



# Procés participatiu del Pla Local d'Habitatge de Girona

## RESULTATS I APORTACIONS DE LA SESSIÓ 1

### **Eix 1: Ampliar i gestionar eficaçment el parc d'habitatge social i assequible**

14 de setembre de 2020

## ÍNDEX

---

1. INTRODUCCIÓ (pàg. 3)
  
2. INFORMACIÓ BÀSICA DE LA SESSIÓ PARTICIPATIVA (pàg.4)
  - 2.1. Dades bàsiques de la sessió participativa (pàg. 4)
  - 2.2. Objectius de la sessió (pàg. 4)
  - 2.3. Estructura de la sessió (pàg. 5)
  - 2.4. Metodologia de la sessió (pàg. 5)
  - 2.5. Entitats i institucions representades (pàg. 6)
  
3. RESULTATS (pàg. 7)
  - 3.1. Línia d'Actuació 1.1.- Fer créixer el parc d'habitatge públic i assequible (pàg. 7)
  - 3.2. Línia d'Actuació 1.2.- Millorar la gestió del parc d'habitatge social (pàg. 9)
  - 3.3. Línia d'Actuació 1.3.- Impulsar la col·laboració públic-privada en la promoció d'habitatge assequible (pàg. 11)
  - 3.4. Línia d'Actuació 1.4.- Millorar la coordinació i la cooperació entre administracions públiques i agents privats (pàg.12)
  
4. GALERIA D'IMATGES (pàg. 14)

## 1.- INTRODUCCIÓ

---

Els resultats de la sessió participativa que es presenten en aquest document s'emmarca en el procés participatiu del **Pla Local d'Habitatge de Girona**.

L'Ajuntament de Girona està treballant en l'elaboració d'un Pla Local d'Habitatge, que servirà per fixar l'estratègia integral de la política municipal d'habitatge. La redacció del document estratègic s'acompanya d'un procés participatiu de recollida compartida de propostes per a l'elaboració i aprovació per part del consistori del Pla.

El procés deliberatiu amb entitats i sectors vinculats amb l'habitatge a la ciutat es fonamenta en una diagnosi que esdevé el fonament per a estructurar els debats. La diagnosi parteix de l'anàlisi de diversos indicadors que permeten conèixer l'estat i les tendències en matèria d'habitatge de la ciutat, també en perspectiva comparada. També descriu la situació dels diferents sectors de Girona, oferint una visió àmplia de la pluralitat de la ciutat.

L'anàlisi de la situació actual ha servit per a definir 4 eixos estratègics del que haurà de ser el programa final d'actuació, acordats pels grups polítics del consistori, i que han servit per estructurar els tallers participatius. Són els següents:

- EIX 1. Ampliar i gestionar eficaçment el parc d'habitatges social i assequible.
- EIX 2. Garantir un habitatge de qualitat.
- EIX 3. Facilitar l'accés a l'habitatge i respondre a l'exclusió residencial.
- EIX 4. Vetllar per un funcionament correcte i equitatiu del mercat de l'habitatge.

A continuació es presenta informació bàsica i les aportacions dels agents que van participar al primer dels 4 tallers de debat, centrat en recollir propostes d'acció referides a l'**Eix Estratègic 1: ampliar i gestionar eficaçment el parc d'habitatges social i assequible**.

## **2.- INFORMACIÓ BÀSICA DE LA SESSIÓ PARTICIPATIVA**

---

### **2.1.- Dades bàsiques de la sessió participativa**

*Dia:* 14/09/2020

*Lloc:* Centre Cultural de la Mercè

*Durada:* 3:00 hores

*Àmbits de debat:* *Línies d'Acció plantejades per l'Eix 1*

- Fer créixer el parc d'habitatge públic i assequible
- Millorar la gestió del parc d'habitatge social
- Impulsar la col·laboració públic-privada en la promoció d'habitatge assequible
- Millorar la coordinació i la cooperació entre administracions públiques i agents privats

*Total de participants:* 13

*Equip dinamitzador:* 2 tècnics de Neòpolis

### **2.2.- Objectius de la sessió**

L'objectiu central de la sessió ha estat desenvolupar un debat per tal de consensuar propostes ciutadanes per a l'assoliment dels objectius plantejats per les 4 Línies d'Acció vinculades a l'Eix Estratègic 1.

La deliberació, ordenada segons Línies d'Actuació, ha posat sobre la taula la possibilitat de recollir aportacions, valoracions i propostes consensuades per les persones participants.

Per facilitar el debat s'ha treballat a partir de fitxes orientatives amb informació sobre cada una de les Línies d'Acció (enviades prèviament als participants per a la seva consulta). La informació inclosa a les fitxes orientatives es presentava a través dels següents apartats: definició, motivació, agents implicats, principals conclusions de la diagnosi, actualització a 2020 i idees per al debat (*policy options*).

### 2.3.- Estructura de la sessió

FASE	DURADA	RESPONSABLE
1.Recepció de les persones assistents	10'	Neòpolis
2. Benvinguda i presentació institucional	5'	- Judit Espuche. Directora de l'Oficina Municipal d'Habitatge (OMH).
3. Presentació del procés i de la dinàmica de treball	5'	Neòpolis
4. Deliberació grupal entorn les Línies d'Acció de l'Eix 1	120'	
6. Recollida plenària d'aportacions	40'	

### 2.4.- Metodologia de la sessió

La dinàmica de debat utilitzada s'ha centrat en la discussió en petits grups. Cadascun dels mateixos disposaven d'un temps específic per debatre entorn les diferents Línies d'Actuació (objectius) vinculades a l'Eix Estratègic posat a debat. S'han format 4 grups de treball d'entre 3 i 4 persones.

En cadascun dels espais de debat s'ha deliberat a partir de l'esquema general d'Eixos Estratègics (x4) i de la fitxa descriptiva de les 4 Línies d'Actuació vinculades amb l'Eix 1. Alhora, els debats en grup també han tingut per objectiu generar discussions entre les persones participants que permetin posar en valor els coneixements i expertesa dels agents en relació a l'àmbit de l'habitatge a la ciutat.

Un cop esgotat el temps de la deliberació s'ha procedit a fer un recull en plenari de les aportacions consensuades per cada petit grup, que han estat recollides en un paperògraf i contrastades amb la resta d'assistents.

## 2.5.- Institucions i entitats representades

- Mifas
- Gremi de Promotors i Constructores d'edificis de Girona
- Plataforma +Barri -Pisos Turístics
- Sindicat de Llogateres de Girona
- Cambra de la Propietat Urbana de Girona
- Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya
- AAVV de Santa Eugènia de Ter
- AAVV de Vista Alegre
- Il·lustre Col·legi de l'Advocacia de Girona
- Consell Municipal de la Gent Gran
- Càritas Diocesana Girona
- Grup Municipal PSC
- Grup Municipal Guanyem Girona

### 3.- RESULTATS

---

Les aportacions recollides durant la sessió es mostren agrupades segons les 4 Línies d'Actuació (objectius/fites) vinculades a l'Eix Estratègic 1: ampliar i gestionar eficaçment el parc d'habitatges social i assequible.

D'altra banda, també s'indica, si s'escau, les aportacions en les que s'han manifestat dissensos i que no correspondrien a l'opinió de totes les persones participants. En aquest cas, no es van identificar dissensos.

#### **EIX ESTRATÈGIC 1:**

**Ampliar i gestionar eficaçment el parc d'habitatges social i assequible.**

#### *APORTACIÓ GENERAL REFERIDA A L'EIX 1:*

- En relació a l'habitatge social i assequible cal tenir en compte que es parteix d'una problemàtica de context de caràcter jurídic i econòmic, que limita la capacitat local d'ampliar i gestionar el parc d'habitatge públic:
  - o Es considera una necessitat crear un marc jurídic i econòmic més flexible que l'actual que permeti adaptar la regulació normativa de protecció oficial a la realitat.
  - o Fora bo disposar d'un observatori d'abast nacional amb la participació d'entitats públiques, privades i del Tercer Sector des d'on es fomentin revisions permanents. D'aquesta manera es podrien promoure canvis jurídics i econòmics per facilitar la construcció d'habitatge social.
  - o Des de l'àmbit local caldria reactivar i potenciar la Taula d'Habitatge.
  - o Es tracta de facilitar i incentivar la promoció d'habitatge social.

#### **3.1.- LÍNIA D'ACTUACIÓ 1.1**

**Fer créixer el parc d'habitatge públic i assequible**

- Garantir que es destina un percentatge (realista) d'habitatge de nova promoció a habitatge social:
  - o Caldria garantir-ho a través de canvis en la normativa municipal per tal d'assegurar la creació contínua d'habitatge social.

- Modificació puntual del POUM per tal de regular el percentatge d'HPO, amb l'objectiu de definir una base legal per exigir a les noves construccions d'habitatge el compliment d'un percentatge d'HPO.
- Es planteja un percentatge entorn el 25 i el 30%.
- Bonificacions del màxim legal de l'ICIO per a promocions d'habitatge amb el 25%-30% d'HPO:
  - Es considera que d'aquesta manera s'incentivaria el compliment del 25-30% d'HPO així com la construcció d'habitatge.
- Mobilització del parc buit d'habitatges propietat de grans tenidors:
  - Fent ús de jurisprudència vigent (24/15 i 17/19). Es disposa d'instruments legals que permetrien augmentar el parc públic d'habitatge de forma àgil.
  - Cal tenir en compte, en tot cas, les dificultats existents en aquest sentit donat que els grans tenidors no ho posen fàcil.
- Definir accions específiques encaminades a facilitar iniciatives de petits promotors i propietaris:
  - Cal estudiar mesures per a prioritzar les iniciatives privades petites, per exemple, posant a disposició sòl que garanteixi rentabilitat.
  - Es considera que mesures d'aquest tipus poden facilitar la lluita contra les situacions d'emergència habitacional.
- Estímuls específics adreçats a petits propietaris:
  - Oferint-los assegurances de risc.
  - Oferint més informació i de major qualitat per donar a conèixer els incentius fiscals existents. D'entre d'altres, es tracta de reduir el nombre de petits propietaris amb pisos buits.
- Ajudes per a la construcció d'habitatge social. Cessió de sòl públic per a fer-hi habitatge assequible (mitjançant concessions o amortitzant a llarg termini).
- Redefinició de la societat municipal "Vivendes de Girona, SAU":
  - Es considera cabdal que hi participin més actors més enllà de l'Ajuntament de Girona.



- L'objectiu de la redefinició seria garantir la promoció i gestió d'habitatges socials i HPO a través de la coordinació entre administració pública, agents socials, professionals i privats de la ciutat.
- Recuperació d'edificis en estat de semi-construcció (el que ha quedat en aquest estat provinent de la crisi del 2008).
- Incentivar la renovació del teixit urbà obsolet (rehabilitar-lo) a partir de la millora de xarxes i infraestructures.
- Actualització de l'inventari del patrimoni urbà municipal (sòl i edificacions):
  - Es tracta de conèixer el patrimoni municipal existent susceptible de ser convertit en habitatge social (rehabilitacions) o a destinar-lo a nova construcció per a promotores públiques o privades.
  - Cal conèixer "què tens" per definir de forma efectiva "on anar".
- Per tal de fer créixer el parc d'habitatge públic i assequible caldria disposar de més i millors dades que permetin conèixer de forma detallada quant Habitatge de Protecció Oficial hi ha disponible, i saber la seva efectivitat.
- En opinió de les persones participants es considera inabastable l'objectiu del PTSH d'assolir com a mínim el 15% d'habitatges de protecció oficial en els propers 15 anys (fet que implicaria construir 235 habitatges socials anuals). Es considera que cal evitar dades irrealitzables.
- Donar resposta a necessitats d'habitatge de col·lectius com la gent jove i la gent gran. Es planteja la possibilitat de promoure pisos intergeneracionals.

### **3.2.- LÍNIA D'ACTUACIÓ 1.2**

#### **Millorar la gestió del parc d'habitatge social**

- Creació d'una empresa mixta (model francès) per a la gestió i manteniment del parc d'habitatge social:

- Es considera que la col·laboració públic-privada hauria de generar incentius per a la part privada (cooperatives, promotores, immobiliàries, etc.)
- L'empresa mixta hauria de servir per:
  - Rehabilitar els habitatges socials.
  - Vehicular la mediació i resolució de conflictes.
  - Garantir l'eficiència i l'adaptabilitat dels habitatges
- Es reitera la necessitat que l'empresa mixta sigui prou professional com per tenir en compte les necessitats socials, com pisos adaptats per a persones amb discapacitat.
  
- Promoure l'elaboració d'un mapa i d'una diagnosi de l'habitatge social a Girona:
  - Elaboració d'una diagnosi i un llistat a partir de dades obtingudes de l'UMAT.
  - Convenis amb universitats i col·legis professionals per a realitzar estudis que permetin conèixer l'estat físic dels habitatges socials.
  - En base al coneixement de l'estat de l'habitatge social a Girona, promoure una gestió territorialitzada per barris, i vincular la gestió amb els serveis socials i la seva distribució territorial.
  
- Descentralització de l'Oficina Local d'Habitatge (aprofitar la Xarxa de Centres Cívics).
  
- Necessitat de deixar de tractar de forma aïllada i uniforme les polítiques d'habitatge:
  - Calen perspectives de gestió de caràcter transversal.
  - Es tracta d'un àmbit/necessitat més d'una realitat complexa i interrelacionada (educació, seguretat, mobilitat, sostenibilitat, necessitats socials, etc.)
  - Des d'un punt de vista territorial també cal tenir en compte les diferències existents segons territori (es reclama major atenció a barris com Can Gibert, Santa Eugènia, Tialà, Sant Narcís, Sant Pau, etc.)

### **3.3.- LÍNIA D'ACTUACIÓ 1.3**

#### **Impulsar la col·laboració públic-privada en la promoció d'habitatge assequible**

- Cessió de sòl públic a entitats privades per a la construcció d'habitatge social, amb acords que defensin el bé públic (es considera que el sòl públic no s'hauria de vendre al mercat sinó cedir-lo):
  - o Cooperatives d'habitatge en cessió d'ús.
  - o Promotors/constructors privats.
  - o Es tracta d'ampliar l'oferta pública d'habitatge i de millorar la col·laboració públic-privada.
  
- Impulsar la creació d'operacions d'habitatge assequible i de cooperatives d'habitatge a partir de patrimoni:
  - o Que l'Ajuntament posi a concurs la promoció i gestió d'habitatges i espais dedicats al lloguer.
  - o Cessió d'edificis obsolets a cooperatives per tal que s'encarreguin de la promoció i gestió d'habitatges. Cessió d'ús. L'Ajuntament en podria recuperar la titularitat al cap de 90 anys, per exemple.
  - o Es tracta de desenvolupar habitatge a la ciutat a preus assequibles.
  
- Rehabilitació d'edificis privats a canvi d'una cessió per habitatge social de lloguer:
  - o Acords entre l'administració i propietaris privats per tal de rehabilitar els edificis de propietat privada amb l'objectiu de destinar els immobles a lloguer social durant un temps acordat.
  - o Es considera que aquests acords permetrien ampliar el parc d'habitatge de lloguer social i que alhora es promourien rehabilitacions i millores de caràcter urbanístic.
  
- Agilitzar processos administratius per facilitar l'augment del parc públic d'habitatge:
  - o Cal aprimar la burocràcia implícita a les col·laboracions públic-privades.
  
- Es considera cabdal comptar i integrar a tots els actors implicats amb l'àmbit de l'habitatge a la ciutat, tant en àmbits de caràcter més general com en àmbits més

específics. Alhora cal disposar de recursos humans i materials per fer efectives les interlocucions.

- Fer atractiva la inversió des del moment del planejament, prioritzant el benestar i l'atractiu (més parcs, més espais verds, més esponjaments, etc.)
- Increment de la bonificació sobre l'ICIO, i rebaixar taxes.

#### **3.4.- LÍNIA D'ACTUACIÓ 1.4**

##### **Millorar la coordinació i la cooperació entre administracions públiques i agents privats**

- Els participants consideren que la millora de la coordinació i la cooperació plantejada per la Línia d'Actuació esdevé una prioritat per a garantir el dret a l'habitatge.
- Alhora, es matisa la necessitat de tenir clar què s'entén per "agent privat". Es reclama la necessitat de tenir en compte dins el concepte als petits agents i implicar-los en el desenvolupament de polítiques d'habitatge a través d'incentius.
- Recerca i localització d'espais (solars i edificis) per operacions a l'Àrea Metropolitana de Girona:
  - o Es parteix de la base que la coordinació i la cooperació s'ha de promoure en clau territorial, i anar més enllà de Girona ciutat.
  - o Recopilar, a partir del planejament territorial existent, els espais aptes per escollir la ubicació de futures operacions (edificis en desús, antigues naus, locals abandonats o buits, etc.)
  - o Caldria que siguin operacions:
    - A petita escala (5-6 habitatges) per tal d'afavorir la integració sociocultural.
    - Consensuades.
    - Vinculades amb plans de mobilitat.
- Modificar el concepte urbà ampliant-lo i obrint-se a d'altres municipis adjacents. Es tracta de garantir equilibri territorial i visió àmplia a través de la coordinació i

la cooperació. (es posa com exemple de mirada àmplia com la localització de certes indústries del sector càrnic a d'altres municipis pot influir en les polítiques d'habitatge de Girona).

- Aprofitar propostes i iniciatives privades i integrar-les (per exemple: parc Mas Masó).
- Cal cercar una solució cooperativa per afrontar la problemàtica de l'ocupació i la delinqüència.

#### 4.- GALERIA D'IMATGES

---

