



Propostes de la Taula Sectorial d'Habitatge amb motiu del Pla local d'habitatge de L'Hospitalet de Llobregat

8 d'abril de 2025



ÍNDEX DE CONTINGUT

1. Presentació del document.....	3
2. Canals de Participació habilitats en el marc.....	4
3. Metodologia d'anàlisi.....	4
4. Anàlisi i recollida de les problemàtiques identificades, segons àmbit.....	6
4.1 Preus de l'habitatge.....	6
4.2 Habitatge de lloguer.....	6
4.3 Pisos turístics.....	7
4.4 Sobreocupació i habitatges buits.....	7
4.5 Parc públic habitatge.....	7
4.6 Necessitat de reforçar les polítiques de rehabilitació.....	8
4.7 Grans tenidors i especulació.....	9
4.8 Persones sense llar.....	9
4.9 Habitatges per a persones amb necessitats especials.....	10
4.10 Manca de seguiment i avaluació.....	10
5. Anàlisi i recollida de les propostes d'actuacions, segons àmbit d'actuació. .	12
5.1 Diagnosi i Avaluació.....	12
5.2 Rehabilitació i Millora del Parc d'Habitatges.....	12
5.3 Promoció d'Habitatge Públic i Assequible.....	13
5.4 Accés i Ús Adequat dels Habitatges.....	14
5.5 Recursos, Organització i Coneixement.....	14
5.6 Recursos, Organització i Coneixement.....	15
6. Conclusions.....	16



1. Presentació del document

Les Taules Sectorials són els òrgans col·legiats, de caràcter permanent, creats en el si del Consell de Ciutat per tal de dotar d'operativitat i agilitzar les línies de treball fixades pel Consell de Ciutat, en relació a les funcions que li han estat assignades.

En sessió plenària del Consell de Ciutat del 17 de desembre de 2024, es va acordar "*Aprovar la constitució i règim de funcionament de la Taula Sectorial d'Habitatge*". Després d'un període de difusió al conjunt de la ciutadania d'aquesta iniciativa per tal d'afavorir el coneixement i les màximes inscripcions dels interessats en la matèria, la Taula Sectorial d'Habitatge de l'Hospitalet de Llobregat es va constituir el 6 de febrer de 2025, amb un total de 80 membres, com un espai de participació ciutadana per abordar els reptes i problemàtiques de l'habitatge a la ciutat.

D'altra banda, des de la Regidoria de govern de l'Agenda Urbana 2030/2025, s'impulsa la redacció del Pla Local d'Habitatge del municipi de L'Hospitalet, document que ha d'esdevenir l'instrument que determini la política municipal d'habitatge en els propers anys i actuï com a marc d'actuació per a concertar polítiques en aquesta matèria.

Per voluntat de l'equip de govern municipal, el nou Pla es vol portar a terme de manera participada per aprofundir en el diagnòstic de forma compartida amb la ciutadania, identificant aquelles qüestions més rellevants i la seva localització en el territori, així com per proposar els principals objectius o línies estratègiques que el Pla ha d'abordar.

Atès que l'existència d'un òrgan de participació com la Taula Sectorial d'Habitatge (TSH, a partir d'ara) creat per abordar els reptes i problemàtiques en aquest àmbit, es va considerar adient donar l'oportunitat de treballar participativament al Pla en el sí d'aquest òrgan.

Així doncs, aquest document dona comptes de les aportacions, propostes i comentaris portades a terme en el sí de la TSH amb motiu del Pla Local d'Habitatge de L'Hospitalet amb un doble objectiu:

- 1) El primer terme, per enriquir el PLH i, en darrer terme, millorar les polítiques locals en aquest àmbit a partir d'aquest document.
- 2) En segon lloc, i de retruc, per elevar al plenari del Consell de Ciutat les conclusions i propostes recollides, per tal que aquest, si s'escau, elevi als òrgans adients de l'Ajuntament de L'Hospitalet les seves conclusions.



2. Canals de Participació habilitats en el marc

Per garantir una participació àmplia i diversa, es van establir tres canals principals de recollida d'aportacions:

- 1) El primer d'ells va ser el web de participació ciutadana www.lhon-participa.cat, on es van recollir un total de 39 aportacions en el període comprès entre el 13 de febrer i el 4 de març .
- 2) De manera complementària es va establir la possibilitat d'enviar aportacions en el termini del 13 de febrer fins el 4 de març al següent correu electrònic: p-habitatge@l-h.cat.

En aquest cas, els serveis tècnics del Servei de Participació van traslladar les respostes rebudes per correu electrònic a la Plataforma de participació per afavorir la transparència i traçabilitat de totes les propostes recollides.

- 3) El tercer canal de participació va ser l'habilitació de sessions presencials de deliberació, amb un debat semi-estructurat mitjançant grups de treball per fer una identificació de les principals problemàtiques envers l'habitatge i recollir propostes per tal de fer-hi front.

Durant aquest període, es van dur a terme tres sessions participatives presencials, cadascuna centrada en una fase concreta del procés:

- 1) Sessió de constitució de la taula (06/02/2025, 18:00-20:00), on es va informar dels canals de participació i es va informar de les properes passes amb relació a aquest tema.
- 2) Sessió participativa per complementar i enriquir el diagnòstic del PLH, realitzada el 20/02/2025, a les 18.00h al Museu de L'Hospitalet.
- 3) Sessió de recollida de propostes per a donar resposta als reptes identificats en el PLH, realitzada el 04/03/2025, a les 18.00h al Museu de L'Hospitalet.

3. Metodologia d'anàlisi

L'anàlisi de la informació recollida en el marc de la Taula Sectorial d'Habitatge s'ha realitzat mitjançant una metodologia sistemàtica basada en la classificació i prioritització de problemàtiques i propostes recollides en els tres canals de participació habilitats.

A més a més, s'ha classificat segons àmbits temàtics, inspirats en els criteris del document "Plans Locals d'Habitatge. Catàleg d'Instruments Tècnics" de la Diputació de Barcelona, adaptant-los a la realitat local de l'Hospitalet.



Aquesta classificació ha permès evitar duplicitats fusionant propostes similars, relacionar directament cada problemàtica i proposta amb un àmbit d'actuació concret i prioritzar actuacions segons les necessitats identificades.

En primer lloc, pel que fa a la classificació de les **problemàtiques**, aquestes s'han distribuït en un total de 10 àmbits.

- Preus de l'habitatge
- Habitatge de lloguer
- Pisos Turístics
- Sobreocupació i els pisos buits
- Parc Públic d'habitatge
- Necessitat de rehabilitació
- Grans tenidors i l'especulació
- Persones sense llar
- Habitatges per a persones amb necessitats especials
- Manca de seguiment i avaluació

En segon lloc, pel que fa a la classificació de les **propostes**, aquestes s'han distribuït en un total de 6 àmbits.

- Diagnosi i avaluació
- Rehabilitació i Millora del Parc d'Habitatges
- Promoció d'Habitatge Públic i Assequible
- Accés i Ús Adequat dels Habitatges
- Recursos, Organització i Coneixement
- Seguiment i Avaluació

Finalment, s'ha elaborat una representació gràfica de la distribució percentual de les problemàtiques i les propostes per facilitar-ne la interpretació i presa de decisions.



4. Anàlisi i recollida de les problemàtiques identificades, segons àmbit.

4.1 Preus de l'habitatge

L'elevada pressió del mercat immobiliari genera un increment constant dels preus de l'habitatge, tant en compra com en lloguer, dificultant l'accés a l'habitatge per a sectors vulnerables i, cada vegada més, a classes mitjanes.

ÀMBIT	PROBLEMÀTIQUES
Preus de l'habitatge	El preu del lloguer és inassumible per a moltes famílies.
	Falta de regulació efectiva per limitar l'increment de preus.

4.2 Habitatge de lloguer

L'augment sostingut dels preus del lloguer, especialment en zones amb alta demanda, provoca una sobrecàrrega financera per a les llars, superant en molts casos el 30% dels ingressos familiars i agreujant la situació de risc residencial.

ÀMBIT	PROBLEMÀTIQUES
Habitatge de lloguer	Contractes de lloguer de temporada utilitzats per evitar la regulació.
	Manca de mecanismes per garantir l'estabilitat dels contractes a llarg termini.
	Dificultats en la tramitació i gestió d'ajuts al lloguer



4.3 Pisos turístics

L'expansió d'habitatges destinats a ús turístic redueix l'oferta de lloguer residencial i contribueix a l'increment de preus, generant desequilibris en barris amb forta pressió immobiliària, especialment en aquells que fan llindar amb la ciutat de Barcelona, i incidint en la gentrificació.

ÀMBIT	PROBLEMÀTIQUES
Pisos turístics	Increment en l'oferta de pisos turístics que redueix l'oferta de lloguer habitual.
	Pisos turístics il·legals operant sense control.
	Manca de mecanismes de sanció efectius per evitar l'ús fraudulent.

4.4 Sobreocupació i habitatges buits

La manca d'habitatge assequible deriva en un augment de la sobreocupació, amb unitats familiars vivint en condicions d'infrahabitatge. Paral·lelament, es detecta l'existència d'un volum significatiu d'habitatges desocupats sense una estratègia eficient per a la seva mobilització cap a lloguer social.

ÀMBIT	PROBLEMÀTIQUES
Sobreocupació i habitatges buits	Sobreocupació en habitatges petits mentre hi ha pisos buits.
	Infrahabitatges en condicions precàries sense control ni ajudes.

4.5 Parc públic habitatge

La insuficiència del parc públic d'habitatge impedeix donar resposta a la creixent demanda social i dificulta l'aplicació efectiva de polítiques d'habitatge assequible, fet que obliga a incrementar-ne la dotació i diversificar-ne la gestió.



ÀMBIT	PROBLEMÀTIQUES
Parc públic habitatge	Escassetat i necessitat d'un parc públic d'habitatge potent
	Falta de sòl públic per construir habitatge social
	Lentitud i poca transparència en relació als processos d'adjudicació del parc públic d'habitatge.
	Falta de finançament i recursos per expandir el parc públic.
	Falta d'un registre actualitzat del parc d'habitatge; sobre pisos buits, ocupats o infrahabitatges.

4.6 Necessitat de reforçar les polítiques de rehabilitació

Una part significativa del parc d'habitatge presenta deficiències estructurals i d'eficiència energètica, fet que evidencia la necessitat d'impulsar programes de rehabilitació amb incentius per a la millora de la qualitat residencial.

ÀMBIT	PROBLEMÀTIQUES
Necessitat de rehabilitació	Falta d'incentius i ajudes per a la rehabilitació d'edificis antics.
	Manca de rehabilitació energètica i accessibilitat.
	Absència d'un pla integral per millorar el parc d'habitatges existent.



4.7 Grans tenidors i especulació

L'acumulació d'habitatges en mans de grans tenidors i fons d'inversió accelera processos especulatius, restringint l'accés a l'habitatge i desplaçant població amb menor capacitat adquisitiva.

ÀMBIT	PROBLEMÀTIQUES
Grans tenidors i especulació	Manteniment de pisos buits per part de grans tenidors sense penalització. Concentració de l'habitatge en mans de fons d'inversió, elevant els preus. Especulació immobiliària que concentra habitatge en mans de grans tenidors.

4.8 Persones sense llar

L'augment del sensellarisme exigeix l'adopció de polítiques urgents que garanteixin recursos residencials adequats, amb especial èmfasi en l'habitatge de primer encaix i programes d'inclusió social.

ÀMBIT	PROBLEMÀTIQUES
Persones sense llar	Persones sense llar sense accés a allotjaments d'emergència. Manca de recursos per a l'acompanyament i la reinserció social.



4.9 Habitatges per a persones amb necessitats especials

L'oferta d'habitatge adaptat per a persones amb discapacitat, gent gran i col·lectius amb necessitats específiques és insuficient, requerint una planificació que asseguri la seva accessibilitat i adequació.

ÀMBIT	PROBLEMÀTIQUES
Habitatges per a persones amb necessitats especials	Oferta insuficient d'habitatge adaptat per a persones amb discapacitat. Falta de polítiques d'habitatge accessibles per a col·lectius amb diversitat funcional.

4.10 Manca de seguiment i avaluació

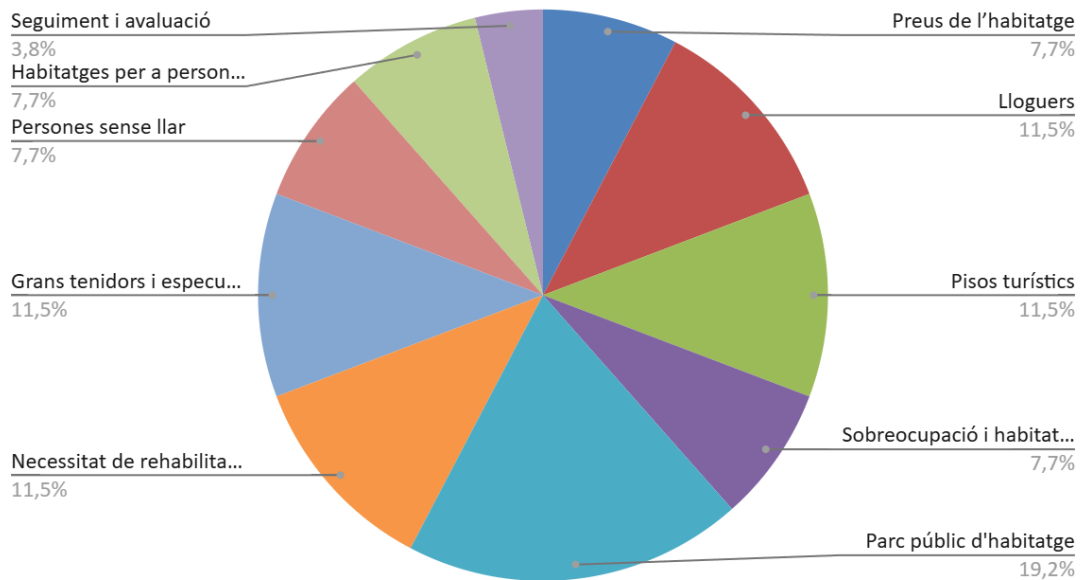
L'absència d'eines sistemàtiques de monitoratge de les polítiques d'habitatge limita la seva eficàcia i rendició de comptes, requerint la implementació de mecanismes d'avaluació periòdics amb indicadors clars.

ÀMBIT	PROBLEMÀTIQUES
Manca de seguiment i avaluació	Falta de mecanismes de seguiment i indicadors clars per saber l'eficàcia de les polítiques d'habitatge. Falta de mecanismes de seguiment i indicadors clars per saber l'eficàcia de les polítiques d'habitatge.



Gràfic del % de cada àmbit de les problemàtiques al voltant de l'habitatge

% àmbits de les problemàtiques



El gràfic mostra la distribució percentual de les problemàtiques identificades en el marc de la Taula Sectorial d'Habitatge. S'observa que l'àmbit amb més pes és "Parc públic d'habitatge", amb un 19,2%, fet que evidencia una preocupació destacada per l'escassetat d'habitatge assequible i la necessitat d'ampliar l'oferta pública per garantir el dret a l'habitatge.

Els següents àmbits amb més incidència són "Lloguers", "Pisos turístics", "Grans tenidors i especulació" i "Necessitat de rehabilitació", amb un 11,5% cadascun. Això suggereix que les tensions derivades de l'especulació immobiliària, la pressió del mercat de lloguer i la manca de polítiques efectives per a la rehabilitació d'habitatges són preocupacions recurrents entre els agents implicats.

En una posició intermèdia es troben "Preus de l'habitatge", "Sobreocupació i habitatges inadequats", "Persones sense llar" i "Habitatges per a col·lectius vulnerables", amb un 7,7% cadascun. Aquestes dades posen de manifest la necessitat d'actuacions dirigides a regular els preus, combatre la precarietat residencial i garantir solucions habitacionals per a les persones en situació de vulnerabilitat. Finalment, l'àmbit amb menys pes en el total de problemàtiques identificades és "Seguiment i avaluació", amb només un 3,8%. Aquest percentatge relativament baix podria indicar una menor percepció de la importància d'aquest aspecte respecte a altres problemàtiques més urgents, tot i que, des d'una perspectiva de gestió, el seguiment i l'avaluació són fonamentals per garantir l'eficàcia de les polítiques públiques en matèria d'habitatge.



5. Anàlisi i recollida de les propostes d'actuacions, segons àmbit d'actuació.

5.1 Diagnosi i Avaluació

Es proposa la creació i consolidació de mecanismes de diagnosi contínua de la situació de l'habitatge, incloent estudis periòdics sobre necessitats residencials, dinàmiques del mercat i impacte de les polítiques públiques.

ÀMBIT	PROPOSTES
Diagnosi i Avaluació	Implementació d'un cens i mapeig d'habitatges per detectar infrahabitatges i altres problemàtiques.
	Creació d'un Observatori del Lloguer per analitzar l'evolució del mercat immobiliari.
	Estudi i regulació dels pisos turístics per evitar la seva proliferació descontrolada.
	Creació d'un grup de treball per estudiar les causes estructurals de la crisi habitacional.
	Anàlisi del mercat immobiliari per proposar mesures de regulació i control de preus.

5.2 Rehabilitació i Millora del Parc d'Habitatges

S'impulsen estratègies per a la renovació del parc d'habitatge, incentivant la rehabilitació energètica i estructural, així com la millora de les condicions d'habitabilitat mitjançant ajudes públiques i programes específics.



ÀMBIT	PROPOSTES
Rehabilitació i Millora del Parc d'Habitatges	Execució d'un pla de rehabilitació d'edificis amb problemes estructurals i de seguretat.
	Foment de la rehabilitació energètica i creació de comunitats energètiques.
	Millora de les ajudes i canals per a la rehabilitació d'habitatges.
	Impuls de finançament públic-privat per garantir la rehabilitació sostenible.
	Rehabilitació prioritària d'habitatges en situació d'infrahabitatge.

5.3 Promoció d'Habitatge Públic i Assequible

Es planteja un augment significatiu de l'oferta d'habitatge de protecció oficial i altres fórmules d'habitatge assequible, amb una aposta per la col·laboració públic-privada i la cessió d'ús de sòl públic per a aquest objectiu.

ÀMBIT	PROPOSTES
Promoció d'Habitatge Públic i Assequible	Ampliació del 30% d'habitatge protegit en noves construccions i rehabilitacions.
	Creació d'un parc d'habitatge públic mitjançant adquisició i cessió de sòl.
	Potenciació del lloguer social especialment per a joves i col·lectius vulnerables.
	Desenvolupament d'habitatges assistencials amb serveis centralitzats.



5.4 Accés i Ús Adequat dels Habitatges

Es proposen mesures per garantir l'accés a l'habitatge en condicions dignes i segures, prioritant col·lectius vulnerables i desenvolupant instruments per mobilitzar habitatges buits cap a lloguer social o altres fórmules d'ocupació responsable.

ÀMBIT	PROPOSTES
Accés i Ús Adequat dels Habitatges	Agilització i millora en la gestió dels ajuts al lloguer.
	Regulació estricta dels contractes temporals per evitar l'especulació.
	Aplicació de sancions als grans tenidors amb habitatges desocupats.
	Mecanismes de mediació per evitar desnonaments i garantir alternatives residencials.

5.5 Recursos, Organització i Coneixement

Es planteja la necessitat de reforçar els recursos humans i econòmics destinats a la gestió de les polítiques d'habitatge, així com la millora de la coordinació entre administracions i entitats per optimitzar la intervenció pública.

ÀMBIT	PROPOSTES
Recursos, Organització i Coneixement	Ampliació i reforç de l'Oficina Local d'Habitatge per millorar l'atenció a la ciutadania.
	Implementació d'una borsa municipal de lloguer amb incentius per a propietaris.
	Constitució d'una empresa pública d'habitatge per gestionar polítiques locals.
	Suport a cooperatives per a la creació d'habitatge col·laboratiu i social.

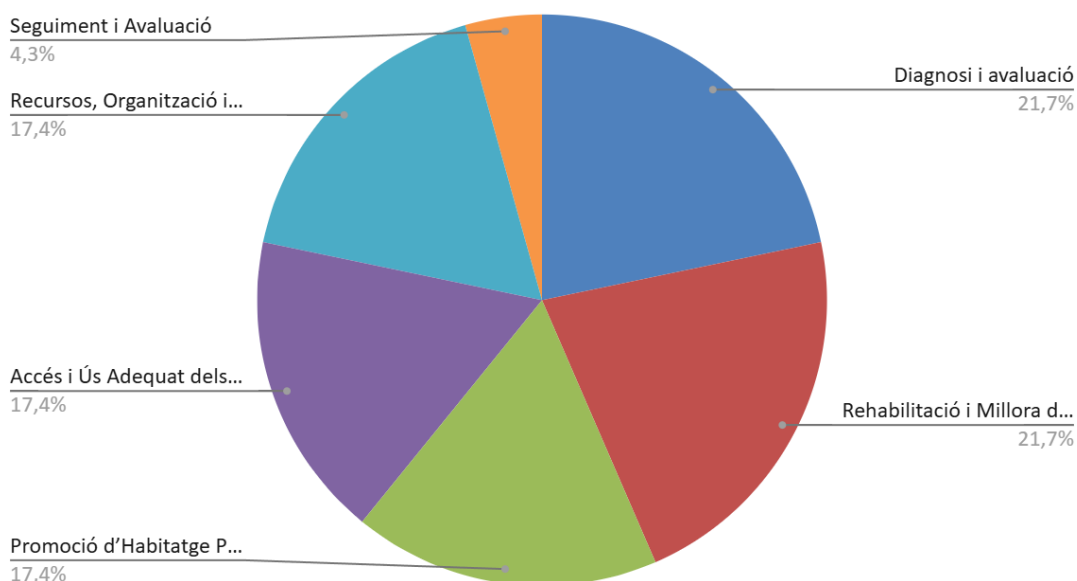
5.6 Recursos, Organització i Coneixement

Es proposa la implementació d'indicadors clars i mecanismes de control per monitorar l'impacte de les polítiques d'habitatge, garantint una avaluació contínua i la presa de decisions basada en evidències.

ÀMBIT	PROPOSTES
Seguiment i Avaluació	Establiment d'indicadors de seguiment, mecanismes de control i avaluació periòdica de l'eficàcia de les mesures implementades.

Gràfic del % de cada àmbit de les propostes al voltant de l'habitatge

% àmbits de les propostes



El gràfic mostra la distribució percentual de les propostes segons els àmbits identificats en el procés participatiu de la Taula Sectorial d'Habitatge. S'observa que els àmbits amb més aportacions són "Diagnosi i avaluació" i "Rehabilitació i millora de l'habitatge", amb un 21,7% cadascun. Aquest fet evidencia una preocupació important per entendre en profunditat la situació actual del mercat d'habitatge i per desenvolupar accions encaminades a millorar-ne la qualitat i condicions d'habitabilitat.

Els següents àmbits amb més rellevància són "Promoció d'habitatge públic", "Accés i ús adequat dels habitatges" i "Recursos, organització i gestió", que



acumulen cadascun un 17,4% de les propostes. Això suggereix una demanda clara d'augmentar el parc d'habitatge assequible, facilitar l'accés de la població vulnerable i garantir una gestió eficient dels recursos públics destinats a aquest fi. Finalment, l'àmbit amb menys pes en el total de propostes recollides és "Seguiment i avaluació", amb només un 4,3%.

6. Conclusions

L'anàlisi de les aportacions de la Taula Sectorial d'Habitatge ha permès identificar els principals reptes en matèria d'habitatge a l'Hospitalet de Llobregat i proposar línies d'actuació concretes per abordar-los en el marc del PLH.

Aquesta informació serà clau per a l'elaboració del **Pla Local d'Habitatge** i la definició d'estratègies d'intervenció eficaces per garantir l'accés a un habitatge digne per a tota la ciutadania.