

Secció d'Habitatge

Programa d'Actuació Municipal d'Habitatge

Vallfogona de Ripollès



Diputació de Girona



Avís legal

Aquesta obra està subjecta a la llicència Creative Commons Reconeixement 4.0 internacional. Se'n permet la còpia, la distribució, la comunicació pública i la transformació per generar una obra derivada, sense cap restricció sempre que se n'esmenti el titular dels drets (Diputació de Girona).

Consulteu els detalls de la llicència a:

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.ca>

Sumari

1. Introducció.....	5
2. Anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge	6
2.1. Emmarcament i planejament territorial	6
2.2. Pèrdua de població.....	7
2.3. El parc d'habitatges	9
2.4. Política municipal d'habitatge	12
2.5. Anàlisi DAFO	14
3. Participació ciutadana.....	15
4. Objectius i línies d'actuació estratègiques	19
5. Pla d'actuacions	21
A01. Estudi específic del parc vacant.....	22
A02. Mediació per mobilitzar l'habitatge buit	24
A04. Cessió temporal d'habitatges a l'Ajuntament.....	26
A05. Mediació per a la rehabilitació d'immobles a través de contractes de masoveria urbana per a ús residencial	28
A06. Foment de l'habitatge compartit	30
A07. Sensibilització per a l'accés a un habitatge digne i adequat a les necessitats i possibilitats del ciutadà	32
O01. Comunicació del Programa d'Actuació Municipal d'Habitatge	34
R02. Sensibilització per a la millora de l'estat del parc d'habitatges i del paisatge urbà en general.....	36
6. Seguiment del pla d'actuacions	38
7. Annex	39
Índex d'il·lustracions i taules	39

1. Introducció

Aquest document es basa en la metodologia promoguda per la Diputació de Barcelona per al Programa d'Actuació Municipal d'Habitatge (PAMH), adaptat al municipi de Vallfogona de Ripollès per als anys 2022-2024.

El PAMH es planteja com un instrument de planificació no reglada, de contingut tàctic i operatiu, en el qual es programen actuacions locals en matèria d'habitatge en un escenari temporal concret amb l'objectiu de donar eines als ens locals per planificar globalment el disseny de les polítiques d'habitatge.

L'Ajuntament de Vallfogona de Ripollès va sol·licitar formar part del pla pilot de polítiques locals d'habitatge als micropobles per conèixer i fomentar l'ocupació del parc d'habitatges. Li preocupava la pèrdua de població atribuïda a la falta d'habitatge assequible i de treball, i per mitjà del Programa volia prioritzar la primera residència amb arrelament al municipi, pensant alhora en les generacions futures.

Aquest document s'estructura en dos grans blocs de contingut:

El primer bloc correspon a l'**anàlisi i la diagnosi** de la situació de l'habitatge al municipi. La part d'anàlisi parteix de les dades demogràfiques i territorials del municipi, i inclou un estudi del mercat de l'habitatge i del potencial de mobilització de l'habitatge buit. La part de diagnosi inclou una anàlisi DAFO com a síntesi de l'anàlisi anterior, que defineix els objectius generals i específics de les línies estratègiques i els eixos d'actuació.

En aquest primer bloc és important la **participació ciutadana** com a mitjà per obtenir dades qualitatives dels habitatges que permetin abordar el segon bloc de manera més eficaç, amb la implementació d'actuacions que després es compartiran i es donaran a conèixer.

El segon bloc correspon a la **programació d'actuacions**. Es descriuen les actuacions que es volen implementar i els recursos necessaris per dur-les a terme, i seguidament es dissenyen el calendari d'execució i els mecanismes de seguiment i avaluació previstos.

Aquesta programació és pròpiament el full de ruta de la política d'habitatge, que pot canviar per adaptar-se a les noves circumstàncies o oportunitats que apareguin durant el desenvolupament del PAMH. De la mateixa manera, també pot ser que alguns aspectes que no s'hagin pogut definir en el moment de redactar el projecte es vagin concretant més endavant. En aquest sentit, el PAMH és un document viu i de treball.

2. Anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge

En aquest apartat s'analitzen els principals indicadors demogràfics relacionats amb l'habitatge. L'anàlisi no pretén ser exhaustiva. L'objectiu principal és identificar els elements més rellevants per discernir les problemàtiques a les quals el Programa d'Actuació Municipal d'Habitatge (PAMH) haurà de donar resposta.

A Vallfogona de Ripollès s'identifiquen les **problemàtiques** següents: la pèrdua de població, el creixement d'habitatges buits, amb l'envelliment consegüent del parc d'habitatges, i la manca d'habitatge assequible i social.

2.1. Emmarcament i planejament territorial

Vallfogona de Ripollès és un municipi situat al sud-est de la comarca del Ripollès i ocupa la capçalera de la riera de Vallfogona, que neix a la font de Santa Magdalena de Cambrils i aflueix al Ter, formant una vall envoltada de muntanyes d'una alçària notable. El municipi està format per un nucli consolidat al voltant del castell de Vallfogona i enclavat a la vall de la Riera del mateix nom. Es troba a una altura de 956 metres sobre el nivell del mar, i té un terme d'una superfície de 39,2 km² i una densitat de població de 5,4 hab./km². Els nuclis habitats es completen amb el veïnat de Puigsec i un nombre important de masies disseminades.

El Pla Especial del Catàleg Específic de Masies i Cases Rurals conté un total de 100 fitxes de masies i cases rurals i de 3 fitxes d'edificacions sense documentació en sòl no urbanitzable, de les quals es registren les condicions (estructurals, arquitectòniques, de serveis disponibles, etc.). Aquest catàleg es farà servir de base per a l'estudi d'habitatge buit.

El terme municipal és travessat per la carretera N-260a, que va d'Olot (a 26 min en cotxe) a Ripoll (a 18 min en cotxe). Disposa d'una parada de l'autobús que connecta Vallfogona de Ripollès i Ripoll de dilluns a diumenge, i té l'estació de tren més propera a Ripoll.

El **Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines** té per finalitat garantir el benestar de la població actual i futura. El Pla no incorpora objectius propis d'un pla estratègic. Estableix, però, unes determinacions i unes directrius que han de facilitar el desenvolupament dels

objectius socioeconòmics, i delimita, també, uns àmbits que han d'ajudar en la gestió supramunicipal d'algunes propostes d'ordenació específiques, només resolubles a una escala de més detall, amb instruments propis del planejament urbanístic.

Pel que fa a l'habitatge, en relació amb els escenaris previstos per al 2026 a la comarca del Ripollès, cal dir que durant els darrers cinc anys ha experimentat una taxa de creixement demogràfic lleugerament inferior a la que es va considerar per establir-los. Segons aquests escenaris, l'any 2026 la població hauria d'assolir la xifra de 32.500 habitants, la població ocupada hauria d'arribar a 16.500 i s'haurien de preveure prop de 3.300 habitatges principals nous.

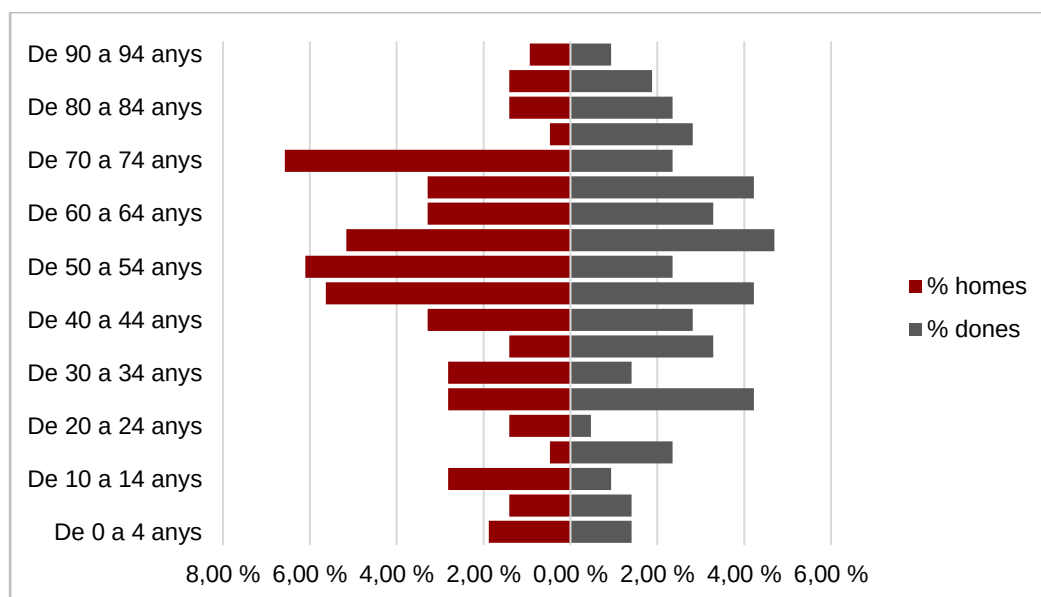
El Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya resta a l'espera de l'aprovació definitiva. En cas que s'aprovi, aquest document s'actualitzarà d'acord amb les directrius que hi corresponguin.

2.2. Pèrdua de població

Vallfogona de Ripollès l'any 2021 tenia una població de 222 habitants; en canvi, l'any 1999, comptava amb 224 habitants, i al llarg de les dues darreres dècades el municipi ha tingut una variació de població estable a la baixa. L'any 2020 es va registrar el pic més baix de població, amb 196 habitants.

Es percep una disminució de població en les franges de joves de 0 a 34 anys, que actualment representen el 25 % dels habitants (a la comarca del Ripollès són el 30 %). En comparació amb la població adulta —més grans de 50 anys—, són més del 50 % de la població (47,95 % a la comarca del Ripollès).

FIGURA 1. Piràmide d'edats de Valfogona de Ripollès

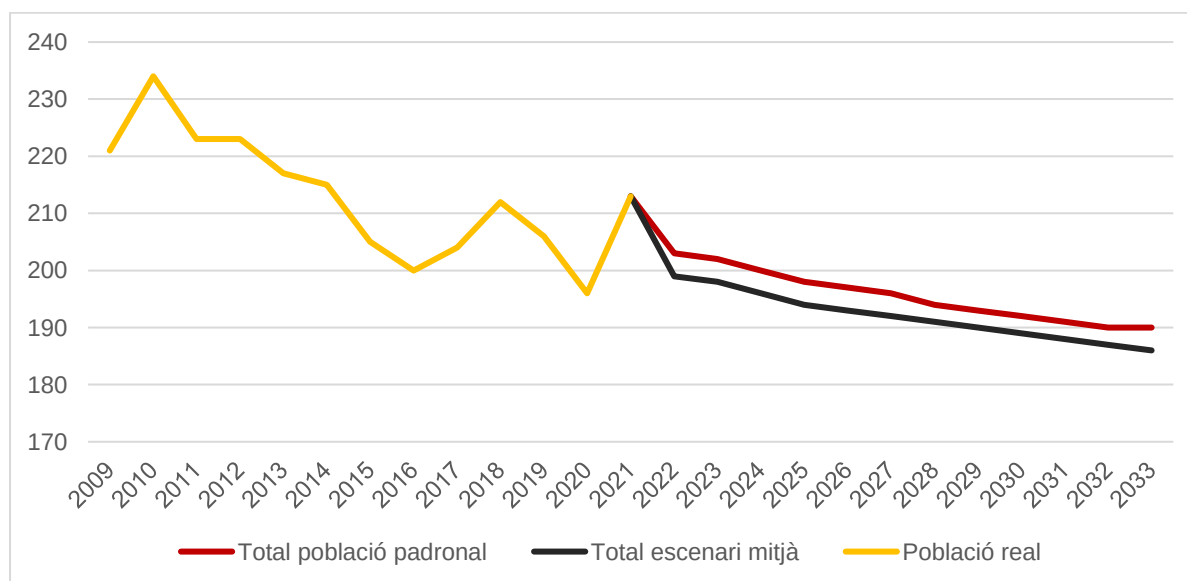


Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'INE, 2021.

El 50 % de la població ha nascut a la mateixa comarca, però en els darrers anys ha anat a la baixa; en canvi, augmenta la població que prové d'una altra comarca, que representa el 39,9 %.

Respecte a l'evolució i les **projeccions de població** (2018-2033), s'observa una tendència a la baixa en el total de la població, la qual cosa comportarà una pèrdua gradual de població (d'entre 23-27 habitants).

FIGURA 2. Projeccions de població



Aquesta pèrdua de població s'atribueix en bona part al **preu elevat de l'habitatge**, que fa que la població jove marxi cap a Ripoll o Olot, i a la manca d'oportunitats de treball. Vallfogona de Ripollès té una població activa de 112 persones, de les quals n'hi ha unes 13 que estan aturades, amb un predomini d'aturats del sector serveis, seguit pel sector industrial.

En el marc d'intervenció del PAMH es considera que si l'accés a l'habitatge fos més fàcil o es generessin cooperatives d'habitatge i masoveria, els joves no marxarien i fins i tot n'arribarien d'altres punts de la comarca.

En aquest sentit, Vallfogona de Ripollès pot atraure població que busca un estil de vida més rural allunyat de la ciutat i que vulgui viure al poble en un ambient natural i tranquil. A més a més, tot i ser un municipi petit, Vallfogona de Ripollès disposa de molts serveis: llar d'infants i escola, consultori local, equipaments esportius, església...; i també un teixit social actiu, amb diverses entitats i associacions.

Si bé la millora de la capacitat d'atraure activitat econòmica i generar treball queda fora de l'abast del PAMH, en la mesura que sigui possible es planteja incidir en la millora de l'accés a l'habitatge dels joves, les famílies i la gent gran a Vallfogona de Ripollès.

2.3. El parc d'habitatges

A Vallfogona de Ripollès, segons les darreres dades de l'Idescat (2011) hi ha 205 habitatges:

- 92 habitatges familiars **principals**.
- 113 habitatges familiars **no principals**.

Pel que fa als habitatges buits, aquest any 2022 s'ha fet un estudi d'habitatge buit i s'han registrat 33 habitatges buits, dels quals es coneixen les característiques i l'estat. Aquests habitatges s'han registrat al compte de SITMUN de l'Ajuntament per poder-ne fer la consulta interna.

Segons l'estat dels habitatges (en bon estat, regular, en mal estat o ruïnós), es poden proposar actuacions diferents per mobilitzar-los:



L'any 2004 es van iniciar 6 **habitatges de protecció oficial**, que es van acabar l'any 2007. Actualment, es disposa d'1 habitatge al nucli del poble per rehabilitar-lo i oferir-lo com a lloguer social.

Hi ha 8 **allotjaments turístics**, en concret 1 càmping amb 60 places i 7 habitatges destinats a turisme rural que disposen de 65 places. Pel que fa als **habitatges d'ús turístic**, n'hi ha 3 a 31 de gener de 2022. S'han introduït al SITMUN i es poden consultar.

Pel que fa al **mercat de l'habitatge**, fent una anàlisi dels **portals immobiliaris**, no hi ha habitatges per llogar a Vallfogona de Ripollès, però segons les dades de les fiances de lloguer dipositades a l'Incasòl l'any 2021, hi havia 3 habitatges llogats, sense dades de la mitjana del lloguer contractual.

Pel que fa a la compra d'habitatge, actualment hi ha aproximadament 10 habitatges en venda, amb un preu mitjà de 512.500 €. El més econòmic és una casa rústica de 112 m² al nucli del poble per 85.000 € i el més car és una finca amb 6 ha de terreny per 1.175.000 €.

D'acord amb això, les persones o llars amb ingressos mitjans o inferiors a la mitjana tindrien dificultats per comprar un habitatge.

Estudi del cens

El **cens d'habitatges de l'INE** ens permet tenir informació més concreta sobre les tipologies, el nivell d'instal·lacions, les prestacions, l'antiguitat, l'accessibilitat, etc., dels habitatges. En municipis petits com Vallfogona de Ripollès, és important actualitzar aquestes dades de manera anònima, amb la col·laboració de la ciutadania, ja que són generals i poc concretes.

Per aquest motiu, s'ha fet un estudi del cens d'habitatges a Valfogona de Ripollès. L'objectiu és analitzar quines polítiques d'habitatge es poden dur a terme per tal de garantir l'accés digne, adequat i sostenible a l'habitatge, i també analitzar la situació dels habitatges del municipi per plantejar actuacions que en millorin les condicions.

Les dades del cens que s'han utilitzat són del 2011, però en el moment en què es publiquin les del 2021 s'actualitzaran i s'enviaran a l'Ajuntament de Valfogona de Ripollès.

2.4. Política municipal d'habitatge

Models alternatius d'accés a l'habitatge

MASOVERIA URBANA



La masoveria urbana s'estableix a partir d'un acord entre el propietari d'un habitatge que es troba en mal estat i desocupat i un masover, de manera que el propietari **en cedeix l'ús**, pel termini que s'acordi, a canvi que **el masover assumeixi les obres de rehabilitació i manteniment**.

COOPERATIVA EN CESSIÓ D'ÚS



Les cooperatives en cessió d'ús són **un model d'habitatge a cavall entre el lloguer i la compra, en què l'edifici és propietat de la cooperativa i els socis gaudeixen del dret d'ús dels habitatges** a canvi d'una aportació de capital inicial i una quota mensual.

BORSA DE LLOGUER



La borsa de lloguer és un servei de **mediació entre propietaris d'habitatges buits i possibles llogaters**, i té com a objectiu incrementar el nombre d'habitatges de lloguer a preus assequibles i facilitar-ne l'accés a la població.

CESSIÓ A L'ADMINISTRACIÓ



És un contracte per a la **transmissió temporal** de la possessió d'un habitatge a una administració pública, la qual en **gestionarà l'ús**, per tal que l'habitatge esdevingui el domicili d'un tercer, amb la finalitat d'obtenir habitatge social o assequible.

Població vulnerable (serveis socials)

Segons les dades del **Consorci de Benestar Social del Ripollès**, l'any 2021 es van registrar 717 intervencions en 21 famílies, xifra que representa el 13 % de la població de Vallfogona de Ripollès.

Es van donar 31 ajudes econòmiques amb un import total de 1.498 €, la majoria en alimentació.

Es van atendre els col·lectius següents:

- 2 infants o adolescents
- 4 persones adultes, per malalties, xarxa social feble o recursos econòmics insuficients:
 - El 96,3 % de nacionalitat espanyola.
 - El 3,7 % de nacionalitat colombiana.
- 21 persones grans, a les quals es va oferir suport per la pèrdua d'autonomia:
 - El 60 % de la població de més de 85 anys va rebre suport.
 - 7 persones van sol·licitar teleassistència.
 - 4 persones van sol·licitar suport en higiene, alimentació i compres.
 - 6 persones tenien un grau de dependència reconeguda.

Es van fer 2 activitats de tallers virtuals i de sensibilització a la població. Hi van assistir 31 persones.

En resum:

- Han augmentat el 250 % les atencions en els nuclis familiars de Vallfogona de Ripollès.
- El 76 % de la població atesa són col·lectius de gent gran o amb diversitat funcional.
- Han augmentat el 82 % els ajuts respecte a l'any 2020 deguts a la pandèmia.

2.5. Anàlisi DAFO

FORTALESES

ACORD POLÍTIC

Voluntat política per dur a terme actuacions en matèria d'habitatge i donar-los continuïtat.

ATRACTIUS RESIDENCIALS

El municipi disposa de nucli urbà i de diferents serveis: llar d'infants i escola, consultori local, equipaments esportius, església... i un teixit social actiu amb diverses entitats i associacions. Entorn i natura.

PROXIMITAT AMB LA CIUTADANIA

Proximitat per part de l'Administració local amb la ciutadania. Contacte àgil.

PROPIETAT MUNICIPAL

Can Rafart (6 habitatges).
2 habitatges pendents de mobilitzar.

OPORTUNITATS

SUPORT DE LA DIPUTACIÓ DE GIRONA

Elaboració del PAMH, suport i acompanyament per a la definició d'actuacions en matèria d'habitatge.

El fet que hi hagi voluntat política de tirar endavant el PAMH implica que hi ha interès a fer coses en matèria d'habitatge.

HABITATGES BUI TS SUSCEPTIBLES DE SER HABITATGE ASSEQUIBLE

Habitatges de particulars que podrien posar-se a lloguer (amb incentius).

EXPERIÈNCIES DE REHABILITACIÓ POSITIVA

Les experiències de rehabilitació de Can Rafart han estat positives.

DEBILITATS

PÈRDUA DE POBLACIÓ

Pèrdua de població jove i gran.
Falta de treball i d'habitatge.

POCA OFERTA D'HABITATGE ASSEQUIBLE

Hi ha poca oferta d'habitatge assequible: no hi ha habitatge a lloguer, i la compra és a preus molt elevats per la renda mitjana que hi ha al municipi.

HABITATGES BUI TS

Creix el nombre d'habitatges buits.
Molts habitatges buits necessiten rehabilitació.

AMENACES

INCREMENT DEL RISC D'EXCLUSIÓ RESIDENCIAL

Ha augmentat el preu dels habitatges en comparació amb la renda de la població.

DIFICULTATS DE COMUNICACIÓ I COORDINACIÓ AMB PROPIETARIS

Dificultats per establir contacte amb els propietaris d'alguns edificis o habitatges.

3. Participació ciutadana

Des de l'inici de la redacció del document, es va fomentar la participació de la població per tal de fer-la partícip del Programa d'Actuació Municipal d'Habitatge (PAMH). Es van elaborar enquestes, enviades per mitjà del grup de WhatsApp de l'Ajuntament, per recollir l'opinió dels residents de Vallfogona de Ripollès, dels propietaris amb algun terreny o habitatge buit i de les persones que voldrien anar a viure al poble.

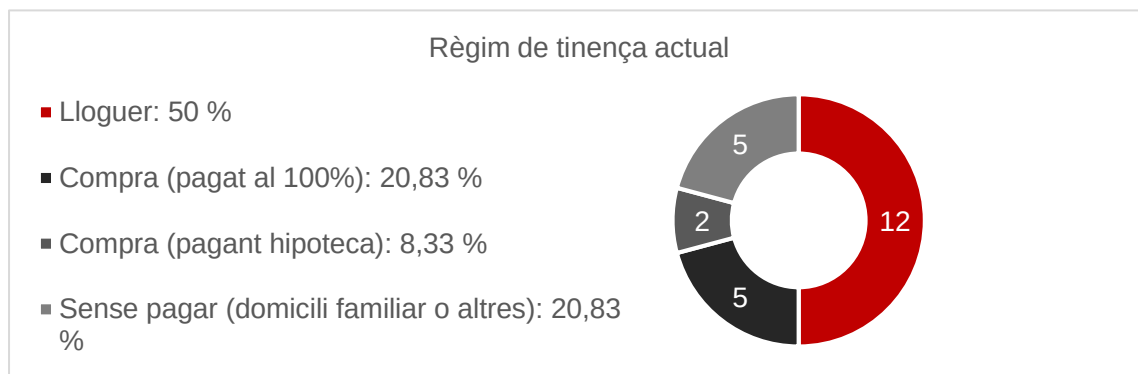
La primera enquesta, adreçada als residents de Vallfogona de Ripollès, seguida d'un recordatori per arribar a més població, la van respondre 13 persones i 11 unitats familiars.

FIGURA 3. Recordatori de les enquestes a la població



Font: Elaboració pròpia

FIGURA 4. Règim de tinença actual

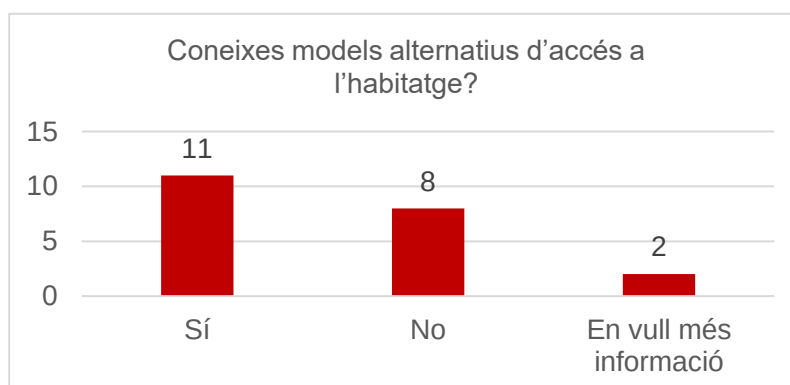


Font: Elaboració pròpia a partir de les enquestes.

Els resultats són els següents: segons el **règim de tinença**, el 50 % està de lloguer, el 29,16 % té un habitatge de compra i el 20,83 % no paga cap lloguer perquè viu en un domicili familiar o en altres circumstàncies.

Pel que fa al coneixement dels **models alternatius d'accés a l'habitatge**, 11 persones sí que coneixen els models, 8 no els coneixen i 2 en volen més informació.

FIGURA 5. Coneixement dels models alternatius d'accés a l'habitatge



Font: Elaboració pròpia a partir de les enquestes.

Hi ha 3 persones que volen canviar de casa i les **característiques que volen per al nou habitatge** són:

- Preu assequible.
- Espais exteriors (pati o jardí).
- Habitatge en bon estat (que no necessiti reformes).
- Habitatge petit.

- Eficiència energètica.

Busquen els **règims de tinença** següents: lloguer, compra o cooperativa.

La segona enquesta, per a propietaris d'algun habitatge o terreny buit, la van respondre 4 persones. El resultat van ser 2 habitatges buits, un en venda i l'altre com a segona residència esporàdica, i 2 terrenys buits. Un dels propietaris demana mediació per part de l'Ajuntament i l'altre voldria construir al seu terreny però és zona verda.

Els 4 propietaris no coneixen els models alternatius d'accés a l'habitatge

L'última enquesta, per a persones que volen anar a viure a Vallfogona de Ripollès, la van respondre 8 unitats familiars, que tenien relació amb el poble (hi havien viscut, l'havien visitat, hi tenen família, etc.).

Aquestes persones busquen un **règim de tinença** de lloguer, compra o cooperativa. L'habitatge ha de tenir les característiques següents:

- Preu assequible.
- Espais exteriors (pati o jardí).
- Casa en bon estat (que no necessiti reformes).
- Eficiència energètica.
- Pot estar aïllat.

3 unitats familiars no coneixen els models alternatius d'accés a l'habitatge.

En les enquestes es va demanar a la població que **proposés actuacions** per millorar l'accés a l'habitatge i la pèrdua de població. Hem agrupat les diverses actuacions que s'han proposat de la manera següent:

- Ajudes per a la rehabilitació d'habitatges, provinents dels fons Next Generation.
- Rehabilitació d'edificis municipals.
- Regulació dels preus de lloguer i de venda, i de llicència d'obres.
- Cens d'habitatges buits.
- Borsa de lloguer i d'habitatges per comprar.
- Mediació per part de l'Ajuntament.

- Cooperatives i masoveria d'habitatges.
- Pedagogia als propietaris.
- Reducció de l'IBI per millores energètiques i per nous habitants.
- Afavoriment de les primeres residències i regulació de l'habitatge d'ús turístic.
- Més transport públic.
- Avantatges per a les famílies amb infants.

Un cop redactat el document i validat, i fet el seguiment per part de l'Ajuntament, es va proposar una sessió de participació ciutadana per difondre el treball conjunt, explicar el PAMH i presentar les actuacions que es duran a terme. Aquesta trobada va tenir lloc el dia 19 de novembre de 2022 a les 12 h a la sala polivalent de Valfogona de Ripollès.

Els assistents van tenir una actitud participativa al llarg de la sessió i vam poder resoldre els dubtes que se'ls van plantejar.

En aquesta trobada es va parlar principalment dels aspectes següents:

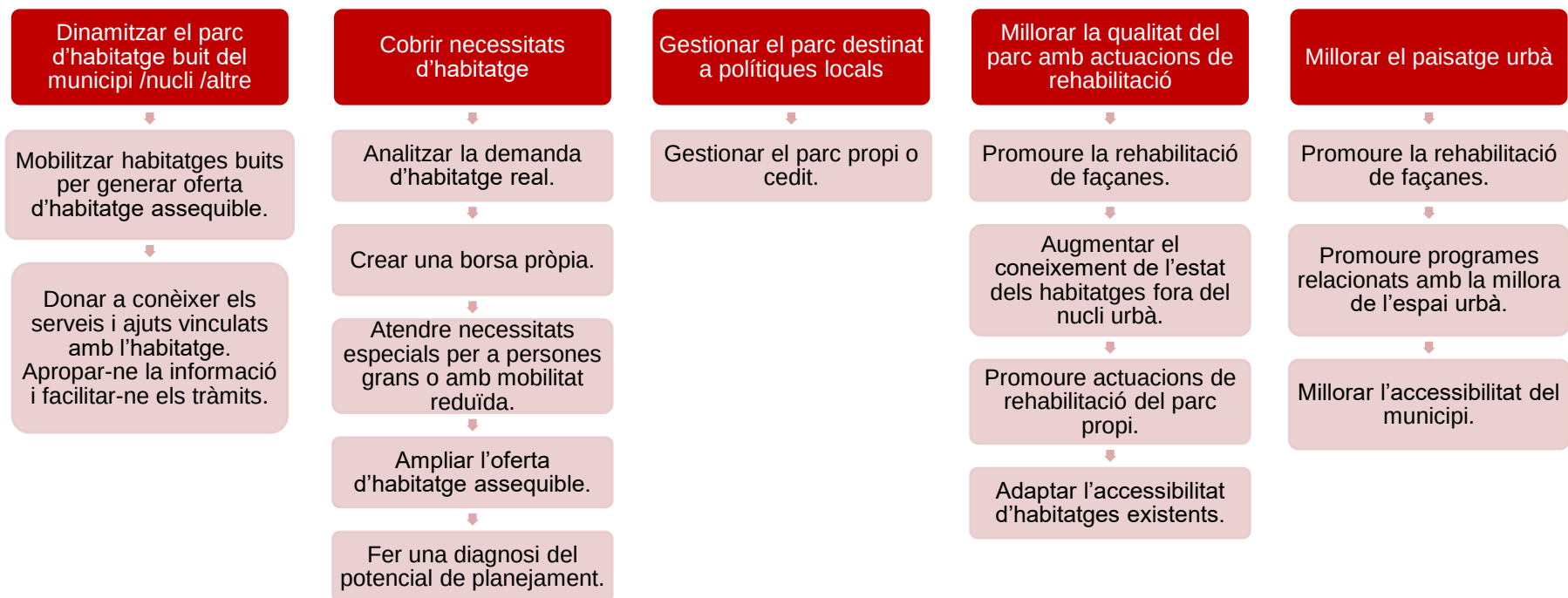
- Manca de difusió dels recursos existents.
- Rehabilitació.
- Mediació per part de l'Ajuntament.
- Seguretat en el lloguer.
- Models alternatius d'accés a l'habitatge.

També es va demanar poder disposar de més espais de trobada i de més informació directa per a la ciutadania, ja que els veïns desconeixen molts dels recursos que s'ofereixen a l'Oficina Municipal d'Habitatge de Ripoll, situada a l'Ajuntament de Ripoll.

Amb aquesta trobada es volia sensibilitzar la població respecte als beneficis de l'habitatge mobilitzat per al municipi (augment de població, oferta d'habitatge assequible, rehabilitació de l'habitatge, millora del paisatge urbà i més teixit social, entre altres aspectes) i conscienciar-la dels inconvenients de l'habitatge buit (paisatge urbà en deteriorament, cost econòmic de manteniment més elevat, pèrdua de població i pèrdua de llaços de relació, entre altres).

4. Objectius i línies d'actuació estratègiques

En aquest apartat es plantegen els grans objectius que es proposen en relació amb l'anàlisi i la diagnosi de les necessitats en matèria d'habitatge en el Programa d'Actuació Municipal d'Habitatge (PAMH) de Vallfogona de Ripollès.



DINAMITZAR EL PARC D'HABITATGES BUITS



- ☐ A01 Estudi específic del parc vacant
- ☐ A02 Mediació d'habitatges buits
- ☐ A03 Modificació de les OF de l'IBI
- ☐ A04 Cessió temporal d'habitatges
- ☐ A05 Masoveria
- ☐ A06 Habitatge compartit
- ☐ A07 Sensibilització
- ☐ O01 Informació del PAMH

COBRIR NECESSITATS D'HABITATGE



- ☐ U01 Redacció del planejament derivat amb finalitat rehabilitadora
- ☐ U02 Canvis en la normativa del planejament municipal per facilitar la rehabilitació
- ☐ Enquestes: anàlisi demanda real
- ☐ O01 Informació del PAMH
- ☐ A02 Mediació d'habitatges buits

GESTIÓ DEL PARC DESTINAT A POLÍTIQUES SOCIALS



- ☐ P01 Gestió del manteniment i conservació del parc públic
- ☐ Gestió de polítiques socials en matèria d'habitatge

MILLORA DE LA QUALITAT DEL PARC AMB ACTUACIONS DE REHABILITACIÓ



- ☐ R01 Regulació de manteniment, conservació i rehabilitació
- ☐ R02 Sensibilització estat del parc
- ☐ R03 Ajuts i subvencions per a la conservació i la rehabilitació dels habitatges
- ☐ A05 Masoveria

MILLORA DEL PAISATGE URBÀ



- ☐ R02 Sensibilització estat del parc
- ☐ O01 Informació del PAMH

5. Pla d'actuacions

El pla d'actuacions que presentem tot seguit ha sorgit d'un treball conjunt de diàleg i consens entre l'Ajuntament de Vallfogona de Ripollès i la Diputació de Girona.

El pla d'actuacions inclou 7 accions concretes i específiques per al municipi, segons la seva prioritització. El desplegament es preveu que sigui de llarga durada, i que cada any es revisin les actuacions i se'n faci un seguiment.

La planificació de les actuacions any per any seria la següent:

Actuació	2022	2023	2024	2025
A01. Estudi específic del parc vacant				
A02. Mediació de l'habitatge buit				
A04. Cessió temporal d'habitatges				
A05. Masoveria				
A06. Habitatge compartit				
A07. Sensibilització				
R02. Sensibilització per a la millora de l'estat del parc d'habitatges i del paisatge urbà en general				

Totes aquestes actuacions estan vinculades.

A01. Estudi específic del parc vacant

Contingut

Redacció d'un treball dedicat a aprofundir en el coneixement del volum i les característiques del parc vacant: tipologia, estat de conservació, necessitats de rehabilitació, antiguitat, situació jurídica de la propietat, obra nova o segona mà, etc.

En funció de les necessitats i prioritats municipals, pot comprendre, entre d'altres, els aspectes següents: anàlisi descriptiva i estimació del volum d'habitatges buits al municipi organitzats segons les seves característiques, ja sigui a partir del tractament de dades de diverses fonts d'informació (cadastre, padró municipal, IBI, consums de subministraments, entre d'altres) o, si escau, amb l'ampliació amb un treball de camp, la diagnosi (quantitativa i qualitativa) de les problemàtiques detectades i la formulació de criteris, recomanacions i estratègies d'actuació.

Objectius

- Aprofundir en el coneixement del volum, la tipologia, les característiques i, si escau, el potencial d'optimització del parc vacant del municipi.
- Estimular l'ocupació del parc vacant.
- Complementàriament, estimular el mercat del lloguer.
- En alguns casos, formular propostes per mobilitzar el parc vacant del municipi.

Actuacions o mesures

- Realitzar l'estudi d'habitatges buits.
- Detectar els propietaris dels habitatges buits.
- [Sol·licitar subvencions](#) per a estudis, plans, programes i projectes locals en l'àmbit de les polítiques d'habitatge.
- [Sol·licitar subvencions](#) per a inversions en habitatges destinats a polítiques socials.

Resultats esperats

- Mobilització de [X] habitatges buits.

Beneficiaris

- Població en risc o en estat d'exclusió social-residencial.
- Població amb problemes d'accés a un habitatge assequible.

- Propietaris d'habitatges desocupats.

Calendari

A curt termini (<1 any).

Gestió

Gestió directa per part de l'Ajuntament i amb el suport de la Diputació de Girona, que haurà de definir el contingut i l'abast del treball, així com la contractació per realitzar l'estudi.

<i>Recursos necessaris</i>	<i>Despesa (import aprox.)</i>	<i>Subvenció</i>
Redacció de l'estudi	6.000 €	95 % de l'import
Gestió SITMUN	0 €	
Treballs interns RH propis	4.000 €	95 % de l'import

Indicadors

- Taula SITMUN
- Nombre d'habitatges buits inicials
- Nombre d'habitatges mobilitzats en el termini d'un any
- Inversió de l'Ajuntament per habitatge mobilitzat

A02. Mediació per mobilitzar l'habitatge buit

Contingut

Conjunt de mesures de mediació entre propietaris d'habitatges buits i possibles llogaters per afavorir l'increment de l'oferta de lloguer del parc privat d'habitatges a preus moderats. Aquesta iniciativa, en funció de les necessitats i les prioritats municipals, pot comprendre, entre d'altres, la capacitació d'habitatges per a la borsa, la difusió de l'oferta d'habitatges inclosos, i la informació i l'assessorament sobre les prestacions i els avantatges vigents que ofereix.

Objectius

- Estimular el mercat del lloguer.
- Incrementar el nombre d'habitatges de lloguer a preus assequibles.
- Estimular l'ocupació del parc vacant.
- Complementàriament, fomentar la millora i el manteniment del parc residencial.

Actuacions o mesures

- Sol·licitar el [pla de serveis en l'àmbit de l'habitatge de la Diputació de Girona per a la mobilització de l'habitatge buit](#) (infografia de recursos de mobilització local).
- Organitzar trobades amb els propietaris i els possibles llogaters.
- Utilitzar els recursos existents en els serveis o oficines d'habitatge: borses de lloguer, mediació, informació sobre ordenances fiscals, etc.
- [Sol·licitar subvencions](#) per a estudis, plans, programes i projectes locals en l'àmbit de les polítiques d'habitatge.

Resultats esperats

- Mobilització dels habitatges buits.

Beneficiaris

- Població amb problemes d'accés a un habitatge assequible.
- Propietaris particulars d'habitatges desocupats o amb possibilitat de ser ocupats per

més persones.

Calendari

A curt termini (<1 any).

Gestió

La gestió la podrà fer directament l'Ajuntament o bé la persona interessada amb l'ajut de l'Oficina Comarcal d'Habitatge.

<i>Recursos necessaris</i>	<i>Despesa (import aprox.)</i>	<i>Subvenció</i>
Treballs interns RH propis	2.000 €	95 % de l'import

Indicadors

- Taula SITMUN d'habitatges mobilitzats
- Llista d'habitatges buits
- Nombre de persones a la borsa de lloguer
- Nombre d'habitatges a la borsa de lloguer

A04. Cessió temporal d'habitatges a l'Ajuntament

Contingut

- Mesures per promoure que els propietaris d'habitatges buits (particulars, empreses, entitats financeres, etc.) els cedeixin de manera remunerada a l'Ajuntament per a un període acotat de temps.
- Informació i assessorament sobre les condicions, prestacions i avantatges vinculats al programa de cessió d'habitatges.

Per altra banda, es pot optar per incrementar el parc d'habitatges amb finalitats socials a través de programes que vinculin la cessió amb la rehabilitació dels habitatges buits i en mal estat, mitjançant la signatura de convenis amb els propietaris. En aquests convenis, l'Ajuntament es fa càrrec de l'execució de les obres de rehabilitació a canvi de la cessió temporal, amb la facultat de cedir-ne l'ús temporal a tercers. Al conveni s'especifiquen i es valoren les obres que cal executar, la durada temporal de la cessió (proporcional a la inversió que s'ha de realitzar), les condicions i les garanties de pagament i les clàusules de rescissió.

- Informació sobre els fons Next Generation per a la rehabilitació dels habitatges.

Objectius

- Estimular el mercat del lloguer.
- Incrementar el nombre d'habitatges de lloguer a preus assequibles.
- Estimular l'ocupació del parc vacant.
- Complementàriament, fomentar la millora i el manteniment del parc residencial.

Actuacions

- Sol·licitar el [pla de serveis en l'àmbit de l'habitatge de la Diputació de Girona per al programa de cessió d'habitatges per a la mobilització de l'habitatge buit](#).
- Utilitzar la documentació del pla de serveis:
 - Bases del programa
 - Contracte de mandat de cessió d'ús
- [Sol·licitar subvencions](#) per a estudis, plans, programes i projectes locals en l'àmbit de les polítiques d'habitatge.
- [Sol·licitar subvencions](#) per a inversions en habitatges destinats a polítiques socials.

- Utilitzar els recursos de les oficines.

Resultats esperats

Mobilització dels habitatges buits.

Rehabilitació del parc d'habitatges.

Beneficiaris

- Població en risc o en estat d'exclusió social-residencial.
- Població amb problemes d'accés a un habitatge assequible.
- Propietaris d'habitatges desocupats.

Calendari

A curt i mitjà termini.

Gestió

La gestió la podrà fer directament l'Ajuntament o bé la persona interessada amb l'ajut de l'Oficina Comarcal d'Habitatge.

<i>Recursos necessaris</i>	<i>Despesa (import aprox.)</i>	<i>Subvenció</i>	<i>Ingrés</i>
Impuls del nou programa (RH de l'ens)	4.000 €	95 % de l'import	
Pla de serveis	0 €		
Subvenció per a inversió dels habitatges cedits	8.000 €/habitatge/any	95 %	
Rendes anuals			4.200 €*

* Exemple de renda de 350 €/mes.

Indicadors

- Nombre d'habitatges buits inicials
- Nombre d'habitatges cedits en un any
- Nombre de persones o unitats de convivència ateses

A05. Mediació per a la rehabilitació d'immobles a través de contractes de masoveria urbana per a ús residencial

Contingut

Mediació, entre propietaris d'immobles buits i amb necessitats de rehabilitació i població demandant d'habitatges, per promoure els contractes de masoveria urbana per mitjà dels quals el propietari cedeix l'ús de l'immoble pel termini que s'acordi, i a canvi els cessionaris o masovers n'assumeixen les obres de rehabilitació i manteniment.

Aquesta figura de la rehabilitació per renda també està recollida en la Llei d'arrendaments urbans, que permet que en els contractes les parts acordin substituir totalment o parcialment el pagament de la renda pel compromís de la part arrendatària de reformar o rehabilitar l'immoble en els terminis i les condicions pactades.

El funcionament del programa pot incloure els elements següents: informació dels objectius i avantatges del programa a propietaris i llars sol·licitants; assessorament jurídic i tècnic per a la incorporació, el seguiment i el manteniment de l'habitatge i/o finca en el programa; comprovació de la situació dels sol·licitants; tramitació de la formalització dels contractes de cessió i/o masoveria urbana; seguiment de la bona utilització de l'habitatge, seguiment tècnic de les obres d'adequació de l'habitatge i control dels pagaments; tramitació de les diferents ajudes al lloguer i la rehabilitació.

Per acollir-se al programa, els habitatges han de poder obtenir la cèdula d'habitabilitat amb la rehabilitació que es dugui a terme.

Objectius

- Fomentar el manteniment i la rehabilitació dels edificis i habitatges dels municipis.
- Evitar la desocupació permanent dels habitatges.
- Donar respostes alternatives a les necessitats d'habitatge de la població.

Actuacions o mesures

- Crear una borsa d'habitatges buits.
- Crear una borsa de llogaters d'acord amb el model de masoveria.
- Fer un recull d'ajuts per a la rehabilitació d'habitatges.
- Assessorar en els tipus de contractes.
- Intervenir com a mediadors l'Ajuntament o l'Oficina Comarcal d'Habitatge.
- [Sol·licitar subvencions](#) per a estudis, plans, programes i projectes locals en l'àmbit de les polítiques d'habitatge.

Resultats esperats

- Mobilització dels habitatges buits.
- Rehabilitació i manteniment del parc d'habitatges.

Beneficiaris

- Propietaris d'immobles buits amb necessitats de rehabilitació.
- Població amb problemes d'accés a un habitatge en condicions i assequible.
- Població jove.

Calendari

Definició i implantació del programa a curt termini (<1 any); gestió, seguiment i avaluació permanent del programa.

Gestió

Gestió directa per part de l'Ajuntament o l'Oficina Comarcal d'Habitatge.

<i>Recursos necessaris</i>	<i>Despesa (import aprox.)</i>	<i>Subvenció</i>
Impuls del nou programa (RH de l'ens)	4.000 €	95 % de l'import
Pla de serveis	0 €	

Indicadors

- Nombre d'expedients de masoveria urbana iniciats
- Nombre de consultes ateses (per tipologia)
- Nombre de contractes de masoveria urbana signats (per tipologia d'habitatge i de llogater)
- Nombre d'unitats de convivència o propietaris beneficiats
- Grau de satisfacció de les persones beneficiàries

A06. Foment de l'habitatge compartit

Contingut

Creació i/o gestió d'una borsa d'ofertes i demandes per al foment del lloguer assequible que posi en contacte persones (especialment joves) que volen llogar una habitació i propietaris que volen llogar parcialment el seu habitatge.

Objectius

- Fomentar l'accés assequible a l'habitatge, en especial dels joves.
- Estimular el mercat de lloguer i l'ocupació del parc vacant.
- Complementàriament, fomentar la millora i el manteniment del parc residencial.

Actuacions o mesures

- Crear una borsa d'oferta i de demanda d'habitatge compartit (en línia entre la població).
- Intervenir com a medidora l'Oficina Municipal d'Habitatge.
- Informar la població jove, a través de les xarxes socials, els centres cívics, etc.
- [Sol·licitar subvencions](#) per a estudis, plans, programes i projectes locals en l'àmbit de les polítiques d'habitatge.

Resultats esperats

- Mobilització dels habitatges buits.
- Disposició d'habitatge assequible per a la població jove..

Beneficiaris

- Població amb problemes d'accés a un habitatge assequible, especialment joves.
- Propietaris particulars d'habitatges desocupats o amb possibilitat de ser ocupats per més persones.

Calendari

A curt termini (<1 any).

Gestió

La gestió la podrà fer directament l'Ajuntament o la persona interessada amb l'ajut de

l'Oficina Comarcal d'Habitatge.

<i>Recursos necessaris</i>			<i>Despesa (import aprox.)</i>	<i>Subvenció</i>
Treballs propis)	interns	(RH	2.000 €	95 % de l'import

Indicadors

- Nombre de consultes ateses
- Nombre d'habitatges mobilitzats per a un lloguer parcial
- Percentatge de joves beneficiaris respecte al total dels inscrits al Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial
- Grau de satisfacció de les persones usuàries del servei

A07. Sensibilització per a l'accés a un habitatge digne i adequat a les necessitats i possibilitats del ciutadà

Contingut

Disseny i organització de mesures de sensibilització (campanyes i materials de comunicació: tríptics, pancartes, espais web, anuncis en mitjans locals, etc.) que facilitin la informació necessària als ciutadans per tal que comprenguin el procés de compra o lloguer d'un habitatge i valorin l'habitatge d'acord amb les necessitats o possibilitats pròpies.

En funció de les necessitats i prioritats municipals, es pot incloure informació de les qüestions següents: drets i deures dels propietaris, llogaters i consumidors; criteris per a l'estimació de l'esforç econòmic màxim que hauria de fer la unitat de convivència per pagar la hipoteca o la quota de lloguer; elements i qüestions bàsiques que cal tenir en compte abans de signar un crèdit hipotecari; elements i característiques bàsiques de l'habitatge que cal tenir en compte abans de comprar-lo o llogar-lo; tipus de contracte i de formes de transmissió de l'habitatge, amb els avantatges i els inconvenients; documentació que cal aportar i que s'ha de rebre abans de la signatura d'un contracte, etc.

Objectius

- Vetllar per la protecció dels usuaris d'habitatges.
- Fomentar l'accés assequible a l'habitatge.

Actuacions o mesures

- Elaborar documentació gràfica i escrita.
- Sol·licitar el [pla de serveis en l'àmbit de l'habitatge de la Diputació de Girona per a les actuacions locals en habitatge buit](#).
- [Sol·licitar subvencions](#) per a estudis, plans, programes i projectes locals en l'àmbit de les polítiques d'habitatge.
- Utilitzar els recursos de les oficines d'habitatge.

Resultats esperats

Mobilització dels habitatges buits.

Empoderament de la ciutadania per l'augment de coneixements relacionats amb l'habitatge.

Beneficiaris

- Població discriminada directament o indirectament de l'accés i ocupació de l'habitatge.
- Població amb problemes d'accés a un habitatge en condicions i assequible.

- Propietaris d'habitatges desocupats.

Calendari

Implantació a curt termini (<1 any). Prestació de caràcter indefinit que s'ha d'adaptar als possibles canvis normatius.

Gestió

La gestió la podrà fer directament l'Ajuntament o bé la persona interessada amb l'ajut de l'Oficina Comarcal d'Habitatge.

Recursos necessaris	Despesa (import aprox.)	Subvenció	Ingrés
Elaboració, impressió o publicació en un web de la documentació (RH de l'ens)	2.000 €	95 % de l'import	
Pla de serveis	0 €		

Indicadors

- Nombre de documents o infografies publicats
- Nombre d'habitatges mobilitzats en un any
- Nombre de persones o unitats de convivència ateses

O01. Comunicació del Programa d'Actuació Municipal d'Habitatge

Contingut

Realització d'accions d'informació, difusió i sensibilització relacionades amb el desenvolupament del Programa d'Actuació Municipal d'Habitatge (PAMH). En aquest sentit, més enllà de la realització d'actuacions de comunicació específica d'alguns programes (mediació per al lloguer social del parc vacant privat, impuls de la millora i manteniment del parc privat residencial, etc.), es recomana elaborar un pla de comunicació que tingui en consideració almenys les qüestions següents: missatge que es vol transmetre als ciutadans, empreses, ajuntaments i administracions supramunicipals relacionats amb els diferents programes; accions de revisió i actualització de l'espai o els espais del web municipal destinats als serveis d'habitatge; preparació de materials per difondre i informar sobre cadascun dels programes i iniciatives; concreció del tipus de materials o accions comunicatives que es poden articular a través de les dependències o els mitjans de comunicació municipals, i mecanismes de seguiment i avaluació que s'implementaran per valorar l'eficàcia i l'eficiència de la comunicació.

Objectius

- Donar a conèixer què es fa en matèria d'habitatge al territori.
- Implicar diferents col·lectius en el desenvolupament del Programa.
- Optimitzar els canals d'informació entre els agents implicats en el Programa.
- Garantir la transparència en la gestió de les polítiques locals d'habitatge.

Actuacions o mesures

- Realitzar píndoles informatives dels models alternatius d'accés a l'habitatge.
- Organitzar una jornada de participació ciutadana.
- Elaborar infografies del PAMH.
- Sol·licitar el [pla de serveis en l'àmbit de l'habitatge de la Diputació de Girona per a les actuacions locals en habitatge buit](#).

Resultats esperats

Incrementar els coneixements en matèria d'habitatge de tota la població.

Beneficiaris

- Personal de l'ens local (polític i tècnic), col·lectius vinculats a les actuacions del Programa, mitjans de comunicació i, en general, la ciutadania.

Calendari

Creació a curt termini (<1 any).

Gestió

Gestió directa per part de l'Ajuntament amb el suport de la Diputació de Girona.

Recursos necessaris

<i>Recursos necessaris</i>	<i>Despesa (import aprox.)</i>	<i>Subvenció</i>
Pla de serveis	0 €	

Indicadors

- Nombre d'accions de comunicació dutes a terme
- Cost econòmic de les accions de comunicació

R02. Sensibilització per a la millora de l'estat del parc d'habitatges i del paisatge urbà en general

Contingut

Disseny i organització de mesures de sensibilització (campanyes i materials de comunicació: tríptics, pancartes, espais web, anuncis en mitjans locals, etc.) que facilitin la informació necessària als ciutadans perquè compreguin el procés de rehabilitació d'un habitatge i del seu espai urbà o rural i valorin l'estat dels habitatges.

D'acord amb les necessitats i prioritats municipals, es pot incloure informació de les qüestions següents: drets i deures dels propietaris en el marc del manteniment del parc públic, taxes o subvencions per a la rehabilitació, foment a través de campanyes i espais de participació per a la millora de l'espai públic, etc.

Objectius

- Vetllar per un parc d'habitatges de qualitat i en bon estat.
- Millorar l'espai urbà.

Actuacions o mesures

- Elaborar documentació gràfica i escrita.
- [Sol·licitar subvencions](#) per a estudis, plans, programes i projectes locals en l'àmbit de les polítiques d'habitatge.
- Informar sobre les taxes o subvencions locals amb aquest objectiu.
- Utilitzar els recursos de les oficines comarcals a través de les campanyes de rehabilitació.

Resultats esperats

Nombre determinat de façanes rehabilitades o pintades.

Nombre determinat d'espais públics remodelats o redissenyats.

Beneficiaris

- Població general.

Calendari

Implantació a curt termini (<1 any). Prestació de caràcter indefinit, per adaptar als possibles canvis normatius.

Gestió

La gestió la podrà fer directament l'Ajuntament o bé la persona interessada amb l'ajut de l'Oficina Comarcal d'Habitatge.

Recursos necessaris	Despesa (import aprox.)	Subvenció	Ingrés
Elaboració, impressió o publicació en un web de la	2.000 €	95 % de l'import	

<i>Recursos necessaris</i>	<i>Despesa (import aprox.)</i>	<i>Subvenció</i>	<i>Ingrés</i>
documentació (RH de l'ens)			

Indicadors

- Nombre de documents o infografies publicats
- Nombre de persones o unitats de convivència ateses

6. Seguiment del pla d'actuacions

El PAMH és un document actiu que es podrà editar al llarg del desplegament de les actuacions. Es farà un seguiment anual de les actuacions per tal de quantificar-ne el nivell d'assoliment i valorar la modificació de les actuacions que requereixin canvis.

Amb aquest document es lliura a l'Ajuntament una taula en format Excel en la qual podrà introduir les actuacions programades que s'hagin dut a terme, els objectius desenvolupats i la quantificació dels indicadors. Caldrà tenir el document actualitzat per poder fer un seguiment correcte de les actuacions.

En la reunió de seguiment se seguirà l'ordre del dia següent:

- Situació general de l'habitatge al municipi.
- Llista de les actuacions realitzades.
- Llista de les actuacions que es volen dur a terme i cerca de les subvencions dins de termini.
- Quantificació dels indicadors de seguiment de cada actuació.
- Altres temes.

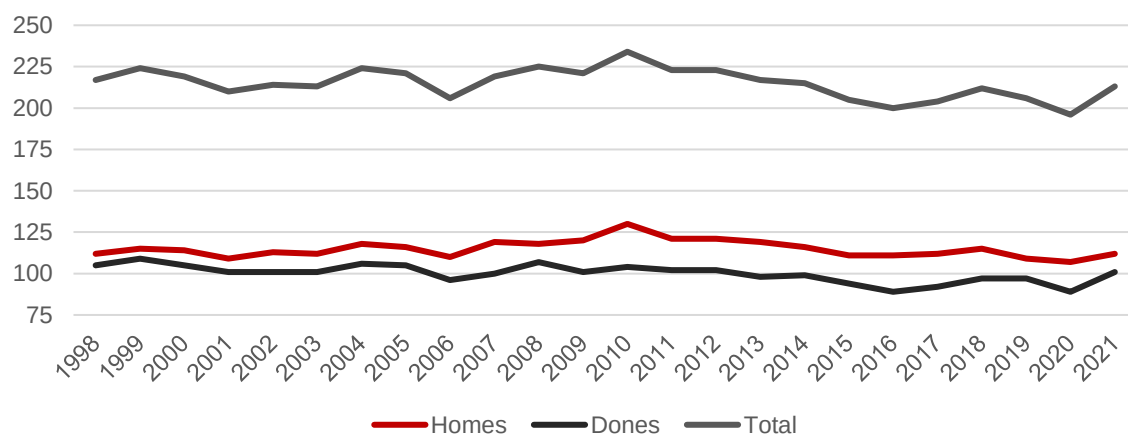
Les reunions seran principalment en línia i tindran una durada màxima de dues hores. Es convocaran les persones vinculades amb l'Ajuntament dels àmbits tècnic i polític.

7. Annex

Índex d'il·lustracions i taules

FIGURA 1. Piràmide d'edats de Valfogona de Ripollès.....	8
FIGURA 2. Projeccions de població.....	8
FIGURA 3. Recordatori de les enquestes a la població	15
FIGURA 4. Règim de tinença actual	16
FIGURA 5. Coneixement dels models alternatius d'accés a l'habitatge	16
FIGURA 6. Evolució de la població.....	40
FIGURA 7. Estructura de la població	40
FIGURA 8. Piràmide d'edats de Valfogona de Ripollès.....	41
FIGURA 9. Població segons el lloc de naixement.....	41
FIGURA 10. Evolució de la població segons el lloc de naixement	42
FIGURA 11. Projeccions de població.....	42
FIGURA 12. Població activa local registrada, 2021	43
FIGURA 13. Població ocupada, 2021	43
FIGURA 14. Atur registrat. Per sexe. Mitjanes anuals	43
FIGURA 15. Atur registrat. Per sectors. Mitjanes anuals	44

FIGURA 6. Evolució de la població



Font: Idescat, a partir del Padró continu de l'INE.

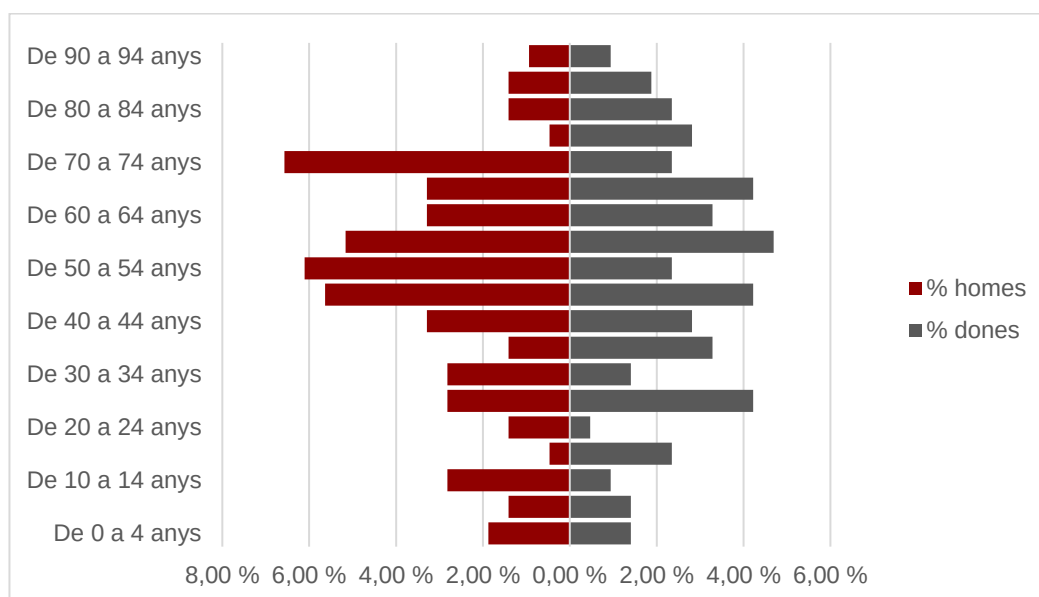
FIGURA 7. Estructura de la població

Vallfogona de Ripollès

	Nombres absoluts	%
De 0 a 14 anys	21	9,86 %
De 15 a 34 anys	34	15,96 %
De 35 a 49 anys	44	20,66 %
De 50 a 64 anys	53	24,88 %
De 65 a 79 anys	42	19,72 %
De 79 anys o més	19	8,92 %
Total	213	100,00 %

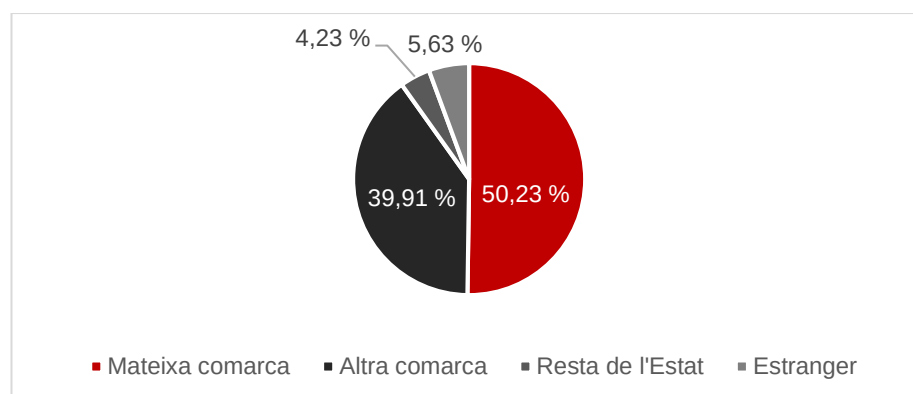
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'INE, 2021.

FIGURA 8. Piràmide d'edats de Vallfogona de Ripollès



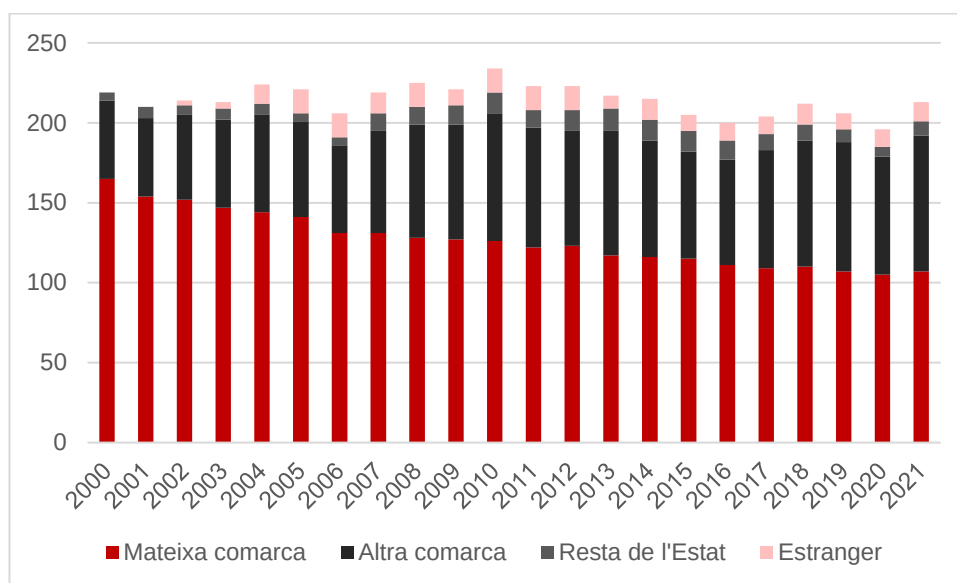
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'INE, 2021.

FIGURA 9. Població segons el lloc de naixement



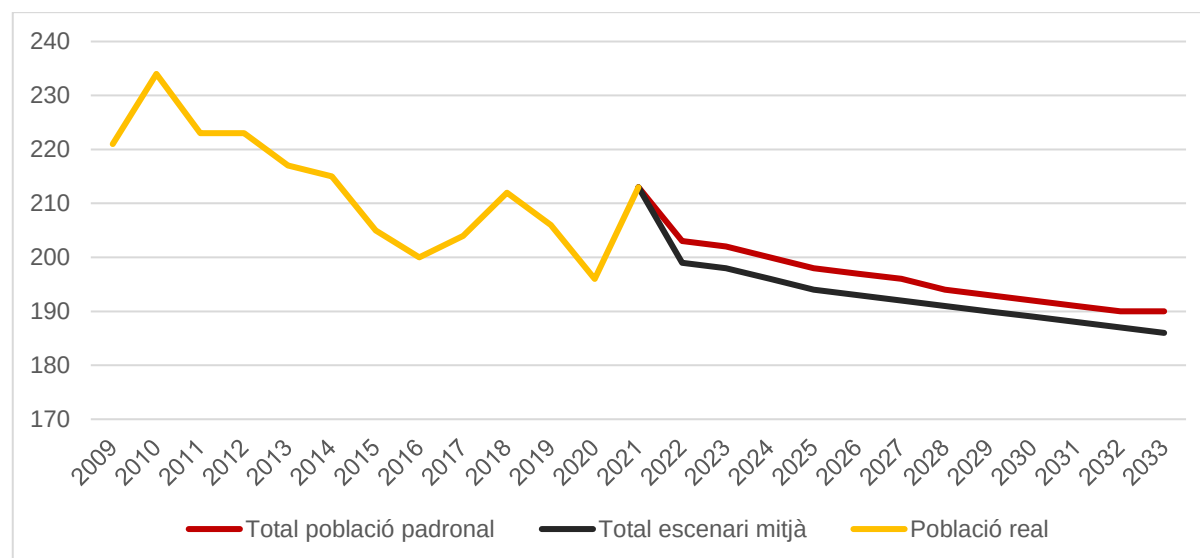
Font: Idescat, a partir del Padró continu de l'INE, 2021.

FIGURA 10. Evolució de la població segons el lloc de naixement



Font: Idescat, a partir del Padró continu de l'INE, 2021.

FIGURA 11. Projeccions de població



Font: Idescat. Projeccions de població municipals (any base: 2018).

FIGURA 12. Població activa local registrada, 2021

Edat	Homes	Dones	Total	% Total
De 16 a 24 anys	5	4	9	8,04 %
De 25 a 34 anys	9	10	19	16,96 %
De 35 a 44 anys	15	13	28	25 %
De 45 a 54 anys	15	13	28	25 %
De 55 a 64 anys	15	13	28	25 %
TOTAL	59	53	112	100 %

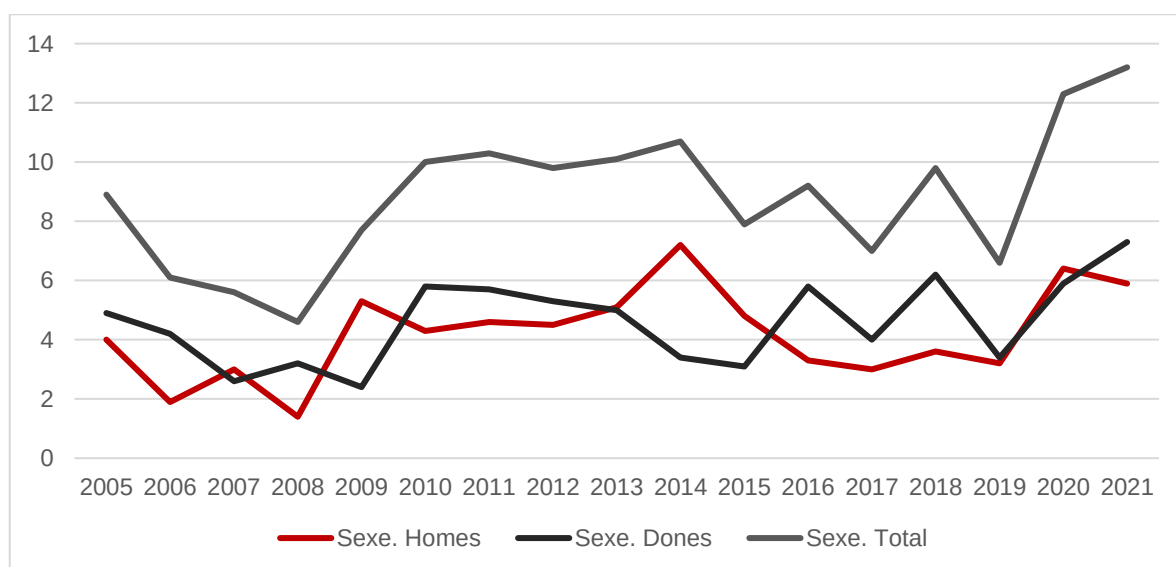
Font: XIFRA (Diputació de Girona).

FIGURA 13. Població ocupada, 2021

Municipi	Homes	Dones	Total
TOTAL	61	38	99

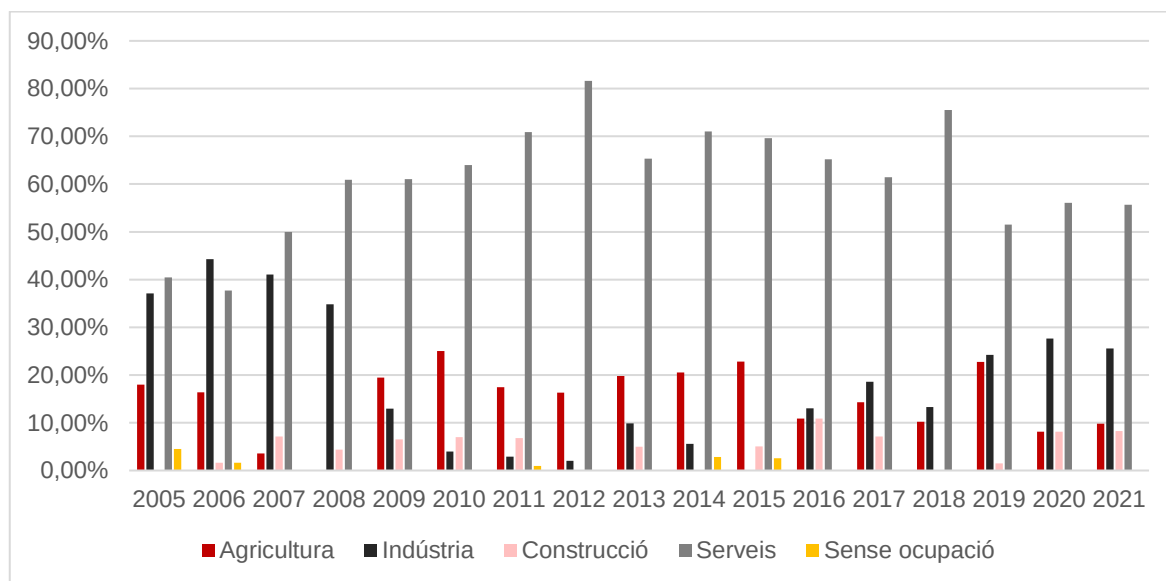
Font: XIFRA (Diputació de Girona).

FIGURA 14. Atur registrat. Per sexe. Mitjanes anuals



Font: Idescat (Departament d'Empresa i Treball).

FIGURA 15. Atur registrat. Per sectors. Mitjanes anuals



Font: Idescat (Departament d'Empresa i Treball).

