

Estèfan Garcia Moreno

**CREACIÓ, ORGANITZACIÓ FUNCIONAL I PLANIFICACIÓ
D'OBJECTIUS DE LA NOVA ÀREA D'HABITATGE DE
L'AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL**

TREBALL FI DE POSTGRAU

Dirigit per la Sra. Anna Pla Illa

Postgrau en Polítiques d'Habitatge



**UNIVERSITAT ROVIRA I VIRGILI
Fundació URV**

Centre de Formació Permanent

Tarragona,

2024

Índex

	Pàg.
Relació d'abreviacions	4
Introducció.....	5
Objectius i metodologia	7
1. Marc legal i estratègic	8
2. Estudi preliminar i comparat.....	12
2.1. Polítiques d'habitatge comparades	13
2.2. Estudi i anàlisi del municipi	24
2.2.1. Dades geogràfiques	24
2.2.2. Dades Sociodemogràfiques	24
2.2.3. Col·lectius vulnerables	28
2.2.4. Problemàtiques, reptes i DAFO.....	29
3. Creació de l'Àrea	33
3.1. Fase prèvia: Organització i competències	33
3.2. Fase de transició i naixement.....	37
4. Organització funcional i planificació d'objectius	40
5. Conclusions	49
Bibliografia.....	51
Annexos.....	54
Annex 1: Polítiques d'habitatge de l'Ajuntament de Llagostera 2019-2023	54
Annex 2: Comparatiu prestacions borses mediació lloguer social	55
Annex 3: Estudi del padró d'habitants de Palafrugell 2024	56
Annex 4: Estudi dades RSPHO de Palafrugell 2014-2024	57
Annex 5: Habitatge social de lloguer a Palafrugell 2024	58
Annex 6: Problemàtiques i reptes del municipi.....	59
Annex 7: Atribucions de la nova Àrea d'Habitatge	61
Annex 8: Nombre d'immobles d'entitats financeres i gestors (22 maig 2025).....	61

Relació de taules

Taula 1: Relació entre pressupost general i el d'habitatge capitals catalanes (2023).....	22
Taula 2: Pressupost polítiques d'habitatge per habitant (2023)	22
Taula 3: Percentatge de pressupost polítiques habitatge Consells Comarcals (GI)	23
Taula 4: Comparatiu pressupostos 2023: Palafrugell, St.Feliu G., Llagostera.....	23
Taula 5: Comparatiu pressupostos 2023: Palafrugell, Olot, Girona.....	23
Taula 6: Nivell socioeconòmic, sexe i nacionalitats.....	24
Taula 7: Intensitat d'ús segons consum elèctric	26
Taula 8: Comparatiu preus habitatges usats 2021	27
Taula 9: Comparatiu preu venda mitjà portals immobiliaris 2024.....	27
Taula 10: Dades dels sol.licitants d'HPO.....	29
Taula 11: Reptes per resoldre problemàtiques internes.....	31
Taula 12: Reptes per resoldre problemàtiques externes	31
Taula 13: DAFO	32
Taula 14: Personal Àrea d'Habitatge any 2024.....	38
Taula 15: Proposta organització i tasques personal d'Habitatge 2024-2025	42
Taula 16: Planificació d'objectius	43
Taula 17: Pressupost comparat en percentatge i ràtio per habitant	46
Taula 18: Cost econòmic per càpita de les actuacions del PTSH.....	47
Taula 19: Pressupost Habitatge Palafrugell pel mètode comparat 2024	48

Relació de figures

Figura 1: Pressupost per habitant destinat a habitatge a les capitals catalanes.....	22
Figura 2: Intensitat d'ús IDESCAT	26
Figura 3: Relació de població ocupada i desocupada.....	28
Figura 4: Departament de mediació i habitatge (Benestar Social i Ciutadania).....	35
Figura 5: Serveis Oficina d'Habitatge de Palafrugell (2022-2023).....	35
Figura 6: Tràmits Oficina Habitatge Palafrugell (2022-2023)	36
Figura 7: Organigrama previ Àrea d'Urbanisme.....	37
Figura 8: Organigrama Àmbit de Territori i Espai Públic.....	39
Figura 9: Organigrama Àmbit de Serveis a les Persones	39

Relació d'abreviacions

AHC Agència de l'habitatge de Catalunya

AHP Àrea d'Habitatge de Palafrugell

BAGURSA Societat municipal Barcelona Gestió Urbanística, SA

CCAA Comunitats autònomes

CCBE Consell comarcal del Baix Empordà

CE Constitució espanyola

DIPGI Diputació de Girona

EAC Estatut d'Autonomia de Catalunya

GENCAT Generalitat de Catalunya

IBI Impost de béns immobles

IDESCAT Institut d'Estadística de Catalunya

IMHAB Insitut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona

INCASÒL Institut català del sòl

INE Insitut Nacional d'Estadística

ODS Objectius de desenvolupament Sostenible

OLH/OMH Oficina Local/Municipal d'Habitatge

PLH Pla local d'habitatge

PTSH Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge

POUM Planejament d'Ordenació Urbana Municipal

RSHPO Registre de sol.licitants d'habitatge amb protecció oficial

TFP Treball final de postgrau

UE Unió europea

URV Universitat Rovira i Virgili

Introducció

Davant la problemàtica de l'habitatge -present dia rere dia a mitjans de comunicació la decisió de redactar el present TFP ha de venir vinculada a un compromís de Govern per començar aquest projecte amb una base sòlida i compacta, que s'iniciarà amb l'aprenentatge adquirit en el Postgrau de Polítiques d'Habitatge 2023-2024, impartit per la Càtedra d'Habitatge de la URV¹, i es materialitzarà amb la creació d'una nova Àrea d'Habitatge municipal. El present treball s'inicia des dels fonaments i es contextualitza dins l'organització municipal de l'Ajuntament de Palafrugell², on des de la Regidoria d'Habitatge hi ha molta inquietud per trobar solucions a la manca d'habitatge i oferir als ciutadans serveis per garantir el seu dret a l'habitatge, però què i com ho hem de fer? Quines referències, guies o protocols tenim per fonamentar una administració local per assolir els propòsits de la nova llei d'habitatge³, quina estructura ha de tenir perquè puguem fer l'estudi de l'habitatge des del punt de vista holístic⁴, i per què les polítiques i els processos interns vagin alineats amb objectius que complementin al nostre ordenament jurídic? I com hem de respondre a les necessitats reals i diverses de les famílies que per se tenen el dret social i principi constitucional de gaudir d'un habitatge digne i adequat⁵? Les administracions locals i ens públics en general tenen particularitats diverses, i necessitem conèixer amb més profunditat les seves característiques, examinant i desxifrant els seus objectius i avaluant els seus efectes en polítiques d'habitatge.

El present projecte és document acotat en l'àmbit geogràfic i administratiu del municipi de Palafrugell que transcorre pels antecedents, afermant la base, proposant estructures i que defineix la funcionalitat orgànica i executiva d'una Àrea d'Habitatge en el present i projectant-la cap al futur, però es parteix del concepte de flexibilitat entenent que els resultats del present estudi acadèmic són oberts, flexibles i en l'àmbit professional es podran orientar en diverses direccions. Les administracions locals⁶ necessiten eines de treball i una direcció clara, concisa i consistent, no s'hi val la reacció improvisada atès

¹ Postgrau en Polítiques d'Habitatge, accedit 23 d'abril 2024, <https://housing.urv.cat/portada/docencia/postgrau-en-politiques-dhabitatge/>

² Ajuntament de Palafrugell, accedit 23 d'abril 2024, <https://www.palafrugell.cat>

³ Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge

⁴ “Investiguem per fer que l'habitatge deixi de ser l'aneguet lleig del nostre estat social”, accedit 22 d'abril 2024, <https://diaridigital.urv.cat/entrevistes/investiguem-per-fer-que-lhabitatge-deixi-de-ser-laneguet-lleig-del-nostre-estat-social/>

⁵ CE article 47, accedit 23 d'abril 2024, <https://www.parlament.cat/document/intrade/29640>

⁶ Administració local, accedit 24 abril 2024, <https://www.encyclopedia.cat/gran-encyclopedia-catalana/administracio-local>

que la situació als nostres municipis, és molt preocupant i cal prendre decisions tècniques i actuar, per això és necessària una estratègia raonada, planificada, i aquest treball motiva l'estudi, i per això a continuació una vegada plantejat el problema, analitzarem els antecedents, revisarem la literatura i realitzarem una investigació per determinar el mètode que ens portarà a obtenir-ne els resultats i les conclusions.

Objectius i metodologia

L'objectiu del present TFP és l'emmarcament de la cobertura competencial, l'elaboració de l'estructura, la definició de les estratègies i la seva planificació, per a construir el projecte de la nova Àrea d'Habitatge de l'Ajuntament de Palafrugell.

Per començar, cal situar el treball en el context actual, garbellar el calaix de sastre on tenim tota la informació que haurem d'analitzar i filtrar per obtenir-ne uns indicadors vàlids per a l'estudi i la resolució de les problemàtiques existents. El treball ha d'estar referenciat segons la normativa vigent que li és d'aplicació, i en farem una síntesi perquè ens servirà de fil conductor cap a les estratègies d'estudi. La literatura existent serà el marc de referència i es realitzarà una recerca de material acadèmic, institucional o premsa relacionat amb la planificació de les àrees o departaments de polítiques d'habitatge. A partir d'aquí la metodologia serà qualitativa, de recerca bibliogràfica de fonts secundàries complementada amb entrevistes a fonts primàries, i es realitzarà un estudi preliminar i comparat de les estructures i realitats subjectives d'altres organismes públics supramunicipals: els consells comarcals del gironès⁷, les ciutats capitals de província catalanes⁸ i 3 poblacions de la província de Girona. D'aquest enfocament inicialment qualitatiu, s'introdueix obligatòriament un enfocament quantitatiu per determinar quin haurà de ser el pressupost destinat a polítiques d'habitatge. Complementàriament, es crearà una imatge de les dades intrínseques del nostre municipi per obtenir un diagnòstic preliminar ampliant-ne la perspectiva mitjançant l'anàlisi interna de les seves Debilitats i Fortaleses i l'anàlisi externa de les seves Amenaces i Oportunitats (DAFO).

A continuació entrem en la creació de l'Àrea. Primer amb la fase prèvia on apareixen preguntes i respostes existencials, que es materialitzen de forma accelerada per la immediatesa dels objectius del programa de govern i la pressió burocràtica de les gestions administratives. I a continuació amb la fase de transició, on es presenten hipòtesis, però caldrà actuar amb convicció i fermesa, precisió i rigorositat tècnica, entenent que la planificació té un inici de caire estratègic. La teoria, les dades, les respostes i les accions materialitzades fins ara, s'hauran d'anar redefinint de forma continuada i s'ajustaran els procediments davant els nous interrogants en el procés d'interpretació i implantació.

⁷ Consells comarcals, accedit 24 abril 2024, <https://www.transparenciacatalunya.cat/ca/Portals-de-transparencia/administracio-local/consells-comarcals/index.html>

⁸ Províncies de catalunya, accedit 24 d'abril 2024, <https://www.idescat.cat/codis/?id=50&n=11&lang=es>

Per consolidar aquest projecte caldrà mantenir-lo actiu, i això ho aconseguirem indagant i generant coneixement, considerant-lo un experiment científic que haurem d'analitzar, valorar i posar en qüestió, perquè la polaritat dels impactes resultants ens servirà per poder aplicar canvis i millores en la política pública de l'habitatge local. Per això es proposarà quina ha de ser l'organització i la planificació que inclourà l'avaluació progressiva de la política pública d'habitatge.

I finalment, aquest treball no queda liquidat amb el cas de Palafrugell, val la pena aprofitar la feina feta i aportar al món científic una eina addicional per als professionals i membres de govern, per tal que en un context similar al d'aquesta tesi, siguin capaços de trobar la inspiració per crear, organitzar i planificar les seves pròpies i particulars polítiques d'habitatge.

1. Marc legal i estratègic

A continuació cal fer referència al marc legal en relació amb les polítiques d'habitatge, que es considera influent en la planificació estratègica i que s'han de qüestionar amb deteniment per determinar si ens servirà de brúixola programàtica al desenvolupament del present TFP.

- [Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge](#): com a tal no té competències en matèria d'habitatge, i a l'art.3 el legislador diu que si hi ha alguna cosa que es contradigui, serà vàlid el que diguin les CCAA, per tant, l'estat no té competència per regular amb caràcter supletori i correspon a les CCAA legislar sobre tots els aspectes relacionats amb l'habitatge. Aquestes competències i les d'urbanisme són atribuïdes per la CE a les CCAA, així, d'on ens vindrà la competència a l'Ajuntament per aplicar mesures en matèria d'habitatge?
- [Constitució espanyola](#): en l'art. 148.1 atribueix a les CCAA la facultat d'assumir competències en ordenació de territori, urbanisme i habitatge, i en l'art. 137.1 de l'EAC s'atribueix a la Generalitat la competència exclusiva en matèria d'habitatge. Paral·lelament, les CCAA executen les polítiques d'habitatge en el seu territori d'acord amb el marc estatal, però poden executar polítiques addicionals amb finançament propi. I el mateix es pot transposar a l'administració local, aquest punt és important, atès que segons la realitat del municipi de Palafrugell, desenvolupada en el present TFP, l'Ajuntament de Palafrugell les pot exercir d'acord amb les següents competències: l'ordenació i gestió del territori, l'urbanisme i la disciplina urbanística, la conservació i

manteniment dels béns de domini públic local amb mecanismes com les reserves de sòl per a habitatge protegit i habitatges dotacionals, la creació d'àrees de tanteig i retracte, i el registre i gestió del patrimoni municipal de sòl i habitatge.

- [Estatut d'Autonomia de Catalunya de 2006](#): en l'art. 26, reconeix els drets en l'àmbit de l'habitatge. Els articles 40 i 47 fan referència a la generació de sòl, promoció d'habitatge públic i protegit, per afavorir l'emancipació dels joves i l'atenció als col·lectius més necessitats. L'art. 84, punt 2, apartat b) reconeix *la planificació, la programació i la gestió d'habitatge públic i la participació en la planificació en sòl municipal de l'habitatge de protecció oficial*. L'art.137 estableix les competències exclusives en matèria d'habitatge de GENCAT i en l'apartat b) fa referència al *foment de les administracions públiques en matèria d'habitatge*.

Altres disposicions legals permeten que l'Ajuntament pugui gestionar i planificar les polítiques d'habitatge:

- [Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local](#): en l'art. 4.1 a) inclou la potestat reglamentària i d'autoorganització dels municipis, que ens permet atendre les mancances de la ciutadania, i als interessos propis que els Ajuntaments han d'atendre i gestionar. I a l'art.25 a) permet al municipi promoure activitats i prestar serveis públics, sotmesos als termes de la legislació de l'Estat i de les CCAA, en matèria de "*(...) promoció i gestió de l'habitatge amb criteris de sostenibilitat financera. Conservació i rehabilitació de l'edificació*". Aquesta llei ens aporta les competències impròpies per tal d'organitzar serveis amb les necessitats de la ciutadania, i ens permet anar més enllà en les Polítiques d'Habitatge municipals.
- [Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge](#): a l'article 8 atribueix les administracions locals competències per "concertar polítiques d'habitatge amb l'Administració de la Generalitat (...) i poden demanar la creació de consorcis o oficines locals d'habitatge per a la gestió conjunta de funcions i serveis vinculats a l'habitatge". En el mateix article s'inclou la possibilitat de "subscriure convenis i concertar actuacions amb altres administracions i agents d'iniciativa social i privada que actuen sobre el mercat d'habitatge protegit i lliure", i en el marc de les competències de promoció i gestió de l'habitatge de protecció pública es regulen les funcions que els ens locals poden exercir.

- [Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge](#)⁹ (PTSH d'ara endavant): és l'instrument d'aplicació de les polítiques d'habitatge establertes per la [Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge](#), que té per objectiu fer efectiu el dret a un habitatge digne i adequat a Catalunya d'acord amb la CE, d'acord amb cada llar i cada territori. Es va aprovar provisionalment el 27 d'abril de 2023, el 5 de febrer de 2024 va incrementar l'objectiu de lloguer social al 9% i actualment està pendent d'aprovació definitiva.
- [Pla d'Ordenació Urbanística Municipal](#)¹⁰ (POUM d'ara endavant): com a instrument d'ordenació urbanística que planifica tot el territori, tant els espais oberts, rurals, amb les seves activitats pròpies, com el municipi existent amb tota la seva complexitat. També determina la previsió de creixements adequats a les necessitats del municipi, d'acord amb les capacitats del medi natural sobre el qual se situen. El POUM inclou la memòria social d'acord amb l'art.69 de la Llei d'Urbanisme¹¹, que aporta les directrius en matèria d'habitatge (que el PLH de Palafrugell ajusta i manté en coherència).
- [Pla per al dret a l'habitatge](#)¹²: incorpora diversos programes, el social d'habitatge, el de foment de la rehabilitació, l'aplicable als habitatges amb protecció oficial, i altres mesures definides al punt 6 de l'art.2 de les que cal destacar la *a) Suport a les oficines locals d'habitatge i borses de mediació per al lloguer social* i que es detalla en els art.60 a 65.
- [Decret Llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic](#): que davant la reutilització dels habitatges com a allotjaments turístics limitant l'oferta del mercat de lloguer permanent i habitual, regula els requisits i condicionats per la implantació i l'autorització d'aquest tipus d'allotjament, inclús modificant el text refós de la Llei d'urbanisme¹³.

⁹ PTSH, accedit 25 d'abril 2024, https://www.gencat.cat/territori/transparencia/processos_participatius/pla_territorial_sectorial_habitatge_catalunya/20181217_pla_territorial_sectorial_habitatge_catalunya.pdf

¹⁰ POUM, accedit 14 de juny 2024, <https://palafrugell.cat/serveis-ciutadania/urbanisme/desenvolupament-urbanistic/pla-d-ordenacio-urbanistica-municipal-poum>

¹¹ Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, accedit 29 juny 2024, <https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=402274>

¹² Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, accedit 23 d'abril 2024, <https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=663379>

¹³ Modificacions del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, accedit 25 d'abril 2024, Disposició final primera, <https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=971523>

Com a marc estratègic, cal fer referència també a directrius addicionals a les quals considero que ens hem d'acollir per dissenyar les polítiques municipals d'habitatge.

- ODS's: Amb la idea central que tots els països, es comprometin a promoure la prosperitat i a protegir el medi ambient, aquests 17 objectius, aprovats per les Nacions Unides, són els paraigües que ha de guiar les polítiques i programes dels governs, entitats, empreses i ciutadans per assolir l'Agenda 2030. L'ODS 11 té per objecte que les ciutats i els assentaments humans siguin inclusius, segurs, resilents i sostenibles¹⁴.
- Agenda Urbana Europea¹⁵: s'ocupa dels problemes de les ciutats establint associacions entre la Comissió, les organitzacions de la UE, l'estat i les autoritats locals i parts interessades, incloent-hi l'habitatge assequible i de bona qualitat com a tema prioritari que es materialitzarà amb les ajudes estatals, el finançament i les polítiques generals de l'habitatge, i entre d'altres inclou estudis estadístics sobre el preu de l'habitatge¹⁶ i assistència tècnica en matèria d'eficiència energètica¹⁷. Agenda Urbana Espanyola¹⁸: document estratègic, sense caràcter normatiu d'adhesió voluntària ajustada a l'Agenda 2030, la nova Agenda Urbana de les Nacions Unides i l'Agenda Urbana per a la Unió Europea. Agenda Urbana Catalana 2050¹⁹: pren com a referència l'Agenda 2030, integra els objectius ODS-1, 3, 6, 7, 9, 12 i 13 i els amplia d'acord amb les especificitats del nostre país, ciutats i territoris.

Plans i projectes estratègics de Palafrugell que contenen sinergies amb les polítiques d'habitatge:

- Pla Local d'Habitatge (PLH)²⁰: instrument de planificació regulat per la que inclou un diagnòstic de l'estat del municipi i on s'estableixen criteris estratègics a complir en un

¹⁴ Naciones Unidas, «Informe de los Objetivos de Desarrollo Sostenible», accedit 23 d'abril 2024, <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/cities/>

¹⁵ Comisión de la unión Europea, Agenda urbana de la UE, accedit 23 d'abril 2024, https://commission.europa.eu/eu-regional-and-urban-development/topics/cities-and-urban-development/urban-agenda-eu_es

¹⁶ Eurostat, «Estadísticas sobre vivienda», accedit 23 d'abril 2024, https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_statistics/es&oldid=498645

¹⁷ ELENA-European Local Energy Assistance, accedit 23 d'abril 2024, <https://www.eib.org/en/products/advisory-services/elena/index.htm>

¹⁸ Agenda Urbana Espanyola, accedit 23 d'abril 2024, <https://www.aue.gob.es>

¹⁹ Agenda dels pobles i ciutats Catalunya 2050, accedit 23 d'abril 2024, <https://agendaurbanacatalunya.cat/lagenda/>

²⁰ Pla Local d'Habitatge de Palafrugell 2024-2029, accedit 28 de maig 2024, <https://seu.palafrugell.cat/informacio-municipal/expedients-en-informacio-publica/pla-local-d-habitatge-de-palafrugell-per-al-periode-2024-2029>

termini, s'executaran i s'implementaran econòmicament. És de caràcter estratègic per establir programa mesures per intentar corregir dèficits detectats i aconseguir objectius establerts pel document. El PLH 2024-2029 de Palafrugell es va aprovar inicialment el 30 d'abril de 2024, i està actualment en fase de revisió d'al·legacions i aprovació definitiva.

- Pla d'Acció per a l'Energia Sostenible 2022 Gavarres Marítimes (PAESC)²¹: que inclou mesures sobre energies renovables i l'eficiència energètica per mitigar el canvi climàtic i un pla d'acció per al municipi de Palafrugell, analitzant prèviament les característiques del parc d'habitatges segons la seva ocupació i la seva qualificació energètica.
- Altres plans municipals: Pla de Mobilitat sostenible, Pla Local de Joventut, Pla d'Igualtat d'Oportunitat entre Homes i Dones, Pla de diversitat, Pla de biodiversitat.

2. Estudi preliminar i comparat

El Pla pel dret a l'habitatge 2004-2007 va donar lloc a l'aproximació de la ciutadania als serveis relacionats amb l'habitatge i fruit d'això els governs a tots els nivells varen integrar progressivament instruments dins les administracions per combatre la inaccessibilitat a l'habitatge per l'increment de preus i la construcció massiva relacionada amb l'accés al crèdit universal. En aquell període varen aparèixer les "Oficines Locals d'Habitatge"²² que bàsicament responien a prestar serveis específics en matèria d'habitatge, propis de l'Autonomia Catalana derivant-los als àmbits comarcals i locals. Des del 2007 la globalització i els seus efectes nocius, han sacsejat la nostra manera d'analitzar i enfrontar-nos a les problemàtiques de la relació persones i habitatge, i els serveis públics més pròxims a la ciutadania han hagut de reflexionar, assumir nous reptes i instrumentalitzar canvis de direcció en les seves polítiques d'habitatge. El Govern i la seva política, sobretot en l'àmbit local, és determinant en l'assumpció de les seves competències en matèria d'habitatge, per aquest motiu, és de rebut fer un recorregut per les propostes formulades pels candidats a les passades eleccions al Parlament de Catalunya del 12 de maig de 2024²³.

²¹ PAESC, accedit 25 d'abril 2024, <https://www.palafrugell.cat/l-ajuntament/plans-i-projectes-estrategics/pla-d-accio-per-a-l-energia-sostenible-i-el-clima-paesc-2>

²² L'OLH de Palafrugell es va crear el novembre de l'any 2006 amb el suport del Departament de Medi Ambient i Habitatge de GENCAT com a conseqüència de la Llei de Barris.

²³ Debat electoral TV3 (2024). Accedit 20 de juny 2024 de <https://www.ccma.cat/3cat/debat-electoral-12m-bloc-politiques-socials/video/6281079/>; <https://www.ccma.cat/324/comparador-dels-programes-electorals-del-12m-que-proposa-cada-partit/noticia/3290197/>

Els elements claus per al marc d'anàlisi de les polítiques públiques són transversals, els científics i acadèmics del sector descriuen un procés d'elaboració cíclic²⁴ per part de diversos ponents i en els següents apartats del treball, coneixerem quin era el punt de partida de les polítiques d'habitatge de Palafrugell, perquè hem de saber d'on venim, per argumentar cap on volem anar.

En primer lloc, analitzem una mostra representativa de les polítiques d'habitatge de diversos ens públics, en la que podríem aprofundir molt més, però això formaria part d'un altre projecte de recerca acadèmica complementari. Els ens públics escollits per a la mostra d'estudi són: les capitals de província catalanes, els consells comarcals de Girona, i tres municipis de Girona (Sant Feliu de Guíxols per tenir un nombre de població i ciutat costanera similar al de Palafrugell, Llagostera per tenir una població inferior i Olot per tenir una població major). Cal tenir en compte les limitacions de les fonts d'informació, atès que els organismes públics no publiciten tota la seva activitat en matèria d'habitatge, malgrat això, s'ha contactat amb diversos responsables d'alguns ens públics per aprofundir en alguns dels aspectes, per tant, assumim d'entrada que l'encert en la selecció de paràmetres no és fàcil per obtenir dades concloents. En segon lloc, hem de conèixer amb el màxim de rigor científic, les característiques del municipi objecte del nostre treball acadèmic, per aquest motiu s'aprofundeix en el treball d'investigació individual realitzat en el mòdul 2 del Postgrau en Polítiques d'Habitatge 2023-2024, sobre *l'habitatge social i assequible ajudes directes i altres instruments de política d'habitatge* pel mateix autor del present TFP i es filtren les dades per nivell d'importància i rellevància científica per afrontar l'objecte del TFP. Aquesta investigació permet detectar les problemàtiques, els reptes i fer l'anàlisi **DAFO** considerant que són dades importants que afecten l'organització municipal, per causes i factors interns o bé per factors externs aliens a la corporació, i que ens serveixen per radiografiar els punts claus estratègics i per a la presa de decisions a l'hora de crear, organitzar i planificar l'Àrea d'Habitatge.

2.1. Polítiques d'habitatge comparades

Ajuntament de Barcelona: Els objectius són bàsicament l'increment del parc públic d'habitatges recuperant pisos buits, promovent la construcció d'habitatges en règim de

²⁴ Procés cíclic habitatge, accedit 25 d'abril 2024, https://texaspolitics.utexas.edu/archive/html/bur/features/0303_01/policy.html

lloguer públic, i comprant-ne per a destí lloguer. S'impulsa la millora del parc amb actuacions de rehabilitació i mesures d'eficiència energètica i es promou la política d'habitatges de lloguer assequible, per a joves i altres col·lectius amb requeriments específics. Els òrgans executors són l'IMHAB, el Consorci de l'Habitatge de Barcelona (Ajuntament BCN+GENCAT) i BAGURSA que és l'instrumental de gestió directa dels serveis d'habitatge. Per oferir els seus serveis disposa d'una xarxa d'Oficines d'Habitatge, i té el servei "Habitatge et truca" que ofereix assessorament telefònic individualitzat. El catàleg de serveis inclou els delegats de l'AHC (ajuts rehabilitació, cèdules, tramitacions RSHPO, ajuts al lloguer i borsa d'habitatge de lloguer social, prestacions d'especial urgència, assessorament legal per a mesa d'emergència, ofideute, servei mediació). També ofereix ajuts propis per impedir la pèrdua de l'habitatge de lloguer i una borsa jove d'habitatge, el seguiment de projectes d'intervenció integral als barris i la gestió d'una xarxa d'habitatges d'inclusió social. I disposa d'una "Unitat Antidesnonaments" municipal que ha estat premiada per Word Habitat i l'agència de les Nacions Unides UN-Habitat²⁵. El pressupost pel 2024 és de 3.807 milions de €. I segons el portal de transparència de Catalunya²⁶ la despesa pressupostada en matèria d'habitatge el 2023 va ser de 32 milions d'euros (19,32 €/habitant) i segons el Consorci de l'Habitatge de Barcelona serien uns 30,5 milions que suposen un **0,79%** del pressupost total. Barcelona l'any 2023 segons IDESCAT tenia una població d'1.655.956 habitants.

Ajuntament de Tarragona: Els objectius són atendre les mancances d'habitatge, rehabilitació de façanes, accés assequible de l'habitatge, dinamització del mercat de lloguer i desenvolupar el PLH. Els seus òrgans executors són el Servei Municipal de l'Habitatge i Actuacions Urbanes, S.A.²⁷ (SMHAUSA), l'Oficina Local d'Habitatge i actualment té en construcció Consell de l'habitatge de Tarragona²⁸ que tindrà per objecte liderar la política d'habitatge de la ciutat, i promoure la cooperació i col·laboració

²⁵ La Unitat Antidesnonaments municipal, premiada per Word Habitat i l'agència de les Nacions Unides UN-Habitat. Ajuntament de Barcelona (2024). Accedit 29 de juny 2024, <https://ajuntament.barcelona.cat/premsa/2023/01/04/la-unitat-antidesnonaments-municipal-premiada-per-world-habitat-i-lagencia-de-les-nacions-unides-un-habitat/>

²⁶ Generalitat de Catalunya. Pressupostos i Liquidació (2024). Accedit, 26 de maig 2024, <http://pressupostosmunicipals.transparenciacatalunya.cat/municipios/barcelona/partida/2023/152/G/funcional>

²⁷ Servei Municipal de l'Habitatge i Actuacions Urbanes, S.A. (s.d). Accedit 28 de maig 2024, <https://smhaua.cat/que-es-smhaua/>

²⁸ Consell de l'habitatge de Tarragona (s.d.). Accedit 28 de maig 2024, <https://smhaua.cat/consell-de-lhabitatge-de-tarragona/>

d'entitats i agents del sector de l'habitatge i l'ajuntament. Els serveis concertats són el suport a problemàtiques d'habitatge, ajuts a la rehabilitació, ajuts al lloguer, cèdules d'habitabilitat, borses d'habitatge i també un programa propi de masoveria urbana. El pressupost pel 2024 és de 205.243.734,62 €. I segons el portal de transparència de Catalunya²⁹ la despesa pressupostada en matèria d'habitatge el 2023 va ser de 927.800 €. (6,71 €/habitant) equivalent al 0,5% del pressupost total (187.370.498,57 €.) per a una població segons IDESCAT de 138.326 habitants. Pel 2024, 1.189.559,36 €. seria el pressupost destinat a habitatge que correspon a un **0,58%** del pressupost total.

Ajuntament de Girona: Els objectius són millorar l'accés a l'habitatge i la rehabilitació, informar sobre la normativa existent i tramitar els ajuts. Els òrgans executors són l'OMH i també disposa d'una societat mercantil municipal que promou HPO de venda i lloguer *Vivendes de Girona, SAU*. Els serveis concertats que ofereix són els programes de rehabilitació tant als elements comuns com a l'interior dels habitatges, els programes socials (HPO, ajuts, borsa, mobilització d'habitatge buit i mediació), i dins els serveis propis ofereix els programes de promoció d'habitatges públics, porta a terme el desenvolupament del PLH i disposa de: una *Taula de l'Habitatge*³⁰ com a òrgan de participació de reflexió i debat per unificar objectius i línies d'actuació entre administracions, institucions, entitats públiques i privades, professionals i agents socials pel que fa a les polítiques d'habitatge de la ciutat, amb un *Reglament d'Organització i Funcionament*³¹, i d'un projecte propi de convivència intergeneracional *Girona Conviu*³² dirigit a menors de 35 anys estudiants i que vulguin conviure amb persones de més de 65 anys per ampliar l'emancipació i lluitar contra la soledat de les persones grans. L'OMH a més té publicacions en forma de guies per facilitar a la població consistents en el funcionament dels ajuts a la rehabilitació d'edificis i habitatges, en el Suport en casos de risc de pèrdua habitacional en format vídeos informatius, i ofereix enllaços a les guies de GENCAT. El pressupost pel 2024 és de 148.721.649,31 €. I segons el portal de

²⁹ Generalitat de Catalunya. Pressupostos i Liquidació (2024). Accedit, 26 de maig 2024, <http://pressupostosmunicipals.transparenciacatalunya.cat/municipios/tarragona/2023>

³⁰ Ajuntament de Girona. (s.d.). *Taula de Coordinació Local pel Dret a l'Habitatge de Girona*, accedit 29 de maig de 2024, <https://web.girona.cat/omh/taula-habitatge/reglament>

³¹ Ajuntament de Girona. (s.d.). *Reglament d'Organització i Funcionament de la Taula pel Dret a l'Habitatge de Girona*, accedit 29 de maig 2024, <https://ssl4.ddgi.cat/bopV1/pdf/2021/185/202118508046.pdf>

³² Ajuntament de Girona (s.d.). *Girona Conviu*. Accedit el 29 maig 2024, <https://web.girona.cat/omh/guia/conviu>

transparència de Catalunya³³ la despesa pressupostada en matèria d'habitatge el 2023 va ser de 890.308 €. (8,56 €/habitant) equivalent al 0,71% del pressupost total (124.976.530,00 €.). La població de Girona segons IDESCAT el 2023 va ser de 104.038 habitants. Pel 2024 el pressupost destinat a polítiques socials d'habitatge ha ascendit fins als 1.539.190,47 €. És a dir, un **1,03%** del pressupost total.

Ajuntament de Lleida: Els objectius són l'assessorament i gestió de serveis en matèria d'habitatge i els seus òrgans executors l'OLH i l'Empresa Municipal d'Agenda Urbana de Lleida, SL. (Ofideute). Els serveis de l'OLH són els concertats amb l'AHC (RSHPO, ajuts i subvencions, la Borsa d'habitatge per a lloguer social, Ofideute i Mesa d'emergències) i també du a terme concursos adjudicacions d'habitatges, ofereix ajuts per pobresa energètica (bons socials elèctric, tèrmic i bonificacions cànon aigua amb l'ACA) i el servei d'informació, assessorament i mediació per evitar pèrdua de l'habitatge. El pressupost pel 2024 és de 218.506.598,88 €. I en la consulta realitzada al portal de transparència de Catalunya, apareixen les despeses conjuntes d'habitatge i urbanisme, i no s'han trobat les dades de referència corresponents al 2023. De la consulta realitzada a la seu electrònica de l'Ajuntament s'ha obtingut pel 2024 el pressupost d'Habitatge i Transició Ecològica que és de 2.858.470,70 €. que correspon a un percentatge de **l'1,31%** respecte al total del pressupost.

A continuació s'analitzen els ens locals que malgrat no disposar de competències en matèria d'habitatge, gestionen per encàrrec de l'AHC actuacions del pla pel dret a l'habitatge.

Consell Comarcal del Baix Empordà (CCBE): Els objectius des del 2023 són l'assistència del Servei Municipal d'Habitatge i la Cooperació Tècnica. Es presten els serveis mitjançant l'Oficina d'Habitatge que compta amb la col.laboració de 2 lletrades especialitzades en Intermediació en l'àmbit hipotecari. Segons el Programa Comarcal d'Habitatge impulsa, fomenta i incentiva la planificació de les polítiques d'habitatge en l'àmbit municipal per donar resposta a les necessitats de la població més vulnerable i promoure la coordinació entre el personal de les diferents àrees i càrrecs electes dels ens

³³ Generalitat de Catalunya. Pressupostos i Liquidació (2024). Recuperat, 26 de maig 2024, <http://pressupostosmunicipals.transparenciacatalunya.cat/municipios/girona/partida/2023/152/G/functiona>

locals per seguir una estratègia conjunta relativa a habitatge. El pressupost pel 2024 és de 34.000.000,00 €. I segons el portal de transparència de Catalunya³⁴ la despesa pressupostada en matèria d'habitatge el 2024 és de 236.767,93 €. equivalent a gairebé el **0,70%** del pressupost total.

Consell Comarcal de l'Alt Empordà: De la consulta realitzada a la seva web (<https://www.altemporda.org/portal/oficina-dhabitatge>) el consell comarcal ofereix els seus serveis mitjançant el conveni formalitzat amb l'AHC. La informació consultada data del 2012 i no s'ha trobat actualització. L'òrgan executor és l'OLH i els serveis són els concertats (cèdules, RSHPO, mediació, subvencions pagament lloguer, Ofideute, tramitació dels ajuts especial urgència). L'any 2024 el pressupost és de 42.731.318,4 €. I la política de despesa en habitatge és de 190.849,26 €. que representa gairebé el **0,45%** respecte al total del pressupost.

Consell Comarcal del Gironès: Els objectius són oferir els serveis en matèria d'habitatge que executa amb l'Oficina comarcal d'habitatge amb el suport de la Diputació de Girona. Disposa dels serveis concertats amb l'AHC (rehabilitació d'habitatges, ajuts de lloguer, borsa de lloguer, registre de sol.licituds d'HPO, servei Ofideute) i dels propis promouen les subvencions Next Generation, informant sobre recursos, ITE's. També disposa d'una guia de consulta sobre ajuts per pagar el lloguer o la hipoteca i enllaços a informació de l'AHC, i d'un programa d'estalvi energètic pioner a la demarcació i transversal des de 3 àrees: serveis socials, habitatge i medi ambient. Faciliten documentació estandarditzada als ajuntaments per mobilitzar habitatges de les entitats financeres, mitjançant amb grans entitats per adquirir habitatge cedit. Assessoren urbanísticament per atorgar drets de superfície i fer promocions d'HPO, que és un pla pilot molt inicial però interessant per poder moure sòl protegit. El pressupost pel 2024 és de 31.182.811,86 €. I segons el portal de transparència de Catalunya³⁵ la despesa pressupostada en matèria d'habitatge el 2024 és de 61.566,53 €. equivalent a gairebé el **0,20%** del pressupost total.

³⁴ Generalitat de Catalunya. Pressupostos i Liquidació (2024). Recuperat, 26 de maig 2024, <https://seu-e.cat/ca/web/ccbaixemporda/govern-obert-i-transparencia/gestio-economica/pressupost/pressupost/despeses-per-programa>

³⁵ Generalitat de Catalunya. Pressupostos i Liquidació (2024). Recuperat, 26 de maig 2024, <https://seu-e.cat/ca/web/ccgirones/govern-obert-i-transparencia/gestio-economica/pressupost/pressupost/despeses-per-programa>

Consell Comarcal de la Selva: Els objectius són millorar l'accés a l'habitatge, sobretot dels joves en col.laboració amb l'Oficina Jove, l'òrgan executor és l'Oficina Comarcal d'Habitatge de la Selva i els serveis concertats són la tramitació d'ajuts al lloguer, la borsa de mediació d'habitatge -però també disposa d'una Borsa Jove pròpia-, els ajuts de rehabilitació i gent gran i disposa d'un Servei d'Intermediació en l'Àmbit de l'Habitatge (SIAH). El pressupost pel 2024 és de 56.280.033,86 €. I segons el portal de transparència de Catalunya la despesa pressupostada en matèria d'habitatge el 2024 és de 119.059,97 €. equivalent al 0,21% del pressupost total.

Consell Comarcal de la Cerdanya: Ofereix el servei de l'AHC destinat als ajuts en fase de convocatòries de subvencions per rehabilitar elements comuns d'edificis pel foment de l'eficiència energètica i la sostenibilitat, i per a obres interiors en habitatges de majors de 65 anys. A la publicació en línia *Pirineus TV* (2023) s'ha trobat la notícia "Cerdanya estudia el potencial d'habitatge d'ús social que pot tenir la comarca", en la qual comunica que es realitzarà un estudi per "comptabilitzar els pisos de protecció que hi ha a cada municipi, identificar els terrenys on es poden construir noves promocions o determinar quins són els habitatges buits", i indica que els resultats es coneixeran durant el primer trimestre del 2024 però no s'han trobat (<https://pirineustv.cat/cerdanya-estudia-el-potencial-dhabitage-dus-social-que-pot-tenir-la-comarca>). El pressupost pel 2024 és d'11.410.850,00 €. I el portal de transparència de Catalunya, aporta les despeses conjuntes d'habitatge i urbanisme, i per tant pel que fa a habitatge no s'han obtingut les dades de referència corresponents al 2024.

Consell Comarcal del Ripollès: Presta els serveis oferts per l'AHC, i s'ha publicat recentment que vol impulsar un estudi per detectar la quantitat d'habitatges buits que hi ha al Ripollès, per rehabilitar els que tinguin possibilitats i incloure'ls al parc d'habitatges de la Comarca³⁶. El pressupost pel 2024 és de 12.880.836,00 €. I portal de transparència de Catalunya, aporta les despeses conjuntes d'habitatge i urbanisme, i per tant pel que fa a habitatge no s'han obtingut les dades de referència corresponents al 2024.

³⁶ Lechon, J. (2024). El Consell Comarcal vol impulsar un estudi per detectar la quantitat d'habitatges buits que hi ha al Ripollès. El Ripollès digital.cat. Accedir el 29 de juny 2024, <https://www.ripolledigital.cat/noticia/222240/el-consell-comarcal-vol-impulsar-un-estudi-per-detectar-la-quantitat-dhabitatges-buits-que>

Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols: Els objectius principals són el foment de l'accés accessible a l'habitatge, la promoció del manteniment i la rehabilitació d'habitatges i edificis, la dinamització del mercat de l'habitatge de lloguer i l'optimització de l'ocupació dels habitatges buits. L'òrgan executor és l'OLH i els serveis són els concertats amb l'AHC (rehabilitació d'habitatges, ajuts de lloguer, borsa de lloguer, RSHPO, servei Ofideute i Mesa) i disposa de serveis propis realitzant el cens d'habitatges buits, l'anàlisi d'habitatges d'ús turístic i els seus impactes, i forma part de la *Taula de Coordinació pel Dret a l'Habitatge* de Sant Feliu de Guíxols. Per ampliar aquesta informació es realitzen diverses entrevistes amb la tècnica d'habitatge, Solé, N. (comunicacions, 21 març, 10 juny, 2024) i cal apuntar que disposen d'una partida inicial anual de 15.000 €. de rehabilitació i millora per captar habitatges de borsa de lloguer. El pressupost pel 2024 és de 39.625.336,00 €. I segons el portal de transparència de Catalunya³⁷ la despesa pressupostada en matèria d'habitatge el 2024 és de 152.293,00 €. que correspon a un 0,38 % del pressupost total. El pressupost destinat a polítiques d'habitatge es conserva respecte al 2023, on el pressupost va ser de 33.792.367,00 €. dels quals 128.912,00 €. En habitatge (0,38%) per a una població segons IDESCAT de 22.643 habitants.

Ajuntament de Llagostera: Llagostera té el servei convingut amb l'Oficina del Consell Comarcal del Gironès i gestiona parc propi cedit per entitats financeres i privats, compta amb projectes de rehabilitació finançats per DIPGI i una borsa de lloguer social amb 30 habitatges gestionats. El pressupost pel 2024 és de 14.340.500,00 €. I segons el portal de transparència de Catalunya³⁸ la despesa pressupostada en matèria d'habitatge el 2024 és de 386.416,00 € que correspon a un **2,69 %** del pressupost total. Tot i que el pressupost general s'ha incrementat un 20% respecte a l'any anterior, hi ha hagut un descens en matèria d'habitatge respecte el 2023, on el pressupost va ser de 12.049.715 €. dels quals 420.810 €. En habitatge (3,49%) per a una població segons IDESCAT 9.197 habitants. Durant el mes de juny de 2024 s'han realitzat 2 entrevistes: la primera amb J.Brucet (comunicació personal, 5 de juny, 2024) que fou el tècnic d'habitatge municipal l'any 2023, de la que se'n desprèn que l'Ajuntament de Llagostera aquell any per garantir el dret de l'habitatge, va apostar per destinar molts recursos econòmics a incentivar la

³⁷ Generalitat de Catalunya. Pressupostos i Liquidació (2024). Recuperat, 26 de maig 2024, <https://seu-e.cat/ca/web/santfeliudeguixols/govern-obert-i-transparencia/gestio-economica/pressupost/pressupost/despeses-per-programa>

³⁸ Generalitat de Catalunya. Pressupostos i Liquidació (2024). Recuperat, 26 de maig 2024, <https://www.seu-e.cat/ca/web/llagostera/govern-obert-i-transparencia/gestio-economica/pressupost/pressupost/despeses-per-programa>

rehabilitació d'habitatges en mal estat i buits per a incorporar-los al parc social, i a promoure la construcció d'HPO amb col.laboracions publicoprivades³⁹ i a tal efecte l'any 2022 es va constituir una "Comissió de Valoració i Seguiment d'Habitatge". La segona amb el regidor d'habitatge fins a l'any 2023, Ramionet (2019-2023) fruit de la qual s'inclou a [l'annex 1](#) un recull de les actuacions portades a terme durant el període del seu mandat polític en matèria d'habitatge (comunicació personal, 24 de juny, 2024) que són representatives de les línies del Govern Municipal.

Ajuntament d'Olot: L'OLH d'Olot ofereix serveis a Olot i Comarca de la Garrotxa en aquelles gestions no cobertes per part del Consell Comarcal, i bàsicament tracta la prevenció de l'exclusió social residencial, la mediació en el mercat de lloguer social, la mobilització del parc desocupat, i la rendibilització del parc de lloguer per incrementar-ne l'oferta. Durant el mes de juny de 2024 en entrevista realitzada amb la tècnica de l'OLH Paredes, M. (comunicació personal, 14 de juny, 2024) s'obté una memòria de gestions i personal, d'on es dedueix que disposa de serveis impropis concertats amb l'AHC i pel que fa a la gestió de la borsa de lloguer d'habitatge, disposa d'un servei propi de borsa d'habitatge jove, i d'una subvenció de fins a 6.000 €, per a la rehabilitació i posada a punt de l'habitatge (subjecte a l'obertura de la convocatòria) i la Bonificació del 95% de la quota íntegra de l'IBI. També com a serveis impropis ofereix un programa de masoveria urbana, i disposa d'assessorament jurídic (sobre contractes, problemes veïnals i de convivència, ocupacions), informa sobre els reagrupaments familiars i renovacions, participa en el *Projecte de Veïnatge i Convivència* liderat pel Consorci d'Acció Social de la Garrotxa, i lidera la gestió del Contracte de Barri (Pla de Barris del Nucli Històric d'Olot). I el 2021 varen realitzar l'estudi *Discriminació en l'accés a l'habitatge. De què estem parlant i com combatre-la*, que actualment és el document de treball del Grup de Treball de Tècnics de les Oficines d'Habitatge de Girona, coordinat i liderat conjuntament amb DIPGI. El pressupost pel 2024 és de 43.823.626,59 €. I segons el portal de transparència de Catalunya⁴⁰ la despesa pressupostada en matèria d'habitatge el 2024 és de 584.131,85 € que correspon a un **1,33 %** del pressupost total. Hi ha hagut un descens

³⁹ Sureda, M. (2023, 5 d'abril). *Finalitza la construcció de 16 habitatges de protecció a Llagostera*. Diari de Girona. Accedit 8 de juny 2024, <https://www.diaridegirona.cat/girona/2023/04/05/finalitza-construccio-16-habitatges-proteccio-85661247.html>

⁴⁰ Generalitat de Catalunya. Pressupostos i Liquidació (2024). Recuperat, 26 de maig 2024, <https://seu-e.cat/ca/web/olot/govern-obert-i-transparencia/gestio-economica/pressupost/pressupost/despeses-per-programa>

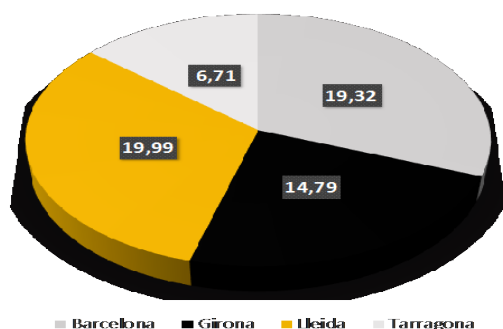
respecte al 2023, on el pressupost va ser de 43.527.335,01 €. dels quals 624.952,29 €. En habitatge (1,44%) per a una població segons IDESCAT de 38.003 habitants.

Anàlisi comparada de dades

Els objectius dels municipis analitzats s'han diferenciat en els propis o concertats i els impropis, de manera que la totalitat ofereixen els serveis delegats de l'AHC sigui mitjançant la seva pròpia OLH o bé mitjançant la col.laboració amb els Consells Comarcals. Per altra banda, els Consells Comarcals també ofereixen els serveis delegats de l'AHC, i en ambdós casos els Ens ofereixen complementàriament serveis impropis en matèria d'habitatge, alguns d'ells destacables i que són referents per estudiar-ne la viabilitat per part de qualsevol municipi. Els òrgans executors s'ha comprovat que en la majoria de casos recauen sobre les OLH, excepte Llagostera que ho té concertat amb el CCBE, i alguns poden disposar d'òrgans complementaris com seria el cas d'instituts, consorcis, consells i societats anònimes, com en els casos de les grans capitals (Barcelona, Tarragona i Girona) o societats limitades com és el cas de Lleida. En el cas dels consells comarcals, els òrgans són la mateixa oficina d'habitatge que ofereix els seus serveis als municipis del seu àmbit del territori. Respecte al catàleg de serveis, aquests bàsicament són els concertats, però queda clar que cada ciutat i municipi defineix en funció de la realitat de la seva població i parc d'habitatges uns serveis locals i específics per desenvolupar les seves polítiques pròpies d'habitatge. Les dades qualitatives recopilades són una mostra representativa, però els Ens duen a terme moltes altres actuacions des d'àrees diferents que directament no surten ni als catàlegs de serveis ni han sorgit en les entrevistes realitzades. Respecte a les borses de mediació d'habitatges per al lloguer social, s'ha realitzat un breu escandall dels serveis oferts i publicats a les respectives webs a [l'annex 2](#) que serviran per determinar el potencial de la borsa del municipi de Palafrugell.

Una vegada estudiats els objectius, òrgans i serveis, és important fer una anàlisi dels pressupostos destinats a l'habitatge, d'on obtindrem dades significatives. La següent figura representa el pressupost destinat per habitant a les capitals catalanes:

Figura 1: Pressupost per habitant destinat a habitatge a les capitals catalanes



El pressupost destinat per habitant a polítiques d'habitatge (2023) és similar a Lleida i Barcelona (entre 19 i 20 €.) però a Girona està a uns 4 € per sota (14,79 €.) i el més baix l'obté Tarragona (6,71 €.) respecte al pressupost total del consistori.

Font: Elaboració pròpia a partir dades Portal Transparència i IDESCAT

Lleida tot i tenir una població per sota dels 200.000 habitants com Tarragona, té el doble de pressupost en polítiques d'habitatge, i Girona per a un menor nombre d'habitants, destina més recursos que Tarragona a polítiques d'habitatge com s'observa a la taula següent:

Taula 1: Relació entre pressupost general i el d'habitatge capitals catalanes (2023)

Capital	Pressupost	Pressupost Habitatge
Barcelona	3.807.000.000,00	32.000.000,00
Tarragona	187.370.498,57	927.800,00
Girona	124.976.530,00	890.308,00
Lleida	218.506.598,88	2.858.470,70

Font: Elaboració pròpia a partir dades Portal Transparència i IDESCAT 2023

Si analitzem la relació pressupostària entre els recursos destinats a polítiques d'habitatge i el nombre d'habitants obtenim els percentatges següents:

Taula 2: Pressupost polítiques d'habitatge per habitant (2023)

Municipis	Any 2024 % Press. d'Habitatge	Any 2023 % Press. d'Habitatge	Any 2023 €/hab.
Sant Feliu de Guíxols	0,38	0,38	6,73
Llagostera	2,69	3,49	45,76
Olot	1,33	1,44	16,44

Capitals de província	Any 2024 % Press. d'Habitatge	Any 2023 % Press. d'Habitatge	Any 2023 €/hab.
Aj. Barcelona	0,79	-	19,32
Aj. Tarragona	0,58	0,50	6,71
Aj. Girona	1,03	0,71	8,56
Aj. Lleida	1,31	-	19,99

Font: Elaboració pròpia a partir dades Portal Transparència i IDESCAT 2023

Taula 3: Percentatge de pressupost polítiques habitatge Consells Comarcals (GI)
Any 2023

Consells Comarcals	% Press. d'Habitatge
Baix Empordà	0,70
Alt Empordà	0,45
Gironès	0,20
La Selva	0,21

Font: Elaboració pròpia a partir dades Portal Transparència i IDESCAT 2023

A continuació el comparatiu dels pressupostos municipals per habitant del municipis propers a Palafrugell i la capital de província:

Taula 4: Comparatiu pressupostos 2023: Palafrugell, St.Feliu G., Llagostera

		Palafrugell	Sant Feliu de Guíxols	Llagostera
Totals	Per habitant Població	23.396	22.149	9.024
Deute públic		61 € 3,14%	63 € 4,21%	41 € 3,49%
Serveis públics bàsics		921 € 47,64%	636 € 42,16%	493 € 41,95%
Actuacions de protecció i promoció social		117 € 6,07%	139 € 9,22%	71 € 6,04%
Producció de béns públics de caràcter preferent		524 € 27,10%	326 € 21,61%	282 € 23,96%
Actuacions de caràcter econòmic		66 € 3,40%	66 € 4,38%	27 € 2,27%
Actuacions de caràcter general		245 € 12,65%	278 € 18,42%	262 € 22,29%

Font: Portal de transparència de Catalunya

Taula 5: Comparatiu pressupostos 2023: Palafrugell, Olot, Girona

		Palafrugell	Olot	Girona
Totals	Per habitant Població	23.396	36.716	102.666
Deute públic		61 € 3,14%	76 € 6,39%	57 € 4,68%
Serveis públics bàsics		921 € 47,64%	489 € 41,29%	500 € 41,08%
Actuacions de protecció i promoció social		117 € 6,07%	59 € 4,94%	119 € 9,81%
Producció de béns públics de caràcter preferent		524 € 27,10%	326 € 27,49%	252 € 20,67%
Actuacions de caràcter econòmic		66 € 3,40%	54 € 4,54%	62 € 5,07%
Actuacions de caràcter general		245 € 12,65%	182 € 15,35%	227 € 18,68%

	2023	CANVI ANY ANTERIOR
● Palafrugell	1.933,96 €	+8.53%
● Sant Feliu de Guíxols	1.508,52 €	+1.27%
● Llagostera	1.175,68 €	+10.8%

	2023	CANVI ANY ANTERIOR
● Palafrugell	1.933,96 €	+8.53%
● Olot	1.185,52 €	+5.39%
● Girona	1.217,32 €	-5.5%

Font: Portal de transparència de Catalunya

Podem observar que l'Ajuntament de Palafrugell té una despesa funcional superior a la resta de municipis comparats i respecte a la capital Girona, està un 59% per sobre. Palafrugell i Sant Feliu de Guíxols, com a poblacions costaneres, presenten uns valors molt similars, i com la resta de municipis tenen la principal càrrega en el serveis públics bàsics. Dins els serveis públics bàsics hi ha la despesa d'habitatge juntament amb la

d'urbanisme i de l'anàlisi comparativa dels ens públics n'obtenim el resultat que l'Ajuntament de Palafrugell està molt per sota de la resta de municipis propers, consells comarcals, Diputació de Girona i capitals de província. El pressupost 2024 de Palafrugell és de 49.753.598,00 €. i el pressupost de despesa en polítiques d'habitatge és de 29.569,00 € que correspon a un **0,06 %** del pressupost total i destinat inicialment a la "conservació i rehabilitació de l'edificació". Si ho comparem amb el percentatge de capitals de província, municipis i consells comarcals, estem molt per sota del 0,38% de Sant Feliu de Guíxols i fins i tot respecte al 0,23% del Consell Comarcal del Gironès del 2023. L'any 2023 la despesa en habitatge a Palafrugell tenia una dotació de 14.341,00 €. per a la conservació i rehabilitació de l'edificació.

2.2. Estudi i anàlisi del municipi

2.2.1. Dades geogràfiques

Palafrugell està situat al centre geogràfic de la Costa Brava, província de Girona i té 9 entitats de població (1 nucli urbà, 3 costaneres i la resta perifèriques al nucli). És important aquesta dada atès que el PLH només fa l'estudi de l'entitat de població del nucli urbà, sense fer l'estudi de les altres 8 entitats de població. Segons IDESCAT la població el 2023 era de 23.864 habitants, amb una densitat de població de 887,8 hab/km². sobre uns 26,88 km². de superfície.

2.2.2. Dades Sociodemogràfiques

Palafrugell presenta un increment del 2% de població juvenil respecte a Catalunya. L'edat mitjana és de 42 anys segons les dades IDESCAT 2023 i s'experimenta un decrement progressiu de la població juvenil i un increment progressiu de la població adulta. I la població estacional és de 4.577 habitants, però segons les dades estadístiques de recull de residus del mes d'agost, la població pot superar els 50.000 (Font: Àrea Qualitat Urbana de Palafrugell).

Taula 6: Nivell socioeconòmic, sexe i nacionalitats

Nivell Socioeconòmic (IST any 2021= 81,4%)	
PIB 60%	40% sota la mitjana catalana
Renda familiar 75%	25% sota la mitjana
Sector predominant	Serveis i construcció
Sexe	
Homes= 11.838	Dones= 12.010
Franja 40-49 anys	Màxima població

Nacionalitats	
20 anys saldo migratori +	Augment abans crisi i descens després crisi
Estrangera= 23,72%	17,23% a Catalunya
Predomini: 1.Marroc (52,10%), 2.Rumania, 3.Hondures	7è. Lloc= França 8è. Lloc= Regne Unit

Font: Elaboració pròpia a partir de dades IDESCAT 2023 i Padró 2022

Pel que fa a les llars, a partir del 2011 s'incrementa la població, però disminueix la seva dimensió i augmenten les monoparentals que representen el 14,39% l'any 2023 (Catalunya 14,40%). Predomina la unitat familiar (5.714 llars de 8.685 totals) i la tipologia de família amb algun fill menor de 25 anys. Les famílies formades per parelles amb fills són 2040 i sense fills 1.416. Les dades de consum aporten un 43,5% de la població que té uns ingressos inferiors a 10 mil €/anuals, situació agreujada en el sector de població estrangera. La densitat dels habitatges mitjana és d'1,35 persones per habitatge i en els habitatges habituals és de 2,74 persones. Aquesta dada donaria per un estudi complementari al present TFP atès que s'ha fet una anàlisi de les dades obtingudes del Padró d'Habitants municipals el 15 d'abril de 2024. A l'apartat l'annex 3 s'inclouen els resultats on el 27% dels habitatges tenen 5 o més persones empadronades. El 25% de 5 a 9, l'1% de 10 a 14 i l'1% amb 15 o més persones empadronades. Dels 9.172 habitatges n'hi ha 1.099 on hi ha 5 o més persones empadronades. Cal recordar que la pandèmia va fer augmentar els empadronaments en segones residències, per tant, són dades relatives i que probablement requerirà en un futur d'un estudi acurat per determinar si hi ha sobreocupació, si els nivells d'habitabilitat mínims exigibles s'estan complint i si som davant d'alguna situació d'infrahabitatge. La superfície mitjana als anys 2013 a 2021 era de 100 m². (entre 108,80 i 80,40 m².) però actualment en decreixement i els habitatges usats tenen més superfície. La previsió demogràfica del POUM tal com detalla el PLH és de 355 habitatges/any, però estimant una ocupació de 2,5 persones/habitatge i tenint en consideració el decreixement de la població dels últims 6 anys, es preveu un creixement de 72 habitatges/any. Pel que fa al règim de tinença, el lloguer representa el 22,7% i a Catalunya és del 23,2%, per tant, farien falta 90 habitatges per igualar el percentatge català. El lloguer predomina en el col·lectiu d'homes, però sensiblement i el percentatge entre la propietat i el lloguer és similar en ambdós sexes. La població de 35 a 64 anys és la que predomina en tots els tipus de tinença, i la població jove de 0 a 34 anys és que menys capacitat té d'emancipar-se tal com demostren les dades sempre inferiors a la resta

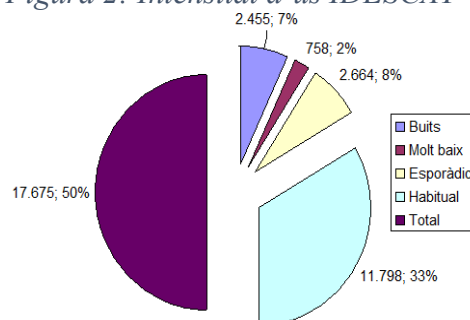
de franges d'edat (35 a 64 i de 65 en amunt). El percentatge de fills de més de 25 anys que viuen a casa els pares és del 9,11%. Si prenem la hipòtesi que els habitatges tenen un mínim de 2 habitacions, en base a les 8.688 llars de les quals 4.632 són unipersonals o bipersonals, se'n dedueix que probablement hi ha habitacions buides. Dels 17.675 edificis el 66% són d'ús habitual segons els consums elèctrics i IDESCAT, tal com es representa a la taula i figura de la pàgina següent:

Taula 7: Intensitat d'ús segons consum elèctric

Intensitat d'ús	Consum elèctric	Percentatge
Baix	< llindar mínim	14%
Molt baix	Entre llindar mínim i 250 kWh	4%
Esporàdic	de 251 a 750 kWh	16%
Habitual	a partir de 750 kWh	66%

Font de taula i figura: Elaboració pròpia dades IDESCAT

Figura 2: Intensitat d'ús IDESCAT



Els habitatges turístics el 2021 eren 216 i des del 2015 el creixement ha estat del 10,5%. El 27 de juny de 2024 segons GENCAT el nombre ascendeix a 2.533. L'AHC té comptabilitzats 158 habitatges buits l'any 2022, però de 856 habitatges dels quals els comptadors d'aigua havien registrat consums inferiors als 5m³/anuals amb una tinença de la propietat mínima de 2 anys, l'Ajuntament després de respondre les al·legacions, declara 254 habitatges buits a efectes de recàrrec de l'IBI. Respecte als habitatges ocupats de manera irregular l'any 2015 eren 3 i actualment n'hi ha uns 279⁴¹: tots al nucli urbà excepte 2 a Calella de Palafrugell.

Pel que fa a l'estudi de mercat de preus, seguint el procediment d'obtenció de dades pel PLH de Palafrugell, i consulta realitzada als portals Idealista i Habitaclia, l'oferta usada en venda és del 98,4% del total de venda, el 39,2% al nucli urbà, el 23,2% a Tamariu i el 22,4% a Calella. El 60,6% de l'habitatge en venda és unifamiliar. El preu mitjà dels habitatges usats disminueix considerablement al nucli urbà. El preu mitjà dels habitatges nous està en 1.058.250 € i al nucli urbà en 598.000 €. (2.135,70 €/m²), però a la costa pot arribar als 3.937,60 €/m². Les dades estadístiques disponibles l'any 2024 als portals immobiliaris no difereixen significativament respecte a les dades incloses al PLH:

⁴¹ Font: Policia Local en data 18/06/24

Taula 8: Comparatiu preus habitatges usats 2021

Tipologia	Usat			
	Preu Mitjà	Preu/m2.	Preu Nucli	Preu/m2.
Unifamiliar	800.000€.	1772,10€.	358.420€.	1772,10€.
Plurifamiliar	260.000€.	1.552,00€.	138.313€.	1.552,00€.

Font: Elaboració pròpia amb dades disponibles portals Idealista i Habitaclia 2021

Taula 9: Comparatiu preu venda mitjà portals immobiliaris 2024

Portal	Preu/m2.	Portal	Preu/m2.
Idealista	1.731,00€.	Fotocasa	2.201,00€.
Habitaclia	1.792,68€.	RealAdvisor	2.544,00€.

Font: Elaboració pròpia amb dades disponibles portals immobiliaris

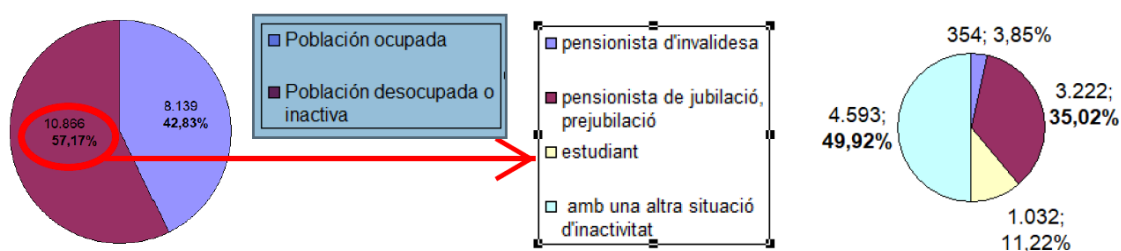
Respecte al lloguer, n'hi ha poc respecte a l'oferta en venda, i la distribució és equitativa al municipi, on l'1,6% són habitatges nous unifamiliars. El 83,3% de l'oferta de lloguer és plurifamiliar i al nucli s'hi concentren el 48% dels habitatges. El preu del lloguer mitjà és de 813,30 €. , corresponent a 12,10 €/m2. que al nucli descendeix fins als 8,00 €/m2.

La superfície dels habitatges és molt inferior en la tipologia plurifamiliar i l'estat de conservació és bo pel 96% del parc segons el darrer cens disponible de l'any 2021 a l'IDESCAT.

Segons les llicències d'obres registrades a urbanisme, la majoria de nova construcció són habitatges unifamiliars a la costa i la meitat de les rehabilitacions estan al nucli urbà. L'antiguitat mitjana del parc és de 44 anys, i gairebé la totalitat d'habitatges anteriors al 1925 estan al nucli urbà. Segons el darrer cens disponible del 2011, hi havia 151 edificis de PB+3 sense ascensor, i el Pla de Barris de la Sauleda per dificultats tècnico-econòmiques no va poder completar la implantació prevista. Els certificats de qualificació energètica s'han elaborat per motius de compra-venda principalment (57%), després lloguer (37%) i voluntàriament només un 2%. El 53% amb E, 22% G i 12% F. L'any 2022 el 74% corresponen a habitatges plurifamiliars i la resta unifamiliars.

Pel que fa al nivell d'ocupació de la població, la població desocupada supera l'ocupada, i dels 10.866 desocupats o inactius, 3.576 reben una pensió:

Figura 3: Relació de població ocupada i desocupada



Font: Elaboració pròpia a partir de l'IDESCAT a partir del Cens de població i habitatges de l'INE 2021

Segons la consulta de les pensions contributives de la Seguretat Social, l'última dada és del 2022 i situa la renda mitjana de la població activa en només 1.038 €/mes, que és un indicador d'existència d'un sector de la població en situació de vulnerabilitat econòmica. Les dades de l'INE publicades l'any 2023 (cens 2021) mostren que el sector serveis i la construcció són el sector amb més població activa i segueixen les activitats professionals, tècniques i immobiliàries. Aquesta situació accentua les potencialitats del municipi com a destí atractiu pel turisme, però també les possibles vulnerabilitats associades a l'estacionalitat de la demanda i per tant, a la precarietat laboral, amb poca presència de productivitat industrial.

Dins el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia⁴² es varen incloure 215 habitatges (700 persones), principalment famílies amb fills i en una quarta part presentaven situacions de vulnerabilitat segons expedients de Serveis Socials. L'adjudicació ha estat de 2 milions i només s'intervindrà en la meitat dels habitatges programats.

2.2.3. Col·lectius vulnerables

L'augment del nombre d'inscrits al registre de sol.licitants d'habitatge de protecció oficial (RSHPO), és molt significatiu a partir del 2021 que no s'atura: 373 inscrits el 21 d'octubre de 2022 i 504 sol.licitants segons consulta realitzada el març de 2024. A l'annex 4 s'adjunta l'estudi propi realitzat el 21 de maig de 2024 amb dades obtingudes del RSPHO. El col·lectiu majoritari és l'adult entre 35 i 65 anys i un 62% tenen ingressos per sota els 9.000 €/anuals, i per sobre els 22.000 €/anuals no hi ha sol.licitants. Si estimem que pel pagament d'un lloguer s'hauria de destinar un màxim del 30% dels ingressos de la unitat familiar, una família sol.licitant d'HPO amb l'ingrés màxim de 22.000 €/anuals podria

⁴² Gobierno de España. (2023). Plan de sostenibilidad turística para el Ayuntamiento de Palafrugell. Accedit el 2 de juliol 2024, <https://planderecuperacion.gob.es/como-acceder-a-los-fondos/convocatorias/BDNS/725182/plan-de-sostenibilidad-turistica-para-el-ayuntamiento-de-palafrugell>

destinar uns 550 €/mensuals per cobrir les despeses del lloguer d'un habitatge sense aparcament incloent el cost de l'impost de béns immobles i el de les despeses de comunitat.

Taula 10: Dades dels sol.licitants d'HPO

Estadística de dades (2021)			
Núm. Sol.licitants	373	Col.lectiu joves	13%
Lloguer	94%	Col.lectiu gent gran	17%
Col.lectiu adult 35-65	70%	Ingressos <9000 €/any	62%

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades recollides al PLH

El PLH fa referència a les dades obtingudes dels Serveis Socials de l'Ajuntament l'any 2021, segons les tipologies ETHOS⁴³ es comptabilitzen 179 casos (314 persones), en risc o situació d'exclusió residencial, i es determina que les situacions d'exclusió residencial superen els casos atesos. El 2022 es va elaborar un estudi per l'Observatori català de la pobresa i la inclusió social (URV) amb el suport del Departament de Drets Socials de la Generalitat de Catalunya, per establir un indicador sintètic de necessitats socials que determinava que Palafrugell era l'octau municipi català amb un indicador més elevat. Aquest indicador mostrava un elevat percentatge de llars que rebien ajudes al pagament del lloguer i de població amb ingressos inferiors als 10.000,00 €. per unitat de convivència.

2.2.4. Problemàtiques, reptes i DAFO

Les problemàtiques les hem de dividir en 2 tipus: les que són internes i les que són externes a l'organització municipal. Internes són les referents als costos i la capacitat productiva, als recursos humans i organització, a les finances i patrimoni, i als mitjans de comunicació. Pel que fa als costos i la capacitat productiva tenim, per una banda, el lloguer dels locals que configuren les dependències més el seu cost de manteniment, considerats assumibles, però insuficients, atès que s'hi desenvolupen 2 activitats diferenciades (mediació i habitatge) que tenen interferències en les tasques administratives i que període de subvencions/ajuts són incompatibles. Els costos materials de funcionament i els consums de subministraments, així com el petit material són els propis del treball en oficines. I els costos de desplaçaments bàsicament són despeses d'estacionament atès que es sol.licita l'ús compartit d'un vehicle elèctric

⁴³ Tipologia de la Federació Europea d'Organitzacions Nacionals que Treballen amb Persones sense Llar (FEANTSA) (2007), accedit 24 d'abril 2024, https://www.uv.es/sociallab/observatoris/sense_llar/tipologia_ethos.pdf

municipal. La capacitat productiva per l'experiència i expertesa del personal és adequada per les tasques assumides abans de l'1 de febrer de 2024, és a dir, en la "Fase prèvia" on l'OLH desenvolupa només els convenis amb l'AHC, dipGI i CCBE, però no a partir d'ara que es volen iniciar Polítiques d'Habitatge en l'àmbit local, tal com ja proposaven els PLH. Per tant, quin punt d'equilibri volem obtenir entre els costos, els Recursos Humans i l'Organització? Cal invertir en formació i cal iniciar els processos de selecció i retenció del talent, així com consolidar la situació de l'AHP dins l'organigrama i la cultura municipal. Quant a les Finances i Patrimoni són factors claus per afrontar algunes direccions de les Polítiques d'Habitatge, com l'augment del parc mitjançant la compra d'immobles, les subvencions per a rehabilitació i increment del parc d'habitatge social de la borsa municipal, etc. I els mitjans de comunicació (web corporativa, xarxes socials, emissores de ràdio, rètols de comunicació del territori, etc.) han tingut molt poca representació de les actuacions en matèria d'habitatge a nivell local i això ha posicionat els esforços i treballs que es fan anualment en un canal secundari en l'esfera local i així ho testimonia l'escassa dotació anual de pressupost. Les externes fan referència al parc d'habitatges i als ciutadans que són els usuaris, el públic objectiu a què es destinen els serveis, la problemàtica aquí incideix en el volum del parc i l'evolució de la demanda d'habitatges així com les situacions de vulnerabilitats, analitzades a l'apartat anterior. Durant molt temps s'ha treballat en emergència habitacional i ara cal ampliar l'espectre. També fan referència al sector de l'habitatge dins l'organització supramunicipal perquè recordem que les Polítiques d'Habitatge són de competència de l'Estat i l'AHP s'ha de convertir en un canal de prestació de serveis convinguts o propis, assumits addicionalment o impropis. Aquesta particularitat competencial recordem que s'ha analitzat a l'apartat 1 sobre el "[marc legal i estratègic](#)". I en conseqüència, les problemàtiques de l'entorn també ens condicionen la nostra planificació, perquè inclouen tots aquells factors econòmics, socials, polítics, geogràfics, tecnològics o ambientals que poden influir directament i indirectament en el desenvolupament de l'organització.

L'ordenament jurídic no té alternativa a la propietat i això fa que estudiem l'habitatge des del punt de vista holístic. L'habitatge social ha de ser assequible "per se" perquè si l'estat va malament no hi ha habitatge social. Però la situació a Espanya és que la majoria de la població adulta té habitatges en propietat i els estudis a escala europea, incloent-hi Espanya, posen de manifest que els habitatges llogats estan en pitjors condicions i això a Palafrugell també succeeix. Aleshores, NO tot ha de ser habitatge social en règim de

lloguer. Els reptes han d'atacar totes les dimensions de l'habitatge, la física, l'econòmica, la urbana, la legal i la psicosocial, i han de resoldre les problemàtiques internes de la mateixa organització municipal:

Taula 11: Reptes per resoldre problemàtiques internes

Consolidant l'AHP: dotant-la d'unes dependències adequades, millorant els espais de treball i atenció al ciutadà, accessibles i que disposin dels recursos humans i tècnics suficients per oferir un bon servei.
Reforçant el lligam i col.laboració amb ens supramunicipals, AHC, dipGI, CCBE i amb altres Ajuntaments (trobades de tècnics municipals).
Col.laborar com amb les entitats del tercer sector i privades, socials i financeres
Adaptant processos als ODS i les polítiques d'habitatge a les agendes urbanes: europea, nacional i la catalana (vegeu marc legal).

Font: Elaboració pròpia

I les externes relacionades amb la dimensió de l'habitatge com a unitat social i cultural:

Taula 12: Reptes per resoldre problemàtiques externes

Adaptant processos a l'ODS 11: Ciutats i comunitats sostenibles.
Incrementar la presència i participació ciutadana i del sector immobiliari (API) en tots els processos d'habitatge, inclús en formacions i sensibilitzacions del bon ús i conservació dels habitatges.
Fomentar les col.laboracions publicoprivades per estendre les polítiques d'habitatge més enllà de l'ens local (promotors, constructors, API's, gestors immobiliaris, etc.)
Incrementar al parc social d'habitatges i implantar eines de gestió responsable: mitjançant l'ús del sòl
Millorar l'eficiència energètica i l'accessibilitat dels habitatges (supressió barreres arquitectòniques, instal.lació d'equips elevadors) afavorint l'accessibilitat universal per a persones grans, amb mobilitat reduïda o discapacitats.
Divulgar altres formes de tinença i accés a l'habitatge: tinences compartides i intermèdies, cohabitatge, cooperatives, la hipoteca inversa

Font: Elaboració pròpia

D'acord amb l'apartat d'objectius, hem de radiografiar el municipi i la seva població. Nassarre S. (2023) deia “con relación a la vivienda social en alquiler en España, primero deberíamos **definirla**; luego saber **cuánta** hay realmente, donde se encuentra, **cómo** és y en qué circunstancias está, **quién** la está gestionando y como lo está haciendo. (...) Una vez tengamos esto, entonces deberíamos decidir si hace falta más y si es conveniente concentrarla ...”. S'ha realitzat una prospecció de l'habitatge social de lloguer i es llista la relació a [l'annex 5](#).

L'anàlisi **DAFO** es considera l'adequat com a mètode per pensar i definir la planificació estratègica pel futur de l'AHP. Aquest s'ha elaborat partint de l'anàlisi de la informació recollida als apartats precedents del TFP:

Taula 13: DAFO

Debilitats
Temporalitat-inestabilitat polítiques d'habitatge / capacitat resposta/adaptació davant desastres naturals
oficina local / recursos insuficients
Exclusió residencial / capacitat per adoptar mesures
PLH 2011-2016 obsolet / actual per implantar
Obstàcles coordinació / dep. govern local
Tramitacions administratives /Complexitat i lentitud
Escassa digitalització y tràmits telemàtics en matèria d'habitatge
Comunitats Turístiques i a Catalunya un major número de llançaments 2023 x cada 1000 Hab. (INE)
Amenaces
Crisi econòmica global, conflictes inter. emergències sanitàries, desastres naturals / Conseqüències
Crisi energètica / disponibilitat de recursos (aigua, electricitat, gas, aliments, materials)
Cicle migratori: immigració sense recursos accés hab.
Societat amb lloguers social i okupació cronificades
Inestabilitat govern en l'Aprovació dels pressupostos autonòmics i locals
Implementació lenta de LA "GERONTOLOGIA" (>75DEP.)
Dificultat de coordinació entre òrgans municipals i supramunicipals
Fons d'inversió en l'adquisició del parc d'habitatges
Programes d'ajudes d'indole distinta vers destinataris amb difícil accés a la tecnologia de la informació, i excessiva burocratització i tràmits llargs i feixugs
Agenda política LOCAL sense polítiques d'habitatge
Fortaleses
Equip actual de govern compromès en impulsar el dret a l'habitatge
Creació de la nova àrea d'habitatge municipal + TFP DEPHADA
Coordinació de l'àrea pels àmbits municipals de territori i acció social
PLH que inclou previsions del PTSH, POUM i Memòria Social:
<ul style="list-style-type: none"> • PTSH 2022-2027 PROMOURE 91 NOUS HABITATGES AMB polítiques socials (5 ANYS), 154 pELS sEGÜENTS 5 aNYS, 246 y 340 (TOTAL 866 PELS 20 AYS) • POUM AMB reserva suficient PER A LA PROJECCIÓ DE: <ul style="list-style-type: none"> • 800 lliures + 126 HPO -> MITJANÇANT PAU'S (Poligons actuació urb.) • 491 lliures + 204 HPO -> mitjançant Pmu (plans de Millora Urbana) • 591 lliures + 856 HPO -> en sud (Sectors en sòl urbanitzable)
Pla Local de Joventut de Palafrugell 2022-2025 , Pla d'Igualtat entre dones i homes del municipi de Palafrugell 2017-2020, Pla d'acció per l'energia sostenible del municipi de Palafrugell 2017-2020
Experiència en el desenvolupament de Plans de Barris Estatal i els nous projectes Next Generation Europeus
Oportunitats
TFP + PLH 2024-2029 per implementar
Voluntat política per dotar de recursos el PLH
Garantitzar la coexistència del sector turístic, el sector serveis i l'increment i dotació d'habitatges amb polítiques socials i noves formes de tinença
Obtenció de sòls mitjançant les cessions dels sectors urbanístics projectats (cessions d'aprofitament de polígons o sectors delimitats)
Obtenció de recursos econòmics o sòls per cessió de béns, dret de superfície, sancions urbanístiques, expropiacions, ... en aplicació de la legislació urbanística i la nova llei del sòl
Implementar el sistema "Age-Friendly" a la ciutat i l'urbanisme

I a l'[annex 6](#) s'inclou el resum de l'estudi exhaustiu del municipi en format diapositives i que ens aporten diferents aspectes sobre cada factor: problemàtiques, reptes i vulnerabilitats.

3. Creació de l'Àrea

3.1. Fase prèvia: Organització i competències

Les competències en matèria d'habitatge per l'Ajuntament de Palafrugell i publicades al Portal de Transparència de Catalunya⁴⁴ l'any 2024 són: *la planificació, la programació i la gestió d'habitatge públic i la participació en la planificació en sòl municipal de l'habitatge de protecció oficial*. I la seva organització política està formada per l'equip de govern i l'administrativa per àmbits, àrees i departaments, així com altres organismes dependents o vinculats.

L'Oficina Local o Municipal d'Habitatge de Palafrugell (OLH d'ara endavant) es va crear el novembre de l'any 2006 amb el suport del Departament de Medi Ambient i Habitatge de GENCAT, inicialment estava ubicada en el centre cívic de la població i el seu horari d'atenció era de 9 a 13,30 h. Ha anat esdevenint un servei clau dins el marc de concertació de serveis amb la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, però l'accés i preservació de l'habitatge ha passat a aglutinar els principals problemes de moltes famílies a Palafrugell. Nassarre, S. (2020)⁴⁵ va analitzar detalladament el context i les conseqüències de la promoció de l'habitatge en propietat a partir dels anys 60 i que es va reforçar entre els anys 1995 i 2007 amb l'accés al crèdit universal. La generalització de les hipoteques "subprime" o escombraries als Estats Units va arribar a Espanya mitjançant els bancs europeus i això va potenciar encara més la compra d'habitatges i l'endeutament de les famílies. Quan es va tancar l'aixeta del finançament el 2007 es va iniciar la crisi de l'habitatge a escala europea i va afectar el nostre país. També Nassarre (2022) exposa en el primer Congrés d'Ocupació Ilegal⁴⁶, que quan el país no va bé econòmicament pot promoure l'habitatge social, però aleshores ningú ho vol i des del 2011 no s'ha construït habitatge social perquè l'economia va malament i si no es recapten impostos, no hi ha

⁴⁴ Transparència Catalunya (2024). *Ajuntament de Palafrugell*. Accedit 8 de juny 2024, <https://seu-e.cat/ca/web/palafrugell/govern-obert-i-transparencia>

⁴⁵ Nasarre, S. (2020). *Los años de la crisis de la vivienda. De las hipotecas subprime a la vivienda colaborativa*. Valencia: Editorial Tirant Lo Blanch, 656 ppp.

⁴⁶ Nassarre, S. (2022). *I Congreso de Ocupación Ilegal. El derecho a la vivienda vs. Derecho a la propiedad privada*. Accedit 8 de juny 2024, <https://www.youtube.com/watch?v=y4cEILW1o3M>

recursos i a partir del 2016 es produeix l'efecte reactiu de promoció o “bombolla” del lloguer per facilitar l'accés a l'habitatge. Doncs el municipi de Palafrugell ho ha experimentat i la situació ha esdevingut focus d'atenció i preocupació per la ciutadania i el Govern Local.

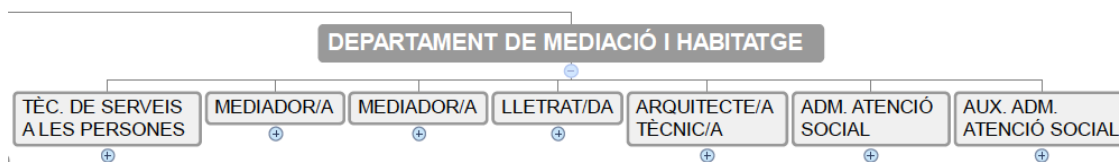
El Ple municipal en la sessió del 28 d'abril de 2011 va aprovar definitivament el Pla Local d'Habitatge 2011-2016⁴⁷. En aquest document tenim constància que l'OLH estava formada per 2 treballadors: un tècnic mitjà (27,5 hores/setmana) i un auxiliar administratiu (35 hores/setmanals), que comptaven amb la col.laboració d'un tècnic adscrit a l'Àrea d'Urbanisme (10 hores/setmana). El Pla determinava que “les necessitats corrents de l'Ajuntament són insuficients per atendre els eventuais nous requeriments derivats de les possibles actuacions del Pla Local d'Habitatge i principalment la potenciació de l'oficina local d'habitatge, en aquest sentit, aquesta major despesa no hauria de ser excessiva pel pressupost municipal en el seu conjunt” i aportava 2 propostes d'actuació: la consolidació i ampliació de l'Oficina Local d'Habitatge municipal i la creació d'un Observatori local de l'habitatge. Els recursos econòmics necessaris per desenvolupar les propostes ascendien a 834.564,00 €. Que s'havien de concentrar principalment el projectes d'urbanització, la gestió de l'Oficina Local d'Habitatge, que es beneficiarien dels ingressos derivats de convenis amb GENCAT i l'arribada d'ajuts per a la rehabilitació per part de l'administració autonòmica. VILAR, A. (2011) a la publicació digital “El Punt Avui+” en l'article “A Palafrugell hi ha prou habitatges per als pròxims sis anys”, posava com a subtítol “es vol potenciar l'oficina municipal i fer pisos protegits” i feia el matís “l'Ajuntament té ara dues persones que estan fent un treball de camp per localitzar tots els habitatges no ocupats i mirar d'aconseguir la seva cessió durant cinc anys a la borsa amb unes assegurances”. El darrer pressupost de Palafrugell disponible al Portal de Transparència és del 2024, i d'Habitatge era de 29.569 €. (el 2021 13.738 €, el 2022 13.913 €. i el 2023 14.341 €.), en cap cas la partida presenta valors pròxims als del PLH.

Avancem i situem-nos just abans de **l'1 de febrer de 2024** (més endavant es justificarà aquesta data de referència). En primer lloc, dins *l'Àmbit de Serveis a les Persones* tenim, per una banda, *l'Àrea de Benestar Social i Ciutadania* d'on penja el *Departament de*

⁴⁷ Ajuntament de Palafrugell. (2011). *Pla Local de l'Habitatge 2011-2016*. Accedit 8 de juny 2024, <https://palafrugell.cat/l-ajuntament/plans-i-projectes-estrategics/pla-local-d-habitatge-2011-2016>

Mediació i Habitatge format per: un arquitecte tècnic de suport puntual adscrit a l'Àrea d'Urbanisme, 1 Tècnica de Servei a les Persones amb dedicació parcial, una lletrada amb dedicació parcial per la mediació en habitatge, 2 mediadors socials, una administrativa i una auxiliar administrativa d'atenció social (Figures 4 i 5).

Figura 4: Departament de mediació i habitatge (Benestar Social i Ciutadania)



Font: Ajuntament de Palafrugell, Àrea de Recursos Humans

Aquesta estructura posa de manifest que les Polítiques d'Habitatge estan fusionades amb les funcions l'Àrea de Benestar Social i Ciutadania, i per tant respon a l'escassetat de pressupost en matèria d'habitatge deduït a l'apartat anterior. Això pot suposar un enfortiment del lligam amb polítiques socials en l'habitatge, de caràcter reactiu per actuar en casos d'urgència i corregir desigualtat social, però pot haver-hi mancances en l'abordatge de la totalitat de problemàtiques relacionades amb la complexitat de l'habitatge, atès que tractem amb una disciplina multidisciplinària, multidimensional i que afecta molts altres àmbits. En la memòria de serveis⁴⁸ de l'any 2022 d'aquesta àrea es varen incloure els serveis oferts per l'OLH el suport del Departament de Governació, Administracions públiques i Habitatge de GENCAT i es varen comptabilitzar 6.750 visites presencials i 1.192 persones ateses.

Figura 5: Serveis Oficina d'Habitatge de Palafrugell (2022-2023)

Serveis que ofereix l'Oficina d'habitatge

- Ajuts i prestacions per al pagament del lloguer o la hipoteca
- Accés a l'habitatge amb protecció social
- Programa social
- Cèdula d'habitabilitat
- Rehabilitació
- Serveis complementaris

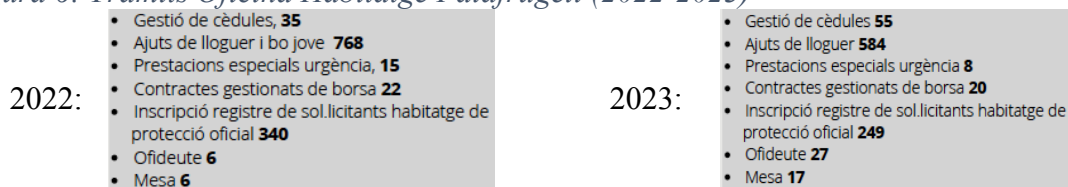
Font: Ajuntament de Palafrugell

Dins aquesta memòria del 2022 hi ha un resum de dades poblacionals, s'enuncia l'inici de la revisió del Pla Local d'Habitatge (PLH) 2023-2028 encarregat a un equip extern, i es tracta la pobresa energètica, els habitatges dotacionals i els habitatges d'inclusió, sense

⁴⁸ Ajuntament de Palafrugell (2023). *Memòries municipals*. Benestar Social. Accedit 8 de juny 2024, <https://palafrugell.cat/serveis-ciutadania/benestar-social>

establir relació directa o gestió per part de l'OLH. Pel que fa a la mediació en temes d'habitatge, s'inclou el servei dins el Centre de Mediació i Convivència, sense establir tampoc lligam de tasques o competències amb l'OLH. Recordem en aquest punt que l'anterior PLH 2011-2016 remarcava la necessitat de potenciar l'OLH i no es varen produir canvis substancials. En la memòria de l'any 2023 es fa referència a la continuïtat dels treballs d'elaboració del PLH i s'hi enumeren els següents objectius: garantir el dret a l'accés a l'habitatge i assegurar la seva permanència, millorar l'estat de conservació del parc d'habitatges existent i les persones que hi resideixen i dotar-se de recursos humans, econòmics i tècnics per gestionar de forma eficient les polítiques d'habitatge. Aquest darrer objectiu es materialitza parcialment en data de 29 de maig de 2023 amb l'aprovació de la convocatòria de concurs oposició per a la selecció d'una plaça d'arquitecte/a tècnic/a, a adscriure a l'Àrea de Benestar Social i Ciutadania (entrarem al detall en l'apartat següent). Seguint amb la memòria, les problemàtiques d'habitatge augmenten respecte a l'any 2022 entre un 20 i un 30% aproximadament el que es tradueix en una despesa econòmica de 15.799,74 € per al pagament d'habitatge alternatiu o de lloguer i 11.128,40 €. Per lluitar contra la pobresa energètica. De forma idèntica que en la memòria de l'any anterior no s'estableixen relacions d'aquestes actuacions, ni de les actuacions sobre els habitatges d'inclusió, ni dels habitatges lliurats a joves en situació de vulnerabilitat o migrants, ni en la mediació en temes d'habitatge, amb l'OLH. Els serveis oferts per aquesta oficina són els mateixos que l'any 2022 i les visites presencials disminueixen a 4.500 i les persones ateses ascendeixen fins a les 8.100 unitats, però cal destacar l'increment considerable de les prestacions especials d'urgència, els casos d'Ofideute i de Mesa com s'observa a la figura següent:

Figura 6: Tràmits Oficina Habitatge Palafrugell (2022-2023)

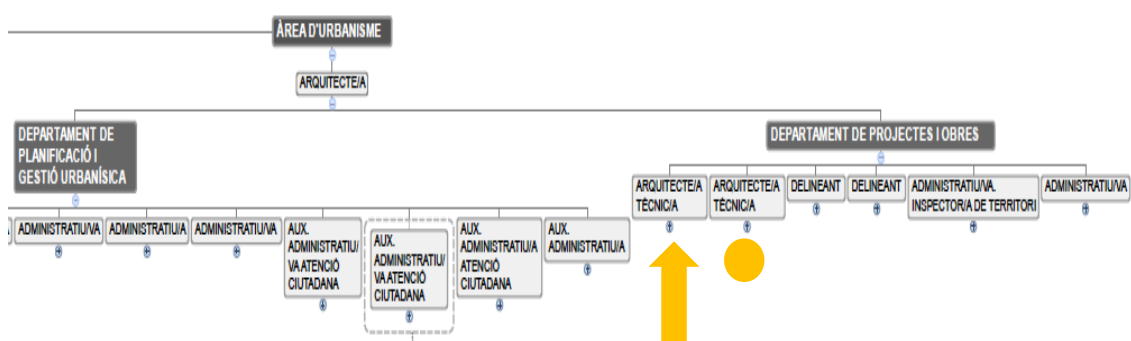


Font: Elaboració pròpia a partir de dades Ajuntament de Palafrugell

L'OLH està situada al carrer Martí Jordi Frigola, locals 38 i 39 del "Centre Comercial les Palmeres", i comparteix els espais i telèfon de contacte amb el Centre de Mediació i Convivència. Aquesta situació de mixtura segueix la pauta de l'estructura organitzativa, de forma que es comparteixen diferents recursos (competencials, materials, humans, etc.).

En segon lloc, dins l'àmbit de territori i espai públic, tenim l'àrea d'Urbanisme d'on pengen els departaments de Planificació i Gestió Urbanística i el Departament de Projectes i Obres i les àrees de Medi Ambient, Qualitat Urbana, Serveis Municipals i Serveis Jurídics. A la següent figura, es marca amb una fletxa l'arquitecte tècnic del Departament de Projectes i Obres (actual autor del present TFP) i amb un punt l'arquitecte tècnic col.laborador amb l'Oficina Local d'Habitatge prestant els següents serveis puntuals a la Oficina Local d'Habitatge (informació tècnica sobre els dels Ajuts de l'AHC per a la Rehabilitació d'Habitatges de gent gran, i tramitació de Cèdules d'Habitabilitat).

Figura 7: Organigrama previ Àrea d'Urbanisme



Font: Ajuntament de Palafrugell, Àrea de Recursos Humans

3.2. Fase de transició i naixement

Tal com s'avançava a la fase prèvia, el maig de 2023 l'Ajuntament va convocar un concurs oposició per la selecció d'una plaça d'arquitecte per l'Àrea de Benestar Social i Ciutadania⁴⁹. El tribunal en data 15 de setembre de 2023 va declarar guanyador de la plaça com a funcionari interí va ser el redactor del present TFP que aleshores estava en possessió de la plaça de funcionari de carrera adscrita al Departament de Projectes i Obres de l'Àrea d'Urbanisme i Obres (vegeu [figura 7](#)). Amb els antecedents, quin sentit tenia adscriure un tècnic a l'Àrea de Benestar Social? En algun moment s'havia parlat de Polítiques d'Habitatge a l'Ajuntament de Palafrugell? Si revisem l'apartat de [marc legal](#) l'Ajuntament fa anys que podia institucionalitzar les Polítiques d'Habitatge, tant en l'agenda política com en el seu pressupost, i a partir de la crisi del 2007 les mancances en

⁴⁹ Ajuntament de Palafrugell. (2023). *Oferta de treball d'Arquitecte/a tècnic/a*. Accedit 8 de juny 2024, <https://seu.palafrugell.cat/informacio-municipal/ofertes-de-treball/arquitecte-a-tecnica-a>

aquesta matèria accentuen les demandes socials de la ciutadania i aproximem la problemàtica a l'Administració Local en general. La resposta a Palafrugell es va iniciar l'octubre de 2023 quan el tècnic pendent de possessió de càrrec formalitza la seva matrícula al Postgrau en Polítiques d'Habitatge de la URV. El gener de 2024 es sol·licita l'excedència voluntària per interès particular, vinculada al compromís de l'Alcalde i l'Equip de Govern de crear l'Àrea d'Habitatge i fer el nomenament de Cap de l'Àrea. A partir d'aquí s'assenten els fonaments per la nova organització administrativa de la nova Àrea d'Habitatge que estan vinculats amb la formació contínua del Postgrau universitari. Primer cal definir les atribucions, i per això el novembre de 2023 s'envia la proposta ([annex 1](#)) al Dr. Héctor Simón Moreno, director de la Càtedra UNESCO d'Habitatge, i amb el vistiplau, posteriorment es trasllada al cap de l'Àmbit de Territori i al Coordinador General. El Ple de l'Ajuntament en la sessió del dia 28 de novembre de 2023, aprova la creació de l'Àrea d'Habitatge que queda adscrita a l'Àmbit de Territori, connectada també de forma molt important amb l'Àmbit de Serveis a les Persones, per tal d'afrontar la complexitat i problemàtica de l'habitatge, i les seves derivades de caràcter urbanístic. Des de l'1 de febrer de 2024 la nova Àrea disposa del següent equip:

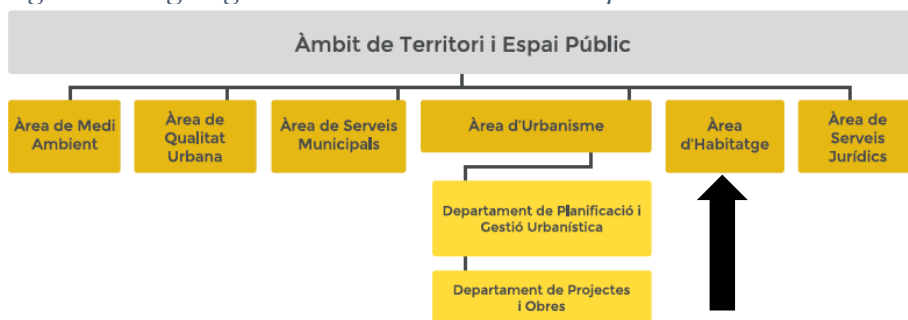
Taula 14: Personal Àrea d'Habitatge any 2024

CAT.	CÀRREC	PLAÇA	CONTRACTE	JORNADA
A2	Cap d'Àrea	Funcionari interí	Agost 1997	100%
A2	Tècnica (Servei a les persones)*	Laboral indefinit	Nov. 2006	78,59%
C1	Administrativa (Atenció social)	Funcionari carrera	Abril 2004	100%
C2	Aux. Administrativa (Atenció social)	Funcionari interí	Juny 2019	100%
C2	Aux. Administrativa (Atenció social)	Funcionari interí	Octubre 2019	100%

Font: Elaboració pròpia a partir dades municipals (*Treballadora amb limitacions cognitives i mobilitat)

L'estructura orgànica és inestable. Recordem que el cap d'Àrea està en excedència voluntària (període de 2 anys) i 1 auxiliar administrativa té la data de jubilació el pròxim 25 de juliol de 2024. A excepció del cap la resta de personal és traspassat del "Departament de Mediació i Habitatge" a "Habitatge". El Departament de Mediació i Habitatge passa a ser només "Departament de Mediació". No obstant això, aquest departament i la nova AHP segueixen compartint espais, i les funcions realitzades fins ara pel personal administratiu són difícils de segmentar. A continuació als organigrames resultants on s'assenyalen els canvis amb una fletxa:

Figura 8: Organigrama Àmbit de Territori i Espai Públic



Font: Elaboració pròpia amb dades Ajuntament de Palafrugell

Figura 9: Organigrama Àmbit de Serveis a les Persones



Font: Elaboració pròpia amb dades Ajuntament de Palafrugell

L'afectació funcional que la nova AHP suposa dins l'estructura municipal d'entrada pot semblar que genera sinergies positives, però també és una dificultat per la complexitat de les Polítiques d'Habitatge que d'ara endavant s'han d'implementar, que requereixen un elevat grau d'especialització. Per aquest motiu, la formació continuada en el Postgrau de Polítiques d'Habitatge és una oportunitat que marca durant tot el procés d'organització i planificació unes pautes sòlides i fonamentades acadèmicament.

L'espai de la nova AHP són 2 locals comercials actualment en contracte de lloguer que tenen disfuncions operatives i funcionals: els accessos disposen de persianes metàl·liques d'accionament manual; no hi ha sala d'espera del tot necessària per a l'alta ocupació en períodes de subvencions en convocatòria oberta que acumula ciutadans a la vorera

exterior i zona d'aparcaments; no hi ha espai d'atenció correcta ni amb confidencialitat; l'acumulació d'expedients en paper limita els espais útils de treball que són insuficients, es disposa d'una centraleta única gestionada pel personal de l'AHP. Un bon servei és essencial i les dependències han de ser adequades, a més cal remarcar que aquestes situacions poden suposar un risc per a la salut dels treballadors/es des del punt de vista de la Prevenció de Riscos Laborals. L'accés principal té 2 graons que no compleixen el Codi d'Accessibilitat de Catalunya⁵⁰ de forma que les persones amb mobilitat reduïda i les famílies amb cotxets infantils es troben amb una barrera arquitectònica en l'edificació. En aquest període de temps s'ha sol·licitat a la Regidoria i a l'Àmbit de Territori l'opció de recuperar el 100% de l'espai o bé fer un desplaçament a 2 edificis municipals que disposen d'espais infrautilitzats (edifici actual seu de l'Institut de Promoció Econòmica i edifici Can Rosés actual seu de l'Arxiu) i actualment s'està a l'espera d'un nou emplaçament que implicaria obres i podria materialitzar-se l'any 2026. Per tant, les necessitats que determinava el [PLH 2011-2016](#) (apartat 3 "Fase prèvia") encara són latents, es repeteixen al PLH 2024-2029 i es tornen a posar de manifest al present TFP.

4. Organització funcional i planificació d'objectius

En la gestió de les persones hi ha diversos factors clau com ara disposar d'un bon disseny del treball que generi motivació i bon rendiment. Tota feina pot pivotar en funció de cinc dimensions bàsiques: la varietat d'habilitats, la identitat de la tasca, la importància de la tasca, l'autonomia i el "feedback". Dins de l'Àrea, els llocs de treball es troben definits orgànicament en la Relació de Llocs de Treball, tanmateix, com ens organitzarem internament té molta rellevància a l'hora d'executar bé les feines, coordinar-nos i generar un bon clima de treball i assolir els objectius. Així mateix, l'estil de lideratge és rellevant per crear confiança, perseverança en l'obtenció dels objectius, crear una comunicació eficaç, realitzar una escolta activa, actuar amb objectivitat, franquesa i decisió i crear un estil de direcció participatiu. Quins objectius específics s'han de plantejar per a la millora de la gestió dels equips i persones que conformen l'AHP?

⁵⁰ DOGC núm. 9052, 30/11/2023. Decret 209/2023, de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Codi d'accessibilitat de Catalunya. Accedit 11 de juny 2024, <https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9052/2008897.pdf>

- Assolir un alt nivell de capacitació del personal de l'Àrea: La capacitació s'obté per la millora dels coneixements i habilitats personals, i es proposa l'adopció de dues eines: Crear un perfil de carrera Professional individual que reculli les responsabilitats i tasques que li són pròpies a cadascú, i també els reptes de futur que es pretenen per millorar la seva posició orgànica, si s'escau, o la transició cap a tasques de major responsabilitat o coordinació a major nivell. I crear Pla de Formació, entenent la formació com el traspàs de coneixements de manera interna –entre companys de l'àrea, entre àrees- i externa, buscant eines que no només millorin el coneixement específic del lloc de treball sinó també de caràcter transversal com són el coneixement de tècniques de productivitat personal, la gestió del temps o la intel·ligència emocional.
- Fer formació contínua en lideratge d'equips i “coaching” i retenció del talent: Part del perfil de carrera del cap de l'Àrea haurà de ser la formació en aquesta matèria, per crear una bona coordinació d'equips i persones i gestionar la fluència de l'àrea.
- Crear propostes innovadores i rellevants per al funcionament de l'Àrea i en relació amb la prestació de serveis
- Fomentar el treball en equip i l'assignació de tasques amb l'assoliment per objectius, treballant en unes dependències que esdevinguin un entorn físic i psicològic de qualitat.
- Instal·lació i ús d'eines de treball col·laboratives: Per a les tasques de coordinació, serà necessari disposar d'eines digitals que ens permetin tenir un equip connectat i interrelacionat, mitjançant programari com ara el “Kanbanflow” o similar, o Microsoft 365.
- Crear espais de reunió o intercanvi d'idees, funcionals, flexibles presencials i virtuals: Aquests espais es trobaran tant físicament a les dependències municipals, com es crearan Aules virtuals, en cas de connexions remotes amb membres de l'equip o amb equips externs. I establir reunions/trobades periòdiques amb tots els membres de l'equip individuals/ grupals: La periodicitat d'aquestes reunions podrà ser preestablerta, o esporàdica si hi ha temes que cal atendre de manera immediata. Aquest objectiu es troba relacionat amb les reunions entre Àrees de manera que la informació haurà de tenir un caire transversal i és per això que la creació d'una Taula d'Habitatge tindria sentit i podria ser l'òrgan d'anàlisi i presa de decisions. Avaluacions de seguiment del treball i realització d'enquestes 360°: Periòdicament s'hauran d'establir avaluacions individuals del treball per detectar punts forts i punts a millorar de les tasques encomanades. Així mateix, es poden plantejar enquestes de visió global sobre l'evolució de les persones, especialment per al mateix cap de l'àrea, demanant de manera confidencial, que la resta

de companys es pronunciïn sobre aspectes a millorar. Reunions periòdiques entre àrees: Es tractaria de crear un espai de reunió trimestral, en el qual s'abordessin de manera conjunta amb els caps de les Àrees d'Habitatge i Acció Social i Territori. Per tractar els reptes de futur i per a la innovació de l'Àrea, per implantar millores procedimentals, noves propostes d'actuació per a problemàtiques detectades, nous projectes que poden il·lusionar de fer, fomentar la creativitat, revisar bones pràctiques en matèria d'habitatge d'altres municipis o corporacions que podria ser interessant de reproduir.

- Convergir d'una estructura jeràrquica piramidal, cap a una estructura més horitzontal: El futur de l'organització de l'Àrea està vinculat al reconeixement i el creixement personal dels seus membres de l'equip, assumint la percepció d'un salari alineat amb les funcions desenvolupades. La proposta organitzativa pels primers 2 anys seria la proposada a la següent taula, i a partir del tercer any hi hauria la incorporació d'un arquitecte o enginyer tècnic per a la redacció d'informes tècnics (habitabilitat, conservació, eficiència energètica d'habitatges i valoracions, taxacions), així com pel seguiment d'obres i promocions d'habitatges socials. I també l'amortització o ampliació del percentatge de la tècnica de servei a les persones al 100% de dedicació.

Taula 15: Proposta organització i tasques personal d'Habitatge 2024-2025

1	Cap Àrea Habitatge. Arquitecte-a Tècnic-a - A2-CD20	Planificació, gestió i direcció de l'Àrea i Polítiques d'Habitatge Municipals.
1	Tec Serveis a les Persones - A2-CD20	Ofideute/Mesa Emergència/Borsa Mediació Habitatges Lloguer Social/Execució Auditories i programes energètics.
1	Inspector/a de Territori - (C1-CD18)	- Inspeccions: habitatges tanteig i retracte/pisos AHC ceditats ajunt. (lliuraments, noves incorporacions i seguiment)/habitatges borsa mediació lloguer social (noves incorporacions i seguiment)/habitatges en fase construcció per part entitats 3r. sector (p.ex. cas resilis)/habitatges AHC amb incidències varies (p.ex. cas habitatges c.fitor, terme)/habitatges ajuts a la rehabilitació gent gran. - Elaboració plànols propostes modificació planejament HPO, dotacionals. - Volcat i manteniment dades del parc d'habitatges en entorn SIG (i enllaç amb altres bases de dades supramunicipals) i HABIDATA.
1	Administratiu/va d'Atenció Social - (C1-CD18)	Gestions administratives i distribució de tasques auxiliars, administració amb resta d'àrees municipals.
2	Auxiliar Administratiu/va d'Atenció Social - C2-CD14	Atenció, informació al públic amb rotació interna i tasques d'auxiliar administratiu, organització i comunicació amb resta d'àrees municipals.

Font: Elaboració pròpia

Les propostes de millora que s'han plantejat es projecten en un escenari temporal de 6 anys intencionadament per treballar en paral·lel amb el PLH, entenent que la visió i missió tenen vocació de consolidar-se a llarg termini (>10 anys), i els 2 primers anys són els més

importants perquè marquen l'escenari d'esforç i recursos del Consistori destinats a les Polítiques d'Habitatge. Per tant, l'estabilitat de les propostes de Govern inicials, la realitat social, el mercat immobiliari, possibles crisis multinivell, l'evolució de la normativa en matèria de polítiques d'habitatge (Llei 12/2023 parcialment declarada parcialment inconstitucional), el desenvolupament del Planejament Municipal i l'aprovació definitiva del PTSH -entre d'altres-, creiem que fa que poc realista una proposta amb una temporalitat més llarga. Les propostes que es relacionen a continuació es classifiquen segons aquesta temporalitat i es diferencien entre les organitzatives i les de planificació, i s'afegeix PE per marcar aquelles que formen part de les Propostes Electorals dels grups polítics que varen participar en les eleccions autonòmiques del passat 12 de maig. En acabar, s'elabora una proposta pressupostària a partir de l'estudi comparat, de manera que es configura un full inicial, flexible però possible i recomanat per implantar les Polítiques d'Habitatge a l'Ajuntament de Palafrugell i que pot servir de base per qualsevol altra administració local que afronti aquest mateix repte de creació d'una Àrea d'Habitatge, departament, secció o com es vulgui categoritzar:

Taula 16: Planificació d'objectius

Durant la primera anualitat			
ORGANITZACIÓ		Creació de l'Àrea: definició de funcions i carta de serveis	PE
		Consolidació equip de treball (estabilització 2 places d'auxiliar administratiu/va) i crear perfil de carrera professional (Postgrau Polítiques d'Habitatge URV).	PE
		Anàlisi de les dependències, adopció canvis i proposta futura (noves dependències)	PE
		Crear espais de reunió virtuals i presencials	
		Gestió digital interna d'avisos, comunicats i agenda d'activitats	
		Anàlisi canals/eines informació i gestió ciutadanes digitals col·laboratives	
	FUNCIONAL	Programació de reunions operatives d'Àrea: amb Regidora i equip de treball (individuals i grupals)	
	(11)	Assistència a reunions bilaterals amb cap d'Àmbit de Territori i grupals amb Tècnics de Territori i amb conjunt de caps d'Àrea Municipals	
		Creació rols amb Àrees Municipals: Secretaria, Intervenció, Serveis Jurídics, Territori, Benestar Social, Policia Local, SIG	
		Assistència i participació mensual en el Grup de Treball d'Atenció a la Discriminació, coordinat per DIPGI i Ajuntament d'Olot.	
	Creació de la Taula d'Habitatge formada inicialment pels propis treballadors de l'Àrea d'Habitatge		
PLANIFICACIÓ D'OBJECTIUS		Prorrogar convenis de prestació de serveis i convocar reunions amb caps de: AHC seu GI, dipGI i CCBE	
		Revisar, informar favorablement i aprovar el PLH 2024-2029	
		Completar i integrar dins l'organització propostes TFP Polítiques d'Habitatge URV	
	(9)	Anàlisi dades PLH i TFP sobre el municipi i parc d'habitatge social	
		Iniciar xarxa contactes per mobilització parc buit amb entitats financeres, gestors immobiliaris procedents bancs i caixes (annex 8)	PE

	Iniciar xarxa contactes per promoure altres formes tinença amb el 3er sector: cooperativisme, cohabitatge, etc.	PE
	Incloure informació, notícies i entrevistes en matèria de Polítiques d'Habitatge a mitjans de premsa, emissores ràdios, xarxes socials, web cooperatives (municipal i mitjans comunicació i actes)	
	Crear xarxa de contactes amb tècnics municipals d'habitatge de la província de Girona, en col.laboració amb dipGI	
	Organització d'actes dirigits a la ciutadania (promoció tinençes alternatives, estalvi energètic, etc.) en línia amb eixos PLH	
Durant la 1a i derivades de la 1a anualitat		
ORGANITZACIÓ FUNCIONAL (8)	Seguiment i aportacions tècniques en la proposta de creació de les noves dependències per l'Àrea d'Habitatge	
	Formació equip treball: Coaching i lideratge, racisme immobiliari, tramitació expedients administratius, convenis/plans/programes, etc.	PE
	Incorporació d'un inspector d'habitatge	PE
	Incorporació de suport administratiu en períodes d'ajuts AHC	PE
	Organització interna per instaurar sistemes/procediments de recull de consultes ateses, incidències, serveis prestats, i valoració de la satisfacció i resultats obtinguts (revisió Carta de Serveis)	
	Mobilització del SIG per incloure inicialment dades gràfiques sobre Polítiques d'Habitatge	
	Digitalització i telematització de procediments: sol.licituds d'ajuts, sol.licituds d'HPO, comunicacions internes/externes, informació/divulgació activitats i notícies...	
	Elaborar un Pla de Formació	
PLANIFICACIÓ D'OBJECTIUS (9)	Analtzar i revisar propostes de convenis, programes i plans de serveis AHC, dipGI i CCBE amb traçabilitat, viabilitat i necessitats municipals	
	Elaborar la proposta de pressupost de l'Àrea d'Habitatge pel 2025	PE
	Diversificar els canals de comunicació/divulgació/conscienciació amb la població	
	Elaboració d'un Pla d'Inspecció d'Habitatge Local (habitatges buits, manteniment/increment borsa de mediació lloguer, auditories d'habitatges socials pel foment de l'estalvi i eficiència energètica, tanteig i retracte) i elaboració de propostes de millora anuals	
	Dissenyar estratègia per promoure i ampliar borsa mediació d'habitatges socials	
	Adquisició de 2 habitatges per tanteig i retracte (vinculat a romanent pressupostari= 90 mil eu.)	
	Conveni amb promotora social homologada per GENCAT, per cessió del dret de superfície d'un solar municipal per a la promoció de Cooperativa d'Habitatges Socials (INCÀSOL)	PE
	Promoció de la rehabilitació d'immobles al nucli urbà per disposar d'habitatges accessibles i sostenibles mitjançant el cohabitatge	
Crear una Taula Tècnica de Coordinació d'Habitatge inicial formada pels caps de Territori, Acció Social i la tècnica del servei de Mediació/intermediació en habitatge		
Durant la 2a anualitat		
ORGANITZACIÓ FUNCIONAL (6)	Consolidar la plaça del cap de l'Àrea d'Habitatge (funcionari interí)	
	Defensar el pressupost d'habitatge pel 2025, revisió i replanificació d'objectius en funció de lo aprovat pel Govern	PE
	Revisar la suficiència dels recursos humans disponibles en funció del pressupost i reestructurar	PE
	Informar favorablement per aprovar el projecte de les noves dependències de l'Àrea d'Habitatge i seguiment de les obres	PE
	Dissenyar la imatge corporativa de l'Àrea d'Habitatge	
	Crear i potenciar la participació en xarxes	

PLANIFICACIÓ D'OBJECTIUS (6)	Revisió i replanificació d'objectius en funció dels recursos pressupostaris	
	Fer efectiu un protocol d'inspeccions d'habitatges	
	Avaluar el Pla de Formació: ampliació i/o modernització	
	Desenvolupar l'eina SIG i operar amb el programari <i>QGIS desktop</i> o <i>ENMAPA de Nexus Geogràfics</i> pel tractament i planificació de les Polítiques d'Habitatge de Palafrugell (fonts de dades: PostgreSQL i BBDD municipals) i buscar sinergies amb aplicatius i fons de dades internes (HABIDATA ⁵¹ de DIPGI)	
	Promoció i divulgació recursos destinats a rehabilitació per la captació i ampliació de la borsa mediació d'habitatges socials	
	Estudi i tramitació recàrrecs IBI immobles buits (traspàs de l'Àrea d'Intervenció) i bonificacions d'IBI associades l'increment del parc d'habitatges socials	
Anualitats 3 a 6		
ORGANITZACIÓ PLANIFICACIÓ (7)	Anàlisi de resultats i replanteig de recursos humans i econòmics de les anualitats anteriors per actualitzar planificació	
	Avaluar i acreditar la gestió d'habitatge social (CVS) per part de la Càtedra UNESCO d'Habitatge de la URV ⁵² (vigència 4 anys: any 3 fins any 6)	
	Manteniment/actualització dades SIG i incloure dades alfanumèriques enllaçades amb info. Àrees municipals (Urbanisme, Benestar Social, Policia Local, Padró...)	
	Crear un entorn APP amb contingut d'habitatge, canals propis a xarxes (Instagram, Twitter...) i apartat propi a la web municipal i mitjans de comunicació	
	Fer una avaluació de seguiment del treball i estratègia futura	
	Seguiment i acompanyament en la construcció de la promoció d'habitatges en sistema cooperatiu per cessió dret superfície	
	Seguiment i acompanyament en la rehabilitació d'immobles per promoció d'habitatges accessibles en règim de lloguer en sistema de cohabitatge	PE
Incorporar un tècnic/a arquitecte tècnic o enginyer tècnic	PE	
Anualitat 6		
ORGANITZACIÓ PLANIFICACIÓ (3)	Convergir cap a una estructura del treball horitzontal	
	Avaluar compliment objectius PLH i de la gestió de l'habitatge social (CVS)	
	Disposar d'eines tecnològiques per a la valoració objectiva de l'evolució de la prestació dels serveis	
Cada anualitat, continuat en el temps		
ORGANITZACIÓ PLANIFICACIÓ (7)	Auditoria amb els Àmbits de Territori i d'Acció Social i Ciutadania	
	Fomentar les polítiques d'habitatge i adaptació al marc legal, plans estratègics, agendes urbanes i ODS's	
	Participar de les campanyes sobre el foment de l'habitatge social	
	Foment de la sostenibilitat i eficiència energètica a la llar	
	Millorar la informació i qualitat als ciutadans en matèria d'habitatge	
	Elaborar estudis que fomentin el coneixement del sector de l'habitatge al municipi	
Formació continuada del personal tècnic i administratiu		

Font: elaboració pròpia

⁵¹ DIPGI. (2024). Habidata. Aplicació de gestió de dades d'habitatge dels ens locals, accedit 4 de juliol 2024, <https://www.ddgi.cat/web/servei/8307/habidata-aplicacio-de-gestio-de-dades-d-habitatge-dels-ens-locales>

⁵² Càtedra UNESCO d'Habitatge de la URV. (2024). Certificat de bona gestió d'habitatge social (CVS). Accedit el 4 de juliol 2024, <https://housing.urv.cat/cvs/>

Per cada anualitat es proposen 7 activitats que haurien de ser persistents, flexibles i en creixement ascendent quantitatiu o qualitatiu.

Pels 2 primers anys es proposen 25 actuacions d'organització funcional i 24 actuacions de planificació d'objectius.

I de l'anualitat 3 a 6 (6 inclosa), es proposen 10 actuacions, bàsicament d'avaluació, manteniment, actualització i gestió del parc que estarà en disposició d'entrar en la fase de construcció.

Recursos Econòmics

Pel que fa als recursos econòmics, a partir de les dades obtingudes de l'estudi comparat ([taules 1 a 3](#)), a la memòria econòmica del PTSH i a les propostes valorades del PLH podem obtenir els resultats següents.

Segons l'estudi comparat:

Taula 17: Pressupost comparat en percentatge i ràtio per habitant

Entitats comparades	Any 2024 % Pres. d'Habitatge	Any 2023 % Pres. d'Habitatge	Any 2023 €/hab.
Municipis (3)	1,47	1,77	22,98
Capitals prov. (4)	0,93	0,61	13,65
Consells Comarcals (4)	-	0,39	-
Ajuntament Palafrugell	0,06*	0,03	0,60

Font: Elaboració pròpia a partir de dades taules 5 i 6

*1,24€/habitant

Per municipis es considera vinculant una mitjana entre la ràtio dels anys 2023 i 2024 (considerant vàlida l'opció del municipi de Llagostera el 2023 de fer una inversió de xoc com a política d'habitatge per part del Govern), que representa un percentatge de l'**1,62%** del pressupost general programat per a Polítiques d'Habitatge. Pel que fa a capitals de província, no s'han obtingut dades dels anys 2023 en 2 de les 4 capitals analitzades, per tant, s'estima el percentatge mitjà del 2024 que seria de **0,93%**. Per habitant la ràtio es considera la de municipis que seria de **22,98 €/habitant**.

Segons la memòria econòmica del PTSH:

Taula 18: Cost econòmic per càpita de les actuacions del PTSH

	Conjunt Catalunya	Àrees demanda forta i acreditada
Obra nova		
Habitatges amb protecció oficial de lloguer de promoció pública	7,4 €	8,9 €
Habitatges amb protecció oficial de lloguer de promoció privada	3,6 €	4,2 €
Habitatges amb protecció oficial de compravenda i de tinences intermèdies	6,3 €	6,3 €
Cost total obra nova (A)	17,4 €	19,4 €
Parc de lloguer social provinent del parc existent		
Adquisició propietat d'habitatges de bancs i grans tenidors	20,6 €	24,0 €
Adquisició ús d'habitatges provinents de bancs i grans tenidors (cessió, tangeig, exp.)	2,3 €	2,6 €
Mobilització del parc existent cap el lloguer social (xarxa de mediació, incentius fiscals...)	2,2 €	2,5 €
Adquisició d'habitatges en el parc existent (via delimitació àrees de tanteig i retracte)	5,3 €	6,6 €
Cost total parc existent (B)	30,4 €	35,7 €
Cost total (A+B)	47,7 €	55,1 €
Ajuts directes al pagament del lloguer		
Cost total ajuts directes (C)	8,3 €	9,5 €
Ajuts complementaris		
Ajuts complementaris per llars amb molt baixos ingressos en lloguer	4,5 €	5,3 €
Ajuts complementaris per llars amb baixos ingressos en lloguer	6,9 €	8,1 €
Cost total ajuts complementaris (D)	11,4 €	13,4 €
Cost total (A+B+C+D)	67,5 €	77,9 €

Font: PTSH. Memòria Econòmica (taula 3.15, pàg. 11)

Atès que Palafrugell és municipi de demanda forta i acreditada, en un supòsit de contenció demogràfica i de pressupost, si pel 2025 mantinguéssim les dades del 2023, tindríem que per a 23.864 habitants ([figura 13](#)) a 77,9 €/habitant obtindríem **1.859.005,06 €**. anuals (dels 45.566.827,00 €. De pressupost del 2023). Això suposaria un **4,07%** del pressupost destinat a polítiques d'habitatge, que difereix del 0,06% actual ([anàlisi comparada](#)). Destacar en aquest càlcul que la ràtio de 77,9 €/habitant del PTSH difereix a l'alça respecte a la ràtio de 22,98 €/habitant segons càlcul comparat per municipis. Aquest increment pot recaure en el factor ponderant de la consideració dels municipis d'àrea de demanda forta i acreditada, perquè com es pot comprovar a les àrees no preferents la ràtio és de 23,2 €/habitant que gairebé correspon a la ràtio de l'anàlisi comparada de municipis.

Segons l'avaluació econòmica i financera del PLH 2024-2029 el pressupost per 6 anys és de 5,2 milions d'euros dels quals gairebé 3 milions a càrrec de l'Ajuntament i 2,2 d'altres administracions. D'aquests 2,2 d'altres administracions, 2 milions per a la rehabilitació dels pisos Sant Martí amb finançament del fons europeu Next Generation, i no preveu destinació econòmica per a la cessió de 10 habitatges buits cedits per grans tenidors, ni per a 288 habitatges obtinguts per promoció d'HPO, ni pels 20 habitatges inacabats que s'haurien d'adquirir perquè es completessin amb acords amb el tercer sector. Sense entrar al detall, atès que el pressupost del PLH es considera totalment orientatiu, si podem estimar que els 5,2 milions si els dividim en els 6 anys de vigència del PLH, obtindríem

un pressupost anual destinat a Polítiques d'Habitatge de 868.040,06 €. Que suposaria en relació amb el pressupost 2024 (49.753.598,00 €.) equivaldria a un percentatge de **1,74%**. En resum:

Taula 19: Pressupost Habitatge Palafrugell pel mètode comparat 2024

PRESSUPOST RESULTANT ANY 2024

Municipi	s/Estudi comparat	s/PTSH	s/PLH
PALAFRUGELL	806.008,29 € (1,62%)	1.859.005,06 € (4,07%)	868.040,06 € (1,74%)

Font: Elaboració pròpia segons mètode càlcul comparat

La partida de més gruix pressupostari en coherència amb el PTSH serà la destinada a adquisició d'immobles de bancs i grans tenidors, que amb una ràtio de 24 €/hab. pels 23.864 habitants suposaria una inversió de 572.736 €. (=30,81% del pressupost s/PTSH)

Pel que fa al capítol de personal, per la primera anualitat el cost del personal actual 2024 facilitat per l'Àrea de Secretaria segons els pressupostos locals públics i la relació de llocs de treball municipal, és de 227.047,68 €. Al final de la segona anualitat s'haurien afegit l'inspector d'habitatge i els 4 mesos d'auxiliar administratiu en període d'ajuts AHC, resultant un cost de 287.927,29 €. I al final de l'anualitat 5, aconseguint el 100% del tècnic de Servei a les Persones i incorporant un enginyer tècnic el cost ascendiria als **357.360,66 €**. Que s'haurien de revisar a partir de l'anualitat 6.

Les propostes generades, haurien d'executar-se amb recursos propis, amb el personal de l'Àrea o amb la coordinació de personal de la resta de l'Ajuntament de Palafrugell, són ajustos al procediment, treballs de coordinació interna i ampliació de personal. La resta necessitaran partides consignades al pressupost municipal, i a mig termini, d'altres al capítol II, de despesa en béns corrents, i algunes seran amortitzades amb convenis amb altres administracions supramunicipals, AHC i DIPGI, o ingressos procedents de la recaptació d'impostos (recàrrec IBI) o cessions d'aprofitament.

Sobre les fonts de finançament, aquestes principalment hauran de ser locals, a través de l'aplicació de taxes finalistes, però també participat pel conjunt de subvencions que es convoquen com els fons Next Generation, línies de subvenció del Pla a l'Acció de la Diputació de Girona, AHC en alguns casos, amb finançament al 100%. I la gestió del patrimoni municipal del sòl i l'habitatge pot donar ingressos considerables per a la gestió de les polítiques d'habitatge.

De tot aquest conjunt se'n desprèn que almenys, el 20% de les accions haurien de ser directament executables i viables i la resta, supeditades a l'aprovació de pressupostos municipals ajustats a les necessitats plantejades i/o a l'obtenció de finançament extern.

5. Conclusions

Respecte a l'Àrea d'Habitatge i el municipi

- Es poden implantar accions i mesures, però serà necessari mantenir les funcions actuals que li són pròpies. I atès que disposem d'instruments, normativa i el present TFP per intervenir sobre el sistema de l'habitatge en l'àmbit municipal, també s'hauran de portar a terme actuacions impròpies que podran implementar-se en paral·lel i coherència amb les propostes d'actuació del PTSH i el PLH.
- La qualitat dels serveis públics i el grau de formació, l'especialització dels funcionaris públics, la seva estabilitat, i unes dependències adequades per a la prestació dels serveis d'habitatge dirigits als ciutadans poden i han de millorar.
- D'acord amb el POUM i el PTSH, el municipi té un potencial edificatori òptim per cobrir la demanda habitacional de mercat i de protecció oficial. El PLH determina a 6 anys la generació de 325 habitatges de protecció (dels 789 totals). Paral·lelament, l'últim exercici de recàrrec de l'IBI ha declarat 254 habitatges buits, els immobles propietat d'entitats i gestores financeres sumen 401 habitatges, el cens d'habitatges ocupats sense títol habilitant és de 270 i la demanda d'HPO és de 504 sol·licitants, etc. Els desajustos són alarmants i cal intervenir d'urgència amb la implicació de la nova àrea.
- Una bona gestió del Patrimoni de Sòl i Habitatge municipal, juntament amb els ingressos procedents de les cessions d'aprofitament urbanístic i plusvàlues, poden contribuir notablement a trobar aliances amb GENCAT (INCÀSOL) i amb el tercer sector (Fundacions i Promotors Socials) per incrementar el parc d'habitatges amb polítiques socials.
- Per l'assoliment dels objectius planificats, l'Àrea d'Habitatge té molt potencial de treball transversal dins l'Ajuntament, però no pot avançar sola, perquè les connexions filamentosos que té l'habitatge en relació amb les persones, el marc legal, l'arquitectura i la ciutat, l'economia, la salut, etc. formen un teixit avui enquistat i que necessitarà d'anys per ser flexible i adaptar-se per resoldre les problemàtiques.

Respecte al TFP

- Inicialment la metodologia del TFP tenia un enfocament i anàlisi qualitativa, però durant l'estudi s'ha incorporat la metodologia d'anàlisi quantitativa de dades extretes de fonts secundàries, remarcant les relacionades amb els pressupostos públics destinats a polítiques d'habitatge.
- El TFP en la revisió dels Plans Locals d'Habitatge dels anys 2011 i l'actual 2024, posa de manifest que es repeteix la proposta de potenciar la OLH i els recursos econòmics, de manera que el Govern té amb aquest treball arguments acumulats per justificar l'aplicació de Polítiques d'Habitatge Locals que li són impròpies.
- S'ha comprovat que el pressupost per a polítiques d'habitatge a Palafrugell comparat amb les capitals de província i municipis propers que han estat avaluats, és molt inferior fet que remarca la poca inversió pública municipal. El pressupost pel primer any hauria d'ascendir als 870 mil €. i s'hauria d'anar incrementant fins assolir els 1,9 milions d'€. segons el PTSH. I la despesa de capítol I (personal) hauria d'ascendir als 357 mil. €. De forma progressiva (incrementant 91 mil. €. la primera anualitat, 60 la segona i 70 la tercera) per afrontar la planificació.
- El present TFP formarà part de la cultura en Polítiques d'Habitatge de l'Ajuntament de Palafrugell, ara disposa de l'Àrea d'Habitatge, però el sistema és inestable, depèn del programa i estabilitat dels Govern Local i Autonòmic, i implícitament de tots els àmbits organitzatius de l'Ajuntament. Si no hi ha consens no s'avançarà, continuarem en retrocés incrementant la magnitud de les problemàtiques.

Palafrugell, en la data de la signatura electrònica

Estèfan Garcia Moreno

Bibliografia

AGUDO, E. (2023). *Memòria de l'Àrea d'Habitatge. Anualitat 2023*. Consell Comarcal del Baix Empordà.

Àrea Metropolitana de Barcelona. (s.d). Habitatge. Accedit 28 de maig 2024 de <https://www.amb.cat/s/web/habitatge/habitatge.html>

Àrea d'Urbanisme, Transició Ecològica, Serveis Urbans i Habitatge. (s.d). Web d'Habitatge de l'Ajuntament de Barcelona. Accedit 28 de maig 2024 de <https://www.habitatge.barcelona/ca/estrategia/habitatge-dades>

Ajuntament de Tarragona. (s.d). Servei Municipal de l'Habitatge i Actuacions Urbanes. S.A. Accedit 28 de maig de 2024 de <https://smhausa.cat>

BOSCH, J., GIBAJA, O. (2004). *L'Habitatge a Catalunya en l'àmbit local: diagnosi, propostes i solucions a un problema creixent*. Fundació Carles Pi i Sunyer d'Estudis Autonòmics i Locals.

CABALLÉ, G. GARCIA, RM. LAMBEA, N. NASARRE-AZNAR, S. SIMÓN, H. (2020). *L'habitatge compartit a Barcelona i la seva adequació als estàndards internacionals*. Sindicatura de Greuges de Barcelona. Ajuntament de Barcelona.

CARARIEGO, J. (1979). *Turner: hacia una política autonómica de la vivienda*. Cartas Urbanas. <https://accedacris.ulpgc.es/bitstream/10553/975/1/5602.pdf>

DONAT, Carles (2017). *Els set reptes dels nous plans i polítiques locals d'habitatge*. Anuari metropolità de Barcelona 2016. Repensar la metròpoli: noves claus per a un projecte col·lectiu, Àrea Metropolitana de Barcelona, Bellaterra, 61-83.

GENCAT. Departament de Drets Socials. Observatori Català de la Pobresa i la Inclusió Social – URV. (2022). *Indicador sintètic de les necessitats socials. Millorant la detecció de necessitats i la distribució de recursos a les ABSS*.

MATEOS, M., PLANDIURA, R., PLUMA, A., PRADAL, M., TERRONES, A. (2028). *Model funcional i de gestió de les oficines locals d'habitatge*. Sèrie Urbanisme i Habitatge, Diputació de Barcelona.

NASSARRE-AZNAR, S. (2023). *Las personas quieren vivir en una vivienda de su propiedad*. Ejeprime. Accedit 11 de juny de 2024, <https://www.ejeprime.com/mercado/sergio-nasarre-urv-las-personas-quieren-vivir-en-una-vivienda-de-su-propiedad>

NASARRE-AZNAR, S. (2022). *Les polítiques d'habitatge a l'àmbit local. Un exemple a Catalunya Sud* (p. 5). Tirant lo Blanch. <https://biblioteca-tirant-com.sabidi.urv.cat/cloudLibrary/ebook/info/9788411304351>

NASARRE-AZNAR, S. (2023). *Los retos de la vivienda en España en clave europea*. Madrid. Fundación Disenso.

NAVARRO, MD. (2010). *Les competències dels governs locals: una anàlisi comparativa i debat sobre el futur del món local a Catalunya*. Papers de treball, sèrie sector públic, Generalitat de Catalunya. Departament d'Economia i Finances. Direcció General d'Anàlisi i Política Econòmica.

PAREDES, M. (2021). *L'exemple d'Olot: quinze anys d'experiència en polítiques municipals d'habitatge*. Revista de girona, (324), 80-80. <https://www.raco.cat/index.php/RevistaGirona/article/download/380893/474025>

TERRONES, Albert; SERRATUSELL, Gerard (2014). *Les polítiques locals d'habitatge. Institucionalització, diversitat i canvi*. Càpsules d'Habitatge. Número 2. Observatori Local de l'Habitatge. Diputació de Barcelona, 1-41.

TRILLA, C. (2005). *Bases de reflexió para una política de vivienda en Cataluña*. Cuadernos de derecho local, ISSN 1696-0955, Número 7, 2005, págs. 13-17. Fundación Democracia y Gobierno Local.

Legislació

Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril. Pel que s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya. <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=DOGC-f-2003-90008>

Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. <https://www.boe.es/eli/es/l/2015/10/01/39>

Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals. <https://portaljuridic.gencat.cat/eli/es-ct/d/1995/06/13/179>

Llei 26/2010, del 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya. <https://www.boe.es/eli/es-ct/l/2010/08/03/26>

Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público. <https://www.boe.es/eli/es/l/2017/11/08/9/con>

Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals. <https://portaljuridic.gencat.cat/eli/es-ct/d/1988/10/17/336>

Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas. <https://www.boe.es/eli/es/l/2003/11/03/33/con>

Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. <https://www.boe.es/eli/es-ct/dlg/2010/08/03/1>

Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost. <https://www.boe.es/eli/es-ct/l/2012/02/22/3>

Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística. <https://www.boe.es/buscar/pdf/2014/DOGC-f-2014-90293-consolidado.pdf>

Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya. <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=DOGC-f-2003-90008>

Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats o serveis dels ens locals (ROAS). <https://portaljuridic.gencat.cat/eli/es-ct/d/1995/06/13/179>

Llei 26/2010, del 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya. <https://www.boe.es/eli/es-ct/l/2010/08/03/26/con>

Annexos

Annex 1: Polítiques d'habitatge de l'Ajuntament de Llagostera 2019-2023

Vam començar pràcticament de zero:

- Establir el servei
- Dotar oficina habitatge , que només tenia una treballadora del Consell Comarcal que atenia els divendres) d'un administratiu i un tècnic d'habitatge
- Redactar el Pla Local d'Habitatge amb especial atenció a l'habitatge buit. Convocar propietaris d'habitatge buits a un taller participatiu.
- Oferir als propietaris d'habitatge buit la possibilitat de cedir habitatge a l'ajuntament (pagament directe, exempció 95% IBI i inversió en rehabilitació fins a 11.000 euros) (previsió de 5 a l'any) o incorporar-se a programa de mediació del Consell comarcal (AHC)
- Redactar i aprovar reglament cessió habitatge social (la cessió s'aprova en una comissió formada per tècnic, regidors de govern -habitatge i drets socials- i de l'oposició (2: un de cada grup)
- Redactar i aprovar reglament captació habitatge de propietaris.
- Redactar i aprovar reglament inspecció i intervenció en l'habitatge buit de grans tenidors. (amb assessorament consultoria externa)
- Contactar amb grans tenidors oferint possibilitat cessió habitatge.
- Signar conveni amb la SAREB de cessió de 6 habitatges
- Adquisició d'habitatge (3 a l'any aprofitant subvenció Diputació del 75% de l'import de compra amb 30.000 euros màxim)
- Sol.licitar la inclusió del nostre poble com a àrea d'habitatge tens per poder aplicar regulació preus lloguer. Lamentablement el Tribunal Constitucional només ens ha permès servir-nos 4 mesos d'aquesta mesura.(quan estava en vigor va tenir efectes pràctics remarcables)
- Ampliar el conveni amb l'AHC de cessió d'habitatges a l'Ajuntament per passar d'un a tres.
- Adherir-nos a la Xarxa d'habitatges d'Inclusió Social i al Fons d'Habitatge de Lloguer social.
- Animar i facilitar amb l'exempció del 95 % del permís d'obres, la construcció de 16 habitatges d'HPO amb espais compartits destinats a majors de 60 anys per part del Patronat Santa Creu
- Convocar trobades en col.laboració amb un grup impulsor d'habitatge cooperatiu que es preveu que sigui participat per l'ajuntament amb dos o tres habitatges dotacionals, que encara no s'ha concretat. (lamentablement frustrat per la pèrdua de govern, quan s'obria la possibilitat clara de concretar-ho en col.laboració amb Sostre Cívic)

Amb aquestes mesures es va aconseguir passar d'un únic habitatge (propietat o cedit) destinat a polítiques socials quan vam fer-nos càrrec de la regidoria, als 26 que tenim a l'actualitat. I animar el programa de mediació del Consell Comarcal per passar d'un als 4 actuals. En total 30 habitatges destinats a polítiques socials.

Teniem pendent d'activar amb determinació les sancions i multes coercitives als grans tenidors (130 habitatges buits)a partir del reglament d'inspecció d'habitatge. Confiàvem poder-ho fer però es va frustrar entre altres coses per resistències dels serveis jurídics propis.

Font: Ramionet, E. (2024)

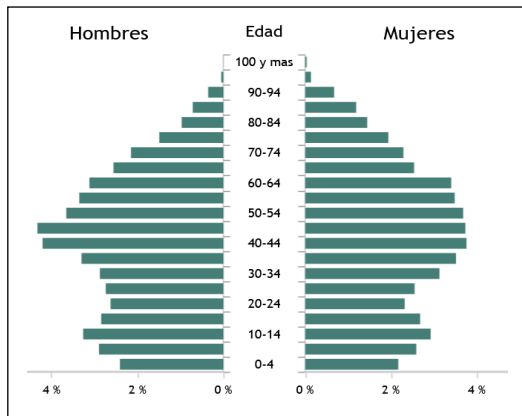
Annex 2: Comparatiu prestacions borses mediació lloguer social

	BARCELONA	TARRAGONA	LLEIDA	GIRONA	SANT FELIU DE GUÍXOLS	OLOT	LLAGOSTERA
BONIFICACIÓ IBI	95%		90%		95%	95%	95%
SUBVENCIONS	1.500€ per habitatge buit 6.000€ per liquidació de deutes en casos de procés judicial						
SUBVENCIONS REHABILITACIÓ	100% de les obres fins a un màx. de 20.000€, a canvi de un contracte de 5 anys. Import mín. subvencionable 500€ (oberta convocatòria 2024)				15.000€ per destinar a adequacions i reparacions tant a nous com habitatges vigents (cuina, banys....)	Subvencions fins a 6.000€ per posar a punt l'habitatge	Subvencions per a rehabilitar l'habitatge
MASOVERIA URBANA		SMHAUSA, habitatges sense rehabilitar i llavors desenvolupa masoveria urbana					
ALTRES	Es fa càrrec de: import fiança i primer mes	Renda màx. 550€ SMHAUSA, empresa servei municipal de l'habitatge i actuacions urbanes de l'Ajuntament	80% de bonificació de la Plusvàlua, en cas d'herència Els llogaters paguen en la renda de lloguer, comunitat, ibi i escombraries		En habitatges de nova captació s'abonaran les gestions dels butlletins, cèdula d'habitabilitat, certificat energètic. Es fa una mitjana del preu de lloguer amb l'estatal i catalana		Pagament primer mes

Font: Elaboració pròpia a partir de dades web cooperatives

Annex 3: Estudi del padró d'habitants de Palafrugell 2024

El padró conté 24.763 persones distribuïdes en 9.172 habitatges



EMPADRONATS	TOTAL PERSONES	HABITATGES
1 a 4	18065	8073
5 a 9	6155	1062
10 a 14	330	30
15 o més	213	7
Total	24763	9172

Piràmide de població (gener 2022)

Font: INE (consulta 12/07/24)

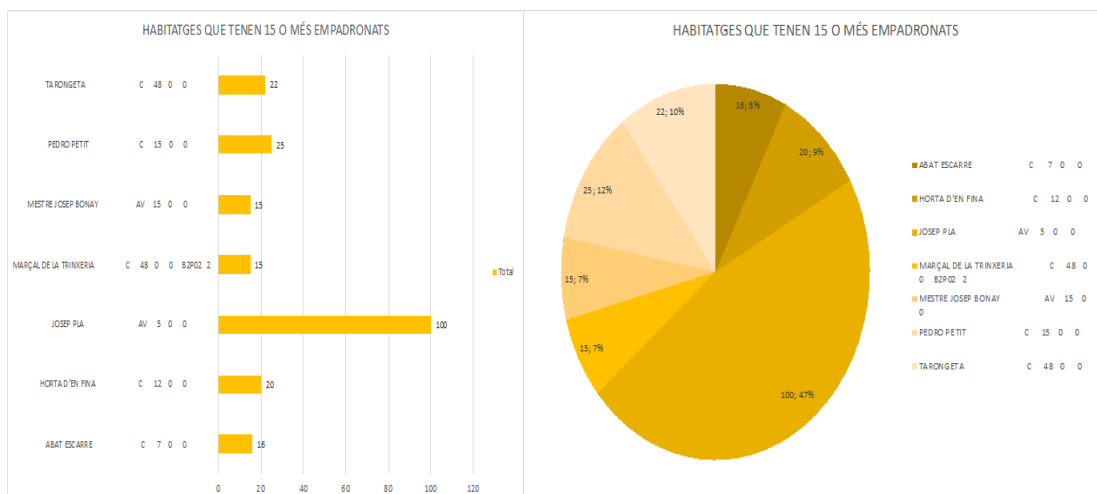
Anàlisi dels habitatges entre 5 i 9 empadronats

Hi ha 6.155 habitants empadronats en habitatges que tenen de 5 a 9 empadronats (ambdós inclosos). Això es produeix en 1.062 habitatges que suposa un 4,29% del total.

Anàlisi dels habitatges entre 10 a 14 empadronats

Hi ha 330 habitants empadronats en habitatges que tenen de 10 a 14 empadronats (ambdós inclosos). Això es produeix en 30 habitatges que suposa un 0,12% del total.

Anàlisi dels habitatges amb 15 o més empadronats



Font: Elaboració pròpia amb dades del Padró.

L'Avinguda Josep Irla núm.5 és la seu del Padró de l'Ajuntament de Palafrugell, el que s'anomena el Padró Social, que compta actualment amb 100 persones empadronades.

Annex 4: Estudi dades RSPHO de Palafrugell 2014-2024

DADES REGITRE DE SOL·LICITANTS HPO període 2014-2024(maig)						
ANY	Total Sol·licituds registrades	Acceptades (sol·licituds vigents a data maig 2024)	Denegades o desestimades	Titulars/atorgades (promocions privades amb HPO o AHC)	Caducades	*Altres supòsits administratius: baixes, nul·les, en el·laboració, en tràmit, caducades)
2014	106	2	28	13	58	5
2015	122	7	7	18	70	20
2016	117	6	24	16	62	9
2017	131	3	40	17	61	10
2018	147	5	21	12	104	5
2019	146	13	0	7	114	12
2020	91	8	0	7	54	22
2021	294	50	25	17	153	49
2022	260	66	31	10	90	63
2023	249	153	30	11	11	44
2024(21/05/2024)	106	48	2	4	0	52
TOTALS	1769	361	208	132	777	291

***Altres supòsits administratius:**

-**Baixes:** registres que eren titulars HPO i s'ha fet la baixa per incompliments/han deixat de complir requisits...

-**Baixes per renúncia:** registres que eren titulars HPO i han renunciat.

-**En el·laboració:** entrades pel mateix sol·licitant a través web però no han finalitzat el tràmit o sol·licituds que hem de tancar des de l'oficina.

-**Confirmada:** des de l'OH una vegada entrada les dades confirmem i continuen el tràmit des de l'AHC.

-**En tràmit:** s'ha de finalitzar per part d'AHC (un dos mesos des de entrada dades per part OH)

-**Nul·la:** s'han anul·lat per error a l'hora del tràmit.

Altres notes: a finals de l'any 2020 la inscripció al RSHPO va deixar de tenir una caducitat de 3 anys. Les persones inscrites van rebre notificacions a través de l'Agència de l'Habitatge que havien de renovar abans del 31/12/2020 del contrari la sol·licitud quedava automàticament caducada: **van caducar el 76% de les sol·licituds.**

Font: Elaboració pròpia amb dades RSHPO

Annex 5: Habitatge social de lloguer a Palafrugell 2024

Habitatges socials de lloguer a Palafrugell gestionats per l'Ajuntament

Habitatges protegits (vigent a 31/12/2023)						
HPO	Règim	Promotor				Total
		Cooperatives	s'ànim lucre	Privat	Públic	
	compraventa	25	154	120	83	382
	lloguer	6	1	78	92	177
	venda/lloguer			1		1
	31	155	199	175	560	

Habitatges gestió municipal (vigent 18/06/2024)					
Inclusió	Credits AHC		Propietat Ajuntament		borsa mediació
	lloguer 3r.sector	lloguer	lloguer		lloguer
			propis	tanteig	
	4	4	2	3	22
					35
				TOTAL	212

Habitatges socials de lloguer a Palafrugell gestionats per l'AHC

Habitatges gestió AHC (vigent 18/06/2024)					
AHC	Parc públic	Tanteig	Ent. Financer.	Reallotgem	Total
disponibles	141	38	25	5	209
buits	2	0	0		2
ocupats il.legalment	3	2	2		7
				TOTAL	209

Font: Elaboració pròpia amb dades de l'Ajuntament de Palafrugell i AHC

Annex 6: Problemàtiques i reptes del municipi

PROBLEMÀTIQUES

Parc nombrós de 2a. residència amb alt poder adquisitiu en ser zona d'alt atractiu turístic, amb alineació del mercat lliure

Municipi d'Alta Demanda Forta i Acreditada (ADFA-nivell B)

Sistema dual de l'habitatge (Kemeni, 2005) amb predomini de la propietat on el lloguer social és residual



AJUDES ECONÒMIQUES

- El Pla de Barris va permetre construir ascensors però les dificultats tecnicoeconòmiques van impossibilitar la implantació prevista
- El PRTR ha adjudicat 3M. d'ajudes cobrint només la meitat dels habitatges programats

COST DE L'HABITATGE

- 49% famílies nucli excloses mercat lloguer lliure
- Quota de lloguer/mensual > cost de la hipoteca/compra habitatge usat
- Preu compra usat PL= 1.552€/m2.(2.135,7)
- Preu lloguer mitjà PL= 813,3€.(12,10€/m2.; 8,00€/m2 nucli)
- Per HPO:
 - RG: venda 2.166,15 €/m2. ; lloguer 8,13
 - RE: venda 2030,77; lloguer 7,61

ESTAT DEL PARC

- Antiguitat del parc mitjana de 44 anys
- Habitatges <1925 són al nucli
- Entre 1976 i 2000 creixement x8 a la costa
- Les llicències d'obra nova són majoritàriament de vivendes unifamiliars
- Les rehabilitacions està en creixement, la meitat al centre urbà
- Més de 151 edificis de PB+3 sense ascensor
- L'any 2022 3.268 Certificats Energètics, 853 en unif. i 2.415 en plurifamiliars. (Motius= 57% venda, 37% lloguer. El 53% E, després G amb 22% i F 12%)

PARC D'HABITATGES SOCIALS

- 560 habitatges HPO (177 en lloguer)
- 35 habitatges d'inclusió (gestió municipal)
- 209 habitatges AHC
 - 179 propis + 5 borsa + 2 entitats financ.

(ANNEX 7)

ÚS DE L'HABITATGE

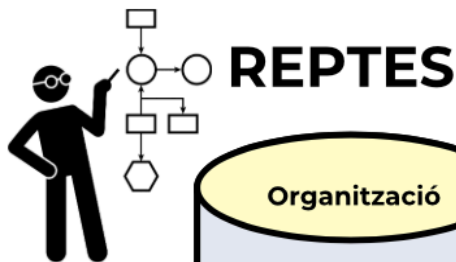
- 2022: 254 hab. buits de 856 analitzats (5m3. aigua/2 anys propietat/titular) = 2,92%
- 2022: 261 hab. okupats (2024:270 ;2015:3)
 - >40% edat 26-35 / fam. 2-4 membres/okupacion pagant/talls llum
 - >50% dones/no treballen ni cobren prestacions/+2anys okupant
 - > 60% menors a càrrec/dones/Marroc
- Sobreocupació (Padró)
- SAREB aprox. 40% okupació (82v.23')
- 404 hab. entitats financeres (ANNEX 8)

PARC HABITATGE SOCIAL LLOGUER= 212 (1,18%)
TOTAL HABITATGES= 17.929
(382 COMPRAVENTA)

POBLACIÓ

- Projectió del 65,42% edat de 15-64
- 504 sol·licitants VPO (mar.2024) i el 62% ingressos ud/fam. <9 mil €/any (2021)
- 314 persones exclusió residencial (2021)
- Renda familiar 25% sota CAT i activitat econòmica (PIB.60%) < CAT
- 57,17% desocupada o inactiva
- Dificultat emancipació, decrement població juvenil i increment població adulta
- Saldo migratori + darrers 20 anys
- "Efecte Jubilació" (França, UK,...)
- Població estacional de 50 mil hab. respecte els 27,6 mil totals (resident+estacional)

Font: Elaboració pròpia amb dades TFP



Organització

- Dotar l'Àrea d'Habitatge de:
 - Dependències adaptades
 - Recursos humans i tècnics
- Aprovar estratègies
- Enfortir la participació, col·laboració, assessoraments externs
- Convenis amb AHC, dipGI, CCBE

Increment parc d'habitatge social

dimensió urbana/psicosocial/econòmica

- 15% objectiu a 20 anys PTSH
- Adquisició x Tanteig i retracte
- Foment borsa mediació lloguer
- Convenis cessió/adquisició: gran tenidors (SAREB, entitats financeres/fons immob.)
- Registre patrimonio suelo y vivienda (SIG)
- Formes alternatives de tenència "distributisme"

Atendre demanda d'emergència

- Cooperar amb AHC
- Xarxa d'habitatges d'inclusió
- Prorrogar conveni municipal de tramitació i gestió d'ajudes al pagament del lloguer
- Lluita contra la pobresa energètica

Planejament urbanístic

- Impulsar gestió sectors residencials amb reserva HPO
- Proposar regulació/control sobre apartaments turístics
- Activar resolució/tramitació/modificacions POUM (sectors, polígons d'actuació, etc.) para obtenir solars y habitatges HPO
- Seguiment i mobilització de sòls d'equipament per destí habitacional/dotacional
- Promoure formes mixtes públic-privades per l'activació i finalització d'edificis plurifamiliars inacabats

Pla local d'Habitatge

- Aprovar-lo definitivament
- Dotar-lo de partida econòmica i recursos
- Implementar i desenvolupar els objectius a 6 anys

Millora del parc

- Promoure la rehabilitació i les ITE's
- Millora de l'eficiència energètica
- Instal·lació d'energies renovables
- Implementar els objectius ODS
- Destinar ajudes econòmiques per la rehabilitació i supressió de barreres arquitectòniques l'edificació i la urbanització
- Estudi de creació de Comunitats Energètiques
- Gestionar i facilitar els tràmits per la participació i incorporació de projectes en la convocatòria dels Fondos Next Generation



Activació Dret a l'Habitatge

Modificar les ordenances municipals per:

- Aplicar recàrrecs a l'impost IBI
- Promoure i agumentar les bonificacions del IBI (borsa 70 al 95%)
- Crear un registre de solars buits: estudiar y activar el proceso constructivo
- Promoure programes i incentius per difondre i fer pedagogia sobre els servicis municipales relacionats amb l'àmbit de l'habitatge i la seva interrelació amb els serveis socials, mediació, joventut, urbanisme, serveis jurídics i espai públic

dim. urbana

dim. legal
Ley 12/23, 25 mayo, Derecho a la Vivienda

dim. física

Font: Elaboració pròpia amb dades TFP

Annex 7: Atribucions de la nova Àrea d'Habitatge

Atribucions de l'àrea d'Habitatge

1. Planificació i optimització dels equipaments i recursos municipals en matèria d'habitatge i promoure diferents models de gestió del parc d'habitatges, assistint a l'Equip de Govern en la Política d'Habitatge
2. Analitzar i desenvolupar projectes de recerca quantitativa i qualitativa i resoldre dificultats en l'àmbit tècnic i jurídic en matèria d'habitatge, participació en la implantació dels objectius ODS i col.laborar amb el tercer sector social i empreses privades
3. Punt d'informació i assessorament tècnic per aproximar la informació, gestions i serveis tècnics relacionats amb l'habitatge, assessorament habitacional i urbà a la ciutadania
4. Foment i assessorament tècnic per a la rehabilitació i conservació del parc d'habitatges de Palafrugell: intervencions de rehabilitació funcional, energètica, d'accessibilitat i adaptabilitat. Divulgació, atenció, tramitació i gestió dels ajuts a la rehabilitació i millora d'habitatges en convocatòria
5. Participar i potenciar la coordinació interna, interadministrativa i externa entre els àmbits de Benestar Social i Ciutadania, i Territori.
6. Col.laborar amb l'Àrea de Serveis Jurídics en la gestió dels habitatges inclosos a l'Inventari de Béns municipal i en l'aplicació de les mesures específiques per l'increment del parc d'Habitatges de Protecció Oficial (HPO)
7. Estudi i mobilització de l'habitatge buit, amb promoció d'habitatges públics, gestió, tramitació i foment de la borsa d'habitatges de lloguer social i assessorament tècnic a l'Àrea de la Policia Local en ocupacions sense títol
8. Gestionar el patrimoni municipal de sòl i habitatge per promoure l'adquisició i/o construcció d'HPO
9. Desenvolupar les propostes relacionades amb el Pla Local de l'Habitatge (PLH) en coherència amb les derivades en el Pla Sectorial de l'Habitatge
10. Impulsar la redacció de Plans Especials urbanístics per concretar l'ús d'allotjament dotacional en sistemes d'equipament comunitari
11. Exercir els drets de tempteig i retracte en habitatges no arrendats: realització inspeccions tècniques i informes de viabilitat tècnico/econòmica
12. Tramitació i gestió de les Cèdules d'Habitabilitat de 2a. ocupació i registre de sol.licituds de Cèdules d'Habitabilitat de 1a. ocupació
13. Col.laboració, gestió de dades i anàlisi de resultats amb indicadors anuals de la Política d'Habitatge, Registre de sol.licitants d'HPO i tramitacions a l'AHC
14. Assistir a sessions i jornades relacionades amb Polítiques d'Habitatge promogudes per l'AHC o altres ens públics i privats per assessorar i potenciar els objectius del Govern en Polítiques d'Habitatge

Font: Elaboració pròpia (aprovades pel Ple)

Annex 8: Nombre d'immobles d'entitats financeres i gestors (22 maig 2025)

SAREB	262
BANKIA	1
BBVA	14
CAIXABANK/LA CAIXA	24
CRITERIA CAIXA	48
CORALHOMES	52

A data 4 de juliol de 2024 s'està negociant:

SAREB: conveni de cessió de 3 pisos buits i 3 pisos okupats perquè Ajuntament gestioni i regularitzi lloguer social + adquisició d'edifici plurifamiliar amb 5 habitatges al nucli urbà

IMMOCAIXA: adquisició d'immobles amb actual lloguer social directe de CAIXABANK o de l'AHC

Font: Elaboració pròpia amb dades Cadastre