

GUIA D'HABITATGES BUIITS ALS MUNICIPIS RURALS I DE MUNTANYA



Associació pel
Desenvolupament
Rural de la
Catalunya Central



Cal Rural
HABITATGE ASSESSIBLE I SOSTENIBLE AL MÓN RURAL



Associació d'Iniciatives
Rurals i Marítimes
de Catalunya

Agenda
Rural de
Catalunya



Generalitat de Catalunya
**Departament d'Agricultura,
Ramaderia, Pesca i Alimentació**



**Cofinançat per
la Unió Europea**



- 1 Context
- 2 Guia d'habitatges buits als municipis rurals i de muntanya
- 3 Polítiques i fiscalitat per mobilitzar habitatges buits

1 CONTEXT

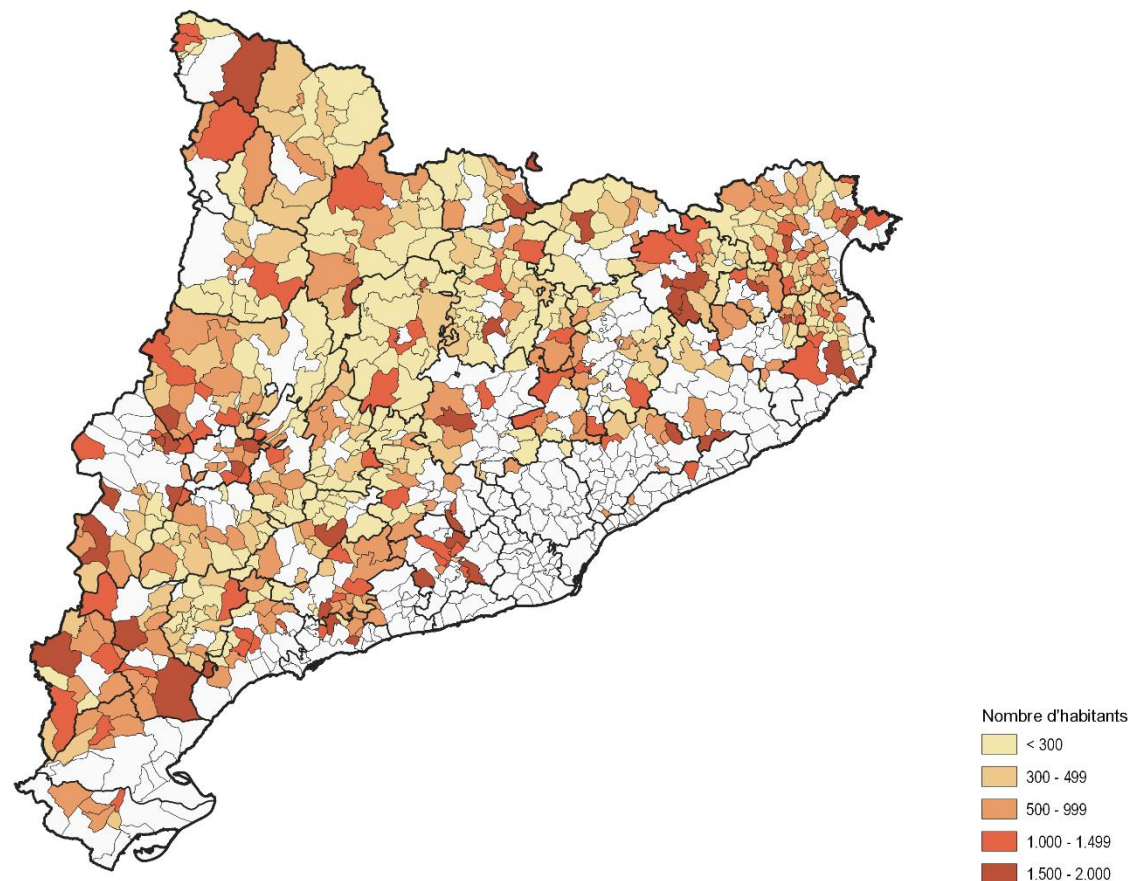
- 1.1 Marc de les polítiques d'habitatge en municipis rurals i de muntanya
- 1.2 Marc legal en relació a la mobilització d'habitatges buits

1.1 Marc de les polítiques d'habitatge en municipis rurals i de muntanya

Els reptes dels municipis

- Mantenir la població i afavorir el **repoblament**.
- **Envelliment** del parc d'habitatges i major necessitat de rehabilitació.
- **Manca d'oferta d'habitatges**, especialment de lloguer.
- **Rehabilitar** nuclis i habitatges disseminats (masies, masos, entre d'altres).
- **Adaptar els habitatges** a les necessitats d'accessibilitat i eficiència energètica.
- **Foment de l'ús habitual**, front al turístic o de segona residència.

Municipis rurals segons població, 2024 (587 municipis)



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Padró d'habitants de l'any 2024 de l'Idescat.

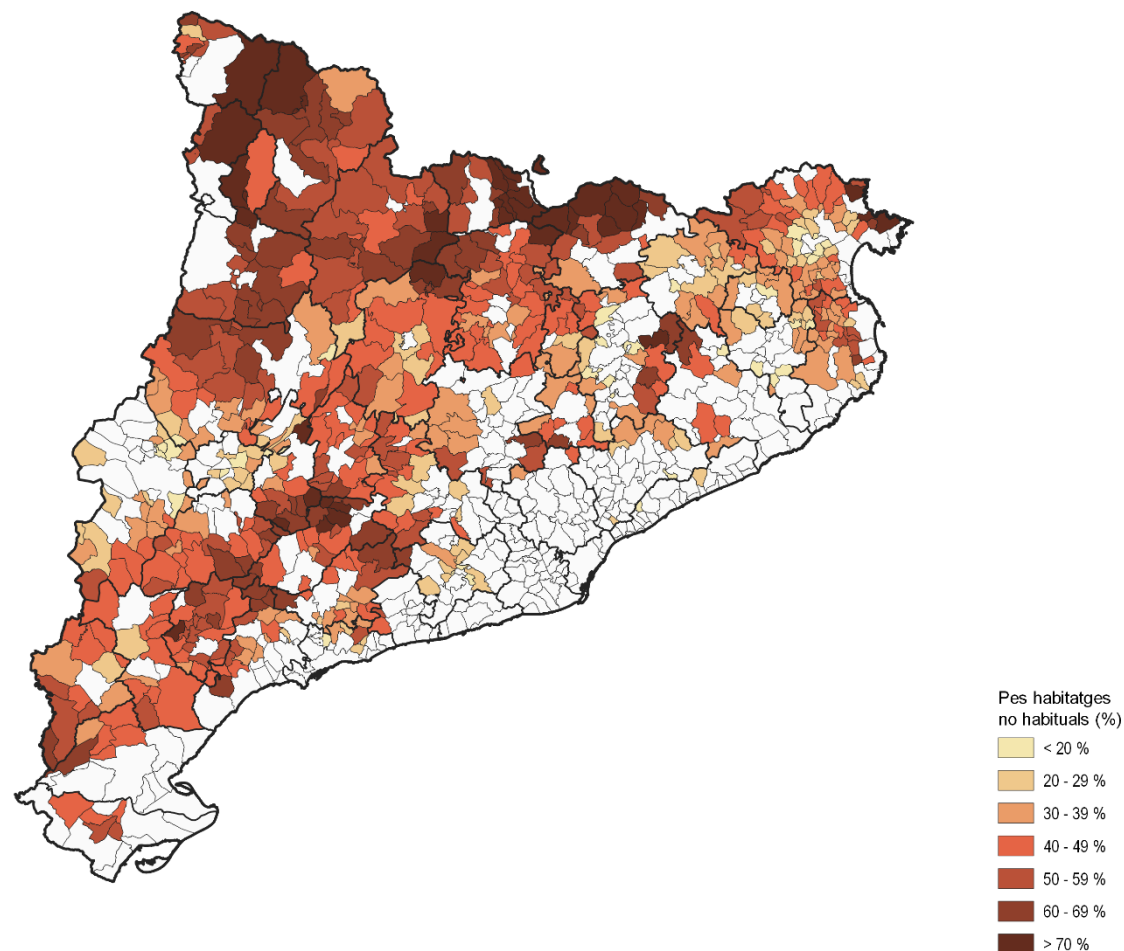
1.1 Marc de les polítiques d'habitatge en municipis rurals i de muntanya

Per què prioritzar la mobilització d'habitatges buits?

Ampliar l'oferta d'habitatge habitual és clau per a mantenir la població i dinamitzar el territori. A la vegada que es fomenta la rehabilitació i activació dels habitatges en desús i sovint en mal estat.

- El **45,6 %** dels habitatges rurals no es destinen a l'habitatge habitual (108.890 habitatges).
- Només es disposa de dades d'habitatges buits de **101 municipis rurals** (16.683 habitatges buits).
- Segons Turisme hi ha més de **9.084 Habitatges d'Ús Turístic** en municipis rurals.

Pes de l'habitatge no habitual als municipis rurals l'any 2021 (%)



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Cens de població i habitatges de l'any 2021 de l'INE.

1.2 Marc legal en relació a la mobilització d'habitatges buits

Legislació de l'habitatge buit

Estatat

- *Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la vivienda.*
- *RDL 2/2004, de 5 de març, que aprova el Text Refós de la Llei Reguladora d'Hisendes Locals.*
- *RDL 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana.*

La llei defineix l'habitatge buit com l'habitatge que roman desocupat permanentment, sense causa justificada, per un termini de més de 2 anys.

Catalana

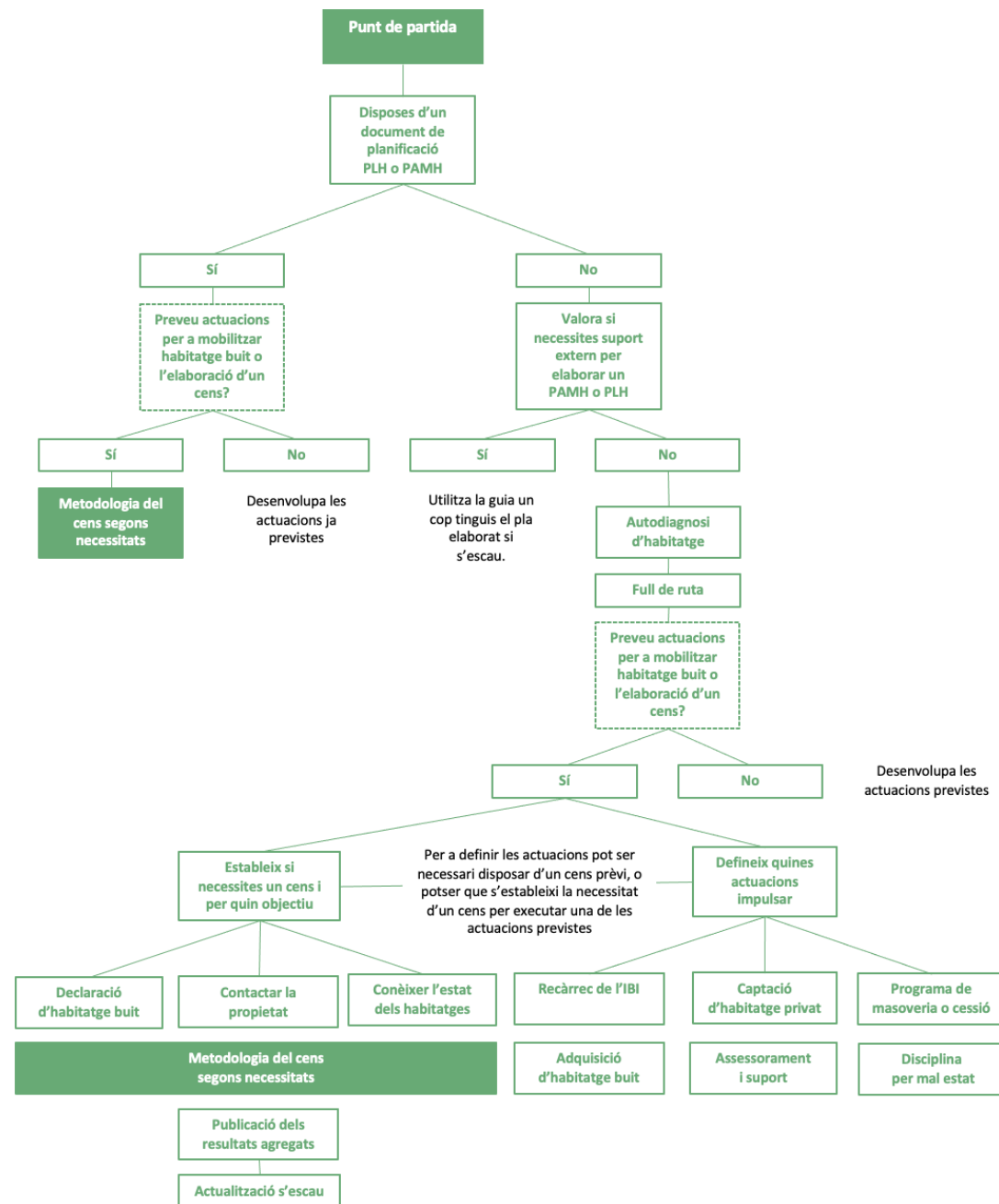
- *Llei 18/2007, del Dret a l'Habitatge de Catalunya.*
- *DL 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya.*
- *DL 1/2005, d'aprovació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.*
- *DL 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària.*
- *D408/2024, de 22 d'octubre, del Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya (PTSHC).*
- **Estatut dels Municipis Rurals.**
- **Agenda Rural de Catalunya.**

2 GUIA D'HABITATGES BUITS ALS MUNICIPIS RURALS I DE MUNTANYA

- 2.1 Presentació de la guia
- 2.2 Objectius de la guia
- 2.3 Identificació d'habitatges buits
- 2.4 Procés de redacció de la guia

2.1 Presentació de la guia

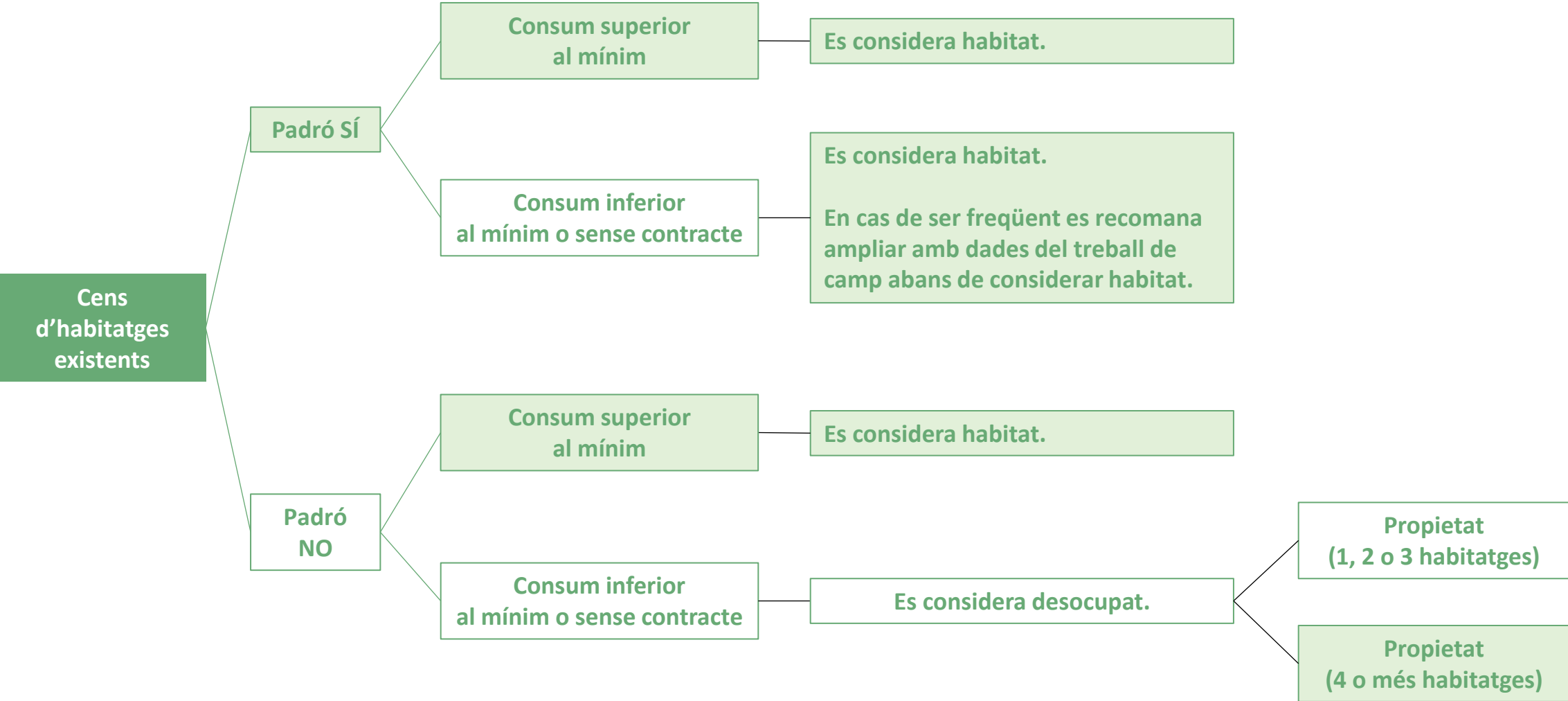
- Introducció.
 - Context.
 - Polítiques de mobilització d'habitatges buits.
 - Cens d'Habitatges Buits.
 - Bibliografia.
-
- Annex 1 - Dades bàsiques dels municipis rurals i de muntanya de Catalunya.



2.2 Objectius de la guia

- Facilitar als ajuntaments que puguin **elaborar una autodiagnosi** de la situació de l'habitatge al municipi i establir quines actuacions es prioritari desenvolupar.
- Facilitar **informació sobre quines actuacions es poden impulsar** per a la mobilització de l'habitatge buit en municipis rurals, així com el procediment a seguir per a implementar-les.
- **Facilitar criteris** per què els ajuntaments o altres organismes puguin establir si necessiten **elaborar un cens d'habitatges buits i quins indicadors recollir**.
- **Establir una metodologia comuna de Cens d'habitatges buits** que s'adapti a les necessitats de cada municipi, sigui específica pels territoris rurals i permeti compartir informació de forma homogènia entre diferents territoris.

2.3 Identificació d'habitatges buits



2.3 Procés de redacció de la guia

Taula Territorial d'Habitatge Rural

Espai de treball format per diputacions, consells comarcals, ajuntaments, entitats, equips tècnics i associacions.

→ **Grup de treball d'habitatges buits.**

Sessió preliminar: presentació de continguts a la Taula Territorial d'Habitatge Rural.

Sessió de treball 1: Diputacions.

Sessió de treball 2: Ajuntaments i Consells Comarcals.

Sessió de treball 3: Equips tècnics externs.

Edició, presentació i publicació de la guia.

3 POLÍTIQUES I FISCALITAT PER MOBILITZAR HABITATGES BUITS

- 3.1 Autodiagnosi de la situació de l'habitatge al municipi
- 3.2 Criteris per establir les polítiques d'habitatge
- 3.3 Actuacions per a penalitzar la desocupació d'habitatge
- 3.4 Actuacions per a incentivar la mobilització d'habitatge
- 3.5 Aplicació a les ordenances fiscals
- 3.6 Agents que intervenen en les polítiques d'habitatge

3.1 Autodiagnosi de la situació de l'habitatge municipal

Preguntes a fer-nos

Quines problemàtiques tenim?

- Despoblament.
- Manca d'oferta d'habitatge.
- Habitatges buits.
- Necessitat de rehabilitació.

De què disposem ?

- Recursos econòmics propis o supramunicipals.
- Recursos humans.
- Recursos patrimonials.
- Aliances i col·laboracions.

Quin model volem ?

- Voluntat municipal.
- Penalitzar o incentivar ?
- Priorització i calendarització de les actuacions.
- Model de gestió i tinença d'habitatge.

3.2 Criteris per establir les polítiques d’habitatge

Actuacions per a penalitzar la desocupació de l’habitatge

Recàrrec sobre l’Impost sobre Béns Immobles (IBI)

Disciplina per habitatge buit

Disciplina urbanística per mal estat

Actuacions per a incentivar la mobilització de l’habitatge

Acompanyament i suport

Captació d’habitatge privat buit

Adquisició d’edificis i habitatges buits

Modificacions de planejament

3.3 Actuacions per a penalitzar la desocupació de l'habitatge

Recàrrec sobre l'IBI

Mobilització de l'habitatge buit a partir de la imposició d'un recàrrec fiscal.

1. **Modificació de les ordenances fiscals.**
2. **Cens d'habitatges buits.**
3. **Expedient administratiu per la declaració d'habitatge buit.**
4. **Registre municipal d'habitatges desocupats amb caràcter permanent.**
5. **Gestió del recàrrec sobre l'IBI (anual).**

Municipal.

Suport tècnic i econòmic per l'elaboració del Cens per part de les Diputacions i Consell Comarcal.

Suport d'equip tècnic extern.

Suport ORGT.

- ✓ Modificació de les ordenances fiscals a Vilagrassa.

Disciplina per habitatge buit

Penalització dels habitatges buits propietat de grans tenidors i de persones jurídiques.

- **Programa d'inspeccions.**
- **Establiment de mesures de foment.**
- **Expedient administratiu d'habitatge en situació d'ús anòmal i incompliment de la funció social.**
- **Multes coercitives i procediment sancionador.**
- **Expropiació forçosa.**

Municipal.

Suport tècnic i jurídic del Consell Comarcal.

- ✓ Assessorament als ajuntaments des del Consell Comarcal del Pla d'Urgell.

Disciplina urbanística per mal estat

Impulsar la rehabilitació d'edificis buits en mal estat que suposen un risc.

- **Anàlisi de l'estat dels habitatges del municipi** a partir d'un Cens d'habitatges buits i treball de camp.
- **Expedient d'ordres d'execució per mal estat.**
- **Expedient de declaració de ruïna.**

Municipal.

Suport tècnic i jurídic del Consell Comarcal.

- ✓ Expedients d'ordres d'execució, actuació subsidiària i adquisició d'edifici a Falset.
- ✓ Cessió d'edifici privat en mal estat a Amposta.

3.4 Actuacions per a incentivar la mobilització

Acompanyament i suport

Dinamització del parc d'habitatges existents al municipi.

- **Suport a la rehabilitació:** suport tècnic, bonificacions fiscals (IBI i ICIO), difusió i suport a la tramitació d'ajuts supramunicipals i ajuts complementaris a la reforma i rehabilitació.
- **Suport a la mobilització immobiliària:** activació de la demanda d'habitatge, activació del mercat immobiliari.
- **Suport a les cooperatives d'habitatge.**

Municipal o comarcal.

Suport tècnic i jurídic de les Diputacions.

- ✓ Viure Santa Coloma de Queralt.
- ✓ Estudi municipal per la viabilitat de projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús (Sant Esteve d'En Bas).

Captació d'habitatge privat buit

Ampliar l'oferta d'habitatge a partir del parc privat d'habitatges existents.

- **Ampliar els incentius de la Borsa de Mediació d'Habitatge Social:** reforç de la captació, ajuts a la rehabilitació, ajuts a l'activació i bonificacions fiscals (IBI).
- **Programa de cessió d'habitatges.**
- **Programa de masoveria.**

Municipal o comarcal.

Suport d'equip tècnic.

- ✓ Campanya de mobilització d'habitatges de lloguer a Vallcebre.
- ✓ Mediació de masoveria a Maldà entre privats.
- ✓ Programa municipal de masoveria a Mieres.

Viure Santa Coloma de Queralt



Font: Territori de vincles.

3.4 Actuacions per a incentivar la mobilització

Adquisició d'edificis i habitatges buits

Ampliar el parc d'habitatge municipal a partir del parc d'habitatges existents.

- **Adquisició a través de l'oferta pública de compra.**
- **Adquisició per tanteig i retracte.**
- **Adquisició d'edificis amb ordres d'execució.**

Municipal.

Suport econòmic de les Diputacions i finançament de l'ICF.

- ✓ Adquisició de 9 habitatges a Cornellana.
- ✓ Adquisició d'un edifici a Vilada.
- ✓ Adquisició de 3 habitatges per a l'emancipació a Gallifa.

Modificacions de planejament

Destinar edificis i sòl existents a habitatge o allotjaments.

- **Transformació d'equipaments existents a allotjament** (cases dels mestres, rectories).
- **Regulació d'ús i subdivisió d'habitatges en masies i masos.**
- **Increment de la densitat màxima d'habitatge per parcel·la.**
- **Regulació de l'ús de les plantes baixes.**

Municipal o comarcal.

Suport d'equip tècnic.

- ✓ Regulació de la subdivisió d'habitatges en masies a Falset.
- ✓ Rehabilitació de les cases dels mestres amb destí a l'allotjament a Saldes.

Adquisició de 9 habitatges a Cornellana (La Vansa i Fórnols)



Font: Ajuntament de La Vansa i Fórnols i Revivre les Valls.

3.5 Aplicació a les ordenances fiscals

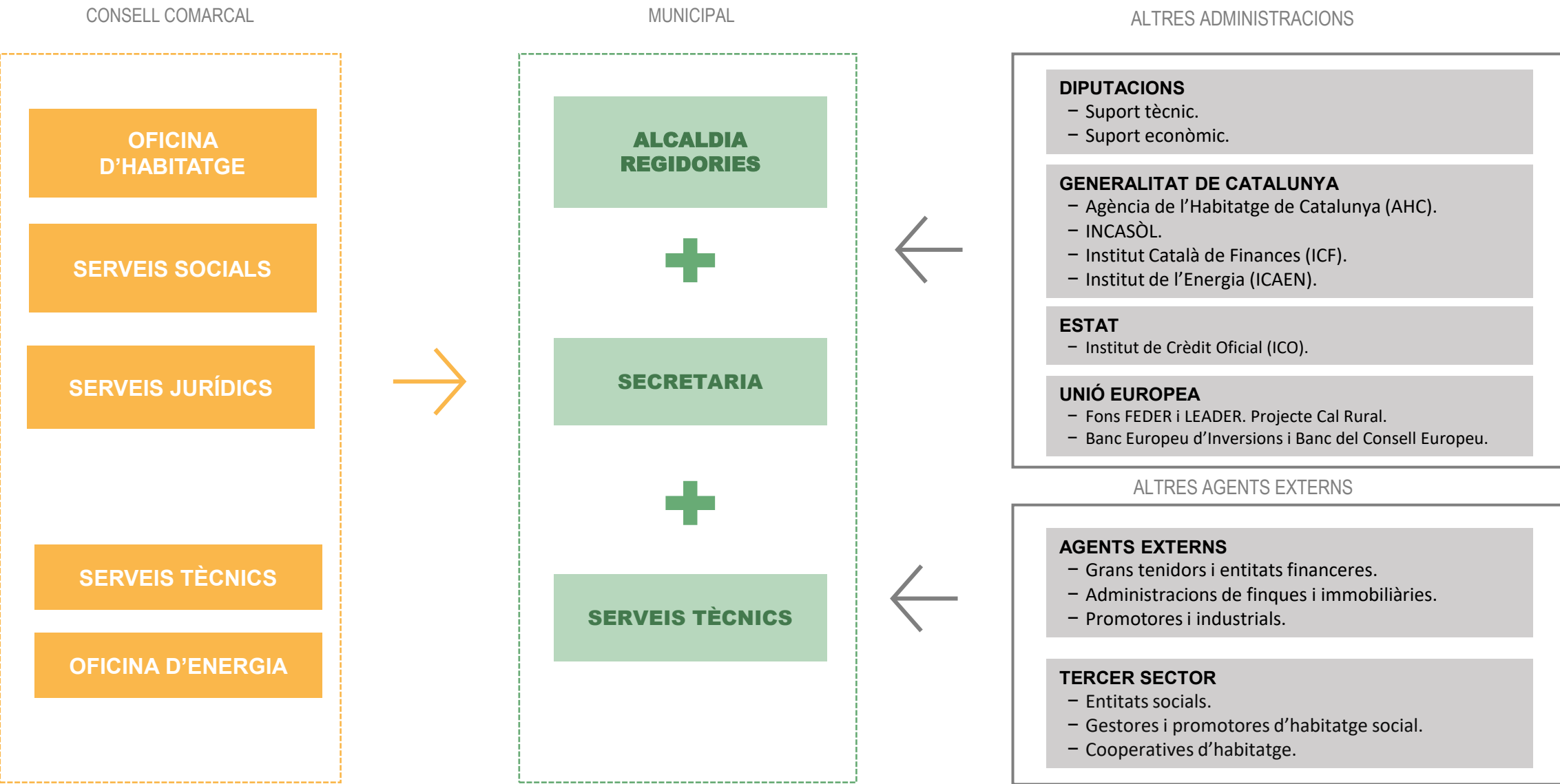
→ Impost sobre Béns Immobles (IBI)

- Recàrrec del 50 %: 2 anys.
- Recàrrec del 100 %: 3 anys.
- Recàrrec del 150 %: 2 o més habitatges buits al mateix municipi.
- Bonificació fins al 50 % en HPO (mínim 3 anys).
- Bonificació fins al 50 % en habitatges amb instal·lació de sistemes d'energia solar.
- Bonificació fins al 90 % en grups de béns immobles de característiques especials.
- Bonificació entre el 50 i el 90 % d'habitatges en construcció o gran rehabilitació (màxim 3 anys).
- Bonificació fins al 95 % en habitatges de lloguer de renda limitada (Borsa de mediació de Lloguer Social).

→ Impost sobre Construccions Instal·lacions i Obres (ICIO)

- Bonificació fins al 95 % en obres declarades d'especial interès o utilitat municipal.
- Bonificació fins al 50 % en HPO.
- Bonificació fins al 95 % de les obres d'instal·lació de sistemes d'aprofitament tèrmic.
- Bonificació fins al 90 % en les obres d'accessibilitat i habitabilitat de persones amb discapacitat.

3.6 Agents que intervenen en les polítiques d’habitatge





Helena Trias Prats
Celobert cooperativa
info@celobert.coop
celobert.coop

