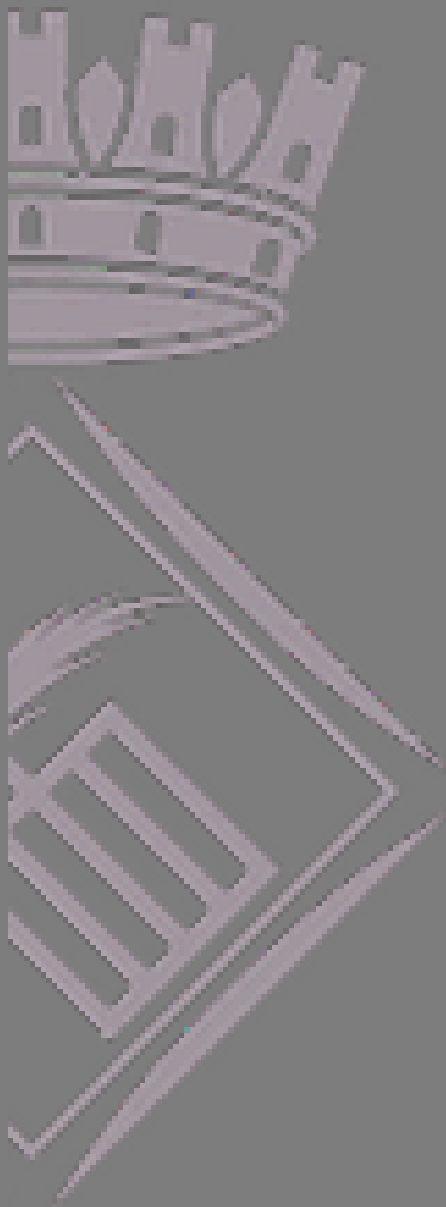


MEMÒRIA DE PARTICIPACIÓ

Pla Local d'Habitatge 2025–2031

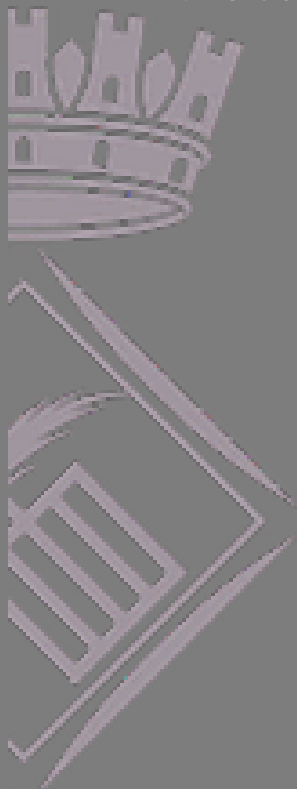


Ajuntament de
Sant Feliu
de Llobregat

*Som*CAPITAL

Continguts

1. Procés participatiu desenvolupat	Pàg 3.
1.1. Objectius	Pàg 3.
1.2. Estructura	Pàg 3.
2. Accions desenvolupades	Pàg 4.
2.1. Enquesta	Pàg 4.
2.1.1. Contingut	Pàg 4.
2.1.2. Resultats obtinguts.....	Pàg 4-15.
2.2. Memòria Sessió participativa	Pàg 16.
2.3 Sessió Consell Assessor d'Urbanisme (CAU)	Pàg 38.
2.3.1 Objectius	Pàg 38.
2.3.2 Aportacions	Pàg 38.
3. Aportacions a recollir al PLH	Pàg 40.
3.1. Estructuració dels eixos de la proposta	Pàg 40.
3.2. Actuacions proposades prioritzades	Pàg 40.
3.3. Actuacions previstes i no prioritzades	Pàg 43.
4. Actuacions del PLH	Pàg 46.



1. Procés participatiu desenvolupat

Aquest procés de participació s'emmarca en la redacció del Pla Local d'Habitatge 2025-2031 de Sant Feliu de Llobregat. S'ha desenvolupat després de la redacció del document d'anàlisi, diagnosi i pla d'acció, i en paral·lel a la definició de la prioritització d'actuacions del pla d'acció.

1.1. Objectius

Aquest procés es desenvolupa per recollir l'opinió i visió sobre la percepció de les problemàtiques d'habitatge del municipi, i sobre quines actuacions hauria de prioritzar el consistori. S'adreça a dos col·lectius:

- **Participació organitzada:** inclou els col·lectius, entitats i associacions vinculats a l'habitatge, les associacions veïnals i, en general, qualsevol grup relacionat amb la ciutat que tingui interès en els temes que es posaran a debat.
- **Participació no organitzada:** fa referència al veïnat i a la ciutadania a títol individual, que, tot i no formar part d'una entitat, poden aportar opinions per al pla des de la seva perspectiva individual.

1.2. Estructura

El procés s'ha desenvolupat mitjançant tres parts: enquesta ciutadana, sessió participativa i sessió al Consell Assessor d'Urbanisme.

A. Enquesta

Ha estat disponible de forma telemàtica al web Decidim, i s'ha efectuat comunicació mitjançant lloc web de l'Ajuntament i xarxes socials.

Període de respostes: 24 de setembre - 8 d'octubre de 2025.

Nombre de persones participants: **107 persones.**

B. Sessió participativa

Va estar oberta a tota la ciutadania i s'hi va convidar específicament a les entitats ciutadanes i associacions veïnals. Ha estat dinamitzada per l'equip tècnic municipal.

Data: 14 d'octubre de 2025. Hora: 18-20.45.

Persones assistents: **50 persones.**

C. Sessió al Consell Assessor d'Urbanisme

El CAU (Consell Assessor Urbanístic) té com a finalitat oferir un espai de participació voluntària per als ajuntaments, on persones expertes i professionals puguin aportar opinions i propostes tècniques sobre temes urbanístics. Complementa altres formes de participació ciutadana, amb una visió més especialitzada, i actua com un òrgan consultiu i deliberatiu.

Data: 20 d'octubre de 2025. Hora: 17.45-20.00.

Persones assistents: **10 persones** com a membres del CAU, **XX persones assistents en total.**

2. Accions desenvolupades

2.1. Enquesta

2.1.1. Contingut

L'enquesta s'elabora amb la voluntat de recollir la percepció de la ciutadania i dels agents del territori sobre la situació de l'habitatge a Sant Feliu, aportar elements que enriqueixin la diagnosi tècnica inicial i ajudar a establir prioritats entre les actuacions proposades en el document de partida. L'enquesta no és una consulta ciutadana ni una votació, sinó un instrument complementari al procés de redacció del Pla Local d'Habitatge. Per facilitar l'analítica de resultats i la comprensió de la ciutadania enquestada, es va estructurar en tres blocs:

- **Preguntes de segmentació:** amb la identificació per sexe, grup d'edat, barri i situació sociolaboral.
- **Preguntes de percepció sobre dificultats experimentades en matèria d'habitatge:** amb consideracions sobre l'afectació personal de la problemàtica de l'habitatge, el tipus de dificultats experimentades, i recollir opinió sobre les polítiques d'habitatge.
- **Preguntes de participació del PLH:** amb consideracions sobre el coneixement d'iniciatives municipals i recollida d'opinió sobre actuacions prioritàries.

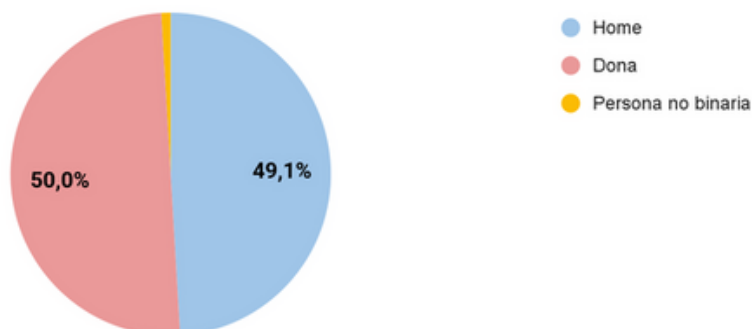
2.1.1. Resultats obtinguts

A l'enquesta hi van participar un total de 107 persones. A continuació es presenta l'analítica de les respostes.

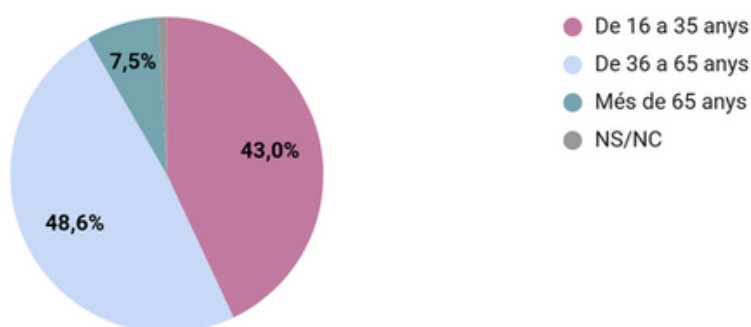
A. Segments de població enquestats.

En quant a sexe, les respostes han estat equilibrades entre homes i dones. El grup d'edat majoritari de respostes ha estat el de 36 a 65 anys. En quant als barris, els enquestats viuen majoritàriament a Roses-Castellbell (que també és el barri més poblat). La situació sociolaboral més representativa dels enquestats és la de treballador a temps complet.

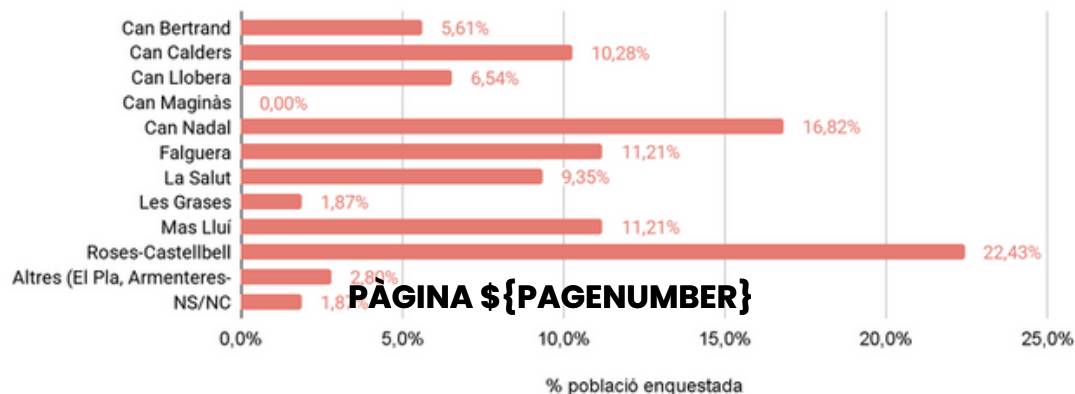
P1.1. POBLACIÓ ENQUESTADA, PER SEXE



P1.2. POBLACIÓ ENQUESTADA, PER GRUPS D'EDAT



P1.3. POBLACIÓ ENQUESTADA, PER BARRI



PÀGINA \${PAGENUMBER}

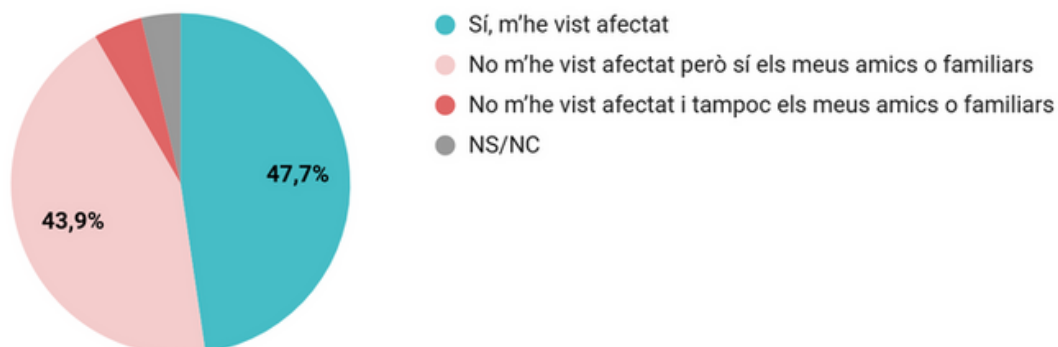
P1.4. POBLACIÓ ENQUESTADA, PER SITUACIÓ SOCIOLABORAL



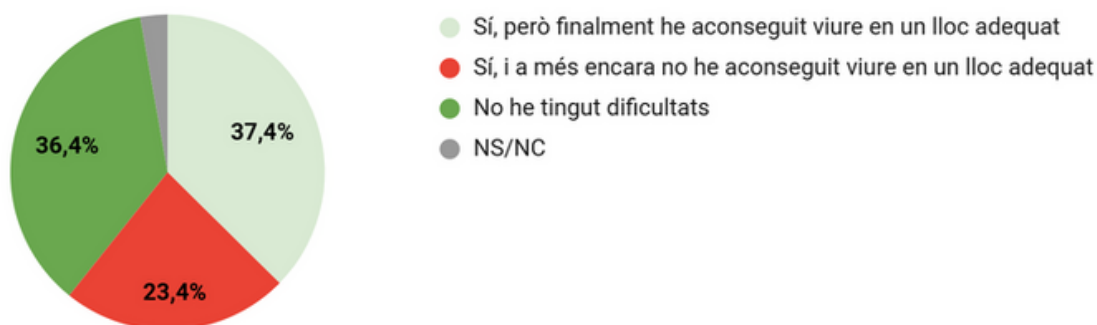
PÀGINA \${PAGENUMBER}

B. Percepció de les problemàtiques sobre habitatge

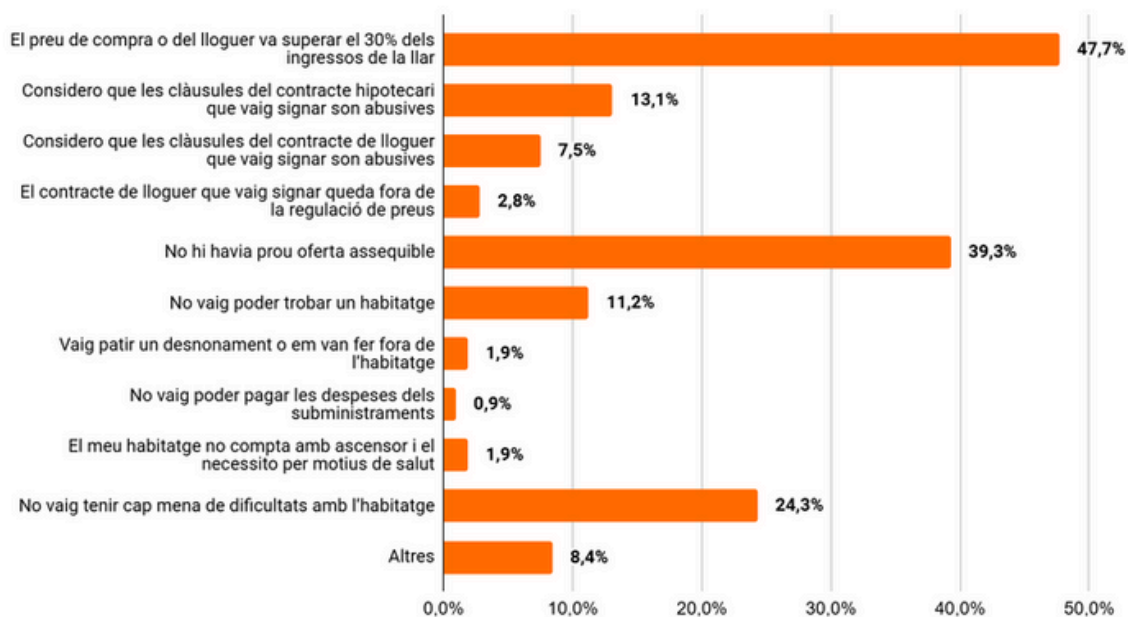
P2.1. LA CRISI DE L'HABITATGE T'HA AFECTAT PERSONALMENT?

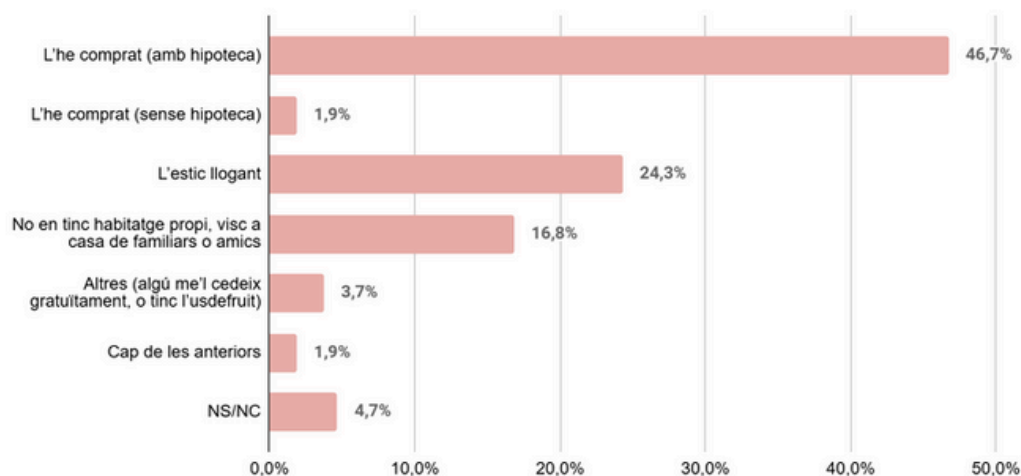
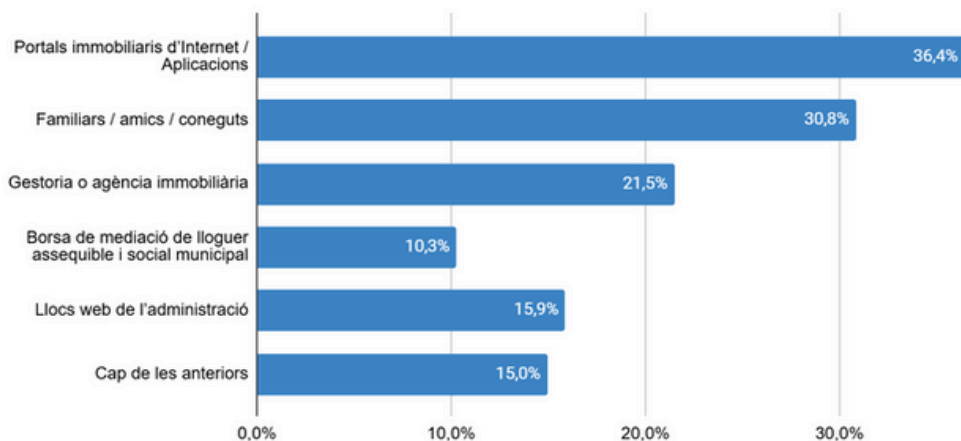
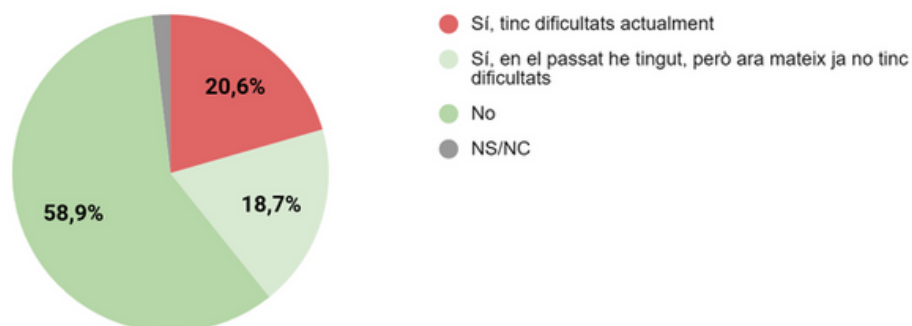


P2.2. HAS TINGUT DIFICULTATS EN L'ACCÉS AL TEU HABITATGE?

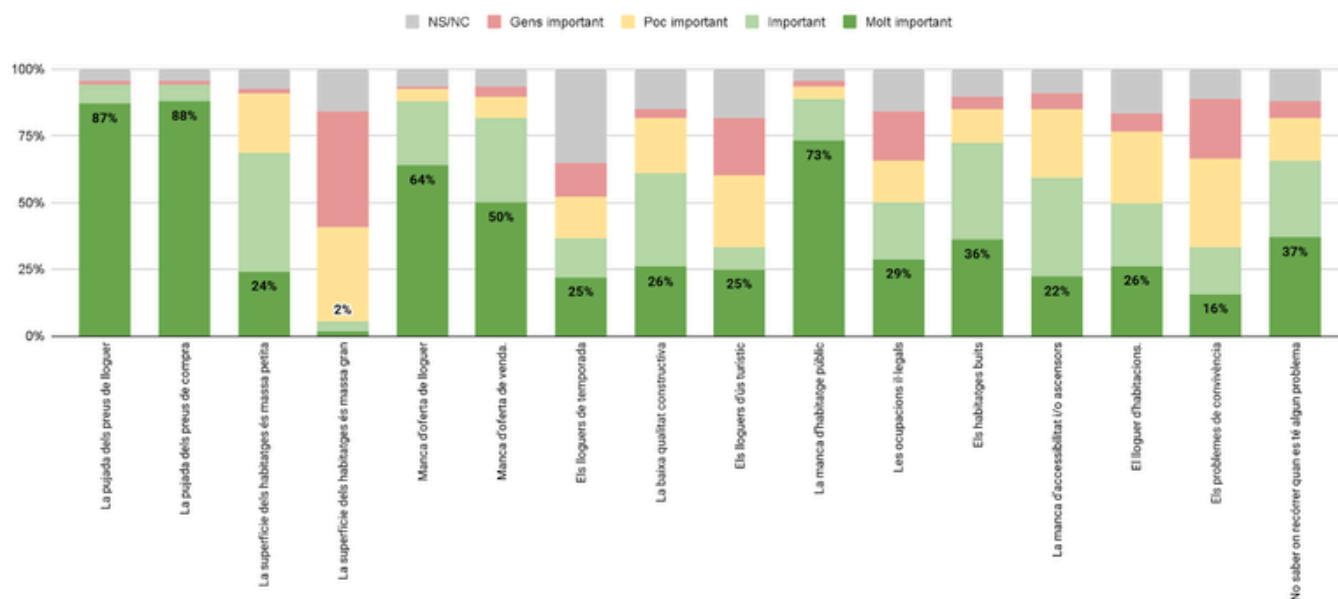


P2.3. QUIN TIPUS DE DIFICULTATS HAS TINGUT EN RELACIÓ A L'HABITATGE?



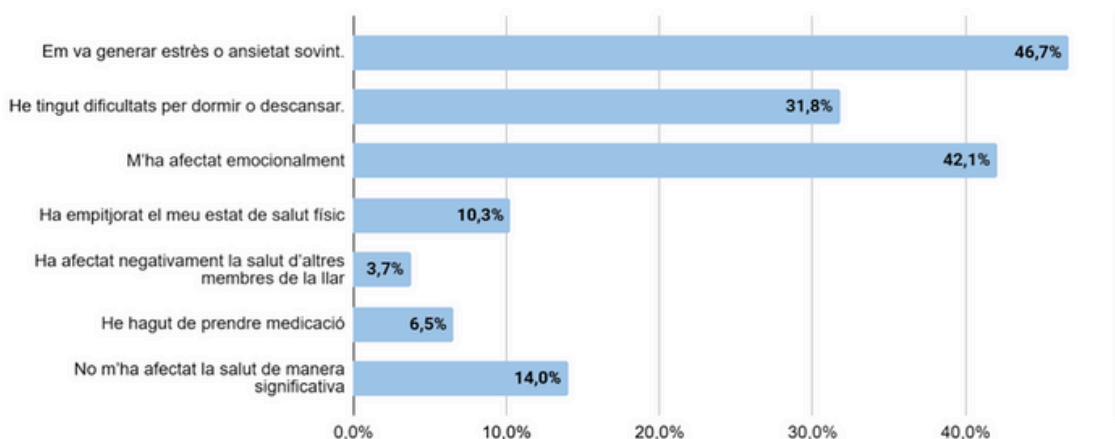
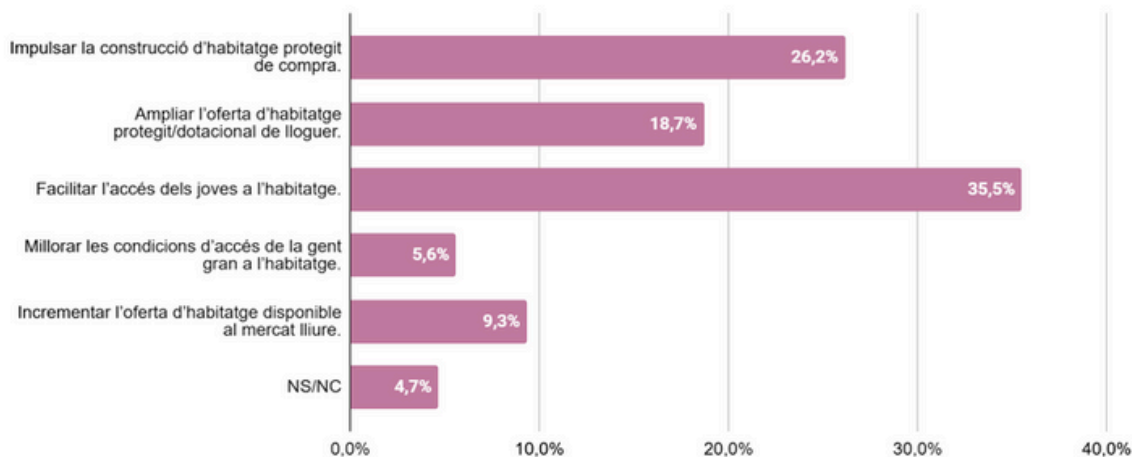
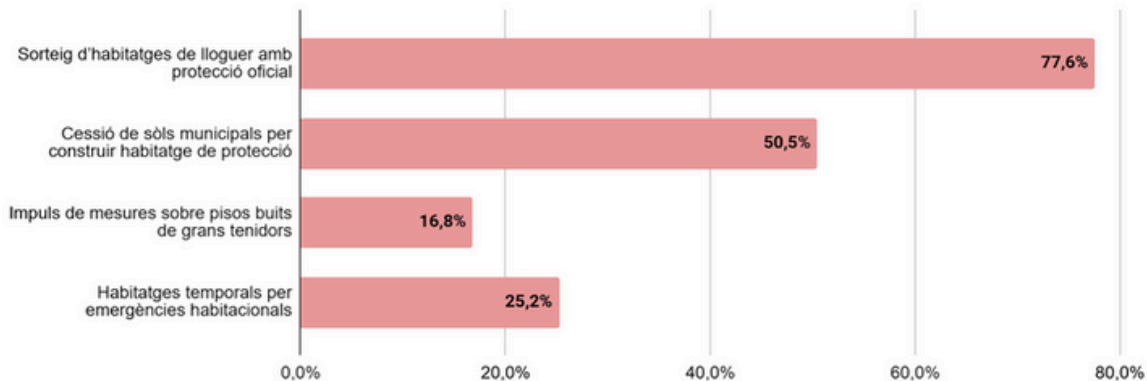
P2.4. QUIN ÉS EL RÈGIM DE TINEÇA DEL TEU HABITATGE?

P2.5. A TRAVÉS DE QUIN CANAL O PLATAFORMA VAS ACONSEGUIR EL TEU HABITATGE?

P2.7. TENS O HAS TINGUT DIFICULTATS PER PAGAR L'HABITATGE?


P2.8. SOTA EL TEU PARER, QUINS SÓN ELS PRINCIPALS PROBLEMES QUE TÉ EL MUNICIPI PEL QUE FA A L'HABITATGE?



P2.9. QUINS ALTRES PROBLEMES ET SEMBLA QUE TÉ EL MUNICIPI AMB RELACIÓ A L'HABITATGE?

- 23 persones assenyalen que **els preus de compra i lloguer excessius impedeixen accedir** a un habitatge.
- 15 persones apunten a la **manca d'habitatge de protecció** com a problemàtica principal.
- 10 persones consideren que la **manca d'oferta d'habitatges** fa molt difícil l'accés, especialment als joves.
- 6 persones pensen que la problemàtica radica en que no es **destina prou sòl a desenvolupaments urbanístics** i creació d'habitatge d'obra nova.
- També es destaca (de més a menys citat):
 - La **manca de control sobre el mercat de l'habitatge** (manca de regulació i control dels contractes de lloguer, especialment).
 - La **gentrificació, que fa pujar els preus al municipi** i permet accedir a l'habitatge als grups de població més benestants (com estrangers o població resident en altres municipis, especialment a Barcelona), que desplacen a les famílies locals
 - Manca d'**habitatge de protecció en règim cooperatiu**.
 - També es parla dels terminis per concedir llicències d'obres, que es consideren excessius.
 - Es comenta que el lloguer d'habitacions pot ser un problema, en cas de famílies que han de viure en habitacions, en habitatges sobreocupats..
 - Es parla de la manca d'habitatges a la borsa de lloguer municipal.
 - S'esmenten a més pràctiques poc adequades a les agències immobiliàries (en concret, es comenta l'alça dels preus del lloguer en processos de selecció dels llogaters de tipus 'subhasta', amb competència entre diferents potencials llogaters).

P2.10. COM CREUS QUE LA PROBLEMÀTICA DE L'HABITATGE AFECTA A LA TEVA SALUT?

P2.11. EL PRINCIPAL REpte QUE TÉ LA CIUTAT DE SANT FELIU ENVERS L'HABITATGE ÉS, SOTA EL MEU PARER:

C. Percepció de les problemàtiques sobre habitatge
P3.1. QUINES DE LES SEGÜENTS INICIATIVES MUNICIPALS D'HABITATGE CONEIXES?


P3.2. SAPS QUIN ÉS L'ABAST DEL PLA LOCAL D'HABITATGE?

El Pla és només per al municipi de Sant Feliu i les seves propostes han de complir les lleis de l'Estat i de la Generalitat, sense passar-se de les competències de l'Ajuntament.

46,7%

El Pla s'aplica només a Sant Feliu, però pot canviar lleis de l'Estat o de la Generalitat

3,7%

El Pla s'aplica a tota la comarca del Baix Llobregat.

0,9%

No ho sé

43,0%

0,0% 10,0% 20,0% 30,0% 40,0% 50,0%

P3.3. CONEIXES L'OLH (OFICINA LOCAL D'HABITATGE) MUNICIPAL?

Sí, la conec, i he demanat informació i fet consultes o tràmits presencialment, o bé per telèfon o correu electrònic.

35,5%

Sí, la conec, però mai no l'he utilitzat.

33,6%

No la conec

24,3%

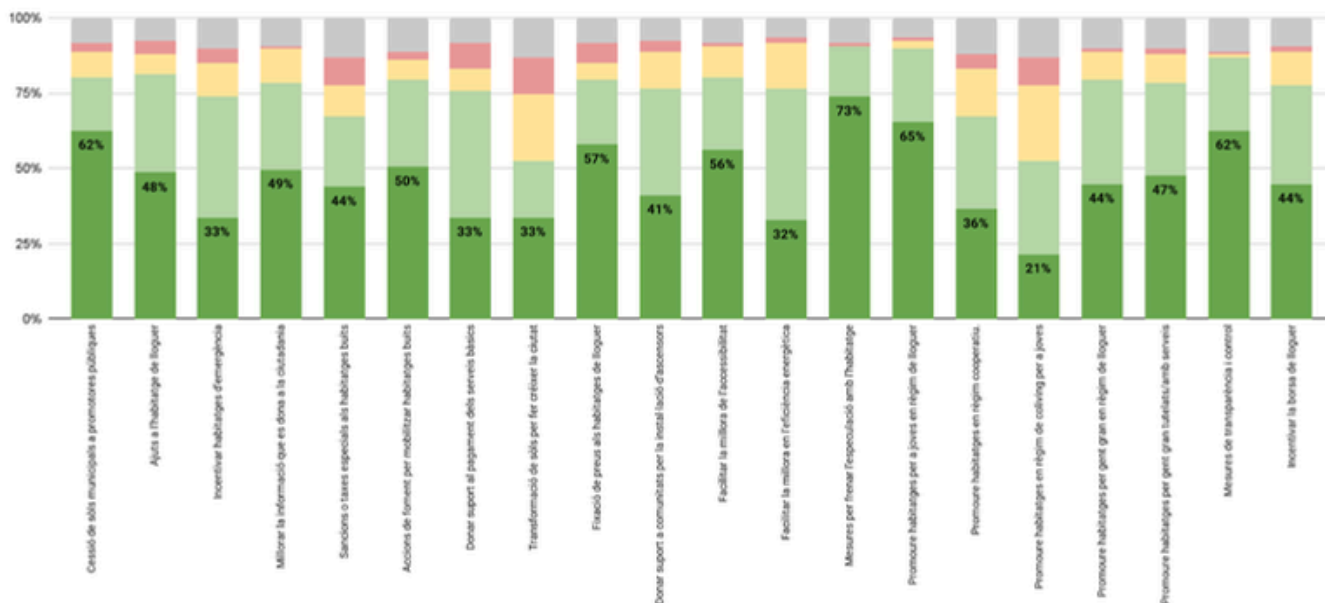
NS/NC

6,5%

0,0% 10,0% 20,0% 30,0% 40,0%

P3.4. QUINES CREUS QUE HAURIEN DE SER LES ACTUACIONS PRIORITÀRIES A DESENVOLUPAR PER LES ADMINISTRACIONS?

■ NS/NC ■ Gens important ■ Poc important ■ Important ■ Molt important



P3.5. QUINES ALTRES INICIATIVES ET SEMBLA IMPORTANT QUE L'AJUNTAMENT POTENCIï AMB RELACIÓ A L'HABITATGE?

- 11 persones apunten a l'**impuls d'habitatge de protecció** com a iniciativa principal a desenvolupar, i a més, 9 d'elles fan referència específica a habitatge en règim de lloguer i 2 a que es faciliti que aquests habitatges es destinin prioritàriament a persones empadronades a Sant Feliu.
- També es destaca (de més a menys citat):
 - Es suggereix **millorar la informació sobre els processos de promoció i d'adjudicació d'HPO** i la transparència en tot el procés, intensificant-ne les campanyes informatives.
 - També es parla d'impulsar **mesures de control del mercat d'habitatges**, especialment pel que fa a aspectes com el preu de lloguer (índex de preus), i d'altres com taxar els preus de venda i la problemàtica del rellogat d'habitacions.
 - S'esmenta la prioritització de l'ús dels habitatges com a habitatge habitual, amb el **control i/o eliminació dels habitatges turístics** i dels **habitatges de lloguer temporal**.
 - Millora de l'OLH i impuls de la borsa de lloguer.
 - Reducció de taxes i impostos en obres de rehabilitació.
 - Impuls de l'innovació en la construcció d'habitatges.

A continuació es presenta un quadre on es relacionen les actuacions recollides a l'enquesta amb aquelles proposades en la redacció del Pla Local d'Habitatge. Els objectius principals previstos al Pla Local d'Habitatge són:

1. PROPORCIONAR ATENCIÓ I SUPORT A LA CIUTADANIA EN MATÈRIA D'HABITATGE
2. INCREMENTAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE AL MUNICIPI
3. PROMOURE LA REHABILITACIÓ I ADEQUACIÓ DELS HABITATGES EXISTENTS
4. OPTIMITZAR LA GESTIÓ I L'ORGANITZACIÓ DE LES POLÍTIQUES D'HABITATGE

RELACIÓ ENTRE ACTUACIONS RECOLLIDES A L'ENQUESTA I ACTUACIONS PROPOSADES EN LA REDACCIÓ DEL PLA LOCAL D'HABITATGE	
ACTUACIONS PLH	ACTUACIONS PROPOSADES ENQUESTA
A1. Informar, tramitar i fer seguiment dels ajuts al pagament del lloguer A2. Informar, tramitar i fer seguiment dels ajuts al pagament dels subministraments A3. Donar atenció i assessorament a la ciutadania en matèria de despeses dels subministraments A4. Atendre i intermediar en situacions de risc de pèrdua de l'habitatge A5. Potenciar el SATRE (Servei d'Acol·lida Temporal Residencial d'Emergència)	• Ajuts a persones vulnerables per necessitats urgents d'habitatge • Protecció a les persones en risc d'exclusió residencial • Impulsar els habitatges temporals municipals

B1. Cedir sòl a l'AMB per a la promoció d'HPP i AD B2. Cedir sòl a entitats del 3er sector per a la promoció d'HPP i AD B3. Dur a terme les modificacions de planejament i la gestió urbanística per obtenir sòl qualificat d'HPP i AD B4. Fer foment i gestió de la borsa de mediació d'habitatge de lloguer assequible i social B5. Modificar el planejament per prioritzar l'ús dels habitatges com a domicili habitual sobre altres usos	• Eliminar els pisos de lloguer temporal curt o turístic, per això hi ha hotels i pensions • Creació de més habitatge protegit assequible • Impuls d'habitatge social per a tot tipus de famílies • Incentivar l'habitatge protegit per a persones soles • Oferir més habitatge per la gent jove • Incentivar el cooperativisme
C1. Informar sobre els ajuts a la rehabilitació per la ciutadania i comunitats de propietaris i canalitzar-ne les sol·licituds C2. Impulsar les Inspeccions Tècniques d'Edificis (ITE) C3. Realitzar estudis i execució d'un pla pilot de rehabilitació	• Incentivar i ajudar a la rehabilitació d'habitatges buits per llogar • Ajuts per rehabilitació en habitatges antics i/o catalogats
D1. Reestructurar la OLH , amb nou organigrama, tasques i gestió de recursos D2. Crear el Registre municipal d'habitatges buits i aplicar-los el recàrrec de l'IBI D3. Donar suport al compliment de la funció social de l'habitatge i de l'índex de preus al lloguer D4. Impuls i gestió operativa del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge (PMSH) D5. Sistematització de la informació i actualització del GIS municipal en matèria d'habitatge D6. Seguiment i actualització del Pla Local d'Habitatge (PLH)	• Crear una oficina d'habitatge eficient • Més informació pels canals oficials • Intensificar campanyes informatives • Fixar objectius realistes en totes les accions de promoció que es duguin a terme i informar a la ciutadania dels resultats. • No consentir rellogar habitacions en habitatges sobreocupats • Taxes o sancions a grans tenidors i/o bancs que tinguin pisos buits • Fomentar que els habitatges buits es posin en lloguer assequible o venda • Polítiques públiques efectives, justes i participatives • Sancions corresponents per gran tenidors que especulin i/o tinguin pisos buits.

Resultats obtinguts: Analítica amb perspectiva de gènere

Si analitzem els resultats de l'enquesta desagregats per sexe, observem diferències significatives en diverses de les qüestions plantejades. A continuació presentem una síntesi dels contrastos més rellevants i de les tendències que se'n desprenen.

1. Impacte de la crisi de l'habitatge			
Pregunta	Homes	Dones	Diferència
2.1. La crisi de l'habitatge t'ha afectat personalment?	39,6%	54,7%	Les dones es declaren afectades en més proporció (+15 pp)
2.2. Has tingut dificultats en l'accés al teu habitatge?	52,8%	67,9%	Les dones declaren més dificultats per accedir a un habitatge
Tendència			
Les dones perceben un impacte més directe i sever de la crisi de l'habitatge.			
2. Condicions sociolaborals i vulnerabilitat			
Pregunta	Homes	Dones	Diferència
1.4. Amb quina situació sociolaboral t'identifiques més?			
Treball a temps complet	69,8%	73,6%	Les dones enquestades tenen menys treballs a temps complet
Treball a temps parcial	1,9%	9,4%	El treball a temps parcial és quatre vegades més freqüent en les dones enquestades
Tendència			
Les situacions de feina a temps parcial són més freqüents en dones donat el seu paper de cuidadores (d'infants i adults) als seus nuclis familiars i a la precarització dels sectors de feina més feminitzats, cosa que pot explicar la seva major vulnerabilitat habitacional.			

3. Dificultats en l'accés i el pagament de l'habitatge

Pregunta	Homes	Dones	Diferència
2.2. Has tingut dificultats en l'accés al teu habitatge?			
No he tingut dificultats	41,5%	32,1%	Els homes declaren menys problemes (-9 pp)
2.3. Quina mena de dificultats has tingut?			
No vaig poder trobar un habitatge	7,5%	13,2%	Gairebé el doble en dones
2.7. Tens o has tingut problemes per pagar el teu habitatge?			
Sí, tinc dificultats actualment.	9,4%	30,2%	Triple d'incidència entre dones
Tendència			
Les dones es troben en situació econòmica i residencial més fràgil, amb més problemes per pagar i trobar habitatge adequat.			

4. Règim de tinença

Pregunta	Homes	Dones	Diferència
2.4. En quin règim de tinença vas aconseguir el teu habitatge?			
L'he comprat (amb hipoteca)	52,8%	41,5%	Els homes declaren més accés a la propietat amb hipoteca (+11 pp)
L'estic llogant	17,0%	32,1%	Les dones declaren més situacions de lloguer (gairebé el doble)
Tendència			
Els homes tenen una presència molt superior en la propietat hipotecada, mentre que les dones estan sobrerrepresentades en el lloguer o en viure amb familiars. El major accés masculí a la propietat es vincula amb el seu perfil laboral més estable i menys parcial.			

5. Problemes de salut derivats de la situació d'habitatge

Pregunta	Homes	Dones	Diferència
2.10. Si tens o has tingut preocupacions relatives a l'habitatge, com creus que la situació està afectant / ha afectat a la teva salut?			
Em va generar estrès o ansietat sovint.	41,5%	50,9%	Les situacions d'estrès o ansietat per l'habitatge són més freqüents en dones (+9 pp)
M'ha afectat emocionalment	32,1%	50,9%	L'afectació emocional és gairebé el doble en dones
Ha empitjorat el meu estat de salut físic	5,7%	15,1%	L'impacte en l'estat de salut físic és el triple en dones
He hagut de prendre medicació	1,9%	11,3%	Les situacions on s'ha pres medicació a causa d'aquesta problemàtica són molt més freqüents en dones
Tendència			
La diferència és contundent: la situació d'habitatge genera un impacte emocional i físic molt més sever entre les dones.			

6. Prioritats i percepció de polítiques públiques

Pregunta	Homes	Dones	Diferència
18. El principal repte que té la ciutat de Sant Feliu envers l'habitatge és, sota el meu parer:			
Impulsar la construcció d'habitatge protegit de compra.	20,8%	30,2%	Les dones demanen amb més força l'increment de habitatge protegit de compra.
Ampliar l'oferta d'habitatge protegit/dotacional de lloguer.	24,5%	13,2%	Els homes s'inclinen més pel lloguer assequible en polítiques d'habitatge.
Tendència			
Donades les seves majors dificultats d'accés al mercat de compra d'habitatge, les dones demanen amb més força poder accedir a l'habitatge en propietat en cas d'habitatge de protecció, mentre que els homes s'inclinen més pel lloguer.			

7. Coneixement i ús de recursos públics

Pregunta	Homes	Dones	Diferència
23. Coneixes l'OLH (Oficina Local d'Habitatge) municipal?			
Coneixen l'OLH	62,3%	73,6%	Les dones tenen més coneixement de l'OLH
Han fet tràmits o consultes	32,1%	35,8%	Les dones fan servir més els serveis municipals en relació a l'habitatge
Tendència			
Les dones tenen més contacte amb serveis municipals, possiblement per necessitats més intenses.			

2.2 MEMÒRIA DE LA SESSIÓ PARTICIPATIVA

Pla Local d'Habitatge 2025-2031

14 d'octubre de 2025



Ajuntament de
Sant Feliu
de Llobregat

*Som*CAPITAL

Continguts

Introducció	Pàg 18.
Objectius	Pàg 18.
Disposició de l'espai	Pàg 19.
Escaleta de la sessió	Pàg 20.
Metodologia	Pàg 22.
Desenvolupament	Pàg 24.
Estructura dels blocs	Pàg 25.
Apreciacions per taula	Pàg 26.
Resum prioritització d'accions	Pàg 29.
Resum prioritització d'accions	Pàg 34.
Precs i preguntes	Pàg 37.



Introducció

La sessió participativa s'emmarca en el procés de participació que acompanya a la redacció del Pla Local d'Habitatge de Sant Feliu de Llobregat (PLH). S'ha desenvolupat posteriorment a la redacció de l'anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge al municipi i en paral·lel al procés de definició del pla d'acció del PLH.

És important destacar que aquesta trobada no és una sessió d'elaboració de propostes, doncs l'equip redactor del PLH ha estat treballant en un document de partida que encaixi amb la rigorosa normativa en matèria d'habitatge de caràcter supramunicipal i que tingui en compte les competències locals en aquest àmbit.

Així, es tracta d'una sessió de presentació, contrast i priorització que ha de permetre major transparència i enriquir el document de partida. Es realitza de manera prèvia a l'aprovació, en paral·lel a la redacció del document. Aquesta sessió es complementa amb l'enquesta ciutadana que va estar disponible al Decidim del 15 de setembre al 30 de setembre de 2025.

Objectius

- Donar a conèixer amb detall el contingut del PLH durant la seva elaboració: concretament explicar la diagnosi, la definició del pla d'acció i les actuacions que es pretenen incloure, que s'estructuren a partir de 4 blocs:
 - Proporcionar atenció i suport a la ciutadania en matèria d'habitatge.
 - Incrementar el parc d'habitatge assequible al municipi.
 - Promoure la rehabilitació i adequació dels habitatges existents.
 - Optimitzar la gestió i l'organització de les polítiques d'habitatge.
- Contrastar els resultats de l'enquesta ciutadana amb el document de partida del PLH, amb l'objectiu de complementar la diagnosi inicial i el pla d'acció, permetent exposar la potencial congruència entre els dos elements.
- Debatre i prioritzar les actuacions del PLH que es pretenen incloure.

Disposició de l'espai

La sessió de prioritització d'accions del Pla Local d'Habitatge 2025-2031 es va celebrar a la Sala Ibèria, el dia 14 d'octubre de 2025, amb inici a les 18:00 h. L'espai es va organitzar amb una disposició que combinava la configuració expositiva i plenària amb espais de treball en grup, amb l'objectiu de facilitar tant la presentació inicial del contingut tècnic com el desenvolupament de la dinàmica participativa.

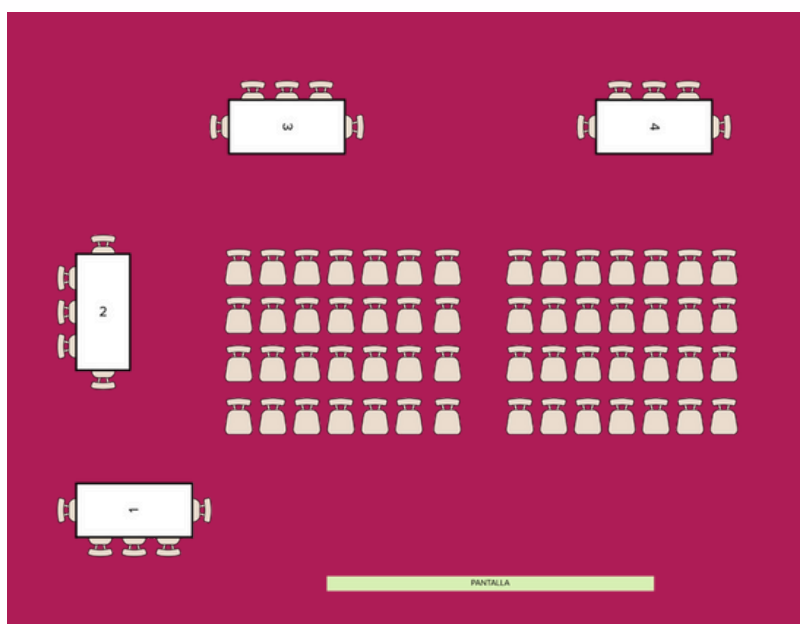
A la part frontal de la sala es va situar la pantalla de projecció i la taula de ponents, des d'on l'equip tècnic redactor del Pla i el personal municipal van conduir la presentació inicial i van oferir les explicacions metodològiques prèvies a la dinàmica de treball.

Davant la pantalla, situada a l'escenari de la sala, es van disposar diverses files de cadires orientades cap a la zona de presentació, configurant un espai plenari destinat a l'escolta activa i al seguiment de les intervencions inicials per part del personal tècnic municipal. Aquesta zona va permetre que la totalitat de les persones assistents tinguessin una visió clara de la pantalla i dels ponents.

Als laterals i a la part posterior de la sala, es van habilitar quatre taules de treball diferenciades, per tal de dividir a les assistents en els 4 grups de treball.

Cada taula estava equipada amb material de suport (fitxes d'accions per cada bloc, monedes de puntuació i bolígrafs) i comptava amb la presència d'una persona dinamitzadora, encarregada de guiar el debat, aclarir dubtes i vetllar pel correcte desenvolupament de la dinàmica.

Aquesta disposició va permetre un flux adequat entre la part informativa i la part participativa, tot afavorint un ambient de treball cohesionat i una participació activa i equilibrada entre els diferents grups.



Imatge 1: Disposició Sala Ibèria

Escaleta de la sessió

DESENVOLUPAMENT DE LA SESSIÓ		
Introducció	15'	A càrrec de
Benvinguda institucional	10'	Alcaldessa i Regidor Habitatge
Presentació de la sessió	5'	Tècnics/es municipals
Primera part – explicació PLH	40'	
Exposició PLH: diagnosi i pla d'acció	30'	Tècniques d'habitatge
Exposició respostes enquesta Participa311	10'	Tècniques d'habitatge
Segona part – dinàmica priorització	75'	
Distribució en grups i explicació dinàmica	5'	Tècnics de participació
Debat en grups i consens sobre la priorització	50'	Tècnics/es municipals
Devolutiva dels grups	20'	Portaveu grup (5' x grup)
Tancament	30'	
Torn obert de paraula	15'	Lliure
Cloenda	15'	Tècniques d'habitatge/Alcaldessa

Imatges 2,3 i 4: Intervencions de l'Alcalde i del regidor de Dret a l'Habitatge

Metodologia

La sessió participativa del Pla Local d'Habitatge 2025-2031 de Sant Feliu de Llobregat va tenir com a objectiu principal contrastar amb la ciutadania i els agents locals les línies estratègiques i les accions proposades en el marc del Pla, així com establir-ne les prioritats mitjançant un exercici deliberatiu i de puntuació col·lectiva.

L'estructura metodològica de la sessió es va dividir en dues parts diferenciades, combinant un espai informatiu i de contextualització tècnica amb un espai de treball participatiu i de priorització d'accions.

Primera part: Presentació tècnica i contextual del Pla

La primera part de la sessió va tenir un caràcter explicatiu i informatiu, amb la finalitat de garantir una comprensió compartida del contingut i de l'abast del Pla Local d'Habitatge 2025-2031. L'equip tècnic redactor del Pla, conjuntament amb representants municipals, va exposar els principals objectius estratègics, eixos d'actuació i diagnosi de la situació d'habitatge al municipi. Aquesta presentació va permetre:

- Situar el marc normatiu i competencial que emmarca el PLH.
- Explicar la metodologia emprada en l'elaboració del Pla, incloent-hi la diagnosi socioeconòmica, el parc d'habitatge existent i les tendències demogràfiques.
- Exposar els quatre blocs temàtics d'actuació, que estructuraven el conjunt d'objectius i accions del Pla:
 - Bloc A. Proporcionar atenció i suport a la ciutadania en matèria d'habitatge
 - Bloc B. Incrementar el parc d'habitatge assequible al municipi
 - Bloc C. Promoure la rehabilitació i adequació dels habitatges existents
 - Bloc D. Optimitzar la gestió i l'organització de les polítiques d'habitatge
- Anticipar el paper de la ciutadania en la fase de validació i priorització de les accions.

Aquesta part inicial va tenir un enfocament pedagògic, per assegurar que totes les persones participants disposessin d'una informació homogènia i suficient per a la posterior fase de deliberació i puntuació.

Segona part: Dinàmica participativa de prioritització d'accions

Durant la segona part de la sessió, de caràcter plenament participatiu, les persones assistents van prendre part en una dinàmica de prioritització d'accions agrupades segons els quatre blocs estratègics descrits anteriorment.

La metodologia utilitzada va consistir en un exercici de puntuació ponderada, amb l'objectiu d'identificar de manera col·lectiva les actuacions considerades més prioritàries per la ciutadania.

Els criteris de la dinàmica van ser els següents:

- Per als Blocs A, B i C, cada taula disposava d'un total de 25 punts per bloc per distribuir entre les diferents accions proposades dins de cadascun d'aquests blocs.
- Per al Bloc D, es van atorgar 30 punts per taula, atès el seu caràcter transversal i la seva incidència sobre el conjunt de les polítiques d'habitatge.
- No era obligatori puntuar totes les accions: cada taula podia assignar punts només a aquelles que considerés més rellevants o prioritàries, deixant-ne d'altres sense puntuació si era el quòrum general.
- La puntuació final de cada acció es va obtenir mitjançant la suma agregada de les valoracions de cada grup, generant així un rànquing de prioritització per a cada bloc temàtic.

El procés va ser dinamitzat per l'equip tècnic i de facilitació, que va garantir el correcte desenvolupament de la sessió, la comprensió de les instruccions i l'aplicació homogènia dels criteris de puntuació.

Aquesta metodologia va permetre recollir dades quantitatives sobre les preferències ciutadanes, complementades amb observacions qualitatives expressades durant el debat obert, aportant així una visió plural i argumentada sobre les prioritats locals en matèria d'habitatge.

Desenvolupament

La Sala Ibèria estava preparada per acollir les 20 persones inscrites, però les persones assistents van arribar a partir de les 18, i fins les 18:09 (hora en que va començar l'acte, van arribar 43 persones (sense comptar tècnics ni polítics). Es van afegir cadires per escoltar al presentació, i a les taules de la dinàmica per crear grups de 10-11 persones.

Després de la introducció per part de l'alcalde i el regidor d'Habitatge, dues tècniques (arquitecta i treballadora social) van fer la presentació de la diagnosi i el pla d'acció del PLH, estructurat en 4 blocs que van ser els que després es van treballar a les taules.

En finalitzar la presentació, per part del tècnic de participació es va donar inici a la dinàmica de participació.

Es va convidar a les persones assistents a situar-se a la taula més propera on estaven assegudes, distribuint-se en grups d'11 persones.

La distribució va quedar de la següent manera (apreciació subjectiva):

TAULA 1	TAULA 2	TAULA 3	TAULA 4
Gènere: 3 Homes / 5 Dones Segons edat: 20-35 anys: 0 35-64 anys: 4 >65 anys: 5	Gènere: 5 homes/ 4 Dones Segons edat: 20-35 anys: 1 35-64 anys: 4 >65 anys: 5	Gènere: 5 Homes +1*/ 4 dones Segons edat: 20-35 anys: 1 35-64 anys: 5+1* >65 anys: 3 *en un inici no participava de la taula i estava de peu escoltant, però al llarg de la dinàmica va participar de la taula.	Gènere: 5 homes / 5 dones Segons edat: 20-35 anys: 3 35-64 anys: 5 >65 anys: 2

Hi havia assistents que venien d'Associacions de veïns, de la plataforma d'afectats per la Hipoteca, i també assistents que venien a títol individual.

Estructura dels blocs



A.PROPORCIONAR ATENCIÓ I SUPORT A LA CIUTADANIA EN MATERIA D'HABITATGE

- A1. Informar sobre els ajuts a pagament del lloguer i canalitzar les sol·licituds.
- A2. Informar, tramitar i fer seguiment dels ajuts al pagament dels subministraments.
- A3. Donar atenció i assessorament a la ciutadania en matèria de despeses dels subministraments.
- A4. Atendre i intermediar en situacions de risc de pèrdua d'habitatge.
- A5. Potenciar el SATRE (Servei d'Acollida Temporal Residencial d'Emergència).

B.INCREMENTAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE AL MUNICIPI

- B1. Cedir sòl a l'AMB/IMPSOL per a la promoció d'HPP i AD.
- B2. Cedir sòl a entitats del 3er sector per a la promoció d'HPP i AD.
- B3. Dur a terme modificacions de planejament i gestió urbanística per obtenir sòl qualificat d'HPP i AD.
- B4. Fer foment i gestió de la borsa de mediació d'habitatge de lloguer assequible i social.
- B5. Modificar el planejament per prioritzar l'ús dels habitatges com a domicili habitual sobre altres usos.

C.PROMOURE LA REHABILITACIÓ I ADEQUACIÓ DELS HABITATGES EXISTENTS

- C1. Informar sobre els ajuts a la rehabilitació i canalitzar les sol·licituds.
- C2. Impulsar les inspeccions Tècniques d'Edificis (ITE)
- C3. Realitzar estudis del Parc d'habitatge orientats a un pla pilot de rehabilitació en finques amb problemes d'accessibilitat.

D.OPTIMITZAR LA GESTIÓ I L'ORGANITZACIÓ DE LES POLÍTIQUES D'HABITATGE

- D1. Reestructurar la OLH, amb un nou organigrama, tasques i recursos.
- D2. Crear el Registre municipal d'habitatges buits i aplicar-los recàrrec de l'IBI.
- D3. Donar suport al compliment de la funció social de l'habitatge i de l'índex de preus al lloguer.
- D4. Constitució i gestió operativa del Patrimoni Municipal de Sòl Habitatge (PMSH).
- D5. Sistematització de la informació i actualització del GIS municipal en matèria d'habitatge.
- D6. Seguiment i actualització del Pla Local d'Habitatge (PLH).

Apreciacions per taula

BLOC A:

Taula 1: Veu important informar sobre ajudes per prevenir situacions de risc. També diuen que s'estan donant molts casos de pèrdua d'habitatge i cal atendre'ls. Els agradaria tenir més informació sobre el nº de casos que hi ha que haurien de fer servir el SATRE per poder prioritzar amb coneixement.

Taula 2: Diuen que res funciona bé, que fa falta prioritzar-ho tot i que cal que l'oficina hi hagi informació sobre rehabilitacions.

Taula 4:

- A1: Es té la percepció que hi ha molta voluntat i pocs fets
- A2: Es prioritzen les ajudes directes, ja que són de competència municipal.
- A4: És l'acció més important percebuda pel grup i es dota de més punts. Acció prioritària a impulsar per part de l'administració local.



Aportacions generals:

- Sòl públic o privat, a qui va destinat el sol (joves, gent gran)
 - El grup comenta la preocupació per la distribució per grups. Es vol una prioritització per aquells col·lectius socialment més vulnerables.
- Sobre els sòls:
 - No es coneixia la dada exposada per l'equip tècnic respecte de la destinació de sòls públics a habitatge (hi ha més sòl públic que privat a la distribució del Pla). Ho celebren, però demanen una inversió per tal de garantir-ne l'accés als col·lectius esmentats anteriorment.

BLOC B:

Taula 2: Un participant troba a faltar referències a l'habitatge cooperatiu.

També posen en qüestió si fa falta el model de creixement, que s'ha definit com a base per treballar el Plh.

Diuen que manca oferta de pisos amb serveis per a gent gran, donat que molts dels habitatges on viu aquest col·lectiu no garanteixen l'accessibilitat ni la adaptació per envellir-hi.

Taula 4:

- B1:
 - Es vol prioritzar l'IMPSOL com a ens públic canalitzador.
 - Preocupen els criteris de selecció dels llogaters dels pisos, com els llindars.
- B2: No es creu prioritària la cessió al tercer sector. Es creu que el fet de cedir-ho al tercer sector no generarà un impacte social diferent a la pròpia gestió pública dels habitatges.
- B3: Preocupa no haver tocat el pla urbanístic. Proposen que es modifiqui. S'explica que no es toca i està vigent el Pla General Metropolità des del 1976.
- B5: Sorgeix el dubte si hi ha habitatges turístics. No preocupa als ciutadans i entitats representats a la taula el fet que hi hagi pisos turístics, i no es percep com a una problemàtica que estigui afectant ara mateix a la ciutat.



Aportacions generals:

- Preocupa el fet de reconvertir els locals amb ús comercial i convertir-los en habitatge. Certs ciutadans comenten que aquest fet deshumanitza els barris i elimina el seu comerç de proximitat. Per altra banda, es comenta que aquests locals poden afavorir a la reducció de la demanda d'habitatges. El debat de la qüestió fragmenta el grup.

BLOC C

Taula 2: prioritzen C1 i creuen que calen tècnics especialistes per les rehabilitacions (arquitectes enginyers, etc.)

Taula 3: La ITE OBLIGA A TENIR EL C3, hi ha debat entre si C2 O C3 es més prioritari.

Taula 4:

- C2:
 - Bé sempre que s'acompanyin d'ajudes
 - Afavorir el tema energètic dels edificis.

Aportacions generals:

- Informar a la ciutadania de tot plegat és prioritari. Hi ha una percepció generalitzada que manca el trasllat de la informació. Molts del grup expressen que l'enquesta ciutadana no els hi va arribar.

BLOC D:

Taula 3: Diuen que el seguiment i actualització del PLH forma part i s'ha de fer, no és que no sigui important. Un altre participant recorda que molts cops el seguiment d'aquests Plans no es fa.

Taula 4:

- D1:
 - Preocupa que qui integri l'OLH tingui la capacitat d'ajudar, real i efectivament el ciutadà.

Aportacions generals:

- No es va fer suficient difusió de l'enquesta.

Resum prioritització d'accions

La dinàmica va permetre prioritzar les actuacions previstes per cadascun dels blocs.

A. Proporcionar atenció i suport a la ciutadania en matèria d'habitatge						
Actuacions	Puntuacions				Total puntuacions	Ordre de prioritització
A1. Informar sobre els ajuts al pagament del lloguer i canalitzar les sol·licituds.	5	4	0	0	9	4
A2. Informar, tramitar i fer seguiment dels ajuts al pagament dels subministraments.	0	6	5	5	16	3
A3. Donar atenció i assessorament a la ciutadania en matèria de despeses dels subministraments.	0	6	0	0	6	5
A4. Atendre i intermediar en situacions de risc de pèrdua de l'habitatge.	10	8	5	15	38	1
A5. Potenciar el SATRE (Servei d'Acollida Temporal Residencial d'Emergència).	10	1	10	5	26	2

Propostes prioritzades:

D'aquest objectiu, les actuacions més valorades han estat:

1. **A4. Atendre i intermediar en situacions de risc de pèrdua de l'habitatge**
2. **A5. Potenciar el SATRE (Servei d'Acollida Temporal Residencial d'Emergència)**
3. **A2. Informar, tramitar i fer seguiment dels ajuts al pagament dels subministraments**

Així mateix, els ajuts a persones vulnerables per necessitats urgents d'habitatge (A4), la protecció a les persones en risc d'exclusió residencial (A4) i fomentar els habitatges temporals municipals (A5) van ser accions reivindicades en les respostes a la pregunta, P3.5. *Quines altres iniciatives et sembla important que l'Ajuntament potenciï amb relació a l'habitatge?*

A més d'aquestes tres propostes més prioritzades, també s'han valorat com a prioritàries, les següents actuacions:

4. A1. Informar sobre els ajuts al pagament del lloguer i canalitzar les sol·licituds.
5. A3. Donar atenció i assessorament a la ciutadania en matèria de despeses dels subministraments.

No hi ha hagut cap proposta no prioritzada en aquest bloc.

B. Incrementar el parc d'habitatge assequible al municipi						
Actuacions	Puntuacions				Total puntuacions	Ordre de prioritització
B1. Cedir sòl a l'AMB/IMPSOL per a la promoció d'HPP i AD.	5	5	10	10	30	1
B2. Cedir sòl a entitats del 3er sector per a la promoció d'HPP i AD.	5	5	10	0	20	2
B3. Dur a terme les modificacions de planejament i la gestió urbanística per obtenir sòl qualificat d'HPP i AD.	5	5	0	10	20	2
B4. Fer foment i gestió de la borsa de mediació d'habitatge de lloguer assequible i social.	5	5	5	0	15	3
B5. Modificar el planejament per prioritzar l'ús dels habitatges com a domicili habitual sobre sobre altres usos.	5	5	0	5	15	4

Propostes prioritzades:

D'aquest objectiu, les actuacions més valorades han estat:

1. **B1. Cedir sòl a l'AMB/IMPSOL per a la promoció d'HPP i AD.**
2. **B2. Cedir sòl a entitats del 3er sector per a la promoció d'HPP i AD.**
3. **B3. Dur a terme les modificacions de planejament i la gestió urbanística per obtenir sòl qualificat d'HPP i AD.**

Així mateix, **la cessió de sòls a promotores públiques** va ser una de les actuacions millor valorades en l'enquesta, a la pregunta P3.4: *Quines creus que haurien de ser les actuacions prioritàries a desenvolupar per les administracions?* El 67% dels enquestats va considerar com a molt important aquesta actuació, i el 19% la va considerar *important*. L'enquesta, per tant, és coincident amb la prioritització de la sessió participativa.

A més d'aquestes actuacions, que s'han considerat que necessiten major prioritització, també s'han valorat com a prioritàries, les següents:

4. B4. Fer foment i gestió de la borsa de mediació d'habitatge de lloguer assequible i social.
5. B5. Modificar el planejament per prioritzar l'ús dels habitatges com a domicili habitual sobre sobre altres usos.

També, l'impuls a la borsa de lloguer va ser una actuació reivindicada en les respostes a la pregunta P3.5. *Quines altres iniciatives et sembla important que l'Ajuntament potencii amb relació a l'habitatge?*

A més, com a resposta a la mateixa pregunta, les **mesures per frenar l'especulació amb l'habitatge** va ser la resposta millor valorada globalment a la pregunta, amb un 79% de participants que la va considerar *molt important* i un 18% *important*. Hem de tenir en compte que les modificacions de planejament per prioritzar l'ús dels habitatges com a domicili habitual (posant fre a altres usos) són una mesura que, dins de certs límits, intenta posar fre a l'especulació amb l'habitatge. Per tant, tot i el caràcter potser més tècnic i abstracte de l'actuació, la seva finalitat encaixa dins del plantejament expressat.

No hi ha hagut cap proposta no prioritzada en aquest bloc.

C. Promoure la rehabilitació i adequació dels habitatges existents						
Actuacions	Puntuacions				Total puntuacions	Ordre de prioritizació
C1. Informar sobre els ajuts a la rehabilitació per la ciutadania i comunitats de propietaris i canalitzar-ne les sol·licituds.	10	12	10	10	42	2
C2. Impulsar les Inspeccions Tècniques d'Edificis (ITE).	0	5	5	5	15	3
C3. Realitzar estudis i execució d'un pla pilot de rehabilitació.	15	8	10	10	43	1

Propostes prioritzades:

D'aquest objectiu, les actuacions més valorades han estat:

1. **C3. Realitzar estudis i execució d'un pla pilot de rehabilitació.**
2. **C1. Informar sobre els ajuts a la rehabilitació per la ciutadania i comunitats de propietaris i canalitzar-ne les sol·licituds.**

Alguns participants de la sessió presencial van comentar que, segons la seva interpretació, l'acció C2 ja quedava inclosa dins les actuacions C1 i C3, atès que la ITE és sovint un requisit imprescindible per poder accedir als ajuts de rehabilitació d'edificis. Ara bé, cal recordar que, quantitativament, no tots els edificis de la ciutat amb més de 45 anys es presenten a aquest tipus de subvencions i que, sovint, moltes comunitats de propietaris fins i tot desconeixen l'existència d'aquestes convocatòries o, tot i saber que existeixen, no tenen clar si el seu edifici pot ser objecte de subvenció. La complexitat administrativa i el caràcter tècnic de les actuacions subvencionables solen actuar com a barrera.

Per aquest motiu, tot i que l'OLH sigui el punt de referència per informar i assessorar sobre rehabilitació i ajuts, continua essent necessari que les comunitats disposin d'un tècnic de confiança, proper als veïns i coneixedor de l'edifici. Aquest professional pot actuar com a intermediari i facilitar que les comunitats es vinculin efectivament amb les convocatòries, exercint un paper informador i tècnic al llarg de tot el procés de sol·licitud.

És per això que l'acció C2 es considera no només un pas previ a altres ajuts, sinó una actuació diferenciada amb valor propi.

No hi ha hagut cap proposta no prioritzada en aquest bloc.

D. Optimitzar la gestió i l'organització de les polítiques d'habitatge						
Actuacions	Puntuacions				Total puntuacions	Ordre de prioritització
D1. Reestructurar la OLH , amb nou organigrama, tasques i gestió de recursos.	0	5	10	5	20	3
D2. Crear el Registre municipal d'habitatges buits i aplicar-los el recàrrec de l'IBI.	10	5	10	20	45	1
D3. Donar suport al compliment de la funció social de l'habitatge i de l'índex de preus al lloguer.	15	5	5	5	30	2
D4. Impuls i gestió operativa del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge (PMSH).	0	5	0	0	5	5
D5. Sistematització de la informació i actualització del GIS municipal en matèria d'habitatge.	0	5	0	0	5	5
D6. Seguiment i actualització del Pla Local d'Habitatge (PLH).	5	5	5	0	15	4

Propostes prioritzades:

D'aquest objectiu, les actuacions més valorades han estat:

1. **D2. Crear el Registre municipal d'habitatges buits i aplicar-los el recàrrec de l'IBI.**
2. **D3. Donar suport al compliment de la funció social de l'habitatge i de l'índex de preus al lloguer.**
3. **D1. Reestructurar la OLH , amb nou organigrama, tasques i gestió de recursos.**

Cal dir que, en l'enquesta, **les accions de foment per mobilitzar habitatges buits i les sancions o taxes especials als habitatges buits** van ser actuacions ben valorades, com a respostes a la pregunta P3.4: *Quines creus que haurien de ser les actuacions prioritàries a desenvolupar per les administracions?* El 54% i el 47% dels enquestats van considerar com a *molt important* aquestes actuacions (respectivament), i el 31% i el 35% les van considerar com a *importantes*.

A més d'aquestes actuacions, que s'han considerat que necessiten major prioritització, també s'han valorat com a prioritàries, les següents:

8. B4. Fer foment i gestió de la borsa de mediació d'habitatge de lloguer assequible i social.
9. B5. Modificar el planejament per prioritzar l'ús dels habitatges com a domicili habitual sobre altres usos.
10. D5. Sistematització de la informació i actualització del GIS municipal en matèria d'habitatge.

Hem de tenir en compte que les **mesures de transparència i control** en relació a l'habitatge va ser una acció reivindicada en les respostes a la pregunta, *P3.5. Quines altres iniciatives et sembla important que l'Ajuntament potencii amb relació a l'habitatge?* Un 67% dels enquestats la va considerar *molt important*, i un 26% *important*. Aquestes mesures son també fruit de portar un seguiment adient de les accions del PLH, així com de la gestió del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge, que és el fons i conjunt de béns (terrenys, habitatges i ingressos obtinguts per l'activitat urbanística) que els ajuntaments han de reservar per a polítiques públiques de sòl i d'habitatge. Com que es gestiona amb comptabilitat separada i s'ha de justificar el seu ús, el PMSH és també una eina de transparència i de fiscalització que garanteix que aquests recursos no es destinin a altres finalitats.

Resum dels portaveus

Taula 1

BLOC A: PROPORCIONAR ATENCIÓ I SUPORT A LA CIUTADANIA EN MATÈRIA D'HABITATGE

Prioritzen en primer lloc el punt A1 (Informar sobre els ajuts a pagament del lloguer i canalitzar les sol·licituds), per evitar trobar-se mai en una situació d'emergència habitacional, com les ateses al punt A5, Potenciar el SATRE (Servei d'Acol·lida Temporal Residencial d'Emergència). Aquest punt A5 el col·loquen en segon lloc de prioritat, ja que creuen que és molt necessari. Pensen que estaria bé unificar els punts A2 (Informar, tramitar i fer seguiment dels ajuts al pagament dels subministraments) i A3 (Donar atenció i assessorament a la ciutadania en matèria de despeses dels subministraments).

No donen cap puntuació al punt A4 (Atendre i intermediar en situacions de risc de pèrdua d'habitatge).

BLOC C: PROMOUR LA REHABILITACIÓ I ADEQUACIÓ DELS HABITATGES EXISTENTS

Prioritzen el Punt C3 (Realitzar estudis del Parc d'habitatge orientats a un pla pilot de rehabilitació en finques amb problemes d'accessibilitat).

Es valora molt bé una aposta clara de rehabilitar pisos antics i es dona suport als ajuts del punt C1 (Informar sobre els ajuts a la rehabilitació i canalitzar les sol·licituds).

BLOC B: INCREMENTAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE AL MUNICIPI

Prioritzen els punts B1 (Cedir sòl a l'AMB per a la promoció d'HPP i AD) i B2 (Cedir Sòl a entitats del 3er sector per a la promoció d'HPP i Ad), perquè creuen que és important prioritzar la promoció d'habitatge assequible de lloguer.

També troben necessaris els ajuts de rehabilitació destinats cap a habitatges de la borsa municipal de lloguer, i poder derivar pisos buits cap a aquesta mateixa borsa.

BLOC D: OPTIMITZAR LA GESTIÓ I L'ORGANITZACIÓ DE LES POLÍTIQUES D'HABITATGE

Es prioritza el punt D1 (Reestructurar l'OLH) i es demanda que aquesta oficina exerceixi un lideratge clar. En segon lloc, també es prioritza el punt D2 (Realitzar un estudi d'habitatges buits per incrementar l'IBI).

Els punts D4, D5 i D6 els situen en un mateix nivell de prioritat, ja que es considera important disposar de dades i fer un seguiment del Pla.

Taula 2

Ha estat difícil arribar a un acord en la puntuació. Algunes persones consideraven que la prioritització l'han de realitzar els tècnics, que són qui s'hi dediquen professionalment.

S'han compartit reflexions sobre els preus dels habitatges de protecció oficial, que es troben molt propers als preus de mercat i resulten inaccessibles. També s'ha assenyalat que els habitatges del mercat lliure presenten preus desorbitats.

El portaveu exposa que, a títol individual, ha trobat a faltar una reflexió sobre les cooperatives d'habitatge. Per tal que la resta de participants en tinguin coneixement, llegeix un document PDF on s'explica el model de cessió d'ús d'una cooperativa d'habitatge (habitatges a preu de cost, dret d'ús al llarg de la vida i participació activa de les persones que hi viuen).

Taula 3

BLOC A: PROPORCIONAR ATENCIÓ I SUPORT A LA CIUTADANIA EN MATÈRIA D'HABITATGE

Donen 10 punts al punt A4 i també 10 punts al punt A5, és a dir, a l'atenció a situacions d'emergència i vulnerabilitat. S'ha de començar a fer des de l'Ajuntament, perquè no s'ha vist prou feina feta.[1]

Al punt A1 li donen 5 punts, i voldrien recuperar un servei on informadores anaven porta a porta en llars que es trobaven en risc d'exclusió o emergència habitacional. Valoren molt positivament aquesta mena d'iniciatives.

BLOC B: INCREMENTAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE AL MUNICIPI

No hi ha hagut un consens, el grup tenia dues opinions: una part del grup prioritzava els punts 1 i 3, i una altra part els punts 2 i 4.

El portaveu no entra en argumentar-los.

[1] La tècnica, treballadora social, i part de l'equip de serveis socials, explica que els serveis socials municipals actuen dins l'àmbit de les seves competències i tenen com a funció principal acompanyar les persones o unitats de convivència que es troben en situació de vulnerabilitat habitacional. S'encarreguen d'acompanyar les persones o famílies que passen per una situació difícil amb l'habitatge. Analitzen cada cas de manera individual per entendre què necessita cada persona i, amb els recursos que tenen disponibles, busquen la millor manera de donar suport i millorar la seva situació.

BLOC C: PROMOURE LA REHABILITACIÓ I ADEQUACIÓ DELS HABITATGES EXISTENTS

S'atorguen 15 punts al C3, 10 punts al C1 i 0 punts al C2. Es considera que els tres punts estan estretament relacionats i que podrien integrar-se en una única actuació, ja que informar dels ajuts (C1), impulsar les ITE (C2) i estudiar el parc d'habitatge per a la rehabilitació (C3) són fases consecutives d'un mateix procés.

BLOC D: OPTIMITZAR LA GESTIÓ I L'ORGANITZACIÓ DE LES POLÍTIQUES D'HABITATGE

Donen 15 punys al D3 (suport al compliment de la funció social de l'habitatge) i 10 punts al punts D2 (estudi d'habitatges buits i recàrrec de l'IBI). Fan referència a la resposta a una sol·licitud informació pública a l'Ajuntament, on se'ls feia saber que hi havia una estimació d'uns 1000 habitatges buits al municipi. [2] Demanen que, en aquest sentit, s'apliqui la llei (decrets 2015 i 2019 i mesures sobre habitatges buits) i aplicar multes coercitives [3]. S'assignen 5 punts al D6 (seguiment del Pla).

[2] La tècnica arquitecta aclareix les dades de l'estimació de 930 habitatges buits, aclarint que aquestes dades són una estimació de l'INE, de l'any 2021. No es compta dades actualitzades, i és per això que al PLH es proposa fer un estudi.

[3] La tècnica arquitecta realitza un aclariment, comentant que la Llei estatal d'habitatge 12/2023 és la que defineix nous instruments impositius cap als habitatges buits, ja que els Decrets de 2015 i 2019 que citava la participant, van quedar parcialment tombats pel constitucional i segons els juristes no són prou fermes per ser aplicats.

Taula 4**BLOC A: PROPORCIONAR ATENCIÓ I SUPORT A LA CIUTADANIA EN MATÈRIA D'HABITATGE**

Atorguen 15 punts al punt A4 (Atendre i intermediar en situacions de risc de pèrdua d'habitatge), i 5 punts a l'A2 (Informar, tramitar i fer seguiment dels ajuts al pagament dels subministraments), i també 5 punts a l'A5 (Potenciar el SATRE), ja que troben que no són suficients els pisos que hi ha, i de fet, estan tots plens. Creuen que en els pisos de desenvolupats als punts B1 i B2 convindria reserva-los per casos així.

Fan una aportació, per tenir en compte el sensellarisme

BLOC B: INCREMENTAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE AL MUNICIPI

Donen 10 punts al punt B1. Cedir sòl a l'IMPSOL per a la promoció d'HPP i AD, matisant que l'IMPSOL és públic però no deixa de ser una entitat i no l'ajuntament.

Creuen que no s'ha fet cap modificació a pla urbanístic i opinen que aquest només beneficia grans tenidors i promotors o constructors.[4]

[4] Aclariment de la tècnica arquitecta: el Planejament urbanístic és del 1976, com el de tota l'Àrea metropolitana (Pla General Metropolità), i la última revisió general és de l'any 1988 (text refòs). Però es fan modificacions puntuals quan es considera necessari i s'actualitza la documentació, plànols i normes urbanístiques, que es poden trobar al RPUC (<https://dtes.gencat.cat/rpucportal>), a la web de l'AMB (<https://geoportalplanejament.amb.cat/AppGeoportalPlanejament2/index.html>) i a la web de l'Ajuntament de Sant Feliu.

Precs i preguntes

Un participant demana: Quin es el resultat de la sessió ?

El tècnic de participació respòn: portarà un temps fer un buidatge de la dinàmica, però en unes setmanes es penjaràn els resultats al Decidim. Es traslladarà a l'equip d'urbanisme i, després de la valoració tècnica, s'incorporarà la prioritització a la redacció del pla.

Una participant explica que molts cops no s'ha sentit escoltada, i tanpoc no ha pogut trobar accés a ajuts. Ara es troba que es comencen a donar ajuts a joves fins als 35 anys, i just en farà 36, per tant torna a quedar fora. Demana que es tingui en compte i s'ajudi a les persones joves, que no tenen ni uns salaris molt baixos de 600€, ni molt alts de 2.000 o 3.000€. Exposa que li agradaria que es donessin opcions a persones dins d'aquests llindars d'ingressos, per poder comprar habitatge d'HPO.

L'alcaldeessa respòn: aclareix que ja s'han cedit terrenys per a la construcció d'habitatges protegits. S'ha fet una primera cessió i està prevista properament una segona. Afegeix també que hi ha 17 habitatges (c/Països Catalans) que seran sortejats, als quals la ciutadania ja ha pogut inscriure's, i que per un import aproximat de 650 € es podran llogar habitatges de dues habitacions.

Fa la reflexió de que el PLH és necessari per programar i impulsar noves actuacions. Afegeix que en la promoció de gent gran d'Adela Barquín es van reservar 9 habitatges per a emergències i que actualment estan tots ocupats. Finalment, indica que la voluntat és municipalitzar l'OLH amb personal tècnic municipal, a diferència de la situació actual.

2.3. Sessió Consell Assessor d'Urbanisme (CAU)

2.3.1. Objectius

A la sessió del 20 d'octubre de 2025 del Consell Assessor d'Urbanisme (CAU) es va presentar i explicar el Pla Local d'Habitatge (PLH) a les persones i entitats que formen part d'aquest òrgan. El CAU és un espai de participació i debat que integra veus polítiques, socials i tècniques amb la finalitat d'aportar criteri i coneixement en matèria urbanística, que funciona d'acord amb el reglament aprovat l'any 2012. En els últims temps, al juny de 2025, es va proposar una actualització de la seva composició per reprendre i reforçar la seva activitat, en un moment en què la ciutat afronta reptes urbanístics i transformacions importants.

Els objectius principals de la trobada van ser presentar els continguts del PLH, compartir els principals reptes i línies de treball en habitatge, i recollir aportacions, preguntes i impressions dels seus membres. També alguns dels membres que no van poder assistir van realitzar les seves aportacions posteriorment, per mitjans telemàtics.

2.3.2. Aportacions

Podem resumir-ne les següents aportacions:

- Les intervencions van posar èmfasi en la necessitat de combinar les polítiques d'habitatge a llarg termini amb mesures més immediates que ajudin a afrontar el cost del lloguer i les situacions de precarietat.*
- Es va reclamar que el desenvolupament d'habitatge no perdi de vista la qualitat de vida: habitatges que permetin créixer en el cicle vital, equipaments, zones verdes i una visió de ciutat equilibrada. També es va destacar la importància de preservar el patrimoni, especialment en el sòl de Matabò, i de garantir bones transicions amb la ciutat consolidada.*
- Diversos membres van demanar informació sobre les cessions de sòl i sobre quina tipologia d'habitatge es promovia. Els membres de Govern i l'equip tècnic van explicar que les cessions a l'AMB per a allotjaments dotacionals es gestionaran conjuntament, i que es busca diversificar la seva ubicació per evitar concentracions en zones tensionades. Pel que fa a les tipologies, es va remarcar que hi haurà varietat, per respondre a llars cada vegada més petites, incloent habitatges unipersonals i formats flexibles.*
- El debat també va abordar l'impacte dels preus del mercat: la dificultat d'accés, l'especulació i la necessitat de reforçar serveis d'atenció i informació perquè la ciutadania conegui els seus drets. Es va comentar la dada del Col·legi Notarial de Catalunya (2024), que refereix que gairebé la meitat dels habitatges es compren sense hipoteca al territori català, un factor que agreuja les tensions del mercat.*

- *Finalment, es va informar de la presentació de sol·licitud per part del consistori, en el marc de la convocatòria Pla de barris i viles de Catalunya 2025-2029, impulsada per la Generalitat. Amb una mirada ampliada a diferents barris de la ciutat, a la sol·licitud es va plantejar la creació d'una oficina tècnica per facilitar tràmits i acompanyament, amb diverses línies centrades en habitatge. Conjuntament amb el desenvolupament futur del Soterrament i d'altres àmbits, com Riera de la Salut, es va remarcar la necessitat de continuar treballant amb el CAU i incorporar noves mirades expertes per seguir definint un model de ciutat equilibrat.*

3. Aportacions a recollir pel Pla Local d'Habitatge

3.1. Estructuració dels eixos de la proposta

Els 4 grans objectius en el que es divideixen les actuacions han estat valorats favorablement per part de les persones assistents, i han permès estructurar de manera comprensible les aportacions realitzades. Així doncs, es considera adequat el manteniment de la següent estructura d'objectius:

1. Proporcionar atenció i suport a la ciutadania en matèria d'habitatge.
2. Incrementar el parc d'habitatge assequible al municipi.
3. Promoure la rehabilitació i adequació dels habitatges existents.
4. Optimitzar la gestió i l'organització de les polítiques d'habitatge.

3.2. Actuacions proposades incorporades

Cal destacar que la major part de les actuacions proposades i prioritzades corresponen a actuacions ja previstes o que reforcen o acoten actuacions previstes al Pla Local d'Habitatge. S'ha identificat una sèrie d'actuacions que caldria potenciar. Si estructurem per objectius les aportacions realitzades podem identificar les següents aportacions:

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

- **Protecció a les persones en risc d'exclusió residencial/Impuls dels habitatges temporals municipals /Preocupació pels casos de pèrdua d'habitatge.** Tant a l'enquesta com a la sessió de participació es posa de manifest una forta preocupació social per les persones que es troben en risc de perdre el seu habitatge i que es troben en situacions d'extrema vulnerabilitat. Es comparteix la preocupació ciutadana per l'augment de situacions de pèrdua d'habitatge i risc d'exclusió residencial. En el marc de les seves competències, els serveis socials treballen per prevenir i atendre aquestes situacions mitjançant una intervenció individualitzada i ajustada a cada cas. Les actuacions se centren en:
 - Acompanyament social i emocional a les persones o famílies afectades.
 - Valoració integral de la situació per identificar necessitats i establir un pla de treball personalitzat.
 - Activació d'ajuts d'urgència social o altres recursos municipals disponibles per garantir la cobertura de necessitats bàsiques.
 - Coordinació amb altres serveis i entitats del territori per oferir una resposta integral i adaptada.

Els serveis socials municipals mantenen el compromís de donar suport a les persones en situació de vulnerabilitat residencial, promovent la seva autonomia i el dret a una vida digna dins la comunitat. Aquesta proposta queda recollida en les actuacions següents: *A5. Potenciar el SATRE (Servei d'Acollida Temporal Residencial d'Emergència)*

B. Incrementar el parc d'habitatge assequible al municipi.

- **Creació de més habitatge protegit assequible / per a persones joves / per a persones soles / per a famílies / per a gent gran, amb serveis.** A l'enquesta i a la sessió de participació es va posar especialment de manifest la necessitat d'incrementar l'oferta d'habitatge assequible en diferents règims de tinença, especialment en règim de lloguer però també en règim de venda. Moltes de les intervencions insistien en la importància que els habitatges que es construeixin sobre sòl públic mantinguin aquesta condició de manera permanent; aquest aspecte resta garantit per l'article 79 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, en les condicions establertes per aquesta llei. Per contra, l'habitatge amb protecció oficial en règim de venda, situat en sòl de titularitat privada i no reservat com a HPO en el planejament urbanístic, pot ser desqualificat un cop finalitzada la vigència del termini legal corresponent. Atenent aquestes aportacions, es preveu incorporar estudis que permetin analitzar diferents fórmules i models d'habitatge assequible, amb l'objectiu de respondre a la diversitat de necessitats residencials presents al municipi, sobre els sòls municipals. Aquesta proposta queda es recollirà dins de les actuacions següents: integrada dins *B1. Cedir sòl a l'AMB/IMPSOL per a la promoció d'HPP i AD*, com a estudi específic a realitzar.
- **Preocupació creixent respecte a la reconversió de locals amb ús comercial en habitatges.** A la sessió de participació, alguns dels grups van assenyalar que aquesta transformació pot comportar una pèrdua de vida urbana, deshumanitzar els barris i afeblir el comerç de proximitat. Tanmateix, també s'ha posat de manifest que la rehabilitació d'aquests locals en forma d'habitatges pot contribuir a reduir la pressió sobre la demanda residencial. Atesa aquesta doble perspectiva, es considera necessari aprofundir en l'anàlisi d'aquest fenomen i determinar en quines zones o eixos comercials convé preservar específicament l'ús comercial a les plantes baixes i en quines altres podria ser adequada una major flexibilitat d'usos. Aquesta proposta queda es recollirà dins de les actuacions següents: integrada dins *B3. Dur a terme les modificacions de planejament i la gestió urbanística necessària*, com a estudi específic a realitzar.
- **Interès en el model cooperatiu d'habitatge assequible.** Alguns dels participants van manifestar interès pel model cooperatiu d'habitatge, atès que permet la implicació directa de les persones usuàries des del moment inicial del projecte, afavorint la cohesió social, la coresponsabilitat en la gestió i el manteniment, i la creació de comunitats estables. Entre els aspectes més valorats també destaca que aquest model facilita l'accés a habitatges assequibles, redueix l'especulació i promou un ús més social del patrimoni residencial. Tanmateix, també s'assenyalen alguns dels seus límits: la necessitat d'una forta organització interna, la complexitat en la gestió tècnica i econòmica, la dependència de finançament específic i el fet que no sempre és una solució viable per a tots els perfils de població o tots els tipus de sòl disponible. Davant d'aquest interès i per determinar la seva possible aplicació municipal, es preveu realitzar estudis sobre alguns dels sòls disponibles per valorar en quins casos aquest model d'habitatge cooperatiu podria encaixar i ser operatiu. Aquesta proposta queda recollida en les actuacions següents: *B2. Cedir sòl a entitats del 3er sector per a la promoció d'HPP i AD*.

- **Es suggereix penalitzar i/o prohibir els lloguers turístics al municipi / exercir control dels habitatges turístics.** S'ha de tenir en compte el Decret llei 3/2023, de 7 de novembre, que inclou Sant Feliu de Llobregat entre els municipis on els habitatges d'ús turístic queden subjectes a llicència urbanística prèvia. Aquest decret estableix que no es poden atorgar noves llicències fins que el planejament urbanístic municipal s'adapti a la nova normativa. S'han de realitzar estudis d'encaix d'aquesta modificació de planejament per tal d'esbrinar l'impacte i la conveniència d'aquestes adequacions normatives. Aquesta proposta d'estudi queda recollida en les actuacions següents: B5. Modificar el planejament per prioritzar l'ús dels habitatges com a domicili habitual sobre altres usos.

C. Promoure la rehabilitació i adequació dels habitatges existents

- **Incentivar i ajudar a la rehabilitació d'habitatges buits perquè s'incorporin en el mercat de lloguer / facilitar el lloguer dels habitatges buits.** Tant a l'enquesta com a la sessió participativa es va detectar una demanda clara d'impulsar mesures que afavoreixin la recuperació d'habitatges actualment desocupats, amb l'objectiu que puguin entrar al mercat de lloguer i ampliar l'oferta disponible. Diverses intervencions van remarcar que, per fer-ho possible, cal posar a l'abast de la propietat programes d'ajuts i incentius que facin viable la rehabilitació i la posterior posada en ús. En aquest sentit, s'ha sol·licitat a la convocatòria 2025-209 del Pla de Barris la incorporació d'una acció específica orientada a subvencionar obres de rehabilitació en aquells habitatges que s'incorporin a la borsa municipal de lloguer. Aquesta línia pot contribuir de manera efectiva a mobilitzar part del parc d'habitatge buit i donar resposta a la necessitat creixent de lloguer assequible. Aquesta proposta queda recollida en les actuacions següents: B4. Fer foment i gestió de la borsa de mediació d'habitatge de lloguer assequible i social.

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

- **Millorar la difusió dels ajuts i serveis municipals/intensificar campanyes informatives.** Es detecta a tant a l'enquesta com a la sessió participativa la necessitat de facilitar l'accés als serveis municipals vinculats a l'habitatge amb la millora de la difusió dels serveis i ajuts existents. Aquesta proposta queda recollida en les actuacions següents: D1. Reestructurar la OLH , amb nou organigrama, tasques i gestió de recursos.
- **Foment d'estratègies per que els habitatges buits s'incorporin al mercat / taxes pels habitatges buits.** A la sessió de participació, diversos grups van assenyalar la importància que els habitatges compleixin la seva funció social i no restin desocupats de manera permanent. En aquest sentit, es va destacar la necessitat d'impulsar estratègies que afavoreixin la incorporació dels habitatges buits al mercat, ja sigui mitjançant programes d'incentius a la propietat per fomentar el lloguer, o bé per mitjà d'instruments fiscals específics, com l'aplicació de taxes o recàrrecs municipals als habitatges desocupats. Aquesta proposta queda recollida en les actuacions següents: D2. Crear el Registre municipal d'habitatges buits i aplicar-los el recàrrec de l'IBI

3.3. Actuacions proposades i no incorporades

Durant el procés participatiu del Pla Local d'Habitatge de Sant Feliu de Llobregat s'ha dut a terme un ampli procés d'escolta activa amb la ciutadania. D'aquest procés han sorgit diverses propostes, informacions i/o suggeriments, alguns dels quals no han estat prioritzats o incorporats en la planificació final. Tanmateix, es considera necessari retornar aquesta informació i explicar-ne els motius. A continuació s'exposen i s'avaluen les possibles causes que han motivat aquesta manca de priorització o d'incorporació:

- **Es proposa que es realitzin modificacions en el planejament urbanístic i es fa èmfasi que el pla vigent és el Pla General Metropolità de 1976 i no s'ha actualitzat.** Durant la sessió de participació, es manifesta la preocupació per no haver modificat el planejament urbanístic. S'ha de dir que aquest suggeriment es basa en informacions no adequades a la realitat, ja que el Pla General Metropolità ha estat modificat en nombroses ocasions des de la seva aprovació. Concretament, segons el Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya (RPUC), s'han aprovat a Sant Feliu uns 106 instruments de planejament d'àmbit municipal, dels quals 35 són modificacions del planejament general i 71 són instruments de planejament derivat (a més d'altres modificacions d'abast supramunicipal). Per tant, no és procedent la incorporació d'aquest suggeriment.
- **Es demana la priorització de la promoció d'habitatge de protecció pels col·lectius més vulnerables.** Quan parlem de prioritzar la promoció d'habitatge de protecció per als col·lectius més vulnerables, és important distingir entre el lloguer assequible i els casos de vulnerabilitat social o de risc de pèrdua d'habitatge.
 - El lloguer assequible s'adreça a persones o famílies amb ingressos moderats que, tot i tenir una certa estabilitat econòmica, no poden accedir al mercat lliure. L'objectiu és ampliar l'oferta d'habitatge amb preus adaptats, que permetin garantir la sostenibilitat econòmica de les llars i prevenir situacions futures d'exclusió residencial.
 - En canvi, els casos de vulnerabilitat o risc de pèrdua d'habitatge responen a situacions més complexes i urgents, on sovint intervenen múltiples factors (econòmics, socials, de salut o familiars) que posen en risc la continuïtat de l'habitatge. Aquests casos s'aborden des de la individualitat de cada situació, valorant les circumstàncies concretes de cada persona o unitat de convivència i treballant de manera coordinada amb els serveis socials i altres recursos del territori per trobar la millor resposta possible.

El Pla Local d'Habitatge ha de combinar les dues perspectives: d'una banda, impulsar habitatge assequible per garantir l'accés generalitzat i prevenir situacions de vulnerabilitat. De l'altra, donar resposta personalitzada als casos més greus o urgents, assegurant una atenció adaptada i digna a cada realitat. Com a política d'habitatge que conjumina els interessos de totes dues actuacions, sovint a les promocions d'habitatge adreçades a famílies amb ingressos moderats, es realitza una reserva d'una part d'habitatges per a llars que es troben en situacions més vulnerables, fent així possible la sostenibilitat econòmica de les actuacions.

- **Es proposa utilitzar mètodes constructius innovadors i més econòmics, com la prefabricació, contenidors o impressió 3D, per crear una major quantitat d'habitatge assequible i ser referents en innovació i disseny.** Sense dubte és una línia interessant i que pot contribuir a generar habitatge assequible. Tot i així, són les promotores i constructores les que valoren la seva viabilitat tècnica i econòmica, i si ho consideren oportú, poden incorporar-los en les promocions que es duguin a terme al municipi.
- **Es suggereix no consentir el rellogat d'habitacions.** En base a la legislació vigent, no es pot prohibir a nivell municipal el rellogat d'habitacions en habitatges a Catalunya. La possibilitat de regular aquesta pràctica no recau en els ens locals. El Govern de la Generalitat va impulsar el DL 6/2024, de 24 d'abril, que introduïa mesures urgents en matèria d'habitatge, amb l'objectiu de limitar l'estratègia de rellogar habitacions per eludir la contenció de preus del lloguer. No obstant això, aquest decret no va ser convalidat pel Parlament de Catalunya, per la qual cosa va quedar derogat. Per aquests motius, no és procedent la incorporació d'aquest suggeriment.
- **Es demana donar protecció i suport legal als propietaris dels pisos per un lloguer més eficient.** La responsabilitat de proporcionar protecció i suport als propietaris dels habitatges en aquesta matèria recau en l'Administració de Justícia. Aquesta institució és l'encarregada de vetllar per la correcta aplicació de les lleis en matèria d'habitatge i garantir els drets dels propietaris i llogaters. Els ens locals no en tenen competències en aquesta matèria. En cas de que els habitatges estiguin incorporats a la borsa de lloguer municipal, s'ofereix assistència legal als propietaris, com a contrapartida per oferir un lloguer a preus assequibles. Per aquests motius, no és procedent la incorporació d'aquest suggeriment.
- **Es suggereix penalitzar l'adquisició d'habitatge per part de persones no empadronades a Sant Feliu de Llobregat.** Els ens locals no poden limitar o discriminar l'accés a la propietat en funció del padró, i no es tracta d'una opció jurídicament viable. Tot i que a nivell metropolità s'està estudiant la possibilitat de regular la compra d'habitatge en àrees tensionades des d'un punt de vista jurídic, cal deixar clar que la mesura no pot fonamentar-se en el fet d'estar empadronat o no a un municipi. Un informe jurídic encarregat pel Pla Estratègic Metropolità de Barcelona (PEMB) avala la viabilitat de limitar la compra d'habitatges en zones declarades de mercat residencial tensionat, sempre que la mesura es basi en l'ús de l'habitatge (per exemple, que sigui residència habitual) i no en la residència del comprador.

Per tant, qualsevol regulació hauria de centrar-se en l'ús de l'immoble com a habitatge habitual, i no en penalitzar qui no estigui empadronat al municipi. Per aquests motius, no és procedent la incorporació d'aquest suggeriment.

- **Es proposa posar un topall en els preus de venda dels habitatges, una iniciativa similar als preus de lloguer, però per la compra.** La proposta no té encaix jurídic en l'ordenament vigent. A diferència de la regulació dels preus del lloguer en zones tensionades, la legislació actual no preveu mecanismes per limitar el preu de venda de l'habitatge lliure, ja que afectaria el dret de propietat i la lliure transmissió establerts per la normativa estatal. Per aquest motiu, no és una mesura aplicable en el marc legal actual, i no és procedent la incorporació de la proposta.
- **Es proposa establir avantatges fiscals a l'ICIO o la taxa urbanística en casos d'autopromoció, rehabilitació o actuacions en edificis catalogats.** S'ha de tenir present que el que es bonifica fiscalment quan parlem de l'ICIO o de taxa urbanística és el concepte, el tipus d'obra, i no el tipus de promotor. Tot i així, les ordenances fiscals a Sant Feliu ja incorporen un ventall ampli de bonificacions que incentiven millores en el parc d'habitatge, com ara bonificacions pels habitatges de protecció oficial, la instal·lació d'ascensors i supressió de barreres arquitectòniques, les millores d'accessibilitat, la instal·lació de sistemes d'energia renovable o la retirada d'elements amb amiant (sempre que aquestes millores no siguin d'obligada adaptabilitat o compliment). A més, no estan subjectes a taxa urbanística les obres de reparació o rehabilitació puntual de façanes i cobertes en edificis d'habitatges, ni les obres vinculades directament a la instal·lació d'energies renovables (quan la seva instal·lació no sigui obligatòria). Per tant, es considera que el marc actual ja ofereix incentius reals a la rehabilitació, que afavoreixen l'accessibilitat i la millora energètica del parc residencial.

4. Actuacions del Pla Local d'Habitatge

A partir de les actuacions proposades per l'equip tècnic redactor del Pla Local d'Habitatge i el procés de participació, les actuacions que hauria d'incloure el PLH són les següents (s'inclouen en taronja les actuacions modificades arrel del procés de participació, i l'ordre de prioritització):

A. Proporcionar atenció i suport a la ciutadania en matèria d'habitatge	
Actuacions	Ordre de prioritització
A1. Informar sobre els ajuts al pagament del lloguer i canalitzar les sol·licituds.	4
A2. Informar, tramitar i fer seguiment dels ajuts al pagament dels subministraments.	3
A3. Donar atenció i assessorament a la ciutadania en matèria de despeses dels subministraments.	5
A4. Atendre i intermediar en situacions de risc de pèrdua de l'habitatge.	1
A5. Potenciar el SATRE (Servei d'Acol·lida Temporal Residencial d'Emergència).	2
B. Incrementar el parc d'habitatge assequible al municipi	
Actuacions	Ordre de prioritització
B1. Cedir sòl a l'AMB/IMPSOL per a la promoció d'HPP i AD.	1
B2. Cedir sòl a entitats del 3er sector per a la promoció d'HPP i AD.	2
B3. Dur a terme les modificacions de planejament i la gestió urbanística per obtenir sòl qualificat d'HPP i AD.	2
B4. Fer foment i gestió de la borsa de mediació d'habitatge de lloguer assequible i social.	3
B5. Modificar el planejament per prioritzar l'ús dels habitatges com a domicili habitual sobre altres usos.	4
C. Promoure la rehabilitació i adequació dels habitatges existents	
Actuacions	Ordre de prioritització
C1. Informar sobre els ajuts a la rehabilitació per la ciutadania i comunitats de propietaris i canalitzar-ne les sol·licituds.	2
C2. Impulsar les Inspeccions Tècniques d'Edificis (ITE).	3
C3. Realitzar estudis i execució d'un pla pilot de rehabilitació.	1
D. Optimitzar la gestió i l'organització de les polítiques d'habitatge	
Actuacions	Ordre de prioritització
D1. Reestructurar la OLH , amb nou organigrama, tasques i gestió de recursos.	3
D2. Crear el Registre municipal d'habitatges buits i aplicar-los el recàrrec de l'IBI.	1
D3. Donar suport al compliment de la funció social de l'habitatge i de l'índex de preus al lloguer.	2
D4. Impuls i gestió operativa del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge (PMSH).	5
D5. Sistematització de la informació i actualització del GIS municipal en matèria d'habitatge.	5
D6. Seguiment i actualització del Pla Local d'Habitatge (PLH).	4

Pla Local d'Habitatge 2025-2031



Ajuntament de
Sant Feliu
de Llobregat

*Som*CAPITAL

Àrea de Territori, Medi Ambient i Resiliència
Departament d'Urbanisme
Unitat de Participació Ciutana