

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

Procediment: Contracte de serveis per Procediment Obert

Assumpte: LICITACIÓ PEL CONTRACTE DEL SERVEI PÚBLIC D'ACTUACIONS MUNICIPALS EN MATÈRIA D'HABITATGE AL MUNICIPI DE VIDRERES

Jaume Torroella Cuenca, director de la Unitat Programes de l'Àrea de Serveis a la Comunitat de l'Ajuntament de Vidreres,

ANTECEDENTS

El Servei d'Habitatge és un recurs municipal dirigit a persones residents al municipi de Vidreres que tenen problemàtiques relacionades amb l'habitatge. La gestió d'aquest servei la realitza actualment la Fundació SERGI i treballa una tècnica a 19 hores setmanals. L'atenció es du a terme els dilluns de 15:00 a 18:00, dimecres de 8:00 a 16:00 i divendres de 8:00 a 16:00 i el punt d'atenció a la ciutadania és a Serveis Socials.

Es va posar en funcionament el març de 2019 per tal de donar resposta a les necessitats relacionades amb l'habitatge (ocupacions, llançaments i pèrdua d'habitatge, conflictes, habitatge buit...) i oferir una resposta més especialitzada. Des de llavors ha esdevingut un punt de referència de proximitat en tot allò que està relacionat amb temes d'habitatge al municipi. És un complement municipal al servei de l'Oficina Comarcal d'Habitatge de la Selva.

Els eixos d'actuació del Servei són cinc, a partir dels quals es desenvolupen totes les intervencions:

- Assessorament, acompanyament i mediació a les famílies en situació d'exclusió residencial.
- Detecció del parc d'habitatges buit i ocupat.
- Gestió d'una borsa de lloguer social i/o assequible.
- Protocol d'actuació en situacions d'ocupació irregular.
- Coordinació de les polítiques d'habitatge.



CONTEXT ACTUAL

La situació de l'habitatge a Catalunya continua sent crítica, amb dificultats d'accés especialment en zones de mercat tensat com Vidreres. El Govern de la Generalitat ha aprovat diversos decrets llei el 2025 per aplicar mesures urgents que regulin el mercat i protegeixin els drets dels ciutadans.

L'accés a l'habitatge és un dels principals reptes socials, especialment en ciutats com Barcelona i àrees metropolitanes, on els preus del lloguer i la compra són elevats. Hi ha una alta demanda d'habitatge assequible i una oferta limitada, fet que genera tensió en el mercat immobiliari.

Les zones de mercat residencial tensat han estat declarades per la Generalitat per aplicar mesures específiques de contenció de rendes amb el Decret llei 2/2025, de 25 de febrer que estableix mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme. Inclou la reserva de sòl per a habitatge protegit i la introducció de la llicència bàsica prèvia per facilitar la construcció. També regula el registre obligatori de grans tenidors i introdueix drets de tanteig i retracte per a l'administració pública.

A més, el Decret llei 1/2025, de 28 de gener aplica mesures de contenció de rendes en zones declarades com a mercat tensat i permet limitar els preus del lloguer i reforça la protecció dels llogaters.

Aquest conjunt de mesures busca millorar la regulació del mercat immobiliari, facilitar l'accés a l'habitatge assequible i protegir els col·lectius vulnerables. Tot i això, la seva efectivitat dependrà de l'aplicació territorial i la col·laboració amb els municipis.

Actualment, el dret a l'accés a l'habitatge esdevé actualment una de les problemàtiques socials més percebudes i reconegudes en el nostre territori la qual continua generant una situació excepcional en tots els àmbits de la societat, paralitzant molts sectors econòmics i provocant la pèrdua de l'habitatge de milers de persones amb situacions de desocupació i en molts casos sense poder accedir a cap prestació. Davant d'aquesta situació i la davallada d'ingressos, moltes famílies no han pogut fer front al pagament de les rendes de lloguer o quotes hipotecàries, generant una situació de vulnerabilitat i indefensió. A més, s'agreuja la situació de moltes famílies que ja es

trobaven en situació de vulnerabilitat, disminuït la possibilitat d'inserció laboral i accés al mercat de lloguer.

La Generalitat i el Govern han posat a l'abast de la ciutadania un seguit d'ajudes per pal·liar les conseqüències econòmiques i socials provocades per la pandèmia, però no han sigut suficients i moltes famílies han quedat fora d'aquestes ajudes.

Les mesures adoptades davant els llançaments de les famílies en situació de vulnerabilitat i sense alternativa habitacional, han permès suspendre els llançaments previstos. Es continua preveient que augmentin els casos de llançaments per manca de pagament de lloguer, i s'efectuïn aquells que no s'han portat a terme fins la data.

Aquest fet pot provocar un allau de famílies que perdin el seu habitatge habitual i es trobin sense alternativa habitacional. La manca d'habitatge públic, només el 2% de l'habitatge construït, dificulta que l'administració disposi d'alternativa habitacional per les famílies que han perdut el seu habitatge. Des de l'Agència d'Habitatge han creat un nou programa com a resposta a les sol·licituds de Mesa d'emergència favorables. Es substitueix el programa 60/40 pel Reallotgem, amb l'objectiu de garantir un habitatge del parc privat com alternativa habitacional, on l'administració assumeix la despesa durant els dos primers anys.

Per contra, continua sent una gran dificultat per moltes famílies accedir a un habitatge de lloguer del parc privat, els preus continuen sent molt alts i els requisits econòmics que demanen per accedir-hi són molt exigents i exclusius, deixant fora del seu abast a les famílies més vulnerables. Aquesta situació crea un panorama desolador, on accedir a un habitatge és converteix en una lluita i un luxe, i moltes famílies veuen vulnerat el seu dret fonamental de gaudir d'un habitatge digne.

Tot i els esforços per regularitzar la situació dels habitatges buits, a la pràctica, la manca de recursos de les administracions locals per portar a terme els procediments administratius pertinents per fer complir les lleis que ho regulen, deixa als Grans Tenidors via lliure per seguir especulant amb els habitatges, i incomplint amb la funció social de l'habitatge.



EL MUNICIPI

Vidreres és un municipi de la comarca de La Selva amb 8.655 habitants (IDESCAT 2025 <https://www.idescat.cat/emex/?id=172137&lang=es>). Està dividit en un nucli principal i 5 urbanitzacions, a més de petits disseminats i masies aïllades. Aquest entramat urbanístic, ens dona com a resultats pocs pisos i moltes cases en urbanitzacions, sense divisió horitzontal, ubicades en parcel·les individuals i separades.

Arran de la crisi econòmica i financera del 2008 i les conseqüències econòmiques que ha comportat el virus de la Covid-19, moltes famílies s'han vist en una situació de pèrdua d'habitatge i d'exclusió residencial, amb una capacitat adquisitiva reduïda, i una gran dificultat per accedir als preus de lloguer. La manca d'habitatge públic dificulta l'accés a un habitatge digne per part de les famílies més vulnerables. Les tècniques de Serveis Socials es veuen sobrepassades per les demandes relacionades amb l'habitatge, amb una manca d'eines i una frustració constant.

Actualment, a Vidreres no existeix un parc d'habitatge públic que pugui donar resposta a les demandes d'accés a l'habitatge.

El nombre d'habitatges segons dades de l'IDSCAT (2021) i el seu ús de 3.036 habitatges de primera residència, 1.312 de secundàries amb un total de 4.348.

El règim de tinença d'aquests habitatges 3.036 principals són:

- 2202 de propietat
- 570 de lloguer
- 264 cedit o una altra forma

Segons les dades extretes de l'explotació estadística de les fiances de lloguer de l'INCASÒL l'Agència d'habitatge relacionada amb el nombre de lloguers constituïts a Catalunya

(https://habitatge.gencat.cat/ca/dades/indicadors_estadistiques/estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliari/mercat_de_lloguer/lloguers-per-ambits-geografics/), el preu mig dels habitatges de lloguer a Vidreres ha patit un augment en els últims anys. Des del 2017 a l'actualitat, el preu de lloguer ha augmentat un 50,2 %.

En els últims anys, el gran nombre d'habitatges buits i la manca d'accés a un habitatge digne ha fet que les ocupacions irregulars augmentin any rere any, tant per part de famílies vulnerables com de persones que cometen activitats delictives.

La situació geogràfica del municipi de Vidreres, amb accés a l'AP-7 i A-2, conjuntament amb la poca vigilància policial a les urbanitzacions per manca de



recursos, creen el marc idoni per les ocupacions de caràcter delinqüencial, generant una gran despesa municipal, conflictes amb els veïns i una situació d'inseguretat.

Davant d'aquesta situació, l'Ajuntament decideix mantenir el Servei d'Habitatge per donar resposta a les necessitats relacionades amb l'habitatge a Vidreres.

EIXOS D'ACTUACIÓ DEL SERVEI D'HABITATGE A VIDRERES

Acompanyament social de les famílies en situació d'exclusió residencial

Atenció a les famílies derivades per Serveis Socials amb demandes relacionades amb l'habitatge. Coordinació i treball en xarxa amb els i les professionals de Serveis Socials, amb el Servei d'Intermediació (Ofideute) i amb el Consell Comarcal de la Selva.

Les actuacions que es realitzen depenen de la situació de cada cas (ocupació, lloguer, hipoteca, entre d'altres). Es realitza una entrevista inicial on s'analitza la demanda i s'acorda amb la unitat familiar les accions a realitzar

Actuacions:

- Informació sobre el registre d'Habitatge de Protecció Oficial i acompanyament en la inscripció.
- Suport en la cerca d'habitatge assequible en el mercat privat.
- Informació i acompanyament en la tramitació dels ajuts al pagament del lloguer existents.
- Suport als Serveis Socials en la sol·licitud de la MESA d'Emergències.
- Gestionar els casos aprovats per la MESA d'Emergència i que derivin en un 60/40.
- Intermediació amb els propietaris/àries en cas de conflicte, impagaments, acords de pagament, entre d'altres.
- Informació i tramitació de les Prestacions Econòmiques d'Especial Urgència (PEUE).
- Intermediació amb l'entitat bancària per reestructurar el deute, demanar una dació en pagament i/o un lloguer social.
- En casos d'ocupacions irregulars, intermediació amb la propietat per regularitzar la situació
- En casos de llançament, contacte amb l'advocat i informe social, si s'escau.



- Vidreres disposa del Servei d'Ofideute de l'Agència de l'Habitatge, que depèn de la Diputació de Girona amb un advocat que intervé 8 hores mensuals. Des del Servei d'Habitatge se realitza el cribratge de les famílies susceptibles del Servei d'Ofideute, es programen entrevistes amb l'advocat i es gestiona l'atenció amb la família i la documentació. També es participa en les reunions programades per la Diputació, per obtenir una bona gestió del servei d'Ofideute.

Detecció del parc d'habitatges buit i ocupat

Es realitzen les següents actuacions:

- Detecció de l'estoc d'habitatges desocupats del municipi, tant dels que són d'entitats financeres com de particulars.
- Detecció de l'estoc d'habitatges ocupats del municipi i seguiment de les ocupacions.

L'objectiu no és disposar d'un estudi d'habitatges buits i ocupats exacte, sinó disposar d'un llistat que ens permeti detectar les zones i carrers on hi ha més habitatge ocupat i/o buit per tal de posar la mirada i prevenir situacions més conflictives. Tanmateix, un dels objectius és que la propietat, dels habitatges buits, prengui les mesures pertinents per prevenir ocupacions.

Per realitzar aquests llistats, es fa a través dels consums d'aigua, del Registre d'Habitatges Buits i Ocupats de la Generalitat, dades de l'IBI, d'informació informal que es contrasta i treball de camp.

Seguiment dels habitatges a Obres Públiques

Al municipi existeixen 20 habitatges que eren del "Ministeri de Carreteres" i, actualment, gestiona l'Agència d'Habitatge de Catalunya. Des del Servei, s'intervé en aquest barri realitzant tasques de mediació entre l'AHC i els veïns amb l'objectiu de regularitzar la situació dels habitatges i solucionar els conflictes que existeixen.

Seguiment i gestió de la borsa de lloguers assequibles i/o socials

L'any passat es va aprovar la creació d'un conveni entre la Fundació SERGI i l'Ajuntament de Vidreres, on s'articulava la cessió i gestió de pisos de particulars i/o Grans Tenidors, per destinar-los a lloguer assequible. Així doncs, actualment es disposa d'una borsa de lloguers assequible per a les famílies que tinguin dificultats per assumir un lloguer.

Dins d'aquest eix també s'engloben els següents objectius:



- Sensibilitzar i conscienciar de la problemàtica de l'habitatge a propietaris, immobiliàries, entitats financeres i ciutadania en general.
- Contactar amb propietaris particulars, immobiliàries i grans tenidors per la captació de possibles habitatges.
- Fer seguiment dels pisos captats i un acompanyament a les famílies que hi resideixen.
- Revisions trimestrals amb l'Ajuntament de Vidreres pel seguiment de l'acord.

Protocol d'ocupacions irregulars

Es disposa d'un protocol d'ocupacions irregulars on s'estableix un marc consensuat de treball, entre els diferents agents implicats (Policia, Serveis Jurídics, Urbanisme, Serveis Socials i Habitatge). Es pretén determinar quines unitats de convivència es troben en risc d'exclusió social i residencial, i quins casos disposen alternativa habitacional. S'intervé en els casos que es troben en situació de vulnerabilitat (en cas que existeixi voluntat per part de la família) per tal de regularitzar la situació, per estudiar altres opcions i poder prevenir situacions d'exclusió i vulnerabilitat extremes.

Les persones que sol·liciten l'empadronament en situació d'ocupació irregular, han de realitzar instància. Posteriorment des del Servei es farà una visita a l'habitatge per comprovar que els o les sol·licitants, hi resideixen, i continuar amb el procés d'empadronament.

Per una altra banda, s'atenen les queixes dels veïns, en referència a les ocupacions irregulars i conflictes de convivència, i s'intenta mediar per resoldre-les. Es realitza la coordinació dels agents que participen en la detecció, atenció i actuació dels casos d'ocupacions irregulars, i amb les subministradores d'aigua i llum.

Coordinació de les polítiques d'habitatge

- Dinamització de la Taula d'Habitatge Municipal.
- Interlocució amb altres organismes, administracions públiques, institucions i entitats.
- Coordinació amb els agents que participen en la detecció, atenció i actuació dels casos d'exclusió residencial al municipi.
- Propostes tècniques relacionades amb la matèria per reduir la problemàtica i cercar alternatives (seguiment de la borsa de lloguer, adquisició d'habitatges, subvencions...)



Es treballa coordinadament amb tots els agents implicats, per tal de generar un circuit d'actuació i poder detectar situacions de vulnerabilitat social i d'exclusió residencial i fer el seguiment per tal de revertir la situació i/o cercar una alternativa per la família.

EL SERVEI I L'ANÀLISI ECONÒMIC

Es considera oportú, i es justifica amb el volum de casos atesos, des de la regidoria de Serveis Socials la inclusió en el contracte del servei d'assessorament legal perquè es pugui oferir a Vidreres (altrament, els habitants de Vidreres s'haurien de traslladar a Santa Coloma atès que la Diputació ha centralitzat el servei al Consell Comarcal) i també l'augment de les hores d'atenció de la tècnica del servei (de 18,5 a 23 hores setmanals) atès el volum de feina valorat del servei. Per tant, la proposta de licitació ja contemplarà aquestes dues necessitats.

Per tant, es preveu un horari marc del servei de 23 hores/setmana que es realitzarà els dilluns de 11:00 a 18:00, dimecres de 8:00 a 16:00 i divendres de 8:00 a 16:00 i el punt d'atenció a la ciutadania és l'equipament de Serveis Socials de Vidreres. L'assessorament legal es realitzarà a demanda de la tècnica del servei per poder atendre les famílies a Vidreres amb fins a un màxim de 4 hores mensuals. Per tant, es preveu la necessitat de 1.104 hores anuals d'atenció presencial a l'usuari per part de la tècnica del servei, de 96 hores anuals de coordinació del servei i de 48 hores anuals d'assessorament legal.

Finalment, es proposa un contracte de 2 anys amb la possible pròrroga anual de dues anualitats més i la subrogació del personal que actualment executa el contracte del servei (tècnica del servei).

D'acord amb tot això i amb la previsió de l'article 100 LCSP s'estableix el següent pressupost del contracte:

El cost del contracte per a dos anys naturals és de **69.331,08 € (IVA inclòs)** tenint en compte el pressupost anterior. Per als 4 possibles anys d'execució, el cost és de **138.662,16 € (IVA inclòs)** segons els càlculs contemplats en els següents quadres:

Pressupost de la licitació per a dos anys:



Període	Preu	IVA	Total
1 de gener de 2026 a 31 de desembre 2026	28.649,21 €	6.016,33 €	34.665,54 €
1 de gener de 2027 a 31 de desembre de 2027	28.649,21 €	6.016,33 €	34.665,54 €
Preu de la durada del contracte	57.298,42 €	12.032,66 €	69.331,08 €

Pressupost de la possibilitat de pròrroga en les següents condicions:

Període	Preu	IVA	Total
(PRÒRROGA 1r any) 1 de gener de 2028 a 31 de desembre de 2028	28.649,21 €	6.016,33 €	34.665,54 €
(PRÒRROGA 2n any) 1 de gener de 2029 a 31 de desembre de 2029	28.649,21 €	6.016,33 €	34.665,54 €
Preu de les pròrrogues	57.298,42 €	12.032,66 €	69.331,08 €

Per tant, el preu del contracte per a quatre possibles anys d'execució és de:

S'entén que el pressupost base de licitació, s'adequa als preus del mercat sobre la base de les consideracions considerades en els plecs de clàusules corresponents.

Tingui's en compte que de conformitat amb l'article 309.1 de la LCSP, en els contractes de serveis el preu podrà formular-se tant en termes de preus unitaris referits als diferents components de la prestació o a les unitats d'aquesta que es lliurin o executin, com en termes de preus aplicables a tant alçat a la totalitat o a part de les prestacions del contracte.

ESTABILITAT PRESSUPOSTÀRIA I SOSTENIBILITAT FINANCERA

Atès que el contracte està previst d'iniciar-se en l'exercici pressupostari de 2026, s'ha emès informe sobre el compliment de les regles fiscals corresponents a aquest pressupost, complint-se els objectius d'estabilitat pressupostària, regla de la despesa i objectiu del deute.



D'acord amb el que estableix l'article 4.2 de la Llei orgànica 2/2012, de 27 abril, la capacitat per a finançar les despeses presents i futures d'aquest contracte es garanteix per l'aportació de fons propis de l'Ajuntament de Vidreres i el compromís d'aportació per cada curs del Departament d'Ensenyament que es comunica en acabar el curs en curs.

ANÀLISI DEL PROCEDIMENT

a. Justificació del procediment

Es tracta d'un contracte de serveis i la forma d'adjudicació del contracte serà el procediment obert, en el qual tot empresari interessat podrà presentar una proposició, quedant exclosa tota negociació dels termes del contracte amb els licitadors (article 156 de la Llei de Contractes del Sector Públic).

b. Qualificació del contracte

Es tracta d'un procediment administratiu, un contracte de serveis segons el que s'estableix a l'article 17 de LCSP.

c. Anàlisi d'execució per lots

No s'escau, ja que l'essència del servei que es dona correspon a un sol centre educatiu amb diferents seus però que es regeix amb el mateix PEC i programació anual, per tant, no s'escau amb la naturalesa de la divisió de lots.

d. Durada

El contracte de servei de tindrà una durada de 2 anys i s'iniciarà l'1 de gener de 2026. Es contempla la possibilitat de dues pròrrogues d'un any sempre que es realitzin les prestacions segons el que s'estableix en els plecs administratius i tècnics.



CONCLUSIONS

L'existència d'un servei públic d'habitatge a Vidreres és essencial per garantir l'accés digne i assequible a l'habitatge, especialment per a famílies en situació de vulnerabilitat i davant la pressió creixent del mercat immobiliari.

Context local: reptes i necessitats a Vidreres

Vidreres, com molts municipis de la comarca de la Selva, ha experimentat un augment de la demanda d'habitatge, especialment de lloguer assequible. Tot i no ser una gran ciutat, el municipi pateix les conseqüències de la manca d'oferta d'habitatge social, la dificultat d'accés per a joves i famílies amb rendes baixes, i la presència d'habitatges buits que podrien tenir un ús social.

Aquesta situació ha motivat iniciatives com el programa ReHabitem, impulsat per l'Ajuntament en col·laboració amb la Fundació SERGI, que rehabilita habitatges buits per destinar-los a lloguer social.

Per tot això, es plantegen els següents objectius assolibles mitjançant el servei d'habitatge a Vidreres:

Garantir el dret a l'habitatge

- L'habitatge és un dret reconegut legalment, però sovint inaccessible per a una part de la població.
- Un servei públic permet aplicar polítiques actives per fer-lo efectiu, especialment en contextos de vulnerabilitat.

Donar resposta a l'exclusió residencial

- Famílies amb dificultats econòmiques, persones grans, joves i migrants poden quedar excloses del mercat privat.
- El servei públic pot oferir assessorament, mediació (com el servei Ofideute) i accés a ajudes al lloguer.

Reutilitzar habitatges buits

- A Vidreres hi ha habitatges no utilitzats que, mitjançant convenis amb propietaris, poden ser rehabilitats i destinats a lloguer social.



**Ajuntament
de Vidreres**

- Això permet ampliar l'oferta sense necessitat de nova construcció, amb un impacte ambiental i econòmic menor.

Promoure la cohesió social

- L'accés a un habitatge digne afavoreix la integració, l'estabilitat familiar i la convivència.
- El servei públic pot fer seguiment social i garantir que les polítiques d'habitatge s'adaptin a les realitats locals.

Complementar les polítiques autonòmiques

- Les mesures de la Generalitat (com la contenció de rendes o la reserva de sòl per habitatge protegit) necessiten aplicació municipal.
- Un servei públic local és clau per coordinar-se amb les administracions superiors i executar les polítiques de forma efectiva.

En conclusió, la creació i consolidació d'un servei públic d'habitatge a Vidreres no només és una resposta a una necessitat social urgent, sinó també una eina estratègica per transformar el municipi en un espai més just, inclusiu i sostenible. Amb iniciatives com *ReHabitem* ja en marxa, cal reforçar aquest servei per ampliar la seva capacitat i impacte.

(Document signat digitalment)