

Pla Local d'Habitatge Viladecans 2030

Juny 2025

Memòria de participació ciutadana

AUTORIA

HEXAGONAL

Raúl Oliván
Fernando Andrés
Lucas Ramos

Director d' Hexagonal
Director d' Innovació
Director de Disseny

GRUPS DE TREBALL

AJUNTAMENT DE VILADECANS

Laura Pardo
Carlos Fernández
Rosa Ma Fernández
Enric Serra
Enric Montanyà
Antoni Chaves

Directora d'Innovació Social i Govern Relacional
Tècnic de Participació Ciutadana
Directora Àmbit de Sostenibilitat Ecològica, Ocupació i Economia
Director de Serveis Àrea de Planificació Territorial
Cap Dept. Edificació i Disciplina
Cap Dept. Territori i Ciutat

VIMED

Alberto Rodríguez
Maria Eugènia Gilabert

Director Oficina Local d' Habitatge
Project Manager

Oficina del Futur de la Ciutat – Viladecans 2030

Marina Jarque
Liana Lonita

CONTINGUT DE L' INFORME

CONTEXT	3
METODOLOGIA UTILITZADA.....	4
Recerca prèvia	4
Qüestionari de persones joves	5
Qüestionari de ciutadania en general i perfils professionals	5
Sessions participatives presencials.....	6
Sessió 1 – Professionals de l'ecosistema d'habitatge (3 de juny, matí)	6
Sessió 2 – Ciutadania general i persones joves (3 de juny, tarda)	7
Sessió 3 – Trobada mixta i co-creativa (4 de juny, tarda)	7
RESULTATS	8
Resultats del procés de recerca previ.....	9
Qüestionari de persones joves	9
Resultats de les sessions presencials participatives.....	16
Descripció dels actors involucrats en l' ecosistema d' habitatge al municipi.....	16
Cadena de valor de l' accés a l' habitatge a Viladecans	17
Principals modificacions a la cadena de valor proposada	20
Principals habilitadors per a l' accés a l' habitatge detectats	20
Principals barreres per a l' accés a l' habitatge detectats.....	21
Principals punts crítics	21
Connexions rellevants de l' accés a l' habitatge amb altres sistemes interrelacionats	22
Propostes de solucions, idees i actuacions.....	23
Diagnòstic i anàlisi de la problemàtica per persones joves	24
Persones joves en el seu conjunt.....	24
Joves amb discapacitat	25
Característiques de les comunitats desitjables construïdes de forma multiactor	25
Barris desitjables construïts de forma multiactor	27
Serveis desitjats a 5 minuts	28
Serveis desitjats a 10 minuts	28
Serveis desitjats a 15 minuts	28
Exemple de comunitats construïdes	30
Viure i conviure.....	31
ViladeCalm.....	32
EcoFelicitat	33
La Flipada.....	34

CONTEXT

El Pla Local d'Habitatge (PLH) és una eina estratègica reconeguda per la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge de Catalunya. La seva finalitat és definir les polítiques locals d' habitatge mitjançant una planificació estructurada, concertada amb la Generalitat de Catalunya com a administració competent. En aquest marc, l'Ajuntament de Viladecans ha impulsat l'elaboració del nou PLH 2030, que busca donar resposta als reptes actuals i emergents en matèria d'habitatge, amb especial atenció als col·lectius vulnerables.

El municipi de Viladecans, situat a la primera corona metropolitana de Barcelona i amb una població d' aproximadament 67.000 habitants, presenta una sèrie de condicionants estructurals que incideixen directament en l' accés a l' habitatge. Entre ells, destaca l'envelliment del parc residencial —el 70% dels habitatges són anteriors a 1980—, els problemes d'eficiència energètica i accessibilitat, l'escassetat d'habitatge assequible, i les dificultats d'emancipació per a les persones joves davant els alts preus de lloguer i la precarietat laboral.

L'elaboració del PLH 2030 s'emmarca en el desenvolupament de l'Agenda Urbana Local de Viladecans i respon a l'Objectiu Estratègic 8: "Garantir l'accés a l'habitatge". En una primera fase, es va realitzar una actualització del diagnòstic tècnic iniciat el 2021 i revisat el 2023, que va incloure l'anàlisi sociodemogràfica, projeccions de demanda, oferta d'habitatge, exclusió del mercat lliure, actuacions de rehabilitació, adequació del planejament urbanístic, polítiques públiques existents i objectius de solidaritat urbana, entre d'altres.

No obstant això, el desenvolupament d' aquest instrument de planificació requereix incorporar activament la perspectiva ciutadana i dels actors socials i econòmics del territori. Per això, l' Ajuntament de Viladecans va promoure un procés participatiu per complementar el treball tècnic amb aportacions qualitatives de valor, alineades amb les necessitats, percepcions i prioritats de la població local.

Aquest procés participatiu ha estat concebut des d' un enfocament multiactor, amb metodologies adaptades als diversos perfils convocats i amb un esforç explícit per articular els diferents marcs estratègics municipals i supramunicipals. Convocant els diferents actors que articulen la cadena de valor de l' accés a l' habitatge en el territori, tant des del sector públic, com privat, acadèmic i la societat civil en el seu conjunt en la realització d' un Laboratori d' Habitatge.



El procés ha tingut com a propòsit enriquir el PLH 2030 no només amb aportacions específiques sobre necessitats habitacionals, sinó també amb reflexions sobre models de comunitat, cadenes de valor de l'habitatge, innovació institucional i possibilitats de col·laboració públic, privada i social. Aquest enfocament sistèmic ha permès visibilitzar tant els condicionants estructurals com les oportunitats de transformació en un entorn marcat per múltiples tensions: econòmiques, normatives, culturals i territorials.

METODOLOGIA UTILITZADA

El procés participatiu impulsat per a l'elaboració del Pla Local d'Habitatge (PLH) 2030 de Viladecans ha seguit una metodologia mixta, combinant eines de recerca quantitativa, tècniques deliberatives qualitatives i espais de co-creació ciutadana, conformant el Laboratori d'Habitatge Viladecans 2030. Aquesta aproximació ha permès no només ampliar la base social de participació, sinó també enriquir l'anàlisi amb experiències situades i propostes procedents de diversos perfils ciutadans i professionals.

El procés s'ha desenvolupat en dues fases. En la primera, es van activar formularis participatius per recollir la visió dels principals grups implicats en l'ecosistema local de l'habitatge. Un dels formularis va estar específicament orientat a persones joves (amb 376 respostes), mentre que l'altre va ser dirigit a ciutadania general, perfils tècnics, professionals del sector, representants de l'àmbit associatiu i agents institucionals (amb 74 respostes). Ambdós formularis van servir tant com a instrument de caracterització com de recollida d'opinions, relats, propostes i experiències viscudes en relació a l'accés i provisió d'habitatge a Viladecans.

La segona fase va consistir en tres sessions presencials de caràcter participatiu celebrades els dies 3 i 4 de juny de 2025, amb diferents formats i públics destinataris. En total, 157 persones es van inscriure en aquestes sessions, i 92 hi van participar activament. Les dinàmiques de grup i exercicis de priorització utilitzats van permetre identificar reptes compartits, explorar propostes d'actuació i validar els resultats preliminars obtinguts en la fase anterior. En conjunt, el procés metodològic ha garantit una recollida sistemàtica, plural i documentada d'aportacions, amb l'objectiu d'informar i reforçar l'orientació del PLH 2030.

Recerca prèvia

Durant la primera fase del procés es van dissenyar i difondre dos formularis participatius en format digital a través de la plataforma Microsoft Forms. Ambdós formularis van ser concebuts com a eines obertes, inclusives i comprensibles, estructurades en blocs que permetessin la caracterització sociodemogràfica dels participants, l'exploració de percepcions subjectives sobre l'accés a l'habitatge i la recollida de propostes concretes.

El formulari destinat a la ciutadania general i a agents vinculats a l'ecosistema d'habitatge incloïa preguntes diferenciades segons el perfil del sector: ciutadania major de 35 anys, professionals i operadors del sector, personal del sector públic i entitats veïnals o socials. L'enquesta recollia tant informació estructurada (amb opcions de resposta tancades) com preguntes obertes orientades a recollir necessitats, barreres, oportunitats, motivacions i propostes de millora en relació amb l'accés a l'habitatge. Aquest formulari es va difondre de forma online entre el 16 de maig i l'1 de juny de 2025.

En paral·lel, es va llançar un segon formulari adaptat específicament a persones joves (d'entre 18 i 35 anys), centrat en la seva realitat residencial actual, les dificultats d'emancipació, la percepció d'oferta d'habitatge assequible i el coneixement sobre fórmules alternatives com les cooperatives d'habitatge. Aquest instrument incorporava també preguntes deliberatives i participatives amb orientació formativa, convidant a reflexionar sobre models futurs desitjables. Aquest formulari es va difondre de forma online i també a peu de carrer mitjançant dues persones enquestadores entre el 16 de maig i l'1 de juny de 2025.

Ambdós formularis van estar disponibles durant diverses setmanes prèvies a les sessions presencials, i la seva difusió es va realitzar a través de canals institucionals, xarxes socials, associacions locals i espais educatius. En total, es van obtenir 376 respostes al formulari de joves i 74 al formulari general, generant un corpus significatiu de dades quantitatives i qualitatives, utilitzades posteriorment com a insum per al disseny de les sessions participatives i l'anàlisi de resultats.

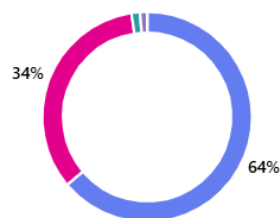
A continuació, es desglossen algunes estadístiques dels perfils que van respondre a ambdós qüestionaris:

Qüestionari de persones joves

6. Género con el que te identificas

[M s detalles](#)

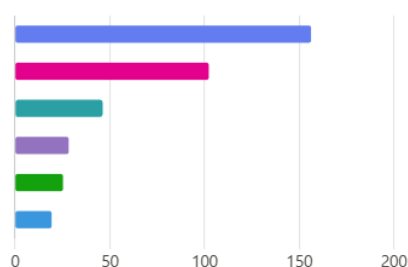
Femenino	240
Masculino	127
Prefiero no decirlo	5
Otras	4



5.  Cu ntos años tienes?

[Más detalles](#)

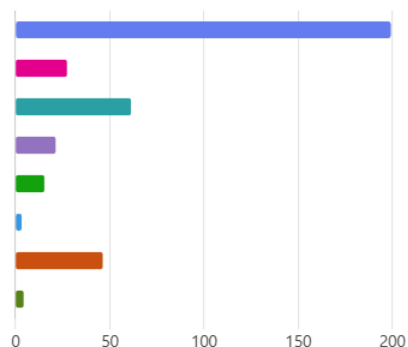
Menos de 20 años	156
De 20 a 24 años	102
De 25 a 29 años	46
De 30 a 34 años	28
De 35 a 39 años	25
Otras	19



7.  Cu al es tu relación con Viladecans?

[Más detalles](#)

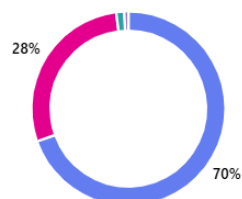
He nacido y siempre he vivido en Viladecans	199
He nacido en Viladecans, pero he vivido en otros lugares	27
No he nacido en Viladecans, pero vivo aquí desde hace muchos años	61
Vivo en Viladecans desde hace poco tiempo	21
He migrado desde otro país y actualmente vivo en Viladecans	15
He migrado desde otro país, pero viv� antes en otros municipios de Cataluña o...	3
No vivo en Viladecans, pero tengo una relación habitual (trabajo, estudios,...)	46
Otras	4



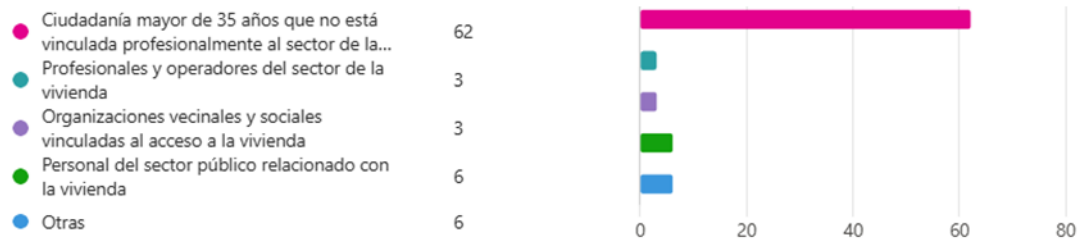
Qüestionari de ciutadania en general i perfils professionals

1. Género con el que te identificas

Femenino	105
Masculino	43
Persona no binaria	2
No s� o prefiero no decirlo	1
Otras	0



2. ¿Con qué grupo o perfil de los siguientes te identificas?



Sessions participatives presencials

Les sessions presencials del Laboratori d'Habitatge de Viladecans es van desenvolupar durant els dies 3 i 4 de juny de 2025 en diferents horaris i formats, amb l'objectiu de garantir una àmplia representativitat d'actors i recollir aportacions diverses. Les sessions van ser amb una lògica modular, de manera que cadascuna pogués adaptar-se al perfil dels participants convocats: professionals de l'àmbit de l'habitatge, ciutadania en general i persones joves, i una trobada final mixta amb tots els perfils.

Cada sessió va combinar moments expositius breus —amb intervencions de persones ponents expertes que van contextualitzar els desafiaments actuals d'habitatge— amb blocs de treball en grup. Les dinàmiques van facilitar la deliberació al voltant de les principals dimensions del PLH, incloent-hi necessitats, barreres, potencials solucions i prioritats d'acció. Es van utilitzar tècniques de mapatge col·lectiu, selecció de reptes clau, prototipat inicial d'idees i reflexió final en plenari.

L'assistència efectiva va ser la següent:

- Sessió del dimarts 3 de juny al matí (professionals del sector): 39 persones participants.
- Sessió del dimarts 3 de juny a la tarda (ciutadania general i joves): 7 persones participants de les 72 inscrites.
- Sessió del dimecres 4 de juny a la tarda (trobada mixta): 46 persones participants.

Totes les sessions van comptar amb registre gràfic i documental de les aportacions recollides, mitjançant actes, fotografies dels taulers de treball i sistematització dels resultats en fitxes de síntesi. Aquests materials han servit com a base per a l'anàlisi posterior i integració dels resultats en l'elaboració del PLH 2030.

Sessió 1 – Professionals de l'ecosistema d'habitatge (3 de juny, matí)

Aquesta sessió es va dissenyar específicament per a persones amb responsabilitat o experiència tècnica en l'àmbit de l'urbanisme, el sector immobiliari, els serveis socials, la gestió pública i les polítiques d'habitatge. La metodologia va combinar una breu introducció institucional amb ponències expertes i, posteriorment, un treball per grups centrat en la visualització col·laborativa de la cadena de valor de l'ecosistema local d'habitatge. A partir d'un llenç estructurat de la cadena de valor, es van identificar actors, relacions, barreres i habilitadors, generant una lectura compartida del sistema actual i els seus desafiaments estructurals. La sessió va finalitzar amb la prioritització col·lectiva de temes clau a abordar, i la proposta de solucions als punts crítics existents.

Sessió 2 – Ciutadania general i persones joves (3 de juny, tarda)

Aquesta sessió va estar dirigida a persones joves i ciutadania en general, amb l'objectiu de recollir experiències personals i propostes des d'una mirada vivencial i quotidiana de l'accés a l'habitatge. La metodologia es va basar en dinàmiques participatives accessibles, centrades en la construcció col·laborativa d'una comunitat ideal. A través de materials gràfics i dinàmiques lúdiques, els grups van imaginar com serien els seus habitatges desitjats i quines condicions farien possible la seva realització. El format va buscar empoderar la veu ciutadana jove amb una experiència inclusiva i creativa.

Sessió 3 – Trobada mixta i co-creativa (4 de juny, tarda)

El tercer taller va reunir persones participants de perfils diversos, incloent ciutadania, professionals del sector i joves. Es va plantejar com una sessió de síntesi i co-creació, que partia del treball realitzat en els tallers anteriors per contrastar-lo, ampliar-lo i desenvolupar-lo. A través de dinàmiques grupals orientades a la construcció de consensos, es van treballar tres grans blocs: visió desitjada de l'habitatge i comunitats d'habitatge al Viladecans del futur, definint les condicions necessàries per facilitar transformacions, definició del barri i rodalies ideal i prototips per aconseguir aquestes comunitats a Viladecans. Es van utilitzar eines immersives, fitxes de propostes i reflexió en plenària, amb l' objectiu de validar les aportacions prèvies i generar resultats integrats i representatius.



RESULTATS

El procés participatiu del Pla Local d'Habitatge de Viladecans 2030 ha permès recollir una diversitat d'aportacions ciutadanes i professionals que enriqueixen el diagnòstic tècnic realitzat prèviament, aportant matisos vivencials, demandes concretes i propostes de millora centrades en el territori. A través de la combinació d'enquestes i tallers presencials, s'ha generat un marc ampli i plural de veus que han reflectit amb claredat els reptes estructurals i les oportunitats existents en l'àmbit del dret a l'habitatge.

Des de la investigació quantitativa, es van recaptar un total de 376 respostes per part de persones joves i 74 de ciutadania general i perfils professionals. Els resultats mostren que els principals obstacles percebuts per a l'accés a l'habitatge a Viladecans estan relacionats amb els alts preus del lloguer, l'escassetat d'habitatge assequible, la precarietat laboral, i les dificultats burocràtiques en els processos d'adjudicació o rehabilitació. Al mateix temps, s'identifiquen oportunitats com l'activació d'habitatge buit, la promoció pública, la millora i rehabilitació del parc existent o la implicació del sector financer i privat en noves formes de col·laboració.

Per la seva banda, les tres sessions presencials celebrades els dies 3 i 4 de juny van reunir 92 persones participants (39 al matí del dia 3, 7 a la tarda del mateix dia, i 46 a la sessió del dia 4). Aquestes sessions van permetre identificar col·lectivament els elements crítics de la cadena de valor de l'accés a l'habitatge, així com formular propostes concretes organitzades per desafiaments estratègics. Entre els aprenentatges més destacats, es troben la necessitat d'adaptar normatives a la realitat social local, recuperar capacitats de decisió més enllà de les subvencions i fomentar la innovació en els models de tinença, rehabilitació i construcció.



A continuació, es detallen els resultats específics de cada bloc del procés participatiu, distingint entre les aportacions sorgides del treball previ de recerca i les generades en els espais de deliberació col·lectiva durant el Laboratori d'Habitatge.

Resultats del procés de recerca previ

El procés de recerca quantitativa es va estructurar mitjançant dos formularis diferenciats: un dirigit a la joventut (amb un total de 376 respostes) i un altre orientat a ciutadania en general i professionals del sector (amb 74 respostes). Les enquestes van ser dissenyades per identificar percepcions, barreres, motivacions i propostes vinculades a l'accés a l'habitatge a Viladecans. La segmentació va permetre analitzar tant les necessitats específiques dels diferents perfils com les coincidències entre ells, establint una base d'evidència útil per al disseny d'estratègies ajustades a les diferents realitats.

A continuació, es desglossen les dades obtingudes amb els resultats més rellevants de cada enquesta:

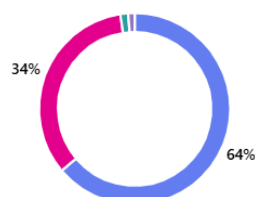
Qüestionari de persones joves

Es poden consultar tots els resultats, dades i gràfics obtinguts en el [següent visor](#). A continuació, es presenten alguns resultats rellevants. Tot i que es recomana visitar el visor per consultar tota la informació obtinguda.

6. Género con el que te identificas

[Más detalles](#)

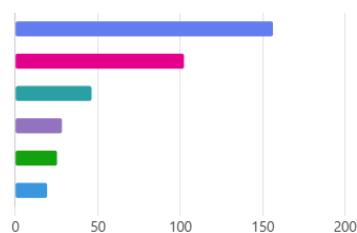
Femenino	240
Masculino	127
Prefiero no decirlo	5
Otras	4



5. ¿Cuántos años tienes?

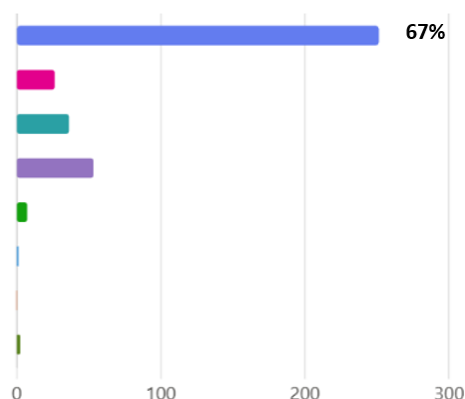
[Más detalles](#)

Menos de 20 años	156
De 20 a 24 años	102
De 25 a 29 años	46
De 30 a 34 años	28
De 35 a 39 años	25
Otras	19



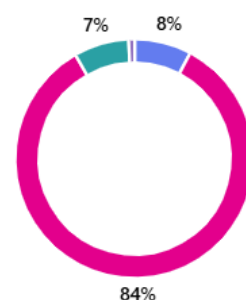
2. ¿De qué modo vives?

Vivo en casa con mis padres / otros familiares	251
Comparto piso / habitación alquilada	26
En alquiler, alquilando toda la vivienda	36
La casa es en propiedad	53
La casa es de un familiar con un alquiler asequible o sin alquiler	7
Vivienda de protección oficial en propiedad	1
Vivienda de protección oficial en alquiler	0
Otras	2



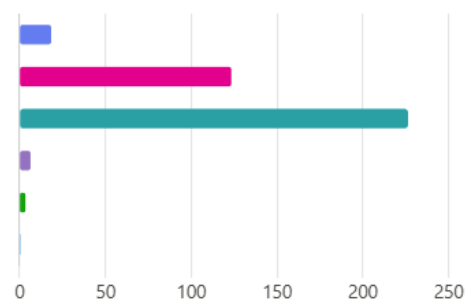
1. ¿Con quién vives?

Solo/a	29
Con familiares	316
Comparto piso con compañeros/as o familiares de mi misma generación	28
Otras	3



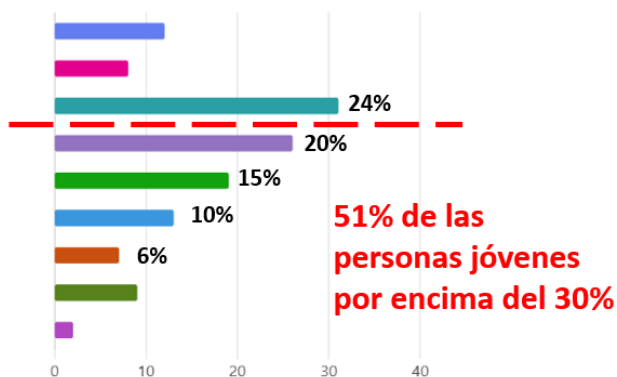
4. ¿Cuántas personas conviven contigo?

Ninguna, vivo solo/a	18
1-2 personas	123
3-5 personas	226
6-9 personas	6
Más de 9 personas	3
Otras	0



3. ¿Qué porcentaje de tus ingresos destinas mensualmente al alquiler o al pago de la vivienda?

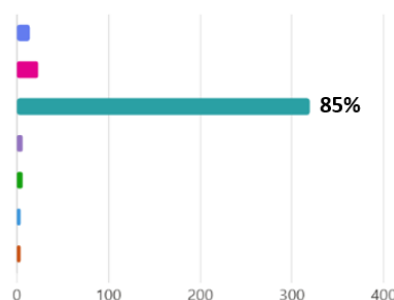
Menos del 10% de mis ingresos	12
Entre el 10% y el 20%	8
Entre el 20% y el 30%	31
Entre el 30% y el 40%	26
Entre el 40% y el 50%	19
Entre el 50% y el 60%	13
Más del 60% de mis ingresos	7
Prefiero no responder	9
Otras	2



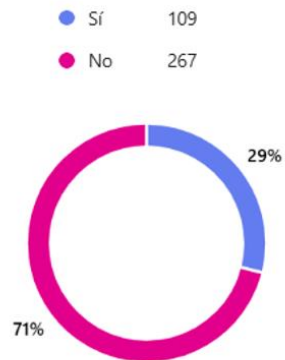
Participantes: 127

8. ¿Cómo te gustaría vivir?

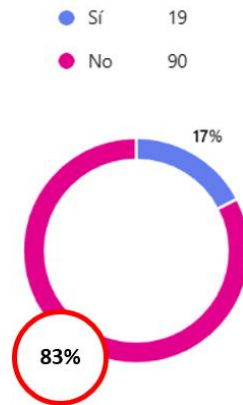
Compartiendo piso / habitación alquilada	14
En alquiler, alquilando toda la vivienda	23
En una casa en propiedad	319
En la casa de un familiar con un alquiler asequible o sin alquiler	6
Vivienda de protección oficial en propiedad	6
Vivienda de protección oficial en alquiler	4
Otras	4



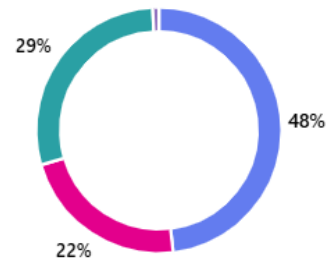
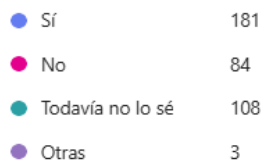
11. ¿Has buscado piso en el último año?



12. ¿Has conseguido encontrarlo?



9. ¿Te interesa seguir viviendo en Viladecans o venir a vivir aquí (si no resides actualmente)?



Consideres que a Viladecans és fàcil accedir a un habitatge? Creus que a Viladecans hi ha habitatges suficients i a bon preu? Què creus que cal millorar?

De l' anàlisi qualitativa de les respostes obertes del formulari juvenil se' n desprèn una percepció àmpliament compartida de dificultat estructural en l' accés a l' habitatge a Viladecans, associada principalment a factors econòmics, és a dir, al preu de l' habitatge. Les opinions reflecteixen una alta consciència sobre la insuficiència d' oferta assequible, amb mencions reiterades al desajust entre preus de mercat i capacitat adquisitiva de la joventut. Tot i que es valora positivament la construcció de nou habitatge, aquest no es percep com a accessible.

Punts rellevants:

- Accés percebut com a difícil o inviable, especialment per a joves sense suport familiar o amb ingressos precaris.
- Preus elevats com a barrera dominant, tant en el lloguer com en la compra.
- Oferta insuficient o no adequada a la realitat dels joves, malgrat noves promocions.
- Desigualtat d'accés per motius econòmics o administratius (migració, ocupació informal).
- Propostes freqüents: habitatge públic o assequible, ajuts al lloguer, regulació de preus, centralització de la informació.

El conjunt de respostes suggereix un sentiment d' exclusió del mercat residencial, reclamant mesures estructurals que garanteixin el dret a l' habitatge per a les noves generacions.

Què creus que podria fer l'Ajuntament per millorar l'accés a l'habitatge a Viladecans?

De l'anàlisi de les respostes a la pregunta sobre què pot fer l'Ajuntament per millorar l'accés a l'habitatge a Viladecans per part de les persones joves, se'n desprèn un consens generalitzat: els preus de mercat resulten inaccessibles per a aquest grup, i hi ha una alta demanda d'intervenció pública directa. Les propostes abasten mesures estructurals, fiscals i d'acompanyament, amb un enfocament majoritari en la creació d'habitatge públic assequible.

Punts rellevants:

- Reducció de preus: la mesura més reiterada. Molts joves proposen directament "baixar preus", "fer-los més assequibles" o "regular el mercat".
- Augment d'habitatge públic o de protecció oficial: s'esmenta la necessitat de més promocions des de l'Ajuntament, accés reservat a joves i sòl destinat a aquests fins.
- Ajuts i subvencions: nombroses propostes demanen subsidis al lloguer, a l'entrada d'hipoteques, o a l'emancipació.
- Programes específics per a joves: es valora la creació de plans que tinguin en compte la seva realitat econòmica i necessitats vitals.
- Mesures fiscals: reducció d'impostos vinculats a l'habitatge o beneficis per a primers compradors.
- Intervenció sobre habitatges buits o de bancs: alguns esmenten actuar sobre pisos tancats o de grans tenidors.
- Accions de formació i informació: també apareixen propostes que demanen orientació per a joves en la recerca o tramitació.

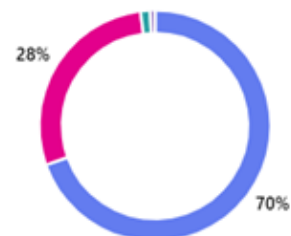
En conjunt, les respostes mostren una alta consciència de les barreres estructurals i expectatives clares que l'Ajuntament actuï com a garant del dret a l'habitatge, promovent polítiques proactives que combinin accés, assequibilitat i adequació.

Qüestionari de ciutadania en general i perfils professionals

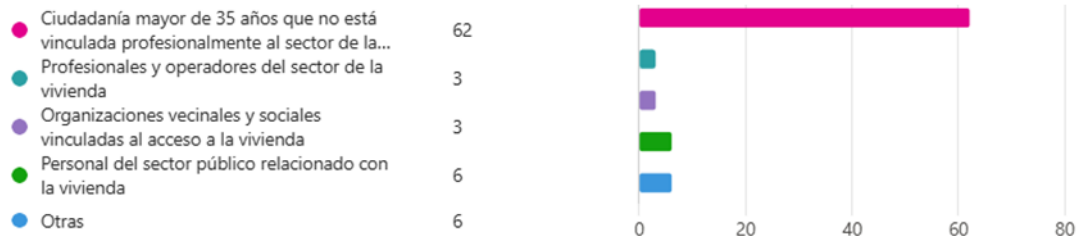
A continuació, es presenten els resultats rellevants de l'enquesta realitzada:

1. Género con el que te identificas

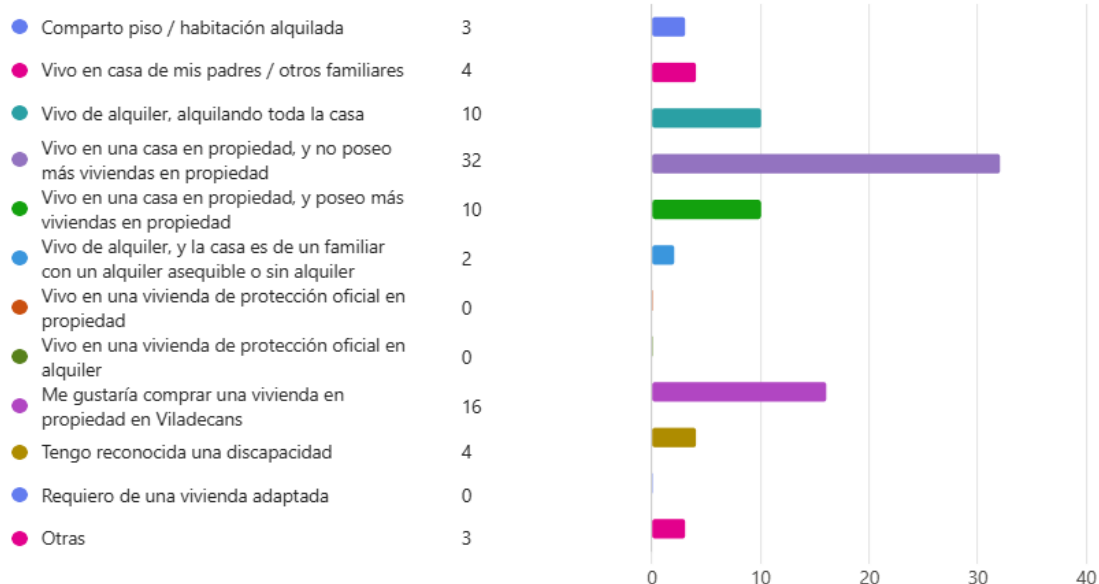
Femenino	105
Masculino	43
Persona no binaria	2
No sé o prefiero no decirlo	1
Otras	0



2. ¿Con qué grupo o perfil de los siguientes te identificas?



6. Dentro de este grupo, selecciona todas aquellas afirmaciones con las que te identifiques



Quins són els principals problemes o barreres que fan difícil accedir a un habitatge a Viladecans? Què creus que cal o quines necessitats cal cobrir? (respostes segmentades per a la ciutadania en general (n=59), no incloent-hi les de perfils professionals vinculats a l'habitatge)

A partir de l' anàlisi de les respostes obertes del formulari adreçat a ciutadania general sobre les barreres per accedir a un habitatge a Viladecans, s' identifiquen diversos patrons recurrents i àmpliament compartits:

- El problema més assenyalat és el preu elevat de l'habitatge, tant en règim de compra com de lloguer. La majoria de persones consideren que els preus actuals són "desorbitats", "impossibles d'assumir amb un salari mitjà" o directament "inaccessibles", especialment per a persones soles, joves o amb rendes baixes.
- Es denuncia una escassetat d' habitatge protegit i assequible. Les promocions d'habitatge públic existents es perceben com a insuficients i moltes persones reclamen un increment del parc d'habitatge social, en règim de lloguer o amb preus ajustats als salaris reals.

- Els ajuts públics existents es consideren ineficaços o de difícil accés, pels seus requisits administratius, per l'exclusió de persones amb deutes o per no cobrir suficientment la diferència entre ingressos i preus de mercat.
- S'esmenta una desconexió entre el disseny urbà i les necessitats socials, amb crítiques a la construcció de barris densos i massificats ("barris-colmena") i manca de serveis bàsics adaptats al creixement demogràfic.
- La manca d'informació i orientació també apareix com una barrera. Algunes persones esmenten el desconeixement sobre les opcions disponibles o la dificultat per accedir a processos administratius.
- S'assenyalen també desigualtats estructurals, com la inadequació entre els preus de l'habitatge i els sous reals, la manca de contractes estables o d'estalvi previ, la qual cosa impedeix assumir una hipoteca o un lloguer prolongat.

En conjunt, les respostes evidencien una percepció clara d'emergència habitacional al municipi, que requereix mesures estructurals i coordinades en termes de regulació de preus, ampliació del parc d'habitatge assequible, ajuts més accessibles i un urbanisme més vinculat a la realitat social.

Què creus que es podria fer en els propers anys per millorar l'accés a l'habitatge? Quines idees o propostes podrien ajudar? (respostes segmentades per a la ciutadania en general (n=59), no incloent-hi les de perfils professionals vinculats a l'habitatge)

A partir de l'anàlisi de les respostes obertes al formulari adreçat a ciutadania, i de forma coherent amb les necessitats detectades, s'identifiquen propostes clares i reiterades sobre les accions que s'haurien d'implementar per millorar l'accés a l'habitatge a Viladecans en els propers anys:

- La proposta més recurrent és la creació de més habitatge públic i de protecció oficial, especialment en règim de lloguer assequible, adreçada a joves, gent gran, famílies amb rendes baixes i persones amb discapacitat. Moltes respostes insisteixen que aquestes promocions han de tenir preus veritablement accessibles i condicions més equitatives d'accés.
- Regular i reduir els preus de venda i lloguer és una altra de les demandes centrals. Es proposa establir preus màxims en relació amb els ingressos reals de la població, limitar l'especulació i augmentar el control sobre el lloguer vacacional i l'acumulació d'habitatges buits.
- Introduir ajuts econòmics i subvencions accessibles, tant per al pagament d'entrades, com per assumir hipoteques o afrontar rehabilitacions. S'esmenta la necessitat d'ajuts específics per a joves, gent gran, persones separades o amb fills a càrrec, i es reclama també una millora en l'accessibilitat a aquestes ajudes.
- Habilitar sòl públic per a habitatge assequible mitjançant promocions públiques o cessions condicionades, així com rehabilitar zones urbanes degradades o edificis en mal estat.
- Millorar la informació i els processos d'accés a l'habitatge protegit, amb criteris més transparents, accessibles i amb prioritat per a residents del municipi.
- Fomentar fórmules innovadores com l'habitatge compartit intergeneracional, la cessió d'ús o incentius al lloguer social d'habitatges buits.
- Abordar l'habitatge com una prioritat pública estructural, amb visió a llarg termini, garantint que els preus i condicions s'adaptin als salaris actuals i no expulsin veïns del municipi.

En conjunt, les respostes apunten a un diagnòstic compartit sobre la necessitat d'intervenir de forma activa, sostenible i redistributiva en el mercat de l'habitatge des del públic.

Quines són ara mateix les principals barreres o punts crítics que dificulten l'accés a l'habitatge? (respostes segmentades per als sectors professionals, no incloent-hi les de la ciutadania en general no vinculada al sector de l'habitatge)

Les respostes del formulari adreçat a sectors professionals identifiquen amb claredat els principals punts crítics que dificulten l' accés a l' habitatge a Viladecans. La majoria d' aportacions convergeixen al voltant de factors estructurals, especialment econòmics, que afecten tant les persones com els mateixos operadors del sistema d' habitatge.

Punts rellevants:

- Preu elevat de l' habitatge: De forma gairebé unànime, s' esmenta que els preus de compra i lloguer són inassumibles per a gran part de la població, la qual cosa constitueix la principal barrera.
- Manca d' oferta d' habitatge assequible: Es destaca l' escassetat d' habitatge de lloguer, especialment de llarga durada i a preus compatibles amb els ingressos actuals.
- Desajust entre ingressos i preus: Les respostes assenyalen que els salaris habituals no permeten afrontar el cost d'un habitatge, cosa que afecta especialment joves i persones que viuen soles.
- Costos constructius i fiscals elevats: Des d' una perspectiva tècnica, s' identifiquen els alts costos de construcció i la fiscalitat com a factors que dificulten noves promocions a preus assequibles.
- Burocràcia i manca de planificació: S' esmenta la complexitat administrativa i la manca d' estandardització en els processos com a obstacles per a una resposta eficaç i coordinada des de l' àmbit públic.
- Desatenció a col·lectius vulnerables: Alguns comentaris subratllen la falta de resposta específica per a persones en situació de sense llar o amb necessitats habitacionals urgents.
- Manca de compromís institucional: De forma puntual, es percep certa desconfiança envers la capacitat o voluntat de les administracions públiques per abordar el problema de forma estructural.

En conjunt, les respostes posen el focus en la necessitat d' abordar l' accés a l' habitatge com una qüestió sistèmica, on els preus, l' oferta i l' acció institucional s' articulin per donar resposta a les necessitats reals.

Quines oportunitats veus per millorar l' accés a l' habitatge a Viladecans en els propers anys? (respostes segmentades per als sectors professionals, no incloent-hi les de la ciutadania en general no vinculada al sector de l' habitatge)

Les respostes del formulari adreçat a sectors professionals reflecteixen una visió crítica però també propositiva sobre les oportunitats per millorar l' accés a l' habitatge a Viladecans. Tot i que algunes respostes expressen escepticisme o manca d' expectatives clares, predominen les propostes orientades a enfortir la intervenció pública i fomentar models alternatius d' accés.

Els punts rellevants són:

- Ampliació del parc públic d' habitatge: Es reitera la necessitat de construir més habitatge de protecció oficial, especialment destinat a joves i persones amb menys recursos, tant en règim de propietat com de lloguer.
- Aposta pel lloguer social: Diversos professionals assenyalen la importància d' augmentar la disponibilitat d' habitatges de lloguer a preus assequibles, gestionats pel sector públic o amb models de cessió.
- Nous models d' habitatge i estandardització: S' apunta a la necessitat d' explorar models constructius més senzills i estandarditzats, que permetin reduir costos i augmentar l' assequibilitat, així com fomentar formes d' accés innovadores.
- Agilitació administrativa i millora dels ajuts: Es reclama una major agilitat en els processos burocràtics i una política d' ajuts que sigui més eficaç i adaptada a la diversitat de perfils socials.
- Disponibilitat de sòl i regeneració urbana: S' esmenten com a oportunitats clau la promoció de sòl públic, la regeneració de zones urbanes i l' impuls d' allotjaments dotacionals.

- Impuls institucional: Algunes respostes destaquen que hi ha voluntat política tant a nivell local com supramunicipal per promoure iniciatives estructurals, com el model "Housing First" o noves promocions públiques.
- Necessitat d'adaptar les noves promocions a la diversitat: Davant l'expansió prevista a Viladecans, s'alerta sobre l'obligació de garantir que la nova oferta doni resposta a les necessitats reals dels col·lectius més vulnerables.

En conjunt, s'identifica una oportunitat rellevant per aprofitar el context actual de creixement urbanístic a Viladecans com a palanca per a una política d'habitatge més inclusiva i estructural.



Resultats de les sessions presencials participatives

Les sessions participatives presencials van ser concebudes com a espais de co-creació i reflexió estratègica entre agents diversos. Cada sessió es va estructurar en dinàmiques específiques per identificar barreres, habilitadors i punts crítics en la cadena de valor de l'accés a l'habitatge, així com per generar propostes d'actuació organitzades per desafiaments clau. Al llarg d'aquestes dinàmiques, es van recopilar aportacions qualitatives que complementen l'anàlisi tècnica i quantitativa del procés, oferint una mirada situada sobre els reptes del municipi.

A continuació, es desglossen els principals resultats obtinguts en cada dinàmica grupal, estructurats segons els eixos temàtics treballats al laboratori.

Descripció dels actors involucrats en l'ecosistema d'habitatge al municipi

Els actors identificats, el paper que juguen i els seus suggeriments, necessitats, punts crítics i oportunitats detectades es troba en el [següent enllaç](#). Aquesta informació va ser participada, validada i modificada per les persones pertanyents als diferents perfils que van participar en la sessió del 3 de juny, presentant-se en l'enllaç la versió final.

Alguns exemples de la informació continguda es poden consultar a continuació.

Técnico/a municipal de vivienda

Descripción: Personal técnico de la administración local encargado de planificar, gestionar y facilitar políticas de vivienda.

Rol: Diseñan e implementan estrategias municipales para ampliar la oferta y proteger el derecho a la vivienda.

Sugerencias:

- Incrementar recursos municipales humanos y materiales
- Mejorar coordinación interdepartamental e interinstitucional local

Sus necesidades

- Disponibilidad de tiempo para planificación estratégica
- Nuevas políticas no vienen con regulación ni metodología adaptada
- Apoyo político claro para implementar programas

Motivaciones

- Contribuir al bienestar comunitario mediante vivienda
- Mejorar condiciones habitacionales locales efectivamente
- Defender vivienda digna como derecho social fundamental

Puntos críticos de la cadena:

- Falta de competencias directas limitan acciones, unido a la falta de personal.
- Trámites administrativos ralentizan programas habitacionales
- Tensión constante entre planificación estratégica y urgencias

Oportunidades detectadas:

- Activar terrenos municipales disponibles rápidamente y usar la cesión de uso a entidades sociales.
- Crear unidades integradas de gestión habitacional
- Promover laboratorios locales de innovación en vivienda
- Colaboración público - privada
- Aprovechar la coyuntura política actual



Técnico/a municipal de vivienda

Actor: Sergi Ramirez
Perfil: Hombre de 45 años, trabajador del área de vivienda del Ayuntamiento de Viladecans, con experiencia en políticas públicas y atención a la ciudadanía.

Rol: Coordinador de políticas públicas, ayudas, planificación y relación institucional.
Intereses: Implementar soluciones útiles, llegar a todas las realidades y gestionar con criterios de equidad y eficacia.

Puntos críticos de la cadena:

- Falta de competencias directas limitan acciones, unido a la falta de personal.
- Trámites administrativos ralentizan programas habitacionales
- Tensión constante entre planificación estratégica y urgencias

Oportunidades detectadas:

- Activar terrenos municipales disponibles rápidamente y usar la cesión de uso a entidades sociales.
- Crear unidades integradas de gestión habitacional
- Promover laboratorios locales de innovación en vivienda
- Colaboración público - privada
- Aprovechar la coyuntura política actual



Promotor inmobiliario

Actor: Carlos Yuste
Perfil: Hombre de 45 años, profesional del sector inmobiliario interesado en impulsar proyectos residenciales en Viladecans, con experiencia en desarrollos urbanos.

Rol: Agente clave en la oferta de vivienda nueva y transformación urbanística.
Intereses: Acceso a suelo, claridad normativa, viabilidad económica de los proyectos, colaboración público - privada.

Puntos críticos de la cadena:

- Demoras prolongadas en licencias urbanísticas locales
- Inseguridad jurídica afecta planificación inmobiliaria
- Costo elevado y escasez de terrenos urbanizables
- Impuestos elevados respecto a otras CCAA

Oportunidades detectadas:

- Colaboración innovadora público - privada efectiva
- Desarrollar promociones mixtas con impacto social
- Innovar en técnicas constructivas sostenibles locales
- Innovación social y nuevas formas de vivienda

Promotor/a inmobiliario y constructor/a

Descripción: Empresas responsables de desarrollar y construir nueva vivienda en suelo urbanizable o urbano.

Rol: Materializan la promoción residencial y gestionan los riesgos de inversión.

Sugerencias:

- Agilizar licencias y procesos administrativos locales
- Fomentar incentivos claros para vivienda asequible
- Fijar plazos máximos en las tramitaciones burocráticas

Sus necesidades

- Disponibilidad de suelo urbanizable económico
- Claridad y estabilidad normativa municipal
- Rentabilidad razonable en proyectos constructivos locales
- Promoción pública y beneficios fiscales

Motivaciones

- Obtener beneficio económico sostenible
- Reducir riesgos mediante certidumbre regulatoria
- Contribuir al desarrollo urbanístico municipal equilibrado

Puntos críticos de la cadena:

- Demoras prolongadas en licencias urbanísticas locales
- Inseguridad jurídica afecta planificación inmobiliaria
- Costo elevado y escasez de terrenos urbanizables
- Impuestos elevados respecto a otras CCAA

Oportunidades detectadas:

- Colaboración innovadora público - privada efectiva
- Desarrollar promociones mixtas con impacto social
- Innovar en técnicas constructivas sostenibles locales
- Innovación social y nuevas formas de vivienda



Administradora de fincas

Actor: María Esteve
Perfil: Mujer de 44 años, administradora de fincas en Viladecans, responsable de varias comunidades residenciales locales.

Rol: Gestiona comunidades, resuelve conflictos, asegura mantenimiento adecuado y promueve mejoras habitacionales comunitarias.
Intereses: Garantizar convivencia armónica, mejorar eficiencia comunitaria y simplificar trámites administrativos locales

Puntos críticos de la cadena:

- Dificultad para alcanzar acuerdos comunitarios estables
- Poco conocimiento técnico específico entre propietarios
- Falta de incentivos claros para rehabilitación comunitaria

Oportunidades detectadas:

- Actuar como dinamizadores comunitarios efectivos
- Coordinación estrecha con técnicos municipales
- Promover activamente accesibilidad y eficiencia habitacional



Administradora de fincas

Actor: María Esteve
Perfil: Mujer de 44 años, administradora de fincas en Viladecans, responsable de varias comunidades residenciales locales.

Rol: Gestiona comunidades, resuelve conflictos, asegura mantenimiento adecuado y promueve mejoras habitacionales comunitarias.
Intereses: Garantizar convivencia armónica, mejorar eficiencia comunitaria y simplificar trámites administrativos locales

Puntos críticos de la cadena:

- Dificultad para alcanzar acuerdos comunitarios estables
- Poco conocimiento técnico específico entre propietarios
- Falta de incentivos claros para rehabilitación comunitaria

Oportunidades detectadas:

- Actuar como dinamizadores comunitarios efectivos
- Coordinación estrecha con técnicos municipales
- Promover activamente accesibilidad y eficiencia habitacional

Administrador/a de fincas

Descripción: Profesionales que gestionan comunidades de vecinos, garantizando su funcionamiento legal y económico.

Rol: Aseguran la conservación del parque construido y canalizan mejoras comunitarias.

Sugerencias:

- Impulsar rehabilitación energética edificios comunitarios
- Facilitar acuerdos internos propietarios comunidades locales
- Procurar conservación y mantenimiento de los edificios

Sus necesidades

- Claridad normativa específica en propiedad horizontal
- Interfuerza efectiva con instituciones municipales
- Formación constante sobre gestión comunitaria sostenible

Motivaciones

- Garantizar convivencia armoniosa en comunidades gestionadas
- Mejorar eficiencia en administración de propiedades
- Prevenir conflictos comunitarios mediante gestión profesional

Puntos críticos de la cadena:

- Dificultad para alcanzar acuerdos comunitarios estables
- Poco conocimiento técnico específico entre propietarios
- Falta de incentivos claros para rehabilitación comunitaria

Oportunidades detectadas:

- Actuar como dinamizadores comunitarios efectivos
- Coordinación estrecha con técnicos municipales
- Promover activamente accesibilidad y eficiencia habitacional



Administradora de fincas

Actor: María Esteve
Perfil: Mujer de 44 años, administradora de fincas en Viladecans, responsable de varias comunidades residenciales locales.

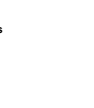
Rol: Gestiona comunidades, resuelve conflictos, asegura mantenimiento adecuado y promueve mejoras habitacionales comunitarias.
Intereses: Garantizar convivencia armónica, mejorar eficiencia comunitaria y simplificar trámites administrativos locales

Puntos críticos de la cadena:

- Dificultad para alcanzar acuerdos comunitarios estables
- Poco conocimiento técnico específico entre propietarios
- Falta de incentivos claros para rehabilitación comunitaria

Oportunidades detectadas:

- Actuar como dinamizadores comunitarios efectivos
- Coordinación estrecha con técnicos municipales
- Promover activamente accesibilidad y eficiencia habitacional



Administradora de fincas

Actor: María Esteve
Perfil: Mujer de 44 años, administradora de fincas en Viladecans, responsable de varias comunidades residenciales locales.

Rol: Gestiona comunidades, resuelve conflictos, asegura mantenimiento adecuado y promueve mejoras habitacionales comunitarias.
Intereses: Garantizar convivencia armónica, mejorar eficiencia comunitaria y simplificar trámites administrativos locales

Puntos críticos de la cadena:

- Dificultad para alcanzar acuerdos comunitarios estables
- Poco conocimiento técnico específico entre propietarios
- Falta de incentivos claros para rehabilitación comunitaria

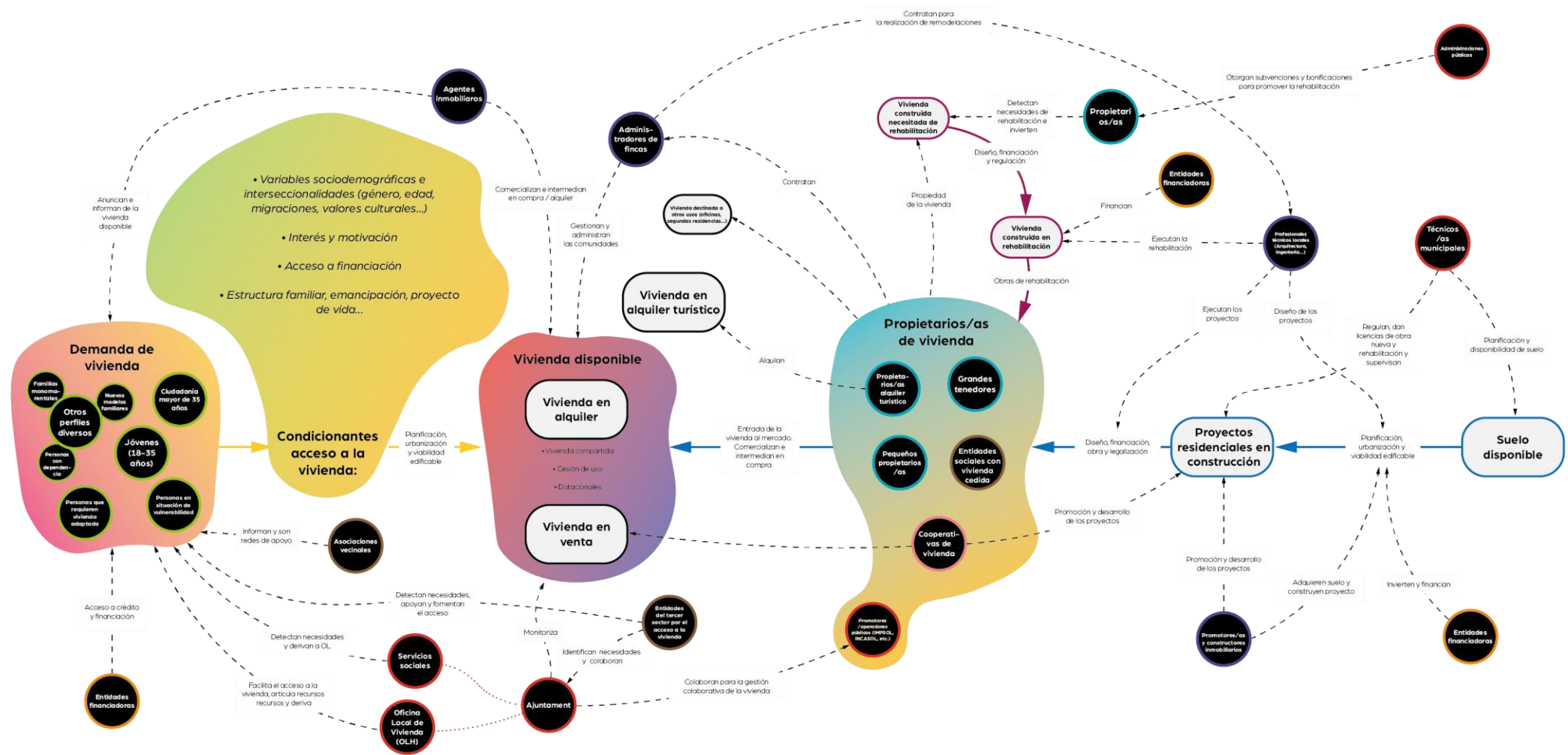
Oportunidades detectadas:

- Actuar como dinamizadores comunitarios efectivos
- Coordinación estrecha con técnicos municipales
- Promover activamente accesibilidad y eficiencia habitacional

Cadena de valor de l' accés a l' habitatge a Viladecans

Durant les sessions presencials del Laboratori d'Habitatge de Viladecans, una de les principals eines metodològiques utilitzades va ser la cadena de valor de l'accés a l'habitatge, concebuda com un instrument per identificar, visualitzar i reflexionar col·lectivament sobre els diferents agents, fases, relacions, punts crítics i potencials habilitadors que intervenen en el sistema habitacional del municipi. Aquesta eina permet mapejar de forma estructurada els components que conformen l' ecosistema de l' accés a l' habitatge, des de la planificació i disponibilitat de sòl, passant pels processos de promoció,

Cadena de valor del Pla Local d'Habitatge Viladecans 2030



Llegenda



Context normatiu del Pla Local d'Habitatge Viladecans 2030

Nivel local: Ajuntament Viladecans	Nivel Metropolità Àrea Metropolitana de Barcelona	Nivel Autonòmic Generalitat de Catalunya	Nivel Estatal Gobierno de España
Pla Local d'Habitatge de Viladecans 2030: Define la estrategia municipal de vivienda para los próximos 5 años. Alineado con la Agenda Urbana Local y las estrategias 2030 del municipio. Agenda Urbana Local de Viladecans Estrategias municipales 2030 Ordenanzas y normativas urbanísticas locales	Plan General Metropolitano (PGM de 1976) (vigente): Actualmente vigente, regula el urbanismo y los parámetros de edificación en Viladecans y en todo el ámbito metropolitano. Pla Director Urbanístic Metropolità (PDUM): En fase de aprobación definitiva, este nuevo plan sustituirá al PGM. Propone una nueva visión territorial	Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge (2024) Llei del dret a l'habitatge (18/2007) Llei d'Urbanisme	Plan Estatal de Vivienda Agenda Urbana Española (AUE) Ley de Vivienda y otras normativas Ley del Suelo y normativa estatal sobre rehabilitación

! La normativa urbanística que aplica en Viladecans es metropolitana, no municipal.

Organizado por:



Principals modificacions a la cadena de valor proposada

Durant les sessions participatives, els grups de treball van proposar nombroses modificacions a la cadena de valor de l' accés a l' habitatge, amb l' objectiu de reflectir millor la complexitat del sistema i visibilitzar factors estructurals invisibilitzats. A continuació, se sintetitzen les principals aportacions organitzades per blocs de la cadena:

- **Condicionants d' accés:**
 - Incloure variables com gènere, edat, migracions, valors culturals, racisme, capacitisme i estabilitat laboral.
 - Reconèixer que els temps de tramitació afecten directament el dret a l' habitatge.
- **Demanda d' habitatge:**
 - Desagregar per perfils amb més detall: famílies monomarentals, nous models familiars, persones amb dependència i majors de 65 anys.
 - Incorporar la dimensió de seguretat jurídica en l' accés.
- **Habitatge disponible:**
 - Afegir modalitats com habitatge compartit, cessió d' ús i dotacionals.
 - Incloure factors com l' estat del parc existent, presència d' animals, fons voltor i connexió amb habitatge turístic.
- **Rehabilitació:**
 - Incloure promotors d' habitatge construït i entitats financeres.
 - Incorporar fons públics com a facilitadors per a rendes baixes.
- **Gestió i actors:**
 - Ampliar el rol de l' Oficina Local d' Habitatge com a articuladora de recursos i derivadora.
 - Incloure propietaris institucionals (bancs, fons voltor) i contemplar incentius al lloguer.
 - Connectar promotors immobiliaris amb el tercer sector.
- **Relacions i governança:**
 - Separar sòl públic i privat, vincular-lo amb tècnics municipals.
 - Connectar projectes en construcció amb la ciutadania mitjançant una relació de difusió.
 - Visualitzar la relació entre tècnics locals, administradors de finques i administració pública.
 - Introduir dinàmiques d'informació, formació i co-decisió amb els col·lectius afectats.

Aquestes modificacions busquen enriquir la cadena de valor com a eina estratègica i reflectir de forma més precisa les interdependències i reptes del sistema local d' habitatge.

Principals habilitadors per a l' accés a l' habitatge detectats

Els participants van identificar diversos factors habilitadors que podrien facilitar millores estructurals i operatives en el sistema local. A continuació, s' agrupen les principals aportacions realitzades:

- **Instruments financers i suport públic:**
 - Ajuts públics per a l' adquisició d' habitatge i accés a hipoteques.
 - Bonificacions fiscals i subvencions directes a col·lectius específics.
 - Assessorament públic al ciutadà per accedir a recursos existents.
- **Col·laboració institucional:**
 - Major coordinació entre administracions públiques.
 - Impuls de la col·laboració publicoprivada estructurada i contínua.
 - Promotors socials i cooperativistes com a aliats en projectes amb benefici limitat.
- **Planificació i marc normatiu:**
 - Elaboració d' un "llibre blanc de la construcció" per millorar la coherència documental i les condicions tècniques de l' accés a l' habitatge.

- Exemples de bones pràctiques com el Pla 50.000, considerat un precedent habilitador per a la transformació urbana.
- **Factors socioculturals i de canvi de paradigma:**
 - Augment de la conscienciació social sobre el dret a l' habitatge.
 - Consolidació de models d' habitatge que combinen viabilitat econòmica amb impacte social.

Aquestes condicions habilitadores van ser assenyalades com a claus per desbloquejar els punts crítics estructurals i activar dinàmiques més sostenibles, equitatives i adaptades a la diversitat de necessitats a Viladecans.

Principals barreres per a l' accés a l' habitatge detectats

Durant la dinàmica participativa, els participants van identificar múltiples barreres estructurals, administratives i contextuais que obstaculitzen l'accés equitatiu a l'habitatge a Viladecans. Aquestes es resumeixen a continuació:

- **Gestió pública i planificació urbana:**
 - Manca de disponibilitat de sòl públic i manca d' inventaris actualitzats d' habitatges o equipaments en desús.
 - Limitada assignació de recursos públics per a incentius o actuacions estratègiques.
 - Tràmits administratius excessivament lents i complexos, tant en la promoció com en la rehabilitació.
- **Condicions del mercat i marc legal:**
 - Preus de materials i habitatges elevats, juntament amb escassetat de mà d' obra qualificada.
 - Normatives imposades sense adaptació a la realitat local i manca de coherència entre legislació i context socioeconòmic.
 - Marc tributari rígid i polítiques europees percebudes com a descontextualitzades.
- **Finançament i actors clau:**
 - Manca d' implicació del sistema bancari a facilitar l' accés a hipoteques o crèdits assequibles.
 - Dependència de subvencions, que condiciona l' autonomia dels actors locals.
 - Escassa col·laboració per part de grans tenidors i empreses de serveis.
- **Dimensions socials i administratives:**
 - Burocràcia, manca de dades oficials i accés poc àgil a documentació urbanística.
 - Recursos humans insuficients a l' administració.
 - Model de tinença centrat en la propietat i càrrega simbòlica/política del debat sobre habitatge.

Aquestes barreres revelen la necessitat d' actuacions integrades, flexibles i adaptades al territori per desbloquejar els nusos estructurals del sistema d' habitatge.

Principals punts crítics

Durant les sessions participatives sobre l'accés a l'habitatge a Viladecans, les persones assistents van identificar una sèrie de punts crítics clau en la cadena de valor que dificulten el desplegament de solucions sostenibles i equitatives. Aquests punts reflecteixen tant factors estructurals com barreres normatives, culturals i econòmiques. Entre els principals elements assenyalats destaquen:

- **Condicions estructurals i financeres:**
 - Absència d' inventaris accessibles sobre solars i equipaments públics en desús.
 - Insuficient finançament públic i dificultats per mobilitzar recursos a nivell local.
 - Dèbil implicació del sector bancari a facilitar l' accés al crèdit i a condicions hipotecàries assequibles.
- **Normatives i processos administratius:**
 - Excés de legislació canviant i poc estable, no adaptada a les realitats locals.
 - Procediments lents i complexos en la tramitació del planejament urbà i els processos de rehabilitació.
 - Accés poc àgil a la documentació urbanística i escassetat d' informació clara.
- **Dimensions socials i culturals:**
 - Predomini del model d' habitatge en propietat, que limita la flexibilitat i diversitat.
 - Incentius desactualitzats per a propietaris i manca de seguretat jurídica en el lloguer.
 - Absència d' un canvi cultural que reconegui el dret a l' habitatge més enllà del dret a la propietat.
 - Insuficients mesures per integrar nous perfils de població: joves, persones migrants, amb discapacitat o famílies no convencionals.
- **Impactes del mercat:**
 - Valors especulatius en el sector immobiliari.
 - Pressió demogràfica creixent.
 - L'encariment d'habitatges per exigències ambientals (baixes emissions, estàndards industrials) sense contrapesos socials.

En conjunt, aquests punts crítics evidencien la necessitat d' una transformació sistèmica que integri regulació adaptada, inversió pública sostinguda i un canvi cultural cap a models més inclusius d' accés i ús de l' habitatge.



Connexions rellevants de l' accés a l' habitatge amb altres sistemes interrelacionats

Durant les sessions participatives del Laboratori d' Habitatge de Viladecans, les persones participants van destacar la forta interdependència entre l' accés a l' habitatge i altres sistemes socials, econòmics i ambientals. Aquestes connexions revelen la necessitat d'abordar el repte habitacional des d'una perspectiva estructural i multiescalar. Entre les principals interrelacions identificades es troben:

- **Sistema econòmic global:**
 - Influència directa del mercat internacional en els preus de materials i del sòl.
 - Augment dels costos de construcció per la industrialització del sector i l'encariment energètic.
 - Inversió especulativa que tensiona el mercat residencial.
- **Ocupació i condicions laborals:**
 - Precarietat laboral i baixos salaris com a factors clau que limiten l'accés a un habitatge digne.
 - Dèbil alineació entre els ingressos reals de la població i els preus del lloguer o la compra.
- **Transformacions demogràfiques i socials:**
 - Moviments migratoris i nous models familiars que diversifiquen la demanda habitacional.
 - Canvis en les percepcions culturals sobre la propietat, el lloguer o els usos compartits.
- **Marc normatiu supramunicipal:**
 - Impacte de les polítiques europees i estatals en matèria d'habitatge, sostenibilitat i cohesió territorial.

Propostes de solucions, idees i actuacions

Després del diagnòstic i anàlisi de problemàtiques, es va realitzar la proposta de solucions i actuacions, on els participants van plantejar una bateria de propostes d'actuació amb enfocament estructural, operatiu i cultural. Aquestes solucions aborden els principals colls d'ampolla identificats en la cadena de valor de l'habitatge i proposen intervencions a diferents nivells de la política pública.

1. Finançament i accés a sòl:

- Incrementar la inversió pública en habitatge mitjançant un augment del PIB destinat al sector.
- Promoure finançament amb major participació de banca pública.
- Reformular la fiscalitat per incentivar la funció social del sòl i l'habitatge.
- Elaborar i fer públic un inventari actualitzat de solars i equipaments sense ús.
- Apostar per un urbanisme flexible, adaptat als cicles de vida dels equipaments i amb barreja d'usos.

2. Normativa i tramitacions administratives:

- Crear un portal documental centralitzat i accessible per a tràmits urbanístics.
- Assignar més personal tècnic a la gestió urbanística i habitacional.
- Adaptar la normativa urbanística a les realitats locals per evitar bloquejos en la gestió del sòl i l'habitatge.

3. Planejament urbanístic:

- Establir una taula de coordinació intersectorial i amb empreses del sector per alinear esforços.
- Definir criteris interpretatius comuns, crear un observatori de dades i impulsar la formació en planejament i normativa.
- Consolidar la legislació i reduir l'excés de canvis normatius, garantint major estabilitat jurídica.

4. Promoció i rehabilitació:

- Impulsar la innovació en mètodes constructius, especialment mitjançant industrialització de processos.
- Fomentar la responsabilitat social empresarial en la construcció, prioritzant el benefici social i la sostenibilitat.
- Establir incentius per a rehabilitació i cessió d'ús, així com col·laboració amb entitats financeres.

5. Dret a l'habitatge i canvi cultural:

- Aplicar bonificacions i exempcions fiscals al lloguer assequible.
- Facilitar l'adquisició municipal d'habitatge per ampliar el parc públic.

- Formar tècnics municipals sobre instruments com el tanteig i retracte.
- Impulsar un canvi cultural al voltant del règim de tinença, reconeixent l' habitatge com a dret i no només com a propietat.

6. Mercat i regulació:

- Establir sancions i garanties per equilibrar la relació entre oferta i demanda.
- Negociar amb entitats financeres per reduir tipus d' interès en hipoteques d' habitatge habitual.
- Definir un percentatge de benefici acceptable en els lloguers socials com a base de responsabilitat compartida.

7. Tràmits i inclusió social:

- Simplificar tràmits administratius per a ciutadania, promotors i tècnics.
- Publicar un llibre blanc de la construcció des de la Generalitat amb directrius clares.
- Agilitzar l'empadronament i utilitzar eines digitals (com IA) per facilitar tràmits i millorar la traçabilitat de casos.
- Reforçar la dotació de personal municipal i crear xarxes d' aprenentatge entre ajuntaments i Diputació de Barcelona.

8. Incentius i segmentació social:

- Augmentar el pressupost destinat a borses d' habitatge social.
- Dissenyar incentius fiscals adreçats a propietaris que integrin els seus immobles en les borses d' intermediació pública.
- Elaborar estudis d' impacte per avaluar l' eficàcia dels programes d' incentius actuals i futurs.

Diagnòstic i anàlisi de la problemàtica per persones joves

Durant la sessió participativa del dimarts 3 de juny a la tarda, el grup de joves va treballar en la identificació de les principals necessitats, motivacions, barreres i recursos vinculats a l'accés a l'habitatge a Viladecans. La dinàmica va permetre recollir tant la visió general de joves en el seu conjunt com identificar les de les persones joves amb discapacitat, subratllant demandes comunes, així com especificitats associades a situacions de major vulnerabilitat. A partir d' una conversa oberta i exercicis guiats, es van explorar aspectes funcionals, emocionals i estructurals del procés d' emancipació residencial.

Persones joves en el seu conjunt

Les necessitats identificades pel col·lectiu jove giren al voltant de preus assequibles, qualitat i accessibilitat. Es va destacar la importància de comptar amb transport públic adequat i un salari digne que permeti afrontar el cost de l'habitatge. La demanda no es limita a l' accés econòmic, sinó també a models habitacionals diversos, que incloguin convivència compartida o en solitari segons etapes vitals. També van sorgir demandes específiques d'accessibilitat, com timbres visuals per a persones amb discapacitat auditiva.

Pel que fa a motivacions, es valoren habitatges dignes i lluminosos, amb opció a compra i bona ubicació (rodalia a xarxes familiars i socials). S'aspira a una vida comunitària equilibrada, amb espais de relació, però també privacitat. Es va esmentar el desig de no destinar més del 30% dels ingressos a habitatge.

Les barreres principals inclouen la inestabilitat laboral, l' escassetat i preu elevat de l' habitatge amb protecció oficial, i la ineficiència dels ajuts al lloguer. Com a recursos habilitadors es van destacar els ajuts a l'entrada d'hipoteques, l'accés a habitatge protegit i la percepció del nou barri de Viladecans com una oportunitat.

Joves amb discapacitat

En aquest grup, la necessitat fonamental és poder triar com i amb qui viure, ja sigui en solitari o en companyia. La presa de decisions sobre la vida independent està condicionada per l'accés a suports personalitzats, especialment la presència de tutors o figures d'acompanyament quotidià.

Les aspiracions expressades se centren en l'autonomia progressiva, encara que encara no s'hagi definit clarament el tipus de convivència preferit. El que sí que es manifesta és el desig de tenir un entorn segur, amb acompanyament, que no limiti les seves decisions.

Les barreres més assenyalades són l'absència d'habitatge tutelat, l'escassetat de solucions habitacionals adaptades, i la falta d'oferta que respongui a les especificitats d'aquest col·lectiu. En termes de recursos, únicament es compta actualment amb subvencions públiques, considerades insuficients davant les necessitats reals.

Aquest grup va posar en relleu la importància de reconèixer la diversitat funcional en el disseny i planificació de polítiques d'habitatge, així com la urgència d'implementar models habitacionals més inclusius i acompanyats.

Qui som?

Inventeu-vos una persona fictícia que representi els joves del municipi, completant tota la informació.

¿Dónde y cómo vive?

Describe cómo es su vivienda o alojamiento actual, con quién vive, en qué régimen (alquiler, etc)

2 Descripción de la persona

¿Estudia, trabaja? ¿Hobbies, tiempo libre entre semana? ¿Qué hace en sus vacaciones?

Trabaja en Viladecans, pero vive en otra población del Baix Llobregat. Viene a trabajar cada día en transporte público.

A las vacaciones intenta far un viaje amb els seus i després aprofitar la casa de la plaça dels reis. Pone!

3

Vive con sus padres, en una casa con jardín. Lleva toda la vida allí, menos cuando se fue a estudiar, a vivir medio año en Sevilla (a estudiar) y dos años en Pablo-sec (Lyon).

Los tres veces de alquiler, actualmente continúa pagando alguna compra, pero nada de gastos ni alquiler.

4 Necesidades relacionadas con el acceso a vivienda en Viladecans

cerca del transporte público y/o con parking

cerca de tiendas de alimentación y algún bar/restaurante.

disponer de transporte, de alquiler.

quiere vivir sola o en pareja, con gatos/mascotas.

idealmente una casa con dos plantas y jardín. si no, un piso con mucho luz y sin vecinos molestos.

Alquiler con acceso a compra (hipoteca) con habitaciones para tener dormitorio, despacho y comedor. cocina amplia, mucho luz natural.

1

Nombre y apellidos: JOLIA

Edad: 27

Género: F

Otra información: empadronada
trabaja

5 Motivaciones y aspiraciones en vivienda

¿Cómo quiere vivir? ¿en qué tipo de vivienda? ¿sola, en piso compartido? ¿alquiler, en propiedad?...

6

Barreras y recursos para el acceso a la vivienda en Viladecans

¿Qué obstáculos encuentra para acceder a una vivienda que sea de su agrado? ¿qué recursos tiene?

Característiques de les comunitats desitjables construïdes de forma multiactor

A continuació, es presenten les principals característiques de les comunitats desitjables dissenyades col·laborativament per persones joves i perfils professionals durant la sessió participativa del 4 de juny a la tarda. Aquestes visions reflecteixen models habitacionals inclusius, sostenibles, accessibles i connectats amb l'entorn urbà i comunitari.

Veïns/es

Els grups van coincidir a valorar comunitats diverses, col·laboratives i intergeneracionals. Es destaca la convivència entre persones joves i majors, així com la inclusió de persones amb discapacitat. Es rebutja l'edatisme i es promouen models d'habitatge on es comparteixin responsabilitats i es fomenti el

voluntariat. Les comunitats han d'acollir perfils diversos (famílies, persones soles, etc.) i comptar amb una consciència social compartida, basada en el respecte, la convivència tranquil·la i l'ajuda mútua.

Espais comuns

Les propostes aposten per espais compartits funcionals i de qualitat: piscina, gimnàs, horts urbans, zones verdes, bugaderia, terrassa, sala d'estudi, zones d'oci, aparcament de bicis, trasters, i espais polivalents. Es valoren especialment els espais per a la calma sensorial, les corrades amb punts de llum natural i els menjadors comunitaris ubicats tant en terrats com en plantes baixes. La diversitat d'espais respon a una aposta per la vida comunitària equilibrada, amb zones de relació, cura, cultura i benestar.

Serveis compartits

Els serveis comuns giren al voltant del benestar, la gestió col·laborativa i la conciliació quotidiana. Es destaquen activitats comunitàries com sortides, classes de música o cursos formatius. També s'inclouen serveis com consergeria, guarderia, zona de cinema, i xemeneies compartides. Alguns grups proposen models d'autogestió dels espais comuns, reforçant el sentit de pertinença i la cura col·lectiva de l'entorn.

Elements tècnics

Les propostes destaquen una aposta clara per l'eficiència energètica, el confort i l'accessibilitat universal: plaques solars, jardins de cobertura, ventilació creuada, domòtica, sòl radiant, aïllament tèrmic i acústic, reg automàtic, i accés sense claus mitjançant empremta digital. S'esmenten estructures de fusta, acumuladors energètics, connexió wifi comunitària, càmeres de seguretat i habitatges adaptats des del disseny. La integració de solucions tecnològiques i bioclimàtiques forma part de l'ideal de sostenibilitat.

Altres elements de les comunitats i els seus voltants

Finalment, es valora la ubicació en entorns amb bon transport públic, botigues de barri, parcs, equipaments educatius i sanitaris, així com espais sense contaminació acústica. S'assenyala la necessitat que hi hagi preus variables adaptats a la realitat econòmica de les persones, garantint tant apartaments petits i assequibles com habitatges més amplis per a famílies. També es van proposar mesures com la reutilització de l'aigua, jardins verticals o cobertes verdes, que reforcen el vincle entre habitatge i sostenibilitat urbana.



Barris desitjables construïts de forma multiactor

Durant la sessió participativa del 4 de juny a la tarda, persones joves i perfils professionals de Viladecans van imaginar com s'hauria de configurar el seu "barri ideal" en termes de proximitat a serveis essencials i qualitat urbana. A continuació, se sintetitzen els serveis i equipaments desitjats a 5, 10 i 15 minuts a peu, seguint un model urbà centrat en l'accessibilitat, la cohesió social i el benestar quotidià.

Serveis desitjats a 5 minuts

En l'entorn immediat de la llar, les persones participants prioritzen l'accés a serveis bàsics, quotidians i d'urgència, que garanteixen autonomia diària i un entorn proper actiu. Es repeteixen consistentment:

- Farmàcies, petits comerços d'alimentació bàsica, supermercats o mercats, fleques i cafeteries.
- Transport públic accessible i connectat (autobús, estacions pròximes), incloent infraestructures per a bicicletes.
- Centres de salut d'atenció primària (CAP).
- Espais per a vianants segurs, voreres accessibles, fonts d'aigua potable i senyalització inclusiva.
- Accés a taquilles intel·ligents per a la recepció de paquets.

Aquest model respon a un urbanisme de proximitat que permet realitzar la major part de les necessitats bàsiques a peu, reduint desplaçaments i reforçant la vida de barri.

Serveis desitjats a 10 minuts

A una distància mitjana, l'imaginari urbà s'expandeix cap als espais de relació comunitària, educació, cultura i benestar social. Destaquen com a prioritaris:

- Col·legis, escoles i equipaments educatius, incloent activitats extraescolars i centres de formació.
- Parcs urbans, places de trobada, pipi-can i espais verds com llocs de socialització i integració amb la natura.
- Instal·lacions esportives: poliesportius, pavellons, gimnasos i zones de pràctica lliure.
- Centres cívics, cases de barri, centres culturals, biblioteques i oficines d'atenció a la ciutadania.
- Serveis especialitzats com serveis socials, centres de dia, habitatges per a gent gran i tallers ocupacionals.

Aquesta escala permet consolidar la cohesió intergeneracional, l'accés equitatiu a serveis públics, la participació ciutadana i la creació de comunitat.

Serveis desitjats a 15 minuts

A major distància s'ubiquen els equipaments estructurants del municipi, que articulen la vida urbana en termes d'ocupació, salut avançada, cultura o tràmits administratius. Es valoren especialment:

- Hospitals i centres sanitaris especialitzats.
- Zones esportives àmplies i refugis climàtics.
- Instituts, escoles de música, dansa i idiomes.
- Cinema, teatres, centres de lleure, skateparks i espais culturals.
- Treball (connectat amb transport) i ajuntament.
- Policia, bombers i altres administracions públiques.

- Accés a la natura (muntanya o platja) i zones comercials amb botigues de moda i tecnologia.

Aquest tercer anell consolida un model de ciutat policèntric, connectada i equipada, on l' habitatge es vincula de forma sostenible i equilibrada amb els serveis que defineixen un entorn habitable i just.



Exemple de comunitats construïdes

Durant la sessió del 4 de juny a la tarda, persones joves i perfils professionals van participar en una dinàmica col·lectiva per imaginar exemples de comunitats desitjables a Viladecans. A partir de les reflexions prèvies sobre els reptes actuals de l' accés a l' habitatge, es va proposar dissenyar models habitacionals que responguessin a diferents necessitats socials, culturals i generacionals. L'activitat es va organitzar per grups que van definir, de forma creativa i col·laborativa, els principals atributs d'aquestes comunitats: des de la seva tipologia de veïns i veïnes fins als espais compartits, serveis, elements tècnics, forma de gestió i vinculació amb l'entorn urbà.

Cada proposta reflecteix valors com la inclusió, la sostenibilitat, l' assequibilitat, l' autonomia personal o la convivència intergeneracional, així com enfocaments diversos que articulen les cures, la transició ecològica, la tecnologia o la diversitat com a eixos estructurants. Les comunitats dissenyades es van convertir així en prototips inspiradors, no només com a respostes habitacionals, sinó també com a models de vida compartida capaços d' articular noves formes de relació, corresponsabilitat i benestar. A continuació, es presenten les comunitats desenvolupades:



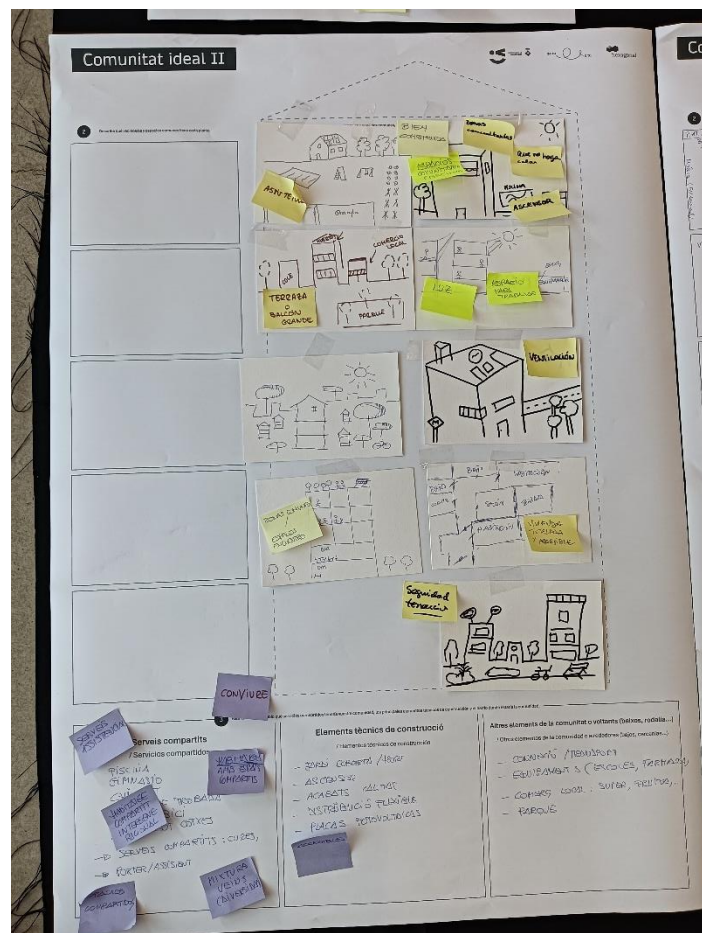
Viure i conviure

La comunitat "Viure i conviure" va ser dissenyada de manera col·laborativa amb un model d'edifici intergeneracional i divers, concebut per fomentar la convivència harmònica entre persones de diferents edats i situacions vitals. La proposta busca garantir tant el dret a la intimitat com la necessitat de socialització, a través d'una arquitectura que combina espais privats adaptats amb zones comunes accessibles, verdes i activadores del vincle comunitari.

La comunitat s'estructura com un edifici accessible i assequible, dotat d'assistència de conselleria per acompanyar les persones amb dependència o necessitats específiques de suport. L'edifici inclou habitatges compartits de manera intergeneracional, promovent la barreja de perfils diversos com a estratègia per fomentar l'aprenentatge mutu, les cures creuades i la reducció de l'aïllament. S'incorporen espais comuns com piscina, gimnàs, sales per a cursos i zones gestionades per una persona. Aquests espais no només ofereixen serveis funcionals, sinó que reforcen la sensació de pertinença i convivència.

Els elements tècnics integrats en l'edifici responen a criteris de sostenibilitat i adaptabilitat: jardí de cobertura, horta comunitària, ascensor, distribució flexible dels habitatges, acabats de qualitat i plaques fotovoltaïques. Tot això s'emmarca en un enfocament d'accessibilitat estructural, incloent mesures per a persones amb mobilitat reduïda o altres diversitats funcionals.

La localització i la integració urbana també van ser tingudes en compte. Es va valorar la necessitat d'una bona connexió amb transport públic i la proximitat a equipaments clau com escoles, centres de salut, farmàcies, supermercats, fruïteries i espais verds. La temàtica central que articula aquesta comunitat és la de les cures, enteses des d'una perspectiva àmplia que inclou l'autocura, la cura comunitària i la cura de l'entorn.



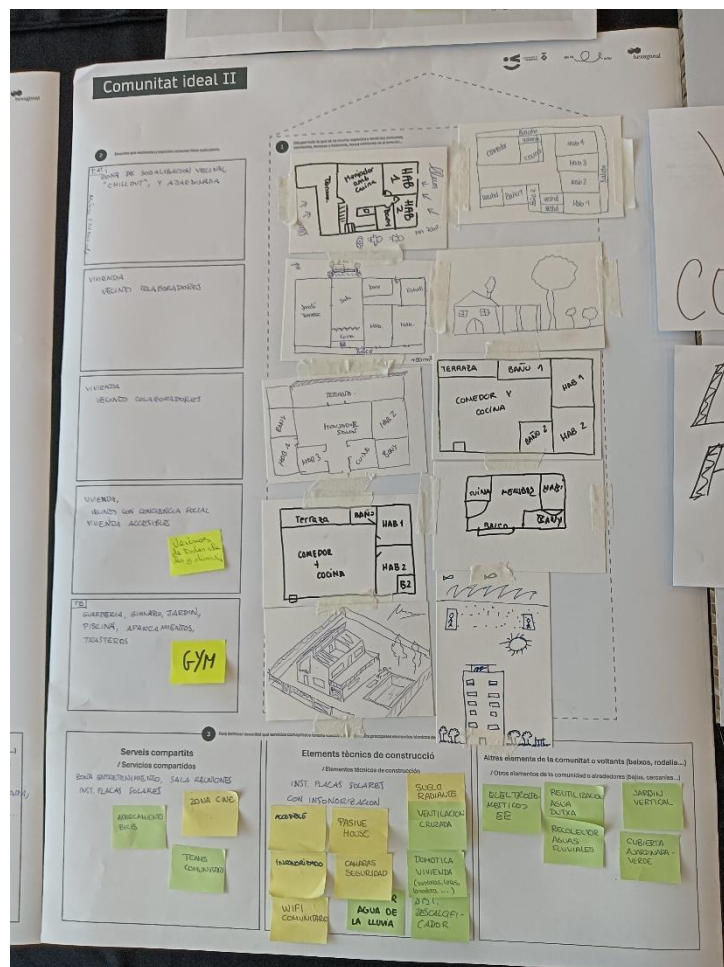
ViladeCalm

La comunitat "ViladeCalm" representa una proposta habitacional orientada a la sostenibilitat, el benestar emocional i la convivència tranquil·la. Concebuda com un entorn accessible, modern i eficient, aquesta comunitat està dissenyada per oferir un espai de vida que permeti desconnectar del ritme accelerat quotidià, facilitant la creació de vincles comunitaris i el gaudi d'espais comuns de qualitat.

El projecte es basa en principis de bona convivència i diversitat. Es fomenta la interacció entre persones de perfils diferents que comparteixen una actitud col·laborativa i una consciència social comuna. La comunitat està organitzada al voltant d'espais comuns pensats per a la trobada, l'oci i la vida compartida: una zona d'entreteniment, sala de reunions, cinema comunitari, gimnàs, guarderia, trasters, aparcament de bicicletes i altres equips compartits.

En termes tècnics, l'edifici incorpora solucions d'alta eficiència energètica i confort climàtic: instal·lació de plaques solars, aïllament acústic, sòl radiant, ventilació creuada, domòtica, accessibilitat universal, tecnologia Passive House, càmeres de seguretat i xarxa Wi-Fi. A més, s'han inclòs elements que reforcen el compromís ambiental de la comunitat: sistemes de reutilització de l'aigua de la dutxa, recol·lectors d'aigües pluvials, jardí vertical i coberta enjardinada verda.

ViladeCalm no només aposta per un model residencial sostenible, sinó també per una transformació cultural al voltant de les maneres d'habitar. La seva temàtica central és la transició verda, entesa com un procés que combina innovació tècnica, corresponsabilitat veïnal i respecte per l'entorn, en un marc de tranquil·litat i cura col·lectiva.



EcoFelicitat

La comunitat "EcoFelicitat" es concep com un edifici compartit i multicultural orientat a la innovació tecnològica, la sostenibilitat i la vida intergeneracional. Aquesta proposta parteix de la rehabilitació d'un edifici ja existent, al qual es dota de nous estàndards d'eficiència energètica, confort i connectivitat per convertir-lo en un entorn acollidor, connectat i respectuós amb el medi ambient.

La comunitat està composta per joves i gent gran que comparteixen una filosofia de vida basada en la col·laboració i l'intercanvi. Una de les plantes de l'edifici està dedicada específicament al coliving, i s'ha dissenyat una coberta verda que actua com a espai comú i pulmó natural de l'edifici. L'enfocament intergeneracional s'acompanya d'espais compartits com xemeneia, magatzem, bugaderia, gimnàs, jardí comunitari, menjador col·lectiu, piscina, terrassa, pàrquing, hort i zona de bicicletes.

Des del punt de vista tècnic, l'edifici integra múltiples innovacions: domòtica avançada, reg automàtic, bateries d'acumulació, construcció climàticament eficient, insonorització, ventilació creuada, accés mitjançant empremta digital, aïllament tèrmic, estructura de fusta, sòl radiant, pou i reciclatge intern. També inclou carregadors elèctrics, seguretat intel·ligent i llum natural en tots els espais.

L'entorn es reforça amb zones d'oci i cultura properes —com cinemes, bars o biblioteques— i una bona xarxa de transport, comerç de barri, pipicà, mercats i parcs. A més, s'ha buscat evitar molèsties sonores, com les campanes constants, per preservar la qualitat del descans.

La temàtica d'aquesta comunitat se centra en el potencial de les noves tecnologies aplicades a la vida quotidiana, amb un enfocament sensible a la diversitat generacional, l'accessibilitat i la sostenibilitat compartida.



La Flipada

La comunitat "La Flipada" es planteja com una experiència habitacional centrada en la diversitat, la inclusió i el suport mutu. Es desenvolupa com una nova construcció sobre un solar en cessió d'ús, amb un disseny participatiu des del seu origen i gestionada col·lectivament. La comunitat serà promoguda a través d'un concurs públic, buscant la implicació directa de les futures persones residents en totes les fases del procés, des de la ideació fins a la vida quotidiana.

Els veïns i veïnes es defineixen com una comunitat tranquil·la, multicultural, intergeneracional i inclusiva. Es contempla específicament la convivència amb persones amb discapacitat i sense edat, garantint entorns habitables per a tot tipus de famílies i situacions vitals. El projecte incorpora una oficina de vida independent i almenys un 30% d'habitatges protegits, consolidant la seva vocació de justícia social.

Entre els espais comuns s'inclouen una corrala central amb llum natural i múltiples zones de trobada, sala d'estudi, horts urbans, sala de la calma sensorial, piscina, parc infantil, spa, bugalteria de rap, gimnàs, sales polivalents i pàrquing. Els serveis compartits s'organitzen de forma autogestionada i inclouen activitats com sortides conjuntes o classes de música.

Des d'un punt de vista tècnic, l'edifici es construeix sota criteris de sostenibilitat i accessibilitat universal, incloent-hi bona il·luminació natural, pisos baixos adaptats, energies renovables i espais comuns no obstruïts per altres edificis.

Es promouen preus d'habitatge variables i justos, ajustats a les realitats de cada nucli familiar, i s'assegura una bona connexió amb transport públic. "La Flipada" representa un model innovador on la diversitat no només es respecta, sinó que esdevé motor de convivència, cura mutu i transformació social.

