

Facilitar un sostre, un objectiu que guanya prioritat entre els ajuntaments

Com a Administració més propera als ciutadans —i la primera porta a la qual truquen quan tenen un problema—, molts ajuntaments han hagut d'incloure entre les seves prioritats fer front a la manca d'habitatge assequible. Ho fan mitjançant diferents actuacions, com ara la construcció de pisos de lloguer o promovent més habitatges de protecció oficial.

Text > **LLUÍS POCH SURIÑACH**, periodista

Si bé l'accés a un habitatge és un dret fonamental, reconegut fins i tot a la Constitució espanyola, cada dia que passa menys persones s'hi poden acollir perquè la

seva capacitat econòmica no ha augmentat al mateix ritme que els preus de venda i de lloguer que, des de fa anys, no paren de créixer. Això ha derivat en una situació d'emergència

que amenaça de desestabilitzar la cada vegada més fràgil convivència social, i ha obligat les diferents administracions a intervenir més per intentar redreçar la situació. En els



>> Estructura de formigó d'una promoció de més d'un centenar d'habitatges inacabats a Palafrugell. (Foto: Lluís Poch)



>> Façana dels primers habitatges de lloguer assequible que ha promogut l'Ajuntament de Calonge i Sant Antoni. (Foto: LLUÍS POCH)

dos darrers anys s'han pres algunes iniciatives que hi poden ajudar —no sembla que de forma immediata—, com la declaració d'una gran part del territori, on viu la majoria de la pobla-

ció, de zona tensionada (municipis on el preu de l'habitatge s'ha encarat de manera significativa) per poder limitar els preus del lloguer o restringir el nombre d'habitatges d'ús turístic, que

han crescut exponencialment. A finals del 2024, el Govern de Salvador Illa va anunciar un pla per construir cinquanta mil habitatges públics d'aquí al 2030 i diverses línies de subvenció per facilitar l'accés a un habitatge a diversos col·lectius i finançament per promoure l'habitatge públic.

L'Ajuntament de Calonge i Sant Antoni ja ha lliurat les claus d'una primera promoció amb vint-i-un habitatges de lloguer assequible

Calonge i Sant Antoni, dels primers a actuar

El maig del 2023, l'Ajuntament de Calonge i Sant Antoni, municipi del Baix Empordà inclòs a la zona de mercat tensat, va adquirir un edifici mitjançant un préstec bonificat de nou-cents mil euros concedit per l'Institut Català de Finances, per destinar-lo, majoritàriament, a habitatges de lloguer social (n'hi ha tres més de destinats a situacions d'emergència, i dos per a persones amb discapacitat). L'immoble, la propietat del qual revertirà d'aquí a setanta-cinc anys a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, es trobava en bon estat constructiu, tot i que les ocupacions i els actes vandàlics hi havien generat alguns desperfectes. Per això va necessitar una reforma integral. Tretze dels pisos estan pensats per a unitats familiars joves, d'entre trenta i quaranta-cinc anys. Tenen una superfície útil que oscil·la entre els cinquanta-dos i els setanta metres quadrats i els inquilins paguen un preu que va de 426,77 a 691,61 euros mensuals. L'Ajuntament els ha ofert un contrac-



>> Interior d'un dels habitatges de lloguer assequible que ha promogut l'Ajuntament de Calonge i Sant Antoni. (Foto: AJUNTAMENT DE CALONGE I SANT ANTONI)

te de lloguer amb una durada de deu anys. D'altra banda, hi ha vuit pisos més, d'entre quaranta i cinquanta-sis metres quadrats, per a joves que s'han emancipat (de divuit a vint-i-nou anys) i que pagaran un lloguer de 346,66 a 455,49 euros. El contracte de lloguer d'aquests habitatges és per a set anys. Tots inclouen una plaça d'aparcament i un traster. El setembre de l'any passat es varen lliurar les claus d'aquests vint-i-un habitatges en un acte al qual va assistir el president de la Generalitat, Salvador Illa.

Per accedir-hi, els sol·licitants han hagut de complir diversos requisits: estar inscrits al registre d'habitatges de protecció oficial (HPO) de la Generalitat de Catalunya, haver tingut la residència a Calonge i Sant Antoni durant un termini mínim de tres anys, tenir nacionalitat espanyola o permís de residència, i complir els barems d'ingressos mínims i màxims anuals, en funció dels membres previstos a cada habitatge i del tipus d'habitatge. S'hi varen presentar cinquanta-sis sol·licituds, de les quals se'n van acceptar vint-i-una.

Àrea i Pla Local d'Habitatge a Palafrugell

Alguns ajuntaments de la demarcació, que ja disposaven d'oficines locals d'habitatge, han apostat per fer un pas

més i crear unes estructures per poder desenvolupar les seves pròpies polítiques. És el cas de Palafrugell, que, des de febrer del 2024, disposa d'una Àrea d'Habitatge i d'un Pla Local d'Habitatge (2024-2029). Es tracta d'un estudi que fa una detallada diagnosi de la situació del municipi i planteja diverses actuacions a partir de les necessitats detectades. Palafrugell disposa de 17.929 unitats d'habitatge, segons el cadastre, però l'estudi revela que n'hi ha més d'un miler que estan buits, sense ús ni funció social, i que pertanyen a bancs i particulars. L'Ajuntament lamenta que no hagi funcionat la línia de subvencions, de fins a vuit mil euros, que fa uns mesos va oferir als propietaris d'immobles pendents de rehabilitar a canvi que els cedissin temporalment per poder crear una borsa de lloguer social. No s'hi va acollir cap propietari.

A l'informe s'indica, també, que la presència d'un mercat d'habitatge turístic, amb dos-cents setze HUTs comptabilitzats al nucli de Palafrugell —tot i que la majoria de les places d'allotjament es concentren als nuclis costaners de Calella, Llafranc i Tamariu— contribueix a la manca d'oferta de lloguer de llarga durada, així com a apujar els preus. A la mateixa conclusió arriba un estudi d'un

despatx d'arquitectura —Duatis Arquitectes, especialitzat en informes immobiliaris i de viabilitat econòmica— centrat a Girona capital. Aquest treball indica, entre d'altres, que les zones que tenen més atractiu turístic, com el Barri Vell, són més rendibles i gairebé doblen els ingressos que es poden obtenir amb un lloguer residencial. Això explicaria la forta pressió que ha existit per transformar molts habitatges en HUTs al Barri Vell de Girona.

Les despeses d'habitatge són la causa més important d'empobriment de la població. Poder accedir a un habitatge o fins i tot mantenir-lo i no perdre'l per no poder pagar el cost de la hipoteca

Alguns ajuntaments del Gironès cediran terrenys al Consell Comarcal perquè assumeixi els tràmits i s'encarregui de buscar constructors per fer pisos de lloguer assequible



>> Jordi Soler va assistir al lliurament de claus als beneficiaris dels primers habitatges de lloguer assequible de Calonge.

(Foto: AJUNTAMENT DE CALONGE I SANT ANTONI)



>> Solar que l'Ajuntament de Celrà cedirà al Consell Comarcal del Gironès perquè s'encarregui de promoure la construcció de trenta-cinc habitatges de lloguer assequible.

(Foto: LLUÍS POCH)

o del lloguer perquè s'ha encarat, s'ha convertit en un motiu d'exclusió social de primer ordre. L'any 2025 es varen registrar una seixantena de casos de desnonament a Palafrugell, tot i que una part dels expedients estan aturats i no s'han executat perquè l'Ajuntament intenta fer de mediador per aconseguir que les persones es puguin acollir a algun tipus d'ajut i no perdin el pis.

El Pla Local d'Habitatge de Palafrugell, a més, posa de manifest que una gran part dels veïns té poc poder adquisitiu, a causa de les baixes pensions que cobren moltes persones jubilades o dels sous baixos que reben molts treballadors i de la temporalitat laboral que afecta el sector de serveis i que ocupa bona part de la població. La regidora de Serveis i Acció Social, Igualtat, Habitatge i Salut de Palafrugell, Margarita Mauri, explica que han detectat que «fins i tot les classes mitjanes locals tenen dificultats per accedir a un habitatge habitual per l'augment d'altres consumidors forans amb més poder adquisitiu».

La regidora sosté que l'escassetat de lloguers assequibles i l'elevat cost de l'habitatge comporta «molts maldecaps i genera sobreocupacions, que es fomenti el lloguer d'habitacions i fins i tot que es produeixin ocupacions il·legals». Palafrugell té comptabilitzats uns dos-cents seixanta immobles ocupats de forma irregular.

El municipi no disposa d'un parc públic d'habitatge. L'Ajuntament ha

focalitzat fins ara una part dels seus esforços a atendre les persones o famílies en situació de més vulnerabilitat social. El consistori ha signat convenis amb la Sareb i la Fundació Resilis que li han permès aconseguir la cessió d'una desena d'habitatges d'inclusió social i està en converses amb una cooperativa per cedir-li un terreny municipal per fer-hi una promoció de vint-i-quatre pisos en cessió d'ús, un model que se situa entre el lloguer i la propietat. Els residents farien una aportació inicial recuperable i

pagarien una quota mensual estable, vinculada només a l'índex de preus al consum. Es tracta d'una iniciativa sense lucre econòmic i les aportacions serveixen per mantenir i rehabilitar l'edifici. També té previst fer concerts amb agents públics i privats per tirar endavant, els anys vinents, diverses promocions d'HPO, una actuació que l'arquitecte i regidor de l'oposició per Palafrugell en Comú Podem, Josep Ferrés, troba una «bestiesa». Indica que «alliberar sòl municipal, és a dir, desfer-se de patrimoni, per posar-lo a disposició de promotors privats és un greu error». Considera que l'Ajuntament «té prou capacitat» per poder

Palafrugell ha focalitzat fins ara una part dels seus esforços a atendre les persones o famílies en situació de més vulnerabilitat social

crear un parc públic d'habitatge de lloguer propi i lamenta que «no hagi actuat amb més fermesa, expropiant o fins i tot ocupant els habitatges que des de la darrera crisi del sector financer estan a mig construir, atesa la situació d'emergència social que hi ha». I és que Palafrugell té una altra particularitat important: hi ha més de dos-cents habitatges sense acabar. Margarita Mauri insisteix que no es pot actuar al marge de la llei i admet «les dificultats que tenim per trobar receptivitat i interlocutors per tancar acords amb els grans tenidors i buscar fórmules que ens permetin accedir a la borsa d'habitatges que tenen al municipi, fins i tot els que estan a mig construir».

El mercat de l'habitatge està tensat, i no només a les zones de costa i a les grans ciutats i rodalia. La manca d'oferta assequible ha provocat un petit èxode cap a municipis més allunyats, com Vidreres, Maçanet de la Selva o Sils, cosa que també hi ha acabat significat un encariment dels

preus de compra i de lloguer, i que la Generalitat els hagi inclòs en les zones de mercat residencial tensat. L'alcalde de Vidreres, Jordi Camps, reconeix que l'important creixement que ha experimentat els darrers anys la població és atribuïble a la situació geogràfica del municipi, molt ben connectat per carretera amb Barcelona i Girona. «Estar a uns 20-25 minuts, approxi-

madament, de Girona i el seu entorn ha comportat que moltes persones hagin optat per viure aquí. També n'han vingut de l'àrea de Barcelona, de la qual estem —en condicions normals— només a uns cinquanta minuts o menys d'una hora. També hem notat un increment de persones de la zona de l'Alt Maresme —Calella, Canet de Mar, Sant Pol— que han vingut a viure Vidreres, on els preus, comparativament amb aquestes poblacions, són més econòmics i en cotxe són a vint minuts de la feina».

L'Ajuntament ha explicat que ara negocien amb la Sareb la compra d'un solar d'aproximadament vuit mil me-

tres quadrats per fer-hi habitatge públic de tres tipus: pisos per als joves que es volen emancipar, per a les parelles de mitjana edat amb dos sous i que no poden assumir una entrada o el cost del lloguer, i per a la gent gran que busca un tipus d'habitatge més petit i adaptat a les seves necessitats. La prioritat, segons explica l'alcalde, és «evitar que els veïns de Vidreres hagin de marxar del poble perquè no troben habitatge i sobretot ajudar els que, tot i treballar, no se'n surten». També té clar que «volem tenir el màxim control possible de la gestió d'aquests pisos; no ens interessa que la Generalitat hi pugui portar persones que viuen en altres municipis. Buscarem una promotora que es faci càrrec de la construcció a canvi d'uns anys d'explotació, sempre sota el nostre control, i que un cop finalitzat el període que es determini, la propietat reverteixi a l'Ajuntament». Jordi Camps ha explicat que en una primera fase tenen prevista la cons-

trucció d'uns seixanta pisos: «Això ens permetria cobrir les necessitats de la gent del poble».

Una iniciativa pionera al Gironès

En la cadena de l'Administració pública, els ajuntaments són la baula més feble, especialment els més petits. La falta de recursos tècnics i econòmics suposa un entrebanc que els impedeix tirar endavant promocions d'habitatge públic de lloguer. Això, però, no passarà al Gironès, on els consistoris de Celrà, Bescanó, Fornells de la Selva i Sant Gregori (possiblement també s'hi afegiran Quart i Cassà de la Selva) han pactat amb el Consell Comarcal, en una iniciativa pionera, la cessió de terrenys municipals perquè aquesta institució s'encarregui de tots els tràmits burocràtics, de licitar la promoció i de trobar un constructor que es vulgui fer càrrec d'edificar els habitatges i s'encarregui de la gestió del lloguer posterior, per un període

de setanta-cinc anys. És una fórmula semblant a la que durant molts anys ha fet servir l'Incasòl per tirar endavant moltes de les promocions d'habitatge públic que s'han construït. Fins ara, el Consell, mitjançant l'Oficina Comarcal d'Habitatge, centrava les actuacions a gestionar, entre d'altres, les diferents línies d'ajuts i subvencions al pagament de lloguer que ofereix la Generalitat (bo jove, majors de seixanta-cinc anys, a menors i majors de trenta-sis anys, etc.) i a tramitar les ajudes d'especial urgència a les famílies amb deute de lloguer o hipotecari que han estat desnonades. L'any 2025, l'Oficina va atendre un total de 1.397 visites presencials (el servei està descentralitzat i s'ofereix també a Llagostera, Cassà de la Selva i Celrà), 1.445 per via telefònica i 3.297 per correu electrònic. L'any passat, el Consell Comarcal del Gironès va rebre vuitanta-vuit peticions de sol·licitants d'habitatges socials, la meitat de les quals eren de veïns de Llagostera.

Hi ha famílies de Vidreres que, tot i treballar, no poden accedir o mantenir un habitatge. L'Ajuntament vol fer pisos de lloguer assequible perquè no hagin de marxar del poble.



>> Jordi Camps, alcalde de Vidreres i diputat de Cultura de la Diputació de Girona, en una presentació. (Foto: PERE DURAN)