

Àrea d'Habitatge

Programa de cessió d'habitatges

Pla de mobilització de l'habitatge buit a Sant Feliu de Guíxols



**Oficina Local
d'Habitatge**
SANT FELIU DE GUÍXOLS



Redacció:

Àrea d'Habitatge, Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols.

Col·laboració:

Subvenció als ens locals adherits a la Xarxa de Serveis Locals d'Habitatge per al finançament dels serveis locals de l'any 2025 de la Diputació de Girona.

Publicació:

Setembre 2025

ÍNDEX

INTRODUCCIÓ	3
La cessió d'habitatges.....	4
Context	4
Definició.....	4
Règim jurídic.....	5
PROGRAMA DE CESSIÓ D'HABITATGES	6
I. Objecte del programa.....	6
II. Les parts intervinents	6
La part cedent.....	6
La part cessionària (Ajuntament)	6
La part destinatària	7
III. L'habitatge	7
Condicions mínimes d'habitabilitat	7
Determinació de les actuacions	7
Determinació del cost de la intervenció.....	8
IV. Primer contracte: part cedent i Ajuntament	8
Cost global de la intervenció	8
Renda.....	8
Durada.....	9
V. Segon contracte: Ajuntament i part destinatària	9
VI. Mesures de foment	9
Bonificació del 95% de l'IBI.....	9
Assegurança Multirisc de la llar	9

INTRODUCCIÓ

La problemàtica de l'habitatge buit i la dificultat d'incorporació al mercat de lloguer han posat de manifest que un alt percentatge d'habitatges buits es troben en un estat defectuós de conservació que molts cops no poden rehabilitar-se per la capacitat econòmica dels seus propietaris.

Paral·lelament, els problemes actuals que hi ha a Catalunya per accedir a un habitatge han fet que moltes persones i molts col·lectius busquin fórmules alternatives d'accés a l'habitatge més assequibles i sostenibles per garantir el dret a l'habitatge, i és en aquest context on han aparegut els programes de cessió d'habitatges.

Davant d'aquesta situació, l'Ajuntament ha aprovat el Pla de mobilització de l'habitatge buit a Sant Feliu de Guíxols (PMHB) pel període 2025-2027 que incorpora l'actuació del Programa de cessió d'habitatges (PCH) com una fórmula "*claus en mà*" que contribueix a la mobilització de l'habitatge buit en mal estat de conservació, promovent la seva rehabilitació, la seguretat del cobrament i l'arranjament dels desperfectes ocasionats.

El Programa que es proposa a continuació consisteix en la captació d'habitatges del mercat privat en règim de cessió a l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols per posar-los a disposició de persones amb necessitat d'habitatge i establint dues relacions contractuals diferents: propietat – Ajuntament i Ajuntament- famílies.

A més, el PCH pot contribuir a l'assoliment de l'objectiu de solidaritat urbana definit pel Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya (PTSHC) que marca al municipi de Sant Feliu de Guíxols el repte de disposar, en el termini de vint anys, d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del total d'habitatges principals existents. Així mateix, els habitatges cedits a l'Administració pública es consideren habitatges destinats a polítiques socials.

Per tot l'exposat, l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols té interès en promoure un Programa de cessió d'habitatges, les característiques del qual es descriuen a continuació.

La cessió d'habitatges

Context

La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (LDH), considera **servei d'interès general** el conjunt d'activitats vinculades amb la provisió d'habitatges destinats a polítiques socials, com els habitatges cedits a l'Administració pública¹, per a assegurar l'accés a un habitatge digne i adequat.²

A més, la LDH també estableix aquesta figura com un instrument per evitar la desocupació permanent dels habitatges i com a política de foment de la rehabilitació dels habitatges que estiguin en mal estat.³

Recentment, el Decret Llei 5/2022, de 17 de maig, introdueix a la LDH la cessió d'habitatges a l'Administració com un sistema voluntari d'obtenció d'habitatges del mercat privat, en especial els desocupats, mitjançant el qual s'efectuï la cessió de la gestió de l'ús o la cessió de l'ús dels habitatges a l'Administració pública, per destinar-los a la Xarxa d'Habitatges d'Inserció social (XHIS), a incrementar la dotació d'habitatge social per posar a disposició de la Mesa de valoració de situacions d'emergència econòmiques i socials de Catalunya o meses d'àmbit local, i al Registre de Sol·licitants d'Habitatges de Protecció Oficial de Catalunya (RSHPO).⁴

Per últim, es preveu que els habitatges que l'Administració obtingui per cessió s'hauran d'adjudicar per procediments establerts per reglament ja que no els són d'aplicació els previstos pel RSHPO. Per tant, caldrà aprovar un reglament municipal que determini aquests criteris.⁵

Definició

D'altra banda, el Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge inclou la cessió d'habitatges com un programa social d'habitatge⁶.

L'article 21 regula les següents regles de la cessió d'habitatges a l'Administració pública:

- a) L'Agència de l'Habitatge de Catalunya i les entitats del sector públic local, com a entitats cessionàries, supediten l'admissió d'habitatges en cessió a la demanda de lloguer de la zona on estigui ubicat l'habitatge i al seu estat de conservació.
- b) El propietari o propietària cedeix la gestió de l'ús o l'ús de l'habitatge a les entitats cessionàries, pel termini mínim adequat als col·lectius als quals van adreçats els habitatges, d'acord amb l'article 69 bis de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, i resta de normativa aplicable.
- c) L'entitat receptora d'un habitatge en el marc del programa de cessió, pot cobrar un percentatge del cànon o renda pactat en concepte de despeses de gestió.

¹ Article 74 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

² Article 4 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

³ Article 42.4 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

⁴ Article 69 bis de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

⁵ Article 104 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

⁶ Article 8 del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge

- d) El cànon o la renda màxima a satisfer al propietari o propietària serà el que resulti d'aplicar l'Índex de referència de preus de lloguer, regulat a l'article 68. bis de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, pel dret a l'habitatge.

Règim jurídic

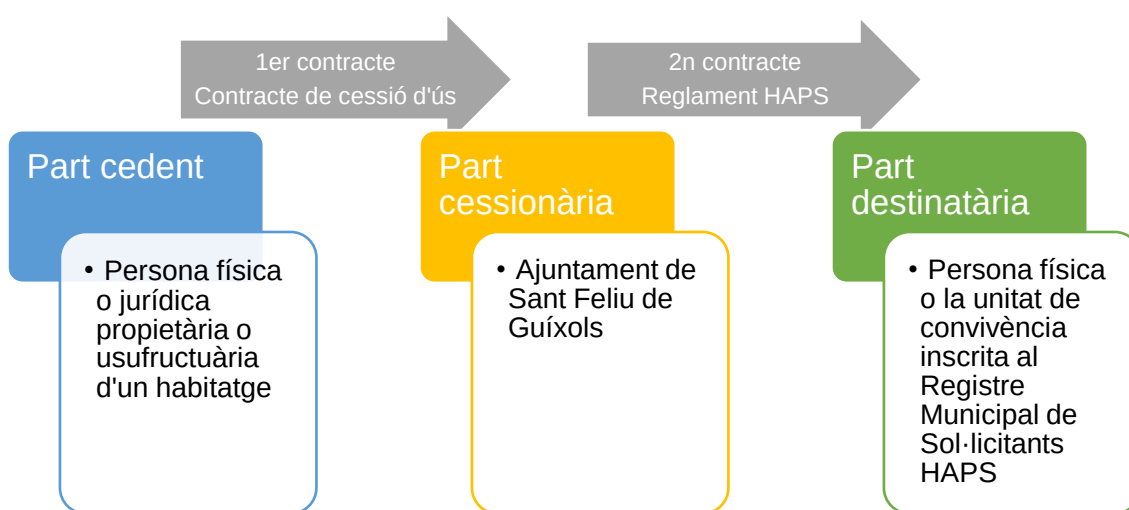
La LDH no desenvolupa cap règim jurídic específic per al programa de cessió d'habitatges i són múltiples les figures jurídiques que poden regular la relació contractual de les parts intervinents. Ara bé, des de l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols es proposa que el règim jurídic sigui el contracte d'arrendament, el contracte de cessió o la cessió d'ús i d'habitació, en funció dels criteris establerts pel reglament municipal que s'haurà d'aprovar.

PROGRAMA DE CESSIÓ D'HABITATGES

I. Objecte del programa

L'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols, a través de l'Àrea d'Habitatge, engega un programa específic de mobilització d'habitatges buits dins l'àmbit municipal que consisteix en obtenir habitatges del mercat privat per a destinar-los a habitatges destinats a polítiques socials per mitjà de la cessió d'aquests a l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols, que podrà destinar-los a residència habitual i permanent de persones que tinguin necessitat d'habitatge.

II. Les parts intervinents



La part cedent

La part cedent serà la persona física o jurídica que sigui propietària o usufructuària d'un habitatge. La titularitat de l'habitatge també podrà trobar-se en altres supòsits que caldrà analitzar cada cas en concret.

Podran accedir al PCH mitjançant la posada a disposició de l'habitatge a l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols a la convocatòria corresponent.

Aquest programa permetrà tenir a la part cedent:

- Habitatge rehabilitat: revertir el mal estat de conservació de l'habitatge
- Habitatge arrendat: cobrar una renda d'aquell habitatge
- Habitatge ocupat: evitar la imposició de sancions per tenir l'habitatge buit

La part cessionària (Ajuntament)

La part cessionària serà l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols, a través de l'Àrea d'Habitatge, que es compromet a:

- a. Informar dels objectius, funcionament i avantatges del PCH a les persones interessades.

- b. Valorar l'estat físic de l'immoble que es vol cedir al programa, i, si és el cas, la possibilitat d'obtenció de la cèdula d'habitabilitat corresponent.
- c. Donar l'assessorament jurídic i tècnic necessaris en la incorporació, el seguiment i el manteniment de l'habitatge, així com en la determinació del cost de la rehabilitació.
- d. Rehabilitar l'habitatge, si s'escau.
- e. Tramitar la formalització dels contractes amb les corresponents parts, cedent i destinatària.
- f. Fer el seguiment de la bona utilització de l'habitatge.

La part destinatària

La part destinatària serà la persona física o la unitat de convivència amb necessitat d'habitatge.

Podran accedir al PCH mitjançant la inscripció al Registre Municipal de Sol·licitants d'Habitatges Destinats a Polítiques Socials de Sant Feliu de Guíxols.

III. L'habitatge

Un cop s'hagi sol·licitat la inscripció al PCH, caldrà fer una primera visita a l'habitatge per conèixer l'estat general i valorar la possibilitat de formalitzar la cessió.

Condicions mínimes d'habitabilitat

Per subscriure un contracte de cessió d'habitatge, caldrà que l'habitatge disposi de les condicions mínimes d'habitabilitat⁷, o pugui disposar-ne una vegada realitzades les obres incloses en el contracte, i que aquesta circumstància quedi acreditada mitjançant la corresponent cèdula d'habitabilitat.

Les condicions bàsiques que ha de complir un habitatge per obtenir la cèdula d'habitabilitat són: disposar de cuina i bany en condicions, d'estances amb les dimensions mínimes necessàries, que aquestes estances comptin amb les ventilacions necessàries, tenir aigua calenta i els serveis bàsics (electricitat, aigua i sanejament), disposar d'un espai per col·locar l'equip de rentat de roba.

Determinació de les actuacions

L'assessorament tècnic consistirà en la determinació de les actuacions per una persona tècnica que doni seguretat a ambdues parts per valorar l'estat de l'habitatge i determinar les actuacions a realitzar i fer-ne seguiment durant la intervenció en l'habitatge.

Les actuacions es dividiran en dos grans blocs en funció de la seva necessitat:

- Actuacions necessàries, seran les actuacions vinculades a l'habitabilitat.

⁷ Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

- Actuacions complementàries, seran les actuacions acordades en funció de l'estat de l'habitatge i els interessos de les parts:
 - Millores en l'interior de l'habitatge: cuina, bany, revestiments, instal·lacions, etc.
 - Millores en l'exterior de l'habitatge: façana, etc.
 - Millores d'estabilitat i estanquitat: humitats, finestres, etc.
 - Millores generals: actuacions per adaptar l'habitatge a les necessitats dels nous residents, als interessos de la propietat o garantir-ne al correcte manteniment.

El primer contracte haurà d'incloure i concretar els terminis per a la realització de les actuacions per part de l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols.

Determinació del cost de la intervenció

El cost de la intervenció, en el contracte de cessió d'habitatges subjecte al règim de la LAU, ha de poder transformar-se en un valor econòmic que constituirà la base de la renda contractual.

El cost de la intervenció està format pel cost de l'obra i altres costos addicionals:

- Cost de l'obra, és a dir, tot allò necessari per fer les obres. El cost es podrà obtenir a través d'una persona tècnica que valori els amidaments o a través d'una empresa constructora que elabori un pressupost d'obres.
- Costos addicionals: comunicacions, llicències d'obra, entre d'altres.

IV. Primer contracte: part cedent i Ajuntament

El contracte de cessió entre la part cedent i l'Ajuntament ha de buscar l'equilibri entre l'import de la intervenció a fer, la renda o contraprestació no dinerària, i la durada. Per arribar a un acord econòmic i temporal entre les parts, es tindran en compte i es relacionaran els tres elements següents: el cost global de la intervenció, la renda i la durada.

Cost global de la intervenció

Com a norma general, les obres d'adequació de l'habitatge seran a càrrec de la part cessionària, que assumirà l'obligació de realitzar les obres en substitució de la renda, sense perjudici que es pugui pactar que determinades actuacions les pugui assumir la part arrendadora, per ajustar la relació econòmica i temporal i per necessitats derivades de l'equilibri econòmic del contracte.

Renda

El cànon o la renda màxima a satisfer al propietari o propietària serà el que resulti d'aplicar l'Índex de referència de preus de lloguer, regulat a l'article 68. bis de la LDH.

A la renda inicial pactada se li descomptarà la contraprestació no dinerària resultant del cost global de la intervenció entre el període pactat:

$$Renda\ final = renda\ pactada - \frac{cost\ global\ obres}{període\ pactat}$$

Durada

La durada mínima del contracte serà de deu anys, sens perjudici que se n'acordi una durada superior atenent al valor de les millores que s'hagin de realitzar a l'habitatge.

V. Segon contracte: Ajuntament i part destinatària

El contracte entre l'Ajuntament i la part destinatària s'ajustarà al que estableixi el Reglament municipal d'adjudicació i gestió d'habitatges destinats a polítiques socials.

VI. Mesures de foment

Bonificació del 95% de l'IBI

L'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols recull a les seves ordenances fiscals una bonificació de 95% l'IBI als habitatges destinats a polítiques socials on consten expressament els habitatges cedits a l'Administració Pública.

Assegurança Multirisc de la llar

Els habitatges objecte del programa de cessió d'habitatges de l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols hauran d'estar assegurats amb una pòlissa d'assegurances que cobreixi fets accidents, imprevistos i imprevisibles. No cobrirà la manca de manteniment o el desgast per ús o mal ús d'un habitatge.