

248 pisos buits a Sant Joan de les Abadesses: ja són el 12,3% del parc residencial

L'informe situa la Vila Vella com a focus principal i alerta de mancances de cèdules i certificats energètics

L'estudi fa una fotografia del parc d'habitatges buits i apunta les principals dificultats per mobilitzar-lo. El treball inclou una base de dades georeferenciada amb adreces i informació cadastral, i s'ha completat amb un procés qualitatiu a partir de tallers amb propietaris i professionals. Del total de pisos buits, 179 són de propietat privada i 69 de propietat pública. L'informe vincula aquest volum d'habitatge públic, sobretot, a la Colònia Llaudet (60 unitats propietat de l'INCASÒL) i a l'antiga caserna de la Guàrdia Civil, avui de titularitat municipal (9 unitats). El document també descriu que el buit es concentra al nucli antic, amb edificis plurifamiliars antics que acumulen dificultats de rehabilitació, gestió i, sovint, problemes associats a titularitats compartides. Una de les alertes principals és la manca de documentació necessària per posar els pisos al mercat. L'informe indica que un 65% dels habitatges buits "mai ha tingut" cèdula d'habitabilitat i que el 78% no disposa de certificat d'eficiència energètica (CEE), fet que complica que siguin legalment destinats a lloguer sense actuacions prèvies. En el cas dels pisos buits de propietat privada, l'estudi concreta que només 27 immobles tenen cèdula d'habitabilitat vigent (un 15,1% del total) i que en 117 habitatges no se n'ha sol·licitat mai. Pel que fa a l'eficiència energètica, el document assenyalava que només 39 habitatges tenen CEE. El contrast amb propietaris i professionals, en tallers celebrats el 13 de novembre del 2025, introdueix un matís rellevant: situen entre el 20% i el 30% el percentatge de pisos que realment estarien en condicions adequades per llogar-se, i atribueixen la diferència al fet que part de l'avaluació inicial es fa per observació exterior. L'informe també posa el focus en el pes dels habitatges d'ús turístic. Segons el registre citat al document, al municipi n'hi ha 73, amb unes 258 places, i la Vila Vella concentra la major part d'aquesta oferta. El text adverteix que aquesta coincidència amb la zona on també es concentra el buit residencial pot generar competència entre ús turístic i residencial. Entre les barreres detectades hi ha els costos de rehabilitació en edificis antics, la baixa rendibilitat del lloguer (1%–2%), la por a impagaments i conflictes, la complexitat administrativa i els desacords en comunitats o propietats compartides. Com a resposta, el document recomana prioritzar la creació d'un servei municipal d'acompanyament integral per assessorar propietaris en tràmits, rehabilitació i mediació entre copropietaris. També planteja reforçar i ampliar la Borsa de Lloguer comarcal, incentivar la rehabilitació amb polítiques municipals específiques, activar mesures de regulació i control del parc buit i explorar fórmules com la cessió temporal o la masoveria urbana per als casos més complexos.

Font del document:

<https://www.diaridegirona.cat/comarques/2026/02/12/sant-joan-de-les-abadesses-248-habitatges-buits-123-parc-residencial-126764969.html>