de la Generalitat de Catalunya a través de l'Institut Català de Finances (ICF)
- Subvencions als Ajuntaments de la Diputació de Girona.

## A.5 Impuls del model d'habitatge compartit



### Compartir habitatge pot facilitar:

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

### Suport municipal

→ Assessorament a la persona que disposa d'un habitatge que voldria compartir:

- Model contracte i acompanyament per a la signatura del contracte,
- Suport tècnic per a l'adequació
- Suport a l'establiment del preu i acord.

→ Impuls del model i posada en contacte entre les persones interessades:

- Difondre el model i el suport ofert
- Creació d'una borsa d'habitatge
- Realització d'entrevistes
- Seguiment de la convivència
- Facilitar sistemes de mediació

## **2.B POTENCIACIÓ DE LA GENERACIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE**

- 1. Impuls a la creació d'una cooperativa d'habitatge en cessió d'ús**
- 2. Cessió de sòl per promoure habitatge protegit**



## B.1 Impuls a la constitució d'una cooperativa d'habitatge en cessió d'ús



**Suport municipal a la implantació d'una cooperativa d'habitatges al municipi ja sigui en sòls municipals o en altres espais. Podrà implantar-se tant en sòl lliure, com amb protecció oficial o d'habitatge dotacional.**

*Les cooperatives en cessió d'ús són un model d'accés a l'habitatge on la cooperativa és la propietària de l'edifici i les persones sòcies gaudeixen del dret d'ús indefinit, a través del pagament d'una quota d'entrada i d'un lloguer tou vinculat a la rehabilitació o obra nova.*

### **Suport municipal**

- Difusió del model
- Cessió d'un sòl municipal destinat a HPO (preferentment en dret de superfície a 75 anys)
- Mediació entre la propietat i la cooperativa en cas que es vulgui adquirir un sòl lliure.



### **Mesures ja previstes per generar habitatge assequible**

- Ajut a l'arranjament dels habitatges
- Bonificació de l'IBI i l'ICIO

**Entitats com *Sostre Cívic*, *Perviure* o *La Dinamo* impulsen el model i faciliten acompanyament a persones i grups.**

## B.2 Cessió de sòl municipal per a la promoció d'habitatge protegit o dotacional



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

### **Suport municipal**

- Cessió gratuïta del sòl en el cas que la promoció es destini totalment o parcial a lloguer.
- Establiment d'un cànon en cas que la promoció es destini íntegrament al dret de superfície. El cànon pot ser la cessió d'habitatges de lloguer.

### **Mecanismes**

- **Adjudicació directa.** Si es justifica interès social
- **Concurs públic.**

**El nou POUM permetrà disposar de sòls per al desenvolupament de promocions d'habitatge amb protecció oficial o d'habitatge dotacional.**

## **2.C ATENCIÓ A LA POBRESA ENERGÈTICA**

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



## C.1 Auditories energètiques



**Les auditories energètiques es fan per millorar l'eficiència energètica dels habitatges i reduir les despeses de subministraments bàsics en situacions de pobresa energètica**

### Condicions

- **Persones i famílies en situació de vulnerabilitat**
- **Habitatges amb un mínim estat de conservació** (no poden tenir paraments trencats, forats, etc).

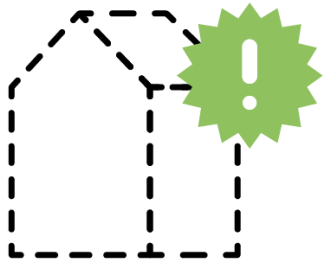
### Actuacions previstes

- Monitorar el consum elèctric durant unes setmanes per conèixer consum i determinar actuacions:
  - Millora dels hàbits
  - Canvis tarifaris
  - Possibilitat de subministrar electrodomèstics per augmentar el confort climàtic
  - Facilitar kits per a la reducció del consum (Ajuntament Vilafant).

**L'Oficina de l'Habitatge del Consell comarcal és la responsable de la gestió, amb el suport dels Serveis Socials municipals hauran d'impulsar la implantació al municipi**



## C.2 Programa de coneixement del parc d'habitatges



**El Programa permet conèixer l'estat del parc d'habitatges en situació de risc de pobresa energètica per planificar accions directes a les llars més vulnerables. La selecció dels habitatges la durà a terme el Consell Comarcal, prioritant aquells habitatges amb situació vulnerable diagnosticades des de serveis socials.**

### **Funcionament**

- **1r. Auditories fetes per una empresa externa, Diagnosi dels habitatges**
- **2n. L'Ajuntament pot concretar les intervencions necessàries i establir ajuts (o microcrèdits) per a la millora.**

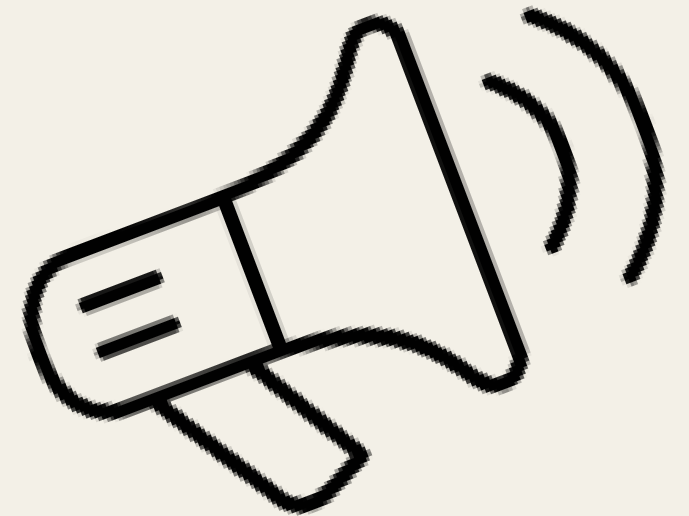
### **Suport municipal**

- **Implicació dels serveis tècnics municipals per fer les inspeccions tècniques i plantejar les actuacions de millora.**

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

## **2.D DIFUSIÓ DELS AJUTS I SERVEIS EN MATÈRIA D'HABITATGE**

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



## D.1 Millora dels mecanismes de difusió



**Per millorar l'accés als serveis i ajuts existents, cal millorar el coneixement de la ciutadania en relació als serveis i ajuts vigents vinculats a l'habitatge.**

### **Mecanismes proposats**

- Creació d'un apartat específic d'habitatge al web municipal. Aquest espai haurà d'incloure:
  - Els serveis oferts per l'Oficina d'Habitatge del Consell Comarcal.
  - Els serveis oferts pels serveis socials municipals
  - Les actuacions específiques desenvolupades al municipi en relació a l'habitatge (s'inclouran al web a mesura que s'impulsin).
  
- Difusió dels ajuts i serveis mitjançant xarxes socials.

Caldrà un esforç específic per a la difusió de fites concretes, com actuacions específiques, dates d'obertura i tancament de les convocatòries d'ajuts de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, etc.
  
- Informació dels serveis, ajuts i projectes a la radio local i Inclusió de càpsules al butlletí municipal

## D.2 Campanyes específiques de difusió i formació



**A banda de la difusió genèrica per informar dels serveis i ajuts existents en relació a l'habitatge, es poden impulsar accions puntuals de difusió de programes específics.**

### **Campanyes específiques**

- Difusió de serveis (tant existents com els nous que s'implementin)
- Millora de la Borsa de Lloguer i implementació d'ajuts municipals a la rehabilitació.
  - Elaboració de materials de difusió.
  - Reunions amb persones propietàries per explicar els incentius existents.
- Difusió dels models alternatius d'accés a l'habitatge.
  - Difusió dels models a la ciutadania.
  - Formació als equips tècnics per portar a terme les accions.
  - Reunions amb persones propietàries identificades a la campanya anterior.
- Difusió i sensibilització sobre estalvi i pobresa energètica (vinculat programa Diputació Girona).

# **3 RESUM DE LES ACTUACIONS PREVISTES**

### 3 RESUM ACTUACIONS PREVISTES

A. INCENTIUS PER CAPTAR HABITATGES CAP AL LLOGUER ASSEQUIBLE	Inici	2019	2020	2021	2022	Durada	Responsable	Suport gestió
A.1 Ajuts i incentius municipals a canvi incorporació Borsa	1r any					Pilot 2 anys	Serveis tècnics	-
A.2 Programa de cessió d'habitatges	1r any					Pilot 2 anys	Serveis tècnics	(Equip extern)
A.3 Impuls al model de masoveria urbana	2n any					Pilot 2 anys	Serveis tècnics	Equip extern
A.4 Compra a entitats financeres	En marxa					Continua	Serveis tècnics	-
A.5 Impuls del model d'habitatge compartit	3r any					Pilot 2 anys	Serveis socials	S.T + C.C.o SOJ

A. POTENCIACIÓ DE LA GENERACIÓ D'HABITAGE ASSEQUIBLE								
B.1 Impuls a la constitució d'una cooperativa d'habitatges en cessió d'ús	2n - 3r any						Serveis tècnics	Equip extern
B.2 Cessió de sòl municipal per a la promoció d'HPO	2n - 3r any					Puntual	Serveis tècnics	-

A. ATENCIÓ A LA POBRESA ENERGÈTICA								
C.1 Auditories energètiques	1r any					-	Of. habitatge C.C.	Serveis socials
C.2 Programa de coneixement del parc d'habitatges	1r any					-	Of. habitatge C.C.	S.S. + S.T.

A. DIFUSIÓ DELS AJUTS I SERVEIS EN MATÈRIA D'HABITATGE								
D.1 Millora dels mecanismes de difusió	1r any					Continua	Servei persones	-
D.2 Campanyes específiques de difusió i formació	1r any					Vinculat als programes	Servei persones	C.C + Externs