

6. DIAGNOSI

6.1. Resum: la situació de l'habitatge al municipi

6.1.1. El paper del municipi en el context territorial residencial

- Vilanova del Camí és un municipi amb un rol eminentment residencial.

Tenint en compte que el municipi forma part del sistema urbà de la Conca d'Òdena, en el continu urbà d'Igualada, el municipi funciona a la pràctica amb una dinàmica al servei d'aquest conjunt urbà.

Aquest rol residencial no exclou l'existència d'una dinàmica comercial, econòmica i social pròpia, però molt disminuïda respecte d'Igualada.

Dins d'aquest rol residencial, Vilanova del Camí s'ha especialitzat en un segment de població de renda mitja-baixa.

- Les estratègies establertes en el Pla Territorial de les Comarques Centrals per a Vilanova del Vallès han quedat obsoletes.

La crisi econòmica, que encara no era present en el moment de finalitzar la redacció d'aquest Pla, ha estat la causa de l'obsolescència. Tanmateix es van iniciar els primers passos amb el nou planejament del municipi, amb les reserves de sòl per a l'extensió del nucli urbà amb la construcció de nous habitatges Tanmateix no s'ha arribat a executar i no es preveu fer-ho properament.

El que sí es va portar a terme va ser la creació d'un nou polígon per a activitats econòmiques que no ha reeixit tal com s'esperava, i no ha rebut noves empreses.

El moment econòmic i els seus efectes en la dinàmica demogràfica han provocat que l'Ajuntament no tingui intenció de continuar amb l'estratègia expansiva. Ans al contrari, es mostra més aviat prudent i opta per una estratègia passiva i veure esdeveniments futurs.

- El parc d'habitatges es manté ocupat en ràtios acceptables gràcies a la capacitat d'atracció residencial del municipi.

L'especialització residencial a baixos preus i la connexió viària (autovia i FFGC) amb la conurbació de Barcelona afavoreixen la crida de nova població. Aquest efecte crida compensa el descens de població, principalment immigrada, que abandona Vilanova del Camí. Gràcies a això la població empadronada del municipi s'ha mantingut estable durant els últims anys malgrat un lleuger descens.

Això afavoreix que el parc d'habitatges existent no s'hagi vist progressivament abandonat.

Malgrat això, és cert que la taxa d'habitatges desocupats és superior a la mitjana catalana, i aparentment aquests habitatges no es troben en el mercat de venda o lloguer. Tanmateix, les dades que així ens ho mostren poden ser enganyoses per la informació de fonts municipals que afirmen que el mercat de lloguer no es publicita, i menys encara es legalitza. Aquesta possibilitat és plausible si tenim en compte que es tracta d'una franja del mercat de consumidors de rendes més baixes, pròpia del perfil social del municipi.

6.1.2. Les problemàtiques i perspectives d'accés i preservació de l'habitatge

L'oferta mitjana d'habitatge, tant si és de compra com de lloguer, en el municipi respon a la mitjana de la capacitat adquisitiva de la població. Per això hem pogut veure que el cost de lloguer o compra d'habitatge a Vilanova del Camí és inferior que a Igualada. L'especialització del municipi en la seva funció residencial adreçat a una població de nivell socioeconòmic mig-baix, respon a aquestes expectatives en quant al preu de l'habitatge.

És de destacar que el volum d'oferta, en proporció, és menor que als municipis del voltant (Igualada, Òdena i Santa. Margarida de Montbui), la qual cosa pot afectar a una competència real en el mercat que afavoriria el descens del preu de l'habitatge. És en aquest punt on cal recórrer a l'habitatge buit que, segons les dades del Cens de 2011, i del mateix Padró d'habitants, arribaria a un miler d'habitatges, aproximadament.

Una part d'aquest habitatge buit correspon a promocions finalitzades a l'inici de la crisi que no s'han pogut vendre per part dels promotors. Però hi ha una altra part, la més nombrosa, que correspon a habitatge en mans de petits propietaris que probablement consideren que no és rendible posar en el mercat aquest recurs, més encara si cal fer-hi algun tipus de reforma.

Considerem que aquest estoc d'habitatge és un valuós recurs a l'hora de promoure polítiques d'accés a l'habitatge, sobretot amb finalitats socials, atès que permetria desenvolupar algunes polítiques d'estímul, amb ajuts directes als propietaris per a la rehabilitació d'habitatge, o amb ajuts a llogaters que es facin càrrec de la reforma.

D'altra banda, els canals públics actualment existents, com l'Oficina d'Habitatge Comarcal i la Borsa d'Habitatge que aquesta gestiona, probablement són desconeguts a la població local, i especialment als propietaris pel que fa a les garanties que els ofereix per al lloguer d'aquests habitatges buits.

El resum de les necessitats de nou habitatge en relació als diferents col·lectius socials i a la demanda per creació de nova llar, és la següent:

Taula 74. Necessitats d'habitatge segons col·lectiu

	Habitatge lliure	HPO	Lloguer social	Habitatge dotacional	Habitatge d'inserció	Total
Noves llars*	174	36	16			226
Gent gran	49	14	30	12		105
Sense sostre i possibles desnonaments			49		20	69
TOTAL	223	50	95	12	20	400

*S'ha calculat segons dades de l'escenari alt

D'acord amb el planejament urbanístic i l'estoc d'habitatges buits calculat, la possibilitat d'atendre a aquestes necessitats, podria ser la següent:

Taula 75. Necessitats d'habitatge segons col·lectiu

	Habitatge lliure	HPO	Lloguer social	Habitatge dotacional	Habitatge d'inserció	Total
Planejament urbanístic	2.246	872				3.118
Habitatges buits per sobre mitjana	90		95	12	20	217
TOTAL	2.336	872	95	12	20	3.335

Per tant, les necessitats poden quedar cobertes abastament per la possible oferta que es pot obtenir amb el que permet el planejament de construcció de nous habitatges, i amb la posada en el mercat de nou habitatge a partir de l'estoc que en aquests moments està buit.

Atenent, però, a la dinàmica constructiva dels últims quatre anys, on no s'ha iniciat cap promoció de nou habitatge, la prioritat passa per ajuts i estímuls per a retornar al mercat els habitatges buits:

- Rehabilitació dels habitatges buits, tant si és per part del propietari amb ajuts públics, com si és el propi Ajuntament qui els rehabilita, amb la intenció de destinar-los a lloguer social mitjançant la Borsa d'Habitatge.

En aquest cas es contempla que la inversió de l'Administració hauria de ser del 100% per a facilitar aquest ús social. Per tant, caldria diferenciar-ho d'altres ajuts parcials que tindrien la finalitat de retornar els habitatges buits al mercat però sense ús social.

- Masoveria urbana, per a la rehabilitació d'habitatges per part dels llogaters, d'acord amb els propietaris, a canvi de contractes de lloguer per sota del mercat.

A més, cal tenir en compte les necessitats de col·lectius en risc d'exclusió social: persones sense sostre, joves en edat d'emancipació, gent gran, etc.

En aquest cas la quantificació, calculada a partir de les dades dels Serveis Socials, és més complexa perquè habitualment els casos d'atenció social poden coincidir amb més d'un col·lectiu, i per tant els 3.290 casos llistats a la taula 37 no corresponen al mateix nombre de famílies, sinó que poden ser la meitat. En aquest cas, doncs, no optarem per una programació del nombre de nous habitatges socials a crear, sinó a crear una oferta d'ajuts específics per a diferents col·lectius:

- Ajuts a l'emancipació juvenil.
- Ajuts al manteniment de la llar.

- Ajuts a l'adaptació de l'habitatge per a persones grans.
- Altres ajuts a col·lectius amb risc d'exclusió.

De tota manera, no hem d'excloure altres possibilitats com la utilització del sòl municipal per a promoure habitatge de lloguer social en col·laboració amb promotors privats, preferentment del tercer sector. També caldria conèixer la situació de les promocions d'habitatge que no s'han venut, atès que després de 5 anys les promotores podrien trobar-se en situació concursal i que aquest estoc de pisos passés a mans d'entitats financeres, amb la qual cosa caldrien altre tipus d'actuacions, fins i tot emprant la nova possibilitat de tempteig per a adquirir habitatge a preus competitius per a destinar-lo a finalitats socials.

6.1.3. Les problemàtiques i perspectives de conservació i ús adequat del parc residencial

Morfologia del casc urbà

El casc urbà de Vilanova del Camí es troba molt condicionat pels dos eixos viaris que la travessen longitudinalment: Ferrocarrils de la Generalitat i carretera C-244.

Aquests dos eixos solquen el territori i divideixen el cas en dues parts que hem anomenat Sud i Nord en relació a aquests eixos. Aquesta particular característica del municipi fa difícil cosir tota la trama urbana i les comunicacions entre ambdues parts, a més de suposar un impacte visual sobre el medi urbà.

Òbviament això té un impacte sobre la capacitat d'atracció de població que cerca entorns agradables i harmoniosos, lluny del soroll i l'impacte visual que suposen aquests eixos viaris. El resultat és l'atracció sobre una franja de població que per raó de la seva renda no pot ser tan exigent amb el medi urbà que cerca.

Necessitats de Rehabilitació

Es tracta d'un parc amb relativament pocs edificis molt antics, majoritàriament en règim de propietat, i compostat per un conjunt d'immobles plurifamiliars i unifamiliars a parts semblants, encara que les llars resideixen amb molta més freqüència en edificis plurifamiliars.

Grau de conservació del parc de Vilanova del Camí. El parc d'habitatge de Vilanova del Camí és força nou –més de la meitat dels habitatges (54%) es troben en edificis amb menys de 30 anys d'antiguitat– per tant, no haurien de presentar problemes de conservació.

Hi ha 855 habitatges (el 17% del total) en edificis amb més de 45 anys d'antiguitat que haurien de passar la ITE i sobre els quals s'hauria de preveure la necessitat de realitzar tasques de manteniment. Es concentren majoritàriament al Casc Antic, El Camp del Rei i Santa Llúcia

Segons les dades del Cens, el 95'7% dels edificis estan en bon estat, en un grau lleugerament superior al Comarcal (93'8%) amb un 3.5% del parc en estat deficient. De totes maneres, el treball de camp indica uns percentatges majors: entorn el 6% dels edificis presenten un estat de conservació amb Deficiències Greus. Aquest percentatge, segons l'anàlisi del personal del Serveis Socials, augmenten de forma més visible en finques amb població estrangera.

Adicionalment, del total d'edificis del parc de Vilanova del Camí, 6 habitatges es trobarien en un estat de conservació ruïnós, en edificis unifamiliars que podrien ser susceptibles d'enderroc i que, per tant, demandarien, en el cas dels edificis ruïnosos ocupats, el real·lotjament dels habitants.

En l'anàlisi detallat per parcel·la s'observa que el 77% dels edificis tindrien unes males condicions d'eficiència energètica.

Accessibilitat

El parc de Vilanova del Camí presenta una carència de la condició d'accessibilitat lleugerament superior respecte al conjunt Comarcal. El 95,5% d'edificis no té ascensor, el que significa el 81,5% dels habitatges, al llarg de tot el municipi. En aquest sentit, val a dir que s'han efectuat intervencions en millora de parc d'accessibilitat i instal·lació d'ascensors en 3 edificis que suposen 23 habitatges a partir de la Llei de Barris i la instal·lació d'un ascensor a la zona nord del municipi l'any 2009.

Gairebé un 92% de les 1.155 llars amb alguna persona major de 65 anys que hi ha al municipi no són accessibles.

La proporció d'edificis de PB+3 o superior que no disposen d'ascensor és un 85%, força superior al del conjunt de la comarca i de Catalunya, 80% i 70% respectivament. Aquest percentatge es veu fins i tot incrementat a un 89% del parc segons l'anàlisi a partir del treball de camp. Malgrat la Llei de Barris, les àrees amb una major presència d'edificis que no disposen d'ascensor són el Camp del Rei, l'àrea de Sant Hilari, la part central de Santa Llúcia, Sant Nicolau, La Pau, i la promoció a l'extrem nord oest del municipi a l'àrea de Bonavista.

Com a conseqüència de l'estat de l'habitatge de Vilanova del Camí, un màxim de 306 edificis requeririen d'ajuts a la instal·lació d'ascensor per tractar-se d'edificis de tres o més plantes que no en disposen.

S'ha de tenir en compte que en la major part d'aquests, ens trobem amb nuclis d'escales de mida molt reduïda i voreres molt estretes que no permeten la instal·lació d'ascensor. Pel que fa als edificis que sí són accessibles, la meitat presenten algun tipus d'obstacle –esglaons en la majoria dels casos– des del carrer fins l'espai d'accés a l'ascensor.

Infrahabitatge o situacions irregulars

Així mateix, pel que fa a situacions susceptibles de ser considerades infrahabitatge o situacions irregulars, s'han identificat 4 edificis en mal estat, 2 edificis en estat de ruïna, 1 edifici enderrocat i 2 habitatges ocupats.

La presència d'habitatges amb manca d'evacuació d'aigües residuals representa un 0,05% del parc total, una part testimonial.

Tot i que no es detecta cap habitatge amb una superfície inferior als 20m², des de Serveis Socials s'ha identificat un grup de 5/6 persones (homes sols, separats) que estarien residint en barraques autoconstruïdes, en els marges del riu.

Amb aquest panorama, esdevé fonamental identificar, per un costat, els casos concrets d'habitatges en mal estat o en ruïna per a la seva rehabilitació i, en la mesura del possible, posterior mobilització si estan desocupats.

Sobreocupació

Pel que fa el nombre de llars que podríem considerar sobreocupades segons els estàndards establerts pel decret d'habitabilitat, es detecten 23 casos amb set o més persones empadronades en un únic habitatge (excloent aquelles llars que es corresponen a residències de gent gran o a altres allotjaments col·lectius). Tot i no ser concloent pel que fa a la identificació de situacions reals de sobreocupació, sí exclouen la probabilitat elevada de presència d'aquesta anomalia en l'ús dels habitatges. de 8 i 9 membres poden trobar-se en una situació d'amuntegament en relació a la dimensió de l'habitatge. Aquests casos, però, s'hauran de corroborar a partir d'un treball de camp més aprofundit. No es pot disposar de les adreces que registren aquests empadronaments (i, per tant, de les seves superfícies útils, en principi), per tal de conèixer la superfície útil dels habitatges. Caldria realitzar una identificació més afinada dels possibles habitatges sobreocupats per a detectar la seva existència efectiva.

Rehabilitació urbana

Els barris del Casc Antic i del Camp del Rei presenten algunes deficiències en la via pública i en la qualitat urbana, així com del parc d'habitatges que requereixen d'una intervenció específica.

Actualment són objecte d'intervenció del Pla de Barris, que previsiblement millorarà les condicions actuals. En aquest sentit, cal tenir en compte les actuacions previstes en el Pla de Barris en matèria d'habitatge per a evitar duplicitats o superposicions amb aquest Pla, i alhora aprofitar les sinèrgies que es puguin produir de les actuacions del Pla de Barris per a ser aprofitades en matèria d'habitatge.

6.1.4. Els condicionants i perspectives del planejament i el sòl residencial

Àmbits centrals pendents de transformació

Tal i com s'ha assenyalat en l'anàlisi d'aquest estudi, la trama urbana de Vilanova del Camí es troba interrompuda pel pas de les vies del FFGG i la C-244, generant dues parts diferenciades que hem anomenat àmbits nord i sud. Els sectors que defineix el planejament vigent tenen la funció de completar i redefinir els límits últims de la trama urbana i es situen fonamentalment als límits d'aquesta. Com a excepció trobem els sectors PMU r4, PMU r7 i PMU r8, que es situen al centre de la trama urbana, entre les vies del FFGG i la C-244. Aquest per tant tenen la funció de recosir el teixit urbà en un punt de màxima centralitat, són claus per a millorar la continuïtat entre l'àmbit nord i sud, generar intensitat urbana a l'entorn de l'estació de FFGG i permeten un número significatiu d'habitatge lliure i protegit.

Taula 68. Habitatge PMU r4, r7 i r8

	Hab. protegit	Hab. Lliure	Total
PMU r4 Bonavista (empresa Rabell)	17,1	39,9	57
PMU r7 La Lluna	24,6	57,4	82
PMU r8 Barri Centre	99,6	99,6	332
TOTAL	141,3	329,7	471

Font: Elaboració pròpia en base a POUM 2007

Solars vacants, SUC pendent d'execució

La presència de solars vacants al llarg de trama urbana pren especial visibilitat en l'àmbit nord, on les 114 parcel·les vacants contribueixen a dibuixar una trama urbana més discontinua i incompleta que en l'àmbit sud. Aquest fet és especialment notori a la zona de Bonavista on, sumat als àmbits pendents de transformació PMU r4 i r8, la trama urbana queda completament diluïda.

Perspectives dels desenvolupaments urbanístics

L'estancament poblacional, la pràctica desaparició de la demanda solvent, així com la paralització del mercat financer i mercat immobiliari presenten un escenari poc favorable pel desenvolupament dels sectors de planejament definits en el POUM vigent. Venim d'uns anys on pràcticament no s'ha desenvolupat sòl (a excepció dels PAU r1 i r2) i no es preveuen desenvolupaments els pròxims anys dinamitzats tant pels agents públics com privats.

Estimació del nombre de nous habitatges en els propers sis anys

Es generaran noves parcel·les en els polígons PAU r2 i PAU r1, que han de permetre la creació de nou habitatge lliure. Tot i així el desenvolupament d'aquestes parcel·les, juntament amb els solars vacants abans esmentats, presenten un futur incert pel que fa al seu desenvolupament, degut a les raons socioeconòmiques esmentades.

Pel que fa al potencial increment de nou habitatge social, del conjunt de solars vacants avui existents només un es destinaria a habitatge protegit (HPO). Aquest és de titularitat municipal i es situa al barri de Bonavista.

En els darrers 3-5 anys les úniques transformacions mitjançant les quals s'ha creat nou habitatge (sempre lliure) han estat en SUC. S'han portat a terme tres tipus d'intervencions: colmatació de parcel·les subedificades, densificació de parcel·les subdensificades, i residencialització d'edificis o locals. En total s'han creat 40 habitatges lliures nous.

Per als propers 6 anys, amb una dinàmica constructiva com la que hem vist aquests últims anys, s'estima que el nombre de nous habitatges lliures nous que es crearan serà també d'una quarantena.

Necessitats d'habitatge i planejament

Com hem vist a la part d'anàlisi, el planejament urbanístic vigent preveu que es puguin arribar a construir 3.119 habitatges nous. Tenint en compte que la mitjana de persones a la llar en aquests moments, com ja hem vist, és de 2,8 persones, aquests 3.119 habitatges podrien arribar a allotjar unes 8.733 persones.

D'altra banda, les previsions de necessitats d'habitatges per a noves llars seria d'un màxim de 226 habitatges, en l'escenari Alt. Cal tenir en compte que aquests habitatges no han de ser necessàriament nous.

La conclusió és que el planejament està sobredimensionat per a les necessitats presents i futures a curt i mitjà termini.

6.1.5. La capacitat d'intervenció municipal

L'estratègia municipal

L'Ajuntament de Vilanova del Camí no ha desplegat tot un conjunt de polítiques d'habitatge planificades amb voluntat d'assolir uns objectius determinats. Les úniques accions proactives són aquelles referents a les polítiques socials que pretenen apaivagar les situacions d'emergència social a mesura que arriben als Serveis Socials municipals.

La resta d'actuacions són aquelles de tipus burocràtic o administratiu, com la concessió de llicències, certificats de primera ocupació, etc. que formen part de les competències habituals de gestió del territori que ha de portar a terme qualsevol ajuntament.

Tampoc ha executat actuacions per a la construcció d'habitatge protegit o la creació d'habitatges d'ús social. I en aquest sentit, aquesta sí que sembla ser que és una de les prioritats municipals en aquests moments, atesa l'emergència social provocada per la crisi aquests últims anys.

L'Ajuntament és conscient que el planejament urbanístic i les previsions fetes l'any 2007 sobre el creixement demogràfic i urbà han quedat obsoletes, i no té cap intenció d'estimular el creixement.

Els recursos municipals

Els recursos destinats per l'Ajuntament de Vilanova del Camí a les polítiques d'habitatge han estat d'acord amb el nivell d'actuacions descrites en l'apartat anterior. D'una banda l'estructura de personal està dimensionada per a la gestió dels tràmits administratius, i no per a realitzar polítiques d'estímul en una o altra direcció.

Tampoc la dotació pressupostària ha acompanyat a aquestes polítiques proactives. Aquí només hem d'assenyalar l'increment de recursos dels Serveis Socials municipals per a les famílies amb algun tipus d'emergència social en relació a l'habitatge: pagament de rebuts, de quotes hipotecàries o de lloguer, reparacions...

La capacitat inversora de l'Ajuntament per tal d'afrontar la nova construcció d'habitatge protegit és dubtosa, atès el descens de la seva capacitat econòmica a causa de la crisi econòmica. Si l'any 2010 es van invertir aproximadament 5,5 milions d'euros, l'any 2013 la xifra va baixar fins els 2,2 milions.

El que aparentment no ha sofert una gran davallada és la despesa corrent, que ha passat dels 8,9 als 8,2 milions d'euros. I en realitat la pitjor part d'aquesta retallada se l'ha emportat les despeses de personal, havent-se mantingut les despeses en béns i serveis i les transferències corrents.

És per això que, si hi haguessin increments pressupostaris en els propers anys, seria factible la reserva de crèdit necessari per a la posada en marxa de

polítiques d'estímul a la rehabilitació, d'emancipació juvenil, adaptació de la llar a necessitats socials, etc.

Per últim, assenyalar que l'Ajuntament disposa de sòl per a poder promoure la construcció d'habitatge protegit, tot i que ja hem vist que no té capacitat financera per a afrontar la despesa. En cas que volgués optar per aquesta política, es podria fer mitjançant la col·laboració públic-privada.

6.2. Interpretació relacionada: Debilitats, Amenaces, Fortaleses i Oportunitats

Debilitats	Amenaces
<ul style="list-style-type: none"> • Eixos viaris que divideixen el casc urbà per la meitat. • Composició socioeconòmica de la població del municipi de nivell mig-baix. • Fugida de població, principalment persones immigrades. • Oferta d'habitatges en venda i lloguer escassa, en comparació al seu entorn. • Existència de diferents col·lectius socials amb necessitats d'habitatge assequible. • Parc d'habitatges amb dificultats d'accessibilitat. • Quasi absència de polítiques municipals d'habitatge. Escassa experiència. • Escassetat de recursos i estructura municipal insuficients per a invertir en polítiques d'habitatge. 	<ul style="list-style-type: none"> • Crisi econòmica d'evolució incerta que pressiona els Serveis Socials municipals. • El centre urbà d'Igualada disminueix l'activitat econòmica, social i comercial del municipi, afectant a la seva atractivitat residencial.
Fortaleses	Oportunitats
<ul style="list-style-type: none"> • Municipi ben comunicat, especialment amb la Regió Metropolitana de Barcelona. • Capacitat d'atracció de nova població. • Preus de l'habitatge atractius. • Parc d'habitatges en bon estat i modern. • Planejament urbanístic que permet creixement d'habitatge nou a llarg termini. • Patrimoni municipal disponible per a la construcció de nou habitatge. 	<ul style="list-style-type: none"> • Existència d'un parc d'habitatges buits per sobre de la mitjana catalana. • Existència de serveis d'àmbit supramunicipal que poden ser emprats per a les polítiques d'habitatge. • Existència del Pla de Barris per al Casc Antic i Camp del Rei.

6.3. Síntesi: elements clau per a la definició de la política local d'habitatge

Considerem que els elements clau són els següents:

- La inexperiència de l'administració municipal en la gestió de polítiques d'habitatge i la migradesa de recursos.

Atès que l'Ajuntament de Vilanova del Camí no ha desenvolupat mai polítiques d'habitatge d'estímul, això suposa un handicap a l'hora d'establir tota una bateria de noves actuacions per dues principals raons:

- a. El pressupost municipal haurà de preveure l'existència de crèdit suficient per a posar en marxa aquestes polítiques, i atès el moment econòmic actual, vol dir que aquestes polítiques hauran de competir durament amb altres polítiques que es porten a terme de fa anys i que a ulls dels responsables municipals, i per la pròpia inèrcia de la gestió, aparentment seran més necessàries.
- b. La inexperiència del personal municipal, junt a que l'estructura actual ja està dimensionada per a les actuacions que actualment ja porta a terme, farà necessari preveure solucions que permetin una gestió eficient de les noves polítiques d'habitatge que es proposaran.

Per tant caldrà actuar decididament per a resoldre aquestes debilitats amb mesures que les minimitzin progressivament. En aquest sentit, els serveis públics d'habitatge existents a nivell supramunicipal poden ser de gran ajut per a posar en marxa les polítiques a nivell local.

- L'existència d'un parc d'habitatges buit per sobre de l'habitual (almenys de la mitjana catalana) és una oportunitat per a fer aflorar al mercat més habitatges.

En aquest sentit, caldria impulsar polítiques d'incentiu a la rehabilitació d'habitatges buits i fórmules de col·laboració entre propietaris i llogaters per a la seva posada al dia.

En aquest sentit, cal aprofitar també l'oportunitat que suposa la Llei de Barris.

- Les necessitats dels diferents col·lectius de persones amb dificultats d'accés a l'habitatge també han de tenir un tractament específic.

D'una banda amb polítiques que prevegin la creació d'habitatges adaptats als diferents col·lectius.

D'altra banda estimulando l'aparició d'aquests habitatges amb ajuts que incentivin directament aquests col·lectius a fer aflorar aquests habitatges.

- L'existència de sòl municipal per a poder-hi construir habitatge protegit és un factor clau en cas que l'Ajuntament pretengui emprar aquest recurs.

Tanmateix, cal tenir dos factors més en compte:

- a. Les necessitats futures d'habitatge que s'han calculat en l'apartat 6.1.2, que no fan recomanable a curt termini aquesta opció.
- b. La manca de recursos econòmics municipals, que obligarien a executar aquesta actuació amb col·laboració del sector privat.