



Pla Local d'Habitatge 2025-2031

Departament d'Urbanisme - Planejament de
Sant Feliu de Llobregat

Setembre 2025

RESUM EXECUTIU

Per què es fa aquest Pla Local d'Habitatge 2025-2031?



El Pla Local d'Habitatge 2025-2031 es planteja en un context de **greu crisi d'habitatge**, amb preus molt alts i dificultats d'accés, especialment per a joves i persones amb pocs recursos.

A això s'hi sumen problemes com els **desnonaments**, l'**infrahabitatge** i l'**envelliment del parc construït**, que agreugen la desigualtat i posen en risc el benestar dels ciutadans.

A Sant Feliu de Llobregat cal equilibrar la necessitat de créixer amb la preservació del territori, tot alineant les polítiques d'habitatge amb l'**Agenda Urbana de la ciutat** i els Objectius de Desenvolupament Sostenible (ODS).

● Quins objectius té?

El PLH té com a objectiu principal garantir el dret a un habitatge digne per les llars santfeliuenques. Per aconseguir-ho, treballa en quatre grans línies: donar suport a les persones amb dificultats per pagar o conservar el seu habitatge; ampliar el nombre d'habitatges assequibles al municipi; rehabilitar i millorar els edificis existents i reforçar la gestió i l'organització de les polítiques d'habitatge per fer-les més eficients, transparents i útils per a la ciutadania.

● Quina durada i abast territorial té?

La seva vigència és de sis anys i el seu territori d'aplicació és el municipi. Tot i que no pot modificar les lleis d'abast autonòmic o estatal, sí que pot adaptar-se a aquestes normes per actuar des del que és més proper: el dia a dia de la ciutat. Això permet detectar millor les necessitats de les persones i impulsar accions concretes per millorar l'accés i les condicions d'habitatge a Sant Feliu.

● Com s'està elaborant?

El Pla s'elabora a partir d'un treball tècnic rigorós, però sempre posant al centre les persones i les seves necessitats. Es té molt en compte la realitat social del municipi, el coneixement del territori i les oportunitats que ofereix el planejament urbanístic de Sant Feliu. Tot plegat, per fer un pla realista, útil i adaptat a les possibilitats reals de la ciutat per construir habitatge públic i mobilitzar els sòls i els recursos disponibles cap a les polítiques públiques d'habitatge.

Quina és la situació de l'habitatge a Sant Feliu de Llobregat?



1. Dades bàsiques de població, llars i habitatges

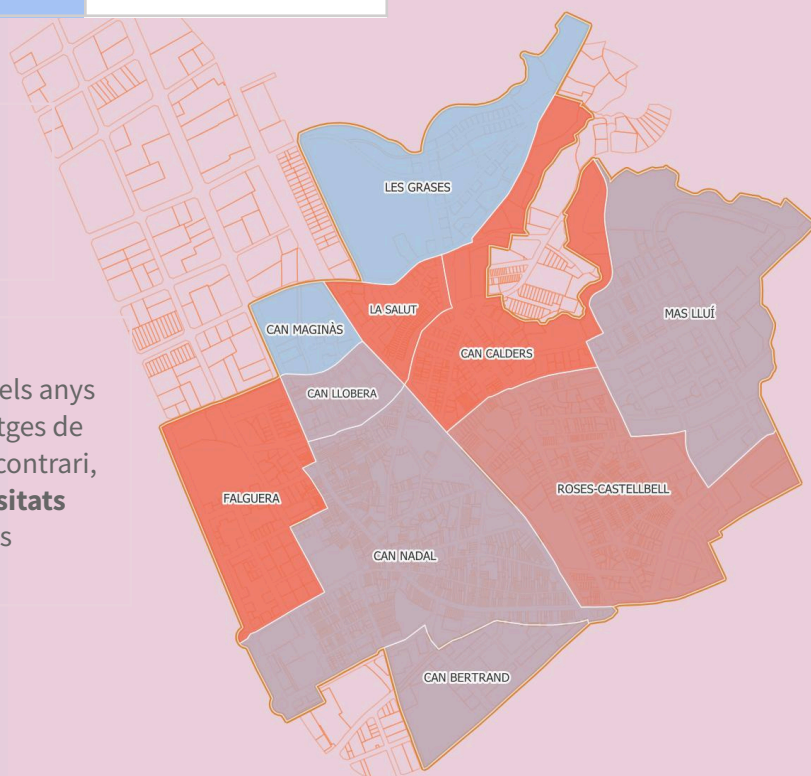
	Dades i estimacions: 2024 ¹	Projecció: 2031 ²
població	46.381	49.806
llars	17.500	19.990
habitatges	18.556	21.196

Densitat de població i d'habitatges per barris

	Barri	Habitants/ha residencial ³	Habitatges/ha residencial
1	La Salut	1.176	490
2	Can Calders	580	249
3	Falguera	540	193
4	Roses Castellbell	430	203
5	Can Llobera	357	125
6	Mas Lluí	336	120
7	Can Bertrand	315	136
8	Can Nadal	228	149
9	Can Maginàs	217	89
10	Les Grases	78	27

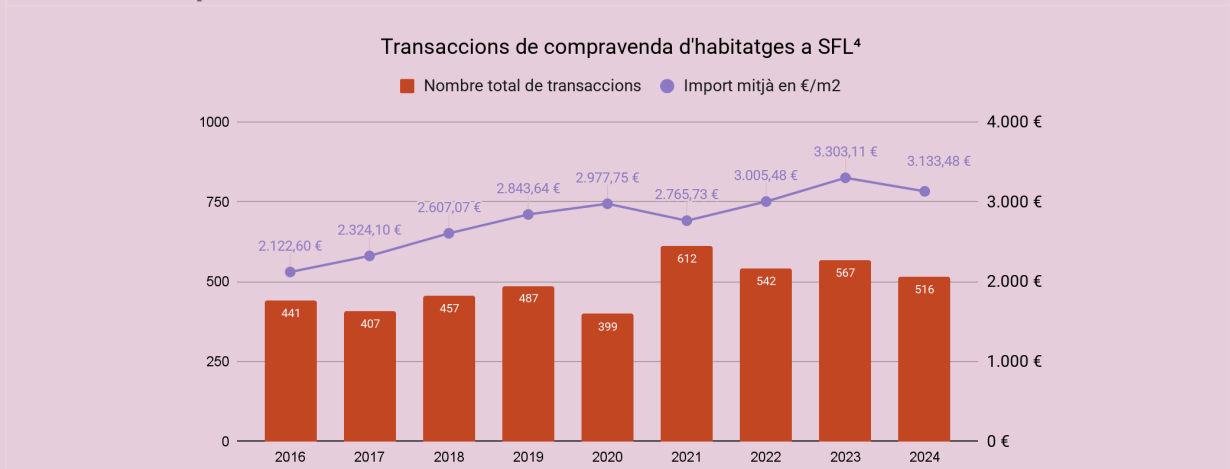
Es preveu que Sant Feliu arribi fins als **49.800 habitants al 2031**, com a conseqüència dels propers creixements urbans relacionats amb el soterrament.

El barri amb **més densitat de població i d'habitatges** és **La Salut**, construït durant els anys 60 i 70, amb edificis de gran alçada i habitatges de petita dimensió. El barri de **Les Grases**, al contrari, edificat al voltant dels 90, presenta les **densitats més baixes**, amb un teixit urbà d'habitatges unifamiliars de grans dimensions.



2. Accés a l'habitatge a preu de mercat

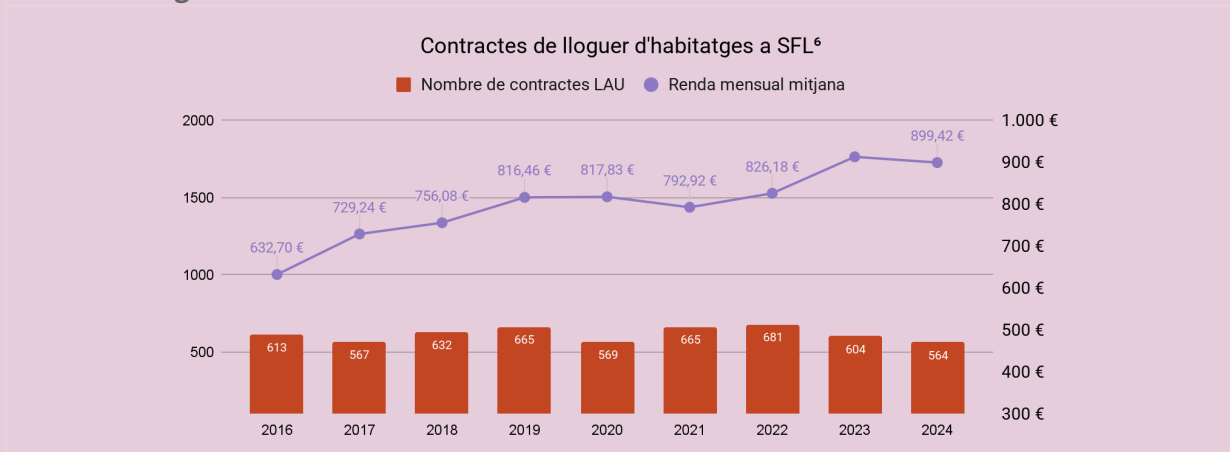
Mercat de compravenda



A Sant Feliu, comprar un habitatge de 80 m² construïts (uns 60 m² útils aproximadament), implica una despesa d'uns **250.700 €**, amb un cost total aproximat (comptant despeses hipotecàries i d'altres) d'uns **350.000 € en total**, i anualment d'uns **11.700 €**, suposant que es compta amb un estalvi inicial d'uns **50.000 €**. Perquè es pugui considerar que un habitatge d'aquestes característiques és assequible, la llar hauria de tenir uns **ingressos mínims de 39.000 €** anuals.

Tot això tenint en compte que **el 46% de les compres d'habitatge a Catalunya es realitzen sense necessitat de crèdit hipotecari⁵**, en un mercat amb actors amb expectatives d'alts guanys per inversions immobiliàries. L'habitatge no només és un bé essencial que estructura el teixit urbà, sino que **en les últimes dècades ha esdevingut un important element captador d'estalvi i d'inversions**, tant de particulars com d'empreses, tant de capital nacional com estranger.

Mercat de lloguer

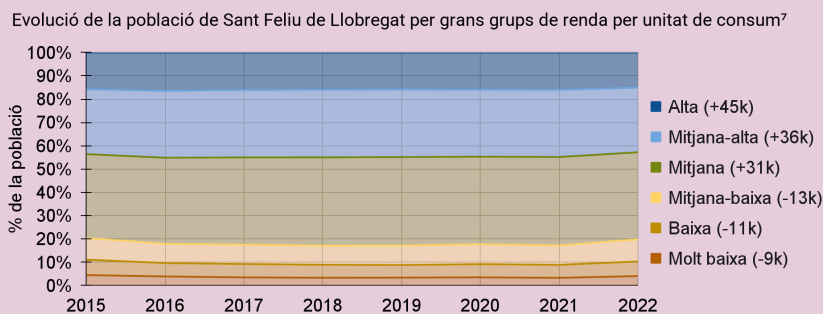


A Sant Feliu de Llobregat, llogar un habitatge implica una despesa d'uns **900 €** mensuals, amb un anual total aproximat (incloent-hi fiança i altres despeses imputables al llogater) d'uns **11.200 €**. Perquè es pugui considerar que un habitatge d'aquestes característiques és assequible, la llar llogatera hauria de tenir uns **ingressos mínims de 37.400 €** anuals.

Tanmateix, les persones que no poden accedir al mercat de lloguer per a habitatge amb finalitat de residència habitual (i queden fora tant de les mesures de control de preus com de les garanties dels drets i deures de llogater i propietari que estableix la LAU), sovint han de recórrer als **contractes de lloguer de temporada en frau de llei**, sense control de preus i amb imports pel lloguer més alts.

3. Dificultats d'accés a l'habitatge

Per grups de renda



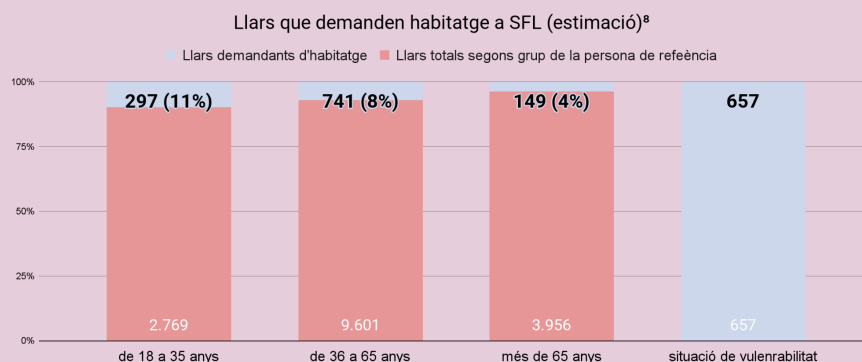
A la llum de les dades de **distribució de la renda de les persones** (renda de les llars per unitat de consum) dels últims anys i les dades del mercat immobiliari, **només les rendes mitjanes-altes** (per sobre dels 36.000 € anuals) i **altes** (per sobre dels 45.000 € anuals) **poden accedir a un habitatge** a preu de mercat de manera individual, fet que implica que **2 de cada 3 persones que visquin soles es queden fora del mercat**.

Per col·lectius específics

Els perfils específics que s'han determinat per aquest Pla són:

- Persones joves: de 16 a 35 anys.
- Persones grans: de més de 65 anys.
- Resta de població amb necessitats d'habitatge assequible de 36 a 65 anys.
- Persones en situació de vulnerabilitat.

S'ha realitzat una estimació de la demanda basada en les dades de llars segons el règim de tinença de l'habitatge principal de la persona de referència per edat de l'IDESCAT, en dades d'enquestes de l'AMB, i també en els ingressos de les llars, tenint en compte els preus de l'habitatge:

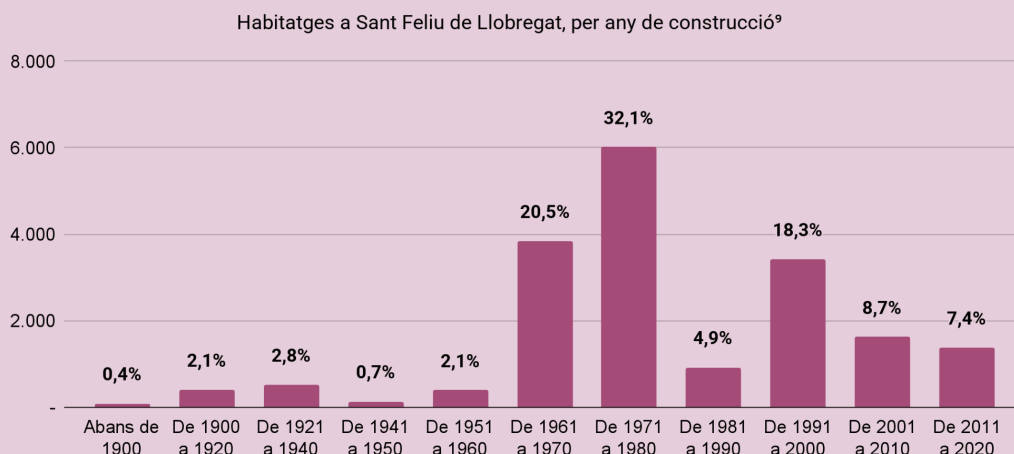


- Les **persones joves** són un col·lectiu amb grans dificultats per l'accés a l'habitatge assequible, estimant en unes **300 llars joves** el potencial de demanda.
- S'ha estimat que aproximadament unes **150 llars de persones grans** tenen dèficit d'un habitatge adequat, tenint en compte també la manca d'accessibilitat.
- Per a la **resta de la població d'entre 36 i 65 anys**, es calcula que la demanda és d'aproximadament unes **750 llars**.
- A més, s'estima un potencial de **persones en situació de vulnerabilitat de 657 llars**, que no poden accedir a un habitatge en condicions de mercat ni tampoc compleixen les condicions per l'accés a HPO o dotacional.

4. Parc d'habitatges existent

Dimensió del parc i estat de conservació

Sant Feliu de Llobregat compta aproximadament amb uns **18.800 habitatges**. Es tracta d'un parc força envellit: **el 60% dels habitatges del municipi son d'abans de 1980**. Per tant, tenen més de 45 anys i es van construir majoritàriament abans de l'aprovació de les Normes Bàsiques de l'Edificació (NBE) en l'any 1977. Això implica que molts d'aquests edificis **no responen als estàndards mínims en matèria de qualitat constructiva, eficiència energètica i/o accessibilitat**.

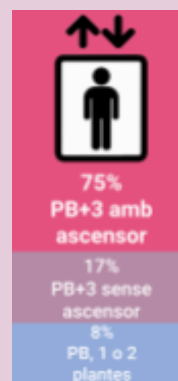
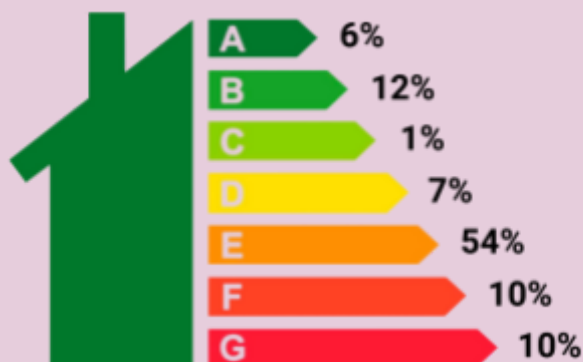


S'estima que **uns 10.700 habitatges es troben en edificis de més de 45 anys que encara no han passat la Inspecció Tècnica de l'Edifici (ITE)**. Aquestes edificacions han de ser revisades per tècnics qualificats per detectar possibles deficiències i valorar possibles millores. S'estima que **uns 5.700 habitatges necessiten una rehabilitació**; tenen més de 45 anys i mai han tingut cap intervenció.

La qualitat dels habitatges

En relació al confort i a l'eficiència energètica, **més de la meitat dels certificats energètics realitzats al municipi (un 54%) han obtingut la qualificació E**, i un 20% han obtingut les lletres F o G, les dues més baixes¹⁰.

En quant a accessibilitat, d'acord amb les dades del darrer cens d'edificis disponible (2011), **hi ha uns 3.620 habitatges en edificis de tres plantes o més (un 17% del parc total) que no disposen d'un ascensor**¹¹.





5. Potencial de construcció d'HPS

HPS de nova creació

habitatges destinats a
polítiques socials

A la següent previsió podem distingir tres fases cronològiques i dos grans grups:

- Desenvolupaments **en sòls qualificats d'equipaments**, on poden programar-se allotjaments dotacionals. Sòls de titularitat pública.
- Desenvolupaments **en sòls qualificats d'HPO**, tots ells provinents del projecte de la modificació puntual del planejament general per l'àrea de Soterrament. Sòls de titularitat pública i privada.

FASE 1 2025-2026	Qualificació	Nº habitatges HPO/AD	Superfície (m2)	Sostre HPO/AD (m2)
Tovalloles.	Equipament	44	1.200,00	3.600,00
Can Ricart.	Equipament	12	200,00	800,00
Rambla Marquessa.	Equipament	15	205,00	1.025,00
General Manso.	Equipament	60	1.850,00	6.000,00
TOTAL Fase 1		131	3.455,00	11.425,00
FASE 2 2027-2028				
Matacàs.	Equipament i/o HPO	110	4.580,00	9.160,00
Olorda.	Equipament i/o HPO	30	830,50	3.450,00
Samaranch.	Equipament	8	630,00	912,25
TOTAL Fase 2		148	5.410,50	13.522,25
FASE 3 2029-2031				
Mas Lluí.	Equipament	95	4.600,00	9.200,00
Soterrament				
A. Bombers	HPO	34	2.063,00	2.642,40
C. Pins d'or	Aprofitament privat i HPO	84	2.953,00	6.750,00
D. Estació	Aprofitament privat i HPO	58	3.389,00	4.620,00
E. Sayrach	Equipament i/o HPO	118	1.474,00	9.471,00
F. Montejurra	Aprofitament privat i HPO	19	723,00	1.518,30
Dotacional Complex	Equipament	69	1.288,00	5.152,00
Dotacional Can Bertrand	Equipament	91	1.400,00	6.750,00
TOTAL Fase 3		568	15.202,00	34.201,70
TOTAL		847	24.067,50	59.148,95

HPS del parc existent

Per tal de complir amb les determinacions del Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge, Sant Feliu ha d'incorporar **1.009 habitatges** destinats a polítiques socials. Per tant, es preveuen a més:

- Incorporació de **130 nous habitatges a la borsa de lloguer**, mobilitzats del parc privat.
- Previsió d'incorporació de **25-32 habitatges al patrimoni municipal**, en concepte de cessions d'aprofitament urbanístic.



Què volem aconseguir? Cap a un model d'habitatge més just i accessible

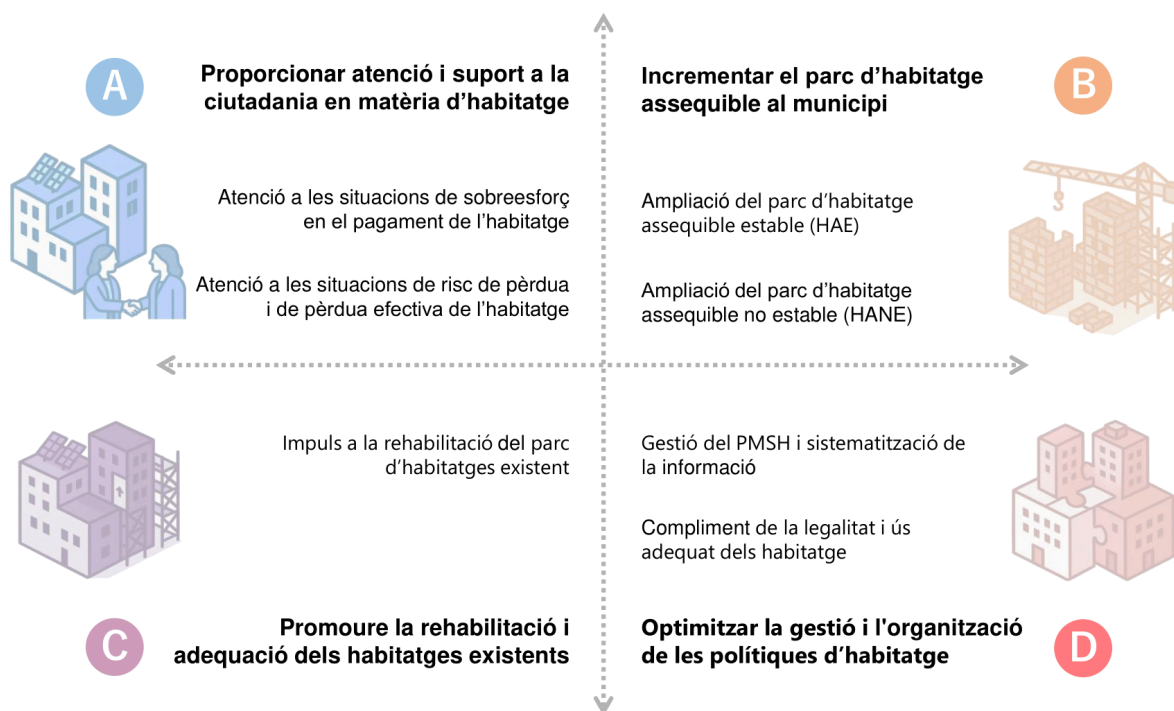
Sant Feliu de Llobregat: entre la pressió pel creixement i la sostenibilitat

Davant la situació presentada, la ciutat —amb un teixit urbà compacte i ja consolidat— es troba en un moment clau. Les previsions metropolitanes indiquen que **augmentarà el nombre de llars**, i l'estratègia territorial estableix que **aquest creixement ha d'anar acompanyat d'un increment d'habitatges** per facilitar-ne l'accés.

Tot i que l'ampliació del parc d'habitatges es situa com a una de les solucions a l'augment de demanda, no garanteix que els preus deixin de pujar. **El planejament té una capacitat limitada** per afrontar la situació, atès que es tracta d'un territori ja molt urbanitzat i pressionat i que, per altra banda, ha de poder **preservar els seus valors naturals**. A més, la compra d'habitatge s'ha convertit en una **forma d'inversió, fet que incrementa encara més la pressió sobre els preus**, mentre que les mesures de regulació d'aquesta activitat econòmica (fiscals, marc legal, etc.) sovint excedeixen les competències municipals.

Com ho farem? Els principis rectors

En aquest context, es proposen quatre línies d'actuació dins l'àmbit d'acció municipal i en el marc del compliment de la legislació vigent, centrades en l'atenció a les persones, la creació de nous habitatges destinats a polítiques públiques, la rehabilitació del parc existent i la gestió de tot el que cal fer per garantir que les altres accions siguin possibles:



Què farem? Les línies d'actuació

A. Proporcionar atenció i suport a la ciutadania en matèria d'habitatge

A1. Informar sobre els ajuts al pagament del lloguer i canalitzar les sol·licituds.

Amb l'objectiu de **facilitar el manteniment de l'habitatge**, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya posa a disposició de la ciutadania diversos ajuts en matèria de lloguer. Es poden tramitar per Internet o a través de l'OAC, que ofereix informació i assessorament a les persones sol·licitants.

A2. Informar, tramitar i fer seguiment dels ajuts al pagament dels subministraments.

Aquesta línia d'ajuts està destinada a **cobrir situacions d'emergència**, donant suport a les llars que es troben en situació de vulnerabilitat i que no poden assumir temporalment el cost dels consums.

A3. Donar atenció i assessorament a la ciutadania en matèria de despeses dels subministraments

Servei d'assessorament adreçat a les llars amb dificultats per fer front a l'import dels subministraments, amb l'objectiu de **facilitar-ne l'accés a bonificacions** i mesures de protecció existents.

A4. Atendre i intermediar en situacions de risc de pèrdua de l'habitatge

Mesura enfocada a **evitar la pèrdua de l'habitatge** per no poder fer front als pagaments hipotecaris o del lloguer. Ofereix estratègies de mediació o ajuts puntuals en situacions de vulnerabilitat o risc de pèrdua.

A5. Potenciar el SATRE (Servei d'Acol·lida Temporal Residencial d'Emergència)

El servei, que es proposa reforçar amb més recursos, vol donar resposta a les **necessitats urgents d'allotjament** de llars que es troben en situació d'exclusió social. Els habitatges són de titularitat pública, d'ús individual o compartit, i s'ha de seguir un pla de treball acordat amb Serveis Socials.

B. Incrementar el parc d'habitatge assequible al municipi

B1. Cedir sòl a l'IMPSOL per a la promoció d'HPP i AD.

L'Ajuntament preveu **cedir sòls** de la seva titularitat a l'Institut Metropolità de Promoció de Sòl i Gestió Patrimonial (**IMPSOL**), promotor especialitzat en construcció i gestió d'habitatge protegit. Això permet desenvolupar promocions públiques sota règims no especulatius, prioritzant el lloguer.

B2. Cedir sòl a entitats del 3er sector per a la promoció d'HPP i AD.

En el context de manca d'habitatge protegit, la iniciativa social adquireix un paper major en les polítiques d'habitatge. Per aquest motiu, l'Ajuntament preveu establir **cessions de sòl** municipal qualificat com a HPP i/o allotjament dotacional **a entitats privades socials** amb l'objectiu que aquestes executin i gestionin habitatge a preus assequibles.

B3. Dur a terme modificacions de planejament i gestió urbanística per obtenir sòl qualificat d'HPP i AD.

L'Ajuntament ha identificat 15 àrees amb sòls aptes per a la construcció d'habitatge de protecció pública (HPP) i allotjaments dotacionals (AD), on es poden edificar 847 habitatges. Perquè aquestes promocions puguin esdevenir una realitat, és imprescindible **tramitar les modificacions de planejament** pertinents.

B4. Fer foment i gestió de la borsa de mediació d'habitatge de lloguer assequible i social.

Actualment la borsa de mediació gestiona uns 170 habitatges privats que es lloguen a preus per sota de mercat, amb una sèrie d'avantatges per als seus propietaris, com ara la cobertura de despeses de gestió i contracte, selecció dels llogaters, tramitació gratuïta de la cèdula i certificat energètic, assegurances, entre d'altres. Es preveu **ampliar aquesta borsa** en 130 habitatges més amb incentius.

B5. Modificar el planejament per prioritzar l'ús dels habitatges com a domicili habitual sobre altres usos.

L'objectiu **realitzar estudis** amb motiu d'incorporar al planejament municipal les determinacions necessàries per fer front als efectes negatius que l'increment d'aquest usos comporta sobre la disponibilitat d'habitatge habitual i permanent al municipi, afectant a l'equilibri social del parc.

C. Promoure la rehabilitació i adequació dels habitatges existents

C1. Informar sobre els ajuts a la rehabilitació i canalitzar-ne les sol·licituds.

Amb l'objectiu de **promoure la rehabilitació del parc d'habitatges existent**, el Consorci Metropolità de l'Habitatge i altres administracions posen a disposició diversos **línies d'ajuts**. S'informarà sobre aquestes convocatòries a la OLH, que informarà a la ciutadania presencialment sobre les particularitats i requisits de cadascun dels programes, i també canalitzarà les sol·licituds quan així s'estableixi.

C2. Impulsar les Inspeccions Tècniques d'Edificis (ITE).

La Inspecció Tècnica d'Edificis (ITE) és obligatòria per a finques amb més de 45 anys i permet avaluar l'estat de conservació, l'accessibilitat i les millores possibles. Es preveuen campanyes per informar i sensibilitzar els propietaris, i s'estudiarà la creació d'una **línia d'ajuts per reduir els costos** de la seva redacció en determinats casos.

C3. Realitzar estudis del parc d'habitatge orientats a un pla pilot de rehabilitació en finques amb problemes d'accessibilitat.

Als barris amb indicadors socioeconòmics més baixos hi ha una elevada concentració de finques construïdes entre les dècades de 1960 i 1980 que no disposen d'un ascensor, o bé presenten mancances a nivell constructiu, d'eficiència energètica i habitabilitat, o fins i tot presenten elements amb contingut d'amiant. L'acció proposada consisteix en la realització d'un pla pilot de rehabilitació, estructurat en dues fases: estudis previs i diagnosi de les problemàtiques de diversos edificis, amb la intenció de definir solucions tècniques replicables, i executar les millores mitjançant un pla pilot. El desenvolupament d'aquesta actuació resta condicionat a l'obtenció de finançament extern.

D. Optimitzar la gestió i l'organització de les polítiques d'habitatge

D1. Reestructurar la OLH, amb nou organigrama, tasques i gestió de personal i recursos.

L'Oficina Local d'Habitatge és el servei d'atenció ciutadana en matèria d'habitatge, actualment externalitzat, que es proposa **integrar a l'organigrama municipal** amb possibles suports externs.

D2. Crear el Registre municipal d'habitatges buits i aplicar-los el recàrrec de l'IBI.

Es crearà el Registre Municipal d'Habitatges Buits i s'actualitzarà l'ordenança fiscal per aplicar el recàrrec de l'IBI als grans tenidors. L'objectiu és **que els habitatges buits s'incorporin al mercat** de venda o de lloguer, i es realitzaran accions de foment en aquesta direcció.

D3. Donar suport al compliment de la funció social de l'habitatge i de l'índex de preus al lloguer.

Es donarà **suport a la ciutadania per canalitzar les denúncies d'infraccions** relatives a l'incompliment de l'índex de preus del lloguer, davant els organismes competents a la Generalitat.

D4. Constitució i gestió operativa del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge (PMSH)

L'actuació preveu **constituir el Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge** com a instrument per reforçar les polítiques d'habitatge, gestionar els actius immobiliaris i garantir la transparència davant la ciutadania..

D5. Sistematització de la informació i actualització del GIS municipal en matèria d'habitatge.

L'actuació té com a objectiu establir una **sistematització de les dades vinculades a la situació dels habitatges del municipi**, per garantir una planificació estratègica fonamentada en dades fiables.

D6. Seguiment i actualització del Pla Local d'Habitatge (PLH).

Es preveu l'actualització anual dels indicadors associats al PLH, tant quantitatius com qualitatius, per tal de **disposar d'un sistema d'avaluació rigorós i útil** per a la presa de decisions. Aquesta actualització ha de permetre valorar l'impacte de les polítiques desplegades i establir prioritats d'acció.

Un full de ruta amb retiment de comptes

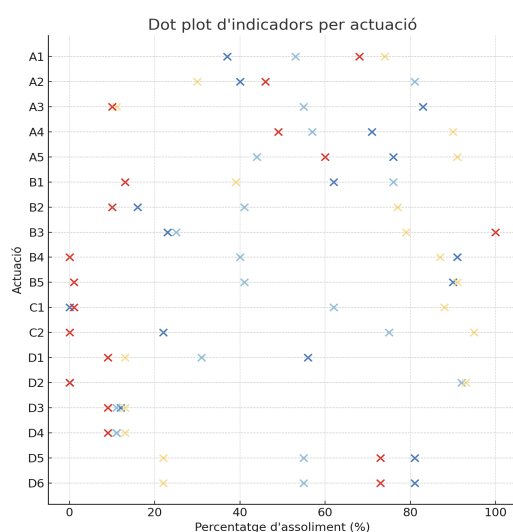
Estimació econòmica

Per tal de vetllar per una execució adequada del Pla i l'assoliment dels objectius amb eficàcia, s'elaborarà una previsió econòmica i financera que tingui en compte els criteris de prioritització sorgits del procés participatiu. Aquesta previsió inclourà una **estimació dels recursos humans necessaris** (tant interns com externs a la corporació) i **dels recursos econòmics** requerits per desplegar les accions. Les despeses podran imputar-se als pressupostos municipals o als d'altres administracions, amb una orientació guiada per les aportacions ciutadanes recollides respecte de la prioritització d'accions.

Avaluació del compliment del Pla

Els elements clau d'aquesta avaluació són el **conjunt d'indicadors** i el **cronograma**. Els indicadors permeten mesurar tant el grau d'assoliment dels objectius com l'eficiència en l'ús dels recursos assignats, i constitueixen l'eix central del sistema de seguiment.

Aquest sistema facilita una monitorització contínua del grau d'execució de les diferents actuacions i estratègies, i permet identificar amb agilitat possibles desviacions respecte a la planificació inicial. Per reforçar-ne la utilitat i la integració amb la gestió ordinària, es prioritzarà una **actualització dels indicadors automatitzada dins dels circuits de treball** dels diferents. D'aquesta manera es garanteix la disponibilitat d'informació actualitzada i fiable, millorant així la capacitat de resposta. Pel que fa al cronograma, aquest estableix les diferents fases de desenvolupament de les actuacions i n'ofereix una visió global com a conjunt articulat. Els resultats es debatan en les reunions periòdiques de l'equip de treball d'habitatge i **els indicadors es presentaran oberts a la ciutadania** en un lloc web. El detall dels indicadors i del cronograma es poden consultar al document del PLH.



Fonts del document

1. Elaboració pròpia a partir de dades de l'INE (Padró continu 2024, Cens de població i habitatges 2021).
2. Elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT (Projeccions de població municipals 2021-2041, escenari alt).
3. Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Observatori de la Ciutat (Població per barris, 2021) i l'IMB (Superfície residencial per barris).
4. AHC. Estadístiques de construcció i mercat immobiliari.
5. Informe de l'Observatori Notarial de Catalunya de 2024.
6. AHC. Estadístiques de construcció i mercat immobiliari.
7. Elaboració pròpia a partir de dades de l'INE per municipis (Porcentaje de población con ingresos por unidad de consumo por debajo/encima de determinados umbrales relativos 2022).
8. Elaboració pròpia (veure diagnosi PLH).
9. Elaboració pròpia a partir de dades de l'INE (Cens de població i habitatges 2021).
10. Dades obertes de la Generalitat de Catalunya. Registre de certificats energètics.
11. Elaboració pròpia a partir de dades de l'INE (Cens d'Edificis 2011).

Vius a Sant Feliu? La teva opinió és important

En aquest procés participatiu, presentarem les principals conclusions del diagnòstic que s'ha fet i les propostes d'actuació que en deriven. L'objectiu és saber què en pensa la ciutadania, si us sembla que anem pel bon camí i si teniu idees o aportacions que ens ajudin a millorar el Pla.

Hi pots participar de dues maneres:

- **En línia, a través de la plataforma Decidim**

Durant dues setmanes, trobareu a la plataforma Decidim la documentació de treball del Pla Local d'Habitatge, juntament amb aquest resum executiu i una enquesta. Us convidem a llegir els documents i contestar l'enquesta de percepció sobre problemàtiques de l'habitatge i d'actuacions prioritàries a desenvolupar. Volem escoltar què us preocupa, què trobeu a faltar o què milloraríeu.

- **En una sessió presencial amb entitats i col·lectius del municipi**

Convidem a representants de veïns i entitats socials i a la ciutadania en general a una trobada en la que es es presentaran les principals conclusions de l'anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge al municipi, juntament amb les accions plantejades per resoldre problemàtiques concretes. Abans de la presentació es realitzarà una petita enquesta, i després es recolliran opinions i propostes per donar feedback a tot el procés tècnic.

La teva veu compta! Tots els comentaris rebuts ajudaran a donar forma a unes polítiques d'habitatge més properes, útils i adaptades a la realitat del municipi.

