



Pla Local d'Habitatge

2025-2031

**Departament d'Urbanisme - Planejament de
Sant Feliu de Llobregat**

Setembre 2025

PART B.

3. Pla d'acció

A la part A del Pla Local, dedicada a l'anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge, s'han plantejat les conseqüències de l'augment dels preus de l'habitatge —tant de compra com de lloguer— sobre la població. En concret, s'ha posat de manifest el sobreesforç econòmic que han de fer moltes llars per fer front al pagament d'un lloguer. Gràcies al conjunt d'estudis metropolitans elaborats en l'últim any 2023³⁰, podem saber que l'esforç econòmic mitjà que les llars destinaven a l'habitatge se situava en un 23,3% dels ingressos nets a l'àmbit metropolità. En el cas de les llars llogateres, aquesta proporció s'enfilava fins al 40,6%. A més, s'estima que el 45% de les llars que no tenen habitatge en propietat i el lloguen es trobarien, actualment, excloses del mercat de lloguer a preu mitjà en aquest mateix àmbit territorial —és a dir, que el que haurien de pagar si lloguésin un habitatge avui seria més del 40% dels seus ingressos. Paral·lelament, un 13,6% de la població metropolitana es troba en risc d'exclusió residencial, a causa de la combinació d'una càrrega econòmica excessiva amb una situació de pobresa després de pagar per l'habitatge.

A aquest context s'hi afegeix l'escenari plantejat pel Centre d'Estudis Demogràfics (CED) en el document d'aprovació inicial del PDU Metropolità: **la capacitat de generar nous habitatges segons les previsions del planejament no serà suficient per fer front al creixement de llars previst entre 2021 i 2050**, segons l'escenari de població tendencial mitjà, tal com es va explicar a l'apartat 1.6.3.c.

Davant d'aquesta realitat, Sant Feliu de Llobregat —amb un teixit urbà compacte i consolidat— es troba en una disjuntiva important. Les projeccions demogràfiques metropolitanes apunten a un augment de llars, i el planejament metropolità dona directrius perquè aquest creixement vagi acompanyat d'un increment d'habitatges per facilitar-ne l'accés. Tanmateix, això no garanteix que els preus no continuïn augmentant, donada la incapacitat del planejament i les limitacions del territori per donar cabuda a la demanda, i a més, a causa del paper que juguen les transmissions d'habitatge com a captadores d'estalvi i d'inversions, tant de particulars com d'empreses, tant de capital nacional com a estranger. En aquest escenari, el parc d'habitatges existent —que serà la principal font d'oferta— jugarà un paper clau. Tot i que en general es troba en bon estat, es tracta d'un parc relativament envellit, amb mancances en matèria d'eficiència energètica i accessibilitat, especialment als barris de La Salut, Can Calders i Can Nadal.

³⁰ Dades obtingudes de l'informe anual de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB), en la seva edició de 2024.

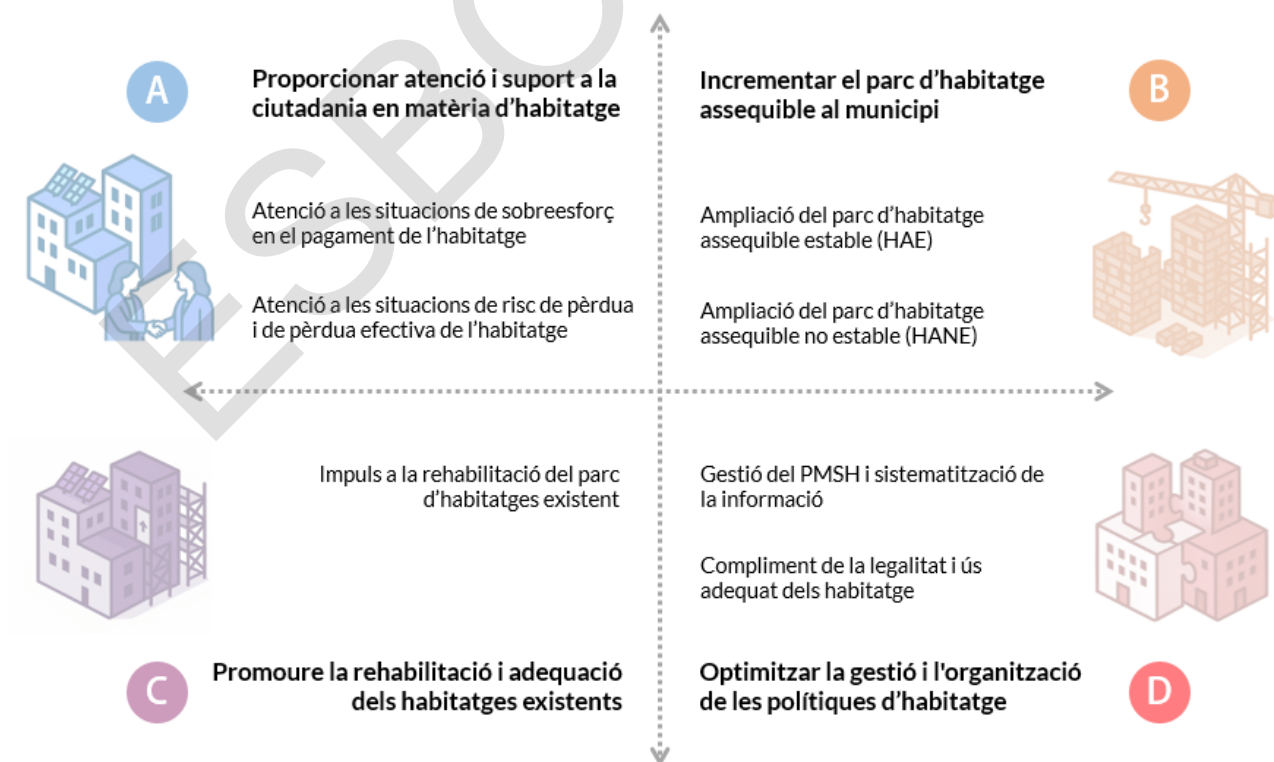
3.1. Objectius i estratègies

Objectius

- A. Proporcionar atenció i suport a la ciutadania en matèria d'habitatge
- B. Incrementar el parc d'habitatge assequible al municipi
- C. Promoure la rehabilitació i adequació dels habitatges existents
- D. Optimitzar la gestió i l'organització de les polítiques d'habitatge

Estratègies

- AA. Atenció a les situacions de sobreesforç en el pagament de l'habitatge (A1+A2+A3)
- AB. Atenció a les situacions de risc de pèrdua i de pèrdua efectiva de l'habitatge (A4+A5)
- BA. Ampliació del parc d'habitatge assequible estable (B1+B2+B3)
- BB. Ampliació del parc d'habitatge assequible no estable (B4+B5).
- CA. Impuls a la rehabilitació del parc d'habitatges existent (C1+C2+C3+C4+C5).
- DA. Gestió del PMSH i sistematització de la informació (D1+D4+D5+D6)
- DB. Compliment de la legalitat i ús adequat dels habitatges (D2+D3).



3.2. Proposta d'actuacions

Es proposen un total de 19 actuacions que es preveu que puguin ampliar el parc d'habitatge destinat a polítiques socials en 1.009 noves unitats. Aquest increment d'habitatges permetrà cobrir la part corresponent al compliment de l'Objectiu de Solidaritat Urbana (OSU) establerta per a Sant Feliu de Llobregat fins a l'any 2031, donant resposta als objectius establerts per al primer quinquenni i una part del segon quinquenni, segons els criteris fixats pel Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge, aprovat pel Decret 408/2024, de 22 d'octubre.

Pel que fa a les llars que no poden accedir a un habitatge en el mercat lliure, és a dir, la demanda exclosa prevista al Pla Local d'Habitatge (PLH) segons les projeccions demogràfiques i les estimacions sobre renda i llars fetes, es podrà donar resposta a una part d'aquesta necessitat. Concretament, es podran cobrir fins a **1.009 llars d'un total estimat de 1.844 llars en situació de demanda exclosa**, és a dir, aproximadament un 55%.

Les actuacions del Pla Local d'Habitatge s'organitzen entorn als quatre objectius generals i les set estratègies que es van explicar en l'apartat anterior. Es detallen mitjançant fitxes que contenen l'objectiu i l'estratègia a les que corresponen, la seva descripció bàsica, i el marc legal i el tipus de beneficiaris, alhora que es proposa una calendarització i tipus de recursos que s'haurien de mobilitzar per posar-les en marxa, així com l'ens o àrea gestora encarregada de dur a terme l'acció. Finalment, s'afegeixen una sèrie d'indicadors d'avaluació de resultat amb els que es pot realitzar el seguiment anual de les accions.

A continuació, llistem les actuacions en funció dels quatre objectius generals:

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

- A1. Informar sobre els ajuts al 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 de l'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'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 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 sobre altres usos.

C. Promoure la rehabilitació i adequació dels habitatges existents

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.

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

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. Constitució 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).

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT FELIU DE LLOBREGAT							
Actuació	A1. Informar sobre els ajuts al pagament del lloguer i canalitzar les sol·licituds.						
Estratègia	AA. Atenció a les situacions de sobreexforç en el pagament de l'habitatge						
DESCRIPCIÓ							
Contingut							
L'Administració de la Generalitat de Catalunya, a través de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, posa a disposició de la ciutadania diversos ajuts en matèria de lloguer, amb l'objectiu de facilitar el manteniment de l'habitatge habitual a les persones i unitats de convivència que presenten majors dificultats per afrontar les despeses derivades del pagament del lloguer. En aquest marc, l'actuació prevista consisteix en oferir a la població un servei d'informació, assessorament, suport en la tramitació i seguiment personalitzat de les sol·licituds dels diferents ajuts disponibles.							
Objectius							
Aproximar informació i gestions a la ciutadania.							
Potenciar i millorar la coordinació interadministrativa.							
Optimitzar els recursos existents en matèria d'habitatge.							
Marc normatiu							
Reial decret 42/2022, de 18 de gener, pel qual es regula el Bo lloguer jove							
Pla estatal per a l'accés a l'habitatge 2022-2025							
Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge							
Beneficiaris							
Persones en situació de dificultat per fer front als pagaments del lloguer							
EXECUCIÓ							
Calendari							
2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
informació i tramitació d'ajuts en les dates de convocatòria (externes), i seguiment							
Fonts de finançament							
Agència de l'Habitatge de Catalunya							
Estimació econòmica							
Recursos humans nous vinculats a la corporació: agents d'atenció especialitzada.							
Recursos econòmics: ajuts amb finançament d'altres administracions.							
Gestió							
Àrea de Territori, Transició Ecològica i Planejament							
INDICADORS							
Nombre d'ajuts concedits a l'any							
Despesa total anual dels ajuts							
Nombre de sol·licituds d'ajuts realitzades a l'any							

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT FELIU DE LLOBREGAT						
Actuació	A2. Informar, tramitar i fer seguiment dels ajuts al pagament dels subministraments					
Estratègia	AA. Atenció a les situacions de sobreesforç en el pagament de l'habitatge					
DESCRIPCIÓ						
Contingut						
Els ajuts destinats als subministraments energètics tenen com a finalitat donar suport a les llars que es troben en situació de vulnerabilitat econòmica i/o social, i que no poden assumir el cost dels consums domèstics bàsics.						
Aquests ajuts tenen caràcter finalista i estan orientats a cobrir totalment o parcialment les despeses derivades dels subministraments essencials per al dia a dia, com ara l'electricitat, l'aigua potable, el gas natural, el gas butà o altres fonts d'energia destinades a l'ús domèstic.						
Són prestacions que responen a l'objectiu de garantir unes condicions de vida dignes, evitant situacions de pobresa energètica i contribuint a la permanència de les persones en el seu habitatge habitual. D'aquesta manera, s'assegura que les llars en situació de necessitat puguin mantenir el confort mínim necessari i accedir als recursos bàsics d'energia de manera segura, continuada i assequible.						
Objectius						
Donar cobertura econòmica per evitar talls de subministrament a les persones en risc de pobresa energètica.						
Atendre situacions d'urgència puntuals i necessitats bàsiques de subsistència.						
Complementar les accions assistencials dels serveis bàsics municipals.						
Marc normatiu						
Llei 13/2006, de 27 de juliol, de prestacions socials de caràcter econòmic						
Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'habitatge i la pobresa energètica						
Llei 12/2007, d'11 d'octubre, de Serveis Socials						
Beneficiaris						
Persones en situació de vulnerabilitat social o residencial						
EXECUCIÓ						
Calendari						
2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
convocatòria i dotació anual als pressupostos municipals i tramitació dels ajuts						
Fonts de finançament						
Pressupostos de l'Ajuntament de Sant Feliu de Llobregat						
Estimació econòmica						
Recursos humans existents vinculats a la corporació: tècnic de Serveis Socials.						
Recursos econòmics: ajuts amb finançament municipal.						
Gestió						
Àrea de Serveis a les persones						
INDICADORS						
Nombre d'ajuts concedits a l'any						
Despesa total anual dels ajuts						

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT FELIU DE LLOBREGAT						
Actuació	A3. Donar atenció i assessorament a la ciutadania en matèria de despeses dels subministraments					
Estratègia	AA. Atenció a les situacions de sobreesforç en el pagament de l'habitatge					
DESCRIPCIÓ						
Contingut						
Es tracta d'un assessorament personalitzat adreçat a les llars que presenten dificultats per fer front a les despeses derivades dels subministraments bàsics, amb l'objectiu de facilitar-ne l'accés als diferents ajuts, bonificacions i mesures de protecció existents per a persones en situació de vulnerabilitat econòmica, risc d'exclusió residencial o dependència energètica —aquest darrer cas referit a persones que requereixen equipaments mèdics elèctrics per garantir la seva supervivència. Entre les mesures disponibles, cal destacar: - Bo social elèctric: es tracta d'un descompte aplicat sobre la factura de l'electricitat en la tarifa regulada (PVPC). - Bo social tèrmic: és un ajut econòmic dirigit a compensar les despeses relacionades amb la calefacció, l'aigua calenta i la cuina. - Bonificacions del cànon de l'aigua: l'Agència Catalana de l'Aigua ofereix bonificacions sobre el cànon de l'aigua aplicat als usos domèstics. Les consultes dels usuaris orientades cap a l'estalvi energètic o els canvis tarifaris dels subministraments podran ser dirigides cap a personal tècnic (que pot contractar-se a una empresa especialitzada) per a desenvolupar un servei d'informació i suport per a la tramitació de canvis de tarifa o de companyia subministradora. Les consultes orientades cap a Serveis Socials protegeixen contra el tall dels subministraments en certs casos, d'acord amb la normativa vigent.						
Objectius						
Donar cobertura econòmica per evitar talls de subministrament a les persones en risc de pobresa energètica.						
Atendre situacions d'urgència puntuals i necessitats bàsiques de subsistència.						
Complementar les accions assistencials dels serveis bàsics municipals.						
Marc normatiu						
Llei 13/2006, de 27 de juliol, de prestacions socials de caràcter econòmic						
Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'habitatge i la pobresa energètica						
Llei 12/2007, d'11 d'octubre, de Serveis Socials						
Beneficiaris						
Persones en situació de vulnerabilitat social o residencial						
EXECUCIÓ						
Calendari						
2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
informació, tramitació i seguiment de l'estat de les sol·licituds						
Fonts de finançament						
Pressupostos de l'Ajuntament de Sant Feliu de Llobregat						
Estimació econòmica						
Recursos humans existents vinculats a la corporació: tècnic de Serveis Socials.						
Recursos econòmics: possible contractació de serveis externs en assessorament energètic a les llars.						
Gestió						
Àrea de Serveis a les persones						
INDICADORS						
Nombre de descomptes, bons i/o efectuats per a les llars, anuals						
Nombre d'atencions efectuades per Serveis Socials en matèria energètica, anuals						
Nombre d'atencions efectuades pel servei especialitzat en estalvi energètic i tarifari, anuals						

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT FELIU DE LLOBREGAT						
Actuació	A4. Atendre i intermediar en situacions de risc de pèrdua de l'habitatge					
Estratègia	AB. Atenció a les situacions de risc de pèrdua i de pèrdua efectiva de l'habitatge					
DESCRIPCIÓ						
Contingut						
L'Ajuntament de Sant Feliu de Llobregat té com a prioritat evitar la pèrdua de l'habitatge habitual per part de persones en situació de vulnerabilitat, ja sigui per la impossibilitat de fer front als pagaments hipotecaris o del lloguer. Tot i així, en els casos en què no sigui possible evitar el desnonament, cal garantir un reallotjament digne, d'acord amb allò que estableix la Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica. Actualment, l'Ajuntament disposa dels tècnics de serveis socials que realitzen tasques d'acompanyament i suport a llars en situació de vulnerabilitat residencial, així com del Servei d'Intermediació en Deutes de l'Habitatge (SIDH), un servei gratuït impulsat per la Diputació de Barcelona, amb la col·laboració de la Generalitat de Catalunya, els consells comarcals i els col·legis d'advocats de la demarcació de Barcelona. Aquest servei té com a finalitat prevenir situacions de pèrdua de l'habitatge habitual, mitjançant informació, assessorament jurídic i intermediació amb les entitats financeres, tot a través d'una plataforma única. Així mateix, s'ofereix la derivació al Servei d'Orientació Jurídica (SOJ) del Col·legi d'Advocats de Sant Feliu de Llobregat per a la sol·licitud d'assistència jurídica gratuïta en casos amb procediments judicials oberts.						
Objectius						
Donar cobertura econòmica per evitar talls de subministrament a les persones en risc de pobresa energètica						
Atendre casuístiques de situacions d'urgència habitacional, i necessitats bàsiques de subsistència						
Marc normatiu						
Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge						
Llei 1/2022, del 3 de març, de modificació de la Llei 18/2007, la Llei 24/2015 i la Llei 4/2016 per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge.						
Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial						
Beneficiaris						
Persones en situació de vulnerabilitat social o residencial						
EXECUCIÓ						
Calendari						
2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
SIDH, SOJ, Serveis Socials						
Fonts de finançament						
Pressupostos de l'Ajuntament de Sant Feliu de Llobregat						
Estimació econòmica						
Recursos humans existents vinculats a la corporació: tècnic de Serveis Socials. Recursos humans externs d'altres administracions (SIDH, SOJ).						
Recursos econòmics: ajuts al manteniment de l'habitatge en situacions puntuals de risc de pèrdua. Bonificacions a l'IBI per convocatòria.						
Gestió						
Àrea de Serveis a les persones						
INDICADORS						
Nombre de llars beneficiàries de les intermediacions efectuades, anuals						
Nombre d'ajuts concedits a l'any						
Despesa total anual dels ajuts						
Nombre de desnonaments realitzats dels que els serveis socials han tingut coneixement, anuals						

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT FELIU DE LLOBREGAT							
Actuació	A5. Potenciar el SATRE (Servei d'Acollida Temporal Residencial d'Emergència)						
Estratègia	AB. Atenció a les situacions de risc de pèrdua i de pèrdua efectiva de l'habitatge						
DESCRIPCIÓ							
Contingut							
D'acord amb el marc normatiu vigent en matèria de dret a l'habitatge i protecció de les persones, l'Ajuntament va posar en marxa el SATRE. Aquest servei té com a finalitat donar resposta a les necessitats urgents d'allotjament de persones i unitats de convivència que es troben en situació d'exclusió social i/o residencial. El servei s'articula mitjançant l'ús d'habitatges de titularitat pública municipal o gestionats per l'Ajuntament en règim d'arrendament, que es destinen a l'allotjament temporal. L'ús pot ser individual o compartit, sempre que les condicions dels habitatges ho permetin. L'estada està condicionada al compliment d'un pla de treball individualitzat, establert conjuntament amb els Serveis Socials, que defineix la durada i els objectius del procés d'acompanyament. Es prioritza l'atenció a les unitats familiars amb menors o persones dependents a càrrec. Des de la seva creació, el servei ha experimentat un augment progressiu de la demanda, com a conseqüència de l'agreujament de les dificultats d'accés a l'habitatge. Per tal de garantir la continuïtat i l'ampliació del servei, resulta imprescindible dotar-lo de més recursos, tant pel que fa a l'ampliació del parc d'habitatge destinat a aquesta finalitat, com a l'increment de personal tècnic especialitzat, com de gestió del seu manteniment, que pot ser efectuat amb la contractació d'una empresa especialitzada. El reforç dels equips professionals permetrà augmentar el nombre de plans de treball i el nombre de famílies beneficiàries del servei.							
Objectius							
Augmentar el nombre d'habitatges disponibles per a l'allotjament temporal de persones en situació de vulnerabilitat							
Garantir un seguiment efectiu i individualitzat dels plans de treball de les persones usuàries							
Marc normatiu							
Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge							
Llei 1/2022, del 3 de març, de modificació de la Llei 18/2007, la Llei 24/2015 i la Llei 4/2016 per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge.							
Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial							
Beneficiaris							
Persones en situació de vulnerabilitat social o residencial							
EXECUCIÓ							
Calendari							
2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
reallotjament famílies, pla de treball, manteniment habitatges							
Fonts de finançament							
Pressupostos de l'Ajuntament de Sant Feliu de Llobregat							
Estimació econòmica							
Recursos humans existents vinculats a la corporació: tècnic de Serveis Socials, arquitecte.							
Recursos econòmics: despeses de manteniment dels habitatges, contractació de serveis especialitzats en educació social i/o manteniment.							
Gestió							
Àrea de Serveis a les persones, Àrea de Territori, Transició Ecològica i Planejament							
INDICADORS							
Nombre d'usuaris del servei, individus i llars, anuals							
Nombre d'habitatges en el servei, anuals							
Nombre d'habitatges en el servei en els que s'han efectuat obres i/o arranjaments, anuals							

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT FELIU DE LLOBREGAT						
Actuació	B1. Cedir sòl a l'IMPSOL per a la promoció d'HPP i AD					
Estratègia	BA. Ampliació del parc d'habitatge assequible estable					
DESCRIPCIÓ						
Contingut						
De conformitat amb l'article 79 de la Llei 18/2007, la qualificació dels habitatges amb protecció oficial és indefinida quan el planejament urbanístic en reserva el sòl a aquest ús, i només es poden transmetre sota condicions de protecció pública. En el cas dels habitatges dotacionals públics promoguts en sòls municipals qualificats com a equipament comunitari, aquests no són alienables, i el règim de tinença més adient és el lloguer o el dret de superfície. Així, les promocions que es desenvolupin en sòls qualificats per a habitatge amb protecció oficial o allotjament dotacional no es destinaran a la compravenda. En aquest context, i per garantir l'ús social i assequible del sòl públic, la figura del promotor social esdevé clau per a la promoció d'habitatge amb protecció pública (HPP). Segons l'article 51 de la mateixa llei, el promotor social és aquell que impulsa actuacions d'obra nova o rehabilitació en el marc dels plans d'habitatge, amb l'objectiu d'incrementar l'oferta de forma estable, habitual i concertada amb l'Administració. Aquesta figura no cerca un rendiment econòmic a curt termini, tot i que les rendes generades poden permetre una viabilitat a mitjà o llarg termini, un cop cobertes les despeses de promoció. Per aquest motiu, l'Ajuntament de Sant Feliu de Llobregat preveu cedir sòls del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge (PMSH) a l'Institut Metropolità de Promoció de Sòl i Gestió Patrimonial (IMPSOL), que actua com a promotor social i operador metropolità especialitzat en la construcció i gestió d'habitatge protegit. Aquesta cessió permetrà desenvolupar promocions públiques sota règims no especulatius, prioritzant el lloguer i el dret de superfície, i mantenint el control públic dels habitatges en el temps. Tanmateix, la rendibilitat econòmica d'aquestes operacions haurà de ser raonable i ajustada a les condicions de preu limitat, d'acord amb la definició d'habitatge assequible.						
Objectius						
Garantir la destinació indefinida del sòl qualificat a habitatge amb protecció pública						
Assegurar l'accessibilitat econòmica dels habitatges a les llars amb ingressos baixos i mitjans.						
Marc normatiu						
Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge						
Decret llei 2/2025, de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme						
Beneficiaris						
Ciutadania exclosa del mercat lliure de compravenda i/o lloguer d'habitatges						
EXECUCIÓ						
Calendari						
2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
FASE 1, cessió 4 sòls		FASE 1, construcció; FASE 2, cessió 2 sòls		FASE 1, entrega; FASE 2, construcció; FASE 3 cessió 4 sòls		
Fonts de finançament						
L'IMPSOL assumeix les despeses de promoció						
Estimació econòmica						
Recursos humans existents vinculats a la corporació: tècnic de patrimoni, lletrat, arquitecte.						
Recursos econòmics: no aplica.						
Gestió						
Àrea de Presidència i Àrea de Territori, Transició Ecològica i Planejament						
INDICADORS						
Nombre de llars a les que s'ha adjudicat un habitatge de les promocions, anuals						
Nombre d'habitatges iniciats i acabats, anuals						
Nombre de promocions d'HPP o AP iniciades i acabades per l'IMPSOL o altres promotors de les administracions, anuals						
Nombre de m2 cedits a l'IMPSOL o promotor social, anuals						

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT FELIU DE LLOBREGAT						
Actuació	B2. Cedir sòl a entitats del 3er sector per a la promoció d'HPP i AD					
Estratègia	BA. Ampliació del parc d'habitatge assequible estable					
DESCRIPCIÓ						
Contingut						
De conformitat amb l'article 18 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, els ajuntaments poden ser titulars de sòls qualificats com a sistema d'equipaments comunitaris d'allotjament dotacional. Aquests sòls formen part del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge (PMSH) i, habitualment, han estat incorporats a través de la cessió obligatòria i gratuïta dels sòls de sistemes, derivada del planejament. La corporació pot optar per establir fórmules de col·laboració amb tercers, mitjançant la constitució d'un dret de superfície o una concessió administrativa . Segons l'article 51 de la mateixa llei, poden actuar com a promotors socials d'habitatge tant els promotors privats com les entitats sense ànim de lucre. En aquest context, la iniciativa social —el denominat tercer sector— adquireix un paper creixent i estratègic en les polítiques d'habitatge assequible. Per aquest motiu, l'Ajuntament de Sant Feliu de Llobregat preveu establir cessions de sòl municipal qualificat com a HPP, allotjament dotacional o equipament comunitari, a entitats privades socials, incloses cooperatives, en règim de dret de superfície o concessió administrativa, amb l'objectiu que aquestes executin i/o gestionin promocions d'habitatge protegit, segons l'article 34.5 ter del TRLUC. Aquestes entitats podran, alhora, aspirar als guanys derivats de l'activitat. Tanmateix, la expectativa de rendiment haurà de ser raonable i ajustada a la naturalesa pública i social del sòl en el que han estat promoguts els habitatges, que han de ser oferts sota preu de mercat. En aquest sentit, cal garantir el compliment de la definició d'habitatge assequible.						
Objectius						
Impulsar la promoció d'habitatge assequible a través de promotors privats i/o del tercer sector.						
Impulsar la promoció d'habitatge assequible a través de promotors socials en col·laboració amb l'administració						
Marc normatiu						
Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge						
Decret llei 2/2025, de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme						
Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC)						
Beneficiaris						
Ciutadania exclosa del mercat lliure de compravenda i/o lloguer d'habitatges						
EXECUCIÓ						
Calendari						
2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
		FASE 2, cessió 1 sòl		FASE 2, construcció; FASE 3 cessió 2 sòls		
Fonts de finançament						
Les promotores socials assumeixen les despeses de promoció						
Estimació econòmica						
Recursos humans existents vinculats a la corporació: tècnic de patrimoni, lletrat, arquitecte.						
Recursos econòmics: no aplica.						
Gestió						
Àrea de Presidència i Àrea de Territori, Transició Ecològica i Planejament						
INDICADORS						
Nombre de llars a les que s'ha adjudicat un habitatge de les promocions, anuals						
Nombre d'habitatges iniciats i acabats, anuals						
Nombre de promocions d'HPP o AP iniciades i acabades per les promotores socials, anuals						
Nombre de m2 cedits a les promotores socials, anuals						

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT FELIU DE LLOBREGAT						
Actuació	B3. Dur a terme les modificacions de planejament i la gestió urbanística necessària per obtenir sòl qualificat d'HPP i AD					
Estratègia	BA. Ampliació del parc d'habitatge assequible estable					
DESCRIPCIÓ						
Contingut						
Tal com s'ha exposat a l'anàlisi, el grau de colmatació del sòl urbà destinat a ús residencial és molt elevat, i el sòl urbà no consolidat (SUNC) representa només un 0,4%. Malgrat aquesta escassetat, l'Ajuntament ha identificat 15 àrees amb sòls aptes per a la construcció d'habitatge de protecció pública i allotjaments dotacionals (HPP i AD), amb 24.000 m² de sòl i 59.000 m² de sostre edificable. Tanmateix, per tal que aquests desenvolupaments esdevinguin una realitat, és imprescindible tramitar les modificacions de planejament (MPGM) i els instruments de planejament derivat pertinents. Sense aquesta adaptació del marc urbanístic, els sòls identificats no poden adquirir la condició de solars, la qual cosa impedeix legalment la seva edificació. Per aquest motiu, l'Ajuntament de Sant Feliu de Llobregat compta amb un tècnic amb dedicació exclusiva al planejament i a la gestió urbanística, per agilitzar les tramitacions i garantir una execució eficient en matèria d'habitatge, i amb assistència jurídica d'un lletrat de l'Assessoria Jurídica.						
Objectius						
Agilitzar les modificacions de planejament per a l'obtenció de sòl qualificat d'HPO i/o equipament d'allotjaments dotacionals						
Executar la gestió urbanística per a la promoció d'habitatge protegit						
Marc normatiu						
Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge						
Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC)						
Decret llei 2/2025, de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme						
Beneficiaris						
Ciutadania exclosa del mercat lliure de compravenda i/o lloguer d'habitatges						
EXECUCIÓ						
Calendari						
2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
FASE 1, MPGM àmbit discontinu; FASE 3 MPGM Soterrament		FASE 2, MPGM àmbit discontinu; FASE 3 MPGM Soterrament				
Fonts de finançament						
Pressupostos de l'Ajuntament de Sant Feliu de Llobregat						
Estimació econòmica						
Recursos humans existents vinculats a la corporació: personal vinculat al Departament d'Urbanisme i Assessoria Jurídica.						
Recursos econòmics: possible contractació de serveis per realització d'estudis i/o modificacions de planejament.						
Gestió						
Àrea de Territori, Transició Ecològica i Planejament						
INDICADORS						
Nombre de parcel·les qualificades d'HPO o AD (i m2) que obtenen la condició de solar, anuals						
Nombre de modificacions de planejament i/o instruments de gestió urbanística portats al Ple, anuals						
Nombre de finques inscrites a nom de l'Ajuntament, anuals						

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT FELIU DE LLOBREGAT						
Actuació	B4. Fer foment i gestió de la borsa de mediació de lloguer assequible i social					
Estratègia	BB. Ampliació del parc d'habitatge assequible no estable					
DESCRIPCIÓ						
Contingut						
La Borsa de mediació de Lloguer és un servei que posa en contacte propietaris i llogaters amb l'objectiu de facilitar l'accés a l'habitatge a preus més assequibles que els del mercat. Els propietaris hi troben seguretat i tranquil·litat, ja que reben assistència jurídica, assegurances i suport en la gestió del lloguer, així com descomptes fiscals. Per la seva banda, les persones llogateres poden accedir a un habitatge a un cost més baix. Actualment, la borsa de mediació gestiona uns 170 habitatges de propietaris privats, amb una mitjana de 20 nous contractes anuals. Durant el període de vigència del Pla es preveu ampliar aquesta borsa amb l'objectiu d'arribar a gestionar uns 300 habitatges. Així mateix, es preveu reforçar les accions de foment i captació d'habitatges del programa, juntament amb l'ampliació dels avantatges associats : -Cobertura de les despeses de gestió: selecció de persones llogateres, gestió de visites, recopilació i revisió de documentació per acreditar solvència econòmica, i tramitació gratuïta de la cèdula d'habilitat i del certificat d'eficiència energètica, si escau. -Bonificació del 100% de l'Impost sobre Béns Immobles (IBI) durant cada any de vigència del contracte de lloguer. -Assistència jurídica gratuïta per a la redacció i resolució dels contractes de lloguer i assegurança multirisca gratuïta. -Subvencions per a despeses de conservació, manteniment, petites reparacions i/o posades a punt de l'habitatge. A més, aquest servei es compromet amb un principi de millora constant basada en el seguiment de la satisfacció dels usuaris, amb enquestes periòdiques (tant a llogaters com a propietaris) i indicadors de qualitat de l'atenció rebuda.						
Objectius						
Influir en el mercat de lloguer, moderant-ne els preus i estimulants l'ocupació del parc vacant						
Incrementar l'habitatge assequible disponible al municipi						
Posar a disposició dels propietaris d'habitatges al municipi una alternativa sòlida i segura al mercat lliure						
Marc normatiu						
Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge						
Decret 74/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge (art. 15-21)						
Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans						
Beneficiaris						
Llogaters amb necessitat d'un preu assequible o social						
EXECUCIÓ						
Calendari						
2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Gestió ajuts al manteniment nova OLH		convocatòria i dotació anual als pressupostos municipals i tramitació				
Fonts de finançament						
Pressupostos de l'Ajuntament de Sant Feliu de Llobregat						
Estimació econòmica						
Recursos humans existents vinculats a la corporació: no aplica.						
Recursos econòmics: contractació de serveis per a la gestió de la borsa.						
Gestió						
Àrea de Territori, Transició Ecològica i Planejament i Àrea de Serveis a les persones						
INDICADORS						
Nombre d'habitatges gestionats per la borsa, anuals						
Nombre de contractes signats i finalitzats a la borsa, anuals						
Nombre d'ajuts tramitats per a rehabilitació, manteniment i/o petites reparacions dels habitatges de la borsa, anuals						
Indicador d'enquesta de satisfacció amb la borsa de lloguer per part de llogaters i arrendataris, anual						

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT FELIU DE LLOBREGAT						
Actuació	B5. Modificar el planejament per prioritzar l'ús dels habitatges com a domicili habitual sobre sobre altres usos					
Estratègia	BB. Ampliació del parc d'habitatge assequible no estable					
DESCRIPCIÓ						
Contingut						
Resulta prioritari desenvolupar estudis específics sobre els fenòmens de lloguer de temporada, de lloguer d'habitacions i de situacions d'infrahabitatge al municipi. Aquests estudis podran emprar enquestes, anàlisi d'indicadors i altres fonts disponibles, amb l'objectiu de disposar d'un diagnòstic precís que permeti orientar les decisions de planejament i definir mesures de regulació de l'ús dels habitatges, d'acord amb el que disposen el Decret llei 3/2023, relatiu a la regulació dels habitatges d'ús turístic, i el projecte de llei (pendent de tràmit parlamentari) que vol introduir mesures per limitar els habitatges de lloguer de temporada i d'habitacions. L'objectiu és incorporar al planejament municipal les determinacions necessàries per fer front als efectes negatius que l'increment d'aquests usos comporten sobre la disponibilitat d'habitatge habitual i permanent al municipi, afectant el dret a l'habitatge i l'equilibri social del parc residencial. En aquest sentit, cal destacar la Modificació del PGM per regular els lloguers de temporada i d'habitacions (en tràmit per l'Ajuntament de Barcelona), pionera a l'hora de regular específicament els lloguers de temporada i d'habitacions, i que pot esdevenir un referent per a altres municipis. Es preveu que sigui l'Ajuntament, en exercici de les seves competències en matèria de planejament i gestió urbanística, qui estableixi les limitacions, condicions i àmbits d'implantació d'aquests usos dins del terme municipal. Aquestes limitacions podran tenir caràcter quantitatiu, territorial o temporal, i hauran de respondre a criteris d'interès públic, amb l'objectiu de preservar l'accés a l'habitatge, la cohesió social i la qualitat de vida de la ciutadania.						
Objectius						
Incrementar el parc de lloguer assequible						
Influir en el mercat de lloguer, moderant-ne els preus i estimulants l'ocupació del parc vacant						
Restringir la destinació dels habitatges a usos econòmics amb l'objectiu de preservar-ne la funció social com a residència habitual						
Marc normatiu						
Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge						
Decret llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic						
Decret llei 2/2025, de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme						
Beneficiaris						
Ciutadania exclosa del mercat lliure de compravenda i/o lloguer d'habitatges						
EXECUCIÓ						
Calendari						
2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
MPGM lloguer turístic i de temporada						
Fonts de finançament						
Pressupostos de l'Ajuntament de Sant Feliu de Llobregat						
Estimació econòmica						
Recursos humans existents i nous vinculats a la corporació: agents d'atenció especialitzada, arquitecte, tècnic de serveis socials, lletrat.						
Recursos econòmics: possible contractació de serveis per realització d'estudis i/o modificacions de planejament.						
Gestió						
Àrea de Territori, Transició Ecològica i Planejament i Àrea de Serveis a les persones						
INDICADORS						
Nombre d'habitatges destinats al lloguer d'habitatge destinat a domicili habitual en el municipi, anuals						
Nombre d'habitatges destinats al lloguer de temporada i lloguer d'habitacions en el municipi, anuals						
Modificacions de planejament portades al Ple						

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT FELIU DE LLOBREGAT						
Actuació	C1. Informar sobre els ajuts a la rehabilitació per la ciutadania i comunitats de propietaris i canalitzar-ne les sol·licituds					
Estratègia	CA. Impuls a la rehabilitació del parc d'habitatges existent					
DESCRIPCIÓ						
Contingut						
Informar i tramitar els ajuts procedents de la Generalitat, la Unió Europea i altres administracions per a persones propietàries que vulguin realitzar obres de rehabilitació i eficiència energètica en edificis i habitatges. Les línies de subvencions a la rehabilitació per part de la Generalitat i altres organismes han estat les següents (subjectes a canvis per part de les administracions convocants): - Subvencions per a la rehabilitació d'edificis d'ús residencial, destinades a millorar l'eficiència energètica dels elements comuns de l'edifici (aïllaments, cobertes, façanes, instal·lacions, etc.). - Subvencions per a la millora de l'accessibilitat, dirigides a edificis situats en barris del parc públic d'habitatges, mitjançant la realització de la inspecció tècnica de l'edifici (ITE) i el certificat d'eficiència energètica. AHC. - Ajuts del Consorci Metropolità de l'Habitatge, per a la rehabilitació en l'àmbit de l'àrea metropolitana de Barcelona, incloent actuacions en eficiència energètica, accessibilitat i conservació. - Programes i ajuts del Pla Estatal per a l'accés a l'habitatge 2022-2025, inclou línies específiques de suport a la rehabilitació i eficiència energètica, impulsades pel Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana. - Ajuts del Ministeri per a la Transició Ecològica i el Repte Demogràfic, a través de l'Institut per a la Diversificació i Estalvi de l'Energia (IDAE), que promouen actuacions de millora energètica tant a nivell d'edificis com d'habitatges.						
Objectius						
Millorar l'eficiència energètica dels edificis i habitatges.						
Fomentar les obres de millora en edificis amb dèficits d'accessibilitat (manca d'ascensors, manca d'adaptació de l'accés a peu de carrer, etc.)						
Millorar la resiliència dels edificis als efectes del canvi climàtic.						
Marc normatiu						
Pla metropolità de rehabilitació d'habitatges (2020-2030)						
Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes						
Reial decret 737/2020, de 4 d'agost, sobre l'eficiència energètica dels edificis						
Beneficiaris						
Persones propietàries d'habitatges amb necessitat de millores						
EXECUCIÓ						
Calendari						
2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
esgotament fons NG, tramitació expedients	informació i tramitació noves convocatòries					
Fonts de finançament						
Generalitat de Catalunya, Consorci Metropolità de l'Habitatge, i d'altres. En casos de co-finançament d'altres administracions, es pot estudiar el co-finançament amb els pressupostos municipals						
Estimació econòmica						
Recursos humans existents i nous vinculats a la corporació: agents d'atenció especialitzada.						
Recursos econòmics: ajuts amb finançament o co-finançament d'altres administracions.						
Gestió						
Àrea d'Atenció a la Ciutadania i Administració Oberta						
INDICADORS						
Nombre d'ajuts concedits, anuals						
Nombre d'habitatges en que s'hagin fet actuacions de millora energètica i accessibilitat, anuals						
Despesa total anual dels ajuts						

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT FELIU DE LLOBREGAT						
Actuació	C2. Impulsar les Inspeccions Tècniques d'Edificis (ITE)					
Estratègia	CA. Impuls a la rehabilitació del parc d'habitatges existent					
DESCRIPCIÓ						
Contingut						
La ITE és la Inspecció Tècnica dels Edificis, per aquelles finques amb més de 45 anys d'antiguitat. Aquestes inspeccions són obligatòries per avaluar l'estat de conservació, les condicions d'accessibilitat i identificar possibles millores estructurals i energètiques a l'edifici. Es volen realitzar campanyes de comunicació i difusió per informar i sensibilitzar els propietaris d'edificis sobre la seva importància i com a porta d'accés a línies d'ajuts d'altres institucions. Per facilitar aquest procés, s'estudiarà la creació d'una línia d'ajuts per cobrir parcialment els costos de la redacció de les ITEs en certs casos. Aquesta mesura té com a objectiu reduir les barreres econòmiques i fomentar la participació de més edificis en el procés d'inspecció i rehabilitació. D'aquesta manera, es contribuirà al manteniment del parc immobiliari, millorant la qualitat de vida dels veïns i augmentant la seguretat i l'accessibilitat dels edificis municipals, tant com la millora en l'eficiència energètica.						
Objectius						
Revisar l'estat del parc d'habitatges per evitar la seva degradació i garantir-ne el manteniment.						
Identificar i quantificar les patologies dels edificis, indicant les actuacions necessàries per a la seva millora.						
Fomentar la cultura del manteniment per allargar la vida útil dels edificis i evitar reparacions majors.						
Marc normatiu						
Decret 67/2015, de 20 de maig, sobre Inspecció Tècnica dels Edificis a Catalunya:						
Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes						
Decret 67/2015, de 5 de maig, per al foment del deure de conservació, manteniment i rehabilitació dels edificis d'habitatges, mitjançant les inspeccions tècniques i el llibre de l'edifici						
Beneficiaris						
Comunitats de propietaris amb finques de més de 45 anys d'antiguitat						
EXECUCIÓ						
Calendari						
2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
convocatòria i dotació anual als pressupostos municipals i tramitació						
Fonts de finançament						
Pressupostos de l'Ajuntament de Sant Feliu de Llobregat, altres administracions						
Estimació econòmica						
Recursos humans existents i nous vinculats a la corporació: agents d'atenció especialitzada, arquitecte, lletrat.						
Recursos econòmics: ajuts amb finançament municipal o co-finançament d'altres administracions.						
Gestió						
Àrea d'Atenció a la Ciutadania i Administració Oberta i Àrea de Territori, Transició Ecològica i Planejament						
INDICADORS						
Nombre d'ajuts concedits, anuals						
Nombre de ITEs realitzades anuals						
Despesa total anual dels ajuts						

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT FELIU DE LLOBREGAT						
Actuació	C3. Realitzar estudis i execució d'un pla pilot de rehabilitació					
Estratègia	CA. Impuls a la rehabilitació del parc d'habitatges existent					
DESCRIPCIÓ						
Contingut						
Al municipi de Sant Feliu, especialment 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'ascensor, i on resideixen persones grans o amb problemes de mobilitat. A més del dèficit d'accessibilitat, aquests edificis sovint presenten mancances constructives i d'eficiència energètica i, en alguns casos, contenen elements amb amiant. Aquesta situació evidencia la necessitat d'impulsar actuacions de rehabilitació. L'acció proposada consisteix en la realització d'un pla pilot de rehabilitació, estructurat en dues fases: - Estudis previs i diagnosi en diversos edificis, amb l'objectiu d'identificar tipologies similars i definir solucions tècniques replicables. - Execució d'obres mitjançant un pla pilot, incloent la instal·lació d'ascensor, la supressió de barreres arquitectòniques, millores energètiques i/o la retirada d'elements amb fibrociment. El desenvolupament d'aquesta actuació resta condicionat a l'obtenció de finançament extern, principalment a través del Pla de Barris i d'altres organismes, sense descartar aportacions puntuals de l'Ajuntament.						
Objectius						
Detectar i caracteritzar les principals casuístiques de necessitats de rehabilitació i accessibilitat del parc residencial.						
Desenvolupar un pla pilot que permeti establir propostes d'intervenció replicables en tipologies similars d'edificis.						
Orientar i prioritzar l'assignació d'ajuts públics de rehabilitació cap als edificis i barris amb majors necessitats.						
Marc normatiu						
Pla metropolità de rehabilitació d'habitatges (2020-2030)						
Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes						
Reial decret 737/2020, de 4 d'agost, sobre l'eficiència energètica dels edificis						
Beneficiaris						
Persones grans i veïns amb problemes de mobilitat que pateixen greus dificultats d'accessibilitat als barris de La Salut i Can Calders						
EXECUCIÓ						
Calendari						
2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
estudis en les tipologies d'edificis per incorporar ascensors		execució de les obres del pla pilot, justificació dels ajuts i tancament dels programes				
Fonts de finançament						
Despeses a càrrec de programes d'altres ens (Pla de Barris, Consorci Metropolità de l'Habitatge), possible suport puntual de l'Ajuntament						
Estimació econòmica						
Recursos humans existents i nous vinculats a la corporació: agents d'atenció especialitzada, arquitecte, lletrat.						
Recursos econòmics: possible contractació de serveis per realització d'estudis i obres, amb co-finançament d'altres administracions.						
Gestió						
Àrea d'Atenció a la Ciutadania i Administració Oberta i Àrea de Territori, Transició Ecològica i Planejament						
INDICADORS						
Nombre d'edificis amb necessitats de rehabilitació identificats						
Nombre d'accions de foment o assessorament en matèria de rehabilitació i accessibilitat realitzades, anuals						
Import i nombre d'ajuts públics concedits en relació amb les necessitats detectades, anuals						

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT FELIU DE LLOBREGAT						
Actuació	D1. Reestructurar la OLH , amb nou organigrama, tasques i gestió de recursos					
Estratègia	DA. Gestió del PMSH i sistematització de la informació					
DESCRIPCIÓ						
Contingut						
• Atenció i orientació: oferir informació a la ciutadania en matèria d'habitatge (drets i deures de llogaters i propietaris, informació sobre contractes de compravenda i de lloguer, índex de preus al lloguer, promocions d'HPO i Registre de sol·licitants, rehabilitació, etc.), inclosa derivació a altres serveis i/o organismes. • Acompanyament en els tràmits: donar suport tant en gestions municipals com d'altres administracions (tramitació d'ajuts al lloguer, a la rehabilitació, suport a l'enviament de denúncies per infracció en contractes de lloguer, etc.). • Gestió i actualització de la informació: coordinar-se amb altres àrees de l'Ajuntament i mantenir la informació actualitzada (contingut web, catàleg de tràmits, etc.) perquè la ciutadania sempre tingui a l'abast informació útil i al dia. • Fer seguiment i millora del servei: Recollir consultes, queixes i propostes i fer-ne el seguiment. Actualitzar periòdicament les dades i els indicadors en matèria d'habitatge i facilitar la rendició de comptes. Les funcions que l'OLH no pugi assumir per raons de capacitat operativa podran ser portades a terme per empreses adjudicatàries especialitzades en serveis d'habitatge. Aquestes funcions poden incloure: • Gestió i dinamització de la Borsa de mediació de lloguer: captació d'habitatges del parc privat, gestió dels contractes, etc. • Gestió i actualització del Registre Municipal d'Habitatges Buits: tractament de dades, inspeccions, accions de foment. • Gestió i manteniment del parc d'habitatges del SATRE: assegurances, petites obres i/o reparacions i posades a punt. • Atenció i assessorament en matèria d'eficiència energètica: accions de foment de l'estalvi energètic.						
Objectius						
Proporcionar atenció i informació especialitzada a la ciutadania en matèria d'habitatge						
Incrementar l'habitatge assequible i l'habitatge social existents, així com facilitar-ne la gestió						
Apropar i fer més fàcil la tramitació en matèria d'habitatge als ciutadans i comunitats de propietaris						
Marc normatiu						
Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge						
DECRET 408/2024, de 22 d'octubre, pel qual s'aprova el PTSH i es desenvolupa l'objectiu de solidaritat urbana						
Llei 12/2023, de 24 de maig pel dret a l'habitatge						
Beneficiaris						
Ciutadania en general						
EXECUCIÓ						
Calendari						
2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
procés de contractació	posada en marxa, gestió de tasques i seguiment					
Fonts de finançament						
Pressupostos de l'Ajuntament de Sant Feliu de Llobregat						
Estimació econòmica						
Recursos humans nous vinculats a la corporació: agents d'atenció especialitzada.						
Recursos econòmics: contractació de serveis per a realització de tasques especialitzades.						
Gestió						
Àrea de Territori, Transició Ecològica i Planejament i Àrea de Serveis a les persones						
INDICADORS						
Nombre d'atencions ciutadanes realitzades, anuals						
Nombre d'habitatges assequibles estables i no estables incrementats al municipi, anuals (compliment OSU)						
Indicador de satisfacció de l'atenció rebuda, anual						

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT FELIU DE LLOBREGAT						
Actuació	D2. Crear el Registre municipal d'habitatges buits i aplicar-los el recàrrec de l'IBI					
Estratègia	DB. Compliment de la legalitat i ús adequat dels habitatge					
DESCRIPCIÓ						
Contingut						
La desocupació permanent i injustificada dels habitatges constitueix una problemàtica d'elevada sensibilitat social i rellevància creixent en les polítiques públiques d'habitatge. A Catalunya, la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, defineix aquesta situació com a contrària a la funció social de la propietat, obligant les administracions públiques a intervenir. Pel que fa a l'àmbit fiscal, el text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals (TRLRHL) ja preveia, des de 2004, la possibilitat d'aplicar un recàrrec de fins al 50 % sobre la quota líquida de l'IBI dels habitatges desocupats. En aquest marc, es va redactar l'ordenança fiscal núm. 19 de Sant Feliu de Llobregat. Tot i així, cal l'actualització d'aquesta ordenança segons el marc legal vigent i la creació d'un Registre Municipal d'Habitatges Buits, a més d'un nou reglament que reguli les condicions de funcionament d'aquest registre, per poder aplicar el recàrrec. Tenint en compte el volum d'habitatges buits que va detectar el cens de 2021 de l'INE, 930 unitats , i tenint en compte les limitacions de la mesura segons la llei 12/2023, aplicable als immobles amb propietaris d'almenys quatre habitatges, es poden fer previsions tant del volum administratiu com dels ingressos potencials d'aquesta mesura. El recàrrec a aplicar pot arribar fins al 50 % de la quota de l'IBI de l'any en què es meriti. En cas que la desocupació superi els tres anys, el recàrrec podrà arribar fins al 100 %. A més, es podrà incrementar el percentatge fins a 50 punts més quan el titular disposi de dos o més immobles desocupats en el municipi.						
Objectius						
Incentivar la mobilització dels habitatges desocupats cap al mercat d'habitatge assequible.						
Garantir el compliment de la funció social de la propietat segons la normativa vigent.						
Marc normatiu						
Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge						
Llei 12/2023, de 24 de maig pel dret a l'habitatge						
Beneficiaris						
Ciutadania en general						
EXECUCIÓ						
Calendari						
2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
actualització de l'ordenança fiscal, i creació de reglament i registre		seguiment del registre		aplicació recàrrec, seguiment del registre		
Fonts de finançament						
Pressupostos de l'Ajuntament de Sant Feliu de Llobregat						
Estimació econòmica						
Recursos humans existents i nous vinculats a la corporació: arquitecte, lletrat, tècnic de SIG, agents d'atenció especialitzada.						
Recursos econòmics: possible contractació de serveis per a realització de tasques en relació al registre d'habitatges buits.						
Gestió						
Àrea de Territori, Transició Ecològica i Planejament						
INDICADORS						
Nombre d'habitatges als que s'aplica el recàrrec de l'IBI, anuals						
Nombre d'expedients oberts per al cobrament del recàrrec de l'IBI, anuals						
Nombre de recàrrecs efectuats i ingressos anuals derivats en €, anuals						

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT FELIU DE LLOBREGAT

Actuació	D3. Donar suport al compliment de la funció social de l'habitatge i de l'índex de preus al lloguer					
Estratègia	DB. Compliment de la legalitat i ús adequat dels habitatge					
DESCRIPCIÓ						
Contingut						
En el marc de l'impuls de les tasques d'inspecció, gestió de taxes i aplicació del règim sancionador relacionat amb l'ús inadequat de la propietat, es desplegaran actuacions específiques orientades a donar suport al compliment de la normativa vigent en matèria d'habitatge. Aquestes actuacions inclouran donar informació actualitzada a la ciutadania sobre els seus drets i deures com a llogaters i arrendadors i, si escau, l'enviament de denúncies mitjançant registre d'entrada per a possibles infraccions tant en l'oferta com en l'ús dels habitatges dins del municipi. La tramitació i gestió d'aquests expedients tindrà lloc en els organismes que en tenen la competència (Agència de l'Habitatge de Catalunya, Agència Catalana de Consum), amb l'objectiu de protegir la funció social de la propietat i garantir l'accés a un habitatge digne. El Decret Llei 1/2025 introdueix novetats rellevants en matèria d'arrendaments: s'exigeix que en les ofertes i contractes de lloguer constin el preu de la darrera renda vigent, el preu de referència i la condició de gran tenidor, així com la finalitat del contracte. També es reforça el dret del llogater a rebre la documentació obligatòria, com la cèdula d'habitabilitat o el certificat d'eficiència energètica. A més, s'amplia el règim sancionador incorporant noves infraccions, entre les que destaquen l'establiment de rendes per sobre del límit permès, la manca de transparència en la informació de les ofertes i contractes, la simulació de finalitats contractuals o la imputació indeguda de despeses al llogater. També es tipifiquen com a infracció les pràctiques abusives que forcin contractes temporals quan l'ús real sigui de residència permanent.						
Objectius						
Millorar l'ajust a la legalitat de l'ús i les formes d'arrendament dels habitatges al municipi.						
Reforçar la coordinació amb altres administracions en l'àmbit sancionador.						
Donar suport a la ciutadania en el compliment del marc legal vigent.						
Marc normatiu						
Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge						
Decret llei 1/2025, de 28 de gener, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes						
Beneficiaris						
Persones en situació de dificultat per fer front als pagaments del lloguer i/o exclosa del mercat						
EXECUCIÓ						
Calendari						
2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
tasques derivades del suport a les administracions corresponents						
Fonts de finançament						
Pressupostos de l'Ajuntament de Sant Feliu de Llobregat						
Estimació econòmica						
Recursos humans nous vinculats a la corporació: agents d'atenció especialitzada.						
Recursos econòmics: no aplica.						
Gestió						
Àrea de Territori, Transició Ecològica i Planejament						
INDICADORS						
Nombre d'atencions per rebre informació sobre infraccions en matèria de règim sancionador d'habitatge, anuals						
Nombre de denúncies d'infraccions en matèria de consum i/o preus enviades a les administracions competents, anuals						

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT FELIU DE LLOBREGAT							
Actuació	D4. Constitució i gestió operativa del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge (PMSH)						
Estratègia	DA. Gestió del PMSH i sistematització de la informació						
DESCRIPCIÓ							
Contingut							
L'actuació té com a objectiu principal la constitució formal del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge (PMSH), d'acord amb el que estableix l'article 163 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. Aquesta norma disposa que tots els ajuntaments amb planejament urbanístic general que delimiti àmbits d'actuació susceptibles de generar cessions de sòl públic amb aprofitament han de constituir el seu patrimoni municipal de sòl i habitatge. Malgrat la importància d'aquesta obligació legal, són molts els municipis que encara no han formalitzat aquest instrument. La constitució del PMSH representa el compliment d'un mandat normatiu i una oportunitat estratègica per a les polítiques públiques d'habitatge, atès que permet inventariar, gestionar i posar en valor tots els actius immobiliaris i recursos econòmics destinats a aquesta finalitat. El PMSH esdevé, així, una eina clau per impulsar una política local d'habitatge estructurada, amb capacitat operativa, continuïtat en el temps i transparència envers la ciutadania. A més, tal com estableix l'article 164, punts 5 i 6, del TRLUC, l'inventari dels béns del PMSH s'ha de mantenir permanentment actualitzat i, a les àrees de demanda forta i acreditada, s'ha de publicar l'inventari i el balanç anual al Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya. Pel que fa a la gestió operativa dels habitatges vinculats al PMSH, tot i que s'han dut a terme actuacions de reforma, equipament i manteniment bàsic per posar en servei els habitatges disponibles, cal consolidar i optimitzar aquest circuit. En aquest sentit, es planteja millorar la planificació i l'eficiència de les intervencions tècniques, agilitzar els tràmits administratius d'alta i reforçar els protocols de gestió integral dels habitatges.							
Objectius							
Constituir formalment el Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge d'acord amb el marc normatiu vigent.							
Posar en valor i gestionar els recursos públics destinats a habitatge mitjançant una eina estable i operativa.							
Millorar la gestió integral dels habitatges del PMSH, reforçant els processos tècnics, administratius i socials vinculats.							
Marc normatiu							
Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge							
Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC)							
Beneficiaris							
Ciutadania en general							
EXECUCIÓ							
Calendari							
2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
estudi constitució PMSH		gestió, manteniment i inventari anual del PMSH					
Fonts de finançament							
Pressupostos de l'Ajuntament de Sant Feliu de Llobregat							
Estimació econòmica							
Recursos humans existents vinculats a la corporació: tècnic de patrimoni, lletrat, arquitecte.							
Recursos econòmics: no aplica.							
Gestió							
Àrea de Presidència i Àrea de Territori, Transició Ecològica i Planejament							
INDICADORS							
Nombre de solars, habitatges o equivalent metàl·lic tramesos a l'Ajuntament (cessions d'aprofitament o d'altres), anuals							
Actualització de l'inventari de béns adscrits al PMSH, publicada anualment al RPUC							

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT FELIU DE LLOBREGAT

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

Estratègia DA. Gestió del PMSH i sistematització de la informació

DESCRIPCIÓ

Contingut

L'actuació té com a objectiu establir una sistematització robusta i actualitzada de les dades vinculades a la situació dels habitatges del municipi, mitjançant la consolidació d'un sistema d'informació geogràfica (GIS) que integri totes les variables rellevants per a la gestió pública de l'habitatge. Aquesta tasca esdevé fonamental per garantir una planificació estratègica fonamentada en dades fiables, així com per facilitar la coordinació entre serveis municipals i millorar la capacitat d'anàlisi i presa de decisions.

En aquest sentit, es proposa incorporar de manera estructurada al GIS municipal informació relativa al Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge (incloent-hi habitatges i sòls provinents de cessions urbanístiques), als habitatges amb protecció pública (HPP i HPO), als allotjaments dotacionals, als habitatges gestionats a través de la borsa municipal de mediació, als habitatges buits i als ocupats sense títol habilitant, així com als habitatges subjectes a declaracions de ruïna, rehabilitacions o intervencions tècniques recents. Així mateix, es pretén integrar la traçabilitat dels habitatges nous resultat de segregacions o canvis d'ús, i fer un seguiment de la situació administrativa dels habitatges pel que fa a la possessió de cèdula d'habilitat i certificat energètic i el compliment de la Inspecció Tècnica de l'Edifici (ITE), així com a les actuacions derivades d'ajuts a la rehabilitació. Aquest conjunt d'informacions ha de permetre construir una base de dades integrada i territorialitzada que sigui útil tant per a la diagnosi com per al disseny de polítiques públiques més precises i eficients.

La sistematització de tota aquesta informació, a més, ha de permetre detectar situacions de vulnerabilitat o d'infrutilització del parc existent, millorar els mecanismes de control i seguiment, i avançar cap a un model de gestió proactiva i preventiva en matèria d'habitatge, alineat amb els objectius de sostenibilitat, equitat i eficiència administrativa.

Objectius

Integrar en el GIS municipal totes les dades del PMSH, inclòs inventari actualitzat de béns i el seu estat.

Millorar la gestió i planificació de les polítiques d'habitatge amb informació actualitzada.

Detectar situacions de manca de manteniment o d'infrutilització del parc d'habitatges.

Marc normatiu

Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge

Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC)

Pla metropolità de rehabilitació d'habitatges (2020-2030)

Beneficiaris

Ciutadania en general

EXECUCIÓ

Calendari

2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
estudi incorporació nous ítems GIS		gestió de tasques i seguiment				

Fonts de finançament

Pressupostos de l'Ajuntament de Sant Feliu de Llobregat

Estimació econòmica

Recursos humans existents i nous vinculats a la corporació: arquitecte, tècnic de SIG, agents d'atenció especialitzada.

Recursos econòmics: no aplica.

Gestió

Àrea de Territori, Transició Ecològica i Planejament i Àrea d'Atenció a la Ciutadania i Administració Oberta

INDICADORS

Nombre d'ítems de GIS d'habitatge o PMSH amb informació accessible i actualitzada per a la ciutadania, anuals

Nombre d'ítems de GIS d'habitatge o PMSH incorporats al SIG municipal, anuals

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT FELIU DE LLOBREGAT						
Actuació	D6. Seguiment i actualització del Pla Local d'Habitatge (PLH)					
Estratègia	DA. Gestió del PMSH i sistematització de la informació					
DESCRIPCIÓ						
Contingut						
L'actuació té com a finalitat garantir un seguiment continuat i efectiu del desplegament del Pla Local d'Habitatge (PLH) de Sant Feliu de Llobregat, com a instrument estratègic per a la planificació i l'execució de les polítiques públiques d'habitatge al municipi. Aquesta tasca permet verificar el grau de compliment de les actuacions previstes, identificar desviacions o mancances i ajustar les línies d'intervenció a les necessitats reals del territori i de la ciutadania. En aquest marc, 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 per als exercicis següents, en coherència amb els objectius de sostenibilitat, inclusió i accés universal a l'habitatge. A més, es contempla la convocatòria i dinamització periòdica de la Taula Social d'Habitatge, com a espai de participació, contrast i governança col·laborativa entre administració, entitats socials, professionals del sector i ciutadania. L'actualització de la Taula permetrà compartir resultats, debatre reptes emergents i promoure la corresponsabilitat en el desplegament de les mesures del PLH. Mitjançant aquest seguiment actiu, es vol reforçar el caràcter viu i adaptable del PLH, assegurant-ne la vigència tècnica, política i social al llarg del temps, i garantint una gestió pública de l'habitatge alineada amb els principis de transparència, eficiència i justícia social.						
Objectius						
Fer un seguiment anual dels indicadors del Pla Local d'Habitatge per avaluar-ne l'execució.						
Actualitzar i compartir els resultats amb els agents locals a través de la Taula Social d'Habitatge.						
Adaptar les accions del PLH a les necessitats reals del municipi i garantir-ne la vigència.						
Marc normatiu						
Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge						
Beneficiaris						
Ciutadania en general						
EXECUCIÓ						
Calendari						
2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
gestió de tasques i seguiment					tasques de preparació nou PLH 2032-2038	
Fonts de finançament						
Pressupostos de l'Ajuntament de Sant Feliu de Llobregat						
Estimació econòmica						
Recursos humans existents vinculats a la corporació: tècnic de SIG, arquitecte, direccions d'Àrea (Territori i Serveis a les Persones).						
Recursos econòmics: no aplica.						
Gestió						
Àrea de Territori, Transició Ecològica i Planejament i Àrea de Serveis a les persones						
INDICADORS						
Reunions de seguiment del Pla Local d'Habitatge, anuals						
Total d'hores de recursos humans, interns i externs, dedicades a polítiques d'habitatge, anuals						
Total de despesa anual del pressupost municipal i d'altres AAPP (desagregats) destinada a polítiques d'habitatge						