

**EL PARC
D'HABITATGES BUI TS:
PROBLEMÀTIQUES PER
A LA RECOLLIDA
D'INFORMACIÓ I
SITUACIÓ ACTUAL**

INFORME DE TREBALL

MAIG 2019



OBSERVATORI
VALLÈS OCCIDENTAL

Oficina Comarcal
d'Habitatge
del Vallès Occidental

Un producte del **Consell Comarcal del Vallès Occidental** elaborat per l'**Observatori del Vallès Occidental** amb la col·laboració de l'Oficina Comarcal d'Habitatge.

Amb el suport de



Diputació
Barcelona

XODEL

Xarxa d'Observatoris
del Desenvolupament
Econòmic Local

SOC

Servei d'Ocupació
de Catalunya



Generalitat
de Catalunya



Agraïments:

Els autors agraïxen la col·laboració del personal tècnic dels ajuntaments, d'administracions públiques supracomarcal i d'entitats vinculades a l'àmbit de l'habitatge que han participat en l'elaboració d'aquest informe.

Data de finalització: Maig 2019

Consell Comarcal del Vallès Occidental. Carretera N-150 km 15, 08227, Terrassa
93 727 35 35 4 // www.ccvoc.cat // observatori@ccvoc.cat // [@consellvallesoc](https://twitter.com/consellvallesoc)

ÍNDEX

1. INTRODUCCIÓ I METODOLOGIA	4
2. DEFINICIÓ D'HABITATGE BUIT	6
3. FONTS D'INFORMACIÓ PER A LA IDENTIFICACIÓ D'HABITATGES BUI TS	7
4. TAXA D'HABITATGES BUI TS	8
5. POLÍTIQUES PER A LA MOBILITZACIÓ D'HABITATGES BUI TS	9
6. CONCLUSIONS I PROPOSTES	11
ANNEX	14
ANNEX 1. FITXA DE RECOLLIDA D'INFORMACIÓ SOBRE EL PARC D'HABITATGES BUI TS	15

1. INTRODUCCIÓ I METODOLOGIA

El Consell d'Alcaldes i Alcaldesses del Vallès Occidental el 2 de febrer de 2016 va aprovar l'acord *Sobre la implementació de la ILP 24/2015 de mesures urgents per fer front a l'emergència habitacional i a la pobresa energètica*. Una de les actuacions previstes fou l'encàrrec al Consell Comarcal de la recollida de dades sobre el parc d'habitatges, tant buit com amb ocupació irregular, i del seu estat de conservació. Des de l'Oficina d'Habitatge es va iniciar una primera recollida d'informació als ajuntaments i a l'Agència de l'Habitatge, amb resposta molt desigual segons municipi.

En col·laboració amb l'Observatori Comarcal, a principis de l'any 2017, es va realitzar una tasca de valoració de les necessitats tècniques i econòmiques pel desenvolupament complet de l'encàrrec. La conclusió principal fou la no idoneïtat de desenvolupar uns treballs d'aquestes dimensions, en aquells moments, per les següents raons:

- Necessitat de disposar de treballs preliminars de diagnòstic en l'àmbit de l'habitatge a escala comarcal, i d'apropament als experts i professionals per conèixer millor les fonts d'informació i experiències realitzades.
- Necessitat d'assegurar un anàlisi permanent del cens d'habitatges buits i d'una visió més àmplia, per dotar de més valor als resultats. En la línia d'establir un sistema d'informació territorial àgil, actualitzable i útil pel desenvolupament de les polítiques sectorials d'habitatge.
- Complexitat en la fase de recollida de dades primàries per la necessitat de col·laboració directe dels ajuntaments en l'obtenció de les dades i posterior creuament de diferents registres administratius.
- Necessitat d'incorporar una fase treball de camp complementària a l'explotació de les dades, per contrastar la fiabilitat del cens inicial i disposar de característiques de detall de l'estat de l'habitatge.
- No disponibilitat de recursos econòmics i tècnics per desplegar un treball d'aquestes característiques.
- I, finalment, i segurament la més rellevant, l'anàlisi i contrast amb diferents experiències locals que indicaven que els resultats d'habitatges buits sobre el parc existent eren moderadament baixes respecte les expectatives inicials.

Realitzada aquesta fase inicial de coneixement de l'entorn, sí que es va valorar la necessitat de posar en valor la feina feta per diferents ajuntaments de la comarca en l'elaboració de censos d'habitatges buits i d'elaborar unes primeres bases metodològiques comunes i estat de la qüestió per donar resposta a la demanda realitzada.

És en aquest context, que el Consell Comarcal del Vallès Occidental ha elaborat l'informe *El parc d'habitatges buits: problemàtiques per a la recollida d'informació i situació actual* gràcies a la col·laboració dels ajuntaments i la participació de diferents entitats socials.

Els objectius principals de l'informe que es presenta son:

- Valorar i sistematitzar els resultats i els valors assolits en els diferents estudis i metodologies locals realitzades a la comarca.
- Valorar la qualitat de les metodologies emprades i els seus resultats.
- Sintetitzar les principals conclusions i propostes identificades des d'una perspectiva del conjunt de la comarca, tenint presents les dinàmiques territorials internes dels municipis.

La metodologia d'elaboració s'ha centrat en el recull i anàlisi d'informació a partir de fitxes específiques trameses pels ajuntaments¹. D'una banda, les que van emplenar l'any 2016, en la primera demanda feta per l'Oficina Comarcal d'Habitatge en els treballs d'elaboració del *Dictamen sobre el règim legal dels habitatges buits i les mesures que poden prendre les administracions locals*, publicat el juny del 2017. I, d'altra banda, amb les fitxes recollides l'any 2018 ja en el marc de l'elaboració del present informe. Cal concretar que l'enviament de la fitxa no suposa que hagin assolit la realització d'un cens d'habitatge buit.

¹ Veure a l'annex 1 l'exemple de Fitxa.

El resultat de les fitxes recollides és el següent:

Taula 1: Fitxes recollides dels ajuntaments. 2016 i 2018

2016	2018
Badia del Vallès	Badia del Vallès
Cerdanyola del Vallès	Castellbisbal
Palau-solità i Plegamans	Cerdanyola del Vallès
Polinyà	Matadepera
Ripollet	Palau-solità i Plegamans
Rubí	Polinyà
Sabadell	Ripollet
Sant Cugat del Vallès	Rubí
Sentmenat	Sabadell
Viladecavalls	Sant Quirze del Vallès
	Terrassa

Per a cada any s'ha obtingut 10 i 11 respostes d'ajuntaments, tot i que amb la suma d'ambdós anys són un total de 14 ajuntaments els que han respost. Per tant, hi ha 9 municipis que no han respost cap dels dos anys.

En paral·lel a aquesta informació, s'han realitzat dues sessions tècniques de treball amb responsables d'ajuntaments i entitats d'habitatges el 17 de desembre de 2018 i el 9 d'abril de 2019. La primera per exposar el pla de treball de l'informe i recollir primeres propostes de la metodologia i, la segona, per recollir esmenes i propostes en el document.

L'informe s'estructura en l'exposició i anàlisi a partir de la informació recollida a les fitxes vers quatre qüestions específiques: definició, metodologia, taxa d'habitatges buits i polítiques específiques. Finalment, es tanca amb un apartat de conclusions i propostes.

2. DEFINICIÓ D'HABITATGE BUIT

Contextualitzar l'informe amb un primer apartat sobre la definició d'habitatge buit és important perquè situa el punt de partida que ha utilitzat cada ens local per establir la metodologia i les fonts d'informació per a la fase posterior de detecció d'habitatges.

Aquesta informació només s'ha recollit l'any 2018 i, per tant, no es pot realitzar una comparativa respecte el 2016.

Taula 2. Definició d'habitatge buit per municipis. 2018

Municipi	Definició
Badia del Vallès	No s'inclou definició.
Castellbisbal	Habitatge amb consum d'aigua anormalment baix.
Cerdanyola del Vallès	Habitatge d'ús residencial desocupat des de fa més de dos anys, segons les dades del Padró.
Matadepera	El que consta al Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant de la Generalitat de Catalunya.
Palau-solità i Plegamans	Aquells en mans de grans tenidors i aquell que es detecta que no es troba ocupat.
Polinyà	Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant.
Ripollet	No s'inclou definició
Rubí	Habitatge on no hi ha cap persona empadronada.
Terrassa	Art.3 de LDH. Habitatge buit: habitatge que roman desocupat permanentment, sense causa justificada, per un termini de més de dos anys.
Sabadell	Art.3 de LDH. Habitatge buit: habitatge que roman desocupat permanentment, sense causa justificada, per un termini de més de dos anys.
Sant Quirze del Vallès	Art.3 de LDH. Habitatge buit: habitatge que roman desocupat permanentment, sense causa justificada, per un termini de més de dos anys.

Font: elaboració pròpia a partir dels qüestionaris tramesos pels ajuntaments

Com es pot observar, hi ha força disparitat en la definició d'habitatge buit. En alguns casos, com Terrassa, Sabadell i Sant Quirze del Vallès, es realitza una resposta completa d'acord amb el text de l'article de la Llei del Dret a l'Habitatge on es descriu què és un habitatge buit. D'altres, com Matadepera i Polinyà, han optat per utilitzar instruments administratius disponibles com el Registre d'Habitatges buits de grans tenidors. Finalment, alguns fan una definició molt vinculada amb la metodologia emprada per identificar-los, Castellbisbal, Cerdanyola del Vallès, Palau-solità i Plegamans i Rubí.

Les definicions recollides a l'informe doncs, son aquelles que els ens locals en exposat alhora d'abordar la realització de censos locals, segons recursos disponibles i/o interessos particulars pel desenvolupament de polítiques d'habitatge.

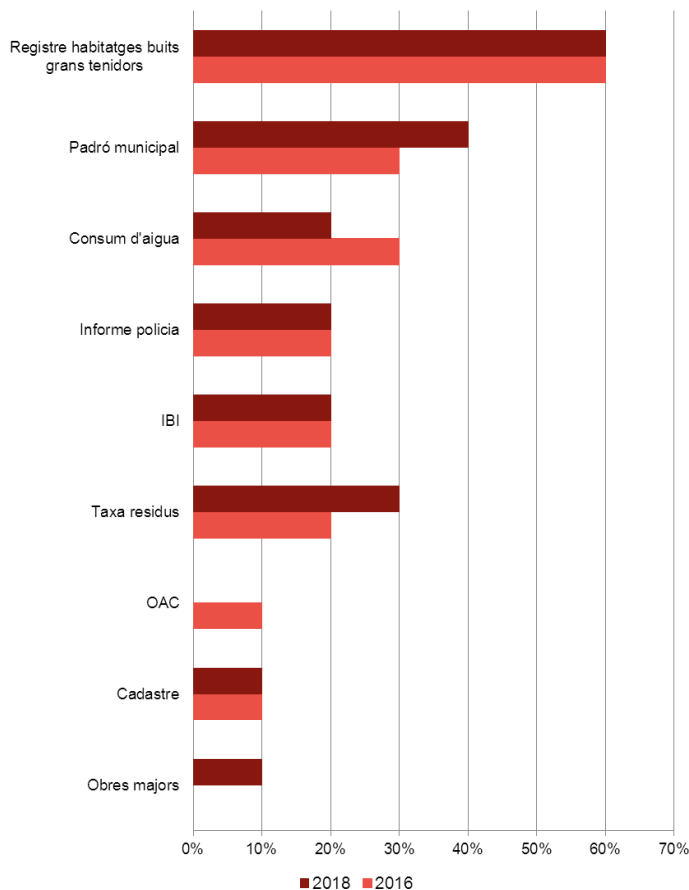
La Llei 18/2007 del dret a l'habitatge (LDH), en el seu article 5.2, apartat b), considera que la desocupació injustificada d'un immoble destinat a habitatge constitueix un incompliment de la seva funció social. Tanmateix, l'article 41.1 considera que la desocupació permanent, definida per l'article 3, apartat d), és un ús anòmal de l'habitatge.

En el seu article 3, apartat d), defineix l'habitatge buit com aquell que "roman desocupat permanentment, sense causa justificada, per un termini de més de dos anys". Es consideren causes justificades el trasllat per raons laborals, el canvi de domicili per una situació de dependència, l'abandonament en zones rurals de pèrdua de població o que l'habitatge sigui objecte de litigi judicial.

3. FONTS D'INFORMACIÓ PER A LA IDENTIFICACIÓ D'HABITATGES BUITS

A la pregunta de quines són les fonts emprades per a la detecció o identificació d'habitatges buits en el seu municipi, cada ajuntament ha seleccionat una o diverses opcions de les fonts d'informació proposades.

Gràfic 1. Percentatge de fonts utilitzades pels ajuntaments sobre el total de respostes emeses. 2016 i 2018.



Font: elaboració pròpia a partir dels qüestionaris tramesos pels ajuntaments

L'any 2016 el 60% dels municipis que van respondre van utilitzar el Registre d'habitatges buits de grans tenidors de la Generalitat com a font d'informació principal. En segon lloc, els consums d'aigua i el Padró municipal consultat pel 30%, i, finalment, la taxa de residus, l'IBI i informes policials per un 20%. En últim lloc es tracten dades del Cadastre i de l'Oficina d'Atenció al Ciutadà.

La comparativa amb el 2018 no ens aporta grans canvis significatius, essent el més rellevant la disminució dels consums d'aigua com a font d'informació i el creixement del padró municipal i la taxa de residus. També, la informació que aporten les obres majors és nova respecte el 2016 i la informació aportada per l'OAC desapareix el 2018.

Aquesta lleugera modificació en el canvi d'ús de les fonts d'informació utilitzades podria venir determinada per la dificultat d'accedir als consums d'aigua, alterant la metodologia que alguns ens locals venien emprant i que utilitzava aquesta font en la fase de detecció inicial.

4. TAXA D'HABITATGES BUITS

Certament, disposar de la taxa d'habitatges buits sobre el parc total és un dels indicadors més cercats però, al mateix, més difícil d'obtenir. En aquest sentit, la informació disponible i resultats obtinguts per part dels ens locals és una clara mostra d'aquesta problemàtica. La disparitat de metodologies i fonts d'informació utilitzada provoca que els resultats siguin molt disperss i, malauradament, no es puguin ni s'hagin de comparar.

Taula 2. Taxa d'habitatges buits per municipis. Comparativa 2016 i 2018

Municipi	2016	2018
Badia del Vallès		
Castellbisbal		4,36%
Cerdanyola del Vallès	3,95%	5,24%
Matadepera		0,59%
Palau-solità i Plegamans		0,02%
Polinyà		0,41%
Ripollet	2,32%	4%
Rubí		10%
Sabadell	7,94%	2,30%
Sant Quirze del Vallès		
Terrassa		13,31%

Font: elaboració pròpia a partir dels qüestionaris tramesos pels ajuntaments

Les taxes de l'any 2018 tenen una oscil·lació que van des del 13,31% a Terrassa fins el 0,02% a Palau-solità i Plegamans. En aquest sentit, Terrassa disposa d'un sistema que identifica un habitatge buit sense comptar el temps que porta en aquesta situació i, en canvi, Palau-solità i Plegamans a partir del registre de grans tenidors i de treball de camp per saber si estan ocupats o no.

Tenint en compte l'experiència i els resultats de diferents plans d'habitatges i la informació d'altres estudis, la tendència actual és detectar entre un 2% i 3% d'habitatges buits a partir de la definició de la Llei 18/2007. Aquest percentatge acostuma a situar-se al voltant del 2% o per sota si a més es realitza un exhaustiu pla d'inspeccions on es contacta amb els propietaris per a que puguin justificar les desocupacions. És el cas de l'Ajuntament de Barcelona, que entre els anys 2018 i 2019 ha realitzat aquesta detecció, determinant que el parc d'habitatge buit està per sota del 2%.²

El Cens que elabora l'Institut Nacional d'Estadística (INE) cada decenni dona un resultat del parc d'habitatge buit molt més elevats de les que obtenim amb els estudis d'identificació segons metodologia de la Llei 18/2017. Per exemple, l'any 2011 a la comarca del Vallès Occidental l'INE estimava que hi havia un 11,13% d'habitatge buit. Aquesta diferència rau en la temporalitat: l'INE dona les dades d'habitatge buit en un moment puntual (quan s'elabora el Cens), mentre que les taxes locals tenen en compte el període de 2 anys de desocupació.

Per tant, els percentatges de l'INE correspon a l'habitatge buit puntual, incorporant els immobles que estan en trànsit, per a ser llogats o venuts, en rehabilitació, en resolució d'herències, etc.). En canvi, l'habitatge que roman buit durant dos anys o més es considera estructural, en alguns casos de manera justificada, i en d'altres no.

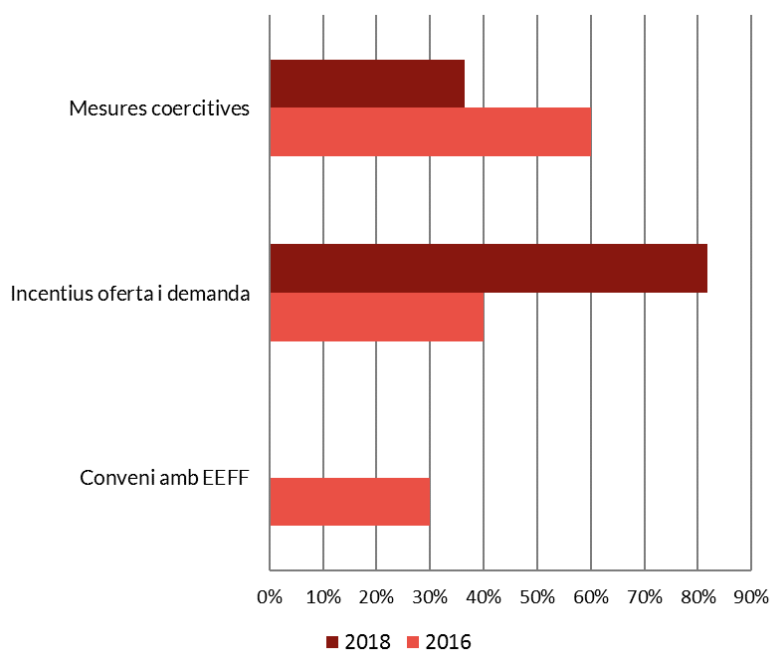
² Cens d'habitatges buits a Barcelona. Resultats primera i segona fase. <http://ajuntament.barcelona.cat/premsa/wp-content/uploads/2018/03/censpisos.pdf>

5. POLÍTIQUES PER A LA MOBILITZACIÓ D'HABITATGES BUITS

Un darrer aspecte consultat als ajuntaments són les polítiques que portaven a terme per a la mobilització d'habitatges buits, tant en la recollida de dades de l'any 2016 com el 2018. Les diferents mesures recollides s'han classificat en tres categories per tal d'agrupar les respostes en format obert, aquestes són:

- Mesures coercitives, que inclouen sancions, requeriments d'ocupació o altres mesures contra els propietaris d'habitatges buits.
- Incentius a l'oferta i la demanda, on s'ha inclòs la gestió de borses d'habitatge, campanyes informatives o experiències de masoveria urbana, ajuts a la reforma d'habitatges, o bé ofertes als propietaris per gestionar el seu habitatge.
- Convenis amb entitats financeres per a la gestió dels seus habitatges buits.

Gràfic 2. Mobilització d'habitatge buit. 2016 i 2018



Font: elaboració pròpia a partir dels qüestionaris tramesos pels ajuntaments

L'any 2016 les mesures coercitives eren aplicades pel 60% dels 10 municipis que van respondre el qüestionari. En aquell moment, existien experiències en diferents municipis que feien pensar que podia ser una bona eina perquè els propietaris, habitualment grans tenidors, retornessin els immobles a la seva funció social, principalment, en règim de lloguer. El 30% també van establir acords amb entitats financeres i un 40% van aplicar mesures d'incentius a l'oferta o la demanda.

L'any 2018, les mesures aplicades per part dels ajuntaments són principalment d'incentius a l'oferta i la demanda (82%) mentre que les mesures coercitives no arriben al 37% i els convenis amb entitats financeres han desaparegut. Cal destacar que Sabadell ha aplicat mesures en les tres categories d'actuacions durant els dos períodes. La resta de municipis han desenvolupat mesures en una o dues de les categories.

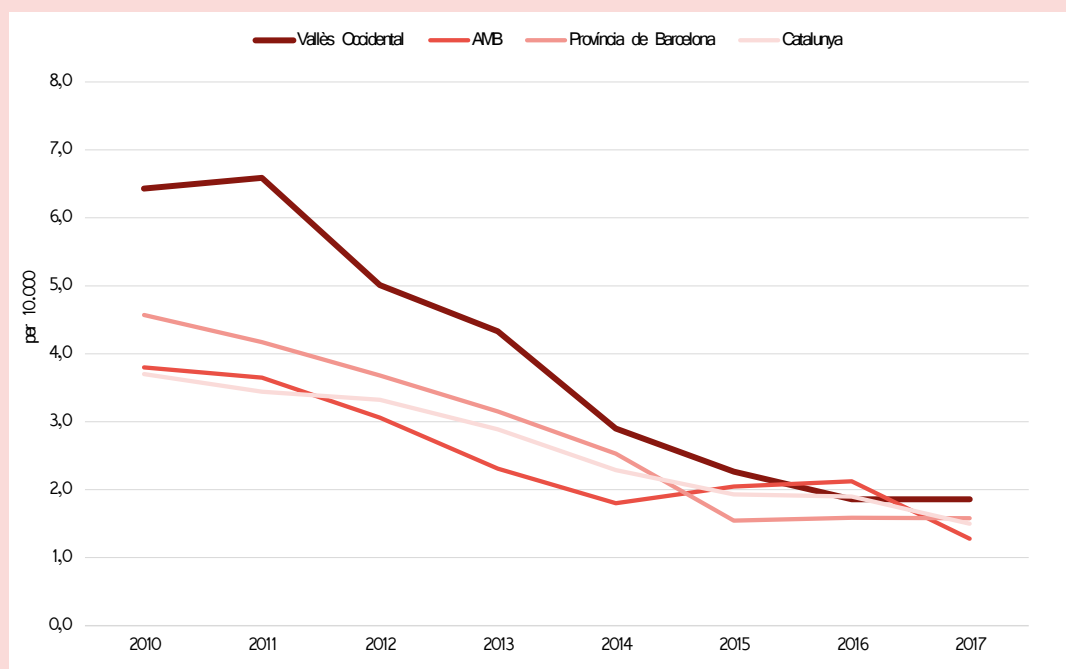
Finalment, cal exposar que el dret de tanteig i retracte per part de les administracions i les entitats socials, en el marc del decret Llei 1/2015 de *Mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària*, com a mecanisme per incrementar l'oferta d'habitatge social, no ha estat exempt de dificultats. L'evolució del mercat immobiliària posant de nou al mercat els habitatges en millors condicions d'ubicació i de conservació, així com les condicions d'accés i la disponibilitat econòmica, n'han dificultat la compra per part d'ajuntaments i entitats socials.

L'any 2013 l'Ajuntament de Terrassa va començar a imposar mesures coercitives a través de la taxa d'habitatges buits a grans tenidors basant-se en la Llei del dret a l'habitatge, la 18/2007. Des d'aleshores s'han obert 1.176 expedients dels quals 822 s'han tancat perquè, en un procés de negociació, forçat per les multes, els pisos ja són al mercat i ja no estan buits³.

A més, tot i que en un 80% de les sentències dels tribunals de primera instància davant dels 145 contenciosos presentats pels bancs havien donat la raó a l'Ajuntament, la sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya (TSJC) de 17 de novembre del 2017 va considerar que no existia una atribució expressa de competència als ens locals per a imposar aquestes multes coercitives. Encara que el recurs de cassació posterior de l'Ajuntament de Terrassa davant del Tribunal Suprem està pendent de resolució, seria necessari avançar en la reglamentació en matèria de legislació d'habitatge per perfilar de manera més exacte la infracció administrativa de desocupació.

D'altra banda, i en relació a les mesures d'incentius a l'oferta, l'informe *Dinàmica, accés i característiques del parc d'habitatges del Vallès Occidental, 2018* recentment publicat, detecta com les polítiques per incentivar l'oferta d'habitatge social des de l'any 2010 han tingut una tendència clarament descendent.

Gràfic 3. Evolució dels contractes de borses de mediació per cada 10.000 habitants per el període de 2010-2017



Font: elaboració pròpia

³ Informació extreta de la notícia publicada per diferents mitjans el 17 de desembre de 2018

6. CONCLUSIONS I PROPOSTES

La mostra recollida de qüestionaris pels anys 2016 i 2018 és de 14 ajuntaments dels 23 existents, per tant, no es té informació respecte 8 municipis. Tanmateix, de la gran majoria de municipis que no es disposa informació son dels més petits, on la problemàtica de l'habitatge buit no seria tant accentuada.

A continuació, seguint cada apartat de l'informe, es presenta de forma breu la principal conclusió, propostes concretes i, segons el cas, consideracions generals.

a) Definició d'habitatge buit

El conjunt d'ajuntaments que han realitzat treballs en aquest àmbit parteixen de la mateixa finalitat: mobilitzar el parc d'habitatge buit. Tanmateix, la definició aportada pels ajuntaments son diverses, bàsicament, per raons de disponibilitat i prioritització dels recursos.

Proposta definició habitatge buit

Tal com el *Dictamen sobre el règim legal dels habitatges buits i les mesures que poden prendre les administracions locals* va concloure i a tenor dels treballs realitzats es considera que la definició més emprada i ajustada d'habitatge buit és l'establerta a la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge (LDH), en el seu article 3, apartat d), defineix l'habitatge buit com aquell que "roman desocupat permanentment, sense causa justificada, per un termini de més de dos anys".

A la comarca existeixen poques experiències locals que hagin pogut desenvolupar censos reeixits seguint aquesta doctrina. Així mateix, també cal posar en valor altres abordatges per identificar el parc buit en un moment determinat, com és el cas de l'Ajuntament de Terrassa.

Alhora, cal tenir present que per disposar de resultats concloents segons la definició de la Llei 18/2007 el treball de camp és imprescindible.

Consideracions:

- No tots els municipis tenen un parc d'habitatges amb les mateixes característiques. Per exemple, les grans ciutats, tenen un parc més envellit que incrementa la probabilitat de disposar d'habitatge buit sense ús per raons estructurals.

b) Metodologia d'identificació d'habitatges buits.

D'acord amb les diferències de la definició de partida no existeix una metodologia comuna en els treballs elaborats per a la detecció d'habitatges buits. Tanmateix, diferents ajuntaments han emprat metodologies innovadores a partir de recursos i registres administratius propis.

Proposta metodològica per a la identificació dels habitatges buits

- a) Identificació inicial: consulta dels diferents registres municipals per obtenir els habitatges susceptibles d'estar en situació de desocupació:
 - Padró municipal: sense persones empadronades.
 - Taxa de residus: habitatges sense tribut (alguns municipis tenen una modalitat de la taxa per a habitatges desocupats).
 - Altres fonts consultables: Inspeccions de la Policia local municipal o a través d'instàncies de les Oficines d'Atenció Ciutadana (la dificultat d'aquestes fonts és que les dades estiguin recollides de manera sistemàtica).
- b) Creuament de dades: elaboració d'un primer llistat a partir de les fonts anteriors i depuració per eliminar repeticions. Disponibilitat de la base inicial d'habitatges amb indicis de ser emprats de manera anòmala.
- c) Comprovació inicial estat desocupació: consulta a la companyia de distribució d'aigua del municipi per tal de sol·licitar els consums dels dos últims anys del llistat d'habitatges, que aniran referenciats amb l'adreça i el número de referència cadastral. En la petició es pot esmentar l'article 41 de la Llei del Dret a l'Habitatge que permet realitzar aquest tràmit de sol·licitud d'informació.
- d) Cens inicial habitatges buits: obtinguda la resposta de la companyia de distribució d'aigua, selecció dels habitatges on confirmem que el consum ha estat inferior a 10 m³/any (s'estima que el consum anual d'aigua d'una persona és d'uns 36 m³).
- e) Treball de camp, confirmació del cens habitatge buit: tasca de prospecció del cens inicial obtingut, per exemple:
 - Realitzar una inspecció per confirmar la seva desocupació i, alhora, obtenir informació sobre les seves característiques.
 - Realitzar una tramesa postal perquè els propietaris puguin justificar la desocupació de l'habitatge per si està recollit en alguns dels supòsits de la LDH.

Consideracions:

- Necessitat de disposar d'un cens actualitzat del conjunt del parc d'habitatges existents. Aquesta base de dades inicials requereix també d'un esforç per fer seguiment i millora del cadastre i per disposar d'un codi únic per immoble que permeti facilitar el creuament de la informació.
- L'activació d'un treball exhaustiu d'aquestes característiques requereix la mobilització i col·laboració de diferents departaments dels ajuntaments i d'agents privats. Per tant, cal situar l'obtenció d'uns primers resultats a mig termini.

c) Taxa d'habitatges buits

La manca d'homogeneïtat metodològica provoca la disparitat en les dades que presenten els municipis. A més, es desconeixen quins són els factors que poden diferenciar l'estructura d'habitatge buit en cada municipi: tinença, tipologia d'habitatges, barris, etc. que podrien proporcionar més informació de les causes que fan que es mantinguin buits, i així desenvolupar polítiques que ho evitin.

Resultats estimats de la taxa d'habitatges buits

L'experiència recollida dels ajuntaments en permet constatar que els habitatges buits sense ús a la comarca son substancialment inferiors a les xifres que presenta el cens del 2011.

Caldria avançar perquè aquesta taxa fos un indicador estratègic d'obtenció permanent, similar a la taxa d'atur vinculada al seguiment del mercat laboral, implicant en el conjunt d'administracions públiques per a la seva obtenció. Cal disposar de noves eines i recursos per monitoritzar de forma constant aquesta problemàtica social.

Consideracions:

- L'experiència del cens del 2011 ens demostra que cal ser molt curosos amb la publicació de xifres al voltant d'aquesta problemàtica. Sobretot, per no publicar dades sobredimensionades de la problemàtica a partir d'estimacions. Aquest fet pot intensificar la demanda de la societat civil i generar unes expectatives massa elevades de les possibilitats de mobilització del parc d'habitatges buits.

d) Polítiques per a la mobilització d'habitatges buits

L'experiència pràctica i diversa dels ajuntaments ha estat cabdal per variar i ajustar les actuacions en relació a la mobilització d'habitatge buit durant els últims anys passant, en general, de prioritzar mesures coercitives a incentius a l'oferta i la demanda. Alhora, s'observa una relació entre la grandària del municipi i la seva capacitat i necessitat de desenvolupar actuacions en aquest àmbit.

Necessitat d'observació, planificació i una política d'habitatge general i territorial

La política d'habitatge ha estat una prioritat en l'agenda política del present mandat local amb un esforç molt important per a l'activació de noves actuacions per a la mobilització de l'habitatge buit. Una prioritat que té com a finalitat donar resposta a la creixent demanda social exemplificada amb el lema: *Gent sense cases, cases sense gent?*

Tanmateix, diferents informes de diagnosi i plans locals d'habitatge posen de manifest la necessitat d'una visió integral, més àmplia i sostinguda per garantir el dret a l'habitatge. Un marc que situaria tres aspectes molt concrets com a principals palanques de canvi: parc d'habitatge protegit en règim de lloguer, mesures per a contenir l'augment dels preus i dimensió metropolitana de la problemàtica i les polítiques sectorials.

Alhora, cal evidenciar la inexistència d'un sistema d'informació territorial estable a escala comarcal i local que permeti un diagnòstic permanent. Segurament, la focalització i prioritització d'actuacions durant aquest mandat vinculades a la mobilització del parc d'habitatge buit son un exemple d'aquesta manca d'informació prèvia i exhaustiva de la situació.

Amb tot, seria necessari avançar cap a una estratègia conjunta, amb la implicació del conjunt d'administracions públiques i la col·laboració i participació del sector privat que doti de coneixement detallat per a una posterior planificació i aplicació de polítiques en aquest àmbit. Un treball que permetria avançar en les palanques de canvi identificades i alhora activar, consolidar i millorar iniciatives, com per exemple, un protocol d'actuació per a les ocupacions irregulars, aspecte treball en les jornada *Ocupacions irregulars d'habitatge buit per a l'orientació de l'acció pública a la comarca* el juny del 2017.

ANNEX

Annex 1. Fitxa de recollida d'informació sobre el parc d'habitatges buits

INDICADOR	RESULTAT	OBSERVACIONS
Any darreres dades disponibles		
Periodicitat actualització		
Definició habitatge buit		
Metodologia identificació de l'habitatge buit		
Nombre d'habitatges buits inventariats		
% habitatges buits del total d'habitatges municipals		
Principals característiques del parc d'habitatges buits (titularitat, conservació, ocupacions, etc.)		
Actuacions per mobilitzar l'habitatge buit		
Elaboració informe específic explicant els treballs realitzats		

