

Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols

Memòria de l'Àrea d'Habitatge 2025

Oficina Local d'Habitatge, Oficina Local de Rehabilitació, Borsa de Mediació
per al Lloguer Social i servei d'intermediació Ofideute



Índex

1. Introducció	2
2. Observatori de dades del mercat d'habitatge	3
3. Serveis municipals d'habitatge	13
3.1. Oficina Local d'Habitatge (OLH)	13
3.2. Oficina Local de Rehabilitació (OLR)	14
3.3. Borsa de Mediació per al lloguer social.....	15
3.4. Servei d'intermediació d'Ofideute	16
4. Tasques realitzades i justificació.....	17
4.1. Tramitació de sol·licituds de cèdules d'habitabilitat de segona ocupació (presencial, telemàtica o amb inspecció tècnica).....	17
4.2. Gestió d'expedients de rehabilitació	17
4.3. Gestió en la inscripció en el Registre de sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial (HPO)	18
4.4. Tramitació d'ajuts per al pagament del lloguer.....	18
4.5. Tramitació de Prestacions Econòmiques d'Espècial d'Urgència (PEEU)	19
4.6. Altres tràmits.....	19
4.7. Gestió del parc d'habitatges destinats a polítiques socials.....	20
4.8. Gestió de l'Àrea d'Habitatge	21
4.9. Plans i programes aprovats	23
Conclusions	25

1. Introducció

L'accés a l'habitatge s'ha consolidat en els darrers anys com un dels principals reptes socials i territorials als municipis del litoral català. L'evolució del mercat immobiliari, l'increment dels preus del lloguer, la pressió sobre el parc residencial i la presència d'habitatges desocupats o destinats a usos turístics han generat dificultats creixents per a una part de la població a l'hora d'accedir o mantenir un habitatge digne i assequible.

En aquest context, les administracions locals han assumit un paper cada vegada més rellevant en el desplegament de polítiques públiques orientades a facilitar l'accés a l'habitatge, ampliar el parc destinat a polítiques socials i mobilitzar el parc residencial existent.

L'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols, amb una població de 23.060 habitants l'any 2025, ha impulsat en els darrers anys diferents instruments i programes municipals per donar resposta a aquestes necessitats. En aquest marc, el Servei Municipal d'Habitatge, creat l'any 2009 amb el suport d'ADIGSA —actualment integrada a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya— i del Consell Comarcal del Baix Empordà, es va consolidar l'any 2010 com a Oficina Local d'Habitatge (OLH), esdevenint l'organisme municipal de referència en la gestió, informació i assessorament en matèria d'habitatge.

Amb l'objectiu d'orientar l'acció municipal en aquest àmbit, l'Ajuntament va impulsar l'elaboració del Pla Local d'Habitatge (PLH) 2022-2027, aprovat definitivament el setembre de 2022, que estableix les línies estratègiques per donar resposta a les necessitats residencials del municipi.

Aquest marc estratègic s'emmarca també en el Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya (PTSHC), aprovat definitivament el 22 d'octubre de 2024, que fixa objectius de planificació en relació amb el parc d'habitatge destinat a polítiques socials. En aquest context, Sant Feliu de Guíxols està classificat com a àrea de demanda forta i acreditada (ADFA) de tipus II, fet que implica l'obligació d'assolir l'objectiu de solidaritat urbana en el període 2025-2040, que representa la creació de 165 nous habitatges destinats a polítiques socials abans del 31 de desembre de 2029.

Paral·lelament, el municipi ha estat declarat zona de mercat residencial tensionat (ZMRT) des del 14 de març de 2024, fet que comporta l'aplicació del règim de contenció de rendes previst a la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge.

En aquest marc, l'Àrea d'Habitatge de l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols desenvolupa diferents programes i actuacions orientats a facilitar l'accés a l'habitatge, reforçar el parc d'habitatges destinats a polítiques socials i donar suport a la ciutadania en matèria residencial. La present memòria recull un observatori de dades del mercat d'habitatge i les principals actuacions desenvolupades durant l'any 2025 en el marc d'aquestes polítiques.

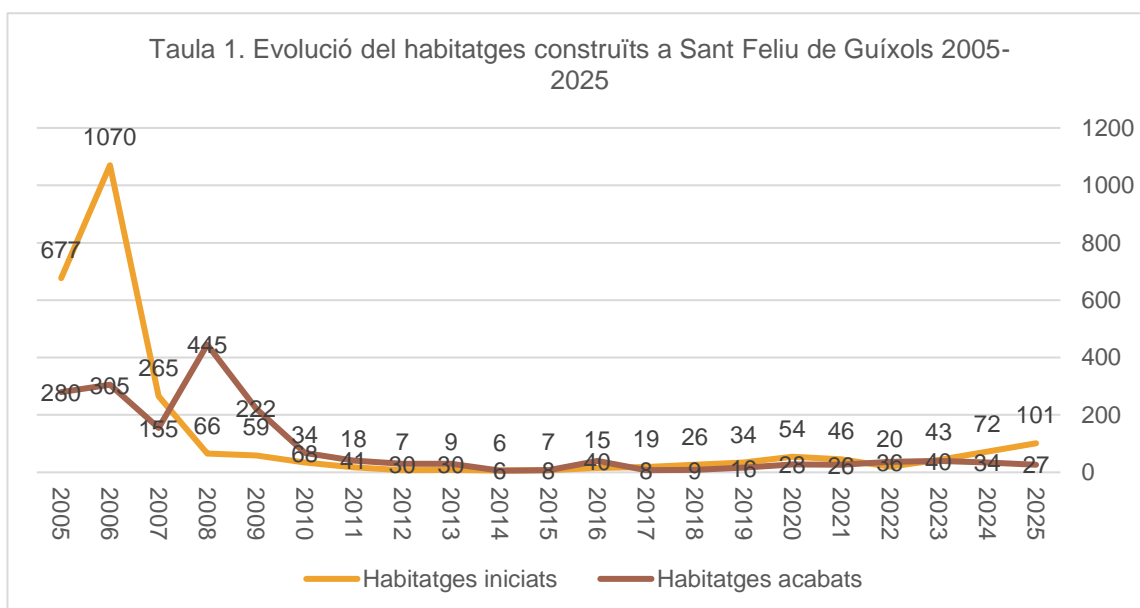
2. Observatori de dades del mercat d'habitatge

L'anàlisi i el seguiment de les dades del mercat d'habitatge constitueixen una eina fonamental per comprendre l'evolució del sector residencial i orientar les polítiques públiques d'habitatge. En aquest sentit, l'Àrea d'Habitatge de l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols recopila i analitza diferents indicadors estadístics procedents d'organismes oficials amb l'objectiu de disposar d'una diagnosi actualitzada de la situació del mercat residencial al municipi.

Aquest observatori de dades permet identificar tendències en l'evolució dels preus del lloguer i de compravenda, el volum de contractes, la disponibilitat d'habitatge i altres indicadors rellevants, facilitant així la presa de decisions i la definició de les estratègies municipals en matèria d'habitatge.

Dinàmica constructiva

La taula 1 mostra l'anàlisi de l'evolució dels habitatges iniciats i acabats a Sant Feliu de Guíxols entre 2005 i 2025 reflecteix clarament l'impacte de la crisi immobiliària i la posterior recuperació parcial de l'activitat constructiva.



Font: Construcció d'habitatges. Estadístiques de construcció i mercat immobiliari. Habitatge, Gencat. Consulta 09/03/2026.

Durant el conjunt del període analitzat s'han iniciat 2.648 habitatges, mentre que se n'han acabat 1.854, fet que genera una diferència de 794 habitatges. Aquesta diferència es correspon principalment amb promocions que no es van arribar a finalitzar, especialment vinculades a la crisi immobiliària iniciada a partir de 2008, que va provocar l'aturada o paralització de nombrosos projectes residencials.

Pel que fa a l'evolució temporal, s'observa un descens molt acusat de l'activitat constructiva després del màxim registrat durant el període d'expansió immobiliària, amb 677 habitatges iniciats l'any 2005 i un pic de 1.070 habitatges iniciats el 2006. Posteriorment, el nombre d'habitatges iniciats cau de manera molt significativa fins a

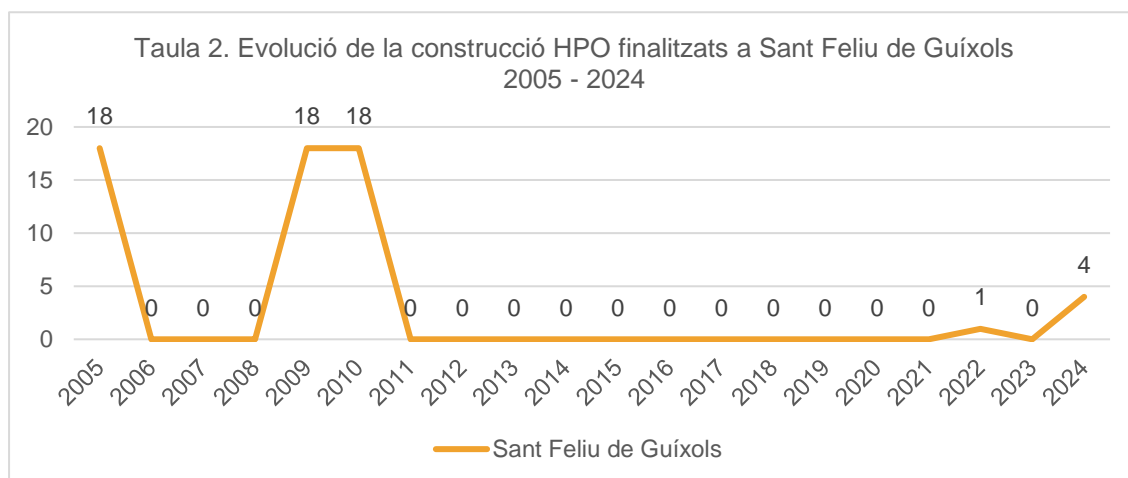
assolir valors mínims durant la dècada següent, amb només 7 habitatges iniciats l'any 2015.

En els darrers anys es detecta una certa reactivació de l'activitat promotora, amb una tendència progressiva a l'alça dels habitatges iniciats, que arriben als 101 habitatges l'any 2025. Tot i aquesta recuperació, els nivells actuals continuen sent molt inferiors als registrats durant el període de màxima expansió immobiliària.

Construcció d'Habitatge de Protecció Oficial (HPO)

La construcció d'habitatges amb protecció oficial a Sant Feliu de Guíxols ha estat molt limitada i irregular al llarg dels darrers anys. La taula 2 mostra que després d'algunes promocions puntuals durant el període 2005-2010, amb anys en què es van finalitzar fins a 18 habitatges protegits, no s'han registrat noves promocions durant més d'una dècada.

En els darrers anys només s'observen actuacions molt puntuals, amb un habitatge finalitzat l'any 2022 i quatre l'any 2024. Aquesta evolució posa de manifest la pràctica absència de promoció d'habitatge protegit de nova construcció al municipi, fet que reforça la necessitat d'impulsar noves iniciatives públiques de promoció d'habitatge assequible i de reforçar altres instruments municipals de mobilització d'habitatge destinat a polítiques socials.



Font: Construcció d'habitatges amb protecció oficial. Estadístiques de la política d'habitatge. Habitatge, Gencat. Consulta 09/03/2026.

En aquest context de baixa producció d'habitatge protegit, l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols va adquirir a l'agost de 2024 diversos solars de titularitat municipal situats al sector PA-34. Aquesta operació tenia com a objectiu disposar de sòl públic per impulsar futures promocions d'habitatge destinat a polítiques socials.

Posteriorment, aquests solars s'han inscrit a la primera convocatòria de la Reserva Pública de Solars (RPS) impulsada per la Generalitat de Catalunya en el marc del Pla 50.000 habitatges, publicada el 26 de febrer de 2025, amb la finalitat de facilitar la promoció d'habitatge assequible en sòl públic mitjançant la participació d'operadors públics i privats.

En el cas de Sant Feliu de Guíxols, es van inscriure els següents solars municipals:

- RPS-00366-25 – CL Huguet 86 (PA-34, finca 2) → 4 habitatges
- RPS-00369-25 – CL Huguet 74 (PA-34, finca 4) → 18 habitatges
- RPS-00363-25 – CR Girona 143 (PA-34, finca 1) → 38 habitatges
- RPS-00367-25 – CL Ferrer Antonio 29 (PA-34, finca 3) → 30 habitatges

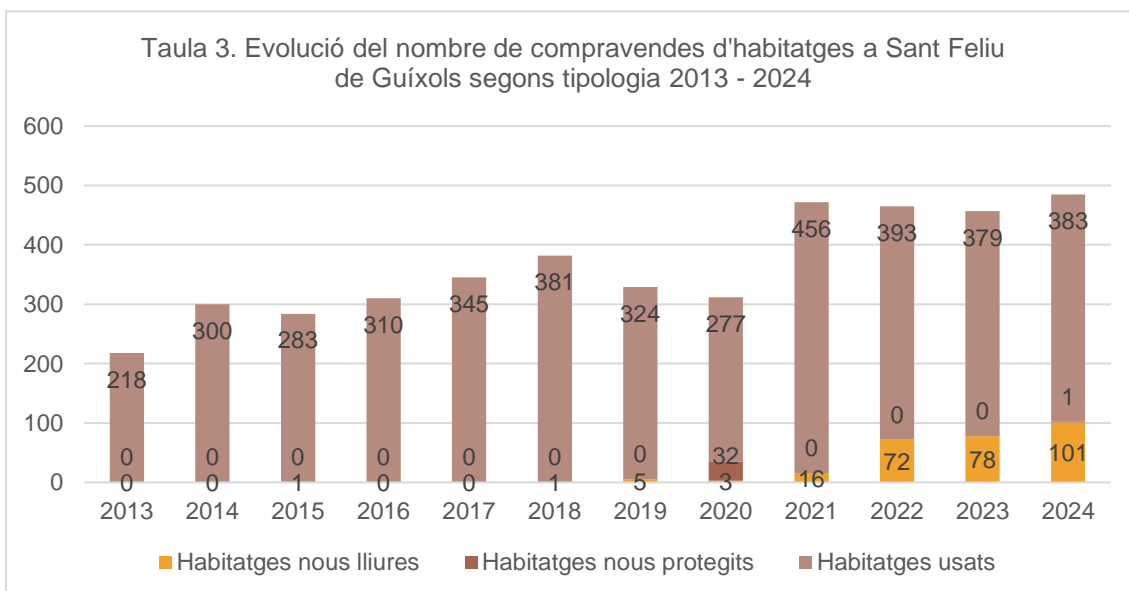
En conjunt, aquests solars permetran la promoció potencial de fins a 90 HPO al municipi, contribuint a incrementar el parc d'habitatge destinat a polítiques socials en els propers anys, en coherència amb els objectius establerts al PTSH i al PLH.

Mercat de compravenda

Evolució del nombre de compravendes

La taula 3 permet visualitzar l'evolució del nombre de compravendes d'habitatges a Sant Feliu de Guíxols durant el període 2013-2024 que mostra una tendència general de creixement. Entre els anys 2013 i 2018 el nombre d'operacions augmenta de 218 a 381 compravendes, reflectint la recuperació progressiva del mercat immobiliari després del període de crisi del sector.

Els anys 2019 i 2020 es registra una disminució del nombre de transaccions, situació que es pot relacionar amb el context d'incertesa econòmica derivat de la pandèmia de la COVID-19. A partir de 2021 el mercat experimenta una recuperació significativa, assolint 456 compravendes, el valor més elevat de la sèrie analitzada. En els anys posteriors el nombre d'operacions es manté en nivells elevats, fet que indica una certa estabilització del mercat de compravenda al municipi.



Font: Mercat de compravenda. Estadístiques de construcció i mercat immobiliari. Habitatge, Gencat. Consulta 09/03/2026.

Pel que fa a la tipologia d'habitatges, la gran majoria de les operacions corresponen a habitatges usats, que concentren el gruix de les compravendes durant tot el període analitzat. En canvi, les compravendes d'habitatges nous van ser pràcticament inexistent fins a l'any 2020. A partir de 2021 es comença a observar un increment d'aquest tipus d'operacions, que esdevé especialment significatiu a partir de 2022, amb

un augment notable del nombre de transaccions d'habitatge de nova construcció. Pel que fa als habitatges amb protecció oficial (HPO), les operacions registrades són pràcticament inexistentes durant tot el període, amb només alguns casos puntuals, fet que reflecteix la baixa producció d'habitatge protegit al municipi en els darrers anys.

Pel que fa a l'any 2025, les dades disponibles corresponen als tres primers trimestres de l'any (gener-setembre), període durant el qual s'han registrat 354 compravendes d'habitatges a Sant Feliu de Guíxols.

Codi	Municipi	Comarca	Compravendes			
			Total	Hab. Nous lliure	Hab. Nous protegits	Hab. usats
17160	Sant Feliu de Guíxols	Baix Empordà	354	114	-	240

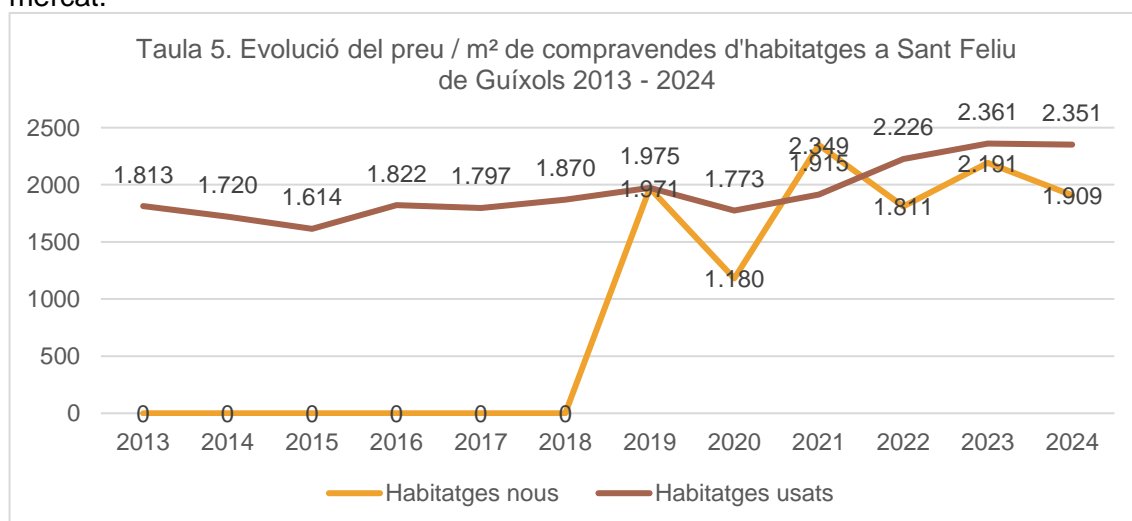
Font: Mercat de compravenda. Estadístiques de construcció i mercat immobiliari. Habitatge, Gencat. Consulta 09/03/2026.

D'aquest total, 114 operacions corresponen a habitatges lliures de nova construcció, mentre que 240 transaccions són d'habitatges usats, confirmant novament el predomini del mercat de segona mà en l'activitat immobiliària del municipi. Durant aquest període no s'han registrat compravendes d'habitatges amb protecció oficial.

Caldrà disposar de les dades corresponents al quart trimestre per poder valorar amb més precisió l'evolució global del mercat de compravenda durant l'any 2025.

Evolució del preu / m² construït

L'evolució del preu mitjà per m² de les compravendes d'habitatges a Sant Feliu de Guíxols mostra una tendència general a l'alça durant el període analitzat, especialment en el cas dels habitatges usats, que constitueixen la major part de les operacions del mercat.



Font: Mercat de compravenda. Estadístiques de construcció i mercat immobiliari. Habitatge, Gencat. Consulta 09/03/2026.

En el cas dels habitatges usats, el preu per m² passa d'uns 1.813 €/m² l'any 2013 a situar-se als 2.351 €/m² l'any 2024, amb un creixement sostingut durant la darrera dècada d'un 30%, especialment a partir de 2021, coincidint amb la recuperació del mercat immobiliari posterior a la pandèmia.

Relatiu als habitatges nous, no es disposa de dades fins a 2019, fet coherent amb la pràctica inexistència de promocions de nova construcció durant els anys anteriors. A partir d'aquest moment es registren operacions puntuals amb una certa volatilitat dels preus, però amb valors generalment inferiors als dels habitatges usats, excepte el 2.349 €/m² el 2021.

En conjunt, les dades reflecteixen una clara revalorització del mercat immobiliari local durant els darrers anys, amb preus que s'han incrementat de manera notable tant en l'habitatge usat com en el de nova construcció.

Pel que fa a l'any 2025, les dades disponibles corresponen únicament al període gener-setembre, però ja permeten observar un increment notable del preu mitjà per m² de les compravendes d'habitatges al municipi.

Taula 6. Evolució del preu / m² construït de compravendes d'habitatges a Sant Feliu de Guíxols, període gener –setembre 2025					
Codi	Municipi	Comarca	Preu / m² construït		
			Total	Hab. nous	Hab. usats
17160	Sant Feliu de Guíxols	Baix Empordà	2.709,72	2.764,23	2.685,12

Font: Mercat de compravenda. Estadístiques de construcció i mercat immobiliari. Habitatge, Gencat. Consulta 09/03/2026.

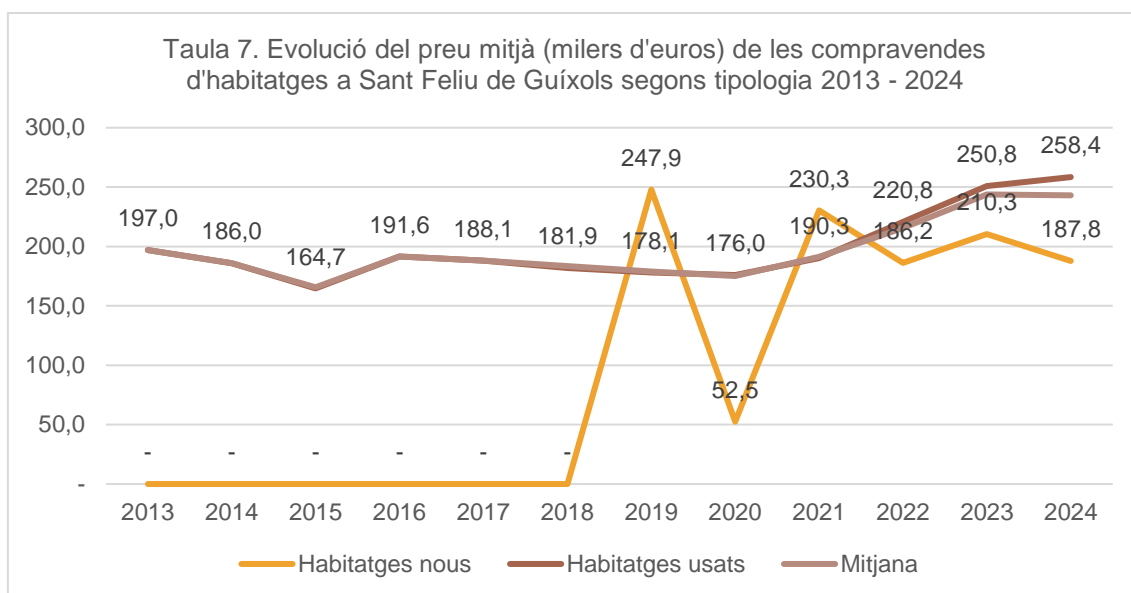
En aquest període, el preu mitjà se situa en 2.709,72 €/m², amb valors especialment elevats en el cas dels habitatges nous 2.764,23 €/m² i també en els habitatges usats 2.685,12 €/m². Aquestes xifres representen un augment significatiu respecte als valors registrats en anys anteriors, consolidant la tendència a l'alça del mercat immobiliari local.

Tot i tractar-se de dades parcials corresponents als tres primers trimestres, l'evolució registrada apunta a una pressió creixent sobre els preus de compravenda al municipi, fet que caldrà confirmar amb les dades completes de l'any 2025.

Evolució del preu mitjà de les compravendes

En canvi, la taula 7 explica l'evolució del preu mitjà de les compravendes d'habitatges a Sant Feliu de Guíxols que mostra una relativa estabilitat en el cas dels habitatges usats durant el període 2013-2022, amb valors que se situen aproximadament entre 165.000 i 197.000 euros.

A partir de 2019 es produeix un canvi rellevant amb l'aparició de compravendes d'habitatges nous, que fins aquell moment havien estat inexistents. Aquest any es registra un valor mitjà de 247.900 euros en habitatges nous, tot i que els anys següents mostren una certa variabilitat, probablement condicionada pel nombre reduït d'operacions.



Font: Mercat de compravenda. Estadístiques de construcció i mercat immobiliari. Habitatge, Gencat. Consulta 09/03/2026.

Les dades disponibles per al període gener–setembre de 2025 mostren que s’assoleix valors màxims de la sèrie analitzada. El preu mitjà se situa en 316,22 milers d’euros, superant clarament els valors registrats en els anys anteriors.

Taula 8. Evolució del preu mitjà (milers d’euros) de les compravendes d’habitatges a Sant Feliu de Guíxols, període gener –setembre 2025

Codi	Municipi	Comarca	Preu mitjà (milers d’euros)		
			Mitjana	Hab. nous	Hab. usats
17160	Sant Feliu de Guíxols	Baix Empordà	316,22	372,98	290,60

Font: Mercat de compravenda. Estadístiques de construcció i mercat immobiliari. Habitatge, Gencat. Consulta 09/03/2026.

Destaca especialment el comportament dels habitatges nous, que registren un preu mitjà de 372,98 milers d’euros, situant-se per sobre del preu dels habitatges usats. Aquest fet evidencia la forta revalorització de l’habitatge de nova construcció, associada previsiblement a la limitada oferta de promocions noves i a l’elevada demanda existent al municipi.

Tot i que es tracta de dades parcials corresponents als tres primers trimestres de l’any, aquestes indiquen que el mercat de compravenda continua en una dinàmica a l’alça, assolint nivells de preu màxims dins del període analitzat.

Mercat de lloguer

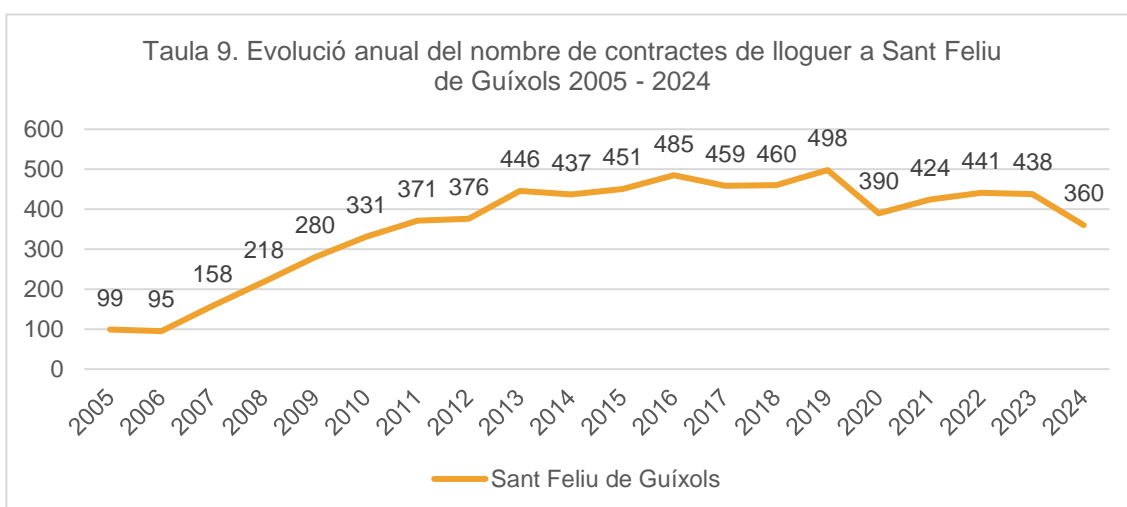
Evolució del nombre de contractes de lloguer

La taula 9 relativa a l’evolució del nombre de contractes de lloguer a Sant Feliu de Guíxols mostra una tendència de creixement sostingut des de l’any 2005 fins aproximadament l’any 2019, passant de menys de 100 contractes anuals l’any 2005 a

gairebé 500 contractes l'any 2019. Aquest increment reflecteix el progressiu augment del pes del mercat de lloguer com a forma d'accés a l'habitatge al municipi.

A partir de l'any 2020 s'observa una reducció significativa en el nombre de contractes formalitzats. Aquesta disminució coincideix temporalment amb l'entrada en vigor, l'1 d'octubre de 2020, de la Llei 11/2020, de 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge¹, que va establir limitacions en la fixació de les rendes en determinats municipis amb mercat tensionat.

Posteriorment, el mercat mostra una certa recuperació en els anys següents, si bé l'any 2024 es torna a observar una disminució en el nombre de contractes registrats. Aquest descens coincideix també amb un nou canvi normatiu rellevant, atès que el municipi de Sant Feliu de Guíxols va ser declarat ZMRT el 14 de març de 2024, fet que comporta l'aplicació del règim de contenció de rendes previst a la Llei estatal pel dret a l'habitatge.²



Font: Mercat de lloguer. Estadístiques de construcció i mercat immobiliari. Habitatge, Gencat. Consulta 09/03/2026.

Aquestes evolucions posen de manifest que el mercat de lloguer és especialment sensible als canvis normatius i a les dinàmiques del mercat residencial, fet que reforça la necessitat de seguir-ne l'evolució i de desenvolupar polítiques públiques que contribueixin a incrementar l'oferta d'habitatge de lloguer assequible al municipi.

Pel que fa a l'any 2025, les dades disponibles corresponen als tres primers trimestres de l'any, en els quals s'han registrat un total de 208 contractes de lloguer al municipi de Sant Feliu de Guíxols.

Aquestes dades mostren una certa estabilitat en el ritme de formalització de contractes al llarg de l'any, amb una lleugera intensificació durant el segon trimestre. Tanmateix, cal tenir en compte que es tracta de dades encara parcials, a l'espera de disposar de la informació corresponent al quart trimestre per poder valorar amb major precisió l'evolució global del mercat de lloguer durant l'any 2025.

¹ Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge.

² Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge

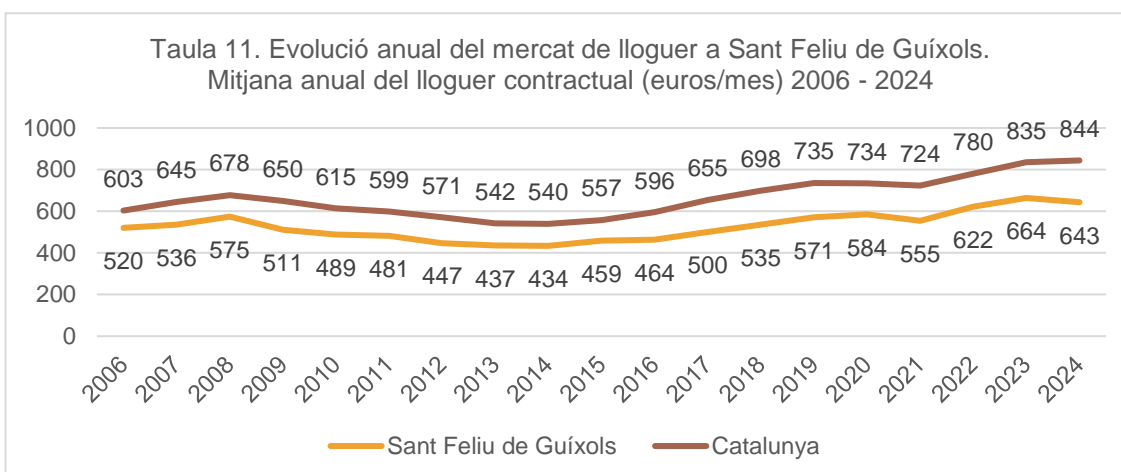
Codi	Municipi	Comarca	2025			
			Total	I	II	III
17160	Sant Feliu de Guíxols	Baix Empordà	208	64	79	65

Font: Mercat de lloguer. Estadístiques de construcció i mercat immobiliari. Habitatge, Gencat. Consulta 09/03/2026.

En qualsevol cas, el volum de contractes registrats fins al tercer trimestre confirma la continuïtat d'una activitat significativa del mercat de lloguer al municipi, tot i el context normatiu recent derivat de la declaració de ZMRT i l'aplicació del règim de contenció de rendes.

Evolució del preu de lloguer

La taula 11 relativa a l'evolució de la renda mitjana dels contractes de lloguer a Sant Feliu de Guíxols mostra una tendència general a l'alça durant el període analitzat, especialment a partir de l'any 2016. Després d'un període de moderació dels preus entre els anys 2010 i 2014, amb valors que se situaven per sota dels 450 euros mensuals, els preus del lloguer han experimentat un increment progressiu en els darrers anys.



Font: Mercat de lloguer. Estadístiques de construcció i mercat immobiliari. Habitatge, Gencat. Consulta 09/03/2026.

En concret, la renda mitjana ha passat d'uns 459 euros mensuals l'any 2015 a aproximadament 684 euros l'any 2023, amb una lleugera reducció fins als 643 euros mensuals l'any 2024. Aquesta evolució reflecteix la pressió creixent sobre el mercat de lloguer al municipi, tot i que els valors es mantenen per sota de la mitjana del conjunt de Catalunya durant tot el període analitzat.

Pel que fa a l'any 2025, les dades disponibles corresponen als tres primers trimestres de l'any, que mostren una renda mitjana contractual de 671,33 euros mensuals al municipi de Sant Feliu de Guíxols. L'evolució trimestral indica 703,97 euros durant el primer trimestre, 864,02 euros en el segon trimestre i 848,08 euros en el tercer trimestre.

Taula 12. Evolució trimestral del mercat de lloguer a Catalunya per municipis
Lloguer mitjà contractual (euros/mes) 2025

Codi	Municipi	Comarca	Mitjana	2025			
				I	II	III	IV
17160	Sant Feliu de Guíxols	Baix Empordà	671,33	703,97	664,02	648,08	-

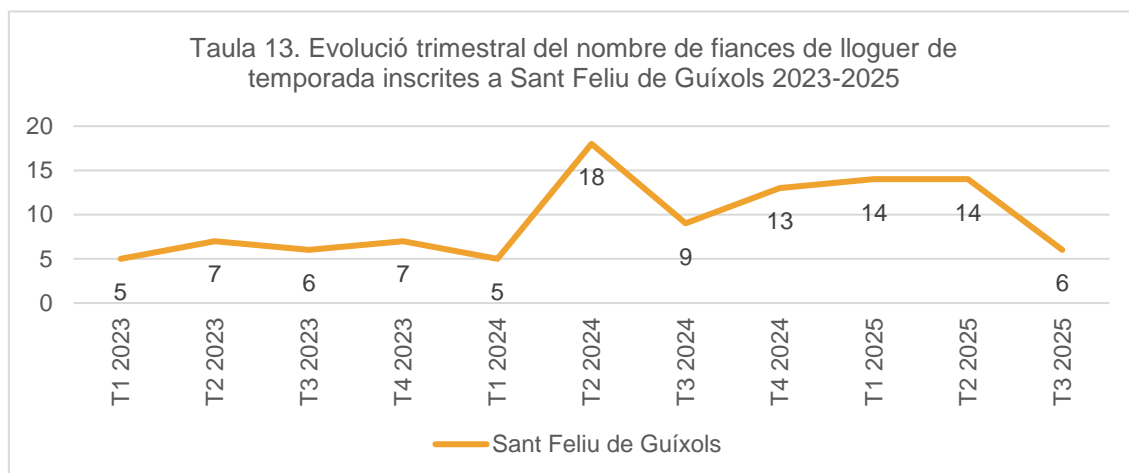
Font: Mercat de lloguer. Estadístiques de construcció i mercat immobiliari. Habitatge, Gencat. Consulta 09/03/2026.

Cal tenir en compte, però, que es tracta de dades parcials, ja que encara no es disposa de la informació corresponent al quart trimestre de l'any. Per aquest motiu, la valoració definitiva de l'evolució del preu del lloguer durant el 2025 haurà d'esperar a la publicació de la sèrie completa anual. En qualsevol cas, les dades disponibles fins al moment apunten a una continuïtat de la pressió alcista sobre el mercat de lloguer al municipi.

Mercat de lloguer de temporada

Evolució del nombre de contractes de lloguer de temporada

La taula 13 presenta l'evolució del nombre de fiances corresponents a contractes de lloguer de temporada inscrites al Registre de fiances de l'Incasòl mostra una presència encara moderada d'aquest tipus de contractes al municipi, tot i que amb una certa variabilitat al llarg del període analitzat. Entre el primer trimestre de 2023 i el primer trimestre de 2024 els valors es mantenen relativament baixos i estables, amb xifres que oscil·len entre els 5 i els 7 contractes trimestrals.



Font: Mercat de lloguer. Estadístiques de construcció i mercat immobiliari. Habitatge, Gencat. Consulta 12/03/2026.

A partir del segon trimestre de 2024 s'observa un increment puntual fins als 18 contractes, que representa el valor màxim de la sèrie. Posteriorment, el nombre de contractes es manté en nivells moderats durant la resta de l'any 2024 i el primer semestre de 2025, amb registres que se situen majoritàriament entre els 9 i els 14 contractes trimestrals.

Finalment, en el tercer trimestre de 2025 es registra una nova disminució fins als 6 contractes. En conjunt, les dades indiquen que el lloguer de temporada té encara un pes limitat en el mercat de lloguer registrat al municipi, tot i que amb episodis puntuals d'increment que poden reflectir una certa utilització d'aquesta modalitat contractual en determinats moments del període analitzat.

L'anàlisi de les dades del mercat de l'habitatge al municipi permet identificar tendències rellevants en l'evolució de la construcció, la compravenda i el lloguer d'habitatges, així com l'increment dels preus i les dificultats creixents d'accés a l'habitatge per a determinats sectors de la població. Davant aquest context, les administracions públiques, i especialment l'administració local per la seva proximitat amb la ciutadania, tenen un paper clau en el desplegament de polítiques públiques orientades a garantir el dret a l'habitatge, fomentar la mobilització del parc existent i prevenir situacions de vulnerabilitat residencial.

En aquest sentit, l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols desenvolupa diferents serveis municipals d'habitatge en col·laboració amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, que tenen per objectiu informar, assessorar i acompanyar la ciutadania, així com gestionar programes específics d'habitatge. A continuació es descriuen els principals serveis municipals d'habitatge que es presten al municipi.

3. Serveis municipals d'habitatge

L'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols desenvolupa les seves polítiques públiques d'habitatge a través de diversos serveis municipals que tenen per objectiu informar, assessorar i donar suport a la ciutadania en l'accés i el manteniment de l'habitatge, així com impulsar instruments de mediació, rehabilitació i ampliació del parc d'habitatge assequible al municipi.

Aquests serveis es presten principalment a través de l'OLH i altres dispositius especialitzats que actuen com a finestreta de proximitat per a la ciutadania. En molts casos, la seva activitat es desenvolupa en el marc de convenis de col·laboració amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, que permeten a l'Ajuntament assumir funcions d'informació, tramitació i gestió de diversos programes públics d'habitatge.

En aquest apartat es descriuen els principals serveis municipals d'habitatge que operen al municipi, així com els convenis que en regulen el funcionament i les funcions que assumeix l'Ajuntament en la seva gestió.

3.1. Oficina Local d'Habitatge (OLH)

L'OLH de Sant Feliu de Guíxols és el servei municipal encarregat de la gestió, informació i assessorament en matèria d'habitatge, així com de la tramitació dels diferents programes i ajuts vinculats a les polítiques públiques d'habitatge.

Aquest servei actua com a punt de proximitat entre la ciutadania i les administracions competents en matèria d'habitatge, facilitant l'accés a la informació, la tramitació d'ajuts i la gestió de programes destinats a millorar l'accés i el manteniment de l'habitatge.

El funcionament de l'OLH es desenvolupa en el marc del Conveni de col·laboració i d'encàrrec de gestió entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols relatiu a l'OLH del municipi, vigent per al període 2024-2027.

Mitjançant aquest conveni, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya encarrega a l'Ajuntament la realització de diverses funcions de gestió en matèria d'habitatge, amb l'objectiu d'apropar els serveis a la ciutadania i garantir una gestió més eficient dels programes públics d'habitatge. En aquest sentit, l'OLH desenvolupa, entre d'altres, les següents funcions principals:

- Informació i assessorament a la ciutadania en relació amb les polítiques públiques d'habitatge, incloent els ajuts al pagament del lloguer, les línies d'ajuts a la rehabilitació, el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial o l'índex de referència de preus del lloguer.
- Gestió i tramitació administrativa d'expedients en matèria d'habitatge, que inclou la recepció i revisió de sol·licituds, la digitalització i registre de documentació, així com la tramesa dels expedients als serveis competents de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.
- Gestió d'expedients vinculats a la qualitat de l'edificació i la rehabilitació d'habitatges, incloent la tramitació de cèdules d'habitabilitat i la gestió dels ajuts a la rehabilitació d'edificis i habitatges.
- Gestió de programes socials d'habitatge, especialment la tramitació d'ajuts i prestacions per al pagament del lloguer i altres ajuts destinats a prevenir situacions d'emergència residencial.

- Gestió del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial, incloent les inscripcions, renovacions i el manteniment actualitzat de la base de dades de sol·licitants.

A més, l'OLH manté una coordinació permanent amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, mitjançant l'ús de les eines informàtiques corporatives per a la gestió dels expedients, la participació en accions de formació i seguiment dels programes, i l'elaboració anual de la memòria d'activitat del servei.

Aquest marc de col·laboració institucional permet coordinar les polítiques d'habitatge entre la Generalitat de Catalunya i l'Ajuntament, reforçant el paper de l'OLH com a instrument clau per a la implementació de les polítiques públiques d'habitatge al municipi.

3.2. Oficina Local de Rehabilitació (OLR)

L'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols va signar a principis de l'any 2022 un conveni amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per establir l'Oficina Local de Rehabilitació (OLR), concebuda com a finestreta única per coordinar, informar, assessorar i facilitar la gestió dels ajuts en matèria de rehabilitació residencial.

Aquestes oficines s'emmarquen en el desplegament dels programes d'ajuts a la rehabilitació finançats amb els fons europeus Next Generation EU, en el marc del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència, amb l'objectiu d'impulsar la rehabilitació del parc edificat, millorar l'eficiència energètica dels edificis residencials i contribuir a la descarbonització del sector de l'habitatge.

En aquest context, l'OLR actua com a punt d'atenció i suport tècnic per a la ciutadania, comunitats de propietaris i professionals, facilitant l'accés als programes d'ajuts i acompanyant els processos de rehabilitació d'edificis i habitatges.

Entre les principals funcions de l'OLR destaquen:

- Informació i assessorament tècnic sobre els programes d'ajuts a la rehabilitació d'edificis i habitatges.
- Suport en la tramitació de les sol·licituds d'ajuts, incloent la revisió de la documentació i la gestió administrativa dels expedients.
- Acompanyament tècnic als processos de rehabilitació, especialment en actuacions orientades a la millora de l'eficiència energètica dels edificis.
- Coordinació amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya en la gestió i seguiment dels programes de rehabilitació impulsats en el marc dels fons europeus.

Mitjançant aquest instrument, l'Ajuntament reforça el seu paper en la promoció de la rehabilitació del parc residencial del municipi, contribuint tant a la millora de la qualitat de l'habitatge com a l'impuls de la transició energètica del parc edificat.

3.3. Borsa de Mediació per al lloguer social

La Borsa de Mediació per al Lloguer Social és un servei públic que té per objectiu facilitar l'accés a l'habitatge a preus assequibles i ampliar el parc d'habitatges destinats a polítiques socials, mitjançant la intermediació entre persones propietàries i persones o unitats de convivència que tenen dificultats per accedir al mercat lliure de lloguer.

Aquest programa permet posar en contacte persones propietàries amb sol·licitants d'habitatge, prioritàriament inscrits al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial, amb l'objectiu de formalitzar contractes de lloguer amb condicions assequibles i amb garanties per a ambdues parts.

El servei es presta en el marc del Conveni de col·laboració entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols relatiu al Programa de mediació per al lloguer social d'habitatges, vigent per al període 2025-2027, que regula el funcionament del programa i estableix els mecanismes de col·laboració entre ambdues administracions per a la captació i gestió d'habitatges destinats a lloguer assequible.

A través de la modalitat de mediació, el programa ofereix a les persones propietàries, de manera gratuïta, diversos serveis i garanties, entre els quals destaquen:

- La formalització i redacció del contracte de lloguer.
- El seguiment de la relació contractual i del bon ús de l'habitatge durant la vigència del contracte.
- Una assegurança d'assistència jurídica per a la defensa dels drets de la propietat.
- Una assegurança multirisc de l'habitatge.
- Un servei de mediació i suport davant possibles incidències o conflictes entre les parts.

Mitjançant aquests instruments, la Borsa de Mediació contribueix a generar confiança entre propietaris i llogaters, incrementar el nombre d'habitatges disponibles per a lloguer assequible i reforçar les polítiques municipals d'accés a l'habitatge.

A continuació, es presenta l'evolució del nombre d'habitatges de la Borsa de Mediació, distingint entre els contractes formalitzats anualment i els contractes supervisats pel servei entre els anys 2018 i 2025.

Taula 14. Evolució dels habitatges de Borsa de Mediació pel Lloguer Social a Sant Feliu de Guíxols 2018- 2025								
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Contractes signats	2	9	13	6	14	11	6	11
Contractes supervisats	51	51	48	36	42	44	39	45

Font: Elaboració pròpia. Àrea d'Habitatge de l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols

Les dades mostren la consolidació progressiva del programa de mediació com un dels principals instruments municipals de mobilització d'habitatge assequible.

3.4. Servei d'intermediació d'Ofideute

L'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols ofereix, en col·laboració amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, el Servei d'Intermediació en Deutes de l'Habitatge (Ofideute), un servei d'atenció i assessorament adreçat a persones i unitats de convivència que es troben en dificultats per fer front al pagament dels préstecs hipotecaris o de les rendes de lloguer del seu habitatge habitual i permanent.

Aquest servei té com a objectiu prevenir la pèrdua de l'habitatge i facilitar solucions negociades amb les entitats financeres o amb les persones propietàries, mitjançant actuacions d'assessorament i mediació especialitzada.

L'any 2022 l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols va subscriure un conveni de col·laboració amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per a la prestació d'aquest servei al municipi. Posteriorment, durant l'any 2025, s'ha aprovat per decret la signatura d'un nou Conveni de col·laboració entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols relatiu al servei d'assessorament sobre el deute hipotecari, amb una vigència prevista fins a l'any 2030, que permet donar continuïtat a aquest servei d'assessorament i mediació al municipi.

En el marc d'aquest conveni, l'Ajuntament assumeix diverses funcions d'atenció i suport a la ciutadania, entre les quals destaquen especialment:

- Garantir l'atenció a les famílies usuàries mitjançant personal tècnic qualificat, format pel servei d'Ofideute de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.
- Atendre el primer contacte amb les famílies que presenten dificultats en el pagament de l'habitatge, ja sigui per deute hipotecari, impagament de rendes de lloguer o altres situacions de risc de pèrdua de l'habitatge habitual.
- Realitzar entrevistes personalitzades amb les persones afectades, analitzar la situació econòmica i recopilar la documentació necessària per valorar cada cas.
- Elaborar i trametre propostes de solució o d'acord al servei d'Ofideute, amb l'objectiu de facilitar processos de mediació amb les entitats creditors o amb els propietaris.
- Informar la ciutadania sobre les responsabilitats derivades de l'impagament i sobre els ajuts públics existents per afrontar situacions de dificultat en el pagament de l'habitatge.
- Coordinar-se amb el servei d'Ofideute de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, participant en sessions de formació i coordinació i comunicant les incidències o situacions detectades.

La prestació d'aquest servei a través de l'OLH permet apropar el servei d'assessorament i mediació en matèria de deute d'habitatge a la ciutadania, garantint una resposta coordinada entre l'administració local i l'administració autonòmica davant situacions de vulnerabilitat residencial.

4. Tasques realitzades i justificació

4.1. Tramitació de sol·licituds de cèdules d'habitabilitat de segona ocupació (presencial, telemàtica o amb inspecció tècnica)

La cèdula d'habitabilitat és un document administratiu que acredita que un habitatge és apte per a ser destinat a residència de persones i té les condicions tècniques d'habitabilitat segons la normativa vigent.

La cèdula s'anomena de segona ocupació si es refereix a habitatges usats o preexistents. Les dades que consten a la cèdula són:

- l'adreça de l'habitatge
- la superfície útil
- les estances i els espais que el componen en el moment de la seva emissió
- el seu llindar màxim d'ocupació

A la cèdula no figura el nom de la persona propietària. Es tracta d'un document que acredita les condicions objectives d'habitabilitat d'un habitatge, amb independència dels seus titulars o ocupants.

Durant el 2025, s'han tramitat un total de **414 cèdules d'habitabilitat**, que es desglossen en:

Taula 15. Tramitació de cèdules d'habitabilitat a Sant Feliu de Guíxols durant l'any 2025

Tramitació administrativa de sol·licituds de cèdules d'habitabilitat PRESENCIAL (sense inspecció tècnica) (*)	0
Tramitació administrativa de sol·licituds de cèdules d'habitabilitat TELEMÀTICA (sense inspecció tècnica) (*)	404
Tramitació administrativa de cèdules d'habitabilitat, AMB INSPECCIO TÈCNICA (no incloses als apartats anteriors)	10

Font: Elaboració pròpia. Àrea d'Habitatge de l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols

4.2. Gestió d'expedients de rehabilitació

En aquest any 2025, el nombre d'expedients relacionats amb aquestes tasques ha estat:

Taula 16. Tramitació d'ajuts a la rehabilitació a Sant Feliu de Guíxols durant l'any 2025

Tramitació d'ajuts per a la rehabilitació d'HABITATGES	26
Tramitació d'ajuts per a la rehabilitació PER A EDIFICIS UNIFAMILIARS I PLURIFAMILIARS	4
Tramitació ajuts Gent gran HABITATGE (només províncies de Girona, Lleida i Tarragona)	0
Tramitació ajuts Gent Gran UNIFAMILIAR (només províncies de Girona, Lleida i Tarragona)	1

Font: Elaboració pròpia. Àrea d'Habitatge de l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols

4.3. Gestió en la inscripció en el Registre de sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial (HPO)

És un registre públic, administratiu que té com a finalitat proporcionar informació sobre les necessitats reals i la distribució territorial d'habitatges amb protecció oficial, així com les de facilitar i agilitar els processos d'adjudicació i transmissió d'habitatges protegits, tot garantint la màxima transparència de tots els processos.

Té caràcter permanent, sense terminis per tramitar-hi la sol·licitud d'inscripció, i s'hi pot inscriure qualsevol persona amb residència en un municipi de Catalunya, en qualsevol moment i a través de qualsevol dels canals disponibles.

La inscripció al Registre de sol·licitants HPO caduca, previ advertiment de l'Administració que gestiona el Registre, en el termini d'un any, llevat que sigui renovada abans del transcurs d'aquest termini mitjançant la presentació d'una declaració responsable sobre el compliment dels requisits exigits.

Per poder ser adjudicatari d'un habitatge amb protecció oficial o de la Borsa de mediació per a lloguer social, és un requisit imprescindible estar inscrit en el Registre de Sol·licitants HPO de Catalunya.

Requisits dels sol·licitants:

- Ser major d'edat o estar emancipat.
- Tenir necessitat d'habitatge, d'acord amb el que preveu l'article 8 del Decret.
- Residir en un municipi de Catalunya; la residència s'acredita mitjançant l'empadronament en un municipi de Catalunya.
- Complir el límit d'ingressos que estableix la normativa sobre habitatges amb protecció oficial per als adjudicataris d'aquests habitatges.
- No trobar-se en les circumstàncies d'exclusió previstes en el Decret.
- No trobar-se incapacitat per obligar-se contractualment, llevat representació legal o autorització judicial substitutòria.
- Els requisits exigits per a ser inscrit en el Registre s'han de complir efectivament en el moment de la presentació de la sol·licitud d'inscripció i mantenir-se al llarg de tot el període de vigència.

Durant l'any 2025 s'han gestionat un total de **207** inscripcions al Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial de Catalunya, de les quals 117 van ser noves sol·licituds i 90 renovacions.

4.4. Tramitació d'ajuts per al pagament del lloguer

Des de l'OLH de Sant Feliu de Guíxols s'han tramitat un total de **547 ajuts per al pagament del lloguer**, incloent la gestió de les sol·licituds dins a la proposta de resolució, que es detallen en funció de la convocatòria:

Taula 17. Tramitació d'ajuts per al pagament del lloguer a Sant Feliu de Guíxols durant l'any 2025

Prestacions permanents per al pagament del lloguer 2025. Renovacions Lloguer Just. LJ	4
Prestacions permanents per al pagament del lloguer 2025. Renovacions Lloguer Just. LJ 2025	64

Subvencions per al pagament del lloguer. MITMA 2025	316
Subvencions per al pagament del lloguer o preu de cessió d'habitatge o habitació per a persones joves. LV 2025	65
Subvencions per al pagament del lloguer – Subvencions bo lloguer jove. LB 2025	98

Font: Elaboració pròpia. Àrea d'Habitatge de l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols

4.5. Tramitació de Prestacions Econòmiques d'Espcial d'Urgència (PEEU)

Les Prestacions Econòmiques d'Espcial Urgència (PEEU) són prestacions socials i puntuals adreçades a persones que han contret deutes en relació al seu habitatge habitual i permanent, per motius sobrevinguts.

El topall màxim de l'import de lloguer i hipoteca a la demarcació de Girona ha estat durant l'any 2025 de 750 euros mensuals i els conceptes que formen part de l'import de lloguer renda, endarreriments de renda, imports d'obres de millora, IBI i taxa d'escombraries (s'exclouen les despeses de garatge i traster que puguin estar contemplades en el contracte).

Durant l'any 2025, s'han tramitat un total de **8 PEEU**, que es poden classificar en les següents modalitats:

Taula 18. Tramitació de prestacions econòmiques d'especial urgència a Sant Feliu de Guíxols durant l'any 2025

Prestació per al pagament del deute de rendes del lloguer que pot incloure una prestació complementària per poder donar continuïtat al pagament del lloguer	1
Prestació per al pagament del deute de quotes d'amortització hipotecàries	0
Prestació per atendre situacions de pèrdua de l'habitatge que pot incloure una prestació complementària per a despeses de fiança i d'accés a l'habitatge en règim de lloguer	6
Prestació de renovació	0
Prestació garantim	1

Font: Elaboració pròpia. Àrea d'Habitatge de l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols

4.6. Altres tràmits

Informes d'habitatge per a tràmits de reagrupament familiar

En el marc de les funcions de suport administratiu a altres procediments vinculats a l'accés i la regularització de la residència, l'Àrea d'Habitatge també elabora els informes d'habitatge requerits en els procediments de reagrupament familiar, d'acord amb la normativa d'estrangeria. Aquests informes tenen com a finalitat acreditar que l'habitatge on resideix la persona sol·licitant reuneix les condicions d'habitabilitat i d'espai adequades per acollir els membres de la unitat familiar que es vol reagrupar.

Durant l'any 2025 s'han emès un total de 52 informes d'habitatge per a reagrupament familiar, distribuïts al llarg de l'any de la manera següent: 11 informes durant el primer trimestre, 18 durant el segon trimestre, 13 durant el tercer trimestre i 10 durant el quart trimestre.

Aquesta activitat forma part de les tasques ordinàries de l'Àrea d'Habitatge i implica la revisió documental i, si escau, la verificació de les condicions de l'habitatge, contribuint a garantir que els processos de reagrupament familiar es realitzin en condicions residencials adequades.

4.7. Gestió del parc d'habitatges destinats a polítiques socials

L'Àrea d'Habitatge de l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols gestiona un conjunt d'habitatges destinats a polítiques públiques d'habitatge i a facilitar l'accés a un lloguer assequible per a les unitats de convivència amb dificultats d'accés al mercat residencial. Aquest parc es configura a partir de diferents programes i instruments de col·laboració amb altres administracions i entitats, així com d'habitatges de titularitat municipal i d'habitatges captats a través de la Borsa de Mediació per al lloguer social.

En conjunt, durant l'exercici 2025 l'OLH ha gestionat un total de **64 habitatges destinats a polítiques socials**, distribuïts segons els diferents programes i mecanismes de gestió que es detallen en el quadre següent.

Taula 19. Habitatges destinats a polítiques socials a Sant Feliu de Guíxols gestionats per l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols durant l'any 2025

Tipus de programa	Nombre d'habitatges destinats a polítiques socials
Propietat municipal	8 habitatges
Habitatges cedits	1 habitatge (Programa 60/40)
	7 habitatges (Conveni SAREB)
	5 habitatges (Conveni amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya)
Borsa de Mediació per al lloguer social	45 habitatges
Total	64 habitatges

Font: Elaboració pròpia. Àrea d'Habitatge de l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols

Ingressos de rendes d'habitatges

Pel que fa a la gestió econòmica del parc d'habitatges municipals, durant l'exercici 2025 s'han generat ingressos derivats de les rendes dels habitatges arrendats. Concretament, amb càrrec a l'aplicació pressupostària 54100 – Rendes de béns immobles. Arrendament de finques urbanes, la recaptació líquida corresponent a les rendes cobrades per l'any 2025 ha estat de **31.050,04 €**. Aquest import reflecteix els ingressos efectivament percebuts durant l'any per l'arrendament dels habitatges gestionats en el marc de les polítiques municipals d'habitatge.

Despeses de cessions d'habitatges

Pel que fa als habitatges cedits en el marc de convenis de col·laboració amb altres entitats, durant l'exercici 2025 l'Ajuntament ha assumit la despesa corresponent a les rendes associades a aquests immobles, d'acord amb les condicions establertes en els respectius convenis. En el cas del conveni de cessió amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (exp. X2024006810), relatiu a 5 habitatges, la despesa anual ha estat de 20.715,14 €, fet que suposa una renda mensual mitjana de 244,70 € per habitatge.

D'altra banda, en relació amb els habitatges cedits a través del conveni amb la SAREB (exp. X2020011949), corresponents a 7 habitatges, la despesa assumida durant l'any 2025 ha estat de 8.100 €, equivalent a una renda mensual mitjana de 96,43 € per habitatge.

Aquests convenis permeten ampliar el parc d'habitatges destinats a polítiques socials mitjançant fórmules de col·laboració interinstitucional, facilitant la disponibilitat d'habitatges a preus inferiors als del mercat i contribuint a reforçar la capacitat municipal de resposta a les necessitats d'habitatge del municipi.

Despeses de manteniment d'habitatges

Pel que fa a la despesa associada a la gestió del parc, durant el mateix exercici s'han destinat **21.521,44 €** a actuacions d'adequació, manteniment i millora dels habitatges gestionats, amb càrrec a l'aplicació pressupostària 10 23100 21200 – Manteniment finques lloguer social. Aquestes actuacions tenen com a objectiu garantir el correcte estat de conservació dels habitatges i assegurar-ne les condicions d'habitabilitat per a les unitats de convivència allotjades.

Inversions en habitatges

D'altra banda, durant l'exercici 2025 també s'ha dut a terme una actuació d'inversió en un habitatge municipal, consistent en la seva unificació i adequació amb l'objectiu de millorar-ne les condicions d'habitabilitat i adequar-lo per a la seva destinació a polítiques públiques d'habitatge. L'actuació ha suposat una inversió total de **34.995,97 €**. Aquesta despesa ha estat subvencionada en un 50% mitjançant una subvenció per a inversions en habitatges concedida per la Diputació de Girona, fet que ha permès reforçar la capacitat municipal de millora i ampliació del parc d'habitatges destinats a finalitats socials.

4.8. Gestió de l'Àrea d'Habitatge

L'activitat de l'Àrea d'Habitatge durant l'exercici 2025 també ha comportat la gestió de diversos convenis de col·laboració amb altres administracions i entitats, els quals contribueixen al finançament de les polítiques municipals d'habitatge i al desenvolupament dels diferents programes de servei a la ciutadania.

Convenis

En aquest sentit, durant l'any 2025 s'han generat ingressos per un import total de **70.820 €**, provinents principalment dels convenis vinculats al funcionament de l'OLH (exp. X2023034262), el programa de Borsa de Mediació per al lloguer social (exp. X2025009373) i el Conveni de col·laboració amb SAREB (exp. X2020011949).

Pel que fa a la gestió de subvencions i programes d'ajuts, durant l'exercici 2025 l'Àrea d'Habitatge ha tramitat diverses línies de finançament procedents principalment de la Generalitat de Catalunya i d'altres programes de suport a les polítiques locals d'habitatge. Aquesta gestió ha inclòs les diferents fases administratives associades a les subvencions, des de la sol·licitud i tramitació dels expedients fins a l'atorgament i la corresponent justificació de les actuacions realitzades, d'acord amb els requisits establerts en cada convocatòria.

Subvencions sol·licitades

En conjunt, durant l'any 2025 s'han gestionat subvencions i programes d'ajuts per un import total de **52.410 €**, corresponents a diferents línies de suport vinculades al funcionament dels serveis locals d'habitatge i a actuacions d'inversió en habitatges destinats a polítiques socials. Concretament, s'han gestionat les línies XHIS: I06 (exp. X2023029389 - 3.525 €), DiGi: Plans (exp. X2025000858 – 2.662 €), DiGi: Inversions en HAPS (exp. X2025003234 – 15.250 €), DiGi: Xarxa de Serveis Locals d'Habitatge (exp. X2025000651 – 24.300 €) i Fons Social d'Habitatges de la Generalitat (exp. X2024049879 – 6.673 €).

Subvenció municipal per a la rehabilitació d'habitatges destinats a la Borsa de Mediació per al lloguer social

Pel que fa a la subvenció municipal per a la rehabilitació d'habitatges destinats a la Borsa de Mediació per al lloguer social, durant l'exercici 2025 s'han tramitat dues sol·licituds d'ajut en el marc d'aquesta línia municipal de suport a la millora del parc d'habitatges que es destinen a polítiques d'habitatge assequible. Aquesta subvenció té com a objectiu facilitar la realització d'obres d'adequació i millora dels habitatges per garantir-ne les condicions d'habitabilitat i fomentar la seva incorporació a la Borsa de Mediació.

Concretament, s'han gestionat els següents expedients: exp. X2025031310 (Línia 2), amb un ajut concedit de 1.691,70 €, i exp. X2025036791 (Línia 2), amb un ajut concedit de 2.486,82 €.

En conjunt, durant l'exercici 2025 les sol·licituds tramitades en el marc d'aquesta convocatòria han correspost exclusivament a actuacions de rehabilitació vinculades a la renovació d'habitatges ja incorporats al programa de lloguer social (Línia 2), sense que s'hagin registrat sol·licituds relatives a la Línia 1, destinada a la mobilització d'habitatges buits cap a la Borsa de Mediació.

Bonificació del 95% de l'IBI per a habitatges destinats a polítiques socials

En el marc de les mesures fiscals municipals de suport a les polítiques d'habitatge, l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols preveu a l'Ordenança fiscal reguladora de l'Impost sobre Béns Immobles (IBI) una bonificació del 95% de la quota íntegra de l'impost per als immobles destinats a ús residencial que es trobin incorporats a programes d'habitatge amb finalitat social.

D'acord amb el que estableix l'article 8.2.g de l'ordenança fiscal, poden gaudir d'aquesta bonificació els habitatges destinats a lloguer o a cessió d'ús que estiguin inclosos en programes d'habitatge destinats a polítiques socials, concretament:

- habitatges cedits a l'Administració pública,
- habitatges d'inserció, i

- habitatges privats de lloguer administrats per xarxes de mediació social, com és el cas de la Borsa de Mediació per al lloguer social.

La bonificació s'aplica en el període impositiu pel qual se sol·licita i es manté durant la vigència del contracte de lloguer, sempre que es compleixin els requisits establerts en l'ordenança i que la sol·licitud es presenti dins dels dos primers mesos del període impositiu. En cas contrari, la bonificació tindrà efectes en l'exercici tributari següent.

Durant l'exercici 2025 s'han concedit bonificacions de l'IBI a un total de 52 habitatges destinats a lloguer social, amb un import total bonificat de **17.457,48 €**.

Aquesta mesura fiscal té com a objectiu incentivar la incorporació d'habitatges al parc destinat a polítiques socials, facilitant la col·laboració amb els propietaris i reforçant els instruments municipals de mobilització d'habitatge assequible.

4.9. Plans i programes aprovats

En el marc de l'estratègia municipal en matèria d'habitatge i d'acord amb els objectius establerts en el PLH 2022-2027, durant l'exercici 2025 l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols ha impulsat diversos plans i programes específics orientats a reforçar les polítiques locals d'habitatge i a ampliar el parc d'habitatges destinats a ús social.

Aquests instruments de planificació permeten analitzar la realitat residencial del municipi, identificar els principals reptes en matèria d'accés a l'habitatge i definir les línies d'actuació a desenvolupar en els propers anys, mitjançant mesures de foment, mobilització d'habitatges i col·laboració amb altres administracions i agents del territori.

En aquest context, durant l'any 2025 s'ha redactat i aprovat el Pla de mobilització de l'habitatge buit de Sant Feliu de Guíxols 2025-2027, que esdevé un instrument específic per abordar la problemàtica de l'habitatge desocupat al municipi i promoure la seva incorporació al mercat de lloguer assequible.

Pla de mobilització de l'habitatge buit a Sant Feliu de Guíxols 2025 - 2027

Durant el 2025 s'ha redactat i aprovat el Pla de mobilització de l'habitatge buit a Sant Feliu de Guíxols (PMHB). Aquest és el document tècnic que, partint de l'anàlisi i diagnòstic de la situació de l'habitatge buit en un àmbit territorial determinat i de les condicions de context, defineix, per un període de tres anys (2025-2027), les estratègies i propostes a desenvolupar des del govern local amb l'objectiu de mobilitzar l'habitatge buit del municipi i promoure el dret a l'habitatge digne i assequible.

Un habitatge buit és aquell que roman desocupat permanentment, sense causa justificada, per un termini de més de dos anys. Aquest supòsit produeix, d'una banda, l'incompliment de la funció social del dret de propietat, i de l'altra, l'ús anòmal de l'habitatge.

Per a garantir el compliment de la funció social de la propietat d'un habitatge o un edifici d'habitatges, les administracions competents en matèria d'habitatge han d'arbitrar les vies positives de foment i concertació adequades, i poden establir també altres mesures, incloses les de caràcter fiscal, que propiciïn el compliment de la dita funció social i en penalitzin l'incompliment.

A més, també poden declarar l'ús anòmal de l'habitatge i l'incompliment de la funció social de la propietat dels habitatges en el cas que les persones propietàries hagin estat

requerits per a adoptar les mesures necessàries per a complir la funció social de la propietat i hagin incomplert el requeriment en el termini establert.

Les últimes dades d'habitatge buit al municipi de Sant Feliu de Guíxols es van publicar el primer semestre de l'any 2023 a través del Cens de població i habitatge de l'any 2021 de l'Institut Nacional d'Estadística (en endavant, INE). Concretament, a la taula predefinida de *Viviendas por intensidad de uso a partir del consumo eléctrico*, que indica que al municipi de Sant Feliu de Guíxols hi ha un total de 1.921 habitatges buits, representant el 12,08% de tots els habitatges del municipi (15.908).

Davant d'aquesta dada, amb l'interès de conèixer en detall la problemàtica de l'habitatge buit al municipi, l'Àrea d'Habitatge de l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols ha redactat el PMHB per poder oferir actuacions concretes per la seva mobilització, amb l'objectiu analitzar la situació de l'habitatge buit al municipi de Sant Feliu de Guíxols i establir les estratègies d'actuació per mobilitzar aquests habitatges.

En el marc del PMHB, durant l'any 2025 s'han impulsat diferents actuacions, que es poden agrupar en dues categories:

Actuacions vigents

- Subvenció municipal per a la rehabilitació d'habitatges destinats a la Borsa de Mediació. Explicada a l'apartat 4.8 Gestió de l'Àrea d'Habitatge.
- Bonificació del 95% de l'IBI per a habitatges destinats a polítiques socials
- Explicada a l'apartat 4.8 Gestió de l'Àrea d'Habitatge.

Noves actuacions

- Programa de cessió d'habitatges

Aquest programa té com a objectiu captar habitatges del mercat privat mitjançant la seva cessió temporal a l'Ajuntament, que posteriorment els posa a disposició de persones o famílies amb necessitat d'habitatge. El programa estableix dues relacions contractuals diferenciades: una entre la propietat i l'Ajuntament, i una segona entre l'Ajuntament i la unitat de convivència usuària de l'habitatge.

- Programa de masoveria urbana

El programa de masoveria urbana s'estableix com un instrument de mediació que facilita la mobilització d'habitatges buits que requereixen actuacions de millora o rehabilitació. Mitjançant aquest programa, les persones propietàries poden formalitzar contractes en què la contraprestació principal consisteix en la realització d'obres de millora i condicionament de l'habitatge per part de la persona masovera.

Conclusions

L'anàlisi de l'observatori del mercat de l'habitatge a Sant Feliu de Guíxols evidencia un context de forta tensió residencial, caracteritzat per un increment sostingut dels preus tant en el mercat de compravenda com en el de lloguer, amb valors que en alguns casos assolixen màxims històrics. Aquesta evolució es produeix en un escenari de recuperació limitada de la dinàmica constructiva, amb un ritme de producció insuficient per donar resposta a la demanda existent, i amb una presència molt reduïda d'habitatge amb protecció oficial. Paral·lelament, el mercat de lloguer mostra una oferta limitada, amb una reducció del nombre de contractes en determinats períodes i una tendència clarament alcista dels preus, fet que dificulta l'accés a l'habitatge per a una part creixent de la població.

En aquest context, durant l'exercici 2025 l'Àrea d'Habitatge ha consolidat el seu paper com a instrument municipal clau en la implementació de polítiques públiques d'habitatge. L'activitat desenvolupada es tradueix en un volum rellevant de gestió administrativa i d'atenció a la ciutadania, així com en la consolidació i ampliació del parc d'habitatges destinats a polítiques socials. Des del punt de vista econòmic, la gestió dels diferents programes i del parc municipal ha comportat la generació d'ingressos vinculats a rendes i convenis, així com la captació de subvencions, alhora que s'han destinat recursos a actuacions de manteniment, pagament de rendes i inversió en habitatges, contribuint a la millora i sostenibilitat del parc públic d'habitatge.

De cara als propers anys, el principal repte del municipi ve determinat pel compliment de l'objectiu de solidaritat urbana, que estableix la necessitat d'incorporar 165 nous habitatges destinats a polítiques socials abans de l'any 2029. En aquest sentit, l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols ja disposa d'un full de ruta amb actuacions concretes, entre les quals destaquen la promoció de 90 habitatges amb protecció oficial al sector Trachsler-Huguet, la mobilització de 50 habitatges buits a través del Pla de mobilització d'habitatge buit, la convocatòria de 4 habitatges de lloguer assequible municipal prevista per a l'any 2026 i el projecte de rehabilitació de l'Hotel Regente, amb una previsió de 18 habitatges.

Aquest conjunt d'actuacions ha de permetre avançar de manera progressiva cap a un model residencial més equilibrat i garantir el dret a l'habitatge al municipi.