



AJUNTAMENT DE
l'Espluga de Francolí



PROGRAMA D'ACTUACIÓ MUNICIPAL D'HABITATGE DE L'ESPLUGA DE FRANCOLÍ 2021-2025

Equip de suport redactor:



Organització
de les Nacions Unides
per a l'Educació,
la Ciència i la Cultura



Càtedra UNESCO
pel Dret a l'Habitatge,
Universitat Rovira i Virgili



UNIVERSITAT
ROVIRA I VIRGILI
Càtedra d'Habitatge

Desembre 2021

Índex

1. INTRODUCCIÓ.....	4
1.1 Contingut.....	5
1.1.1 Fases d'elaboració del PAMH.....	5
1.1.2 Procés participatiu.....	5
1.1.3 Annexos.....	6
2. ANÀLISI DE LA SITUACIÓ DE L'HABITATGE	8
2.1 Emmarcament territorial.....	8
2.1.1 Nuclis de població i zones.....	8
2.1.2 Urbanisme, creixement i habitatge.....	10
2.2 Les persones i l'habitatge.....	11
2.2.1 Evolució de la població.....	11
2.2.2 Components del creixement.....	12
2.2.3 Estructura de la població.....	17
2.2.4 Nacionalitat i origen.....	18
2.2.5 Situació econòmica.....	21
2.2.6 Caracterització de les llars.....	25
2.2.7 Projecció de població i llars.....	27
2.2.8 Vulnerabilitat residencial.....	30
2.3 L'estat de l'habitatge construït.....	35
2.3.1 Tipus d'habitatge i any de construcció.....	35
2.3.2 Qualitat del parc.....	37
2.3.3 L'ús del parc.....	40
2.3.4 Ajuts i bonificacions existents.....	42
2.4 Oferta i accessibilitat del mercat.....	45
2.4.1 Dinàmiques constructives.....	45
2.4.2 Compravenda d'habitatge.....	49
2.4.3 Lloguer d'habitatge.....	50
2.4.4 Demanda d'habitatge protegit.....	53
3. DIAGNOSI	56
3.1 DAFO.....	56
3.1.1 Debilitats.....	57
3.1.2 Amenaces.....	57
3.1.3 Fortaleses.....	58
3.1.4 Oportunitats.....	58
4. PLA D'ACCIÓ.....	60
4.1 Objectius del pla.....	60
4.2 Línies d'actuació i accions.....	61
4.3 Esquema de fitxa de l'acció.....	62
4.4 Detall de les accions.....	63
4.4.1 Acció 1. Promoure habitatge de nova construcció. Iniciativa pública i privada.....	64
4.4.2 Acció 2. Promoure i fomentar noves formes d'accés a l'habitatge amb fórmules innovadores.....	72
4.4.3 Acció 3. Mesures de captació al sector de l'habitatge social.....	81
4.4.4 Acció 4. Donar suport a programes específics per l'accés a l'habitatge dels joves.....	88
4.4.5 Acció 5. Aplicar mesures de foment de la rehabilitació.....	93
4.4.6 Acció 6. Aplicar mesures d'intervenció administrativa per l'incompliment dels deures de conservació i rehabilitació.....	99
4.4.7 Acció 7. Aplicar el protocol per a la detecció d'habitatges buits. Crear i gestionar el cens d'habitatges buits	104

4.4.8	Acció 8. Adoptar mesures incentivadores o penalitzadores en cas d'incompliment de la funció social de la propietat i/o utilització anòmla dels habitatges.....	108
4.4.9	Acció 9. Foment de l'accessibilitat (en els habitatges i en el nucli urbà)	112
4.4.10	Acció 10. Foment de l'eficiència energètica dels habitatges	118
4.4.11	Acció 11. Coordinar POUM i pla d'habitatge	124
4.4.12	Acció 12: habitatge i municipi. Coordinació del pla de comerç, pla d'habitatge i del pla de mobilitat....	128
4.4.13	Acció 13. Creació de la taula municipal d'habitatge	135
4.4.14	Acció 14. Informació ciutadana i col·laboració institucional	138
4.4.15	ACCIÓ 15. Elaborar un pla de difusió del PAMH.....	143

1. Introducció

El present document és el **Programa d'Actuació Municipal d'Habitatge (PAMH) de l'Espluga de Francolí 2021-2025**.

El PAMH és 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 a planificar globalment el disseny de les polítiques d'habitatge.

L'assistència planteja l'acompanyament a l'ajuntament en el procés de definició dels objectius, estratègies i gestió de recursos en matèria d'habitatge que es formalitza en el document final per part de la Càtedra UNESCO de l'habitatge de la URV.

A diferència d'altres instruments de planificació de la política local d'habitatge, el PAMH es centra en els aspectes relacionats amb l'organització i programació de les polítiques municipals; requereix un forta implicació dels municipis en la redacció; i és un instrument que redueix el temps de redacció i el cost d'aquesta per centrar-se en adaptar-se a la realitat i la voluntat municipal. En aquest sentit, són instruments interns al propi ens local, de caràcter eminentment tècnic.

1.1 Contingut

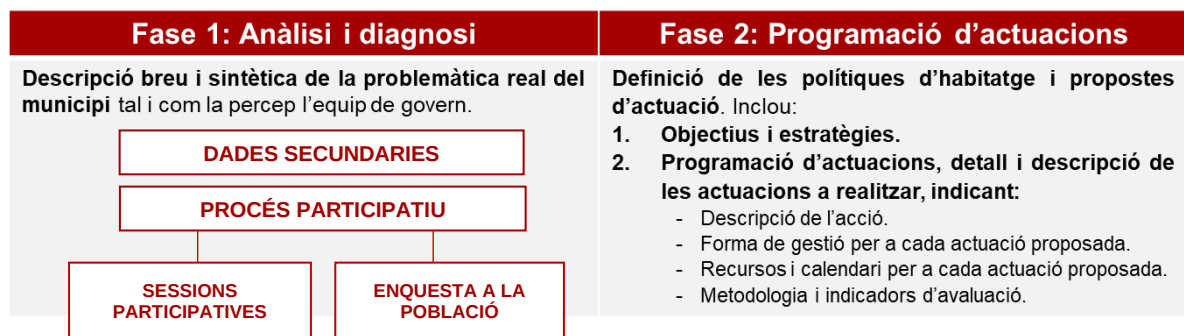
Aquest document és el resultat del procés d'assessorament i assistència tècnica realitzat entre els mesos d'octubre 2020 i juliol 2021 i ha consistit en la detecció de les principals problemàtiques en matèria d'habitatge, en la definició d'uns objectius i estratègies d'abordatge i en el disseny d'accions i eines per la seva gestió futura.

Aquest programa ha de situar l'Ajuntament en disposició de passar a l'acció en els propers anys, amb una estratègia clara, concreta i consensuada.

1.1.1 Fases d'elaboració del PAMH

El document s'estructura en dues grans fases:

Figura 1-1: Esquema d'elaboració del PAMH.



Font: Elaboració pròpia

1.1.2 Procés participatiu

Paral·lelament a la fase de treball interna de la **diagnosi**, i com a voluntat de l'equip de govern municipal, el procés d'elaboració del PAMH ha comptat amb la participació de la ciutadania a través d'un **procés participatiu** format per:

- **Tres sessions participatives** dirigides a tres àmbits específics:
 - **Professional:** 2 de desembre de 2020. Nombre de participants: 5 (procedents de l'àmbit professional, concretament dels sectors de l'arquitectura, apis i construcció).
 - **Sectorial:** 2 de desembre de 2020. Nombre de participants: 7 (procedents del sector econòmic i empresarial, concretament dels sectors: comerç, turisme, agrícola, industrial).
 - **Social:** 4 de desembre de 2020. Nombre de participants: 8 (procedents de l'àmbit social, concretament d'entitats veïnals i entitats socials i de col·lectius concrets).

L'objectiu del procés participatiu ha estat recollir l'opinió dels ciutadans i ciutadanes en relació a la situació de l'habitatge al municipi per tal de poder-la integrar dins del procés general de

redacció. En aquest sentit, des de l'equip redactor s'ha donat importància al procés recollint les aportacions de les persones participants i reflectint-les al llarg del PAMH.

Totes les sessions s'han estructurat al voltant de 3 blocs:

- Les persones
- Estat dels habitatges construïts
- Oferta i demanda d'habitatge i planejament urbanístic

Degut a la situació actual de pandèmia, totes les sessions de treball s'han dissenyat per ser realitzades de forma virtual.

- Una **consulta dirigida a la població en general**.

Degut a les limitacions d'aforament de les sessions de participació online i amb l'objectiu de poder comptar amb la màxima participació i opinió de les persones de l'Espluga de Francolí, durant les dates del procés participatiu s'ha engegat també una consulta telemàtica dirigida a tota la població. L'enquesta s'ha dut a terme entre l'1 i 24 de desembre de 2020. Al llarg de la diagnosi es presenten alguns dels principals resultats d'aquesta consulta. No obstant, també s'ha generat un informe on es poden consultar els resultats de totes i cadascuna de les preguntes realitzades.

1.1.3 Annexos

A l'apartat d'annexos s'adjunta tota la documentació que ha servit de base per a l'elaboració del PAMH: presentacions de suport a les sessions de treball amb l'ajuntament, presentació de suport a les sessions de participació, resum de les principals aportacions de cada sessió de participació, model de qüestionari realitzat a la població i informe de resultats de l'enquesta a la població.



Situació de l'habitatge: Anàlisi

2. Anàlisi de la situació de l'habitatge

2.1 Emmarcament territorial

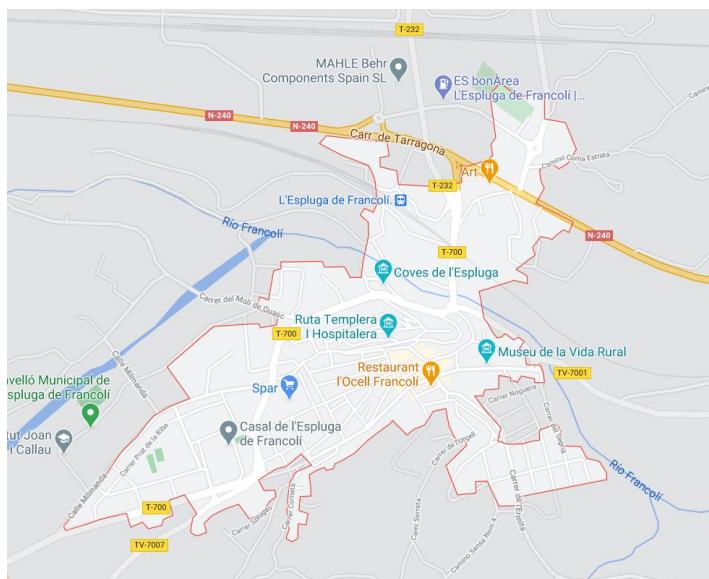
L'Espluga de Francolí pertany a la comarca de la Conca de Barberà, província de Tarragona. El municipi té una superfície total de 56,97 km², i es troba a uns 6 km. de distància de Montblanc, capital de la comarca, a uns 23 km. de Valls, a uns 38 km. de Tarragona i a uns 120 km. de Barcelona.

El municipi es situa a l'extrem sud-oriental de la comarca. El terme està travessat pel riu Francolí. Es pot accedir per la carretera N-240 i per l'autopista AP-2, amb sortida per Montblanc, i encara que sense data de posada en funcionament es preveu que en breu també estigui connectada amb el túnel del Coll de l'Illa de la A-27 (Valls-Montblanc); també té connexió amb els pobles veïns a través de diverses carreteres locals. Té una estació ferroviària (línies Lleida-Reus-Barcelona i Lleida-Valls-Barcelona) i el terme municipal també és creuat la línia de l'AVE, que no hi té estació.

2.1.1 Nuclis de població i zones

La majoria de la població de l'Espluga de Francolí es concentra al nucli urbà, tot i que a les afores existeixen el nucli de les Masies i altres disseminats. Dins del nucli urbà també es poden diferenciar diferents zones: el nucli més antic (Capuig i Castell), la zona centre, l'Eixample, la zona del Casal, la urbanització Carreras, la zona Joan Amades/Clos de Callau i l'Espluga Park.

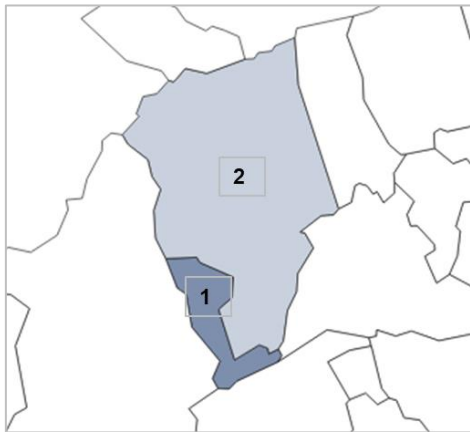
Figura 2-1: Mapa nucli urbà de l'Espluga de Francolí.



Font: Google Maps

Per altra banda, el següent mapa mostra la distribució per seccions censals que presenta l'Institut d'Estadística de Catalunya. Tot i que l'Idescat diferencia dues seccions censals, aquestes no s'utilitzaran al llarg de l'anàlisi, ja que a nivell de distribució en matèria d'habitatge són massa amples per permetre veure diferències interessants entre zones i/o barris.

Figura 2-2: Ubicació de les seccions censals al municipi de l'Espluga de Francolí.



Font: Idescat

En aquest sentit, de les sessions participatives se'n desprèn que a l'Espluga de Francolí no existeix cap zona guetitzada, tot i que els participants a les diferents sessions sí que reconeixen algunes diferències per zones, principalment pel que fa al poder adquisitiu de les persones que hi viuen. Així doncs, al nucli antic i a la zona centre, on hi ha les cases més velles, és on es concentren col·lectius amb un poder adquisitiu més baix (població estrangera, joves que s'independitzen per primera vegada, persones grans); mentre que a les urbanitzacions, on les cases són més noves i compten amb més comoditats, s'hi concentren les persones amb un poder adquisitiu més elevat.

A nivell de serveis també en destaquen algunes diferències: un centre històric que actualment no és el centre comercial ni el centre neuràlgic; un eixample que concentra part de del comerç però amb una oferta en retrocés, i la zona del Casal que va augmentant el seu pes comercial al municipi. A la zona centre i històrica en destaquen també la manca d'aparcament, un requisit que en molts casos consideren indispensable sobretot per a famílies amb nens i nenes al càrrec.

“Als pobles anem amb el cotxe a tot arreu, de porta a porta”. “El principal problema del centre històric és que no té equipaments ni comerços, ningú hi va de pas, hi has d'anar expressament”.

2.1.2 Urbanisme, creixement i habitatge

En aquests moments l'Espluga de Francolí compta amb un POUM aprovat a la Comissió Territorial d'Urbanisme del Camp de Tarragona el 20 de setembre de 2018.

La seva memòria social indicava una necessitat futura de 247 habitatges per donar cabuda a la projecció de població, tot i que considerant que es percep útil fer una reserva de 2 a 2,5 vegades aquest rati es preveu una demanda de 616 habitatges. El mateix POUM ja incorpora el fet que el 30% dels nous habitatges hauran de ser protegits per suplir les futures necessitats. El POUM estima que l'habitatge de protecció es concentrarà majoritàriament en les reserves de sòl realitzades pel POUM i de forma puntual en operacions d'iniciativa privada en els solars vacants del sòl urbà i en operacions de rehabilitació del parc de segona mà existent. Si es pot aconseguir aquest elevat percentatge d'habitatge de protecció, generarà un ajustament a la baixa del mercat d'habitatge lliure, la qual cosa també incidirà de forma favorable en l'accés a l'habitatge lliure.¹

Segons indica la memòria social del POUM caldrà distribuir les reserves d'habitatge de protecció de forma equitativa pels diferents sectors de creixement amb l'objectiu d'evitar la concentració excessiva i impedir la segregació pel nivell de renda.

A continuació es detalla el que indica la memòria social sobre els possibles creixements:

Pel que fa als possibles creixements previstos tots es situen al voltant del nucli urbà en continuïtat conformant un eixamplament del mateix. En concret, en sòl urbà el POUM preveu quatre polígons d'actuació urbanística i quatre plans de millora, tanmateix dos són per activitat econòmica i els altres per la seva dimensió, tipologia i/o complexa viabilitat econòmica, el POUM no contempla fer reserves d'habitatge social, a excepció del PAU-1 "Carrer Pau Casals" que compta amb una petita reserva d'habitatges de protecció.

En sòl urbanitzable el POUM preveu set sectors objecte de pla parcial urbanístic, d'aquests tres es destinen a activitat econòmica i per tant no es contempla l'ús d'habitatge i dels quatre restants (SUD-1 "Riu Sec-Milmanda", SUD-2 "Camí de l'Ermite", SUD-3 "Carretera de Poblet", SUD-4 "Camí de la Serreta") tots són aptes per la seva ubicació en continuïtat amb la trama urbana i tipologies edificatòries per la reserva de sòl destinat a habitatge de protecció.

Tanmateix el SUD-1, atès la seva tramitació amb projecte de reparcel·lació aprovat definitivament, no compta amb reserves d'habitatge social.

¹ Memòria social del POUM de l'Espluga de Francolí.

2.2 Les persones i l'habitatge

L'habitatge és l'eix principal de qualsevol PAMH. No obstant, no s'ha de perdre la perspectiva que aquest projecte es desenvolupa pensant en l'habitatge des d'un punt de vista de dret humà i no tant des del punt de vista d'actiu econòmic. Per tant, abans d'entrar en l'habitatge és important disposar d'una radiografia de com estan i com evolucionen les persones que viuen a l'Espluga de Francolí.

En aquest sentit, aquest bloc recull algunes de les principals dades secundàries disponibles referents a les persones del municipi.

2.2.1 Evolució de la població

La figura següent mostra l'evolució dels habitants al municipi de l'Espluga de Francolí entre els anys 1998 i 2019. Com es pot observar, després d'un període de creixement, el municipi ha patit una caiguda sostinguda de la població entre els anys 2010 i 2017.

Si s'observa tot el període analitzat (1998-2019) la població de l'Espluga es manté pràcticament igual des de l'any 1998, amb un total de 3.755 habitants l'any 2019.

No obstant, del procés participatiu se'n desprèn la percepció que existeixen dos possibles elements que podrien afectar l'evolució de la població. El primer element és la COVID-19, que podria provocar un increment de migracions de les grans ciutats a les zones rurals, amb una doble lectura per al municipi: podria ajudar a mantenir i, fins i tot, incrementar el nombre d'habitants al municipi en els propers anys; però l'arribada de població procedent de les ciutats també podria provocar una pèrdua de l'essència rural de la que actualment gaudeixen. El segon element està relacionat amb la incertesa que genera l'obertura del túnel del Coll de l'Illa a l'A-27, ja que podria significar tant una fuga com una atracció de nous habitants a la zona.

*“Ens podem trobar amb un Coll de l'Illa que obri l'accés i que la gent vingui a viure a l'Espluga però això ens pot convertir en un municipi-dormitori ... Perdre la nostra essència serà negatiu”.
“És un moment oportú de parlar-ne i saber cap a on volem anar”.*

Figura 2-4: Creixement natural de la població de l'Espluga de Francolí. Evolució 2000-2019.

Evolució anual	Naixements	Defuncions	Diferència interanual
2019	24	..	
2018	36	48	-12
2017	33	55	-22
2016	32	46	-14
2015	29	63	-34
2014	43	51	-8
2013	30	41	-11
2012	25	51	-26
2011	41	43	-2
2010	35	60	-25
2009	32	49	-17
2008	38	61	-23
2007	34	60	-26
2006	29	59	-30
2005	36	67	-31
2004	36	52	-16
2003	30	52	-22
2002	31	44	-13
2001	28	53	-25
2000	23	46	-23

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Idescat

No obstant, al analitzar les xifres de defuncions durant la reunió de treball amb tècnics i tècniques municipals i comarcals es va destacar que per entendre una part d'aquests resultats cal tenir en compte que l'Espluga de Francolí compta amb la residència per a persones grans "Jaume I", de més de 100 places, que assisteix a persones grans majoritàriament de fora del municipi.

"A la residència ve molta gent gran de fora, inclús de Barcelona o de Lleida. Quan venen s'empadronen al municipi. Per tant, quan aquestes persones moren són de l'Espluga i es sumen a la xifra de defuncions del municipi".

Un altre element a analitzar és l'origen de la mare en els naixements. Com mostra l'evolució, el pes dels naixements de mares d'origen estranger ha anat augmentant i, actualment, representa 1 de cada 3 naixements al municipi. Si comparem aquest percentatge amb la població estrangera a l'Espluga de Francolí (figura 2-10) s'observa que, tot i que l'any 2019 el pes de les persones estrangeres al municipi és del 12%, signifiquen ja el 33,3% dels naixements de mare estrangera.

Aquest element pot venir determinat per diversos factors com ara que la població estrangera és una població d'una mitjana d'edat més baixa (amb una major proporció en edat fètil) i també

perquè culturalment les dones procedents de determinats països són mares en edat més joves i solen tenir uns índexs de fecunditat més elevats.

Figura 2-5: Naixements segons nacionalitat de la mare a l'Espluga de Francolí. Evolució 2000-2019.

Evolució anual	Espanyola	Estrangera	Total	% de nascuts de mare estrangera sobre el total
2019	16	8	24	33,3%
2018	30	6	36	16,7%
2017	23	10	33	30,3%
2016	26	6	32	18,8%
2015	25	4	29	13,8%
2014	30	13	43	30,2%
2013	19	11	30	36,7%
2012	18	7	25	28,0%
2011	29	12	41	29,3%
2010	20	15	35	42,9%
2009	20	12	32	37,5%
2008	31	7	38	18,4%
2007	26	8	34	23,5%
2006	21	8	29	27,6%
2005	24	12	36	33,3%
2004	30	6	36	16,7%
2003	28	2	30	6,7%
2002	28	3	31	9,7%
2001	28	0	28	0,0%
2000	21	2	23	8,7%

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Idescat

En relació als diferents àmbits comparats, el percentatge de naixements de mare estrangera a l'Espluga de Francolí (33,3%) és molt superior al de Montblanc (19,6%) i al del conjunt de la comarca (24,8%) i lleugerament superior al de la província (32,9%) i a la mitjana catalana (32,1%).

Figura 2-6: Naixements segons la nacionalitat de la mare. Comparativa amb diferents àmbits geogràfics. Any 2019.

Àmbit geogràfic	Espanyola	Estrangera	Total	% de nascuts de mare estrangera sobre el total
L'Espluga de Francolí	16	8	24	33,3%
Montblanc	37	9	46	19,6%
Conca de Barberà	91	30	121	24,8%
Prov. Tarragona	4.347	2.128	6.475	32,9%
Catalunya	41.384	19.574	60.958	32,1%

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Idescat

Una variable que també intervé en el creixement demogràfic d'una població és el moviment migratori. Quan s'utilitzen dades estadístiques sobre població immigrant, però, no podem obviar que el registre de dades sobre població estrangera no és ni total ni exhaustiu, degut a la situació d'irregularitat (invisibilitat oficial) en la que viuen moltes persones estrangeres en el nostre país i que, fins i tot, la qualitat de les dades sobre immigració pot variar molt d'unes ciutats a altres, i d'unes comarques a altres. Per tant, s'han de prendre les dades referides a població estrangera com a orientatives d'una part de la població que pot ser molt més nombrosa i, per tant, es corre el risc de minimitzar les necessitats habitacionals d'aquest col·lectiu.

Segons les dades disponibles, el saldo migratori de l'Espluga de Francolí presenta més períodes positius que negatius. El saldo positiu més destacat és amb migracions externes abans de l'any 2009.

Figura 2-7: Moviments migratoris a l'Espluga de Francolí. Evolució 2000-2019.

Evolució anual	Migracions internes amb la resta de Catalunya			Migracions internes amb la resta d'Espanya			Migracions externes			Saldo migratori total
	Immig.	Emigra.	Saldo	Immig.	Emigra.	Saldo	Immig.	Emigra.	Saldo	
2019	105	109	-4	24	13	11	38	11	27	34
2018	143	121	22	19	15	4	29	21	8	34
2017	90	111	-21	16	15	1	28	7	21	1
2016	91	93	-2	25	11	14	20	39	-19	-7
2015	110	104	6	13	14	-1	16	13	3	8
2014	116	95	21	12	20	-8	14	8	6	19
2013	104	103	1	7	19	-12	16	12	4	-7
2012	97	108	-11	18	9	9	29	19	10	8
2011	115	120	-5	6	16	-10	21	8	13	-2
2010	133	135	-2	19	23	-4	24	44	-20	-26
2009	132	136	-4	19	29	-10	21	8	13	-1
2008	171	169	2	34	19	15	55	3	52	69
2007	140	142	-2	28	17	11	68	16	52	61
2006	137	140	-3	25	20	5	84	16	68	70
2005	144	110	34	19	23	-4	44	1	43	73
2004	159	106	53	41	18	23	69	3	66	142
2003	122	124	-2	26	15	11	25	0	25	34
2002	86	82	4	46	29	17	28	0	28	49
2001	70	78	-8	21	11	10	32	..	..	..
2000	71	80	-9	8	8	0	16	..	..	..

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Idescat

2.2.3 Estructura de la població

En aquest punt s'inclouen els diferents elements que destaquen de la distribució de la població de la ciutat. En primer terme es presenta la distribució d'edat en termes absoluts i percentuals. De forma agrupada, els menors de 19 anys representen el 18,3% de la població, mentre que els majors de 65 anys representen el 22,3%.

Figura 2-8: Distribució de la població a l'Espluga de Francolí per sexe i edat quinquennal. Any 2019.

Grups d'edat	Homes	Dones	Total	%
De 0 a 4 anys	85	87	172	4,6%
De 5 a 9 anys	85	78	163	4,3%
De 10 a 14 anys	77	104	181	4,8%
De 15 a 19 anys	85	85	170	4,5%
De 20 a 24 anys	108	89	197	5,2%
De 25 a 29 anys	98	106	204	5,4%
De 30 a 34 anys	93	91	184	4,9%
De 35 a 39 anys	149	134	283	7,5%
De 40 a 44 anys	166	125	291	7,7%
De 45 a 49 anys	135	148	283	7,5%
De 50 a 54 anys	138	134	272	7,2%
De 55 a 59 anys	145	139	284	7,6%
De 60 a 64 anys	116	116	232	6,2%
De 65 a 69 anys	103	99	202	5,4%
De 70 a 74 anys	69	90	159	4,2%
De 75 a 79 anys	52	81	133	3,5%
De 80 a 84 anys	53	73	126	3,4%
De 85 a 89 anys	48	87	135	3,6%
De 90 a 94 anys	16	48	64	1,7%
De 95 a 99 anys	3	15	18	0,5%
De 100 anys i més	0	2	2	0,1%
Total	1.824	1.931	3.755	100,00%

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Idescat, padró continuo de l'INE

A l'Espluga de Francolí, igual que a gairebé la totalitat dels municipis propers analitzats, la mitjana d'edat de la població ha incrementat entre el 2015 i el 2017. No obstant, conjuntament amb Montblanc, Vilaverd, Pira i Sarraí, l'Espluga de Francolí presenta una de les mitjanes d'edat més baixa dels municipis de la zona. La tendència tant de l'Espluga de Francolí com dels municipis del voltant, és a incrementar paulatinament la mitjana d'edat.

Figura 2-9: Mitjana d'edat de la població a l'Espluga de Francolí. Comparativa amb municipis propers. Evolució 2015-2017.

Àmbit geogràfic	Mitjana d'edat 2017	Mitjana d'edat 2016	Mitjana d'edat 2015
L'Espluga de Francolí	43,4	43,2	43,1
Barberà de la conca	45,3	44,9	45,0
Blancafort	48,1	47,5	47,0
Montblanc	42,3	42,2	42,0
Pira	42,2	42,0	41,9
Rocafort de Queralt	48,0	48,0	47,7
Sarral	43,1	42,8	42,5
Solivella	47,5	48,0	47,1
Vilaverd	42,2	42,8	43,1
Vimbodí i Poblet	49,1	48,5	48,0

Font: Elaboració pròpia a partir de l'INE

2.2.4 Nacionalitat i origen

En aquest punt es tracten les dades relacionades amb l'origen de les persones que viuen al municipi de l'Espluga de Francolí.

La primera taula mosta quina ha estat l'evolució de la presència de població estrangera al municipi. El primer any de la sèrie, l'any 2000, la població estrangera representava un nombre molt baix de la població, un 1,2%. A l'any 2019 el percentatge de població estrangera ha augmentat fins arribar al 12,1%, tot i que està per sota de les xifres registrades entre els anys 2008 i 2013 on representaven entre el 13 i el 14% del total de la població.

Per tant, l'evolució del nombre de nouvinguts des del 2000 ha anat a l'alça tot i que durant els anys de la crisi econòmica aquest creixement es va estancar i fins i tot va decreixer, ja que molts immigrants van decidir tornar als seus països d'origen a causa de les dificultats econòmiques que patien aquí.

Figura 2-10: Població estrangera a l'Espluga de Francolí. Evolució 2000-2019.

Evolució anual	Total de població de l'Espluga de Francolí	Població Estrangera	% Població estrangera sobre el total	Variació absoluta sobre any anterior	Variació relativa (%) sobre l'any anterior
2019	3.755	456	12,1%	19	4%
2018	3.742	437	11,7%	27	7%
2017	3.756	410	10,9%	-26	-6%
2016	3.791	436	11,5%	-7	-2%
2015	3.818	443	11,6%	-36	-8%
2014	3.836	479	12,5%	-69	-13%
2013	3.897	548	14,1%	0	0%
2012	3.913	548	14,0%	6	1%
2011	3.923	542	13,8%	19	4%
2010	3.949	523	13,2%	-16	-3%
2009	3.982	539	13,5%	29	6%
2008	3.934	510	13,0%	88	21%
2007	3.891	422	10,8%	69	20%
2006	3.857	353	9,2%	65	23%
2005	3.814	288	7,6%	113	65%
2004	3.687	175	4,7%	26	17%
2003	3.687	149	4,0%	57	62%
2002	3.664	92	2,5%	36	64%
2001	3.636	56	1,5%	12	27%
2000	3.654	44	1,2%	-	-

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Idescat, padró continuo de l'INE

Com es pot observar a la taula següent, el gruix de la població estrangera per edat es troba distribuïda de forma diferent a la del global de la població (figura 2-8). La diferència recau en la sobrerrepresentació de persones estrangeres joves. Aquest fet demogràfic té derivades en altres indicadors com per exemple el fet que moltes persones estrangeres arriben buscant feina i, per tant, en edat de treballar i en edat fèrtil.

Per tant, la població estrangera de l'Espluga de Francolí té un pes important al municipi per mantenir una proporció de gent jove.

Figura 2-11: Distribució de la població estrangera per sexe i edat i el seu pes a l'Espluga de Francolí. Any 2019.

Edat	Gènere		Total població estrangera	% estrangers sobre la població total a la franja d'edat	Total nacionalitat Espanyola	% nacionalitat espanyola sobre la població total a la franja d'edat
	Home	Dona				
De 0 a 4 anys	17	12	29	16,9%	143	83,1%
De 5 a 9 anys	21	9	30	18,4%	133	81,6%
De 10 a 14 anys	8	13	21	11,6%	160	88,4%
De 15 a 19 anys	14	10	24	14,1%	146	85,9%
De 20 a 24 anys	19	19	38	19,3%	159	80,7%
De 25 a 29 anys	21	19	40	19,6%	164	80,4%
De 30 a 34 anys	18	21	39	21,2%	145	78,8%
De 35 a 39 anys	29	31	60	21,2%	223	78,8%
de 40 a 44 anys	35	25	60	20,6%	231	79,4%
De 45 a 49 anys	23	28	51	18,0%	232	82,0%
De 50 a 54 anys	13	9	22	8,1%	250	91,9%
De 55 a 59 anys	7	9	16	5,6%	268	94,4%
De 60 a 64 anys	5	5	10	4,3%	222	95,7%
De 65 a 69 anys	3	4	7	3,5%	195	96,5%
De 70 a 74 anys	2	3	5	3,1%	154	96,9%
De 75 a 79 anys	0	0	0	0,0%	133	100,0%
De 80 a 84 anys	1	1	2	1,6%	124	98,4%
De 85 anys i més	0	2	2	0,9%	217	99,1%
Total municipi	236	220	456	12,1%	3299	87,9%

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Departament de Treball, Afers Socials i Famílies

A les sessions de participació es varen destacar dues nacionalitats com les més habituals entre la població que arriba al municipi procedent de fora de Catalunya i d'Espanya, aquestes són: la població d'origen romanès i la d'origen marroquí. Sobre la població estrangera també en varen destacar que majoritàriament es tracta de persones joves que arriben al municipi buscant feines poc qualificades.

“En general, la població de nacionalitat romanesa té feina durant tot l'any, mentre que la població de nacionalitat marroquina té feina de temporada”. “La població estrangera que hi ha al municipi és una població jove amb pocs recursos econòmics, en molts casos compren o lloguen cases en mal estat i, si poden, les van arreglant poc a poc ells mateixos”.

2.2.5 Situació econòmica

L'habitatge a banda de ser una necessitat social i un dret també és una actiu financer que té un cost elevat i, per tant, molt relacionat amb l'economia de les persones. En aquest apartat es mostren algunes dades econòmiques per contextualitzar la situació de les persones que viuen al municipi de l'Espluga de Francolí.

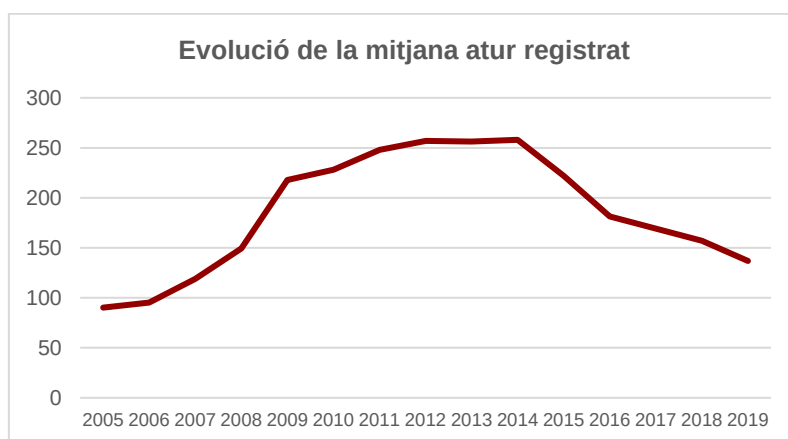
Les taules següents mostren l'atur registrat i la seva distribució per gènere i edat, tant a nivell absolut com percentual. Cal destacar, però, que l'atur registrat és el nombre de persones de 16 anys i més que busquen ocupació, hagin treballat amb anterioritat o no, registrades a les Oficines de Treball de la Generalitat o del Servei Públic d'Ocupació Estatal. Actualment, està regulat per l'Ordre ministerial d'11 de març de 1985 (BOE del 14 de març). És important determinar la diferència que sempre s'observa entre les dades d'atur registrat i les dades d'atur que mostra la EPA (Enquesta de Població Activa), perquè la EPA té en compte també a aquelles persones que no estan registrades. En qualsevol cas, les dades de la EPA no es detallen a nivell municipal i per tant prendrem com a referència les aportades pel registre.

S'observa una clara relació entre l'atur registrat i la crisi econòmica. Del 2007 al 2009 l'atur a l'Espluga de Francolí va incrementar de forma considerable; del 2010 al 2014 es va estabilitzar i, a partir del 2015 i fins a l'any 2019, va disminuint amb descensos força importants.

No obstant, arrel de l'impacte provocat per la pandèmia l'atur registrat s'engrosseix a nivell global i, per tant, cal esperar un canvi de tendència a partir de l'any 2020 respecte als darrers anys analitzats.

A continuació es presenta un gràfic amb la corba de l'atur on es pot observar de forma visual l'evolució explicada:

Figura 2-12: Gràfic amb l'evolució de la mitjana de l'atur registrat a l'Espluga de Francolí. Evolució 2005-2019.



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Departament de Treball, Afers Socials i Famílies

La taula següent mostra els recomptes concrets de l'atur registrat.

Figura 2-13: Recomptes de l'atur registrat (a 31 de març) a l'Espluga de Francolí. Evolució 2005-2019.

Evolució anual	Atur registrat	Variació relativa (%) sobre l'any anterior
2019	137	-13%
2018	157	-7%
2017	169	-7%
2016	181	-18%
2015	222	-14%
2014	258	1%
2013	256	0%
2012	257	4%
2011	248	9%
2010	228	5%
2009	218	46%
2008	150	26%
2007	119	25%
2006	95	5%
2005	90	

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Departament de Treball, Afers Socials i Famílies

Com es pot apreciar a la taula següent, la distribució per gènere de l'atur registrat, aquesta s'ha anat equilibrant al llarg dels anys observats, fins a assolir pràcticament un equilibri entre homes i dones aturats i aturades l'any 2019.

Figura 2-14: Atur registrat a l'Espluga de Francolí. Distribució dels aturats segons gènere. Evolució 2005-2019.

Evolució anual	Homes		Dones		Mitjana anual persones aturades
	Aturat	% homes aturats sobre total d'atur	Aturades	% dones aturades sobre total d'atur	
2019	68	49,8%	69	50,2%	137
2018	75	47,9%	82	52,1%	157
2017	82	48,7%	87	51,3%	169
2016	92	50,8%	89	49,2%	181
2015	114	51,3%	108	48,7%	222
2014	132	51,2%	126	48,8%	258
2013	140	54,7%	116	45,2%	256
2012	147	57,1%	110	42,9%	257
2011	132	53,3%	116	46,7%	248
2010	123	53,9%	105	46,1%	228
2009	109	50,1%	109	49,9%	218
2008	66	44,1%	84	55,9%	150
2007	44	36,7%	75	63,3%	119
2006	36	37,3%	60	62,7%	95
2005	33	36,1%	58	63,9%	90

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Departament de Treball, Afers Socials i Famílies

Per edats, la meitat de l'atur registrat es concentra entre les persones de 50 anys o més, però cal tenir en compte que aquestes dades només mostren aquelles persones apuntades a l'atur i, per tant, es pot estar infravalorant el pes dels aturats més joves, principalment d'aquells que busquen feina per primera vegada i que no figuren encara al registre com a aturats.

Figura 2-15: Atur registrat a l'Espluga de Francolí per grups d'edat i gènere. Any 2019.

Edat	Gènere		Total municipi
	Home	Dona	
De 16 a 19 anys	1	1	2
De 20 a 24 anys	5	2	7
De 25 a 29 anys	4	6	10
De 30 a 34 anys	6	5	11
De 35 a 39 anys	5	7	12
De 40 a 44 anys	9	7	16
De 45 a 49 anys	5	6	11
De 50 a 54 anys	7	10	17
De 55 a 59 anys	13	10	22
De 60 anys i més	14	15	29
Total municipi	68	69	137

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Departament de Treball, Afers Socials i Famílies

La taxa d'atur registral a l'Espluga de Francolí és del 9,7%, un percentatge similar al dels municipis propers i la mitjana comarcal però inferior al de la província i al conjunt de Catalunya.

Figura 2-16: Taxa d'atur registral a l'Espluga de Francolí. Comparativa amb municipis propers i diferents àmbits geogràfics. Setembre de 2020.

Àmbit geogràfic	Taxa atur registral setembre 2020
L'Espluga de Francolí	9,7%
Barberà de la conca	5,7%
Blancafort	6,3%
Montblanc	10,0%
Pira	8,4%
Rocafort de Queralt	9,4%
Sarrià	12,0%
Solivella	8,3%
Vilaverd	10,8%
Vimbodí i Poblet	9,5%
Conca de Barberà	10,0%
Província de Tarragona	15,9%
Catalunya	13,1%

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Departament de Treball, Afers Socials i Famílies

La taula següent mostra l'evolució de la renda mitjana del municipi. Com es pot observar, aquesta té una evolució positiva en els anys analitzats, passant dels 11.165 euros per persona l'any 2015 als 11.920 l'any 2017.

Figura 2-17: Renda mitjana per persona a l'Espluga de Francolí. Evolució 2015 – 2017.

	Renda mitjana per persona		
	2017	2016	2015
Total	11.920	11.433	11.165

Font: Elaboració pròpia a partir de l'INE

De la mateixa manera, l'evolució de la renda mitjana per llar també té una evolució positiva. En aquest cap passa dels 28.842 euros per llar l'any 2015 als 30.756 l'any 2017.

Figura 2-18: Renda mitjana per llar a l'Espluga de Francolí. Evolució 2015-2017.

	Renda mitjana per llar		
	2017	2016	2015
Total	30.756	29.886	28.842

Font: Elaboració pròpia a partir de l'INE

Si es comparen les rendes de l'Espluga de Francolí amb els municipis de la Conca més propers, s'observa que el municipi és situa a la part baixa del nivell de rendes d'aquesta zona de la comarca.

Figura 2-19: Renda mitjana per persona i per llar a l'Espluga de Francolí. Comparativa amb municipis propers. Any 2017.

Municipis	Renda mitjana per persona (2017)	Renda mitjana per llar (2017)
L'Espluga de Francolí	11.920	30.756
Barberà de la conca	12.182	28.569
Blancafort	12.666	28.592
Montblanc	12.743	33.080
Pira	11.680	30.637
Rocafort de Queralt	13.018	30.693
Sarral	11.216	30.961
Solivella	13.554	32.541
Vilaverd	11.703	28.468
Vimbodí i Poblet	12.225	29.718

Font: Elaboració pròpia a partir de l'INE

En aquest sentit, del procés participatiu se'n desprèn que l'Espluga de Francolí atrau a persones de fora del municipi que tenen un perfil poc qualificat i que venen buscant feina a la indústria i, a l'hora, pateix una fuga de talent d'aquells joves universitaris que sent de l'Espluga de tota la vida marxen fora per estudiar i ja no tornen.

“Si no podem retenir ni captar al talent jove a la llarga en patirem les conseqüències”.

2.2.6 Caracterització de les llars

Aquest punt descriu com són les llars del municipi. Primer de tot cal establir què entenem per llar: *conjunt de persones que resideixen habitualment en el mateix habitatge*. Es poden distingir dos tipus de llars: les unipersonals, formades per una sola persona, i les multipersonals, formades per dues persones o més. Els conceptes de llar i família han variat en els diferents censos. En el Cens de població i habitatges 1991 es defineix la llar com el conjunt de persones (una o més) que resideixen en el mateix habitatge i que comparteixen les despeses comunes ocasionades per l'ús de l'habitatge i/o les despeses d'alimentació. A partir del Cens de població i habitatges 2001, s'elimina la condició de compartició de despeses comunes.

A l'Espluga de Francolí la grandària mitjana per llar és de 2,57 persones en els tres anys disponibles, una mida de llar molt similar a la de la resta de municipis propers comparats.

Figura 2-20: Grandària mitjana de la llar. Comparativa amb els municipis de la Conca de Barberà més propers. Evolució 2015-2017.

Municipi	Grandària mitjana de la llar 2017	Grandària mitjana de la llar 2016	Grandària mitjana de la llar 2015
L'Espluga de Francolí	2,57	2,57	2,57
Barberà de la conca	2,34	2,33	2,32
Blancafort	2,24	2,23	2,35
Montblanc	2,58	2,57	2,59
Pira	2,61	2,60	2,56
Rocafort de Queralt	2,33	2,19	2,27
Sarral	2,75	2,76	2,80
Solivella	2,39	2,40	2,39
Vilaverd	2,43	2,41	2,33
Vimbodí i Poblet	2,37	2,44	2,43

Font: Elaboració pròpia a partir de l'INE

Pel que fa al nombre de llars unipersonals, a la taula següent s'observa com l'Espluga de Francolí compta amb un percentatge de llars amb una sola persona similar al dels municipis de Montblanc i Pira, amb un 26% de llars unifamiliars. Aquest percentatge és lleugerament superior al de Sarral i força inferior al de municipis com Barberà, Blancafort, Rocafort, Solivella, Vilaverd o Vimbodí i Poblet.

Figura 2-21: Percentatge de llars unipersonals. Comparativa amb els municipis de la Conca de Barberà més propers. Evolució 2015-2017.

Municipi	% llars unipersonals 2017	% llars unipersonals 2016	% llars unipersonals 2015
L'Espluga de Francolí	26,1	25,7	25,9
Barberà de la conca	40,6	42,4	38,9
Blancafort	39,6	38,2	36,5
Montblanc	26,9	26,1	25,9
Pira	26,9	26,0	24,7
Rocafort de Queralt	37,8	42,3	38,5
Sarral	23,8	23,9	23,6
Solivella	32,0	32,2	32,3
Vilaverd	31,4	32,2	34,2
Vimbodí i Poblet	32,2	30,6	30,9

Font: Elaboració pròpia a partir de l'INE

Figura 2-22: Població projectada a la comarca de la Conca de Barberà a 1 de gener segons l'escenari (base 2018).

Any	Escenari baix	Escenari mitjà	Escenari alt
2038	18.054	19.923	21.457
2037	18.136	19.891	21.341
2036	18.215	19.870	21.222
2035	18.286	19.841	21.105
2034	18.365	19.814	21.000
2033	18.442	19.788	20.886
2032	18.518	19.764	20.785
2031	18.596	19.751	20.671
2030	18.675	19.731	20.590
2029	18.756	19.719	20.494
2028	18.844	19.717	20.410
2027	18.936	19.719	20.329
2026	19.040	19.722	20.267
2025	19.136	19.740	20.211
2024	19.245	19.768	20.152
2023	19.354	19.786	20.108
2022	19.471	19.816	20.074
2021	19.592	19.853	20.041
2020	19.726	19.889	20.024
2019	19.866	19.964	20.016
2018	20.013	20.013	20.013

Font: Elaboració pròpia a partir de l'Idescat. Projeccions de població

Durant el procés participatiu també es va preguntar si l'Espluga de Francolí hauria de créixer i quina seria la seva mida "ideal". En aquest sentit, tots els participants han coincidit que el municipi necessita assegurar el relleu per mantenir-se entre els 3.000 i els 4.000 habitants, però no hauria de créixer més.

"El poble no necessita més de 3.000 o 4.000 habitants, amb aquesta mida ja tenim de tot, el que passa és que som vells i la única manera de no perdre població és portant joves. La gent immigrant ve a treballar i és jove, a més troben cases perquè les seves expectatives són molt baixes".

Un altre element també important és la tendència de com evolucionaran les llars. En aquest sentit, tot sembla indicar que hi haurà un augment de la proporció de les llars unipersonals.

Tot i no disposar de dades de projecció a nivell municipal, a la taula següent es presenta la projecció de la grandària de les llars a Espanya, ja que aquesta pot servir d'indicador del que pot passar en un futur també al municipi. De complir-se aquesta previsió de progressiu increment de les llars unipersonals és important que l'habitatge i la seva planificació comptin amb aquesta realitat social d'augment de llars unipersonals tal i com ha anat succeint en els darrers anys.

Figura 2-23: Projecció de la grandària de les llars a Espanya

Tipologies de llars segons grandària a Espanya	Any 2018	Percentatge que representen a l'any 2018	Any 2033	Percentatge que representen a l'any 2033
Llars amb 1 persona	4.705.381	25,4%	5.839672	28,8%
Llars amb 2 persones	5.621.911	30,4%	6.405148	31,6%
Llars amb 3 persones	3.862.043	20,9%	3.834693	18,9%
Llars amb 4 persones	3.256.789	17,6%	33102274	15,3%
Llars amb 5 o més persones	1.057.417	5,7%	13100854	5,4%
Total de llars	18.503.541	100%	20.282.642	100%

Font: Elaboració pròpia a partir de l'INE. Proyección de Hogares. 2018-2033.

2.2.8 Vulnerabilitat residencial

En aquest apartat s'incorpora aquella informació disponible que ajuda a identificar la vulnerabilitat residencial, és a dir, aquelles necessitats especials relacionades amb l'habitatge que pateixen algunes persones del municipi.

2.2.8.1 Atenció a les persones des dels serveis socials

El Consell Comarcal de la Conca de Barberà té derivada l'atenció de serveis socials de l'Espluga de Francolí. En aquest apartat es recullen el nombre de persones ateses en a través d'aquest organisme.

Les taules següents mostren les persones ateses i les entrevistes realitzades pels equips bàsics. Les xifres no fan referència a persones úniques o entrevistes úniques sinó que es comptabilitzen totes les persones que formen part de la unitat familiar cada vegada que es realitza una entrevista, atenció i/o intervenció.

Figura 2-24: Persones ateses a l'Espluga de Francolí pels Equips Bàsics d'Atenció Social. Any 2020

Any 2020	Persones ateses pel SSB
Dones	311
Homes	372
Total	683

Font: Consell Comarcal de la Conca de Barberà

Figura 2-25: Nombre d'entrevistes realitzades a l'Espluga de Francolí pels Equips Bàsics d'Atenció Social. Evolució 2016-2020

Any	Entrevistes realitzades
2020	907
2019	896
2018	829
2017	832
2016	942

Font: Consell Comarcal de la Conca de Barberà

Per altra banda, la taula següent mostra les problemàtiques ateses al servei del Consell Comarcal de la Conca de Barberà l'any 2020. En aquest sentit, s'observa que durant l'any analitzat s'han realitzat un total de 4 atencions directament relacionades amb l'habitatge. No obstant, cal tenir en compte que altres tipus d'atencions realitzades, com ara aquelles relacionades amb problemes econòmics, podrien comportar també una vinculació amb el tema de l'habitatge.

Figura 2-26: Nombre de problemàtiques ateses a l'Espluga de Francolí. Any 2020.

Tipus de problemàtica	Nombre de casos atesos
Problemes legals d'estrangeria	4
Total	4
Discapacitat amb mobilitat reduïda	1
Discapacitat amb necessitat de 3a persona	1
Discapacitat física	6
Discapacitat psíquica	2
Discapacitat sensorial	5
Total	15
Administració deficient	2
Altres (Econòmiques)	2
Deutes	16
Ingressos insuficients	16
Sense ingressos	8
Total	44
Altres (Habitatge)	3
Manca habitatge	1
Total	4
Altres (Laborals)	1
Atur sense subsidi	3
Temporades	1
Total	5
Aïllament físic	1
Altres (Mancances socials)	1
Conductes socials / delictives	1
Dificultats d'integració social	1
Dificultats relacions familiars/socials	10
Indicis de trastorns mentals	1
Manca autonomia personal	11
Rebuig social	1
Total	27
Alcoholisme	1
Consum drogues	3
Ludopatia	1
Malaltia d'Alzheimer i altres demències	1
Malaltia física crònica	35
Malaltia física transitòria	4
Malaltia mental crònica	6
Malaltia mental transitòria	2
Total	53
Total	152

Font: Consell Comarcal de la Conca de Barberà

2.2.8.2 Prestacions i ajuts al lloguer

En aquest apartat es mostren les prestacions, ja siguin d'especial urgència o permanents atorgades a persones de l'Espluga de Francolí. En aquest sentit, s'observa com en els darrers anys el nombre de sol·licituds d'aquest tipus ha anat disminuint.

Figura 2-27: Prestacions d'Urgència Especial a l'Espluga de Francolí. Evolució 2015-2020

Any	Nombre de sol·licituds
2020	1
2019	2
2018	3
2017	3
2016	7
2015	11

Font: Consell Comarcal de la Conca de Barberà

Per altra banda, la taula següent mostra les prestacions permanents al lloguer. Cal destacar, però, que durant l'any 2020 ja no hi havia aquest ajut i, per tant, aquests sol·licitants van passar a l'ajut general per al pagament del lloguer.

Figura 2-28: Prestacions Permanents al lloguer a l'Espluga de Francolí. Evolució 2015-2020

Any	Nombre de sol·licituds
2020	-
2019	34
2018	46
2017	51
2016	54
2015	30

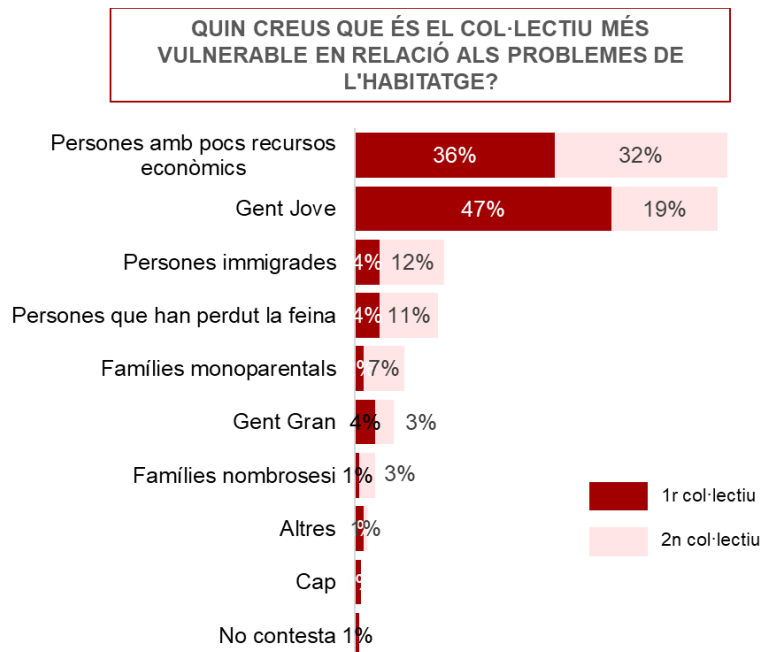
Font: Consell Comarcal de la Conca de Barberà

A continuació es mostren les sol·licituds de pagament del lloguer, fins l'any 2019 el tràmit es deia MIFO, a partir de l'any 2020 rep el nom de MITMA. Del 2015 al 2020 el nombre de sol·licituds s'ha multiplicat x3 a l'Espluga de Francolí, passant de les 21 a las 60 sol·licituds presentades. Com es pot observar, l'any 2019 moltes de les sol·licituds demanades no es van acceptar, majoritàriament per falta de pressupost, un comportament que millora l'any 2020.

2.2.8.4 Els col·lectius desfavorits

Dins de la consulta a la ciutadania es va preguntar sobre quins eren els col·lectius més vulnerables respecte a l'habitatge. Com mostra la figura següent, els col·lectius percebuts com més vulnerables són les persones amb pocs recursos i el col·lectiu jove.

Figura 2-32: Percepció sobre els col·lectius vulnerables en relació a l'habitatge a l'Espluga de Francolí.



Font: Enquesta sobre l'estat de l'habitatge a l'Espluga de Francolí. Catedra UNESCO Habitatge URV.

Al llarg de totes les sessions participatives també es va poder observar una clara preocupació per a la continuïtat al municipi de les persones joves. En aquest sentit, tot i ressaltar l'elevat sentiment de pertinença al municipi entre els i les joves de l'Espluga i, en molts casos, el seu desig de continuar vivint-hi "tota la vida", en destaquen algunes dificultats que fan que en molts casos aquest col·lectiu acabi marxant del municipi i instant-se a municipis veïns. Entre aquestes dificultats s'hi troben la manca d'habitatge de lloguer, la manca d'habitatge assequible de compra o les dificultats que comporta la rehabilitació al centre històric.

"Molts no volem marxar però fan el pas perquè no hi ha una altra opció, al principi t'hi negues però al final... no et queda cap més remei si vols marxar de casa dels pares". "Són gairebé preus de costa. Per exemple, una parcel·la de 400 metres costa uns 100.000 euros, al que els cal afegir el cost de l'arquitecte i el de construir la casa". "És molt difícil i molt car trobar un terreny per fer-te la casa a l'Espluga". "Si et demanen 120.000 euros i t'has de gastar 70.000 euros més en arreglar-la, t'acaba costant el mateix que comprar-te una casa nova a les afores".

2.3 L'estat de l'habitatge construït

Aquest apartat descriu el parc d'habitatges de l'Espluga de Francolí. Per a fer-ho es treballarà des de diferent perspectives com és les característiques generals del parc, la seva qualitat i el seu ús.

2.3.1 Tipus d'habitatge i any de construcció

El cadastre aporta informació actualitzada sobre el nombre d'habitatges, tant col·lectius com unifamiliars i la seva data de construcció.

A la primera taula es mostren els habitatges segons any de construcció. Així, l'Espluga de Francolí compta amb un total de 2.089 habitatges, dels quals 1.331 són d'habitatges unifamiliars. Per altra banda, 4 de cada 10 habitatges han estat construïts abans del 1969, el que significa que gairebé la meitat del parc d'habitatge de l'Espluga de Francolí té més de 50 anys.

Figura 2-33: Nombre d'habitatges per any de construcció a l'Espluga de Francolí. Any 2019.

Any de construcció	Col·lectives	Unifamiliars	Total	% que representen
Anterior 1969	226	643	869	41,6%
1970-1979	212	175	387	18,5%
1980-1989	125	152	277	13,3%
1990-1999	75	113	188	9,0%
2000-2009	114	227	341	16,3%
Posterior 2010	6	21	27	1,3%
Total	758	1.331	2.089	100,0%

Font: Cadastre 2019

Durant les sessions les persones participants varen destacar que amb els anys la vida residencial del municipi s'ha anat traslladant del centre cap a les urbanitzacions com ara la zona del Casal o la urbanització Carreres, on hi predominen les llars unifamiliars més noves amb aparcament i jardí, quedant buides algunes cases velles ubicades al centre (aquest aspecte que es tractarà al punt 2.3.3 "L'ús del parc" d'aquesta diagnosi).

"Les urbanitzacions ofereixen carrers amples, cases unifamiliars amb jardí i aparcament i serveis. En canvi, al centre històric els carrers són molt estrets, no hi ha zones d'aparcament i els serveis s'han traslladat cap a fora. A més, totes les cases tenen escales i arriba una edat que costa molt pujar-les".

Si es compara l'habitatge del municipi amb la província o Catalunya, s'observa com lògicament el municipi compta amb un percentatge d'habitatge unifamiliar molt superior a la resta d'àmbits geogràfics comparats.

Figura 2-34: Tipologia d'habitatge de l'Espluga de Francolí. Comparativa amb altres àmbits geogràfics. Any 2019.

Àmbit geogràfic	Col·lectives		Unifamiliars		Total
	Nombre	% que representen	Nombre	% que representen	
Espluga de Francolí	758	36,3%	1.331	63,7%	2.089
Prov. Tarragona	321.981	61,5%	201.679	38,5%	523.660
Catalunya	2.619.998	73,3%	953.723	26,7%	3.573.721

Font: Cadastre 2019

Respecte a l'antiguitat dels habitatges, l'Espluga de Francolí compta amb un parc d'habitatge força més envellit que el del conjunt de la província de Tarragona. Així doncs, un 41,60% de l'habitatge de l'Espluga de Francolí va ser construït abans del 1969, mentre que només el 23,8% de l'habitatge de la província de Tarragona va ser construït abans d'aquest any.

Figura 2-35: Any de construcció dels habitatges de l'Espluga de Francolí. Comparativa amb la província. Any 2019.

Any d'antiguitat	Municipi de L'Espluga de Francolí		Província de Tarragona	
	Habitatges	Percentatge	Habitatges	Percentatge
Anterior 1969	869	41,60%	124.776	23,8%
1970-1979	387	18,50%	98394	18,8%
1980-1989	277	13,30%	89.257	17,0%
1990-1999	188	9,00%	72359	13,8%
2000-2009	341	16,30%	128.549	24,5%
Posterior 2010	27	1,30%	10325	2,0%
Total	2.089	100,00%	523.660	100%

Font: Cadastre 2019

Com és lògic, el centre del municipi és la zona on es concentren els habitatges més antics de l'Espluga de Francolí.

Si es compara l'estat dels habitatges de l'Espluga de Francolí amb altres àmbits geogràfics, el municipi analitzat compta amb un parc lleugerament en millor estat que el del global de la comarca i de la província.

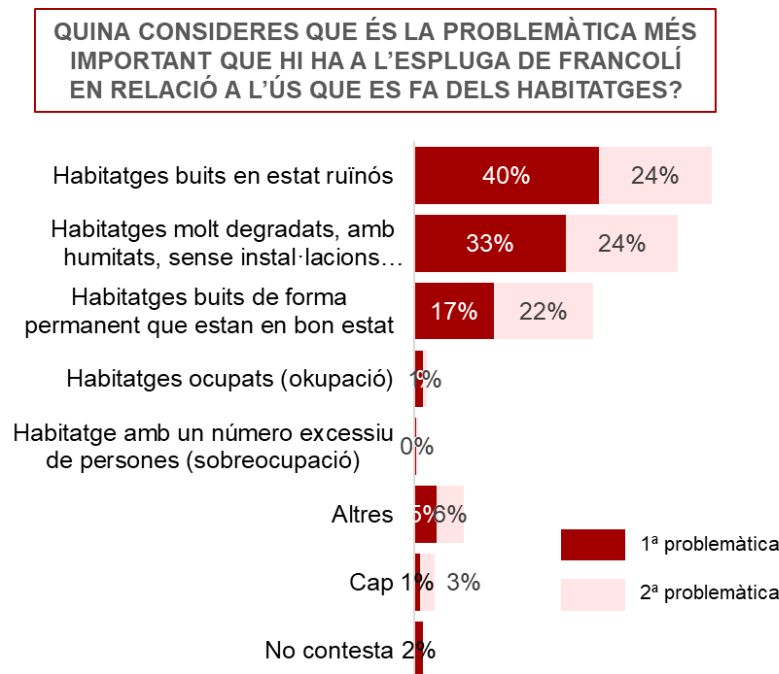
Figura 2-38: Estat dels edificis destinats principalment a habitatges per diferents àmbits geogràfics. Any 2011.

Estat	Municipi de L'Espluga de Francolí		Comarca de la Conca de Barberà		Província de Tarragona	
	Edificis	Percentatge	Edificis	Percentatge	Edificis	Percentatge
Ruïnós	0	0%	81	1%	1.043	1%
Dolent	21	1%	179	2%	3.734	2%
Deficient	111	8%	832	8%	19.610	10%
Bo	1.304	91%	8.978	89%	176.581	88%
Total	1.436	100%	10.070	100%	200.968	100%

Font: Cens Habitatge INE 2011.

De l'enquesta realitzada a la població se'n desprèn que les dues primeres problemàtiques percebudes en relació a l'ús que es fa dels habitatges fan referència al seu estat. En concret, per una banda, es consideren problemàtics els habitatges buits en estat ruïnós i, per altra, els habitatges degradats.

Figura 2-39: Percepció de les principals problemàtiques a l'Espluga de Francolí.



Font: Enquesta sobre l'estat de l'habitatge a l'Espluga de Francolí. Catedra UNESCO Habitatge URV.

2.3.3 L'ús del parc

Aquest apartat recull alguns dels usos que se'n fa del parc d'habitatges del municipi de L'espluga de Francolí. La primera classificació separa als habitatge en funció de l'ús que se'n fa, si és un ús principal i no principal, que inclou les segones residències i els habitatges buits.

Un 64,2% dels habitatges de l'Espluga de Francolí són habitatges principals, un percentatge lleugerament superior al de la comarca (61,5%) i al de la província (59,5%).

Pel que fa als habitatges no principals secundaris, l'Espluga compta amb un percentatge força inferior al de la resta d'àmbits geogràfics analitzats, així doncs el municipi compta amb una baixa proporció d'habitatges secundaris (13,2%). Per altra banda, el percentatge d'habitatges no principals buits a l'Espluga de Francolí és el més alt dels diferents àmbits analitzats, representant segons el Cens d'Habitatge de 2011, gairebé un 23%. No obstant, la majoria dels estudis consideren que els diferents censos han sobrerepresentat considerablement el nombre d'habitatges buits.

En aquest sentit, si prenem com a referència Barcelona, l'any 2018 es va presentar un estudi de l'Ajuntament de Barcelona sobre els habitatges buits a la ciutat. El Cens del 2011 de l'Institut Nacional d'Estadística (INE) xifrava en 88.000 els pisos buits de la ciutat. L'estudi, segons les fonts municipals, va presentar un nombre molt menor d'habitatges buits del que es pensava, al voltant del 1,52%, aproximadament uns 13.000, i s'explicava que podien ser habitatges en rotació (per exemple, pendants que es resolgués una herència) o habitatges molt malmesos que requeririen una reforma estructural completa, incloent el mateix edifici.

L'INE calculava al 2011 un total de 526 habitatges buits a l'Espluga de Francolí, una xifra que probablement estigui per sobre de la realitat però no es pot saber sense un estudi previ. En qualsevol cas, el cens d'habitatges buits és una necessitat sobre la qual el municipi ja està treballant però que encara no es disposen dades per incloure en aquesta diagnosi.

Figura 2-40: Tipologies d'habitatges familiars per diferents àmbits geogràfics. Any 2011.

Àmbit geogràfic		Habitatges familiars			Total
		Principals	No principals		
			secundaris	buits	
L'Espluga de Francolí	habitatges	1.493	308	526	2.327
	%	64,2%	13,2%	22,6%	100%
Conca de Barberà	habitatges	8.375	2.798	2.455	13.628
	%	61,5%	20,5%	18,0%	100%
Província de Tarragona	habitatges	313.103	140.549	72.577	526.229
	%	59,5%	26,7%	13,8%	100%
Catalunya	habitatges	2.944.944	470.080	448.357	3.863.381
	%	76,2%	12,2%	11,6%	100%

Font: Cens Habitatge INE 2011.

Durant el procés participatiu es planteja la possibilitat d'aprofitar aquest habitatge buit que sigui habitable per a llogar a les persones joves que volen independitzar-se com a pas previ a formar una família, moment en el que asseguruen moltes d'elles preferiran viure a les urbanitzacions residencials.

“Hi ha joves que voldrien marxar de casa seva i anar a viure amb amics o amb la parella de lloguer i no ho poden fer perquè no troben habitatge de lloguer”. “Els joves tenen vitalitat i ganes, es podrien buscar noves fórmules per ha habitar cases buides del centre, com ara la masoveria urbana”. “Els joves no es concentren a una zona determinada del municipi, i si poden aprofitar una casa heretada al centre ho fan”. “Al barri del Capuig hem passat de ser gent molt gran a tenir gent jove, ara fa molt de goig”.

Si es compara la tipologia d'habitatge de l'Espluga de Francolí amb la de la resta dels municipis de la Conca Estricta, s'observa que a nivell d'habitatges no principals, l'Espluga es situa a la franja superior de municipis amb habitatges buits, i a la franja inferior dels municipis amb habitatge secundari.

Figura 2-41: Tipologia d'habitatges familiars a l'Espluga de Francolí. Comparativa amb municipis propers. Any 2011.

Municipi	Habitatges familiars		
	Principals	No principals	
		secundaris	buits
Espluga de Francolí, l'	64,2%	13,2%	22,6%
Barberà de la Conca	47,2%	42,5%	10,3%
Blancafort	50,9%	28,1%	21,0%
Montblanc	75,2%	9,5%	15,2%
Pira	58,0%	31,5%	0%
Rocafort de Queralt	44,1%	36,4%	19,4%
Sarral	61,9%	12,2%	26,0%
Solivella	51,7%	40,5%	7,9%
Vilaverd	61,7%	18,7%	19,6%
Vimbodí i Poblet	55,4%	24,9%	19,6%

Font: Cens Habitatge INE 2011.

2.3.4 Ajuts i bonificacions existents

L'Ajuntament de l'Espluga de Francolí no disposa d'ajuts a la rehabilitació general d'edificis però sí d'ajuts per arranjar façanes. La partida és de 10.000€ anuals. La figura següent mostra l'evolució d'aquests ajuts des de l'any 2015.

Com es pot observar, el nombre de beneficiaris dels ajuts a la rehabilitació de façanes ha estat molt regular durant els primers 5 anys analitzats. No obstant, l'any 2019 pateix un fort descens, amb només 5 ajuts atorgats, una caiguda però que ve seguida d'un fort increment al 2020, amb un total de 19 ajuts concedits.

Figura 2-42: Ajuts a la rehabilitació de façanes a l'Espluga de Francolí. Evolució 2015-2020

Any	L'Espluga de Francolí	
	Nombre de beneficiaris	Import total
2020	19	9.980,9 €
2019	5	7.254,0 €
2018	12	8.861,9 €
2017	14	9.998,4 €
2016	12	7.108,9 €
2015	12	8.355,1 €

Font: Ajuntament de l'Espluga de Francolí

Per la seva banda, des del Consell Comarcal es considera que la política d'ajuts existent no n'afavoreix la demanda, ja que no solen cobrir la totalitat del cost i, a més, cal declarar-los.

“El problema és la limitació de 3.000 euros i, a damunt, quan arriba la propera declaració de la renda han de pagar”.

En aquest sentit, i del procés participatiu, també se'n desprèn que l'Ajuntament ha de convertir-se en el principal actor si es vol donar la volta al centre històric de l'Espluga de Francolí: ajuts a la rehabilitació, incentius al lloguer, i altres actuacions que facin atractiva la zona. A més, destaquen la necessitat de no basar només la rehabilitació del centre històric en ajuts als habitatges, sinó que també calen en operacions urbanístiques que facin la zona atractiva per anar-hi a viure.

“Cal esponjar el centre històric, això vol dir fer alguna plaça o zona verda i una zona d'aparcaments. Al mateix temps, cal reactivar-ne el comerç i els serveis, ara no hi ha res”.

Per altra banda, actualment, el municipi també ofereix les següents bonificacions:

- Bonificació a l'IBI per a la instal·lació d'energies renovables.

Figura 2-43: Detall de la bonificació de l'IBI per a la instal·lació d'energies renovables.

Bonificació sobre l'IBI

a) Gaudiran d'una bonificació del 50% de la quota íntegra de l'impost els béns immobles (ja siguin d'obra nova o no), en els que s'hagin instal·lat sistemes per l'aprofitament tèrmic o elèctric de l'energia provinent del sol, durant els cinc períodes impositius següents a la instal·lació.

b) L'aplicació d'aquesta bonificació estarà condicionada a complir aquests requisits:

- Tenir aprovada, per part de l'Ajuntament, la llicència d'obra corresponent.
- Haver-se fet efectiu el pagament dels impostos i taxes relacionats amb la llicència urbanística.
- L'acceptació, per part de l'Ajuntament, del retorn de la fiança (o tràmit equivalent).
- I en el cas de les instal·lacions per a la producció de calor que aquestes incloguin col·lectors que disposin de la corresponent homologació per l'administració competent.

c) La bonificació haurà de ser sol·licitada per l'interessat en el termini de tres mesos posteriors a la instal·lació, acreditant la comunicació d'obres i el certificat final i d'especificacions tècniques de la instal·lació d'energia solar tèrmica. No procedirà la bonificació quan la instal·lació dels sistemes per l'aprofitament tèrmic o elèctric de l'energia provinent del sol siguin obligatòries d'acord amb la normativa específica en la matèria.

d) Aquesta bonificació no és acumulable amb cap altra bonificació d'aquest impost, atorgant en cada cas la que resulti més beneficiosa.

e) En cap cas la quantitat de la bonificació serà superior al cost econòmic de la instal·lació. Aquest cost serà l'utilitzat en calcular les taxes i impostos corresponents o bé a la llicència urbanística o bé a la comunicació prèvia.

f) El termini de tres mesos que s'especifica a l'apartat c) no té efectes per a les instal·lacions les quals s'hagi atorgat la corresponent llicència urbanística entre l'1 de gener de 2016 i el 31 de desembre de 2020. En aquests casos el termini de cinc anys que fixa l'apartat a) continua vigent independentment de la data d'atorgament de la llicència urbanística, per tant, només seran bonificats els períodes impositius afectats a partir del 2021 inclòs.

Font: Ajuntament de l'Espluga de Francolí

- Bonificació a l'ICIO per a la instal·lació d'energies renovables i supressió de barreres arquitectòniques.

Figura 2-44: Detall de la bonificació d'obres que fomentin estalvi energètic i energies renovables

Bonificació sobre l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres

2.- De conformitat amb l'article 103.2, lletra B) de la Llei d'hisendes locals, l'Ajuntament bonificarà fins el 95% de la quota de l'impost, les construccions, instal·lacions i obres, en què s'incorporin sistemes per l'aprofitament tèrmic o elèctric de l'energia solar o altres energies alternatives la incorporació de la qual no sigui obligada per la normativa vigent. Aquesta bonificació només s'aplicarà sobre el cost de l'obra concreta que fomenti l'estalvi energètic. Aquesta bonificació s'aplicarà automàticament d'ofici.

Font: Ajuntament de l'Espluga de Francolí

2.4 Oferta i accessibilitat del mercat

En aquest apartat s'actualitzen les dades de l'oferta immobiliària dels habitatges al municipi de l'Espluga de Francolí.

2.4.1 Dinàmiques constructives

2.4.1.1 Habitatges construïts

A continuació es mostra quina ha estat l'evolució dels habitatges iniciats i finalitzats al municipi de l'Espluga de Francolí en els darrers 20 anys. Com es pot observar en l'evolució, del 2002 al 2007 el nombre d'edificis iniciats superava la trentena i, fins i tot, la cinquantena. Aquesta implosió es fa gairebé inexistent a partir del 2008, coincidint amb la crisi immobiliària, i persisteix fins ara, només amb un lleuger repunt al 2018.

Figura 2-45: Habitatges iniciats a l'Espluga de Francolí. Evolució 2000-2019.

Any	Habitatges iniciats	sobre l'any anterior
2019	0	-6,00
2018	6	6,00
2017	0	-2,00
2016	2	0,00
2015	2	2,00
2014	0	0,00
2013	0	0,00
2012	0	0,00
2011	0	0,00
2010	0	0,00
2009	0	-3,00
2008	3	-53,00
2007	56	-23,00
2006	79	20,00
2005	59	28,00
2004	31	-4,00
2003	35	-31,00
2002	66	55,00
2001	11	-3,00
2000	14	

Font: elaboració pròpia, dades obtingudes de la SEIDH, a partir de les dades facilitades pel Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España.

La taula següent mostra l'evolució dels habitatges finalitzats. Com es pot observar, els anys 2006, 2007 i 2008, coincidint amb la recta final del boom immobiliari són el anys en els que es registren més habitatges finalitzats. Igual que amb els habitatges iniciats a partir d'aquesta data, i coincidint amb la crisi, la construcció s'atura.

Figura 2-46: Habitatges finalitzats a l'Espluga de Francolí. Evolució 2000-2019.

Any	Habitatges finalitzats	% sobre l'any anterior
2019	3	3,00
2018	0	-3,00
2017	3	3,00
2016	0	0,00
2015	0	0,00
2014	0	0,00
2013	0	-2,00
2012	2	-3,00
2011	5	3,00
2010	2	-15,00
2009	17	-37,00
2008	54	-17,00
2007	71	-21,00
2006	92	64,00
2005	28	11,00
2004	17	-4,00
2003	21	1,00
2002	20	-6,00
2001	26	7,00
2000	19	

Font: elaboració pròpia, dades obtingudes de la SEIDH, a partir de les dades facilitades pel Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España.

De les sessions de participació, se'n desprèn l'existència d'una manca general d'habitatge al municipi. No obstant, en subratllen la presència de terreny disponible. En aquest sentit, l'àmbit professional destaca l'existència d'un pla parcial de 227 habitatges que ha estat 15 anys encallats i que, ara, caldria desenvolupar per fases.

“No hi ha oferta d'habitatge suficient, ni de compra ni menys de lloguer”. “Hi ha molts terrenys disponibles, caldria intentar potenciar més sòl urbanitzable”. “Hi ha grans parcel·les amb molta càrrega d'urbanització, es va fer en època de bonança però ara és diferent. Cap poder-ho desenvolupar per fases”.

A continuació es mostra quina ha estat l'evolució de la construcció d'habitatges de protecció oficial en els darrers anys. Igual que a la majoria de municipis catalans, a l'Espluga de Francolí l'HPO porta aturat molts anys.

Figura 2-47: Evolució dels habitatges de protecció oficial (HPO) finalitzats

Anys	Habitatges HPO
2019	0
2018	0
2017	0
2016	0
2015	0
2014	0
2013	0
2012	0
2011	0
2010	0

Font: elaboració pròpia, dades obtingudes de la SEIDH, a partir de les dades facilitades pel Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España.

En aquest sentit, en destaca la voluntat del consistori per a construir entre 9 i 12 habitatges socials a l'antiga caserna de la Guàrdia Civil. Es tracta d'un edifici adquirit per l'Ajuntament de l'Espluga de Francolí i que, en aquests moments, ja ha canviat de qualificació urbanística, passant d'edifici de defensa a edifici residencial. Segons s'informa des del mateix Ajuntament, s'ha sol·licitat una subvenció a la Diputació de Tarragona (Programa d'Actuació Municipal) per poder arreglar l'edifici.

2.4.1.1 Tipologies d'habitatges construïts

En aquest espai s'incorpora el detall de com són a nivell de tipologia d'habitatges finalitzats els darrers 20 anys. En aquest període s'observa que a l'Espluga de Francolí les tipologies d'habitatge construït més habituals són els habitatges plurifamiliars, amb un total acumulat de 204 habitatges, i els habitatges unifamiliars adossats, amb un total acumulat de 166.

Figura 2-48: Tipologia d'habitatges finalitzats a l'Espluga de Francolí. Evolució 2000-2019.

Any	Habitatges Unifamiliars aïllats	Habitatges Unifamiliars adossats	Habitatges plurifamiliars	Total
2019	0	1	2	3
2018	0	0	0	0
2017	1	2	0	3
2016	0	0	0	0
2015	0	0	0	0
2014	0	0	0	0
2013	0	0	0	0
2012	1	1	0	2
2011	0	0	5	5
2010	0	2	0	2
2009	0	1	16	17
2008	3	36	15	54
2007	1	7	63	71
2006	1	47	44	92
2005	2	26	0	28
2004	1	8	8	17
2003	0	8	13	21
2002	0	8	12	20
2001	0	9	17	26
2000	0	10	9	19
Total acumulat 2011-2019	10	166	204	380

Font: elaboració pròpia, dades obtingudes de la SEIDH, a partir de les dades facilitades pel Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España.

2.4.2 Compravenda d'habitatge

Les compravendes d'immobles és un factor important en el mercat immobiliari i és important tenir-ho en compte. No obstant, no hi ha dades oficials disponibles per a municipis de menys del 5.000 habitants. Per tant, aquest apartat es nodrirà de les dades recollides als principals portals de compravenda d'habitatge i d'aquelles aportacions realitzades durant el procés participatiu, principalment procedents de la sessió realitzada amb "professionals", on es va comptar amb la representació d'APIS, entre d'altres.

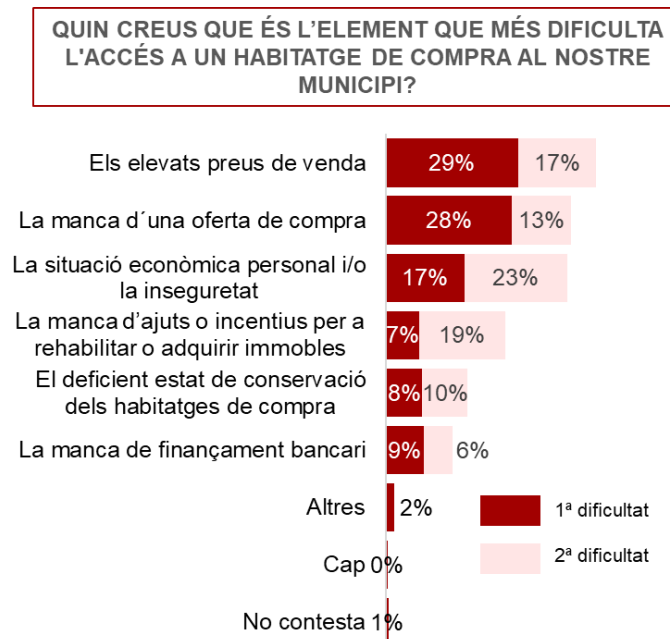
Figura 2-49: Nombre d'habitatges en venda a l'Espluga de Francolí en els principals portals web de compravenda. Desembre 2020.

Portal	Nombre d'habitatges en venda (a desembre de 2020)
Pisos.com	22
Habitaclia.com	39
Idealista.com	27
Indomio.com	16

Font: elaboració pròpia, dades obtingudes a partir de la recerca realitzada als diferents portals esmentats.

A l'enquesta realitzada a la població l'opinió més esmentada respecte a la dificultats per accedir a un habitatge de compra són els elevats preus, la manca d'oferta i la situació econòmica.

Figura 2-50: Percepció sobre les principals dificultats a l'hora d'accedir a l'habitatge de compra a l'Espluga de Francolí.



Font: Enquesta sobre l'estat de l'habitatge a l'Espluga de Francolí. Catedra UNESCO Habitatge URV.

2.4.3 Lloguer d'habitatge

Tal i com s'ha mostrat en apartats anteriors, el lloguer és la tinença alternativa a la compra, una tinença que a partir de la crisi econòmica es va estendre i s'ha generalitzat. Aquest apartat recollirà diferents elements relatius a aquesta forma de tinença.

2.4.3.1 Contractes de lloguer

El quadre següent mostra quina ha estat l'evolució dels lloguers que s'han portat a terme en els darrers 15 anys. Com es pot veure l'increment és alt, multiplicant per més de quatre la quantitat dels lloguers entre 2005 i 2019, amb una ràpida expansió entre els anys 2009 i 2010. Aquest increment pot estar degut per múltiples motius: un augment de la demanda, un augment de l'oferta que també repercuteix en generar més demanda o l'aflorament de contractes entre particulars que fins al moment no eren declarats.

Figura 2-51: Nombre de contractes de lloguer a l'Espluga de Francolí. Evolució 2005-2019.

Any	Contractes	% variació sobre l'any anterior
2019	42	17%
2018	36	16%
2017	31	41%
2016	22	-12%
2015	25	47%
2014	17	-29%
2013	24	0%
2012	24	-17%
2011	29	-22%
2010	37	147%
2009	15	88%
2008	8	-20%
2007	10	67%
2006	6	-33%
2005	9	

Font: elaboració pròpia, dades obtingudes de la SEIDH, a partir de les dades facilitades per l'INCASOL.

El nombre de contractes de lloguer ha augmentat, però la percepció que encara es necessita més habitatge en aquest tipus de tinença ha estat present al llarg de tot el procés participatiu.

*"L'habitatge de lloguer disponible no es publica mai perquè hi ha llistes d'interessats fent cua".
"S'hauria de donar d'alta i equipar habitatges per posar al mercat del lloguer".*

En aquest sentit, un altre aspecte interessant que ha sorgit també durant les sessions de participació és la percepció d'una elevada desconfiança del propietari a l'hora de posar un pis en lloguer.

*“Si no saps a qui li llogues et poden deixar de pagar i te'l poden destrossar, a mi m'ha passat”.
“Qui lloga és gent que ve i marxa, i deixen la casa en mal estat”.*

2.4.3.2 Preu del lloguer

El lloguer ha augmentat però també ho ha fet el preu mitjà d'aquest en els darrers 5 anys (2015-2019), anys en els que aquesta dada està disponible per al municipi de l'Espluga de Francolí. En aquest sentit, cal destacar que a partir de l'any 2015 es publiquen les xifres del lloguer mitjà dels municipis amb més de 5 contractes registrats. Mentre que els anys anteriors, per manca de significació, no es publicaven les xifres del lloguer mitjà dels municipis amb menys de 50 contractes l'any.

La següent taula mostra que el preu ha passat dels 340 euros mensuals al 2015 als 385 euros mensuals l'any 2019. No obstant, si es tenen en compte els preus dels lloguers que apareixen a portals web, com ara Idealista, Habitacalia o Pisos.com s'observa com el preu de lloguer s'eleva fins als 500 euros al mes per pisos d'1 a 3 habitacions.

Figura 2-52: Mitjana del preu de lloguer mensual a l'Espluga de Francolí. Evolució 2015-2019.

Any	Mitjana (euros/mes)	% variació sobre l'any anterior
2019	385,0 €	-7%
2018	415,6 €	23%
2017	338,1 €	-5%
2016	356,8 €	5%
2015	340,4 €	

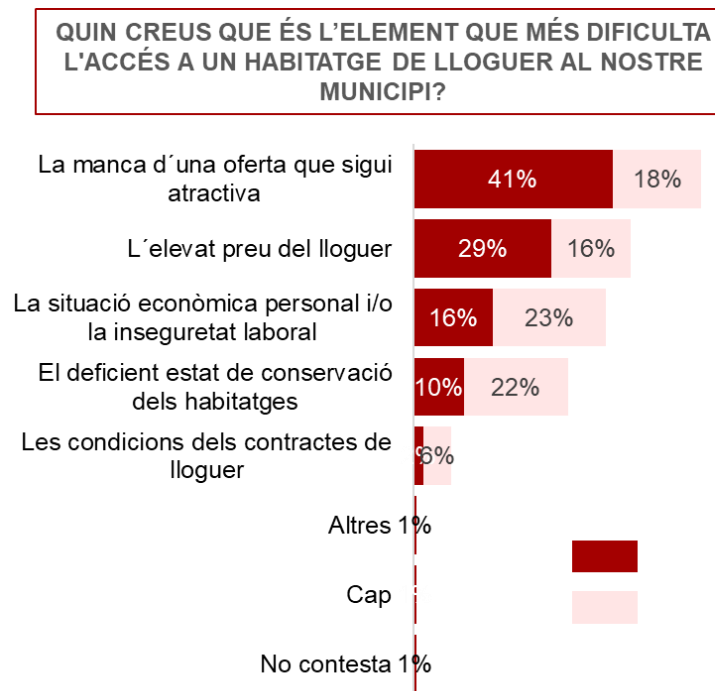
Font: elaboració pròpia, dades obtingudes de la SEiDH, a partir de les dades facilitades per l'INCASOL.

Del procés participatiu se'n desprèn que la manca d'oferta de lloguer ha provocat un increment dels preus en els darrers anys. En aquest sentit, es considera que el preu real és força més elevat que el que apareix a les dades publicades a l'INCASOL.

“Els habitatges de l'Espluga es troben ara mateix més propers als 500 euros que als 350 euros”.

Com en el cas de la compra, a l'enquesta realitzada a la població també es va preguntar sobre les dificultats per accedir a un habitatge de lloguer. En aquest cas, i d'acord amb les aportacions del procés participatiu, les dificultats més esmentades són la manca d'oferta atractiva i l'elevat preu, seguit per la situació econòmica personal i l'estat deficient dels habitatges.

Figura 2-53: Percepció sobre les principals dificultats a l'hora d'accedir a l'habitatge de lloguer a l'Espluga de Francolí.



Font: Enquesta sobre l'estat de l'habitatge a l'Espluga de Francolí. Catedra UNESCO Habitatge URV.

2.4.4 Demanda d'habitatge protegit

2.4.4.1 Demanda d'Habitatge de Protecció Oficial

A l'apartat de dinàmiques constructives s'ha mostrat quina ha estat l'evolució de construcció dels habitatges de protecció oficial (HPO) al municipi de l'Espluga de Francolí. El nivell de construcció cal relacionar-lo amb la demanda d'aquest tipus d'habitatge, per tal de fer-ho les dues taules següents mostren les estadístiques evolutives del Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial de Catalunya.

La primera taula mostra quines són les inscripcions vigents a data 31/12 de cada any. Com es pot veure, aquestes van incrementant any rere any a un ritme superior al de l'habitatge de protecció oficial construït.

Figura 2-54: Inscripcions vigents al Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial a l'Espluga de Francolí. Evolució 2012-2019.

Data de referència	Inscripcions vigents	Increment vers l'any anterior
31/12/2019	17	21,43%
31/12/2018	14	27,27%
31/12/2017	11	37,50%
31/12/2016	8	14,29%
31/12/2015	7	16,67%
31/12/2014	6	100,00%
31/12/2013	3	50,00%
31/12/2012	2	

Font: elaboració pròpia, dades obtingudes de la SEiDH

Complementària a la dada anterior, la taula següent mostra com han evolucionat les persones inscrites de nou per cadascun dels anys analitzats.

Figura 2-55: Persones inscrites en el Registre de Sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial sol·licitant habitatge a l'Espluga de Francolí. Evolució 2012-2019.

Any	Sol·licituds inscrites
2019	2
2018	5
2017	3
2016	1
2015	1
2014	3
2013	2
2012	-

Font: elaboració pròpia, dades obtingudes de la SEiDH

2.4.4.2 Borsa de mediació per al lloguer social

Un element complementari al lloguer lliure per tal d'afavorir l'accés és la borsa de mediació per a lloguer social. Aquest programa té per objecte incrementar el parc d'habitatges que es destina a lloguer social per possibilitar l'accés a l'habitatge de la població amb ingressos baixos, mitjançant l'establiment d'un sistema de garanties públiques per als propietaris d'habitatges desocupats. El programa de mediació s'articula mitjançant les borses de mediació per al lloguer social i les borses joves d'habitatge convingudes amb la Secretaria de Joventut. El conjunt de borses de mediació per al lloguer social constitueix la Xarxa de Mediació que dona cobertura als diversos àmbits territorials de Catalunya. Les borses actuen com a mediadores entre les persones propietàries i les llogateres, els donen confiança i garanteixen el cobrament i bon ús dels habitatges, negocien rendes de lloguer per sota de mercat i cerquen el lloguer més adequat per a cada unitat de convivència que sol·licita l'habitatge. Les borses han de procurar que les persones sol·licitants puguin accedir a habitatges que s'ajustin, pel nombre d'habitacions o metres quadrats de superfície, a les característiques i al nombre de membres de la unitat de convivència. També han de procurar que la renda a pagar sigui adequada al nivell d'ingressos de la unitat de convivència.

A continuació es mostra la informació sobre els habitatges llogats a través de la Xarxa de Mediació de Lloguer Social, tant pel programa de cessió com pel programa de mediació.

Figura 2-56: Evolució del nombre d'habitatges de lloguer amb mediació social. Any 2010-2019

Any	Habitatges llogats	Variació sobre l'any anterior
2019	3	-2,00
2018	5	5,00
2017	0	-2,00
2016	2	2,00
2015	0	-3,00
2014	3	-3,00
2013	6	4,00
2012	2	2,00
2011	0	-3,00
2010	3	

Font: elaboració pròpia, dades



La situació de l'habitatge: Diagnosi

3. Diagnosi

3.1 DAFO

La tècnica DAFO s'ha introduït des de la planificació estratègica i actualment és utilitzada, amb múltiples variants, en un ampli ventall d'àmbits. Permet identificar, per a cadascuna de les temàtiques tractades, els punts dèbils (Debilitats a corregir i Amenaces a afrontar) i forts (Fortaleses a mantenir i Oportunitats a explotar), i plasmar-les en una matriu que considera factors interns i presents (auto-diagnòstic de la situació o comunitat) i factors externs de l'entorn (condicionants i situacions que pressionen i poden afectar en un futur).

3.1.1 Debilitats

- Risc de pèrdua de població jove del municipi per manca d'accés a l'habitatge, sent aquest col·lectiu un dels percebuts com a més vulnerable en quant a l'habitatge.
- Creixement natural negatiu en els darrers anys.
- Dependència dels naixements de mares estrangeres per mantenir la població.
- Renda mitjana per sota dels municipis de la Conca de Barberà més propers.
- Alta proporció d'habitatges construïts abans de 1969 i, per tant, envelliment del parc.
- Manca d'ajuts d'obres i arranjaments d'interiors per persones grans.
- Existència d'edificis amb necessitats de rehabilitació, principalment ubicats a les zona centre del municipi.
- Carrers estrets al centre històric que dificulten i encareixen la rehabilitació dels habitatges.
- Existència de pisos buits al municipi, molts d'ells en mal estat o ruïnós.
- Desconeixement del nombre real de pisos buits del municipi.
- Manca d'aparcament al centre històric del municipi.
- Progressiva pèrdua de l'activitat comercial a la zona centre.
- Desconfiança dels propietaris a llogar els seus habitatges per la percepció d'una manca de seguretat en el cobrament i de la cura de l'habitatge per part del llogater.
- Increment sostingut del nombre de sol·licituds d'ajut al lloguer des de l'any 2015.
- Poca dinàmica constructiva al municipi d'habitatge lliure i de protecció oficial.
- Increment de la demanda d'habitatge de lloguer, quadruplicant el nombre de contractes entre els anys 2005 i 2019.
- Elevats preus de l'habitatge de lloguer.
- Increment de les inscripcions al registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial al municipi.
- Manca d'un organisme de gestió de l'habitatge a nivell municipal.

3.1.2 Amenaces

- Efecte negatiu de l'obertura del túnel de l'A-27 al Coll de l'Illa provocant la pèrdua de població o la conversió en municipi-dormitori.
- Envelliment progressiu de la població i, per tant, possible increment de les necessitats d'accessibilitat.
- Possible increment de llars amb persones grans que viuen solen.
- Necessitat a curt termini que els edificis hagin de passar l'ITE i, per tant, que s'incrementin les necessitats de rehabilitació.
- La COVID-19 pot generar una recessió i una dificultat afegida a l'accés de l'habitatge.
- Agudització de les situacions de vulnerabilitat per una possible crisi econòmica.
- Recursos econòmics públics insuficients per a fer front a les polítiques d'habitatge.

3.1.3 Fortaleses

- Saldo migratori positiu, fonamentat majoritàriament per migracions externes.
- Taxa d'atur per sota de la mitjana provincial i catalana.
- Fort arrelament entre els joves nascuts a l'Espluga de Francolí.
- Mida adequada del municipi, tot i que cal assegurar el relleu provocat pel progressiu envelliment de la població.
- Percepció d'una elevada qualitat de vida al municipi, destacant el seu entorn natural i paisatgístic.
- Presència al municipi d'elements atractius (landmarks) com el Museu Rural, les Coves de l'Espluga, la Ruta del Cister,...
- Augment de l'interès per tornar a viure a zones centríques per part de gent jove.
- Existència de bonificacions a l'ICIO per a supressió de barreres arquitectòniques.
- Existència de bonificacions a l'IBI i a l'ICIO per a la instal·lació d'energies renovables.
- Ajuts municipals a la rehabilitació de façanes.
- Potencial urbanístic suficient per a donar compliment i facilitar la creació d'habitatge assequible.
- Ampli acord polític per engegar actuacions en matèria d'habitatge al municipi.
- El municipi disposa d'equipaments i serveis ben valorats (residència, equipaments esportius,...)

3.1.4 Oportunitats

- Efecte positiu de l'obertura del túnel de l'A-27 al Coll de l'Illa, provocant l'arribada de població amb voluntat d'integrar-se a la vida del municipi.
- Voluntat municipal per incentivar la posada al mercat dels pisos buits, tant en tinença de propietat com de lloguer.
- Augment del teletreball arran de la COVID-19 que pot significar una oportunitat per municipis amb serveis i bona qualitat de vida per atraure a nouvinguts a viure tot l'any.
- Antiga caserna adquirida pel consistori pot aportar nous habitatges socials al municipi.
- Presència de sectors per desenvolupar habitatge al municipi.
- Interès municipal per implantar innovadores tipologies de tinences: cooperatives, cohousing, rehabilitació per renda,

Programa d'actuacions

4. Pla d'acció

4.1 Objectius del pla

El primer pas de la redacció del pla d'acció va ser consensuar els objectius del PAMH. Es van concretar en 9 objectius de treball:

- **Objectiu 1.** Augmentar l'assequibilitat de l'habitatge.
- **Objectiu 2.** Augmentar l'habitatge per a joves
- **Objectiu 3.** Incentivar la rehabilitació i l'aprofitament del teixit urbà existent.
- **Objectiu 4.** Augmentar l'accessibilitat i l'eficiència energètica dels habitatges.
- **Objectiu 5.** Mobilitzar el parc vacant privat.
- **Objectiu 6.** Desenvolupament urbanístic efectiu del POUM.
- **Objectiu 7.** Fomentar la cohesió municipal dins del propi municipi, en particular entre el centre i la resta (ex. urbanització Carreres i la zona del Casal).
- **Objectiu 8.** Seguiment de l'acompliment de les actuacions previstes.
- **Objectiu 9.** Organització i recursos vinculats a la política d'habitatge.

Una vegada consensuats els objectius estratègics del PAMH, des de la Càtedra UNESCO d'habitatge de la URV es va treballar per operativitzar-los i crear accions per tal d'assolir-los.

4.2 Línies d'actuació i accions

Per tal de poder organitzar de forma més sistemàtica l'aplicació de les accions s'han creat 4 línies d'actuació que agrupen totes les accions proposades.

Figura 4-1: Llistat d'objectius, línies d'actuació i accions del PAMH de l'Espluga de Francolí

OBJECTIUS (derivats de diagnosi)	LÍNIES D'ACTUACIÓ	ACCIONS
Objectiu 1. Augmentar l'assequibilitat de l'habitatge Objectiu 2: Augmentar l'habitatge per a joves	A. HABITATGE ASSEQUIBLE I NOVES FORMES DE TINENÇA	Acció 1. Promoure habitatge de nova construcció. Iniciativa pública i privada. Acció 2. Promoure i fomentar noves formes d'accés a l'habitatge amb fórmules innovadores. Acció 3: Mesures de captació al sector de l'habitatge social. Acció 4. Donar suport a programes específics per l'accés a l'habitatge dels joves.
Objectiu 3. Incentivar la rehabilitació i l'aprofitament del teixit urbà existent. Objectiu 4. Augmentar l'accessibilitat i l'eficiència energètica dels habitatges Objectiu 5. Mobilitzar el parc vacant privat	B. APROFITAR EL PARC D'HABITATGE EXISTENT	Acció 5. Aplicar mesures de foment de la rehabilitació. Acció 6. Aplicar mesures d'intervenció administrativa per l'incompliment dels deures de conservació i rehabilitació. Acció 7. Aplicar el protocol per a la detecció d'habitatges buits. Crear i gestionar el cens d'habitatges buits. Acció 8. Adoptar mesures incentivadores o penalitzadores en cas d'incompliment de la funció social de la propietat i/o utilització anòmla dels habitatges Acció 9. Foment de l'accessibilitat (en els habitatges i en el nucli urbà). Acció 10. Foment de l'eficiència energètica dels habitatges
Objectiu 6. Desenvolupament urbanístic efectiu del POUM Objectiu 7. Fomentar la cohesió municipal dins del propi municipi, en particular entre el centre i la resta (ex. urbanització Carreres i la zona del Casal).	C. HABITATGE I MUNICIPI	Acció 11. Coordinar POUM i Pla d'Habitatge. Acció 12. Habitatge i municipi. Coordinació del Pla de Comerç, Pla d'Habitatge i del Pla de Mobilitat.
Objectiu 8. Seguiment de l'acompliment de les actuacions previstes. Objectiu 9. Organització i recursos vinculats a la política d'habitatge.	D. GOVERNANÇA	Acció 13. Crear la taula de l'habitatge de l'Espluga de Francolí. Acció 14. Adaptar l'Oficina d'Atenció Ciutadana per a informar sobre el PAMH, en col·laboració amb el Consell Comarcal. Acció 15. Elaborar un pla de difusió del PAMH.

Font: elaboració pròpia

4.4 Detall de les accions

El pla recull les següents 15 accions:

- **Acció 1:** Promoure habitatge de nova construcció. Iniciativa pública i privada.
- **Acció 2:** Promoure i fomentar noves formes d'accés a l'habitatge amb fórmules innovadores.
- **Acció 3:** Mesures de captació al sector de l'habitatge social.
- **Acció 4:** Donar suport a programes específics per l'accés a l'habitatge dels joves. .
- **Acció 5:** Aplicar mesures de foment de la rehabilitació.
- **Acció 6:** Aplicar mesures d'intervenció administrativa per l'incompliment dels deures de conservació i rehabilitació.
- **Acció 7:** Aplicar el protocol per a la detecció d'habitatges buits. Crear i gestionar el cens d'habitatges buits.
- **Acció 8:** Adoptar mesures incentivadores o penalitzadores en cas d'incompliment de la funció social de la propietat i/o utilització anòmla dels habitatges.
- **Acció 9:** Foment de l'accessibilitat (en els habitatges i en el nucli urbà).
- **Acció 10:** Foment de l'eficiència energètica dels habitatges.
- **Acció 11:** Coordinar POUM i Pla d'Habitatge.
- **Acció 12:** Habitatge i municipi. Coordinació del Pla de Comerç, Pla d'Habitatge i del Pla de Mobilitat.
- **Acció 13:** Crear la taula de l'habitatge de l'Espluga de Francolí
- **Acció 14:** Adaptar l'Oficina d'Atenció Ciutadana per a informar sobre el PAMH, en col·laboració amb el Consell Comarcal.
- **Acció 15:** Elaborar un pla de difusió del PAMH.

Algunes d'elles donen resposta a més d'un objectiu per la seva transversalitat. També inclouen en molts casos subaccions que estan relacionades entre elles.

4.4.1 Acció 1. Promoure habitatge de nova construcció. Iniciativa pública i privada

ACCIÓ 1. PROMOURE HABITATGE DE NOVA CONSTRUCCIÓ. INICIATIVA PÚBLICA I PRIVADA		
DESCRIPCIÓ	DESCRIPCIÓ D'ACTUACIÓ	D'acord amb les dades obtingudes a la fase de diagnosi, l'Espluga de Francolí s'ha caracteritzat per la seva poca dinàmica constructiva, tant d'habitatge lliure com de protecció oficial, en els darrers 15 anys. Això ha tingut un impacte directe, d'una banda, en l'oferta d'habitatge existent, insuficient per fer front a la demanda existent (en els últims anys ha tingut lloc un increment sostingut tant de la demanda d'habitatge de lloguer, quadruplicant-se el nombre de contractes entre els anys 2005 i 2019, com de les inscripcions al registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial -RSHPO- al municipi), i, de l'altra, en l'assequibilitat dels habitatges. La ciutadania també percep aquesta problemàtica: per al 57% dels ciutadans que han participat en l'enquesta realitzada a la fase de diagnosi, els elevats preus de venda i la manca d'una oferta de compra són els elements que més dificulten l'accés a un habitatge de compra, al temps que la manca d'una oferta atractiva (41%) i l'elevat preu del lloguer (29%) són els elements que dificulten més l'accés al lloguer. En aquest context, l'acció 1 proposa promoure l'habitatge de nova construcció –ja sigui d'iniciativa pública o privada– amb la finalitat d'afavorir l'accés a un habitatge assequible (veure en aquest sentit l'acció 2 quant a la possibilitat de promoure noves formes de tinença) i, al mateix temps, de frenar el despoblament i l'envelliment de la població (que és un dels objectius del Pla de Govern de l'Espluga de Francolí 2020-2030). Cal tenir present, a més, que el sòl disponible d'obra nova és limitat (hi han parcel·les aïllades), i que cal desenvolupar el pla parcial que va quedar encallat amb la crisi de 2008, principalment el sector Riu Sec-Milmanda (200 habitatges al costat de l'Institut). Amb tot, l'Ajuntament té la voluntat de construir habitatge públic, per exemple en els tres sectors pendents de desenvolupar d'acord amb el POUM (dos a sota del Riu Sec-Milmanda i l'altre a sota de l'urbanització Carreres), tot i que no està previst el seu desenvolupament ni a curt ni a mitjà termini, en els terrenys que rebí del desenvolupament del sector Riu Sec-Milmanda, o una vegada adquirits solars de titularitat privada per a aquesta finalitat. A continuació es desglossen les diferents actuacions que permetran contribuir a l'augment d'habitatge de nova construcció, tenint present que una actuació prèvia i necessària és l'anàlisi del parc d'habitatge existent i de la demanda real del municipi (subactuació 1), per tal de maximitzar el potencial creixement del municipi. Una vegada fet aquest anàlisi, el municipi podrà optar per prendre la iniciativa a l'hora de construir habitatge en els sectors identificats (subactuació 2), incentivar l'interès del promotor privat per a la construcció d'habitatge social, per exemple per mitjà d'una col·laboració públic-privada

	(tot desenvolupant el sector Riu Sec-Milmanda, subactuació 3) o incrementar el parc d'habitatge públic mitjançant la cessió de finca o d'aprofitament urbanístic a canvi de construcció futura (subactuació 4). Les actuacions previstes són les següents: <u>Subactuació 1 (prèvia a la resta). Anàlisi de l'oferta i la demanda al sector d'habitatge social existent al municipi</u> Aquesta subactuació implica la realització d'un estudi on s'analitzi i es detecti l'oferta ja existent de parc disponible, o possibles edificis/habitatges que puguin ser rehabilitats, reformatos o adaptats per a posar a disposició del sector d'habitatge social (lligat amb les accions 2, 3 i 5) més enllà dels immobles ja identificats a la fase de diagnosi (per exemple, l'edifici de cinc habitatges a punt d'enllestir, però que no s'ha acabat de fer, al carrer Sant Antoni, 9; l'habitatge que s'ha de legalitzar al carrer dels Templaris, 7A; o l'antiga caserna de la Guardia Civil, situada al carrer de l'Ermia, 1). L'estudi també permetrà analitzar la demanda real existent: nombre de demandants, el seu perfil (joves, persones grans, immigrants, famílies monoparentals, famílies nombroses, persones amb diversitat funcional...), el seu poder adquisitiu i la seva necessitat particular d'habitatge (permanent, temporal per alguna activitat o feina concreta...). Les dades existents al Registre de sol·licitats d'HPO, a la Borsa de lloguer social (que depèn del Consell Comarcal), a la Mesa d'emergència o els casos existents a serveis socials, entre d'altres, poden ajudar a conèixer aquesta demanda. L'estudi, doncs, permetrà planificar les noves construccions (quantitat d'immobles/pisos, dimensions i característiques de l'habitatge, tipologia de protecció pública o programa social i localització de l'immoble) atenent a les necessitats reals del municipi. <u>Subactuació 2. Iniciativa pública en la promoció d'habitatge de nova construcció</u> ▪ <u>Subactuació 2.1. Construcció d'HPO</u> d'iniciativa pública i/o adquisició de solars per a la construcció d'HPO, tot tenint present la permanència en la qualificació (art. 79 Llei 18/2007). Aquesta mesura busca donar resposta al tipus de demanda diversa que hi ha al municipi (d'acord amb l'anàlisi efectuat a la subactuació 1) i preveure la construcció en les diferents zones de l'Espluga, atenent als espais disponibles (sectors pendents de desenvolupament, però també els possibles solars privats que pugui adquirir l'Ajuntament) i aplicant instruments que permetin la creació de mixtura i cohesió social, i que combatin la concentració i segregació de col·lectius determinats en certes zones (veure també acció 12). A més, s'han de promoure projectes inclusius, en els que bé per la varietat en les dimensions dels habitatges, per les fórmules d'accés als mateixos (tinences, projectes mixtos de lloguer i venda o propietat compartida/temporal; veure acció 2) o per la tipologia o modalitat d'habitatge (HPO, mesa d'emergència...) s'asseguri l'accés a l'habitatge a un segment poblacional variat (persones beneficiàries de diferents rangs econòmics, diferents perfils d'unitat familiar, reserva a mesa d'emergència, reserva a col·lectius amb altres necessitats especials...). En aquest sentit, cal tenir present que a les persones amb poc recursos econòmics (1er col·lectiu 36% enquestats) i els joves (1er col·lectiu 47%
--	--

	enquestats) són considerats els dos col·lectius més vulnerables al voltant de l'habitatge en l'enquesta realitzada a la fase de diagnòstic. La promoció de projectes mixtos també permet dotar de certa liquiditat a l'Administració. S'hauran de complir amb tots els requisits estipulats als arts. 77 i següents Llei 18/2007 respecte dels HPO i amb sistemes d'adjudicació que garanteixin mixtura social (art. 100.3 Llei 18/2007). També caldrà tenir present els criteris de sostenibilitat i eficiència energètica (veure acció 10). En el cas de considerar-ho convenient per a la dinamització de certes zones, es pot contemplar la possibilitat de reservar els baixos a lloguer de locals privats (ex. per petit comerç, veure en aquest sentit l'acció 12 relativa a l'habitatge i el municipi). A més, es pot plantejar la possibilitat de complementar aquestes promocions amb un sistema de seguiment per comprovar si es mantenen les condicions dels beneficiaris (per exemple, aportant documents abans de la renovació anual del lloguer que demostrin que segueixen estant en la seva condició original). ▪ Subactuació 2.2. Possibilitat de promoció d'allotjaments dotacionals Es pot plantejar, en funció dels resultats de l'anàlisi de l'oferta i la demanda de la subactuació 1 i també de les disponibilitats urbanístiques (bàsicament, el Pla Parcial pendent de desenvolupament ja esmentat), la necessitat de desenvolupar allotjaments dotacionals (art. 3.j Llei 8/2007) destinats a satisfer les necessitats temporals de persones amb dificultats d'emancipació o que requereixen acolliment o assistència residencial. Són allotjaments que es poden construir en equipaments comunitaris i que, a més, es poden combinar amb espais comuns complementaris (art. 3.p i q Llei 8/2007). Aquesta mesura també es preveu específicament per a afavorir l'accés a l'habitatge dels joves (veure acció 4). D'acord amb la Llei d'urbanisme (art. 34), la construcció d'allotjaments dotacionals en terrenys qualificats al sistema urbanístic com d'equipaments comunitaris pot ser promoguda per la iniciativa privada, sempre que es justifiqui la satisfacció d'un interès. Per tant, es pot recórrer a una col·laboració públic-privada. Subactuació 3. Mesures per incentivar l'interès del promotor privat en la construcció d'habitatge social ▪ Subactuació 3.1. Oferta de sòl públic per a la construcció d'HPO amb iniciativa privada (per exemple, a l'hora de desenvolupar el sector Riu Sec-Milmanda). El sòl es pot cedir per mitjà de propietat temporal (veure acció 2) o de dret de superfície (art. 564-1 del Codi civil de Catalunya -CCC-), i seria interessant acompanyar la promoció de línies de finançament. L'Administració pot decidir sobre la tipologia de promoció que vol realitzar i el perfil del beneficiari final, i caldria buscar els instruments i mecanismes necessaris per garantir la lliure concurrència i igualtat de condicions, que al mateix temps permetin l'existència de diversitat de propostes i una qualitat i competitivitat entre els projectes proposats per les entitats privades. Es podria celebrar, per exemple, un conveni entre l'Administració local i aquestes entitats interessades en promoure habitatge social. Per a l'adjudicació caldrà seguir els passos que
--	--

		marca arts. 101 i següents Llei 18/2007, sempre garantint certa mixtura social en les promocions. Es poden fomentar fórmules innovadores (veure acció 2) i també projectes mixtos, com els mencionats a la subactuació 2 (subactuació 2.1), així com pactar un acompanyament/assessorament públic. De nou, també caldrà tenir present els criteris de sostenibilitat i eficiència energètica (veure acció 10). ▪ Subactuació 3.2. Aprofitar la normativa sobre la cessió de sòl obligatòria a l'Administració per a destinar-ho a habitatge protegit per dur a terme promocions mixtes (ex. lloguer mercat privat i lloguer social, i altres tipus de tinença, com propietat compartida o temporal, veure acció 2). El promotor privat pot executar la construcció de l'habitatge protegit i gestionar-lo ell mateix o cedir-lo a l'Ajuntament o a alguna entitat sense ànim de lucre per a la seva gestió (art. 38 i següents Decret legislatiu 1/2010). ▪ Subactuació 3.3. Una altra mesura de col·laboració públic-privada és la regulada a la cessió de finca o d'aprofitament urbanístic a canvi de construcció futura, que s'analitza a la subactuació 4. En aquesta actuació es poden aprofitar els incentius fiscals existents per a la construcció d'HPO a nivell autonòmic. Hi han operacions exemptes de tributs: per exemple, de pagament de TPO (transmissions patrimonials oneroses) per la transmissió de terrenys i solars per la construcció d'edificis d'HPO; AJD (actes jurídics documentats) sobre les escriptures que formalitzin la constitució de préstecs hipotecaris per a la seva adquisició; exempció de TPO i AJD pel dret de superfície, etc. A nivell municipal es poden aprofitar les bonificacions ja existents a les ordenances fiscals de l'Ajuntament de l'Espluga de Francolí, per exemple a l'IBI existeixen dos bonificacions: una del 50% de la quota íntegra per als béns immobles que constitueixin l'objecte de l'activitat de les empreses d'urbanització, construcció i promoció immobiliària tant d'obra nova com de rehabilitació (l'interessat l'ha de sol·licitar i els requisits estan a l'art. 5.1 de l'OF núm. 1); altra del 50% dels habitatges que gaudeixin de la qualificació de protecció oficial (durant 3 períodes impositius i a petició de l'interessat). I respecte l'ICIO, l'Ajuntament pot crear una nova bonificació que no té a la seva OF núm. 3: de fins el 90% a favor de les construccions, instal·lacions i obres referents als habitatges de protecció oficial; és una bonificació potestativa (voluntària) que pot crear a l'empara de l'art. 103.2.d de la Llei reguladora de les Hisendes Locals (Reial Decret Legislatiu 2/2004). <u>Subactuació 4. Cessió de finca o d'aprofitament urbanístic a canvi de construcció futura</u> Finalment, un altre mecanisme per a promoure habitatge de nova construcció a l'Espluga de Francolí seria la cessió de finca a canvi d'edificació futura. Aquesta figura està regulada a l'art. 621-58 CCC i permet al titular d'un sòl edificable obtenir una determinada edificació sense haver de participar en el procediment constructiu; per tant, sense haver de comptar amb els recursos econòmics i materials per a construir en aquell solar.
--	--	--

BENEFICIARIS

	MARC NORMATIU	- Promotors i constructors que volen dur a terme projectes de promoció d'habitatges a l'Espluga de Francolí. - Decret Llei 50/2020, 9 desembre. - Decret Llei 17/2019, 23 desembre. - Llei 3/2017, del llibre sisè del Codi civil de Catalunya. - Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge. - Decret legislatiu 1/2010, 3 agost, text refós de la Llei d'Urbanisme. - Llei 18/2007, del dret a l'habitatge de Catalunya. - Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, Llei d'Hisendes locals (art. 103.2.d). - Reial decret legislatiu 1/1993, de 24 de setembre, de l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats. - Ordenança fiscal núm. 1 de l'Espluga de Francolí sobre l'Impost sobre Béns Immobles. - Ordenança fiscal núm. 3 de l'Espluga de Francolí sobre l'Impost sobre construccions, instal·lacions i obres.
	EXECUCIÓ	CALENDARI (Subactuació 1). Anàlisi de l'oferta i la demanda al sector d'habitatge social existent al municipi 2021-22: Establir paràmetres i adjudicar estudis. 2023: Publicació i anàlisi dels resultats. Planejar les següents actuacions atenent als resultats: tipus de promoció, localització i col·lectius beneficiaris, etc. (Subactuació 2). Iniciativa pública en la promoció d'habitatge de nova construcció 2023-2025: Seguir resultats de la subactuació 1 per fixar tipologia d'habitatge a construir (característiques habitatge, perfil beneficiari, forma d'accés a l'habitatge, etc.), determinar contingents especials, sistemes d'adjudicació, etc. També plantejar necessitat de desenvolupar allotjaments dotacionals. 2023-2025: Estudi de solars amb reserva d'HPO per a construir noves promocions i recerca de vies de finançament existents. Plantejar promocions mixtes. (Subactuació 3). Mesures per a incentivar l'interès del promotor privat per a la construcció d'habitatge social 2023-2025: Oferta de sòl públic a promotors privats. Presentació i elecció de projectes més idonis. 2023-2025. Estudi i plantejament de promocions mixtes. 2023: Creació de la nova bonificació de l'ICIO. (Subactuació 4). Cessió de finca a canvi d'edificació futura

		2021-2022: Detecció del sòl o de les edificacions en mal estat i elaboració de les bases del programa. 2023: Campanya de difusió i obertura del programa. 2024: Selecció de les promotores interessades. 2025: Inici de les obres. Quan finalitzin, inclusió dels elements privatis resultants a la borsa d'habitatge.
	FONTS DE FINANÇAMENT	Amb Pressupost Municipal. Amb Pressupost de l'empresa, entitat o societat actuant. Amb crèdit d'entitats financeres. Amb subvencions d'altres administracions (Estat, Generalitat i Diputació).
	ESTIMACIÓ ECONÒMICA	Valoració orientativa de 1.552.900,00* euros aproximadament, dels quals: 2.900,00* euros de despesa corrent (Capítol II del Pressupost Municipal) 1.550.000,00 euros d'inversió (Capítol VI del Pressupost Municipal) *Aquests imports poden disminuir en funció dels serveis que pugui oferir el Consell Comarcal
	GESTIÓ	Directament des de l'Ajuntament (regidoria d'Habitatge i regidoria d'Hisenda), des del Consell Comarcal (conselleria de Promoció Econòmica i Habitatge i Oficina o Agència Comarcal d'Habitatge). També es pot optar per a realitzar al gestió amb un operador privat, com ara la realització de l'estudi previ.
	ACCIONS VINCULADES	- Acció 2. Promoure i fomentar noves formes d'accés a l'habitatge amb fórmules innovadores. - Acció 3. Mesures de captació al sector de l'habitatge social. - Acció 5. Aplicar mesures de foment de la rehabilitació. - Acció 11. Coordinar POUM i pla d'habitatge. - Acció 12. Habitatge i municipi. Coordinació del Pla de comerç, Pla d'Habitatge i del Pla de Mobilitat.
	INDICADORS DEL PROCÉS	En relació a les subactuacions 1 a 3: - Realització dels estudis/anàlisis de la subactuació 1. - Evolució de promocions d'HPO d'iniciativa pública i privada (qualificació provisional i qualificació definitiva) i si tenen accés a ajudes públiques. - Reserves de sòl per HPO i per allotjaments dotacionals.

		- Acord o conveni entre Ajuntament i entitats privades per poder accedir a sòl públic per promocions HPO o allotjaments dotacionals. En relació a la subactuació 4: - Publicació de les bases del programa. - Nombre de consultes al Punt d'informació d'habitatge. - Nombre de promotores interessades. - Nombre d'acords iniciats i tancats per a dur a terme la cessió de finca a canvi d'edificació futura.
	INDICADORS DE RESULTAT	En relació a les subactuacions 1 a 3: - Resultats d'estudis/anàlisis de la subactuació 1 - Habitatges de titularitat pública construïts, amb quin programa i amb quina tinença. - Habitatges de titularitat privada construïts i amb quina tinença. - Nombre de promocions mixtes. - Número de persones i unitats familiars adjudicatàries dels habitatges. - Localització d'habitatges construïts (per zones/barris). Percentatge en cada zona. - Nombre d'ajuts a la construcció concedits. - Nombre de bonificacions concedides a l'IBI i a l'ICIO. En relació a la subactuació 4: - Nombre de noves construccions o rehabilitacions realitzades. - Nombre total d'elements privatis inclosos finalment a la borsa d'habitatge derivats d'aquest programa. - Nombre de famílies que han pogut accedir a un habitatge gràcies a aquest programa.

4.4.2 Acció 2. Promoure i fomentar noves formes d'accés a l'habitatge amb fórmules innovadores

ACCIÓ 2. PROMOURE I FOMENTAR NOVES FORMES D'ACCÉS A L'HABITATGE AMB FÓRMULES INNOVADORES		
DESCRIPCIÓ	DESCRIPCIÓ D'ACTUACIÓ	La propietat i el lloguer, tot i ser les tinences predominants al nostre país, a vegades poden no resultar adequades per a totes les unitats familiars. En algunes ocasions, el lloguer a preu de mercat pot ser massa onerós i inestable per a algunes famílies i, en altres, accedir a la propietat no és una opció atesa la falta d'estalvis per a sol·licitar un préstec hipotecari (ex. 20% d'entrada) i complir amb regularitat els pagaments durant anys. D'acord amb la enquesta realitzada a la fase de diagnosi, per al 57% dels enquestats els elevats preus de venda i la manca d'una oferta de compra són els elements que més dificulten l'accés a un habitatge de compra, al temps que la manca d'una oferta atractiva (41%) i l'elevat preu del lloguer (29%) són els elements que dificulten més l'accés al lloguer. Mitjançant l'acció 2 es vol fomentar l'ús de noves formes d'accés a l'habitatge que superin aquesta dicotomia, el que sempre necessitarà d'una acció de difusió per donar-les a conèixer entre la ciutadania i un acompanyament en el seu desenvolupament (veure accions 14 i 15). Aquesta acció 2 es desglossa en les següents actuacions: <u>Subactuació 1. Foment de la masoveria urbana</u> L'Espluga de Francolí compta amb diverses zones on l'estat del parc residencial es troba en un procés de degradació. Així, els habitatges del centre històric, el nucli medieval, la zona de l'Ajuntament i de l'Església requereixen de millores (cal tenir present que 4 de cada 10 habitatges del municipi han estat construïts abans del 1969, i que gairebé la meitat del parc d'habitatge de l'Espluga de Francolí té més de 50 anys). Per tant, alguns d'ells podrien no complir amb les condicions mínimes d'habitabilitat previstes al Decret 141/2012, sobre condicions mínimes d'habitabilitat, el que implicaria que, legalment, no es podrien vendre ni llogar sota aquestes condicions d'inhabitabilitat. Una figura que podria implementar el municipi és la masoveria urbana, definida a l'art. 3.k de la Llei 18/2007, pel dret a l'habitatge, com "el contracte onerós en virtut del qual el propietari d'un immoble el cedeix al masover urbà per a que faci obres de reparació, manteniment i millora necessàries per a que l'immoble sigui habitable o per a mantenir-lo en condicions d'habitabilitat". Amb aquesta figura es permet, doncs, que una persona amb recursos econòmics limitats pugui accedir a un habitatge sense pagar una renda en diners, a canvi de dur a terme obres de rehabilitació. A més a més, la masoveria urbana serviria per a evitar la desocupació permanent d'habitatges atesa la falta d'habitabilitat (veure les accions 6 i 7), i l'art. 42.3 Llei 18/2007 admet que l'Administració pugui donar suport a aquests contractes. Alguns municipis que ja han engegat plans de masoveria urbana són Barcelona, Manresa, Mieres, Sabadell o Montcada.

		Tampoc hi ha inconvenient en que la part arrendadora i arrendatària decideixin, sense intervenció pública, pactar, en el marc d'un contracte d'arrendament d'habitatge, la substitució de la renda en diners per obres de rehabilitació o reforma, tal i com preveu l'art. 17.5 de la Llei d'Arrendaments Urbans (LAU) (figura anomenada "rehabilitació per renda"). No obstant això, algunes famílies podrien necessitar de suport per part del municipi (per exemple, per a determinar les obres que són necessàries, acompanyament tècnic i legal, etc.). És per aquest motiu que el foment de la masoveria urbana a l'Espluga de Francolí es desenvoluparà des d'una doble vessant: • <u>Subactuació 1.1. Elaboració d'un pla pilot de masoveria urbana</u> La finalitat és el disseny i execució d'un pla pilot de masoveria urbana amb habitatges de titularitat pública i/o habitatges de titularitat privada que requereixin d'obres de rehabilitació per a poder ser utilitzats com a habitatge. El pla pilot de masoveria urbana s'estructurarà en les següents etapes: a. Detectar quins habitatges de titularitat pública o privada podrien subjectar-se al programa. A això pot ajudar l'elaboració del cens d'habitatges buits de l'Espluga de Francolí (veure acció 7). b. Estudi tècnic i valoració de les obres de cada un dels habitatges seleccionats. c. Dissenyar els criteris de prioritització per a les unitats familiars, atenent no només als seus ingressos, sinó també a l'experiència prèvia en l'àmbit de la construcció o rehabilitació. d. Publicació de la convocatòria per a accedir a un habitatge en règim de masoveria urbana i acompanyar des d'un punt de vista tècnic i legal a les famílies seleccionades. • <u>Subactuació 1.2. Incentius a la celebració de contractes de masoveria urbana entre particulars</u> La finalitat seria promoure una sèrie de mesures per a fomentar que els particulars celebrin contractes de masoveria urbana o rehabilitació per renda en el marc de l'art. 17.5 LAU. Algunes d'aquestes mesures poden ser les següents: a. Assessorament legal i tècnic gratuït a les parts a través de l'oficina d'atenció ciutadana (acció 14) b. Inclusió de la masoveria urbana a la borsa d'habitatge de lloguer assequible (acció 3). c. Publicar ajuts per al pagament del certificat d'eficiència energètica, per a la cèdula habitabilitat o ajuts a l'adquisició de materials per a les parts que celebrin contractes de masoveria urbana o rehabilitació per renda. d. Ajuts econòmics: es podrien donar ajuts per al pagament de les taxes per a la realització de les obres de masoveria urbana (OF núm. 7) i pel pagament de l'ICIO (Impost sobre construccions, instal·lacions i obres) per a persones que es trobin en situacions especials per les seves condicions socioeconòmiques. e. Incentius fiscals: a través de l'oficina d'atenció ciutadana (acció 14) es pot donar difusió de les bonificacions ja existents a l'Espluga de Francolí en l'ICIO per les construccions, instal·lacions i obres que incorporin sistemes
--	--	--

		per l'aprofitament tèrmic o elèctric de l'energia solat o altres energies alternatives de fins el 95% de la quota (acció 10); o la bonificació de fins el 90% per les obres de supressió de barreres arquitectòniques (acció 9); o per aquelles declarades d'especial interès o utilitat municipal (del 95%, acció 5); o bé una bonificació del 95% per la reconstrucció de casetes de tros sempre que es rehabilitin amb les elements de construcció tradicional (façana de pedra, teulada de ceràmica i amb us exclusiu agrícola). I respecte al IBI, també es podria aplicar la bonificació ja existent del 50% en la quota íntegra de l'impost per als béns immobles en els que s'hagin instal·lat sistemes per a l'aprofitament tèrmic o elèctric de l'energia provinent del sol. La masoveria urbana, doncs, pot contribuir al reaprofitament de l'espai urbà existent disminuint la dispersió o extensió urbana i la pressió que això exerceix sobre el territori, essent una alternativa sostenible i econòmica. Ara bé, s'ha de tenir en compte en els edificis dividits en propietat horitzontal que les millores estructurals obtingudes gràcies a la masoveria urbana afectaran principalment a l'element privatiu, tot i que també poden afectar als elements comuns. Per tant, caldrà acompanyar aquestes mesures d'accions administratives per incentivar la rehabilitació de les façanes externes de les edificacions dedicades a ús residencial (pot resultar interessant desenvolupar mesures similars a les plantejades en la acció 10, adaptades a la rehabilitació de les façanes i zones comunes d'edificacions; veure també l'acció 5 sobre rehabilitació). <u>Subactuació 2. Les cooperatives d'habitatge</u> El <i>cohousing</i> (segons terminologia nord-americana) és una modalitat d'habitatge col·laboratiu per la qual els habitatges són dissenyats, planificats i gestionats amb vista a una alta i contínua interacció social entre els seus membres. Aquest model d'habitatge es caracteritza, en termes generals, per l'autogestió de la comunitat per part dels seus membres, l'alta participació d'aquests en el funcionament ordinari de la comunitat i el seu disseny, que emfatitza la diversitat d'espais i serveis col·lectius, de manera que es promou la maximització d'aquests, fins i tot a costa dels espais privats o d'ús exclusiu. Des d'una perspectiva internacional, tot i que no hi ha un únic prototip pròpiament definit per a aquestes comunitats (diversitat de tinences, disseny, població destinatària, forma jurídica, finançament, etc.), podríem dir que a Espanya el model <i>cohousing</i> pren, generalment, la forma jurídica de cooperatives (cooperatives d'habitatge) en les quals l'immoble pertany a la cooperativa (propietat col·lectiva) i els seus membres gaudeixen d'un dret d'ús exclusiu sobre cada apartament o unitat gràcies al pagament d'una quota d'entrada i d'una contraprestació periòdica, al temps que participen en el manteniment i funcionament de la cooperativa. Idealment, aquestes experiències busquen facilitar l'accés a un habitatge assequible, però presenten una sèrie de limitacions: són difícilment universalitzables o replicables (a diferència de la propietat compartida i temporal, veure la subactuació 3); difícilment són auto-sustentables sense un suport financer extern, usualment públic, i impliquen una sèrie
--	--	--

	de renúncies en la llibertat individual, com espais privatis més petits o la necessitat de tenir el consentiment de la cooperativa per a vendre o donar en herència la unitat; es dona habitatge amb suport públic de per vida a un número limitat de famílies el que contrasta amb la necessària rotació del parc públic d'habitatge de lloguer; i el temps (normalment, anys) que triga un projecte en tirar endavant. No obstant, poden ser una opció habitacional per a un número determinat de persones que vulguin impulsar la creació de la cooperativa d'habitatge. També és una pràctica que es pot realitzar en la conversió d'edificis antics, històrics, fàbriques, etc., en espais oblidats del municipi que es poden recuperar arquitectònicament i donar-los un ús habitacional o bé professional (per exemple espais de coworking per a nòmades digitals). En aquest sentit, a la fase de diagnosi s'han identificat alguns immobles que podrien servir per a aquesta finalitat (exemple, l'edifici on s'ubicaven els tallers i l'edifici de 5 habitatges a punt d'enllestir). En el municipi de l'Espluga de Francolí, una experiència cohousing podria anar dirigida als joves, tot i que també es podrien incloure a d'altres col·lectius (per exemple, tercera edat; cohousing sènior), donat que els resultats de l'enquesta realitzada en la fase de diagnosi mostren les persones amb poc recursos econòmics (1er col·lectiu 36% enquestats) i els joves (1er col·lectiu 47% enquestats) són considerats els dos col·lectius més vulnerables al voltant de l'habitatge. Amb aquesta finalitat, l'Ajuntament podria posar a disposició un o més sòls o d'altres immobles i adjudicar-los als projectes més viables. A més, pot acompanyar els promotors en el procés, posant-los en contacte amb possibles finançadors, subministradors, etc. Amb tot, cal tenir present, primer, que és una alternativa a mig i llarg termini i, per tant, que atesa l'escassetat de sòl públic pendent de desenvolupar a l'Espluga de Francolí, aquest s'hauria de destinar a altres finalitats si es vol aconseguir un resultat en el curt termini; i, segon, que els resultats de l'enquesta mostren que les cases continuen sent el principal tipus de residència entre les persones consultades (79%), envers el pis de compra (7%) i el lloguer (5%), que només té un índex de fidelitat del 3% envers la casa de compra (97%). Altres tipus de tinença, com les cooperatives, desperten poc interès per las habitants del municipi. A més a més, si aquesta cooperativa es realitzés es espais en els quals el municipi consideri que es tracta d'una construcció, instal·lació o obra declarada d'interès o utilitat municipal podria tenir una bonificació del 95% del quota de l'ICIO. Els requisits són dos: que correspongui a un ús de caràcter social, cultural, religiós o històric artístic; i si el subjecte passiu és una persona jurídica, ha de tenir la naturalesa d'entitat sense ànim de lucre, i si és una persona física, l'actuació no ha de tenir relació amb cap activitat econòmica. Atenent a les fases usuals de constitució d'una cooperativa d'aquestes característiques (Fase 1. Recerca d'un grup interessat i el lloc; Fase 2. Definició del projecte -valors; aspectes financers, arquitectònics; model legal, etc.-; Fase 3. Obtenció del sòl
--	---

		-compra; dret de superfície, etc.-; Fase 4. Construcció -projecte; llicència d'obra; i finançament, etc.-; Fase 5. Entrada a l'habitatge -cessió de l'ús; criteris de la pròpia cooperatives o per l'Administració-; i Fase 6. Vida a la cooperativa -baixa del soci, transmissió del dret, etc.-), el municipi, per tirar endavant aquesta actuació, hauria de fer el següent en una primera fase: Decidir el públic objectiu (joves, intergeneracional, sènior...). Buscar i posar d'acord a les persones interessades, amb la possible ajuda de cooperatives d'habitatge ja existents, com Sostrecívic. - Preveure el potencial suport municipal (per exemple, amb la cessió d'un dret de superfície sobre sòl municipal i els canvis pertinents en el planejament municipal). <u>Subactuació 3. Propietat compartida i propietat temporal</u> A diferència de les cooperatives, la propietat compartida i temporal, introduïdes al Codi civil de Catalunya per Llei 19/2015, són dos tipus de tinences intermèdies que possibiliten l'accés a l'habitatge en propietat (el més desitjat a Espanya i a Europa) de manera sostenible tant en la seva adquisició com en el seu manteniment i són molt replicables. Mentre la propietat compartida implica una adquisició progressiva del domini (pagant una renda per la part que encara no s'ha comprat), la temporal permet l'adquisició de l'immoble per un número determinat d'anys, entre 10 i 99. D'aquesta manera, les principals dificultats d'accés a un habitatge en propietat queden minimitzades: cal una entrada molt menor (ex. només el 20% del percentatge de propietat que es compra en la compartida) i els pagaments periòdics si s'ha obtingut finançament extern també són menors que la compra d'un habitatge al 100%. A més a més, la propietat compartida i temporal poden funcionar amb algun acompanyament públic (ex. ajudes al pagament de la part de renda de la propietat compartida) o només fomentant el seu ús entre privats (ex. facilitant una promoció en aquests tipus de tinences). En definitiva, són dos instruments ideals per a que les persones (especialment els joves i persones amb ingressos modestos, dos col·lectius afectats per la manca d'accés a l'habitatge) aconseguixin un habitatge estable, sense dependre d'arrendadors ni precaritzant el seu títol, de manera sostenible.
	OBJECTIUS	- Augmentar l'oferta residencial a preu assequible. - Fomentar la millora i manteniment del parc residencial. - Incidir a la baixa en els preus del mercat lliure d'habitatge. - Fomentar la diversificació de les formes de promoció i gestió dels habitatges. - Ampliar el rang de tipus de tinences disponibles per a diferents necessitats familiars
	BENEFICIARIS	Pel que fa a la subactuació 1, relativa a la masoveria, els beneficiaris seran: Famílies que no poden accedir a la propietat o al lloguer tradicional.

EXECUCIÓ		- Famílies que volen consolidar la seva experiència en l'àmbit de la rehabilitació residencial. - Persones propietàries d'habitatges en mal estat. Pel que fa a la subactuació 2, relativa a les cooperatives d'habitatge, els beneficiaris seran: - Població amb problemes d'accés a un habitatge assequible, especialment joves no emancipats. - Cooperatives d'habitatge. En relació a la subactuació 3 (propietat compartida i la propietat temporal), són beneficiaris objectius: - Els joves - Les unitats familiars amb recursos limitats - Aquelles persones que cerquin accedir a un habitatge estable de manera sostenible
	MARC NORMATIU	- Llei 12/2015, del 9 de juliol, de Cooperatives (arts. 122 a 127). - Decret 141/2012, sobre condicions mínimes d'habitabilitat. - Llei 18/2007, pel Dret a l'Habitatge (art. 3.k). - Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, Llei d'Hisendes locals (art. 74.4). - Llei 29/1994, d'Arrendaments Urbans (art. 17.5). - Ordenança fiscal núm. 1 de l'Espluga de Francolí sobre l'Impost sobre Béns Immobles. - Ordenança fiscal núm. 3 de l'Espluga de Francolí sobre l'Impost sobre construccions, instal·lacions i obres. - Ordenança fiscal núm. 3 de l'Espluga de Francolí sobre la taxa per llicències urbanístiques.
	CALENDARI	1. La promoció de la masoveria urbana (subactuació 1) es durà a terme d'acord amb el següent calendari: 2021: Detecció, estudi i selecció dels habitatges en mal estat de l'Espluga de Francolí per a incloure'ls al pla pilot de masoveria urbana. 2022: Estudi tècnic dels habitatges, elaboració del pressupost necessari per a dur a terme la rehabilitació, i redacció dels criteris de prioritització de les famílies que es podran acollir al programa. 2023: Publicació del programa i selecció de les unitats familiars. Disseny dels incentius per a dur a terme contractes de rehabilitació per renda entre particulars. 2024: Inici del pla pilot de masoveria urbana. 2025: Publicació dels ajuts per a la concessió d'incentius a la rehabilitació per renda entre privats. 2. La promoció de les cooperatives d'habitatge (subactuació 2) es durà a terme d'acord amb el següent calendari:

		2022-2023: Inici del projecte cooperatiu: identificació del grup interessat; planificació de les actuacions municipals de suport i elaboració del projecte (fases 1 a 3). 2023-2024: Donar el suport necessari per a la construcció dels habitatges (fase 4) 2024-2025: Finalització de les obres i entrada a viure per part dels seus habitants (fases 5 i 6). Anàlisi de resultats. Avaluació de la seva replicabilitat. 3. El desenvolupament d'un projecte d'èxit de propietat compartida o de propietat temporal pot implicar en la versió on l'Ajuntament en sigui l'impulsor: 2022. Cerca del sòl, del promotor i del finançador. Establiment del perfil dels possibles compradors 2024. Fi de la promoció i entrega dels habitatges. 2024. Publicació dels resultats del programa pilot 2025-2026. Anàlisi de possibles rèpliques.
	FONTS DE FINANÇAMENT	Amb Pressupost Municipal. Amb Pressupost de l'empresa, entitat o societat actuant. Amb subvencions d'altres administracions (Estat, Generalitat i Diputació). Amb Pressupost Comarcal.
	ESTIMACIÓ ECONÒMICA	Valoració orientativa de 15.200,00* euros aproximadament, dels quals: 15.200,00* euros de despesa corrent (Capítol II del Pressupost Municipal) *Aquests imports poden disminuir en funció dels serveis que pugui oferir el Consell Comarcal
	GESTIÓ	Directament des de l'Ajuntament (regidoria d'Habitatge) i des del Consell Comarcal (conselleria de Promoció Econòmica i Habitatge i Oficina o Agència Comarcal d'Habitatge). També es pot optar per a realitzar al gestió amb una cooperativa d'habitatge.
	ACCIONS VINCULADES	- Acció 1. Promoure habitatge de nova construcció. Iniciativa pública i privada. - Acció 4. Donar suport a programes específics per l'accés a l'habitatge dels joves, a través de subsidis i ajuts.

	INDICADORS DEL PROCÉS	1. En relació a la masoveria urbana (subactuació 1): - Aprovació d'una partida pressupostària per al pla, existència d'un pla d'actuació i cronograma. - Nombre d'habitatges inclosos al pla pilot de masoveria urbana. - Nombre de contractes de masoveria urbana finalment signats. - Nombre d'habitatges on s'ha iniciat un procés de rehabilitació dins d'aquest pla. - Unitats familiars que s'han aconseguit al pla d'incentius per a contractes de masoveria urbana entre privats. - Nombre de consultes sobre la masoveria urbana adreçades a l'oficina d'atenció ciutadana. 2. En relació a les cooperatives d'habitatge (subactuació 2): - Temps de construcció de la promoció d'habitatges cooperatius. - Cost econòmic de la promoció d'habitatges cooperatius. % de cofinançament extern (per agent) % de desviació respecte a la previsió (temps/recursos econòmics) 3. Pel que fa a la propietat compartida i a la propietat temporal (subactuació 3), es comprovarà si es troba en desenvolupament almenys un projecte d'èxit de propietat compartida o de propietat temporal - Que s'aprovi dur a terme la promoció-pilot. - Que es concreti el sòl, que es trobi promotor, que s'aprovi el projecte de promoció, que es trobi finançador - Que s'ha dut a terme l'obra i s'han adjudicat els pisos
	INDICADORS DE RESULTAT	1. En relació a la masoveria urbana (subactuació 1): - Nombre d'habitatges rehabilitats. - Nombre de famílies que han pogut accedir a un habitatge amb la masoveria urbana. - Nombre total de famílies que s'han aconseguit al pla d'incentius per a contractes de masoveria urbana entre privats. - Grau de satisfacció de persones propietàries i masoveres. - Nombre d'habitatges en règim de masoveria urbana inclosos a la borsa de mediació. - Nombre de bonificacions concedides a l'IBI i a l'ICIO. 2. En relació a les cooperatives d'habitatge (subactuació 2): - M2 de sostre d'habitatge assequible construït (per tipologia).

		▪ Nombre d'habitatge assequible construïts (per tipologia). ▪ % d'habitatges de la promoció respecte al total d'habitatges assequibles del municipi (per tipologia). ▪ Nombre de bonificacions concedides a l'ICIO. 3. Pel que fa a la propietat compartida i a la propietat temporal (subactuació 3), consistirà en la finalització d'almenys un projecte d'èxit de propietat compartida o de propietat temporal i s'avaluarà • Si la promoció en propietat compartida o temporal està començada, a mitges o finalitzada • Si els propietaris ja hi viuen. Quantificació i qualificació de les persones beneficiàries. • Si s'ha avaluat la seva experiència i se'n treuen resultats. • Si l'experiència s'ha replicat amb o sense acompanyament social.
--	--	--

4.4.3 Acció 3. Mesures de captació al sector de l'habitatge social

ACCIÓ 3. MESURES DE CAPTACIÓ AL SECTOR DE L'HABITATGE SOCIAL		
DESCRIPCIÓ	DESCRIPCIÓ D'ACTUACIÓ	Aquesta acció complementa l'acció 1 quant als instruments i mesures destinades a augmentar el parc d'habitatge social. Precisament, en l'acció 1 ja es posava de manifest els problemes d'assequibilitat dels habitatges de compra i en lloguer i l'augment sostingut en els últims anys tant de les sol·licituds de lloguer com de les inscripcions al Registre de sol·licitants d'HPO. Així, mentre que l'acció 1 proposa mesures per a promoure habitatges de nova construcció, aquesta acció 3 busca impulsar mesures i instruments de captació d'habitatges ja existents (principalment buits i/o en mal estat) cap al sector de l'habitatge social, així com proposar instruments per la seva gestió. Aquesta també és una mesura proposada per la ciutadania: a la fase de diagnosi s'ha detectat que l'arranjament d'habitatges per destinar-los a lloguer social es considera la principal acció que s'hauria portar a terme per al 27% dels enquestats. La necessitat de fomentar mesures de captació de parc privat (subactuacions 3 i 4) rau en que els recursos econòmics dels que disposa el municipi per poder dur a terme polítiques d'habitatge són limitats, i dites mesures acostumen a ser més econòmiques que la promoció d'obra nova (cal realitzar en aquest sentit un estudi econòmic previ en algunes situacions, per veure realment quina opció és més rentable per al municipi des del punt de vista econòmic, tècnic i social/ambiental). En aquest punt és important combinar les actuacions aquí proposades amb les accions 2 (promoure i fomentar noves formes d'accés a l'habitatge amb fórmules innovadores), 4 (programes específics per l'accés a l'habitatge dels joves), 5 (aplicar mesures de foment de la rehabilitació), 6 (aplicar mesures d'intervenció administrativa per l'incompliment dels deures de conservació i rehabilitació) i 8 (adoptar mesures incentivadores o penalitzadores en cas d'incompliment de la funció social de la propietat i/o utilització anòmla dels habitatges). La captació de pisos buits existents al sector de l'habitatge social també permet assolir certa mixtura social al municipi (doncs aquests es reparteixen en diferents zones del municipi) i la prevenció de l'estigmatització de certes zones. Donat que les subactuacions 3 i 4 preveuen, d'una banda, la captació de pisos buits de les entitats financeres o altres promotors privats (a la fase de diagnosi s'ha detectat l'existència d'habitatges buits al municipi, molts d'ells en mal estat o ruïnós; i actualment ja es compta amb un "Protocol per a la detecció d'habitatges buits", el qual permetrà resoldre la fins ara desconexió del nombre real d'habitatges buits del municipi, veure acció 7), i, de l'altra, el dret de tanteig i retracte a favor de l'Administració de la Generalitat. Donat que actuacions proposades en aquesta acció 3 (i també d'altres, com l'acció 1) s'encaminen a augmentar per diferents vies el parc d'habitatge social, un pas previ a la seva implementació és l'estudi i planejament de la via més adequada per gestionar tots aquests habitatges: si fer-ho com fins ara amb el Consell Comarcal

		(essent la voluntat inicial del municipi), a nivell municipal o buscar fórmules de col·laboració públic-privada o fórmules mancomunades de gestió. D'aquesta manera, les subactuacions 1 i 2 se centren en la determinació del model de gestió d'habitatge social i la Borsa de mediació de lloguer social. Finalment, per tal de dissenyar i implementar les actuacions proposades, caldrà tenir present la subactuació 1 de l'acció 1 (a la qual remetem), en relació a l'anàlisi de l'oferta i la demanda al sector d'habitatge social existent al municipi. I a l'hora de captar habitatges existents, prenen rellevància la Taula de l'habitatge de l'Espluga de Francolí (acció 13) i l'adaptació de l'Oficina d'Atenció Ciutadana (acció 14). A continuació s'enumeren les actuacions proposades: <u>Subactuació 1. Determinar el model de gestió d'habitatge social</u> Estudiar i plantejar la via més adequada per gestionar tots els habitatges socials, els provinents de construcció/adquisició pròpia i els captats a través d'altres programes i instruments aquí proposats. Hi ha diverses possibilitats: a) Gestió dels habitatges a nivell municipal, per exemple per mitjà d'una oficina local d'habitatge, les funcions de la qual podria assumir l'Oficina d'Atenció Ciutadana (acció 14), o d'un departament d'habitatge amb els recursos tècnics i humans suficients per encarregar-se de la gestió de tots aquests habitatges. b) Conveni o gestió mancomunada amb el Consell Comarcal de la Conca de Barberà, que actualment ja gestiona alguns dels programes, com el de la Borsa de Mediació de lloguer social. c) Plantejar la idoneïtat d'externalitzar la totalitat o part (ex. el contacte més directe amb l'usuari o l'acompanyament o prestació de certs serveis a aquest) de la gestió a entitats del sector (ex. fundacions que tenen com a objecte social la gestió de parc d'habitatge social). <u>Subactuació 2. Incentivar la Borsa de mediació de lloguer social</u> Per tal d'incentivar i captar nous habitatges per a la borsa de mediació, es proposen les següents actuacions: a) Difusió del Programa i dels seus beneficis per als propietaris a través de l'Oficina d'Atenció Ciutadana (acció 14) i de la taula de l'habitatge de l'Espluga de Francolí (acció 13), entre d'altres canals. b) Celebració de convenis amb agents de la propietat immobiliària que actuïn al municipi i/o voltants, per tal de captar habitatge per aquest Programa, amb totes les garanties que s'aporten al propietari: cobrament del lloguer, de conservació de l'habitatge, de protecció davant d'impagaments, etc. (ex. art. 18 Decret 75/2014).
--	--	--

- c) Instruments de **rehabilitació**: possibilitat d'incorporar la rehabilitació per renda en habitatges que necessitin ser rehabilitats (veure **acció 2**) o combinar la captació d'habitatges amb les mesures de foment de la rehabilitació proposades a l'**acció 5**.

Subactuació 3. Captació de pisos buits de les entitats financeres o altres promotors privats

Amb l'anàlisi realitzat a la **subactuació 1 de l'acció 1** (quant a oferta d'habitatge) i també amb l'ajuda d'altres instruments com la Taula de l'habitatge de l'Espluga de Francolí (**acció 13**) o l'Oficina d'Atenció Ciutadana (**acció 14**), adreçar-se a les entitats financeres, a altres entitats considerades grans tenidores (com la SAREB) o altres promotors privats que disposin d'habitatges buits o pendents d'acabar la construcció al municipi de l'Espluga per tal que els **cedeixin** al municipi per un període determinat (es podria fins i tot plantejar la possibilitat d'una propietat temporal).

Per tal d'incentivar aquesta actuació, es podria incorporar la **rehabilitació per renda** en habitatges que necessitin ser rehabilitats (veure **acció 2**) o combinar la captació d'habitatges amb les mesures de foment de la rehabilitació proposades a l'**acció 5**. A més, es poden recordar les alternatives **sancionadores** proposades a **les accions 7 i 8**: l'Ajuntament pot crear un recàrrec del 50% sobre l'IBI sobre les bens immobles d'ús residencial desocupats amb caràcter permanent. I també aprofitar la **bonificació fiscal** ja existent a l'impost autonòmic sobre els habitatges buits: els subjectes passius de l'impost (persones jurídiques) poden gaudir d'una bonificació de fins el 75% de l'impost si destinen part de parc d'habitatge a sistemes de propietat compartida (**acció 2**).

Subactuació 4. Beneficiar-se dels drets de tanteig i retracte a favor de l'Administració de la Generalitat

Això podrà tenir lloc en els següents casos:

1. Transmissions d'habitatges de protecció oficial (art. 87 Llei 18/2007)
2. Transmissions d'habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària que s'hagin adquirit després de l'entrada en vigor de la Llei 18/2007 (afecta a primera i posteriors transmissions, durant vigència de DL). Mesura temporal, aplicable fins el 2027 (art. 2 DL 1/2015). Caldrà estudiar la viabilitat i necessitat d'aquesta mesura.

Aquests drets es podrien exercir per part de l'Administració de la Generalitat **en benefici del municipi però també en benefici d'altres entitats** (ex. entitats sense ànim de lucre o promotors socials). A més, existeix la possibilitat d'accedir a una **línia de préstecs bonificats** (amb l'Institut Català de Finances) per a ajuntaments, entitats municipals i entitats sense ànim de lucre, sempre que constitueixin una **propietat temporal** (veure **acció 2**) sobre l'habitatge adquirit (75 anys) i en transmetin la titularitat successiva a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya; i sempre que els habitatges es qualifiquin com HPO de lloguer

		i es destinin a persones amb ingressos baixos². Aquesta línia de préstecs també és possible en els casos d'adquisicions d'habitatges mitjançant contractes de compravenda. A nivell local, el municipi també pot exercir drets de tanteig i retracte en els casos de l'art. 15 Llei 18/2007, amb la declaració d'àrees subjectes a aquests drets (es pot exercir també en favor de promotors socials d'habitatge o entitats sense ànim de lucre). Fins i tot, mitjançant els dret de tanteig i retracte podria esmenar la falta de reserva de sòl destinat a habitatge de protecció oficial en què ha incorregut el nou planejament urbanístic respecte a alguns sectors objecte de pla parcial (acció 11). Així mateix, la implementació de mesures de adquisició de terrenys o habitatges a través de l'exercici d'aquests drets permetria corregir l'actual planificació de sòl especialitzat per activitats (econòmiques, residencials i d'espaiament) i impulsar un ús mixt del sòl que garanteixi un municipi pròsper i autosuficient on s'identifiquin habitatges, llocs de treball i serveis en harmonia amb els equipaments, la natura i la comunicació terrestre accessible, i sense dependències urbanes imposades sobre alguns sectors concrets. Només indicar que existeix la bonificació del 100% de TPO (impost sobre transmissions oneroses) per a les adquisicions d'habitatges que efectuïn els promotors públics com a beneficiaris dels drets de tanteig i retracte que exerceix l'Agència de l'Habitatge de Catalunya en aplicació de dit DL 1/2015.
	OBJECTIUS	▪ Revertir la problemàtica d'accés a un habitatge assequible, digne i adequat al municipi. ▪ Respondre a la (diversa) demanda d'habitatge assequible/social existent al municipi. ▪ Donar sortida a pisos buits del municipi, tot evitant la seva degradació. ▪ Buscar un instrument de gestió del parc d'habitatge social adequat pel municipi. ▪ Garantir mixtura social i evitar la segregació i estigmatització de certes zones.
	BENEFICIARIS	▪ Persones amb problemes d'accés a un habitatge adequat, digne i assequible al mercat privat i col·lectius especialment vulnerables. ▪ Persones físiques o jurídiques que disposen d'habitatges buits.

² Conveni de col·laboració entre l'Agència de l'habitatge de Catalunya i l'Institut Català de Finances per a la creació d'una línia de préstecs bonificats per a l'adquisició d'habitatges en exercici del dret de tanteig i retracte previst al DL 1/2015 per destinar a lloguer social. Barcelona, 18 de juny de 2018 i Acord marc per a l'adhesió d'ajuntaments amb demanda forta i acreditada, i l'homologació d'entitats socials amb interès en l'adquisició d'habitatges provinents del tanteig i retracte mitjançant una línia de préstecs bonificats, 29-05-2019, així com la seva Addenda de 29 de maig de 2019.

	MARC NORMATIU	- Entitats del tercer sector que treballen amb col·lectius vulnerables al municipi. - Decret llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària. - Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge. - Llei 14/2015, de 21 de juliol de l'impost sobre els habitatges buits, i de modificació de normes tributàries i de la Llei 3/2012. - Decret legislatiu 1/2010, 3 agost, text refós de la Llei d'Urbanisme. - Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge de Catalunya. - Reial decret legislatiu 1/1993, de 24 de setembre, de l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats. - Ordenança fiscal núm. 1 de l'Espluga de Francolí sobre l'Impost sobre Béns Immobles. - Addenda a l'acord marc per a l'adhesió d'ajuntaments amb demanda forta i acreditada, i l'homologació d'entitats socials amb interès en l'adquisició d'habitatges provinents del tanteig i retracte mitjançant una línia de préstecs bonificats, 29 de maig de 2019.
	EXECUCIÓ	Subactuació 1. Model de gestió d'habitatge social 2021-2022: Estudi de la via més adequada per a gestionar el parc d'habitatge social del municipi. 2023-2025: Implementar model i dotar-lo de les estructures i recursos necessaris. Signar contractes o convenis oportuns. Subactuació 2. Incentivar Borsa de mediació de lloguer social 2021-2022: Celebració de convenis amb agents de la propietat immobiliària que actuïn al municipi 2022-2025: Estudi de la viabilitat i adopció de diferents instruments de rehabilitació per afavorir captació d'habitatges per aquest Programa. 2022-2025: Difusió (periòdica) del programa i els seus beneficis per al propietari a través de la taula de l'habitatge de l'Espluga de Francolí (acció 13) i de l'Oficina d'Atenció Ciutadana (acció 14). Subactuació 3. Captació pisos buits 2021-2025: Difusió (periòdica) de possibilitat de cessió i beneficis de les entitats financeres i altres entitats o promotors si posen a disposició de l'Administració habitatges, a través de la taula de l'habitatge de l'Espluga de Francolí (acció 13) i de l'Oficina d'Atenció Ciutadana (acció 14). 2022-2025: Contacte directe amb entitats financeres i promotors amb habitatges buits al municipi.

		Subactuació 4. Drets de tanteig i retracte i compravenda 2022: Aprovar la subscripció a l'acord marc (i a l'addenda de 2019) per a l'adhesió d'ajuntaments amb demanda forta i acreditada, i l'homologació d'entitats socials amb interès en l'adquisició d'habitatges provinents del tanteig i retracte mitjançant una línia de préstecs bonificats, i dur a terme tots els passos necessaris per accedir a la informació i als procediments d'adjudicació. 2022: Contacte i conveni amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per informar-se dels habitatges que es transmetin a l'Espluga i que es puguin acollir a drets de tanteig i retracte del DL 1/2015 (si cal i no fet per via anterior) i d'art. 87 Llei 18/2007. 2022-2025: Difusió de la possibilitat de les entitats socials de beneficiar-se de drets de tanteig i retractes de DL 1/2015 (i línies de bonificació de l'ICF) i d'art. 87 Llei 18/2007. Possibles vies de difusió: taula de l'habitatge de l'Espluga de Francolí i l'Oficina d'Atenció Ciutadana (accions 13 i 14). 2022-2025: Estudi de pressupost disponible per exercici de drets de tanteig i retracte (les diferents vies possibles) i també per adquisició d'habitatges mitjançant un contracte de compravenda (i possible accés a finançament ICF) 2023-2025: Estudi de la necessitat de declaració d'àrees subjectes a dret de tanteig i retracte.
	FONTS DE FINANÇAMENT	Amb Pressupost Municipal. Amb subvencions d'altres administracions (Estat, Generalitat i Diputació). Amb Pressupost Comarcal.
	ESTIMACIÓ ECONÒMICA	Valoració orientativa de 1.200,00* euros aproximadament, dels quals: 1.200,00* euros de despesa corrent (Capítol II del Pressupost Municipal) *Aquests imports poden disminuir en funció dels serveis que pugui oferir el Consell Comarcal
	GESTIÓ	Directament des de l'Ajuntament (regidoria d'Habitatge i regidoria d'Acció Social) i des del Consell Comarcal (conselleria de Promoció Econòmica i Habitatge, Oficina o Agència Comarcal d'Habitatge i conselleria d'Acció Social).
	ACCIONS VINCULADES	- Acció 1. Promoure habitatge de nova construcció. Iniciativa pública i privada. - Acció 2. Promoure i fomentar noves formes d'accés a l'habitatge amb fórmules innovadores. - Acció 4. Donar suport a programes específics per l'accés a l'habitatge dels joves. - Acció 5. Aplicar mesures de foment de la rehabilitació.

		- Acció 6. Aplicar mesures d'intervenció administrativa per l'incompliment dels deures de conservació i rehabilitació. - Acció 8. Adoptar mesures incentivadores o penalitzadores en cas d'incompliment de la funció social de la propietat i/o utilització anòmla dels habitatges. - Acció 13. Crear la taula de l'habitatge de l'Espluga de Francolí. - Acció 14. Adaptar l'Oficina d'Atenció Ciutadana per a informar sobre el PAMH, en col·laboració amb el Consell Comarcal.
	INDICADORS DEL PROCÉS	- Estudi del model de gestió adequat pel municipi i celebració de convenis o contractes, si s'escau. - Celebració de convenis amb agents de la propietat immobiliària que actuïn al municipi (per captar pisos per a la Borsa de Mediació). - Difusió dels instruments i incentius positius/negatius a la Taula de l'habitatge de l'Espluga de Francolí (acció 13) i a l'Oficina d'Atenció Ciutadana (acció 14). - Celebració de convenis amb entitats financeres o altres entitats/promotors. - Aprovar la subscripció a l'Acord marc (i a la seva addenda) per a l'adhesió d'ajuntaments amb demanda forta i acreditada, i l'homologació d'entitats socials amb interès en l'adquisició d'habitatges provinents del tanteig i retracte mitjançant una línia de préstecs bonificats. - Cerca de pisos als que se'ls pot aplicar el dret de tanteig i retracte i contacte de l'Ajuntament amb entitats interessades en adquirir habitatges per aquesta via.
	INDICADORS DE RESULTAT	- Creació i implementació de la via de gestió del parc d'habitatge social escollida. - Habitatges captats del sector privat a través dels diferents instruments plantejats: borsa de mediació de lloguer social, cessió pisos de bancs, dret de tanteig i retracte, compravenda. - Persones o unitats familiars a les que se'ls adjudiquen habitatges pels instruments plantejats. - Entitats que han accedit a línia de préstecs de l'ICF.

4.4.4 Acció 4. Donar suport a programes específics per l'accés a l'habitatge dels joves

ACCIÓ 4. DONAR SUPORT A PROGRAMES ESPECÍFICS PER L'ACCÉS A L'HABITATGE DELS JOVES		
DESCRIPCIÓ	DESCRIPCIÓ D'ACTUACIÓ	Dels resultats de la fase de diagnosi se'n deriva l'existència d'un risc de pèrdua de població jove al municipi per manca d'accés a un habitatge assequible. En aquest sentit, i com ja s'ha posat de manifest en altres accions, per al 57% dels enquestats a la fase de diagnosi els elevats preus de venda i la manca d'una oferta de compra són els elements que més dificulten l'accés a un habitatge de compra, al temps que la manca d'una oferta atractiva (41%) i l'elevat preu del lloguer (29%) són els elements que dificulten més l'accés al lloguer. Cal tenir present, a més, que el municipi se situa a la part baixa del nivell de rendes d'aquesta zona de la comarca, i que les persones amb poc recursos econòmics (1er col·lectiu 36% enquestats) i els joves (1er col·lectiu 47% enquestats) són considerats els dos col·lectius més vulnerables al voltant de l'habitatge. L'Espluga de Francolí s'ha marcat com a objectiu a llarg termini al Pla de Govern 2020-2030 incrementar l'oferta d'habitatge disponible per a garantir que aquelles persones que hi volen viure s'hi puguin quedar, principalment els joves, el que permetria evitar el despoblament i l'envelliment de la població. Per a fomentar que els joves es puguin emancipar a l'Espluga de Francolí, i més enllà de les accions genèriques destinades a l'augment del parc d'habitatges al municipi (veure accions 1, 2,3 i 5), aquesta acció es subdivideix en els següents actuacions de naturalesa heterogènia: <u>Subactuació 1. Programa d'habitatge inter-generacional</u> L'habitatge inter-generacional permet que joves i persones de la tercera edat puguin compartir l'habitatge, el que ajuda a fer l'accés a l'habitatge més assequible, alhora que permet combatre la soledat de les persones grans del municipi, tal i com ja s'ha dut a terme en altres municipis (ex. el programa Viure i Conviure de l'Ajuntament de Barcelona, el <i>Vive y Convive</i> de Saragossa o el programa del centre residencial <i>Humanitas</i> a Deventer, Països Baixos). Aquest programa facilita el contacte entre aquests dos sectors de la població per a que puguin arribar a un acord sobre la futura convivència. La forma de funcionament seria la següent: ▪ L'administració dissenya un programa per a posar en contacte joves de fins a 35 anys que volen emancipar-se amb gent gran de l'Espluga de Francolí que disposi d'una o més habitacions lliures al seu habitatge. ▪ Prèvia difusió, els joves i persones grans interessades podran inscriure's al programa. A partir d'aquí, segons els interessos i les necessitats de cada sol·licitant (ex. horaris similars, zona on es vol viure, necessitats d'espais

		específics), es posarà en contacte a les parts, que es podran conèixer prèviament. En aquest punt, es comptarà amb el suport de la Taula d'habitatge de l'Espluga de Francolí (acció 13). ▪ Amb la intermediació de l'administració i de la Taula d'habitatge (acció 13), es decidirà sobre els aspectes específics del contracte: per exemple, la durada del mateix, l'assumpció de la persona jove de despeses de manteniment o subministraments, la reducció de la renda a canvi de temps destinat a l'acompanyament o cura de la persona gran, etc. <u>Subactuació 2. Línia de préstecs per a l'emancipació dels joves</u> Aquesta acció pretén dissenyar i implementar un programa de préstecs tous sense interessos per a joves de fins a 35 anys per a que puguin satisfer la primera mensualitat del seu contracte de lloguer i, si s'escau, la retribució de l'agent immobiliari (a satisfer directament a la propietat i a l'agent immobiliari). Els joves que vulguin accedir a aquests préstecs hauran d'assumir el compromís d'empadronar-se a l'Espluga de Francolí i acordar un contracte d'arrendament d'habitatge permanent segons l'art. 2.1. de la Llei d'Arrendaments Urbans. Els sol·licitants hauran d'acreditar uns ingressos mínims i màxims i la renda pactada no podrà excedir el 40% dels seus ingressos nets. <u>Subactuació 3. Borsa d'habitatge específica per a persones joves</u> En el marc de la Borsa de mediació per al lloguer social de l'acció 3, es podria plantejar la necessitat de crear una borsa o secció específica destinada a persones joves. Inclús també es podrien establir subvencions al pagament de l'IBI dels propietaris que incorporin els habitatges a la Borsa de Mediació. <u>Subactuació 4. Les persones joves com a contingent especial de reserva en procediments d'adjudicació d'habitatge de protecció oficial</u> (arts. 99 i 101 Llei 18/2007, del Dret a l'Habitatge), sempre tenint present els requisits de nivells màxims i mínims d'ingressos i la resta d'exigències de la normativa (no disposar d'habitatge en propietat, inscripció al Registre de Sol·licitants, etc.). <u>Subactuació 5. Allotjament dotacional destinat a joves</u> Possibilitat de plantejar i promoure allotjament dotacional destinat a satisfer necessitats habitacionals temporals dels joves, per raó de la seva dificultat d'emancipació (art. 3.j Llei 18/2007 i art. 34.5 Decret legislatiu 1/2010, text refós de la Llei d'urbanisme). L'allotjament dotacional també es preveu com actuació genèrica a l'acció 1. <u>Subactuació 6. Altres mesures per a atraure a la població jove.</u>
--	--	---

		Altres accions que també poden ser d'especial interès per a permetre als joves accedir a un habitatge assequible a l'Espluga de Francolí són les següents: ▪ Accedir a un habitatge a través de les tinences alternatives de l'habitatge (veure acció 2). ▪ Fomentar l'accés als habitatges de l'antiga caserna de la Guardia Civil (veure acció 3). ▪ Accedir a altres habitatges socials i/o programes plantejats en aquest Pla (accions 1 i 3). Donar ajuts econòmics per al pagament de la taxa dels servei de recollida, gestió i tractament dels residus domiciliaris i gestió de voluminosos (OF núm. 11) per a les persones joves del municipi que pateixen una situació econòmica més desfavorida.
	OBJECTIUS	▪ Afavorir l'accés a l'habitatge assequible dels joves. ▪ Dinamitzar el municipi. ▪ Evitar l'èxode de població jove. ▪ Combatre la solitud de les persones grans amb programes d'habitatge inter-generacional.
	BENEFICIARIS	▪ Persones joves que ja resideixin o vulguin residir a l'Espluga de Francolí i s'hi empadronin (i compleixin amb els requisits d'ingressos, edat i d'altres exigits). ▪ Persones de la tercera edat que necessitin acompanyament de persones joves. ▪ El municipi, gràcies a la dinamització del mateix.
	MARC NORMATIU	▪ Llei 18/2007, pel dret a l'habitatge. ▪ Decret legislatiu 1/2010, text refós de la Llei d'urbanisme ▪ Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge ▪ Llei 29/1994, d'Arrendaments Urbans. ▪ Codi Civil espanyol.
EXECUCIÓ	CALENDARI	Subactuació 1. Habitatge inter-generacional: ▪ 2021-2022: Disseny del programa i difusió. ▪ 2022: Selecció dels joves i de les persones grans incloses al programa i negociació dels termes del contracte. ▪ 2022/2025: Inici de la convivència. Subactuació 2. Préstecs tous per a joves: ▪ 2021-2022: Disseny del programa i difusió. ▪ 2022-2025: Obertura (com a mínim, anual) del programa i inici dels contractes de lloguer.

		Subactuació 3. Borsa d'habitatge per a persones joves 2021-2022: Estudiar i plantejar un conveni amb el Consell Comarcal de la Conca de Barberà, per tal de poder crear, en marc del Programa de Borsa de Mediació per al lloguer social, una secció de Borsa Jove d'Habitatge o determinar l'instrument adequat per destinar part dels habitatges captats a la borsa al col·lectiu jove 2023-2025: Posar en marxa la mesura dotant-se dels mecanismes de captació establerts a l'acció 3 d'aquest Pla. Subactuació 4. Joves com a contingent especial de reserva en procediments d'adjudicació d'HPO 2021-2022: Estudi de la necessitat d'haver de considerar les persones joves com a contingent especial de reserva al municipi de l'Espluga de Francolí 2023-2025: Fixar paràmetres de contingent especial de reserva per a les noves adjudicacions d'HPO al municipi i executar-los quan pertoqui. Subactuació 5. Allotjament dotacional per a joves 2021-2022: realització de dos estudis: 1. Demanda i necessitat real de desenvolupar allotjaments dotacionals; i 2. possibilitat de promoure aquests allotjaments en terrenys qualificats d'equipament comunitari. 2023: En el cas de provar-se el punt anterior, determinar els requisits i paràmetres de vulnerabilitat i temporalitat que han de complir les persones joves per poder accedir a aquests allotjaments. 2024-2025: Captar o promoure allotjaments dotacionals i determinar les places que es reserven per a persones joves.
	FONTS DE FINANÇAMENT	Amb Pressupost Municipal. Amb subvencions d'altres administracions (Estat, Generalitat i Diputació). Amb Pressupost Comarcal.
	ESTIMACIÓ ECONÒMICA	Valoració orientativa de 30.500,00* euros aproximadament, dels quals: 26.000,00* euros de despesa corrent (Capítol II del Pressupost Municipal) 4.500,00 euros de subvencions (Capítol VII del Pressupost Municipal) *Aquests imports poden disminuir en funció dels serveis que pugui oferir el Consell Comarcal

	GESTIÓ	Directament des de l'Ajuntament (regidoria d'Habitatge i regidoria de Ciutadania) i des del Consell Comarcal (conselleria de Promoció Econòmica i Habitatge, Oficina o Agència Comarcal d'Habitatge i conselleria de Joventut).
	ACCIONS VINCULADES	- Acció 1. Promoure habitatge de nova construcció. Iniciativa pública i privada. - Acció 2. Promoure i fomentar noves formes d'accés a l'habitatge amb fórmules innovadores. - Acció 3. Mesures de captació al sector de l'habitatge social. - Acció 12. Habitatge i municipi. Coordinació del pla de comerç, pla d'habitatge i pla de mobilitat.
	INDICADORS DEL PROCÉS	- Disseny de les bases dels diferents programes. - Nombre de consultes ateses. - Nombre d'entrevistes efectuades per al programa d'habitatge inter-generacional. - Nombre de sol·licituds dels diferents programes. - Coordinació amb el Consell Comarcal de la Conca de Barberà per a la Borsa de lloguer social. - Realització d'un estudi per determinar la necessitat (i possibilitat) de promoció d'allotjaments dotacionals per a joves al municipi - Difusió exitosa dels diferents programes.
	INDICADORS DE RESULTAT	- Nombre total de joves que han pogut accedir a un habitatge per mitjà de les actuacions definides. - Nombre total de préstecs tous concedits per a la primera mensualitat del contracte de lloguer. - Nombre total de contractes d'habitatge inter-generacional signats. - Nombre d'habitatges de la Borsa de Mediació destinats al col·lectiu de persones joves. - Nombre d'allotjaments dotacionals captats o promocionats (si s'escau). - Nombre d'ajuts econòmics concedits.

4.4.5 Acció 5. Aplicar mesures de foment de la rehabilitació

ACCIÓ 5. APLICAR MESURES DE FOMENT DE LA REHABILITACIÓ		
DESCRIPCIÓ	DESCRIPCIÓ D'ACTUACIÓ	El parc d'habitatge d'algunes zones de l'Espluga de Francolí, especialment del centre històric, es caracteritza pel seu envelliment i mal estat. Tal i com s'ha detectat a la fase de diagnosi, gairebé la meitat de les edificacions residencials es van construir fa més de 50 anys (4 de cada 10 habitatges han estat construïts abans del 1969). D'aquesta manera, la majoria dels habitatges del centre que actualment estan buits necessiten ser rehabilitats per a poder-se destinar a finalitats habitacionals (art. 9.2 Decret 141/2012, sobre condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges), el que es percep com una de les principals problemàtiques per part de la població. En efecte, de l'enquesta realitzada a la població se'n desprèn que les dues primeres problemàtiques percebudes en relació a l'ús que es fa dels habitatges fan referència al seu estat, i que la política d'ajuts més efectiva és la dels ajuts a la rehabilitació (39%) i la dels ajuts al lloguer (27%). A més de la manca d'habitatge assequible de lloguer o compra, els joves també tenen dificultats a l'hora de portar a terme una rehabilitació al centre històric, el que implica la necessitat d'un acompanyament i una participació activa per part de l'Ajuntament. Finalment, no hi ha cap immoble de titularitat municipal d'ús d'habitatge que tingui cap protecció pel seu interès històric o municipal. En l'actualitat, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya disposa de diversos mecanismes per a finançar obres de rehabilitació, a càrrec dels pressupostos del Pla Estatal d'Habitatge 2018-2021. No obstant això, aquests ajuts poden no resultar suficients per a consolidar la rehabilitació del centre històric de l'Espluga de Francolí: D'una banda, perquè aquests ajuts són limitats. L'Agència de l'Habitatge de Catalunya disposa de subvencions per a comunitats de propietaris i per a obres d'arranjament a l'interior dels habitatges per a les persones grans. Però part dels habitatges en mal estat del municipi no estan dividits horitzontalment, de manera que no poden optar a la primera modalitat, i alguns d'ells tampoc són titularitat de persones de més de 65 anys que visquin a l'habitatge (especialment aquelles cases del centre que han estat heretades; a la fase de diagnosi s'ha posat de manifest que moltes cases del centre històric que necessiten ser rehabilitades provenen d'herències). Així mateix, aquestes subvencions requereixen del co-finançament de les obres, fet que no poden assumir tots els propietaris. Finalment, tot i que L'Espluga de Francolí disposa de subvencions per arranjar façanes, aquestes no serveixen per a adequar l'interior dels habitatges.

		- De l'altra, sol·licitar aquests ajuts requereix de la preparació de documentació relativa a l'inici i finalització de l'obra de rehabilitació, acords de la junta de propietaris, declaracions responsables, etc. La preparació d'aquesta documentació pot suposar tot un repte per als sol·licitants. Al marge d'aquests mecanismes, també es pot esmentar la possibilitat (que depèn de la corresponent convocatòria per part de l'Administració, la darrera -la setena- va tenir lloc l'any 2010) que té el propi municipi, davant la manca de recursos disponibles, d'obtenir finançament per part de la Generalitat de fins a un 75% del cost d'un projecte de rehabilitació urbana a través del Fons de foment del programa de barris i àrees urbanes d'atenció especial, al que fa referència la Llei 2/2004, de 4 de juny, de millora de barris, àrees urbanes i viles que requereixen una atenció especial, en aquest cas concret dissenyat per cobrir les deficiències urbanístiques identificades a la fase de diagnòstic al centre històric. De manera que la inversió pública requerida pot aconseguir-se a través d'aquest finançament permetent, a més de la pròpia rehabilitació, una millora de l'espai públic tant en aspectes de mobilitat i d'accessibilitat, supressió de barreres arquitectòniques, com l'aprovisionament de més espais verds o provisió d'equipaments d'ús col·lectiu (habitatges dotacionals) al municipi. Atesa aquesta necessitat de fomentar la rehabilitació per a augmentar el parc d'habitatge disponible, en aquesta acció es proposen les següents actuacions: <u>Subactuació 1. Programa d'ajuts i incentius a la rehabilitació</u> Aquesta actuació es desglossa en les següents mesures: Establiment d'un punt d'informació i de preparació de la documentació per a sol·licitar els ajuts a la rehabilitació de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (així com els ajuts a la rehabilitació que puguin publicar-se properament amb els fons de recuperació europeus). L'oficina d'atenció ciutadana (veure acció 14) pot ser el punt d'informació sobre aquests ajuts i de suport a la preparació de documentació. A aquest punt d'informació hi podran donar suport les diverses entitats membres de la Taula d'Habitatge de l'Espluga de Francolí, especialment els administradors de finques i arquitectes tècnics. Programa de subvencions a les obres de rehabilitació quan l'habitatge no disposi de les condicions d'habitabilitat. Aquest programa subvencionarà part del cost de les obres de rehabilitació que siguin necessàries per a fer que un habitatge pugui obtenir o renovar la cèdula d'habitabilitat. Els sol·licitants hauran de tenir uns ingressos màxims, prioritzant aquelles unitats familiars que, d'acord amb la seva situació econòmica, no puguin fer front a les obres de rehabilitació. Un cop executades les obres de rehabilitació, hi haurà el compromís d'empadronar-se a l'habitatge per un determinat període de temps, o bé posar l'habitatge a la borsa de lloguer assequible. A títol d'exemple, aquest tipus d'ajuts estan regulats per a la ciutat de Barcelona (<i>Ajuts socials relatius a l'allotjament i</i>
--	--	--

		<i>facilitats per serveis socials</i>) i també a Saragossa dins del programa núm. 4 “<i>Ayudas a unidades de convivencia con rentas limitadas para realizar obras en el interior de la vivienda</i>”. ▪ Complementar el cost de rehabilitació a les unitats familiars o comunitats de propietaris que sol·licitin els ajuts de l'Agència de l'Habitatge, amb un màxim a determinar a les bases del programa. Si els béns immobles que es volen rehabilitar tenen un interès pel municipi es podria aplicar la bonificació del 95% de l'ICIO (impost sobre construccions, instal·lacions i obres) que ja existeix a l'Ordenança fiscal núm. 3 de l'Ajuntament de l'Espluga de Francolí, i que s'aplica a totes les construccions, instal·lacions o obres que siguin declarades d'especial interès o utilitat municipal (cal l'aprovació del ple municipal, prèvia sol·licitud del subjecte passiu i els requisits estan a l'art. 6.1 de l'OF núm. 3). I respecte l'eficiència energètica es pot veure l'acció 10. <u>Subactuació 2. Compra directa d'edificis en mal estat</u> Aquesta actuació té com a objectiu dissenyar un protocol per a la detecció, negociació amb la propietat i posterior adquisició d'habitatges en mal estat, que usualment es troben al centre històric. L'adquisició es podrà fer mitjançant la compra-venda de la plena propietat (article 541-1 del Codi Civil de Catalunya -CCC-), l'adquisició de la propietat temporal (veure acció 2) o, si procedeix, de l'usdefruit (articles 561-1 i següents CCC). Amb aquesta adquisició, l'Ajuntament podrà rehabilitar els habitatges per a posteriorment incloure'ls a la borsa d'habitatge assequible (veure acció 3), tot incrementant el parc d'habitatge del municipi. De fet, tant la rehabilitació d'habitatges com l'adquisició d'habitatges lliures per a destinar-los al lloguer són actuacions susceptibles d'ésser protegides, d'acord amb l'art. 68 de la Llei 18/2007, del Dret a l'habitatge de Catalunya. Si, mitjançant l'aplicació del protocol, la part propietària no desitja vendre l'immoble i tampoc efectua les obres de rehabilitació necessàries per a millorar-ne el seu estat de manteniment, es valorarà l'aplicació a aquell habitatge de les actuacions previstes a l'acció 6 (mesures d'intervenció administrativa per l'incompliment del deure de conservació). <u>Subactuació 3. Rehabilitació a canvi d'incloure l'habitatge a la borsa de lloguer assequible</u> Aquesta acció té com a objectiu el disseny d'un protocol per a la detecció, negociació amb la propietat i posterior subvenció d'obres de rehabilitació en habitatges que no compleixin les condicions d'habitabilitat, independentment dels ingressos del propietari, amb la condició que, un cop finalitzada la rehabilitació, s'assumeixi el compromís d'incloure l'habitatge a la borsa de lloguer assequible (veure acció 3). En general, un cop efectuada la rehabilitació i llogat l'immoble, serà el propietari qui obtindrà les rendes del lloguer assequible, tot i que, segons les actuacions que sigui necessari fer, les rendes es podran assignar a l'Ajuntament per a amortitzar el cost de la rehabilitació.
--	--	---

		A més a més, si són pisos buits, amb aquestes mesures el propietari es podrien estalviar el pagament del recàrrec de l'IBI (Impost sobre els bens immobles) que es pot crear (veure accions 7 i 8). I si aquests habitatges són propietat de persones jurídiques, també es podrien estalviar l'impost sobre els habitatges buits de Catalunya (d'acord amb l'art. 1 i següents de la Llei 14/2015, de l'impost sobre els habitatges buits). Si les característiques de l'immoble ho permeten, la subvenció també podrà incloure les despeses necessàries per a dividir-lo i pactar un règim de propietat horitzontal per a poder transformar habitatges de gran superfície en diverses unitats residencial (art. 553-1 i següents CCC). Veure també la possibilitat de dur a terme contractes de masoveria urbana a l'acció 2. Les fases previstes per a les tres actuacions seran les següents: ▪ Disseny, redacció i publicació dels programes. ▪ Campanya de difusió. ▪ Inici de cada programa i adjudicació dels beneficiaris. ▪ Període de realització de les obres. Finalització de les obres i inclusió dels habitatges a la borsa de lloguer assequible, si procedeix (en les subactuacions 2 i 3).
	OBJECTIUS	▪ Millorar el parc d'habitatge residencial de l'Espluga de Francolí. ▪ Evitar situacions d'infrahabitatge causades pel mal estat de rehabilitació. ▪ Augmentar el parc d'habitatge disponible. ▪ Dinamitzar el mercat de lloguer.
	BENEFICIARIS	▪ Persones propietàries d'immobles a l'Espluga de Francolí en mal estat de rehabilitació. ▪ Famílies que volen accedir a un habitatge a l'Espluga de Francolí. ▪ El municipi, al millorar l'estat del parc d'habitatge.
	MARC NORMATIU	▪ Pla Estatal d'Habitatge 2018-2021. ▪ Llei 14/2015, de 21 de juliol de l'impost sobre els habitatges buits, i de modificació de normes tributàries i de la Llei 3/2012. ▪ Decret 141/2012, sobre condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges. ▪ Decret legislatiu 1/2010, 3 agost, text refós de la Llei d'Urbanisme. ▪ Llei 18/2007, de 28 de desembre, pel dret a l'habitatge de Catalunya pel dret a l'habitatge de Catalunya.

EXECUCIÓ		Ordenança fiscal núm. 3 de l'Espluga de Francolí sobre l'Impost sobre construccions, instal·lacions i obres
	CALENDARI	2021-2022: disseny, redacció i publicació dels programes. 2022-2025: inici dels programes, difusió i adjudicació dels ajuts o beneficiaris. 2023-2024: Període de realització de les obres. 2025 en endavant: finalització de les obres i inclusió dels habitatges a la borsa de lloguer assequible.
	FONTS DE FINANÇAMENT	Amb Pressupost Municipal. Amb Pressupost de l'empresa, entitat o societat actuant. Amb crèdit d'entitats financeres. Amb subvencions d'altres administracions (Estat, Generalitat i Diputació). Amb Pressupost Comarcal.
	ESTIMACIÓ ECONÒMICA	Valoració orientativa de 200.600,00* euros aproximadament, dels quals: 600,00* euros de despesa corrent (Capítol II del Pressupost Municipal) 40.000,00 euros d'inversió (Capítol VI del Pressupost Municipal) 160.000,00 euros de subvencions (Capítol VII del Pressupost Municipal) *Aquests imports poden disminuir en funció dels serveis que pugui oferir el Consell Comarcal
	GESTIÓ	Directament des de l'Ajuntament (regidoria d'Habitatge) i des del Consell Comarcal (conselleria de Promoció Econòmica i Habitatge i Oficina o Agència Comarcal d'Habitatge).
	ACCIONS VINCULADES	- Acció 1. Promoure habitatge de nova construcció. - Acció 2. Promoure i fomentar noves formes d'accés a l'habitatge. - Acció 3. Mesures de captació d'habitatge social. - Acció 6. Aplicar mesures d'intervenció administrativa per l'incompliment dels deures de conservació i rehabilitació. - Acció 7. Aplicar el protocol per a la detecció d'habitatges buits. - Acció 9. Foment de l'accessibilitat. - Acció 10. Foment de l'eficiència energètica dels edificis. - Acció 14. Adaptar l'oficina d'atenció ciutadana per a informar sobre el PAMH.

	INDICADORS DEL PROCÉS	▪ Elaboració i publicació de les bases dels programes. ▪ Nombre de consultes sobre el programa a l'oficina d'atenció ciutadana. ▪ Nombre de sol·licitants en les subactuacions 1 i 3. ▪ Nombre d'acords iniciats en la subactuació 2.
	INDICADORS DE RESULTAT	▪ Nombre final de sol·licitants que s'han pogut beneficiar del programa. ▪ Nombre d'obres de rehabilitació dutes a terme. ▪ Barris d'aspecte regenerat. ▪ Increment d'habitatges de la borsa de lloguer assequible derivats d'aquest programa. ▪ Nombre de bonificacions concedides a l'ICIO.

4.4.6 Acció 6. Aplicar mesures d'intervenció administrativa per l'incompliment dels deures de conservació i rehabilitació

ACCIÓ 6. APLICAR MESURES D'INTERVENCIÓ ADMINISTRATIVA PER L'INCOMPLIMENT DELS DEURES DE CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ		
DESCRIPCIÓ	DESCRIPCIÓ D'ACTUACIÓ	Una de les problemàtiques detectades al municipi de l'Espluga de Francolí en la fase de diagnosi és l'existència d'habitatges buits derivats de seu mal estat de conservació. Amb tot, hi ha un desconeixement del nombre real d'habitatges buits al municipi, el que es vol solucionar amb el “Protocol per a la detecció d'habitatges buits” elaborat durant la fase de diagnosi (veure acció 7). El dret de propietat (art. 541-1 del Codi Civil de Catalunya) ha de complir amb la seva funció social (art. 33.2 de la Constitució Espanyola) i, per tant, la normativa entén que existeix un incompliment d'aquesta funció quan els propietaris incompleixin el deure de conservació i rehabilitació de l'habitatge, sempre que això comporti un risc per a la seguretat de les persones (art. 5.2.a Llei 18/2007, del Dret a l'habitatge). Aquesta acció es vincula amb l'acció 5, on es contemplen algunes mesures i programes per tal de fomentar la rehabilitació dels habitatges i augmentar el parc d'habitatge disponible. Aquestes mesures tenen un caràcter voluntari, i només en aquells casos on les problemàtiques de conservació i rehabilitació dels habitatges no quedin resoltes per les actuacions allà proposades (sempre adequadament dotades i acompanyades), es podrà i caldrà plantejar una intervenció directa de l'Ajuntament amb mesures coercitives, només desitjables en cas de veritable desídia dels propietaris afectats vers tots els ajuts i acompanyaments i sempre que li sigui atribuïble la inacció i que la intervenció coercitiva sigui absolutament necessària atenent a totes les circumstàncies que hi concorrin (arts. 5 i 30.5 Llei 18/2007). Per tant, les mesures coercitives aquí establertes seran sempre de caràcter subsidiari a les altres possibles actuacions (de fet, fins ara no s'ha demostrat la seva eficàcia, ni els costos ni les possibles externalitats de la seva adopció, és a dir, no ens consten dades estadístiques, completes ni objectives de que aquests incentius negatius aconseguixin el seu objectiu, és a dir, augmentar l'assequibilitat de l'habitatge), plantejades a les accions 3 i 5, entre d'altres (veure també les accions 7 i 8 quant als habitatges buits). L'incompliment dels deures de conservació i rehabilitació, així com els seus motius subjacents i la conveniència de la imposició de possibles mesures coercitives, es poden comunicar i debatre en el marc de la Taula municipal de l'habitatge de l'Espluga de Francolí (acció 13); i tota la informació de totes les mesures (tant voluntàries com coercitives i punitives) als propietaris afectats es podrà proveir tant a les sessions de la mateixa taula com per mitjà de l'Oficina d'Atenció Ciutadana (acció 14).

		<u>Subactuació 1. Detecció de les situacions d'incompliment dels deures de conservació i rehabilitació</u> La primera actuació que es proposa és la detecció de les situacions d'incompliment dels deures de conservació i rehabilitació mitjançant les inspeccions tècniques o per denúncia de tercers, així com la verificació d'aquesta situació d'incompliment. L'Ajuntament pot redactar una normativa municipal que permeti exercir aquest control i determinar els paràmetres que han de complir les intervencions de manteniment i rehabilitació en les edificacions residencials i el seu incompliment. Així, per exemple, es poden regular les mesures necessàries per controlar el deure de conservació i rehabilitació dels propietaris i es pot crear un registre municipal sobre l'estat de conservació de l'edificació en base a la informació facilitada per les Inspeccions Tècniques de l'Edificació que es realitzin (ITE), o bé realitzar programes d'inspecció municipal. <u>Subactuació 2. Adopció de mesures davant de les situacions d'incompliment dels deures de conservació i rehabilitació</u> L'Ajuntament pot actuar per diferents vies davant l'incompliment dels deures de conservació i rehabilitació: 1. La primera opció és emetent una ordre d'execució d'obres indicant els canvis, les reparacions o el cessament d'ús necessaris. Aquestes ordres han d'estar degudament motivades i han de concretar els defectes i les reparacions que s'han de corregir. En els casos d'incompliment d'aquesta ordre d'execució, de forma injustificada, l'Administració pot adoptar dues mesures (art. 38 Llei 18/2007): 1. l'execució subsidiària de les obres a càrrec del propietari (prèvia valoració de l'Administració del cost de les actuacions d'execució); i 2. la imposició de multes coercitives (arts. 113 Llei 18/2007 i 225.2 Decret Legislatiu d'urbanisme 1/2010). De fet, d'acord amb els articles 77.1 i 79 DL 1/2010, l'administració municipal té competència per enderrocar els immobles que estiguin en un estat ruïnós davant l'incompliment de les notificacions d'ordres de reparacions d'immobles (prèvia declaració de l'immoble en estat ruïnós). 2. Per altra banda, l'Administració i les persones interessades poden fer un conveni de rehabilitació per a evitar aquestes ordres d'execució. Aquest conveni ha d'incloure el programa d'actuacions de conservació i rehabilitació especificant si les obres són subvencionables o a fons perdut i les obligacions de cada part, i la persona propietària ha de comprometre's a executar les obres immediatament per garantir les condicions de seguretat (art. 39 Llei 18/2007). L'incompliment del conveni dona lloc a la resolució i pot implicar la prohibició temporal de l'ús residencial, multes coercitives i l'execució subsidiària a càrrec de l'obligat. També es pot intentar signar un conveni de
--	--	--

		rehabilitació quan l'incompliment es justifica de forma objectiva per causes d'impossibilitat econòmica o en propietaris d'habitatges en lloguer amb baixa rendibilitat (contractes antics anteriors a 09/05/1085) (art. 30 Llei 18/2007). En aquest punt, veure les mesures regulades a l'acció 5. 3. En el cas de mantenir-se la situació de no conservació dels habitatges ni de la seva rehabilitació, es poden iniciar procediments administratius sancionadors en el marc de les següents infraccions: - És una infracció molt greu incomplir el deure de conservació i rehabilitació, si suposa un risc per a la seguretat de les persones o un incompliment d'un programa previ de rehabilitació forçosa (art. 123.1.f Llei 18/2007). - És una infracció greu incomplir el deure de conservació i rehabilitació, si suposa una afectació greu de les condicions d'habitabilitat dels edificis, prèvia notificació (art. 124.1.c Llei 18/2007); no realitzar les obres necessàries per complir amb els requisits d'habitabilitat en casos d'habitatges adquirits en processos d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària (art. 3 Decret Llei 1/2015). - És una infracció lleu quan els ocupants neguen informació sobre l'estat de l'habitatge i la forma d'utilitzar-la i mantenir-la, en el supòsit en que els propietaris vulguin complir el deure de conservació en un immoble ocupat (art. 125.1.b Llei 18/2007). - Multes coercitives per incompliment d'alguna acció o omissió prèviament requerida (art. 113 Llei 18/2007). 4. A més, el Decret Llei 1/2015 també regula la possibilitat de l'Administració d'ordenar (d'ofici o a instància de la persona interessada) l'execució forçosa de les obres necessàries per complir i mantenir els requisits d'habitabilitat als habitatges adquirits en processos d'execució hipotecària o mitjançant compensacions o pagaments de deutes amb garantia hipotecària (art. 4). Finalment, i en el cas que s'escaigui, el municipi pot plantejar la determinació d'àrees de conservació i rehabilitació (previ tràmit d'informació pública i audiència a les demés administracions), amb la finalitat de promoure la rehabilitació d'immobles en àrees especialment degradades o per evitar processos que suposin risc per la cohesió social (art 36 Llei 18/2007). En el cas de zones degradades també poden desenvolupar projectes a l'empara de la Llei 2/2004, de 4 de juny, de millora de barris, àrees urbanes i viles que requereixen una atenció especial, que puguin comptar amb el finançament de la Generalitat (com es refereix en l'acció 5) i al que es poden agregar recursos humans derivat de la col·laboració dels veïns del municipi mitjançant accions de construcció o reconstrucció social de l'hàbitat (com ja s'ha comentat, la darrera convocatòria va tenir lloc l'any 2010). Aquesta via de finançament permetria la implicació dels veïns de l'Espluga de Francolí en el procés de disseny i execució dels projectes destinats a la rehabilitació dels seus barris.
--	--	--

EXECUCIÓ	OBJECTIUS	- Estimular la rehabilitació del parc prioritàriament amb incentius positius i, subsidiàriament, amb incentius negatius, amb la precaució que no s'ha demostrat la seva eficàcia, ni costos ni possibles externalitats. - Recuperar habitatge buit per al mercat residencial. - Revitalitzar certes zones del municipi i recuperar zones degradades. - Evitar situacions de risc per a la ciutadania.
	BENEFICIARIS	- Els propietaris d'habitatges (només en el cas d'incentius positius). - La ciutadania en general. - El municipi.
	MARC NORMATIU	- Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques. - Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària. - Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, text refós de la Llei d'Urbanisme. - Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge (arts. 3.d, 5.2.a, 41, 69, 113, 122, 123.1.f, 124.1.c, 125.1.b 130, 131). - Llei 2/2004, de 4 de juny, de millora de barris, àrees urbanes i viles que requereixen una atenció especial. - Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals (art. 72.4) - Decret 278/1993, de 9 de novembre, sobre el procediment sancionador d'aplicació als àmbits de competència de la Generalitat.
	CALENDARI	2021: Definir i aprovar un programa d'inspecció per detectar les edificacions on s'incompleixen els deures de conservació i manteniment. 2022: Fer els convenis de rehabilitació amb els propietaris que s'escaiguin. 2023: Emetre ordres d'execució si no s'ha complert els deures conservació i manteniment. 2024: Sancionar les infraccions i plantejar execucions forçoses, si és necessari. 2022-2025: Comunicar i debatre (de manera periòdica), en el marc de la Taula de l'habitatge de l'Espluga de Francolí (acció 13), els motius i la conveniència de mesures de conservació i rehabilitació, fomentant les positives però ressaltant la possibilitat d'imposar mesures coercitives. 2022-2025: Disposar i informar de totes les mesures (tant voluntàries com coercitives i punitives) als propietaris afectats, per mitjà de l'Oficina d'Atenció Ciutadana (acció 14).
	FONTS DE FINANÇAMENT	Amb Pressupost Municipal.

	ESTIMACIÓ ECONÒMICA	Valoració orientativa de 400,00* euros aproximadament, dels quals: 400,00* euros de despesa corrent (Capítol II del Pressupost Municipal) *Aquests imports poden disminuir en funció dels serveis que pugui oferir el Consell Comarcal
	GESTIÓ	Directament des de l'Ajuntament (regidoria d'Habitatge i regidoria d'Urbanisme).
	ACCIONS VINCULADES	▪ Acció 3. Mesures de captació d'habitatge social ▪ Acció 5. Aplicar mesures de foment de la rehabilitació ▪ Acció 7. Aplicar el protocol per a la detecció d'habitatges buits ▪ Acció 8. Adoptar mesures incentivadores o penalitzadores en cas d'incompliment de la funció social de la propietat i/o utilització anòmla dels habitatges ▪ Acció 13. Crear la taula de l'habitatge de l'Espluga de Francolí ▪ Acció 14. Adaptar l'oficina d'atenció ciutadana per a informar sobre el PAMH.
	INDICADORS DEL PROCÉS	▪ Elaboració i funcionament del programa d'inspecció per detectar les edificacions on s'incompleixen els deures de conservació i manteniment (subactuació 1). ▪ Nombre de processos incentivadors i d'expedients penalitzadors iniciats. % èxit de finalització i d'eficàcia de cadascun d'ells (han servit?). ▪ Temps mitjà de tramitació dels expedients. ▪ Cost econòmic de la implantació de les mesures penalitzadores o sancionatòries. ▪ % de desviació respecte al previst (temps/recursos econòmics).
	INDICADORS DE RESULTAT	▪ Nombre d'habitatges rehabilitats. ▪ Nombre de processos incentivadors exitosos i de penalitzacions imposades. ▪ Efecte real final (cost-benefici) de cadascuna de les mesures implementades desglossades. ▪ Quants habitatges s'han posat al mercat efectivament gràcies a aquestes mesures (incentivadores vs sancionadores) i en quant ha augmentat finalment gràcies a elles l'assequibilitat de l'habitatge al municipi en general, tenint en compte el cost-benefici.

4.4.7 Acció 7. Aplicar el protocol per a la detecció d'habitatges buits. Crear i gestionar el cens d'habitatges buits

ACCIÓ 7. APLICAR EL PROTOCOL PER A LA DETECCIÓ D'HABITATGES BUITS. CREAR I GESTIONAR EL CENS D'HABITATGES BUITS		
DESCRIPCIÓ	DESCRIPCIÓ D'ACTUACIÓ	L'Ajuntament de l'Espluga de Francolí ja disposa del protocol per a la detecció d'habitatges buits de març de 2021, confeccionat per la Càtedra UNESCO d'habitatge de la URV. La necessitat d'aquest instrument s'ha corroborat a la fase de diagnosi, on s'ha posat de manifest l'existència d'un nombre rellevant d'habitatges buits al municipi, especialment al centre històric. Aquest protocol ja conté les fonts d'informació que es poden utilitzar per determinar que un habitatge està buit: padró, cadastre, el registre d'habitatges buits i habitatges ocupats sense títol habilitant de la Generalitat de Catalunya (és un registre dels habitatges propietat de persones físiques o jurídiques que han estat adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària, que no disposin d'un contracte que habiliti la seva ocupació, i dels habitatges buits que són propietat de persones jurídiques, Disposició Addicional 24 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge) i els consums, així com les eines de contrast del treball de camp amb la desocupació real per tal de verificar totes les situacions. L'aplicació de dit instrument, però, pot requerir la redacció d'un reglament d'actuació per a especificar les actuacions a portar a terme envers els pisos buits ubicats al municipi. Aquesta normativa complementaria el protocol per a la detecció d'habitatges buits i podria contenir, entre d'altres, les següents mesures: ▪ Un preàmbul, indicant la normativa que justifica i dóna suport a les disposicions que conté. Per exemple, la Llei 18/2007 i la Constitució Espanyola. ▪ L'objecte de la norma i el seu àmbit d'aplicació (municipi de l'Espluga de Francolí). ▪ La definició jurídica d'habitatge buit (que ja està inclòs al protocol). ▪ Les actuacions preventives de foment i assistència de l'administració. ▪ Els incentius positius, els canals de mediació, etc. (previstes a l'acció 8). ▪ El procediment administratiu per declarar un habitatge buit; és a dir, la declaració de situació anòmla i d'incompliment de la funció social de la propietat determinant els mecanismes acreditatius per a tal declaració, ja explicats en el protocol però adaptat al llenguatge jurídic d'un reglament i a les normes administratives de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques. ▪ La creació del cens o registre municipal d'habitatges buits: el seu concepte, com s'inscriuen els habitatges, el seu manteniment i la seva baixa. Per exemple, es poden indicar les següents dades dels habitatges: localització, superfície útil, estat, tipologia, tipus de propietari (persona física o jurídica), voluntat de ser ocupat (si se sap), data

OBJECTIUS

EXECUCIÓ		- Estimular, si s'escau, la millora dels habitatges (rehabilitació) amb la finalitat de ser ocupats legalment. - Estimular el mercat de lloguer. - Detectar situacions d'okupació, de lloguers en negre, de sobreocupacions, etc.
	BENEFICIARIS	- Les persones en risc d'exclusió o de problemes d'accés a un habitatge assequible. - La ciutadania en general. - El municipi.
	MARC NORMATIU	- Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge (art. 2). - Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge (arts. 3.d, 41, 69, DA 24). - Llei 39/2015, d' 1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques (art. 128). - Llei 14/2015, de 21 de juliol de l'impost sobre els habitatges buits, i de modificació de normes tributàries i de la Llei 3/2012. - Decret llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària (art. 1). - Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, Llei d'Hisendes locals (art. 72.4). - Constitució Espanyola de 1978 (art. 47). - Ordenança Fiscal núm. 1 de l'Ajuntament de l'Espluga de Francolí.
	CALENDARI	2021: Aprovació del Protocol per a la detecció d'habitatges buits. 2021-2022: Disseny i aprovació d'un protocol d'actuació o reglament envers els pisos buits. Realització d'activitats de difusió del mateix i formació dels funcionaris o tècnics encarregats de la seva aplicació. 2022: Creació del recàrrec de l'IBI a l'OF núm. 1 i recollida de dades dels habitatges buits. 2023: Creació del primer inventari d'habitatges buits de l'Espluga de Francolí. Coordinació amb l'OAC i el departament de Taxes de l'Ajuntament de Espluga de Francolí. 2023-2025: Actualització, manteniment de les dades de l'inventari. Habilitació de plataformes informàtiques per al registre d'entrada i sortida d'habitatges buits.
	FONTS DE FINANÇAMENT	Aquesta acció no té una despesa directa.
	ESTIMACIÓ ECONÒMICA	Aquesta acció no té una despesa directa.

	GESTIÓ	Directament des de l'Ajuntament (regidoria d'Habitatge i regidoria d'Hisenda) i des del Consell Comarcal (conselleria de Promoció Econòmica i Habitatge i Oficina o Agència Comarcal d'Habitatge).
	ACCIONS VINCULADES	▪ Acció 3. Mesures de captació d'habitatge social. ▪ Acció 5. Aplicar mesures de foment de la rehabilitació. ▪ Acció 6. Aplicar mesures d'intervenció administrativa per l'incompliment dels deures de conservació i rehabilitació. ▪ Acció 8. Adoptar mesures incentivadores o penalitzadores en cas d'incompliment de la funció social de la propietat i/o utilització anòmla dels habitatges. ▪ Acció 12. Habitatge i municipi. Coordinació del Pla de comerç, Pla d'Habitatge i del Pla de Mobilitat. ▪ Acció 14. Adaptar l'oficina d'atenció ciutadana per a informar sobre el PAMH. ▪ Acció 15. Elaborar un pla de difusió del PAMH.
	INDICADORS DEL PROCÉS	▪ Elaboració i funcionament del reglament per a determinar que un habitatge és buit ▪ Designació d'un grup de treball per a la posada en marxa del reglament per a determinar que un habitatge és buit ▪ Nombre de processos incentivadors i d'expedients penalitzadors iniciats (% èxit de finalització i d'eficàcia de cadascun d'ells -han servit?-) ▪ Temps mitjà de tramitació dels expedients ▪ Cost econòmic de la implantació de les mesures penalitzadores o sancionatòries derivades del reglament ▪ Progrés de l'augment real de l'assequibilitat de l'habitatge al municipi gràcies a aquestes mesures
	INDICADORS DE RESULTAT	▪ Nombre d'habitatges incorporats al Registre d'habitatges buits. ▪ Recaptació econòmica del recàrrec de l'IBI. ▪ Nombre d'habitatges buits ocupats després de l'aplicació del reglament per a determinar que un habitatge és buit ▪ Efecte real final (cost-benefici) de cadascuna de les mesures implementades desglossades (nombre d'habitatges mobilitzats vs. costos esmerçats). ▪ Nombre d'habitatges que s'han posat al mercat efectivament gràcies a aquestes mesures (incentivadores vs sancionadores) i en quant ha augmentat finalment gràcies a elles l'assequibilitat de l'habitatge al municipi en general, tenint en compte el cost-benefici. ▪ Temps de desocupació dels habitatges des de la seva incorporació a l'inventari i fins a la seva ocupació efectiva, i per tant, la seva baixa del mateix. ▪ Augment real de l'assequibilitat de l'habitatge al municipi gràcies a l'aplicació del protocol d'actuació per a la detecció d'habitatges buits.

4.4.8 Acció 8. Adoptar mesures incentivadores o penalitzadores en cas d'incompliment de la funció social de la propietat i/o utilització anòmla dels habitatges

ACCIÓ 8. ADOPTAR MESURES INCENTIVADORES O PENALITZADORES EN CAS D'INCOMPLIMENT DE LA FUNCIO SOCIAL DE LA PROPIETAT I/O UTILITZACIÓ ANÒMALA DELS HABITATGES		
DESCRIPCIÓ	DESCRIPCIÓ D'ACTUACIÓ	L'art. 5 de la Llei 18/2007 regula aquells supòsits en que es considera que existeix incompliment de la funció social de la propietat d'un habitatge o un edifici d'habitatges, i un d'ells és el fet de mantenir l'habitatge desocupat de forma permanent i injustificada (d'altres com l'incompliment del deure de conservació i rehabilitació s'aborden a l'acció 6). Una de les problemàtiques ressaltades en la fase de diagnosi és, precisament, l'existència d'habitatges buits al municipi, molts d'ells en mal estat o en estat ruïnós. Tot i així, també existeix un desconeixement del nombre real d'aquests habitatges buits a l'Espluga. És per això que s'ha desenvolupat un "Protocol per a la detecció d'habitatges buits" i, precisament, l'acció anterior (acció 7) desenvolupa les mesures destinades a aplicar el protocol per a la detecció d'habitatges buits i també planteja la creació d'un cens d'habitatges buits. Per tant, les actuacions previstes en aquesta acció es podran aplicar una vegada detectats els habitatges buits. El municipi, de forma prioritària, hauria d'incentivar als propietaris persones físiques i persones jurídiques per a que posin els habitatges buits a disposició del sector d'habitatge social i assequible, per exemple per mitjà de les actuacions previstes en les accions 3 (mesures de captació al sector de l'habitatge social) i 5 (mesures de foment de la rehabilitació), plantejant i fomentant al mateix temps noves formes d'accés a l'habitatge amb fórmules innovadores (acció 2). Aquesta mobilització del parc vacant pot contribuir a fer front a la problemàtica de manca d'assequibilitat esmentada ja a les accions 1 i 3 (entre d'altres). Cal ressaltar la importància de fomentar i oferir incentius positius en detriment de mesures penalitzadores i sancionadores, de les quals, com ja s'ha comentat a l'acció 6, se'n desconeix l'eficàcia, els costos totals i les possibles externalitats: no ens consten dades estadístiques, completes ni objectives que aquests incentius negatius aconseguixin el seu objectiu, és a dir, augmentar l'assequibilitat de l'habitatge. Totes aquestes mesures es poden regular a través d'un reglament per a determinar que un habitatge és buit, en la línia de la normativa que donarà recolzament jurídic al protocol per a la detecció d'habitatges buits (acció 7). <u>Subactuació 1. Establiment d'incentius positius</u> Així, en relació als incentius positius, ens remetem als programes proposats a l'acció 3, per exemple, incentivar als propietaris persones físiques que aportin els seus habitatges a la borsa de mediació de lloguer social i a les entitats financeres o altres promotors que cedeixin els seus pisos a l'Administració, tot informant-los que ocupant el bé es poden estalviar el

	pagament de l'impost autonòmic sobre els habitatges buits. En aquest punt és rellevant la Taula de l'habitatge de l'Espluga de Francolí (acció 13), la qual permetrà promoure la cooperació i la col·laboració i fomentar el diàleg permanent entre els diferents grups i agents implicats en el sector de l'habitatge al municipi. Es podria plantejar, fins i tot, la creació dins aquesta Taula d'un grup o comissió de negociació permanent en aquesta temàtica. També ens remetem a l'acció 5 quan calgui acompanyar la mobilització de parc vacant amb mesures de rehabilitació; en molts casos els propietaris mantenen els habitatges buits perquè no es troben en condicions per ser llogats. Per tant, abans de valorar la imposició d'incentius negatius, caldrà veure si es poden resoldre les diferents casuístiques que porten a un propietari a no posar l'habitatge en lloguer, per exemple, per falta de mitjans per a la rehabilitació dels habitatges (veure mesures de l'acció 5) o per una ocupació sense títol habilitant del mateix, doncs un habitatge es considera com a buit tot i que estigui ocupat sense títol habilitant (art. 3 Llei 18/2007). S'hauria de dissenyar un protocol o reglament que estableixi clarament els instruments a iniciar i mesures a prendre abans de procedir amb els incentius negatius; aquest pot partir dels resultats obtinguts del protocol ja creat per a la detecció d'habitatges buits. Igualment, exposar les potencials penalitzacions i sancions existents pot ser una bona eina per convèncer a propietaris privats per a que cedeixin el seu parc per habitatge social. <u>Subactuació 2. Aplicació d'incentius negatius</u> 1. Si tot i els incentius positius plantejats, es manté la situació de desocupació, el procediment sancionador per incompliment de la funció social de la propietat pot implicar les següents actuacions: a) És una infracció molt greu mantenir la desocupació d'una habitatge després que la Administració hagi comunicat als propietaris que poden incorporar els habitatges a la borsa de mediació social o els cedeixin a l'Ajuntament per a que ho gestioni en lloguer i no ho han fet (art. 123.1.h Llei 18/2007). Per tant, es poden establir sancions administratives per penalitzar la desocupació permanent i injustificada de l'habitatge, per aquells propietaris que mantinguin més de dos anys desocupat un habitatge, prèvia tramitació de l'expedient administratiu corresponent. b) Multes coercitives per incompliment d'alguna acció o omissió prèviament requerida (art. 113 Llei 18/2007). c) Recàrrec del 50% de la quota líquida de l'IBI. Com ja s'ha indicat a l'acció 7, l'Ajuntament de l'Espluga de Francolí no té regulat aquest recàrrec per béns immobles d'ús residencial desocupats amb caràcter permanent i ho podria fer amb les consideracions fetes a dita acció. 2. També és possible plantejar la possibilitat i idoneïtat d'iniciar procediments de cessió obligatòria dels habitatges buits, per incorporar-los al fons d'habitatges de lloguer per a polítiques socials (art. 7 Llei 24/2015), sempre atenent al pressupost disponible i a la capacitat en recursos tècnics i humans de l'Administració, així com a la necessitat d'habitatge i a la possibilitat
--	---

EXECUCIÓ

		2024-2025: Plantejar aplicació d'incentius negatius, atenent a recursos tècnics, econòmics i humans existents; així com un seguiment de l'efectivitat d'aquests incentius
	FONTS DE FINANÇAMENT	Aquesta acció no té una despesa directa.
	ESTIMACIÓ ECONÒMICA	Aquesta acció no té una despesa directa.
	GESTIÓ	Directament des de l'Ajuntament (regidoria d'Habitatge i regidoria d'Urbanisme).
	ACCIONS VINCULADES	- Acció 2. Promoure i fomentar noves formes d'accés a l'habitatge amb fórmules innovadores. - Acció 3. Mesures de captació al sector de l'habitatge social. - Acció 5. Aplicar mesures de foment de la rehabilitació. - Acció 7. Aplicar el protocol per a la detecció d'habitatges buits. Crear i gestionar el cens d'habitatges buits. - Acció 13. Crear la taula de l'habitatge de l'Espluga de Francolí. - Acció 14. Adaptar l'Oficina d'Atenció Ciutadana per a informar sobre el PAMH, en col·laboració amb el Consell Comarcal.
	INDICADORS DEL PROCÉS	- Elaboració i funcionament del protocol d'actuació davant d'habitatges buits. - Nombre de processos incentivadors i d'expedients penalitzadors iniciats. - Temps mitjà de tramitació dels expedients. - Cost econòmic de la implantació de les mesures penalitzadores o sancionatòries. - Percentatge de desviació respecte al previst (temps/recursos econòmics). - Progrés de l'augment real de l'assequibilitat de l'habitatge al municipi gràcies a aquestes mesures.
	INDICADORS DE RESULTAT	- Nombre de processos incentivadors exitosos i de penalitzacions imposades. - Efecte real final (cost-benefici) de cadascuna de les mesures implementades desglossades. - Nombre d'habitatges posats al mercat gràcies a aquestes mesures (desglossar entre incentivadores o sancionadores) i en quant ha augmentat finalment gràcies a elles l'assequibilitat de l'habitatge al municipi en general, tenint en compte el cost-benefici. - Recaptació econòmica del recàrrec de l'IBI.

4.4.9 Acció 9. Foment de l'accessibilitat (en els habitatges i en el nucli urbà)

ACCIÓ 9. FOMENT DE L'ACCESSIBILITAT (EN ELS HABITATGES I EN EL NUCLI URBÀ)		
DESCRIPCIÓ	DESCRIPCIÓ D'ACTUACIÓ	El concepte d'accessibilitat universal inclou no només als discapacitats amb mobilitat reduïda sinó també als que tenen algun sentit afectat (ceguesa, sordesa, mudesa) i totes les persones majors de 70 anys, ja que els seus habitatges també han de ser plenament accessibles per a ells, com progressivament va reconeixent la normativa sobre la matèria (arts. 10.1 Llei de Propietat Horitzontal, LPH, i 553-25 del Codi Civil de Catalunya). En aquest sentit, l'accessibilitat de l'habitatge per a persones amb discapacitat és un dels elements que inclou el dret a un habitatge adequat (art. 11 del Pacte Internacional dels Drets Econòmics, Socials i Culturals de 1966) i és una prioritat de l'estratègia europea per a la discapacitat (<i>Strategy for the rights of persons with disabilities</i>) 2021-2030, adoptada al març de 2021. A més, la promoció i la integració dels drets de les persones amb discapacitat està prevista a l'art. 26 de la Carta de Drets Fonamentals de la Unió Europea i està en línia amb l'ODS 10 "Reduir la desigualtat dins i entre els països". A nivell local, el Consell Assessor per al Desenvolupament Sostenible de Catalunya (2020) va assenyalar que garantir l'accés a un habitatge digne, segur i assequible és necessari per a caminar cap a una societat justa i inclusiva, i la Carta de Drets i Deures de la Gent Gran de Catalunya inclou la independència de la persona gran com un dels seus principis rectors. Així mateix, l'accessibilitat és un element que s'ha de contemplar des de la planificació urbanística, ja que a més de comptar amb un habitatge adequat i amb una mobilitat interior, com indica la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, les persones han de poder gaudir d'un espai públic accessible inclusiu (tal com indica el Codi d'urbanisme de Catalunya i la Llei 2/2004). Quant a les exigències bàsiques d'accessibilitat dels habitatges, la normativa de compliment obligatori a nivell estatal (Reial Decret 173/2010, de 19 de febrer, que va modificar el Codi Tècnic de l'Edificació -Reial Decret 314/2006-, sens perjudici de la normativa autonòmica sobre la matèria, a nivell català la Llei 13/2014, de 30 d'octubre, pendent de desenvolupament reglamentari) preveu disposicions específiques quant als ascensors, rampes, escales, portes i habitatges accessibles, i la Llei 13/2014 en relació al manteniment de l'accessibilitat en els edificis i els espais de titularitat pública (art. 37). En relació a l'accessibilitat dels habitatges per a la gent gran i els discapacitats, a la fase de diagnosi s'ha posat de manifest un envelliment progressiu de la població de l'Espluga de Francolí i, per tant, un possible increment de les necessitats d'accessibilitat i de llars amb persones grans que viuen solen, així com una necessitat a curt termini que els edificis hagin de passar la Inspecció Tècnica dels Edificis (ITE) i que s'incrementin les necessitats de rehabilitació. A més, a les sessions de participació s'ha posat de manifest en relació a la gent gran de l'Espluga que totes les cases del nucli antic tenen escales

	essent un impediment bastant important i que, en ocasions, pot provocar que no se surti de casa. Això s'haurà de posar en relació amb l'enquesta als majors de 65 anys que ha dut a terme l'Ajuntament (juny 2021) per conèixer la opinió d'aquest col·lectiu sobre salut, accessibilitat i habitatge. Per tant, sembla que la manca d'accessibilitat afectaria sobretot a habitatges situats al casc antic i no tant als comerços de l'Espluga. Així, "<i>L'anàlisi de la situació del comerç i empreses locals, propostes de reactivació i cens dels locals d'activitats econòmiques</i>" efectuat per l'Espluga de Francolí (2021) posa de manifest que al 81% dels locals no existeixen barreres arquitectòniques per accedir per a persones de mobilitat reduïda, i que en el 79% dels casos es disposa d'aparcament a menys de 50 metres. No es disposa de dades respecte a l'accessibilitat en els espais públics. Això és rellevant, doncs un entorn construït accessible juga un paper clau en l'assoliment d'una societat basada en la igualtat de drets, ja que proporciona als ciutadans autonomia i els mitjans per a construir una vida social i econòmica activa. En el pitjor dels casos, la prevalença d'habitatges inadequats i la manca d'habitatges accessibles i assequibles són factors que porten a les persones grans i amb discapacitat a tenir un major risc de caure en el sensellarisme, per als qui el municipi es convertirà en l'alberg natural i qui es veuran completament deseparats en cas de mantenir arquitectura urbana hostil o falta d'allotjament dotacional. Per tant, la planificació de l'accessibilitat al municipi ha de ser equilibrada en relació a les accions destinades a l'espai públic o exterior de l'habitatge i aquelles que milloren la qualitat de vida a l'interior de l'habitatge i que suposen la igualtat per a les persones grans o amb alguna discapacitat. Per tal de desenvolupar aquesta acció, cal tenir present que l'Ajuntament no disposa d'ajuts d'obres d'arranjament interior d'habitatges per a persones grans ni d'ajuts a la rehabilitació general d'edificis, només per arranjar façanes, però sí que disposa de dues bonificacions en l'ICIO (Impost sobre les construccions, instal·lacions i obres) del 90%: una per la supressió de les barreres arquitectòniques; i l'altra per les construccions, instal·lacions i obres que afavoreixin les condicions d'accés i habitabilitat de les persones amb discapacitat física i que estiguin empadronades a l'habitatge corresponent (té que ser sol·licitada en el moment de la petició de la llicència urbanística i els requisits estan a l'art. 6.5 de l'OF núm. 3). En aquest sentit, l'arranjament d'habitatges per destinar-los a lloguer social és considera la principal acció per portar a terme (27%), en línia amb l'acció 3. En aquesta acció es preveuen les següents actuacions:
--	---

	Subactuació 1 (prèvia a la resta). Es proposa en primer lloc l'elaboració d'un pla d'accessibilitat (arts. 42 i següents Llei 13/2014; de fet, cada municipi ha de tenir un pla municipal d'accessibilitat que ha d'incloure tots els àmbits i els territoris de la seva competència) que implicaria l'anàlisi de la realitat de l'accessibilitat legal i universal dels habitatges i dels espais d'ús públic del municipi i la previsió d'actuacions en funció dels resultats (ex. es podrien fer actuacions a nivell zones del municipi o en edificis específics). Les Inspeccions Tècniques d'Edificis (ITEs) poden ajudar en aquest propòsit. Subactuació 2. Sobre la base d'aquests resultats, es podrien establir ajuts públics específiques quan les ajudes estatals i el finançament que puguin aportar les comunitats de propietaris siguin insuficients: 1. D'una banda, els propietaris d'habitatges unifamiliars aïllats o agrupats en fila i d'edificis existents de tipologia residencial d'habitatge col·lectiu, així com les comunitats de propietaris, poden demanar les ajudes públiques que preveu el programa de Foment de la conservació, de la millora de la seguretat d'utilització i de l'accessibilitat dels habitatges (Programa 6) del Pla Estatal d'Habitatge 2018-2021, però han de complir amb certs requisits (ex. amb caràcter general només es finança el 40% de la inversió, que pot arribar al 75% de la inversió en cas d'ingressos inferiors a 3IPREM o d'obres d'accessibilitat quan els residents siguin persones discapacitades o siguin majors de 65 anys). La gestió dels ajuts del Pla correspon a cada comunitat autònoma (que tenen ajudes pròpies per exemple quant a l'IRPF, els propietaris es poden acollir a les subvencions que atorga la Generalitat per obres d'arranjament en l'interior dels habitatges per a persones grans -Resolució TES/1095/2020, de 19 de maig-), i els seus òrgans competents són els encarregats de la tramitació de les subvencions Això pot ser complex per a un particular o pel president de la comunitat de propietaris. 2. De l'altra, l'art. 553-25-5 CCC de que els propietaris o els titulars d'un dret possessori sobre l'element privatiu (com els llogaters), en el cas que ells mateixos o les persones amb qui hi conviuen o treballen pateixin alguna discapacitat o siguin majors de setanta anys, puguin demanar a l'autoritat judicial que obligui a la comunitat a suprimir les barreres arquitectòniques o a fer les innovacions exigibles, sempre que siguin raonables i proporcionades, per a assolir l'accessibilitat i la transibilitat de l'immoble en atenció a la discapacitat que les motiva. Aquesta possibilitat és desconeguda pel 70% dels enquestats en l'informe "L'accessibilitat dels habitatges a Espanya" de març de 2018 (elaborat per la Càtedra UNESCO d'Habitatge a petició de la Fundació Mútua de Propietaris), el que té relació amb les accions de difusió per a que aquesta possibilitat sigui coneguda pels habitants de l'Espluga (acció 15). Per tant, s'ha de treballar en cercar una col·laboració amb professionals immobiliaris (ex. administradors de finques) per a que facin d'interlocutors i puguin, primer, ajudar a la comunitat de propietaris a demanar les ajudes públiques estatals i/o autonòmiques disponibles i, quan això no sigui suficient, a presentar-se a les convocatòries que pugui establir el municipi
--	---

	amb un possible partenariats públic-privat. El municipi adoptaria un rol subsidiari. En aquest sentit, a nivell municipal es podrien oferir ajudes per l'arranjament d'habitatges adreçades a persones grans o en situació de discapacitat o dependència per tal de garantir a les persones grans les condicions de seguretat, higiene, accessibilitat i habitabilitat adequades, per exemple, quant a les reformes en banys, cuines i de caràcter general per facilitar la mobilitat al domicili. 3. Finalment, i tal com s'estableix a l'acció 10 quant a l'eficiència energètica o a l'acció 5 quant a la rehabilitació dels habitatges, el finançament de les obres d'accessibilitat es pot condicionar a que el propietari el cedeixi a la borsa d'habitatge de lloguer social. <u>Subactuació 3. Actualització de la carta de serveis d'atenció domiciliària</u> El Consell Comarcal de la Conca de Barberà disposa d'una carta de serveis que ja inclou un servei d'ajuda a domicili un banc d'ajuts tècnics o la teleassistència, però caldria analitzar i adaptar els serveis i els ajuts que ja es presten a les concretes necessitats d'accessibilitat, seguretat, higiene i habitabilitat dels habitatges de la gent gran i els discapacitats (ex. quant a la domòtica i habitatges intel·ligents, telemedicina, eficiència energètica i aspectes com les llums d'emergència, alçada dels endolls, el paviment del bany, l'amplada de les portes o l'equipament de la cuina). També s'hauria de tenir en compte si l'habitatge és funcional per a adaptar-se a situacions d'excepcionalitat com les viscudes arran de la crisi sanitària pel COVID-19. Per exemple, els habitatges haurien de comptar amb un espai habilitat i prou aïllat en l'entrada per tractar amb seguretat el material de protecció, així com amb estades amb una il·luminació, espai i amplitud suficients. A més, els accessos haurien de dissenyar per a evitar la propagació de potencials virus, i els edificis haurien de comptar amb patis interiors i amb zones comunes que poguessin compartir per diverses persones mantenint la deguda distància de seguretat, al temps que haurien d'oferir altres espais i serveis comuns més enllà dels habituals jardins o piscines. És temps, doncs, de repensar la forma en què es viu i l'espai en què s'habita, així com els elements que he ha de tenir en compte l'administració a l'hora de concedir ajudes i subvencions en temes d'accessibilitat. <u>Subactuació 4. L'accessibilitat en els espais públics</u> En relació a l'accessibilitat universal dels espais públics, tota ordenació urbanística -a la qual s'ha d'alinejar el PAMH- ha de garantir l'ús eficient d'aquests espais per a tots els ciutadans i sense cap tipus de discriminació (arts 7 i 8 Llei 13/2014). Per exemple, els elements d'urbanització i de mobiliari urbà que s'instal·lin als espais urbans d'ús públic, sia als espais viaris, sia als espais lliures, han de complir les condicions d'accessibilitat establertes per la normativa, i han de garantir sempre itineraris de vianants accessibles (art. 10 Llei 13/2014). Pel que fa a l'accessibilitat relativa a la comunicació o connectivitat, ha d'assegurar-se un fàcil accés o connexió del municipi amb altres municipis o ciutats, on el sistema de transport juga un paper preponderant, i cal fomentar la comunicació terrestre sostenible que, en el cas del municipi de l'Espluga de Francolí, per la
--	---

EX EC		seva pròpia característica territorials, pot trobar barreres arquitectòniques per a la implementació de sistemes funcionals com els de vehicles no motoritzats. Per tant, els temes d'accessibilitat i mobilitat referits en aquest PAMH han de integrar-se al de Pla de Mobilitat Urbana dissenyat per al municipi. Veure en aquest sentit l'acció 12. Donat que la Llei 13/2014 no ha sigut objecte encara de desenvolupament reglamentari, el municipi haurà de tenir en consideració quant a l'accessibilitat dels espais urbans les previsions del Decret 135/1995, de 24 de març, de desplegament de la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del Codi d'accessibilitat; així com l'Ordre estatal VIV/561/2010 "Document Tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats", d'aplicació a partir del 1-01-2019 als espais públics urbanitzats ja existents que siguin susceptibles d'ajustos raonables. Les actuacions concretes s'adoptaran en funció dels resultats del pla d'accessibilitat (subactuació 1).
	OBJECTIUS	Elaboració/actualització d'un pla d'accessibilitat als edificis i habitatges del municipi, amb la voluntat: - Primer, d'identificar les àrees i/o barris del municipi on es concentra la problemàtica d'accessibilitat i analitzar les necessitats concretes d'accessibilitat dels residents tant als espais privats com públics. - Segon, d'incentivar i promoure l'adequació dels edificis, habitatges i espais públics a les exigències actuals. - I tercer, d'adequar els Serveis d'Atenció Domiciliària a les noves exigències derivades del Covid19.
	BENEFICIARIS	Propietaris/es i titulars de drets reals possessoris sobre immobles residencials de l'Espluga de Francolí que pateixin problemes d'accessibilitat al seu habitatge, així com les comunitats de propietaris i la població general quant als espais públics.
	MARC NORMATIU	- Llei 13/2014, de 30 d'octubre, d'accessibilitat. - Reial Decret 173/2010, de 19 de febrer. - Decret legislatiu 1/2010, 3 agost, text refós de la Llei d'Urbanisme. - Ordre estatal VIV/561/2010, "Document Tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats". - Llei 2/2004, de 4 de juny, de millora de barris, àrees urbanes i viles que requereixen una atenció especial. - Decret 135/1995, de 24 de març, de desplegament de la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques.
EX EC	CALENDARI	2021-2022: Elaboració d'un pla d'accessibilitat als edificis, habitatges i espais públics del municipi 2022-2025: Implementació de les ajudes públiques per promoure l'adequació de l'accessibilitat als habitatges.

		2022-2025: Adequació dels Serveis d'Atenció Domiciliària a les concretes necessitats d'accessibilitat i funcionalitat de la gent gran i discapacitats 2022-2025: Actuacions de millora de l'accessibilitat en l'espai públic.
	FONTS DE FINANÇAMENT	Amb Pressupost Municipal. Amb crèdit d'entitats financeres. Amb subvencions d'altres administracions (Estat, Generalitat i Diputació).
	ESTIMACIÓ ECONÒMICA	Valoració orientativa de 118.000,00 euros aproximadament, dels quals: 118.000,00 euros d'inversió (Capítol VI del Pressupost Municipal)
	GESTIÓ	Directament des de l'Ajuntament (regidoria d'Habitatge i regidoria d'Urbanisme).
	ACCIONS VINCULADES	- Acció 5. Aplicar mesures de foment de la rehabilitació. - Acció 10. Foment de l'eficiència energètica dels habitatges.
	INDICADORS DEL PROCÉS	- Elaboració del Pla. - Implementació i dotació econòmica de les ajudes públiques. - Potenciació dels Serveis d'Atenció Domiciliària. - Nombre d'expedients d'arranjament d'habitatges de gent gran iniciats. - Nombre d'actuacions d'accessibilitat fetes a terme en els espais públics.
	INDICADORS DE RESULTAT	- Informe sobre l'accessibilitat dels habitatges al municipi. - Número d'obres realitzades en el marc del pla (tipus d'obra, major o menor; àmbit geogràfic) i persones beneficiades (grau de discapacitat, persones grans, etc.). - Número d'ajudes públiques atorgades en matèria d'accessibilitat. - Nou catàleg dels Serveis d'Atenció Domiciliària. - Nombre d'arranjaments d'habitatge realitzats (per tipologia d'actuació) - Nombre de bonificacions concedides a l'ICIO.

4.4.10 Acció 10. Foment de l'eficiència energètica dels habitatges

ACCIÓ 10. FOMENT DE L'EFICIÈNCIA ENERGÈTICA DELS HABITATGES		
DESCRIPCIÓ	DESCRIPCIÓ D'ACTUACIÓ	L'eficiència energètica implica la reducció del consum d'energia mantenint els mateixos serveis energètics, sense disminuir el confort i la qualitat de vida, protegint el medi ambient i fomentant un ús sostenible. De fet, l'eficiència energètica és una prioritat europea i mundial, tal com es desprèn del Pacte Verd Europeu, de l'assignació de part del pressupost del Fons de Recuperació Europeu a l'eficiència energètica i dels Objectius de desenvolupament Sostenible (ODS) de l'Organització de les Nacions Unides (ONU), on la millora de l'eficiència energètica a les ciutats i el foment de l'ús d'energia assequible i no contaminant es troben reconeguts als objectius 7, 11 i 13. A més, segons la diagnosi efectuada, 4 de cada 10 habitatges de l'Espluga de Francolí van ser construïts abans del 1969 (veure accions 2 i 5): la normativa sobre requisits mínims de l'edificació aplicable a aquests habitatges (ex. Decret 195/1963) no exigia requeriments d'eficiència energètica, de manera que l'assoliment dels objectius relatius a la millora de l'eficiència energètica és una qüestió primordial per aquest municipi. En els edificis residencials, l'eficiència energètica té un impacte des d'una doble vessant: mediambiental i socioeconòmica. Per una banda, en relació a la perspectiva mediambiental, disposar de sistemes d'eficiència energètica promou una reducció de la despesa en aquest àmbit, la qual cosa és rellevant si tenim en compte que els edificis residencials consumeixen ara el 40% de tota l'energia produïda d'acord amb les dades del Pacte Verd Europeu i les conclusions del Consell Europeu sobre el Pla d'Eficiència Energètica del 2011. Per aquest motiu, els edificis organitzats en règim de propietat horitzontal tenen un paper significatiu en el foment de l'eficiència energètica, tal com s'estableix expressament a l'art. 19.(1).(a) de la Directiva UE 2012/27/UE. A més, cal tenir en compte que a Espanya el 66,1% de les persones viuen en pisos, de manera que està justificat que les comunitats de propietaris hagin d'estar més implicades en assolir els objectius d'eficiència energètica. A Catalunya, l'adopció de mesures en matèria d'eficiència energètica a les comunitats de propietaris s'han de votar a la junta de propietaris (veure arts. 17.1 i 17.5 de la Llei de Propietat Horitzontal i 553-25.1.c) del Codi Civil de Catalunya). D'altra banda, des d'una perspectiva social i econòmica, les mesures d'eficiència energètica també ajudarien a reduir la pobresa energètica, que afecta entre 3,5 i 8,1 milions de persones al nostre país (MITECO, <i>Estrategia Nacional contra la Pobreza Energética</i> 2019-2024). A nivell estatal, el Pla Estatal d'Habitatge 2018-2021 preveu la subvenció d'obres de millora de l'eficiència energètica dels habitatges als arts. 33 a 39. Els beneficiaris poden ser propietaris de residències unifamiliars, comunitats de propietaris, cooperatives, i inclús arrendataris d'edificis construïts abans del 1996. Aquest programa subvenciona, entre d'altres, obres de millora de l'aïllament, d'instal·lació de calefacció i refrigeració eficients, sistemes de control energètic, de plaques solars

	punts de recàrrega de vehicles, però requereix de cofinançament dels sol·licitants: en habitatges unifamiliars, el programa cobreix fins a 12.000€ o fins a un 40% de la inversió en millora energètica, excepte per a col·lectius vulnerables, on es pot arribar a subvencionar fins el 75% del cost total de les obres, i pels sol·licitants de màxim 35 anys, que veuran incrementada en un 25% aquesta subvenció quan l'ajut sigui sol·licitat per a un habitatge en un municipi de menys de 5.000 habitants. També hi ha altres programes amb aquesta finalitat, com el Programa d'Ajuts a la Rehabilitació Energètica d'Edificis de l'Institut Català de l'Energia. Les Directives Europees d'Eficiència Energètica (2012/27/EU) i d'Eficiència Energètica en Edificis (2010/31/EU) estableixen que tots els edificis (existents o d'obra nova) objecte de transaccions immobiliàries han d'obtenir un certificat d'eficiència energètica. Cal tenir en compte, però, que la certificació energètica d'edificis només té caràcter informatiu i no obliga a fer cap rehabilitació. El certificat va acompanyat d'un document amb una sèrie de recomanacions sobre les millores que es poden fer per a obtenir un comportament energètic més eficient, així com augmentar el confort de l'habitatge i per tant reduir la despesa energètica si es fa una bona aplicació de les mesures proposades. En relació al certificat d'eficiència energètica, des del 3 de juny de 2021 va entrar en vigor el Reial Decret 390/2021, d'1 de juny, pel que s'aprova el procediment bàsic per a la certificació de la eficiència energètica dels edificis, substituint el Reial Decret 235/2013 i actualitzant el contingut del certificat d'eficiència energètica i establint l'obligació de les empreses immobiliàries de mostrar el certificat dels immobles que lloguin o venguin. A més a més, per a penalitzar els edificis amb baixa qualificació energètica, quan aquesta correspongui a una G, la vigència del certificat serà de només 5 anys, quan la durada ordinària per a les altres qualificacions són 10 anys. En aquest context, des de l'Administració Pública s'han d'adoptar mesures que fomentin l'ús de les energies renovables i millorin l'eficiència energètica tant en aquelles instal·lacions o edificis públics com també en els edificis o habitatges privats. Normalment es tracta d'infraestructures o instal·lacions que requereixen una gran inversió inicial però que a llarg termini resulten més eficients i requereixen menys despeses. Per exemple, la instal·lació de plaques fotovoltaiques o de plaques tèrmiques. No obstant això, també es poden incentivar petites actuacions que no requereixen de tanta despesa inicial, però que també poden tenir un impacte en matèria d'eficiència energètica com, per exemple, actuacions per millorar l'aïllament tèrmic a través dels elements presents a la façana, coberta, finestres, portes, etc. Així mateix, els ajuntaments poden comptar amb l'assessorament del Programa d'Assessorament Energètic impulsat pel l'Institut Català d'Energia. Les línies d'actuació per la millora de l'eficiència energètica que es proposen en aquesta acció són les següents: 1. Finançament de les obres d'eficiència energètica d'habitatges de l'Espluga de Francolí a canvi d'empadronar-se en el mateix o posar-lo en lloguer d'habitatge permanent. A la fase de diagnosi s'ha posat de manifest el risc de pèrdua de població jove del municipi per manca d'accés a l'habitatge, sent aquest col·lectiu un dels percebuts
--	--

		com a més vulnerable quant a l'habitatge, així com la voluntat del municipi de donar oportunitats habitacionals a les persones que es desplacen al municipi a treballar o a les famílies que vulguin tornar a l'Espluga. Amb la finalitat d'incentivar la posada dels habitatges en el mercat de lloguer, l'Ajuntament pot finançar (o, inclús, atorgar subvencions, segons la disponibilitat pressupostària) les obres d'adequació i d'eficiència energètica dels habitatges. Això sens perjudici d'altres mesures, com les previstes a l'acció 5 (ex. subactuació 3. Rehabilitació a canvi d'incloure l'habitatge a la borsa de lloguer assequible). 2. Programa per a cofinançar les obres d'eficiència energètica: com ja s'ha posat de manifest a l'acció 5, els ajuts per a dur a terme obres d'eficiència energètica (ex. els previstos al Pla Estatal d'Habitatge 2018-2021) requereixen de cofinançament que, en ocasions, no poden assumir tots els propietaris. Els ajuntaments poden cofinançar aquestes obres en comunitats de propietaris o per a unitats familiars amb baixos ingressos i amb habitatges amb una baixa qualificació energètica. Per exemple, l'Ajuntament de Saragossa va iniciar diversos programes d'ajuts a l'eficiència energètica i situacions de vulnerabilitat i també l'Ajuntament de Barcelona (https://energia.barcelona/ca/tajudem-desenvolupar-el-teu-projecte-denergia-renovable). En relació a aquests ajuts, hi ha les subvencions per al foment de la rehabilitació d'edificis de tipologia residencial (Resolució TES/1395/2020, de 15 de juny) amb la finalitat de fomentar la millora de l'eficiència energètica i la sostenibilitat, la conservació, la millora de la seguretat d'utilització i de l'accessibilitat i a l'accés a ajuts en forma de préstecs a comunitats de propietaris per al finançament d'obres de rehabilitació d'edificis d'habitatges per a l'any 2020 (Resolució TES/1566/2020, de 29 de juny). A més, amb assessoria o acompanyament professional, les comunitats de propietaris, els particulars i el propi ajuntament poden presentar-se a les convocatòries regionals, estatals o europees relatives a plans d'ajuda per a la rehabilitació energètica. Per exemple, a les subvencions per a obres d'adequació a l'interior dels habitatges per a gent gran, convocades pel Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya. Més detalls a l'enllaç: https://www.infoayudas.com/Infoayudas-Subvenciones-para-obras-de-adequacion-en-el-interior-de-las-viviendas-para-personas-mayores--99220.php 3. Establiment d'un punt d'informació i de preparació de la documentació per a sol·licitar els ajuts. L'oficina d'atenció ciutadana (veure acció 14) pot ser el punt d'informació sobre aquests ajuts i de suport a la preparació de documentació. També es poden dur a terme accions complementàries en el marc de les accions de difusió (acció 15), com l'elaboració de guies per a millorar l'eficiència energètica dels edificis a través d'instal·lacions d'autoconsum (experiències similars s'han dut a terme per part de l'Ajuntament de Barcelona i Navarra
--	--	--

		(https://energia.barcelona/sites/default/files/documents/guiaautoconsum.pdf i http://www.acpnavarra.com/Administracion/Archivos/Enlaces/Archivos/66/GUIa%20energetica%20Pamplona1.pdf). 4. Respecte els incentius fiscals, en l'actualitat ja existeixen els següents (es poden donar difusió a través de l'oficina d'atenció ciutadana, acció 14): - IBI (Impost sobre béns immobles): tenen dret una bonificació del 50% de la quota per als béns immobles en els quals s'hagin instal·lat sistemes per a l'aprofitament tèrmic o elèctric de l'energia provinent del sol durant 5 anys (els requisits i el procediment per a la seva sol·licitud estan a l'art. 5.4 de l'OF núm. 1). - ICIO (Impost sobre construccions, instal·lacions i obres): una bonificació de fins el 95% de la quota sobre les construccions, instal·lacions i obres en els habitatges en els quals s'incorpori sistemes per l'aprofitament tèrmic o elèctric de l'energia solat o altres energies alternatives (aquesta bonificació s'aplica d'ofici). A més, des de la perspectiva urbanística també s'han de promoure projectes a títol particular que procurin l'estalvi efectiu en el consum d'aigua o altres recursos naturals, així com el reciclatge de residus. Això serà possible amb la instal·lació de diversos sistemes (plaques solars o sistemes de climatització basats en bombes de calor geotèrmica), juntament amb la capacitat i difusió de campanyes de conscienciació que bé poden desenvolupar-se a través del pla de difusió del PAMH (acció 15).
	OBJECTIUS	▪ Promoure l'obtenció de certificats d'eficiència energètica dels habitatges. ▪ Promoure l'ús de les energies renovables als habitatges i a les comunitats de propietaris. Per exemple, instal·lació de plaques fotovoltaïques (per produir electricitat) o de plaques tèrmiques (per produir aigua calenta sanitària). ▪ Promoure actuacions per a millorar l'aïllament tèrmic a través dels elements presents a la façana, coberta, finestres, portes, etc. ▪ Augmentar la col·laboració entre els Administradors de Finques de la Província i l'Ajuntament en matèria d'eficiència energètica a les comunitats de propietaris. ▪ Sensibilitzar a la ciutadania en matèria d'eficiència energètica, energies renovables i protecció del medi ambient. ▪ Reduir la pobresa energètica.
	BENEFICIARIS	▪ Persones físiques residents als habitatges, les comunitats de propietaris i el medi ambient.
	MARC NORMATIU	▪ Reial Decret 390/2021, d'1 de juny, pel que s'aprova el procediment bàsic per a la certificació de la eficiència energètica dels edificis. ▪ Decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana.

		▪ Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica. ▪ Reial Decret 238/2013, de 5 d'abril de 2013, pel qual es modifiquen determinats articles i instruccions tècniques de el Reglament d'Instal·lacions Tèrmiques en els Edificis (RITE), aprovat pel Reial Decret 1027/2007, de 20 de juliol de 2007. ▪ Directiva 2012/27/UE, de 25 d'octubre de 2012, relativa a l'eficiència energètica, per la qual es modifiquen les directives 2009/125/CE i 2010/30/UE, i per la qual es deroguen les Directives 2004/8 / CE i 2006/32/CE. ▪ Directiva 2010/31/UE, de 19 de maig de 2010, relativa a l'eficiència energètica dels edificis. ▪ Directiva 2010/31/UE del Parlament Europeu i del Consell, relativa a la eficiència energètica dels edificis. ▪ Reglament Delegat UE 244/2012, de 16 de gener 2012, que complementa la Directiva 2010/31/UE establint un marc metodològic comparatiu per a calcular els nivells òptims de rendibilitat dels requisits mínims d'eficiència energètica dels edificis i dels seus elements. ▪ Reial Decret 1826/2009, de 27 de novembre de 2009, pel qual es modifica el Reglament d'instal·lacions tèrmiques en els edificis (RITE), aprovat pel Reial Decret 1027/2007, de 20 de juliol 2007. ▪ Reial Decret 314/2006, de 17 de març de 2006, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE). Document Bàsic Estalvi d'Energia. DB-HE. ▪ Real Decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l' Edificació. ▪ Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de las Bases del Règim Local (LRBRL). ▪ Ordenança fiscal núm. 1 de l'Espluga de Francolí sobre l'Impost sobre Béns Immobles. ▪ Ordenança fiscal núm. 3 de l'Espluga de Francolí sobre l'Impost sobre construccions, instal·lacions i obres.
EXECUCIÓ	CALENDARI	▪ 2021-2022: Creació del punt d'informació i suport per la preparació de la documentació per a sol·licitar els ajuts d'eficiència energètica i Inici campanyes sensibilització a la ciutadania i comunitats de propietaris (acció 14). ▪ 2021-2022: Elaboració de les guies per a millorar l'eficiència energètica dels edificis a través d'instal·lacions d'autoconsum. ▪ 2021-2025: Aprovació dels d'ajuts per l'eficiència energètica en paral·lel amb els ajuts publicats per altres administracions. ▪ 2021-2025: Aprovació d'incentius fiscals i rebuixes als rebuts de les escombraries i de l'aigua.
	FONTS DE FINANÇAMENT	▪ Programa de Fons Nacional d'Eficiència Energètica (dotat dels recursos de Fons Europeu de Desenvolupament Regional). ▪ Programes provinents del Institut Català d'Energia. ▪ Comunitats de propietaris

		▪ Tributs municipals. ▪ EuroPACE (https://upsocial.org/es/noticia/europace-financiacion-para-mejorar-la-eficiencia-energetica-de-edificios)
	ESTIMACIÓ ECONÒMICA	Valoració orientativa de 33.000,00* euros aproximadament, dels quals: 3.000* euros de despesa corrent (Capítol II del Pressupost Municipal) 30.000,00 euros de subvencions (Capítol VII del Pressupost Municipal) *Aquests imports poden disminuir en funció dels serveis que pugui oferir el Consell Comarcal
	GESTIÓ	Directament des de l'Ajuntament (regidoria d'Habitatge i la regidoria de Sostenibilitat) i des del Consell Comarcal (conselleria de Promoció Econòmica i Habitatge, Oficina o Agència Comarcal d'Habitatge, conselleria de Paisatge, Acció Climàtica i Agricultura i Agència Comarcal de l'Energia).
	ACCIONS VINCULADES	▪ Acció 2. Promoure i fomentar noves formes d'accés a l'habitatge amb fórmules innovadores ▪ Acció 5. Aplicar mesures de foment de la rehabilitació.
	INDICADORS DEL PROCÉS	▪ Número de nous certificats energètics emesos a l'Espluga de Francolí per parts dels tècnics competents que estiguin registrats al registre de certificadors. ▪ La creació de del punt d'informació i suport per la preparació de la documentació per a sol·licitar els ajuts. ▪ La celebració del Conveni amb el Col·legi dels Administradors de Finques. ▪ Obtenció de dades subministrades pels administradors de finques quant a mesures adoptades a les comunitats de propietaris. ▪ Nombre de sol·licituds d'informació al punt de preparació dels ajuts a l'eficiència energètica. ▪ Creació de les bases dels programes 1,2 i 4. ▪ Nombre total de recomanacions a les comunitats de propietaris relatives als certificats energètics fetes pels Administradors de Finques i professionals que les realitzen.
	INDICADORS DE RESULTAT	▪ Nombre total de comunitats de propietaris que han aplicat les recomanacions que s'estableixen als certificats energètics fetes pels Administradors de Finques i professionals que les realitzen. ▪ Canvis en el consum energètic general i consum provinent d'energies renovables. ▪ Número d'instal·lacions de plaques fotovoltaïques o de plaques tèrmiques al municipi. ▪ Xifra de persones i comunitats de propietaris beneficiades dels ajuts. ▪ Nombre de bonificacions concedides a l'IBI i a l'ICIO.

4.4.11 Acció 11. Coordinar POUM i pla d'habitatge

ACCIÓ 11. COORDINAR POUM I PLA D'HABITATGE		
DESCRIPCIÓ	DESCRIPCIÓ D'ACTUACIÓ	La pròpia delimitació i composició territorial de l'Espluga de Francolí, amb les seves barreres naturals (riu i la serralada de Prades), suposen algunes limitacions al creixement urbà o aprofitament del sòl d'ús residencial. A l'anterior s'afegeix l'obligació d'estructurar el desenvolupament urbà del municipi, dins del qual es troba la construcció d'habitatge nou, d'acord amb les estipulacions del nou Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (des d'ara POUM), i al què s'hauria d'adaptar aquest PAMH. D'acord amb els resultats de la fase de diagnosi, tot i les limitacions territorials al municipi s'identifiquen sectors pendents de desenvolupar al POUM des de la crisi de 2007 (per exemple, el Pla parcial Riu Sec-Milmanda), així com una important necessitat d'ampliar el parc d'habitatge existent per a poder atendre les demandes actuals i futures del municipi. En aquest sentit, la diagnosi fa referència a la necessitat de més de mig miler d'habitatges, xifra de la qual s'hauria de reservar com a mínim el 30% per a habitatge de protecció oficial (des d'ara HPO). No obstant això, preocupen les següents qüestions: Primer: la distribució del sòl urbanitzable que segueix el POUM, ja que s'estableix una divisió per activitats (econòmiques o residencials) que sembla seguir un model extensiu i de tipus sòl especialitzat contrari a les recomanacions nacionals i internacionals que s'assenyalen a la Nova Agenda Urbana (Hàbitat III) i l'Agenda Urbana espanyola, i fins i tot que s'aparta dels objectius de l'Agenda Urbana de Catalunya. Els referits instruments promouen desenvolupaments urbans tot seguint un model compacte i, per tant, que es compti amb sòl d'ús mixt, mitjançant el qual s'asseguri una densitat adequada i s'aconsegueixi assegurar la proximitat entre els principals béns, serveis i oportunitats econòmiques (habitatge, equipaments municipals i centres de treball) per a garantir una millor qualitat de vida per a tots els ciutadans. A la fase de diagnosi s'ha posat de manifest que hi ha diverses necessitats que el municipi hauria de satisfer: una demanda principalment en lloguer al centre cases rehabilitades; en menor mesura de propietat (nova construcció) a les urbanitzacions, famílies amb nens petits que treballen fora i volen tornar a l'Espluga; i residències temporals, per exemple gent que fa estades temporals al municipi per motius de recerca o culturals. A més a més, es va posar de manifest que des dels anys 60 fins ara hi ha un increment de la trama urbana però no un increment de població (la gent marxa del centre per anar a les urbanitzacions). Per tant, cal replantegar l'ús adequat del sòl urbà, aplicar mesures urbanístiques per assegurar com a mínim, un ús mixt de terra, una densitat mitjana, una reducció de la construcció d'unitats unifamiliars que tanta pressió exerceixen sobre els recursos naturals, entre aquests el propi sòl, considerat

	limitat, més incentius a la rehabilitació de parc d'habitatge existent en estat de deteriorament o completament envellit, així com la reutilització del sòl urbà, de manera que es pot aconseguir evitar la dispersió territorial. Segon: la reserva d'habitatge social, ja que el nou POUM deixa alguns dels sectors objecte de pla parcial urbanístic sense assignar percentatges d'habitatge social, ex. el SUD-1 1 “Riu Sec-Milmanda”. Això, malgrat que la pròpia memòria del POUM assenyala la necessitat d'assegurar una distribució equitativa de les reserves d'habitatge per a evitar la sobre població i la segregació residencial. En aquest sentit, el PAMH ja preveu mesures amb aquesta finalitat, com augmentar la mixtura residencial, social i econòmica en les noves promocions d'habitatge (per exemple als projectes residencials amb ofertes variades en relació a l'ús de la unitat resultant -residencial i comercial-, el nombre d'habitacions, els tipus de tinença i dels preus dels habitatges oferts (accions 1 i 2); i exigir a les noves promocions d'habitatge una major mixtura social per a garantir una oferta d'habitatge variat, per exemple, habitatges amb 1, 2 o 3 dormitoris (acció 1). Tot i que s'han de superar els inconvenients assenyalats, el PAMH s'ha dissenyat en coherència amb les deficiències que presenta el municipi de l'Espluga de Francolí en matèria d'habitatge i municipi. Per exemple, pel que fa a la necessitat de construir més d'habitatge social de promoció pública i/o privada, per al que es disposa de sòl urbanitzable, però calen promotors interessats, aquest PAHM preveu propostes innovadores amb les que es podria derivar capital privat cap el desenvolupament d'habitatges socials, així com captar l'atenció i interès del sector privat per a l'establiment de col·laboracions públic-privades per a la construcció d'una tipologia d'habitatge al municipi com és l'habitatge social, i que en especial podrà ajudar a col·lectius específics com joves, gent gran i famílies vulnerables (accions 1, 2, 3 i 4). En aquest mateix sentit, respecte a l'aprofitament del teixit urbà existent, i especialment al centre històric, es promouen, d'una banda, diferents incentius a la rehabilitació d'habitatges privats que presenten mal estat o envelliment (accions 5 i 6), i, de l'altra, estímuls a la inserció dels habitatges buits a el mercat d'habitatge de lloguer assequible (accions 7 i 8). Adicionalment, aquesta coordinació entre la planificació urbanística i les mesures d'habitatge procura no només atendre les necessitats d'habitatge, sinó també poder abordar altres aspectes d'interès comú com els d'índole econòmic, ex. el desenvolupament del comerç al municipi, o d'índole comunitari, ex. la millora dels equipaments comunitaris, l'òptima accessibilitat i mobilitat dins i fora de l'habitatge, així com la cohesió social, el medi ambient i zones verdes que són aspectes relatius a l'entorn en què es troba l'habitatge i que completen l'exercici ple del dret a l'habitatge (acció 12). Un exemple de coordinació el tenim a nivell fiscal: degut a les inclemències meteorològiques del temporal Glòria ja existeix una bonificació de l'ICIO del 95% per a les construccions, instal·lacions i obres que siguin declarades d'especial interès o utilitat social municipal per concórrer circumstàncies socials, com a conseqüència de reparacions o reconstruccions o
--	---

		reubicacions efectuades en les mateixes, producte de danys ocasionats per catàstrofes o desastres naturals així com per fenòmens climàtics adversos (els requisits estan a l'art. 6.4 de l'OF núm. 3 de l'ICIO).
	OBJECTIUS	▪ Coordinar i dirigir cap a una mateixa direcció el POUM i el PAMH de l'Espluga de Francolí. ▪ Augmentar el parc d'habitatge disponible, especialment d'habitatge social. ▪ Aconseguir un creixement urbà que atengui la demanda d'habitatge present i futura, sense exercir pressió als recursos naturals. ▪ Revisar si el planejament urbà actual satisfà la demanda residencial que requereix el municipi. ▪ Assegurar reserves d'habitatge social en tots els sectors urbanístics. ▪ Facilitar la creació d'habitatge assequible. ▪ Impedir l'estigmatització de zones urbanes i la segregació residencial per renda percebuda. ▪ Millorar l'entorn urbà en què es troba ubicat l'habitatge, brindant espais públics: inclusius, accessibles, segurs i sostenibles.
	BENEFICIARIS	▪ Persones demandants d'habitatge públic (HPO) o privat (lliure), l'Administració i la ciutadania de l'Espluga de Francolí.
	MARC NORMATIU	▪ Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme. ▪ Llei 18/2007, pel dret a l'habitatge de Catalunya. ▪ POUM de l'Espluga de Francolí de 2005. ▪ Nova Agenda Urbana (Hàbitat III). ▪ Agenda Urbana espanyola. ▪ L'Agenda Urbana de Catalunya (en projecte).
EXECUCIÓ	CALENDARI	▪ 2021-2022: Revisió i contrast dels objectius del POUM i el PAMH per determinar accions que assegurin la seva concatenació. Identificar possibles incoherències, elements que requereixen modificacions i possibles accions per aconseguir una completa integració o funcionament en conjunt dels referits instruments. ▪ 2022: Redacció de protocol i designació de comissió jurídica, tècnica i administrativa encarregada d'aplicar controls anuals de seguiment de la planificació urbanística i les polítiques d'habitatge vigents. Rendició d'informes anuals a càrrec de la comissió designada. ▪ 2023: Modificació de les estipulacions del POUM assenyalades com incoherents amb el PAHM i els objectius del municipi de l'Espluga de Francolí. ▪ 2024: Seguiment periòdic dels efectes de les mesures d'habitatge implementats i la seva relació amb el POUM. ▪ 2025: Prova dels resultats i efectivitat de les mesures aplicades per aconseguir la coordinació entre el POUM i el PAMH.

	FONTS DE FINANÇAMENT	Amb Pressupost Municipal.
	ESTIMACIÓ ECONÒMICA	Valoració orientativa de 10.000,00* euros aproximadament, dels quals: 10.000,00* euros de despesa corrent (Capítol II del Pressupost Municipal) *Aquests imports poden disminuir en funció dels serveis que pugui oferir el Consell Comarcal
	GESTIÓ	Directament des de l'Ajuntament (regidoria d'Habitatge i regidoria d'Urbanisme).
	ACCIONS VINCULADES	▪ Acció 1. Promoure habitatge de nova construcció. Iniciativa pública i privada. ▪ Acció 5. Aplicar mesures de foment de la rehabilitació. ▪ Acció 6. Aplicar mesures d'intervenció administrativa per l'incompliment dels deures de conservació i rehabilitació. ▪ Acció 9. Foment de l'accessibilitat. ▪ Acció 12. Habitatge i municipi. Coordinació del Pla de comerç, Pla d'Habitatge i del Pla de Mobilitat.
	INDICADORS DEL PROCÉS	▪ Posada en marxa d'un pla de revisió i comparació del POUM i el PAMH de l'Espluga de Francolí. ▪ Accions per garantir reserva d'habitatge protegit i social en tots els sectors urbans. ▪ Monitorització dels percentatges de dispersió i densitat residencial. ▪ Aplicació de mesures per assegurar l'aprofitament de el teixit urbà existent.
	INDICADORS DE RESULTAT	▪ Augment significatiu del nombre d'habitatge social o de protecció oficial. ▪ Relació entre les mesures d'habitatge aplicades i la planificació urbanística vigent. ▪ Augment de habitatges rehabilitats en sòl urbà consolidat. ▪ Millora en relació a l'acompliment de les recomanacions nacionals i internacionals en relació a l'ús del sòl urbà i la planificació de parc d'habitatge.

4.4.12 Acció 12: habitatge i municipi. Coordinació del pla de comerç, pla d'habitatge i del pla de mobilitat

ACCIÓ 12: HABITATGE I MUNICIPI. COORDINACIÓ DEL PLA DE COMERÇ, PLA D'HABITATGE I DEL PLA DE MOBILITAT.		
DESCRIPCIÓ	DESCRIPCIÓ D'ACTUACIÓ	Perquè l'habitatge pugui complir la seva funció d'espai de desenvolupament de l'individu i de les famílies ha d'estar en un entorn urbà proper als centres de treball, amb accés als serveis bàsics i ben connectat a les xarxes de comunicació i transport. De l'anterior, es pot inferir que les responsabilitats de l'Administració respecte a l'habitatge no acaben amb l'accés a una habitatge per part dels demandants, sinó que les seves obligacions s'estenen a tot l'entorn en què es troben ubicats dels habitatges. Per tant, tot Programa d'Actuació Municipal d'Habitatge (des d'ara PAMH) ha de garantir que tant els habitatges existents com els de nova construcció s'ubiquin dins d'un hàbitat segur, saludable, pròsper i sostenible, permetent als seus propietaris, arrendataris o usuaris, gaudir plenament de l'entorn urbà i els espais públics sense cap tipus de discriminació. És per això que resulta determinant i imprescindible la implementació de mesures relatives a la rehabilitació, adequació, conservació i manteniment tant dels espais privats (accions 5 i 6) com dels espais comunitaris, així com el disseny d'equipaments municipals accessibles (acció 9) i inclusius de manera que puguin atendre les diferents necessitats dels residents del municipi. A més, s'ha de propiciar una comunitat cohesionada (en el cas especial de l'Espluga de Francolí, podria resultar senzill pel grau de pertinença existent dels seus habitants d'acord amb la diagnosi del PAHM) i incentivar el compromís dels seus habitants amb el bon desenvolupament del municipi (es requereix la posada en marxa de les mesures que s'han dissenyat en aquest PAHM perquè siguin aprofitades o acollides pels ciutadans). Per aconseguir l'entorn urbà òptim, identifiquem la necessitat de treballar com a mínim en els següents aspectes: a) Nous equipaments i / o espais públics: Tot i que el POUM de l'Espluga de Francolí ja preveu que el municipi disposi dels equipaments mínims requerits per nombre d'habitants, també fa o poden identificar-se una deficiència respecte a determinats equipaments, per exemple la manca d'aparcaments, les vies urbanes estretes, o la manca d'espais comunitaris verds i oberts al centre històric. Aquestes mancances es poden solucionar tant des de l'acció pública com des de la privada, o fins i tot des d'una participació mixta en què cooperin tots dos sectors. Per exemple, en el cas concret de la manca d'aparcaments tenim diferents possibilitats: ▪ Solució pública: a grans trets podrien plantejar dues possibles opcions: a) ús de sòl o edificis de propietat pública per a la construcció d'aparcaments municipals en el centre històric; b) lloguer de sòl urbà de propietat privada per a destinar a aparcaments municipals.

		▪ Solució privada: construcció d'aparcaments municipals, amb tarifes particulars per als veïns de l'Espluga de Francolí i tarifes generals per als no residents o visitants. Un espai que pot ser fins i tot multifuncional en cas que s'aprofiti el subsol mitjançant la construcció subterrània. ▪ Solució mixta: a grans trets podrien plantejar dues possibles opcions: a) cessió de terreny públic a el sector privat sota l'aplicació de el dret de superfície, mitjançant un esquema que permeti el capital privat desenvolupar la construcció d'aparcaments municipals i explotar-los fins a per 99 anys; b) l'estructuració d'una aliança pública privada mitjançant contracte de concessió perquè el promotor privat desenvolupi, exploti i construeixi pels seus propis mitjans aparcaments municipals i els lliuri a l'Administració una vegada hagi amortitzat la inversió i aconseguit un percentatge de guany prèviament establert (això podria implicar, donada l'estructura del centre històric de l'Espluga, l'expropiació o adquisició d'habitatges per al seu enderroc i posterior reaprofitament). En relació a la manca d'espais públics en el centre urbà, es podria recórrer a l'enderroc de les edificacions declarades en ruïna per crear espais verds públics o espais privats destinats a la recreació en obert. En fi, buscar l'equilibri entre l'espai construït i l'espai natural, tots dos essencials per al desenvolupament de les persones i les famílies, ja que tota ordenació urbanística -a la qual s'ha d'alinejar el PAHM- ha de garantir l'ús eficient de l'espai públic. Pel que fa als problemes dels carrers estrets, sens dubte és un tema que comporta complexitat i suposa un important pressupost públic, de manera que es recomana: ▪ Primer, i a curt termini, un estudi de factibilitat sobre la implementació de mesures com ara: reconstrucció de voreres, canvi de contenidors de deixalles visibles a subterranis o redireccionament de vies o carrers interns. ▪ Segon, i a més llarg termini, revisar i reconsiderar les estipulacions del POUM respecte al municipi que s'ha dissenyat per al futur, o com a mínim de el pla parcial que afecta el centre històric. Als demandats equipaments se suma la manca de d'habitatge social i dotacional evidenciada pel volum de sol·licituds pendents d'atendre que fa la diagnosi. Per tant, i en la línia de les accions 1, 3 i 4, es podria comptar amb habitatges dotacionals que puguin atendre les necessitats temporals d'habitació dels col·lectius vulnerables com un reforç dels equipaments municipals. De fet, l'antiga caserna de la Guàrdia Civil, propietat de l'Ajuntament de de l'Espluga de Francolí, podria servir a aquests fins sempre que s'adopti des d'una tipologia més diversa, tal com refereix el Decret llei 17/2019, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge. b) Recuperació i activació econòmica:
--	--	---

	L'habitatge ha de trobar-se situat en un espai que ofereixi als seus habitants, a més d'un sostre, oportunitats econòmiques (llocs o possibilitats de treball), equipaments essencials (escoles, atenció sanitària, mercats, etc.) així com equipaments culturals o de recreació. És a dir, espais diversificats en els quals es pugui desenvolupar la vida plenament i sense la necessitat de desplaçaments llargs. La manca dels esmentats serveis podria provocar l'aparició de fenòmens com els "barris dormitori" i els "carrers sense vida", com passa actualment en el centre històric (que ja no és el centre econòmic de l'Espluga de Francolí). En efecte, una de les principals preocupacions dels habitants del municipi és la manca d'activitat i abandonament del centre històric, i això malgrat que els joves mostren interès en la seva reactivació, però es troben impossibilitats d'emprendre els seus projectes a causa bé de la falta d'oportunitats i l'alt cost que suposa la rehabilitació, o bé a causa de percentatges baixos de rendibilitat de negocis a causa dels problemes urbanístics de la zona. Concentrant-nos en les activitats econòmiques, podem assenyalar la necessitat d'impulsar el comerç i el servei local, ja que dels resultats del recent "<i>Anàlisi de la situació del comerç i empreses locals, propostes de reactivació i cens dels locals d'activitats econòmiques</i>" (2021) desenvolupat per l'Ajuntament de l'Espluga de Francolí es desprèn que un important volum del consum dels habitants locals es dur a terme fora del municipi, i especialment el dels més joves, que recorren a internet, un sector amb el qual s'ha de treballar la fidelitat comercial i brindar major varietat comercial en l'entorn local. Pel que fa a les empreses i propietaris de comerços, destaca que un gran volum dels locals comercials desocupats es troben ubicats al centre del municipi, per falta de visitants, especialment locals; així com l'existència d'un important nombre de microempreses. Pel que recomanem: ▪ Primer: incentivar el petit i mitjà comerç per al desenvolupament de més i variats iniciatives econòmiques al municipi. L'anterior pot aconseguir-se amb ajudes directes, exempció de pagament de taxes o impost municipals per un termini determinat o campanyes d'incentiu a el comerç local per garantir un consum fix mínim. Això podria generar, a més de desenvolupament econòmic i llocs de treball, una població fixa al municipi. ▪ Segon: promocionar les activitats i el turisme cultural, aprofitant els recursos existents com a patrimoni històric, el Museu de la Vida Rural, les Coves de l'Espluga i les celebracions o festivals i recursos naturals d'interès turístic. Això suposarà per una part més gran activitat econòmica per al municipi a l'atreure un major nombre de població visitant, tot i que no determinant d'acord amb l'experiència dels comerciants del municipi, i d'altra banda satisfer les necessitats de recreació dels propis habitants del municipi.
--	--

		c) Accessibilitat i mobilitat: El municipi, per les seves pròpies característiques físiques, i especialment al centre històric, requereix d'un pla d'accessibilitat i mobilitat que permeti eliminar les barreres o incomoditats del trànsit tant de vianants com de vehicles amb o sense motor, en la línia de l'acció 9. De fet, podria dir-se que aquestes barreres impedeixen una major cohesió municipal i interrelació entre el centre i els diferents barris que del municipi. Per tant, s'han ideat mecanismes integrals o implementar processos de re-dissenys arquitectònics (conservant el patrimoni històric) que permetin el gaudi inclusiu de la centralitat urbana a tots els habitants del municipi, siguin aquests joves o gent grans. En sentit general: ▪ S'han d'eliminar les barreres i construccions civils, i substituir-se els equipaments considerats hostils per a algun col·lectiu o grup de la població. ▪ Cal millorar el sistema de transport públic que fa a la freqüència, capacitat, oferta i impacte ambiental. D'acord amb els resultats de la diagnosi, els joves demanen més i millor sistema de transport. ▪ Els municipis han d'estar connectats i ser de fàcil accés; per això, cal apostar per respondre a la nova realitat i idear aquesta connectivitat de manera sostenible i integral amb el pla de Pla de Mobilitat Urbana (actualment en procés de consulta i disseny). d) Cohesió municipal dins de de el propi municipi Amb la finalitat de garantir un creixement o desenvolupament equilibrat del municipi i poder oferir a tots els habitants les mateixes oportunitats, és important fomentar la cohesió municipal dins el propi municipi de l'Espluga de Francolí, i en particular entre el centre històric i les zones de Casal i Carreres les que malgrat la seva lleugera immersió dins el teixit urbà presenten certa segregació o distanciament de el centre urbà. Per aconseguir una major integració de les zones, i especialment el rescat de centre històric es recomana: ▪ Primer: aplicar mesures que garanteixin una major implicació dels habitants del municipi en la solució de les problemàtiques municipals, per exemple, més participació i consulta ciutadana respecte a les decisions i problemes que afecten a l'habitatge i la ciutat (lligat amb la Taula d'habitatge, acció 13). ▪ Segon: promoure activitats culturals i de recreació en les diferents zones de l'Espluga, amb el que es pot aconseguir despertar o enfortir en els habitants el sentiment de pertinença al municipi que garantirà l'èxit dels projectes comunitaris, i amb això la necessària cohesió municipal.
--	--	---

	OBJECTIUS	- Promoure la rehabilitació de parc residencial actualment deteriorat i envellit. - Impulsar l'augment de densitat urbana i l'aprofitament del teixit urbà existent. - Incentivar i/o controlar el bon aprofitament del teixit urbà existent actualment abandonat i substituït per les noves urbanitzacions de tipus suburbanes. - Facilitar l'aplicació de fórmules de reactivació econòmica i apertura de serveis al municipi. - Satisfer la demanda de comerç variat en el municipi per part dels habitants, i les exigències d'oportunitats de negocis per part dels comerciants. - Estudiar el creixement del municipi, concretament les demandes i ofertes existents d'estructures urbanes, als fins de confirmar si el planejament urbà actual podrà satisfer l'Espluga de Francolí dels propers anys. - Fomentar la cohesió municipal, social i comunitària al municipi.
	BENEFICIARIS	Tots els ciutadans residents i visitants de de l'Espluga de Francolí, els comerciants, l'Administració de l'Espluga de Francolí i de la resta del territori.
	MARC NORMATIU	- Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge - Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic. - Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme. - Llei 18/2007, pel dret a l'habitatge de Catalunya. - POUM de l'Espluga de Francolí de 2005. - Nova Agenda Urbana (Hàbitat III). - Agenda Urbana espanyola. - L'Agenda Urbana de Catalunya (en projecte).
EXECUCIÓ	CALENDARI	2021-2022: Negociacions amb el sector privat per a la implementació de mesures per a la solució de la falta d'aparcament o altres equipaments o espais d'ús comunitari. Revisió del POUM per aconseguir la coordinació amb el PAMH i establir mesures de rehabilitació del teixit urbà. 2022-2023: Disseny i implementació de programes i mesures per a la recuperació de centre històric del municipi: assumptes econòmics, culturals, urbanístics i comunitaris. 2023-2024: Disseny i implementació de mesures que garanteixin la integració comunitària dels diferents barris que conformen el municipi. Implementació de programes de participació i consulta ciutadana, en conjunt amb la Taula d'habitatge (acció 13) i el punt d'informació d'habitatge (acció 14) per implicar els habitants en les iniciatives municipals, animar-los a emprendre projectes d'interès municipal i organitzar activitats comunitàries de tipus cultural, social i recreativa. 2024-2025: Redacció d'informes sobre l'efectivitat de les mesures aplicades per millorar l'entorn urbà de l'habitatge.

	FONTS DE FINANÇAMENT	Amb Pressupost Municipal. Amb subvencions d'altres administracions (Estat, Generalitat i Diputació).
	ESTIMACIÓ ECONÒMICA	Valoració orientativa de 60.000,00* euros aproximadament, dels quals: 30.000,00* euros de despesa corrent (Capítol II del Pressupost Municipal) 30.000,00 euros d'inversió (Capítol VI del Pressupost Municipal) *Aquests imports poden disminuir en funció dels serveis que pugui oferir el Consell Comarcal
	GESTIÓ	Directament des de l'Ajuntament (regidoria d'Habitatge, regidoria d'Urbanisme, regidoria de Mobilitat i regidoria de Comerç).
	ACCIONS VINCULADES	▪ Acció 1. Promoure habitatge de nova construcció. Iniciativa pública i privada. ▪ Acció 2. Promoure i fomentar noves formes d'accés a l'habitatge amb fórmules innovadores. ▪ Acció 3. Mesures de captació d'habitatge social. ▪ Acció 4. Donar suport a programes específics per l'accés a l'habitatge dels joves, a través de subsidis i ajuts. ▪ Acció 5. Aplicar mesures de foment de la rehabilitació. ▪ Acció 6. Aplicar mesures d'intervenció administrativa per l'incompliment dels deures de conservació i rehabilitació. ▪ Acció 9. Foment de l'accessibilitat. ▪ Acció 10. Foment de l'eficiència energètica dels habitatges. ▪ Acció 11. Coordinar POUM i pla d'Habitatge i del Pla de Mobilitat. ▪ Acció 13. Crear la taula de l'habitatge de l'Espluga de Francolí. ▪ Acció 14. Adaptar l'oficina d'atenció ciutadana per a informar sobre el PAMH. ▪ Acció 15. Elaborar un pla de difusió del PAMH.
	INDICADORS DEL PROCÉS	▪ Desenvolupament d'un estudi sobre la dispersió residencial i el sòl urbà destinat a sòs residencials considerats re-afectables. ▪ Adopció de mesures per a solució de falta d'aparcaments. ▪ Aplicació de mesures efectives per millorar l'accessibilitat i mobilitat dins al municipi, així com per optimitzar la connexió amb la resta del territori. ▪ Implementació d'incentius al comerç de proximitat, ex. ajudes al petit i mitjà comerç o suport de programes de fidelitat comercial per activar el consum local.

	INDICADORS DE RESULTAT	▪ Nombre d'habitatges rehabilitats i habitades dins del centre històric. ▪ Nombre de noves activitats econòmiques i negocis creats. ▪ Nombre de nous equipaments creats ▪ Percentatge d'interrelació, social i econòmica entre els diferents sectors urbanístics que componen el municipi.
--	-------------------------------	--

4.4.13 Acció 13. Creació de la taula municipal d'habitatge

ACCIÓ 13. CREACIÓ DE LA TAULA MUNICIPAL D'HABITATGE		
DESCRIPCIÓ D'ACTUACIÓ		Per tal de poder fer un seguiment adequat del PAMH, recomanem que l'Ajuntament de l'Espluga de Francolí constitueixi una Taula Municipal de l'habitatge, que estaria formada per representants dels sectors públic i privat i de la societat civil, és a dir, per tots aquells que tenen a veure amb el món de l'habitatge al municipi: l'Administració, la persona responsable de l'PAMH, els propietaris, els llogaters, els necessitats d'habitatge, els agents socials i empresarials vinculats a la construcció, a la intermediació, promoció i l'administració d'habitatges i d'altres col·lectius professionals, les associacions de veïns, les entitats de crèdit, professionals del turisme, el món acadèmic especialitzat i les organitzacions sense ànim de lucre que tinguin per objecte l'habitatge. A més, la Taula pot convidar puntualment a d'altres persones o institucions del territori a parlar sobre polítiques d'habitatge, municipi i territori. Atenent a l'art. 9 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, l'objectiu d'aquesta Taula, doncs, és que funcioni com a un organisme representatiu i consultiu per a assumptes relatius a l'habitatge i al municipi. En principi, la seva duració es preveu que sigui indefinida. Aquesta Taula, a instància de l'Ajuntament de l'Espluga i amb caràcter consultiu, tindrà les següents funcions: a) Rebre i fer propostes i suggeriments sobre assumptes relacionats amb matèria d'habitatge. b) Elaborar els informes i dictàmens que li sol·liciti la conselleria competent en matèria d'habitatge sobre els instruments de planificació i programació i sobre les actuacions previstes en matèria d'habitatge. c) Promoure la cooperació i la col·laboració entre les entitats públiques i privades per a avançar plegats en els objectius generals d'accés a l'habitatge previstos a aquest PAMH. d) Fomentar el diàleg permanent entre els diferents grups i persones implicats en temes d'habitatge al municipi. e) Supervisar la posada en marxa del PAMH i recomanar les actuacions a portar a terme durant la vigència del PAMH. Tindrà la resta de competències que li atribueixi la normativa d'àmbit municipal que desenvolupi la creació de la Taula.
	OBJECTIUS	▪ Crear una Taula Municipal d'Habitatge com a organisme consultiu permanent en matèria d'habitatge en el municipi de l'Espluga de Francolí, amb capacitat per a elaborar propostes de política d'habitatge. ▪ Assolir la representació de totes les institucions i persones que tenen a veure amb el món de l'habitatge davant processos de presa de decisions o disseny de mesures relatives a l'habitatge al municipi durant la vigència d'aquest PAMH.

		▪ Garantir que aquest PAMH compti amb un òrgan supervisor des de la seva posada en marxa, i que pugui avaluar els seus resultats.
	BENEFICIARIS	▪ L'Administració municipal, la ciutadania de l'Espluga de Francolí i entitats públiques, privades i de la societat civil.
	MARC NORMATIU	▪ Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques. ▪ Art. 9 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, pel dret a l'habitatge. ▪ Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya (arts. 66.2 i ss). ▪ Art. 66 del Decret 179/1995, de 13 de juny de Reglament d'obres, activitats i serveis de les Entitats Locals de Catalunya. ▪ Reial Decret 2568/1986, de 28 de novembre, d'organització, funcionament i règim jurídic de les Entitats Locals (art. 4)
EXECUCIÓ	CALENDARI	▪ 2021-2022: Constitució formal de la Taula Municipal d'habitatge de l'Espluga. Elaboració i aprovació de la normativa que l'empara i del seu reglament intern. Reunió inicial de la Taula. ▪ 2022-2023: Celebració d'almenys una reunió anual de la Taula. Avaluació de la marxa de l'eficàcia i del funcionament de la pròpia Taula. ▪ 2023-2024: Reunió obligatòria anual de la Taula. Valoració parcial d'aquest PAMH 2021-2025. ▪ 2024-2025: Reunió obligatòria anual de la Taula. Valoració final d'aquest PAMH 2021-2025 i de l'eficàcia de la pròpia Taula.
	FONTS DE FINANÇAMENT	Aquesta acció no té despesa directa.
	ESTIMACIÓ ECONÒMICA	Aquesta acció no té despesa directa.
	GESTIÓ	Directament des de l'Ajuntament (regidoria d'Habitatge i regidoria de Participació Ciutadana).
	ACCIONS VINCULADES	▪ Acció 12. Habitatge i municipi. Coordinació del Pla de comerç, Pla d'Habitatge i del Pla de Mobilitat. ▪ Acció 14. Adaptar l'Oficina d'Atenció Ciutadana per a informar sobre el PAMH, en col·laboració amb el Consell Comarcal. ▪ Acció 15. Pla de difusió del PAMH.

	INDICADORS DEL PROCÉS	- La constitució efectiva de la Taula d'habitatge de l'Espluga de Francolí. - La reunió efectiva de la Taula d'habitatge de l'Espluga, com a mínim un cop a l'any. - Que la taula contribueixi amb la portada a terme de les mesures d'habitatge que es considerin adients per al municipi i vaig impulsant les actuacions que es decideixin emprendre en base a aquest PAMH - Que la taula ajudi a avaluar el desenvolupament, progrés i resultats assolits per el PAMH.
	INDICADORS DE RESULTAT	- Seguiment efectiu del PAMH per part de la Taula d'habitatge. - Decisions efectivament preses en el desenvolupament adequat d'aquest PAMH. - Evacuació d'informes a iniciativa pròpia o requerits per l'autoritat municipal realment útils i efectius per a millorar l'accés a l'habitatge al municipi. - Si finalment la Taula ha estat un instrument adequat per a donar seguiment i compliment a aquest Pla.

4.4.14 Acció 14. Informació ciutadana i col·laboració institucional

ACCIÓ 14. INFORMACIÓ CIUTADANA I COL·LABORACIÓ INSTITUCIONAL		
DESCRIPCIÓ	DESCRIPCIÓ D'ACTUACIÓ	L'Ajuntament de l'Espluga de Francolí té la voluntat de que la informació sobre les actuacions previstes al PAMH es faciliti des de l'Oficina d'Atenció al Ciutadà, tot comptant, al mateix temps, amb un punt d'atenció específic al mateix Consell Comarcal de la Conca de Barberà (Conca Activa). A més, té la voluntat de celebrar un conveni amb la resta de municipis. En qualsevol cas, l'oficina municipal s'haurà d'adaptar per a convertir-se també en un punt d'informació sobre habitatge i oferir informació o orientació de manera àgil i propera, tot seguint el principi de "finestra única". Els serveis que podria oferir aquesta oficina d'atenció ciutadana poden ser d'utilitat tant per a professionals i ciutadans de l'Espluga, entre ells, els necessitats d'habitatge, els arrendataris i arrendadors, propietaris, promotors, intermediaris, tercer sector, i en el seu cas, de llars compartides, i administradors de finques i establiments turístics; com per a la pròpia Administració, que es podrà mantenir permanentment actualitzada respecte dels diferents mitjans i recursos que té a la seva disposició per a poder assessorar i ajudar la ciutadania en matèria d'habitatge i ciutat. La qual, a més, podrà aprofitar la demanda d'informació per testejar constantment i de forma actualitzada quines són les principals preocupacions i necessitats d'habitatge dels habitants del municipi, i fins i tot aconseguir una major implicació comunitària en la solució de les problemàtiques d'habitatge basat en la pròpia posada en marxa de les mesures d'habitatge que resulten d'interès comunitari. Aquesta acció contempla dues subactuacions que van lligades: <u>Subactuació 1: Adaptar l'Oficina d'Atenció Ciutadana per informar sobre el PAMH</u> Amb la finalitat d'aprofitar els recursos humans i econòmics de què ja disposa l'Ajuntament de l'Espluga de Francolí, entenem que els serveis d'informació, assessoria o orientació sobre les polítiques d'habitatge existents, així com les que han estat dissenyades per aquest PAMH, poden estar a càrrec de l'Oficina d'Atenció al Ciutadà en coordinació amb les institucions que atenen assumptes d'habitatge al territori, com són l'Agència de l'Habitatge de Catalunya o el Consell Comarcal de la Conca de Barberà, però dependrà de la voluntat del municipi que assumeixi més o menys tasques d'informació o que algunes d'aquestes es deleguin a Conca Activa. En qualsevol cas, al nostre entendre l'Oficina d'Atenció al Ciutadà hauria de disposar d'un servei d'informació i ajut integral en matèria d'habitatge, que haurien d'incloure almenys les grans accions dissenyades en aquest PAMH:

		▪ Processos i acompanyament de com iniciar noves construccions o grans rehabilitacions al municipi (accions 1, 5 i 6). ▪ Informar sobre com impulsar noves formes de tinença al municipi (acció 2). ▪ Ajudar a sol·licitar ajuts a la rehabilitació, especialment en l'àmbit de l'accessibilitat universal (persones grans i amb mobilitat reduïda) i la rehabilitació energètica, i advertir de les possibles sancions sobre la falta de conservació i rehabilitació dels habitatges o sobre tenir un habitatge buit (accions 5, 6, 7, 9 i 10). ▪ Proveir informació sobre programes per a l'accés a l'habitatge protegit i social, especialment per a joves (accions 1, 2 i 3). ▪ Comunicar ordinàriament els serveis posats a disposició de tots els ciutadans per l'Ajuntament i d'altres administracions, com ajuts al lloguer, borses d'habitatge i totes les mesures dissenyades per al municipi d'acord amb al PAMH, en coordinació amb el seu respectiu pla de difusió (veure acció 15). A més, l'Oficina d'Atenció al Ciutadà hauria de ser una font d'informació i comunicació entre la realitat de l'habitatge al municipi i la Taula de l'habitatge de l'Espluga de Francolí (acció 13). Finalment, alguns exemples de les actuacions de l'Oficina d'Atenció al Ciutadà com a punt d'informació sobre habitatge podrien ser: ▪ Informar, assistir i assessorar a la ciutadania sobre els ajuts, programes, incentius, actuacions, serveis o altres accions, tant a nivell local com autonòmic, i referir o remetre als sol·licitants a les institucions pertinents respecte d'actuacions autonòmics o alienes a l'Ajuntament. ▪ Informar als ciutadans de les actuacions desenvolupades o per desenvolupar en el marc del PAMH quant a la construcció i captació d'habitatges socials (accions 1 i 3), les actuacions específiques destinades als joves (acció 4), el foment de noves formes de tinença (acció 3), les mesures adoptades per a incentivar la rehabilitació, l'accessibilitat universal i la eficiència energètica dels habitatges, així com les mesures sancionadores que es poden adoptar per l'Administració (accions 5, 6, 9 i 10), o els incentius per a la mobilització del parc vacant (acció 8). Pot entregar-se als sol·licitants cartells, pamflets informatius, documents tècnics de domini públic, etc. (acció 15). ▪ Fer campanyes d'informació i acompanyament per a la gestió i adequació energètica dels edificis residencials i l'aprofitament dels programes d'ajuda nacionals i / o europeus (acció 10). Així mateix, es podrien identificar experts en matèria d'adequació energètica, així com assessors professionals i acadèmics per a la tramitació d'ajuts autonòmics, estatals i europeus en matèria d'adequació energètica per referir-los a les comunitats de propietaris o altres sol·licitants (no es tracta d'una recomanació comercial, sinó d'una orientació perquè les comunitats de propietaris sospesin diferents ofertes professionals). El mateix amb l'accessibilitat universal (acció 9).
--	--	---

		▪ Comunicar efectivament a la ciutadania les mesures d'habitatges que s'implementaran al municipi a través del seu PAMH, així com el seu desenvolupament, impacte i resultats obtinguts (acció 15). El personal encarregat de l'oficina d'atenció ciutadana que atengui les sol·licituds d'informació, orientació o assessorament sobre l'exercici de les polítiques d'habitatge desenvolupades en el municipi haurà explicar als ciutadans quines de les mesures implementades a través del PAMH poden resultar del seu benefici d'acord amb les necessitats (ex. edat, tipus de família), situació particular (ex. situació econòmica, estat de salut) i requisits a complir (segons cada programa d'habitatge o mesura implementada) per cada sol·licitant en particular. ▪ Anunciar, promoure i incentivar la participació ciutadana en processos participatius, organitzats per l'Administració, en els quals es pretenguin debatre o consultar assumptes relatius a habitatge i ciutat. ▪ Informar i difondre entre els ciutadans les millores dels equipaments municipals i les oportunitats econòmiques que aporten a completar el bon entorn en el qual han de trobar ubicades els habitatges millorant la qualitat de vida dels ciutadans (accions 11 i 12). ▪ Rebre queixes, inconformitats, avisos i propostes provinents de la ciutadania respecte de les mitjanes sobre habitatge i ciutat que es implementen al municipi. Aquestes queixes i propostes s'hauran d'eleva a l'òrgan corresponent d'acord amb l'estructura de l'Ajuntament, així com comunicar a la Taula de l'Habitatge (acció 13). ▪ Convocar o comunicar sobre la possibilitat d'assistir a sessions públiques en què es tractaran assumptes d'habitatge i ciutat. ▪ Comunicar i donar publicitat sobre els acords presos per l'Ajuntament en matèria d'habitatge i ciutat. ▪ Assumir les altres funcions en matèria d'habitatge que li assigni el mateix Ajuntament o refereixi la Taula de l'habitatge (acció 13). L'oficina d'atenció ciutadana de l'Espluga de Francolí, a més, haurà d'estar coordinada amb les oficines especialitzades en assumptes d'habitatge, tant local com supramunicipal, per poder referir o orientar sobre assumptes de tramitació o gestions administratives relatives a habitatge demandades per la ciutadania. <u>Subactuació 2: Col·laboració amb altres institucions per a desenvolupar les accions del PAMH</u> Totes les tasques de la subactuació 1 d'aquesta acció es podran desenvolupar a través dels serveis d'Habitatge del Consell Comarcal de la Conca de Barberà, a través de l'assignatura d'un conveni de col·laboració en aquesta matèria.
	OBJECTIUS	▪ Aprofitar i optimitzar els recursos humans i econòmics, destinats a serveis d'habitatge, de què disposa l'Ajuntament de l'Espluga de Francolí. ▪ Que l'Oficina d'Atenció al Ciutadà sigui un punt d'informació sobre els programes, incentius, obligacions, actuacions, serveis o altres accions, relatives a l'habitatge, que es desenvolupin pel municipi en el marc del PAMH o per altres

EXECUCIÓ		administracions i que puguin ser d'interès p els habitants de l'Espluga de Francolí, així sobre com tramitar La corresponent sol·licitud. - Facilitar els processos de tràmits relacionats amb l'habitatge (mesures d'habitatge i gestions administratives). - Comunicar la ciutadania (acció 15) les mesures d'habitatges i municipi que s'implementaran a través del PAMH, així com el seu desenvolupament, impacte i resultats obtinguts. - Aconseguir una fluïdesa de la informació entre ciutadania, professionals, Administració i Taula de l'Habitatge (acció 13) per conèixer la realitat de l'habitatge al municipi, i amb això aconseguir una major participació i implicació en matèria d'habitatge per part de tota la comunitat. - Iniciar un servei d'assessorament legal i de mediació de conflictes relacionats amb l'habitatge al municipi.
	BENEFICIARIS	Demandants d'habitatge, arrendataris, propietaris, promotors d'habitatges, empreses privades, institucions sense ànim de lucre, l'Administració, veïns de l'Espluga de Francolí i tota la ciutadania.
	MARC NORMATIU	- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme. - Llei 18/2007, de 28 de desembre, pel Dret a l'Habitatge (arts. 50, 60.2, 61 i 94.a-d). - Estatut d'Autonomia de Catalunya de 2006. Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya (Arts. 155 i ss.).
	CALENDARI	2021-2022: Definició i delimitació dels assumptes que ha d'atendre l'Oficina d'Atenció Ciutadana com a punt d'informació d'habitatge, així com horaris, personal designat, definició d'un protocol d'actuació, disseny de formularis de sol·licitud d'informació i formats d'atenció (presencial o virtual). 2022-2025: Adhesió al conveni de col·laboració en matèria d'Habitatge amb el Consell Comarcal de la Conca de Barberà. 2022: posada en marxa efectiva de tota l'activitat de l'oficina d'atenció ciutadana com a punt d'informació d'habitatge. 2022-2023: Aprovació i signatura d'altres convenis i integració amb xarxes multinivell que gestionin i resolguin assumptes d'habitatge. 2024-2025: Avaluar de l'efectivitat de l'Oficina d'Atenció Ciutadana com a punt d'informació d'habitatge.
	FONTS DE FINANÇAMENT	Amb Pressupost Municipal. Amb Pressupost Comarcal.
	ESTIMACIÓ ECONÒMICA	Valoració orientativa de 36.800,00* euros aproximadament, dels quals: 36.800,00* euros de despesa corrent (Capítol II del Pressupost Municipal)

		*Aquests imports poden disminuir en funció dels serveis que pugui oferir el Consell Comarcal
	GESTIÓ	Directament des de l'Ajuntament (regidoria d'Habitatge) i des del Consell Comarcal (conselleria de Promoció Econòmica i Habitatge i Oficina o Agència Comarcal d'Habitatge).
	ACCIONS VINCULADES	- Acció 1. Promoure habitatge de nova construcció. Iniciativa pública i privada. - Acció 2. Promoure i fomentar noves formes d'accés a l'habitatge amb fórmules innovadores. - Acció 3. Mesures de captació d'habitatge social. - Acció 4. Donar suport a programes específics per l'accés a l'habitatge dels joves, a través de subsidis i ajuts. - Acció 5. Aplicar mesures de foment de la rehabilitació. - Acció 6. Aplicar mesures d'intervenció administrativa per l'incompliment dels deures de conservació i rehabilitació. - Acció 7. Aplicar el protocol per a la detecció d'habitatges buits. - Acció 8. Adoptar mesures incentivadores o penalitzadores en cas d'incompliment de la funció social de la propietat i/o utilització anòmla dels habitatges. - Acció 9. Foment de l'accessibilitat. - Acció 10. Foment de l'eficiència energètica dels habitatges. - Acció 11. Coordinar POUM i pla d'Habitatge. - Acció 12. Habitatge i municipi. Coordinació del Pla de comerç, Pla d'Habitatge i del Pla de Mobilitat. - Acció 13. Crear la taula de l'habitatge de l'Espluga de Francolí. - Acció 14. Adaptar l'oficina d'atenció ciutadana per a informar sobre el PAMH. - Acció 15. Elaborar un pla de difusió del PAMH.
	INDICADORS DEL PROCÉS	- Incloure entre els serveis de l'oficina d'atenció ciutadana de l'Espluga de Francolí les relatives a la seva funció de punt d'informació de l'habitatge. - Signatura efectiva de convenis i integració en xarxes i oficines multinivell que ofereixen serveis d'habitatge al municipi. - Informació efectivament proveïda, persones ajudades, etc. (anualment). - Grau de fluïdesa de la informació: administració multinivell-ciutadania-professionals-Taula de l'Habitatge de l'Espluga de Francolí.
	INDICADORS DE RESULTAT	- Nombre de consultes, sol·licituds i tràmits gestionats. - Nombre de persones beneficiades dels serveis que presta l'oficina d'atenció ciutadana. - Percentatge d'usuaris o demandants de serveis d'informació de l'habitatge satisfets. - Millora de la informació relacionada amb habitatge i municipi a nivell local.

4.4.15 ACCIÓ 15. Elaborar un pla de difusió del PAMH

ACCIÓ 15. ELABORAR UN PLA DE DIFUSIÓ DEL PAMH		
DESCRIPCIÓ	DESCRIPCIÓ D'ACTUACIÓ	Amb l'objectiu que la ciutadania i els agents implicats coneguin i comprenguin el funcionament de les actuacions locals en matèria d'habitatge, i en especial, les dissenyades per aquest PAMH, es recomana l'elaboració d'un pla de difusió del mateix. En concret, assenyalem la necessitat de comptar amb programes de difusió i pedagogia amb els que es pugui garantir que tant els veïns de l'Espluga de Francolí com tots els agents interessats o implicats en general coneguin quines són les mesures que s'han posat a la seva disposició i com funcionen; especialment per evitar l'adopció de mesures que no s'apliquin o que mai s'arribin a implementar-se per motius de desconeixement o incomprensió per part dels destinataris, beneficiaris o afectats. La importància de comptar amb un pla de difusió del PAMH destaca especialment quan es tracta de polítiques públiques, ja que les mateixes s'han d'estructurar en dues etapes: una primera fase, en la qual es dissenyen i planifiquen, i una segona fase, en la qual es posa en coneixement de tota la ciutadania. Amb tot, el pla de difusió podria difondre no solament les actuacions d'habitatges que es portin a terme en el marc del PMAH, sinó també informació relativa a les necessitats socials i els problemes pendents de resoldre al municipi, així com dels pressupostos destinats a la seva millora. Això pot contribuir a augmentar el grau d'implicació ciutadana i la cohesió social. El programa de difusió del PAMH s'hauria d'impulsar des de l'Oficina d'Atenció Ciutadana (acció 14) en les seves atribucions de punt d'informació d'habitatge. Aquest hauria d'assolir un doble objectiu: A) D'una banda, donar a conèixer a tota la ciutadania totes les accions que, seguint el PAMH, s'estiguin impulsant, posant a la seva disposició les diferents opcions a què poden recórrer per satisfer les seves necessitats d'habitatge. A més, hauria d'explicar com funcionen efectivament les accions (ex. protocols, possibles beneficiaris) i quins són els beneficis i les responsabilitats de les mateixes, així com l'impacte que té la dinàmica de l'habitatge en el funcionament del municipi. B) De l'altra, juntament amb l'activitat impulsada per la Taula de l'Habitatge (acció 13), implicar al sector privat de l'habitatge (inclosos els petits propietaris i els professionals) en prendre consciència i en la resolució dels problemes d'habitatge en el municipi, ja que amb un coneixement ple de les mesures existents i el seu

		funcionament, el sector privat es podrà veure motivat a posar en pràctica les mesures que els puguin ser d'utilitat (ex. ajudes a la rehabilitació, noves formes de tinença, mesures relatives a parc vacant i els habitatges buits, etc.). La promoció del coneixement del PAMH i la corresponent implicació comunitària pot aconseguir-se a través d'accions pedagògiques dirigides a diversos sectors poblacionals per edat (ex. activitat ludificada per a joves sobre la sensibilització sobre els desnonaments i del sensellarisme, "El llindar", o cursos de formació dirigits a la població adulta i els intermediaris d'habitatge) així com d'acord als seus necessitats socio-econòmic o professionals. Amb la posada en marxa de les referides activitats de difusió de l'PAMH els veïns de l'Espluga de Francolí podrien: ▪ Prendre consciència dels principals problemes de l'habitatge que afecta el municipi: preus elevats i escassetat de l'habitatge de lloguer, reduïda oferta d'habitatge amb protecció oficial, poca dinàmica constructiva d'habitatge lliure, envelliment de parc residencial, important necessitat de rehabilitació dels habitatges i dels edificis, risc de pèrdua de població jove del municipi per manca d'accés a l'habitatge, així com necessitat de equipaments dotacionals i millorament dels espais públics municipals. ▪ Participar en les seves possibles solucions. Com hem plantejat, tant les activitats de difusió i de conscienciació, com les educatives sobre el problema de l'habitatge poden desenvolupar-se en diferents formats, per exemple: cursos, seminaris, esdeveniments especialitzats, activitats a les escoles i a les associacions, pòsters, divulgació a través dels mitjans de comunicació (diaris, ràdios i televisions, xarxes socials) o reunions veïnals al respecte, tenint en compte que el municipi ja es troba preparant tríptics informatius sobre permís d'obres, sostenibilitat (ex. plaques fotovoltaiques), accessibilitat, etc. Pel que fa al contingut d'aquestes accions pedagògiques es podria incloure: a) Una part informativa sobre l'estat de l'habitatge a l'Espluga de Francolí (es podria explicar el resultat de la diagnosi del PAMH). b) Formació sobre el paper de la ciutadania en la millora de l'estat de l'habitatge i l'entorn urbà, més enllà dels interessos individuals i pensant en les futures generacions. c) Informació sobre els ajuts vigents i previstos per part de les administracions públiques i que poden ajudar a la ciutadania a contribuir a millorar el parc d'habitatge. d) Explicació de les diferents fórmules d'accés a l'habitatge i el funcionament de les mesures del present PAMH. e) Programes de formació personalitzat segons les particularitats de cada ciutadà.
--	--	--

EXECUCIÓ

	FONTS DE FINANÇAMENT	Amb Pressupost Municipal. Amb Pressupost Comarcal.
	ESTIMACIÓ ECONÒMICA	Valoració orientativa de 4.500,00* euros aproximadament, dels quals: 4.500,00* euros de despesa corrent (Capítol II del Pressupost Municipal) *Aquests imports poden disminuir en funció dels serveis que pugui oferir el Consell Comarcal
	GESTIÓ	Directament des de l'Ajuntament (regidoria d'Habitatge i regidoria de Comunicació) i des del Consell Comarcal (conselleria de Promoció Econòmica i Habitatge i Oficina o Agència Comarcal d'Habitatge).
	ACCIONS VINCULADES	- Acció 12. Habitatge i municipi. Coordinació del Pla de comerç, Pla d'Habitatge i del Pla de Mobilitat. - Acció 13. Crear la Taula de l'habitatge de l'Espluga de Francolí. - Acció 14. Adaptar l'Oficina d'Atenció Ciutadana per a informar sobre el PAMH.
	INDICADORS DEL PROCÉS	- Disseny del pla per a la difusió del PAMH i altres accions en favor de l'habitatge i el municipi. - Desenvolupament de programes y activitats formatives sobre habitatge i comunitat dirigits als veïns d'Espluga de Francolí. - Posada en marxa de campanyes d'informació sobre les mesures del PAMH i els programes pedagògics i activitats participatives dirigides a tota la població, d'acord a les diferents generacions o rang d'edats, creats per explicar el funcionament d'aquestes, així com per recollir la interpretació i/o aportacions de la ciutadania en relació als problemes d'habitatge. - Creació d'un espai relatiu al PAHM a la web de l'Ajuntament, on s'expliqui el pla, les mesures dissenyades, es pengi la informació més rellevant i es comuniqui a la població sobre els cursos i activitats relatius a el desenvolupament de el pla d'acció municipal per a la habitatge i la localitat.
	INDICADORS DE RESULTAT	- Nombre d'activitats de difusió realitzades (cursos, seminaris, esdeveniments especialitzats, activitats a les escoles i a les associacions, pòsters, etc.). - Nombre de ciutadans destinataris de les diferents mesures que s'han implementat i es desenvolupen (fonament i funcionament) per resoldre els problemes d'habitatge del municipi.



Organització
de les Nacions Unides
per a l'Educació,
la Ciència i la Cultura



Càtedra UNESCO
pel Dret a l'Habitatge,
Universitat Rovira i Virgili



UNIVERSITAT
ROVIRA I VIRGILI
Càtedra d'Habitatge



AJUNTAMENT DE
l'Espluga de Francolí