DOCUMENT DE SÍNTESI

PLA LOCAL D'HABITATGE DEL PRAT DE LLOBREGAT

Juny | 2021

Equip redactor: Celobert Cooperativa, Montserrat Mercadé, Pablo Feu, Óscar López

A → **B** → **C**

ANÀLISI **DIAGNOSI** **PLA D'ACCIÓ**

ÍNDEX

A Anàlisi
- 1 Introducció
- 2 Emmarcament
- 3 Estructura urbana
- 4 Les persones
- 5 El mercat d'habitatges
- 6 El parc d'habitatges
- 7 El planejament
- 8 Recursos residencials
- 9 Iniciatives municipals

B Diagnosi

C Pla d'acció
- 1 Reptes
- 2 Mecanismes
- 3 Eixos i línies d'actuació
- 4 Atenció a col·lectius
- 5 Execució del PLH

A ANÀLISI

A ANÀLISI

1 Introducció

2 Emmarcament

3 Estructura urbana

4 Les persones

5 El mercat d’habitatges

6 El parc d’habitatges

7 El planejament

8 Recursos residencials

9 Iniciatives municipals

1 Introducció

Anàlisi i diagnosi d'Habitatge

Aquest document és el primer pas per a la redacció d'un Pla Local d'Habitatge. Avalua la situació de l'habitatge al municipi a partir de diversos vectors: l'emmarcament territorial, les persones, el mercat, el parc, el planejament urbanístic, els recursos residencials del municipi i les iniciatives existents.

Aquest document es redacta 10 anys després del primer pla local d'habitatge del municipi: 2010-2016.

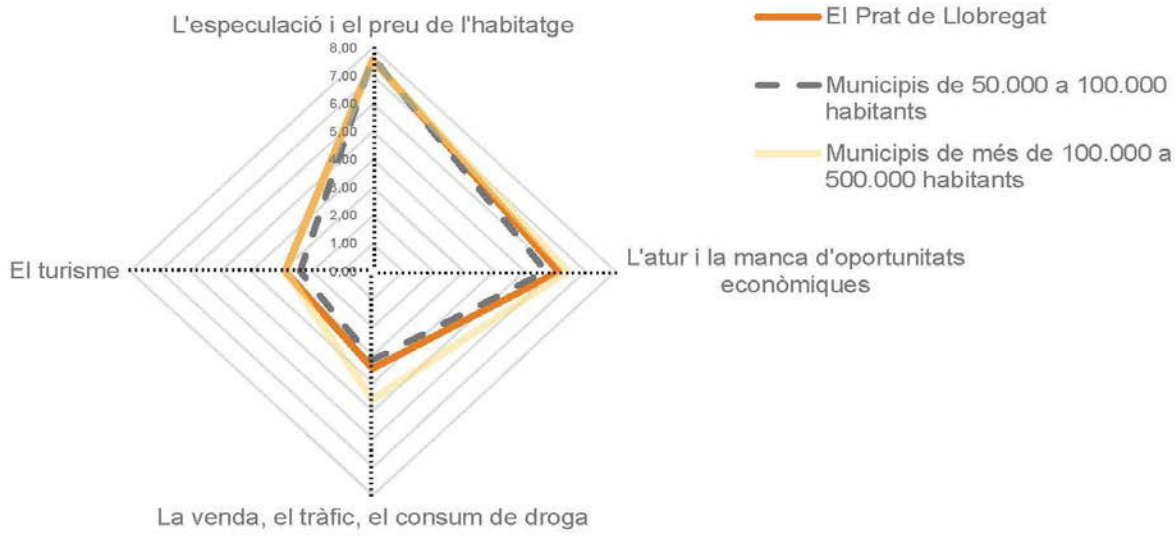
Actualment, altres plans estratègics que defineixen el marc de la política d´habitatge al Prat de Llobregat:

- Pla Territorial sectorial de l'habitatge
- Pla local d´habitatge 2006-2012
- Plans estratègics municipals:
  - Pla Jove 2018 - 2023
  - Pla Local de la Gent Gran 2018 – 2023
  - Pla Local per inclusió i cohesió social 2018 – 2022
  - Pla de convivència 2018 - 2021

2 Emmarcament i situació de l'habitatge

Actualment l'habitatge es percep com una de les principals problemàtiques del Prat de Llobregat, tant per la població com pels equips tècnics.

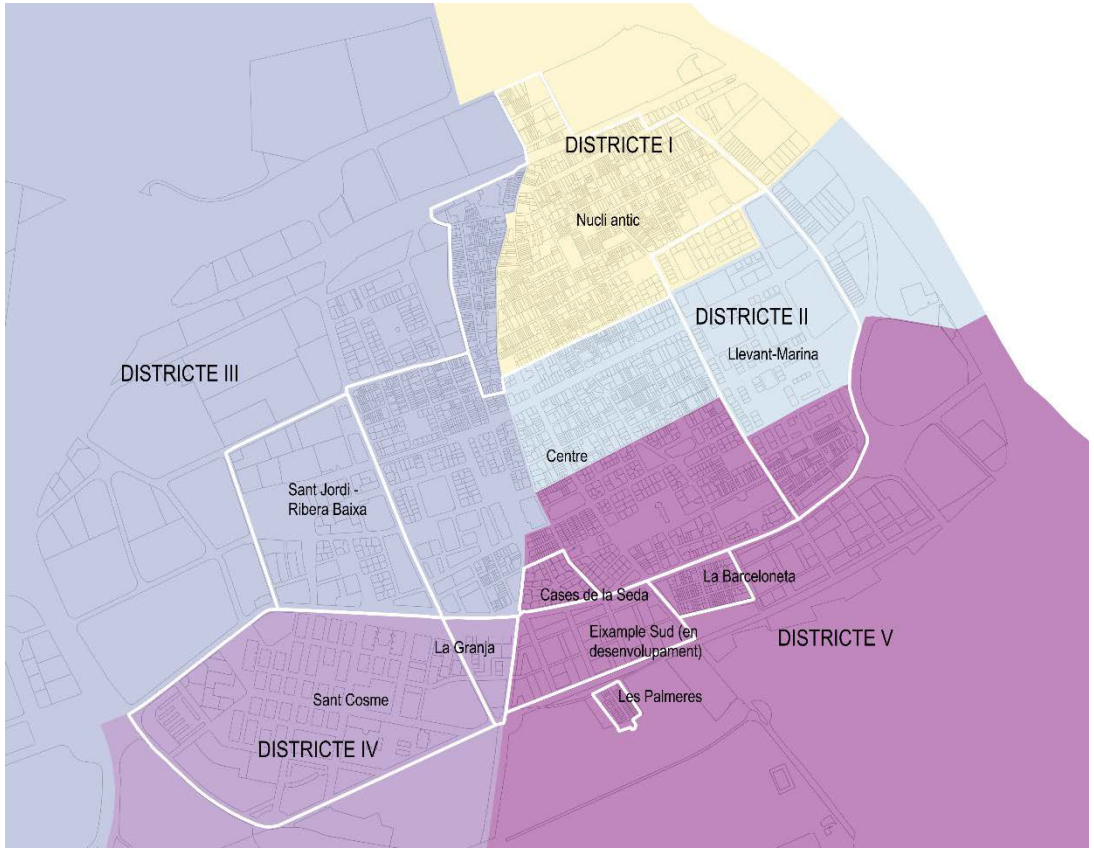
Opinió sobre el grau de problemàtica al barri



Font: Enquesta de Relacions veïnals i convivència, 2018.

3 Estructura urbana i situació als districtes

Estructura urbana del Prat de Llobregat



Font: Elaboració pròpia amb les dades facilitades pel Servei de Planificació territorial.

La distribució de la població entre districtes s'ha mantingut força estable des del 2010, tot i que la construcció de l'Eixample Sud està fent canviar aquesta situació.

Districte I

- El nucli antic i el centre són barris compactes i consolidats amb activitat comercial.

Districte II

- El barri de Llevant-Marina es va desenvolupar a partir de 1950 amb el paper rellevant de promoció assequible de la Cooperativa Obrera de Viviendas (COV).

Districte III i IV

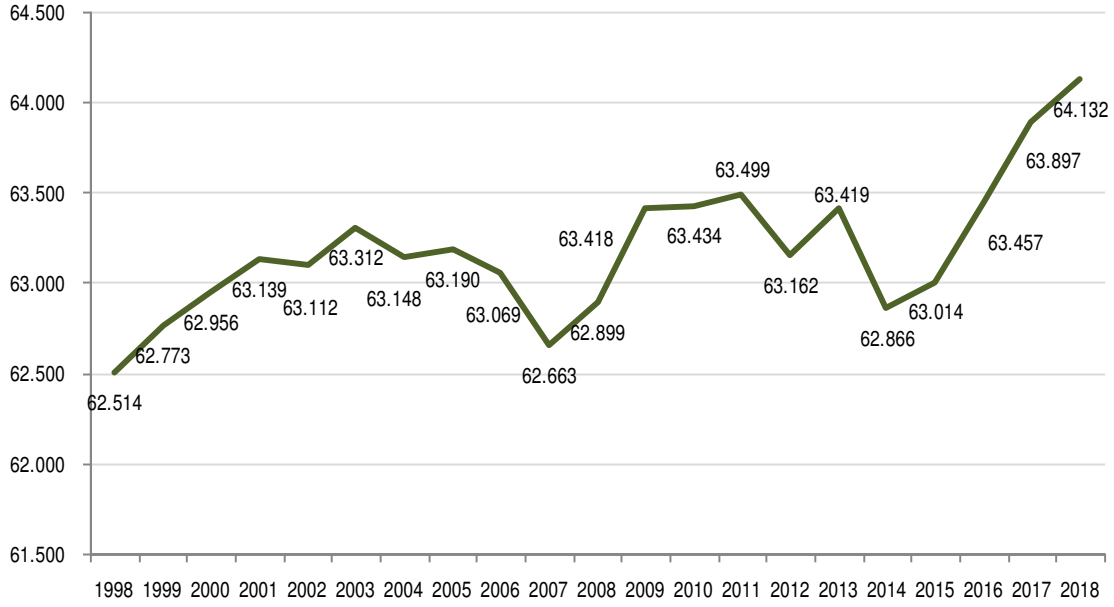
- Les promocions d'HPO es concentren al sud-oest del municipi.
- Sant Cosme i La Granja són 100% HPO amb dinàmiques pròpies i en procés de desqualificació.

Districte V

- La Barceloneta està en procés de transformació per substitució d'habitatges i densificació.
- L'Eixample Sud està en construcció amb l'aportació de nou habitatge amb protecció oficial al municipi i l'arribada de nova població.

4 Les persones

Evolució de la població del Prat de Llobregat. 1998 - 2018

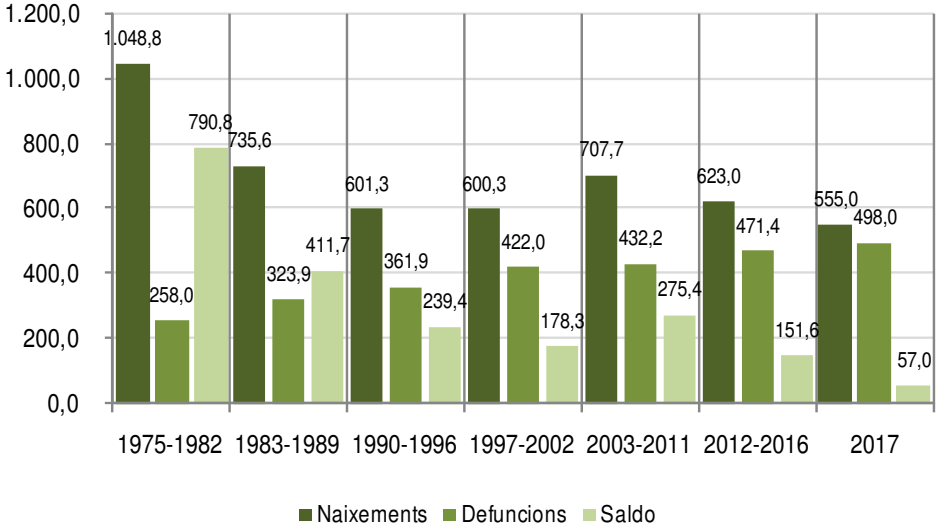


Font: IDESCAT, padró municipal d'habitants.

- El Prat de Llobregat ha crescut amb molta intensitat entre 1960 i 1970 (157%).
- Entre el 1970 i 1981 el creixement va ser moderat fins assolir els 60.000 habitants.
- A partir de 1981 el creixement s'estabilitza amb un ritme irregular.
- Des del 2014 el municipi torna a recuperar població amb una tendència de creixement positiu.
- En general, el Prat ha seguit les dinàmiques del Baix Llobregat, tot i tenir 3 anys amb pèrdua de població.

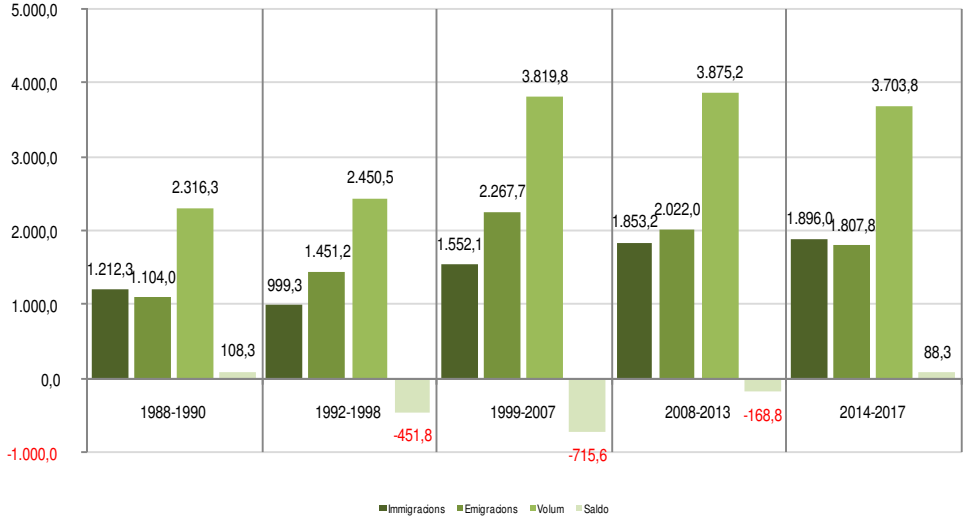
4 Les persones

Evolució del creixement natural, 1975 – 2017.



Font: IDESCAT, a partir del Moviment Natural de la Població de l'INE i elaboració pròpia.

Creixement migratori intern, 1988 – 2017.



Font: IDESCAT, a partir de l'Estadística de variacions residencials de l'INE i elaboració pròpia.

El Prat ha crescut sobretot a partir de fluxos migratoris, que alhora, han fet augmentar la natalitat, especialment entre 1960 i 1970.

- El 1975 la natalitat quadruplicava la mortalitat, però aquesta relació s'ha escurçat a partir de la reducció de la natalitat i l'augment de la mortalitat fins a ser pràcticament equivalents el 2017.

- L'augment de les defuncions ha suposat una important reducció del creixement natural.

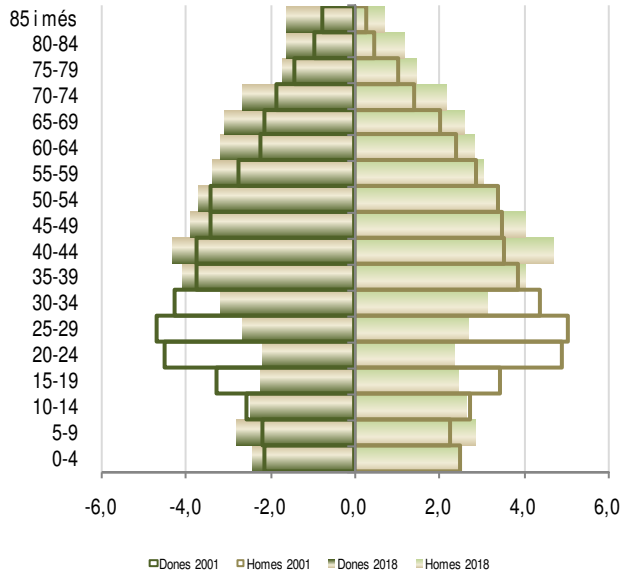
- Pel que fa a les migracions internes, entre 1992 i 2013 s'ha mantingut un saldo negatiu. Però a partir del 2014 hi ha un canvi de tendència i l'arribada de població supera la marxa.

- Pel que fa a les migracions externes, des de 2005 el saldo és majoritàriament positiu, excepte alguns anys de la crisi (2009, 2011, 2013 i 2014).

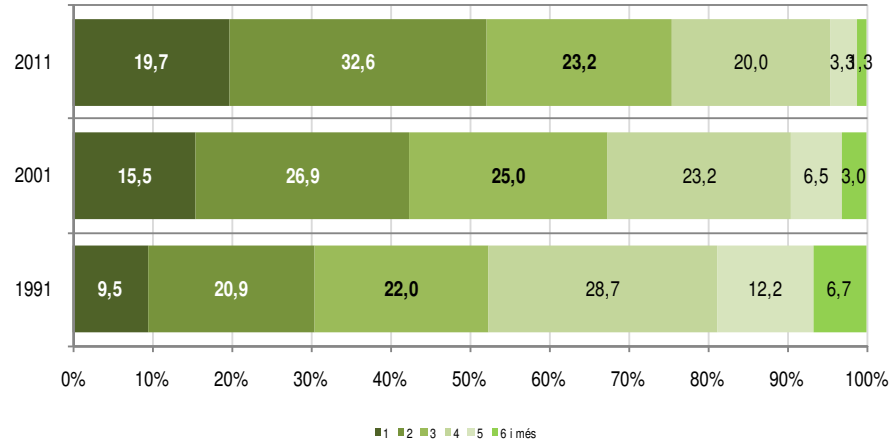
- El 20% de la població entre 30 i 34 anys és de nacionalitat estrangera.

4 Les persones

Població per sexe i edat, 2001 i 2018.



Evolució de la grandària de la llar, 1991, 2001, 2011.



Pel que fa a les persones, entre 2001 i 2018

- El grup de 15 a 34 anys ha perdut efectius degut a migracions internes negatives.
- Contràriament la base s'eixampla en els grups de 0 a 9 anys degut principalment a l'aportació dels fills d'immigrants.
- Augment de la població major de 35 anys, especialment de les persones entre 60 i 74 anys, signe de la maduració de la població.
- El Prat té un índex d'envelliment del 112,5%, superior al comarcal, amb tendència a l'augment.
- El sobreenvelliment és del 12,3%.
- Un 24% de les persones grans resideixen en llars unipersonals i un 50% amb ingressos inferiors als 1.200€.

Pel que fa a les llars, entre 1991 i 2011

- La pèrdua de població no es tradueix en la reducció de llars, sinó que aquestes augmenten al reduir-se la seva mida.
- Les llars unipersonals i de dues persones passen del 30,4% al 52,3% de llars.
- Augment del 32,5% de llars formades per parelles sense fills.

4 Les persones

Projeccions de llars

PROJECCIONS DE LLARS			
	Baix	Mitjà	Alt
2011	24.253		
2026	25.020	25.260	25.720
Variació 2011-2026			
Total	767	1.007	1.467
Relativa	3,2	4,2	6,0
∆ Anual			
1991-2001	1,2		
2001-2011	1,3		
2011-2026	0,20	0,3	0,4

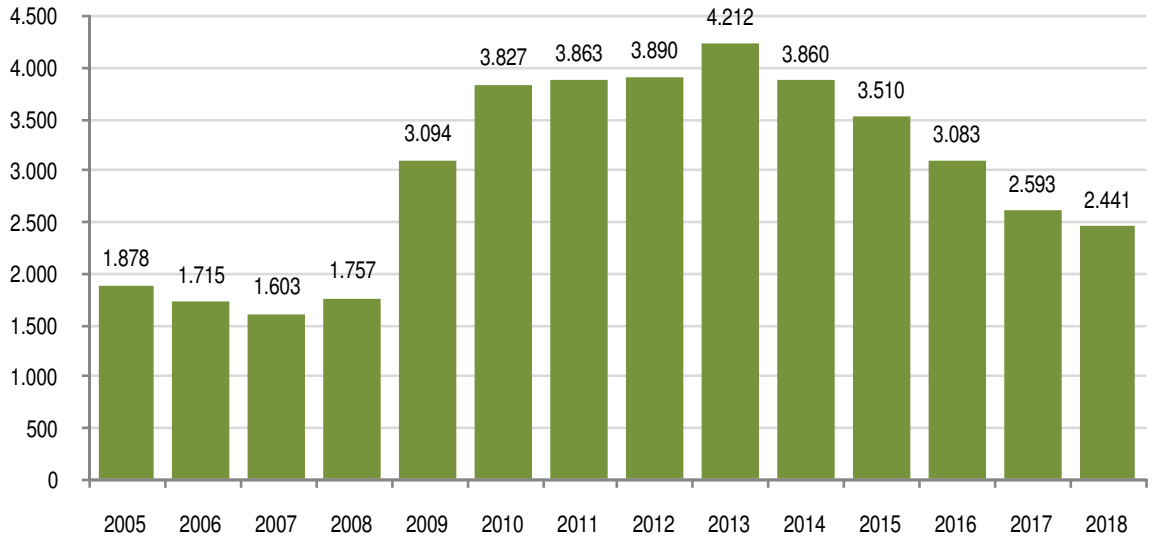
Font: elaboració pròpia.

D'acord amb les projeccions de població i llars a 2026,

- El Prat podria tenir entre 64.300 i 66.100 habitants al 2026, entre l'escenari baix i alt.
- Les projeccions de llars en l'escenari donen una forquilla d'entre 25.000 i 25.700 llars.
- La formació de llars serà superior al creixement de la població.
- El Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya (PTSHC) estima que al 2024 el nombre de llars serà de 24.726, per sota de les projeccions de llars (-274 llars).

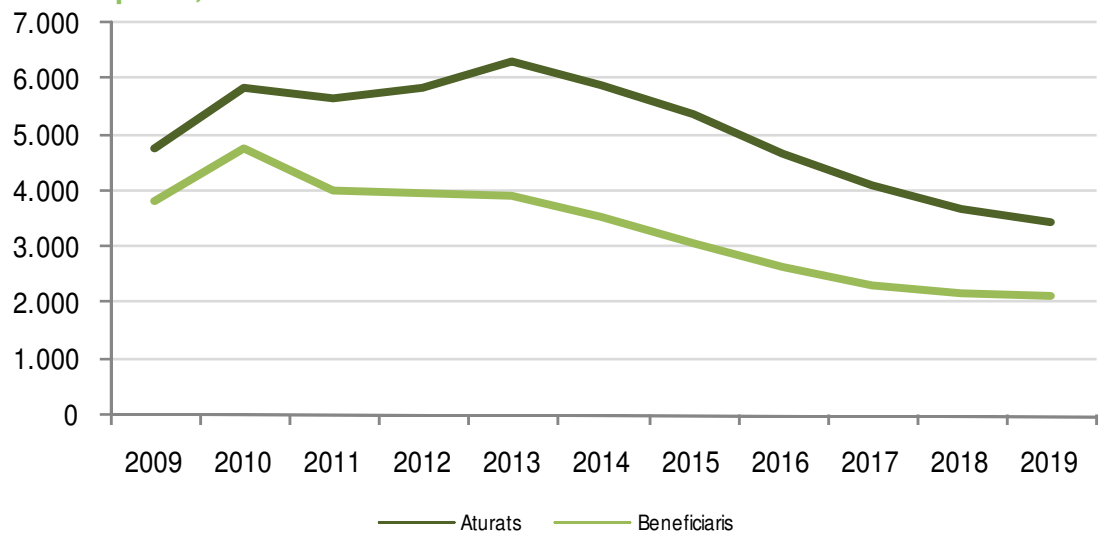
4 Les persones

Evolució de les persones inscrites a l'atur



Font: IDESCAT, a partir de persones registrades a les Oficines de Treball de la Generalitat o del Servei Públic d'Ocupació Estatal, Departament de Treball, Afers Socials i Famílies i elaboració pròpia.

Evolució de les persones aturades i aquelles beneficiàries de prestacions per desocupació, 2009 – 2019



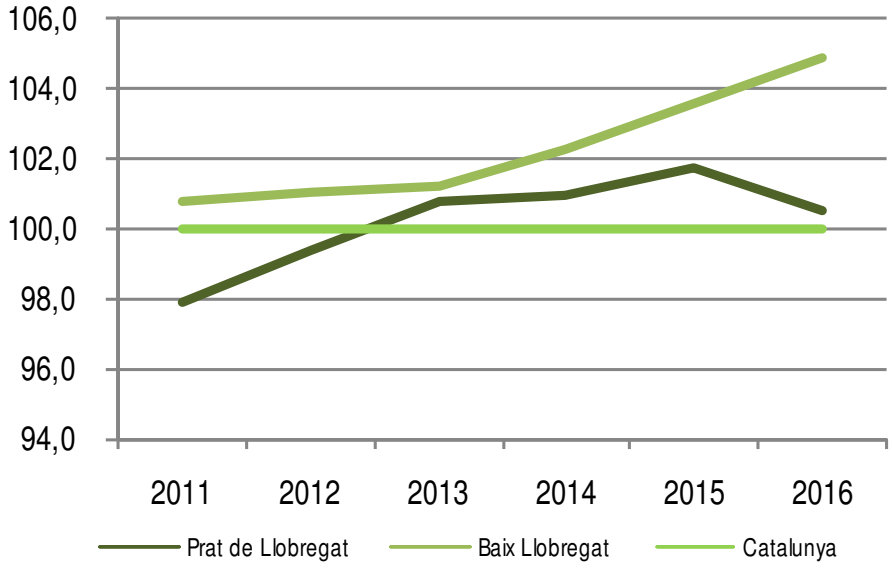
Font: Persones beneficiaries: Programa Hermes de la Diputació de Barcelona a partir de les dades que provenen del Observatorio de las Ocupaciones-Servicio Público de Empleo Estatal de Barcelona. Inscrits a l'atur a 31 de març Idescat, a partir de les dades del Departament d'Empresa i Ocupació i elaboració pròpia.

- Fort augment de l'atur a partir del 2009 i reducció des del 2014. Al 2019 se situa en l'11%, seguint les dinàmiques comarcals.
- Els aturats de llarga durada superen en tots els àmbits el 25% dels aturats, amb valors similars als comarcals.
- El sector serveis és el que ha aportat més persones a l'atur i el seu pes ha anat en augment al llarg dels anys.

- Es detecta una base d'atur crònic i estructural.
- Al 2009, un 20% de les persones inscrites a l'atur ja no tenien cobertura de prestacions per desocupació. Al 2019, ha augmentat fins al 33%.
- Al 2018 un 53,2% eren prestacions contributives, (un 20% menys que al 2009), mentre un 38,9% prestacions assistencials i un 7% rendes actives d'inserció.

4 Les persones

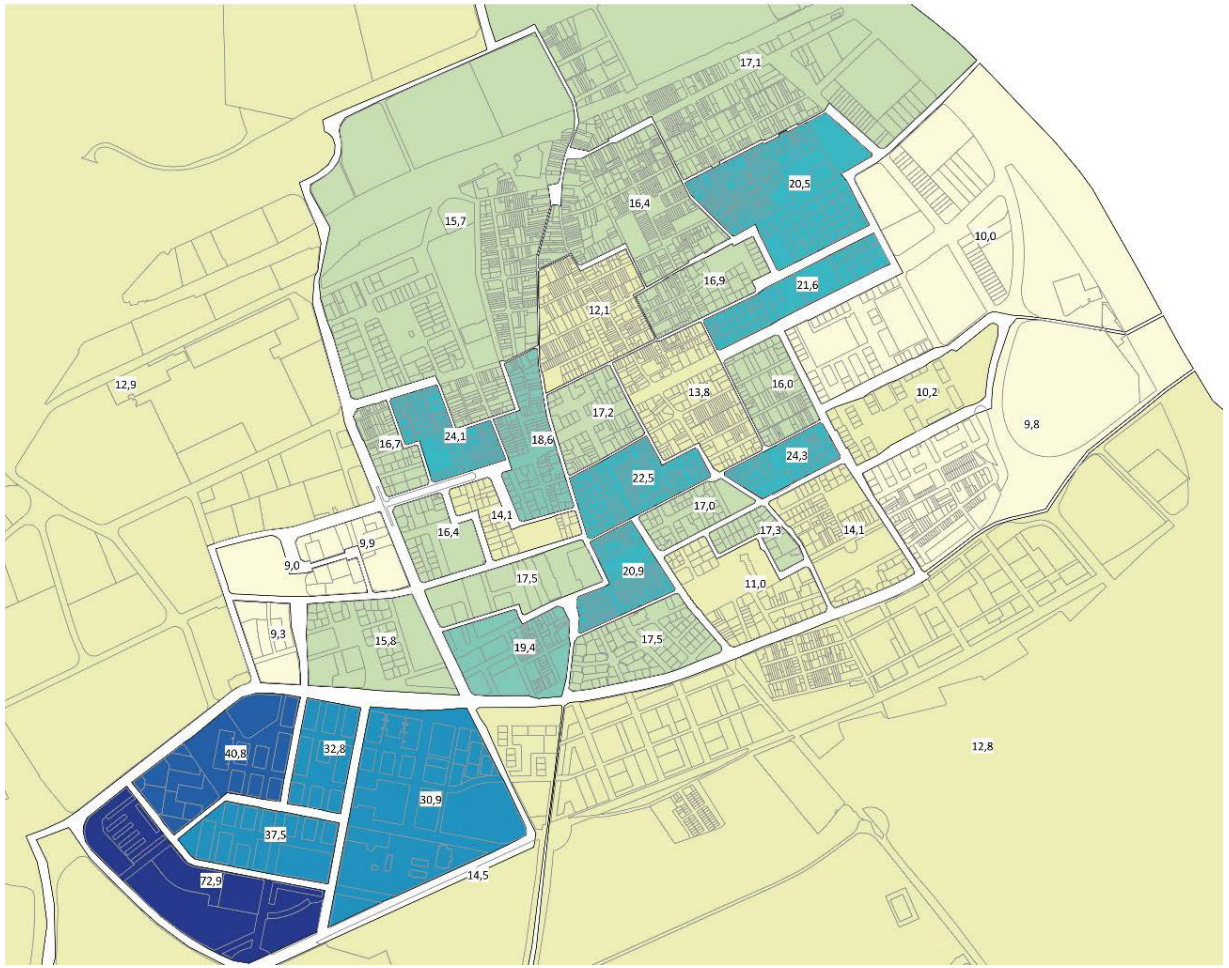
Evolució de la renda bruta familiar disponible, 2011 - 2016



Font: Web de l'IDESCAT. Nota: Any 2016, dades provisionals.

- La capacitat econòmica de la població del Prat, l'any 2016, era superior a la catalana, però inferior a la comarcal.
- Al 2016 s'eixampla la diferència amb la comarca.
- Cal destacar les importants diferències al propi municipi. El Districte IV té un índex elevat de llars amb ingressos inferiors als 10.000€.

Ingressos <10.000€ per unitat de consum. Per secció censal, 2018



Font: Elaboració pròpia amb les dades de l'IDESCAT.

4 Les persones

Problemàtiques vinculades a l'accés i manteniment

- **Dificultats de pagament de l'habitatge**
- **Accés a l'habitatge**
- **Pèrdua de l'habitatge**
- **Ocupació i manipulació de subministres**
- **Sensellarisme**

Problemàtiques vinculades a la convivència

- **Degradació i apropiació d'elements comuns**
- **Dificultat per gestionar els conflictes a les comunitats**
- **Rotació freqüent de les persones llogateres**

- Des del 2015 es manté la tendència a la baixa pel que fa al conjunt de llançaments, però s'incrementen les execucions hipotecàries.
- L'ocupació és un fenomen dinàmic a tot el municipi. Hi ha 284 ocupacions registrades entre 2015 i 2019.
- El 2018 hi havia 69 persones sense sostre, un 20% dormint a l'Aeroport.

Ocupacions al Prat de Llobregat, 2016 - 2019

Font: elaboració pròpia a partir de les dades facilitades per Prat Espais, Policia Local i Acció Social.

4 Les persones

Necessitat d'habitatge assequible i social, 2026

Tipus problemàtica	Nombre	Pes tipus	Pes total
A. Accés	***1.888***	***100,0***	***87,9***
Joves	730	38,7	34,0
Adults	1.057	56,0	49,2
Grans	101	5,3	4,7
B. Manteniment	***473***	***100,00***	**-**
C. Exclusió residencial	***261***	***100,0***	***12,1***
Sense habitatge	125	47,9	5,8
Habitatge insegur	54	20,7	2,5
Habitatge inadequat	14	5,4	0,7
Sense sostre	68	26,1	3,2
Total	2.149		100,0
Pes llars estimades 2026	**Baix**	**Mitjà**	**Alt**
Escenaris	8,6	8,5	8,4

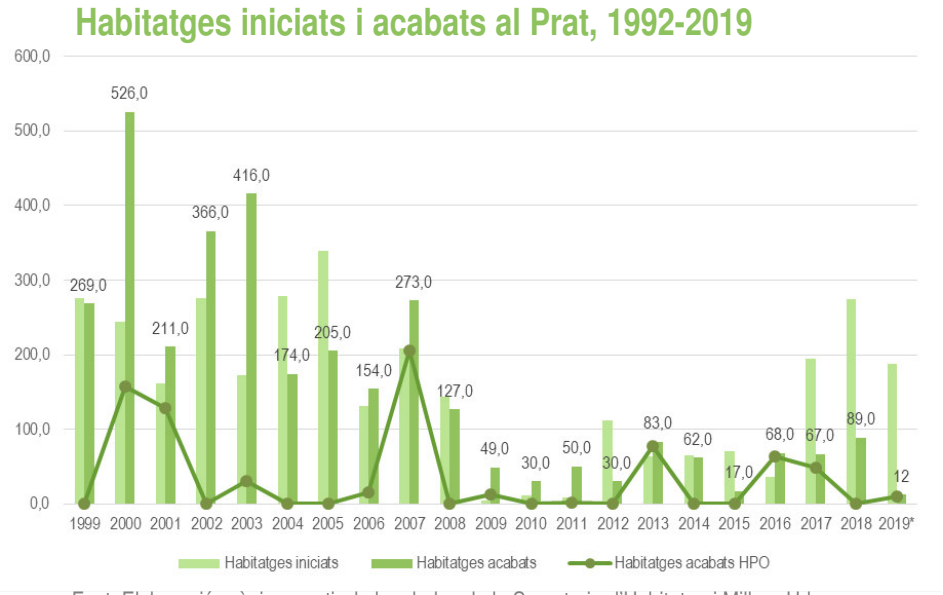
Nota: Els problemes de manteniment de l'habitatge no se sumen als problemes d'accés i exclusió, ja que es troben inclosos en els altres dos grups, ja que en la majoria de casos són persones sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial (en alguns casos ja residents a habitatges de la Borsa de mediació).

Les projeccions de població i llars s'han realitzat a partir del dimensionat de les necessitats presents i no a partir d'una estimació de potencial d'emancipació,

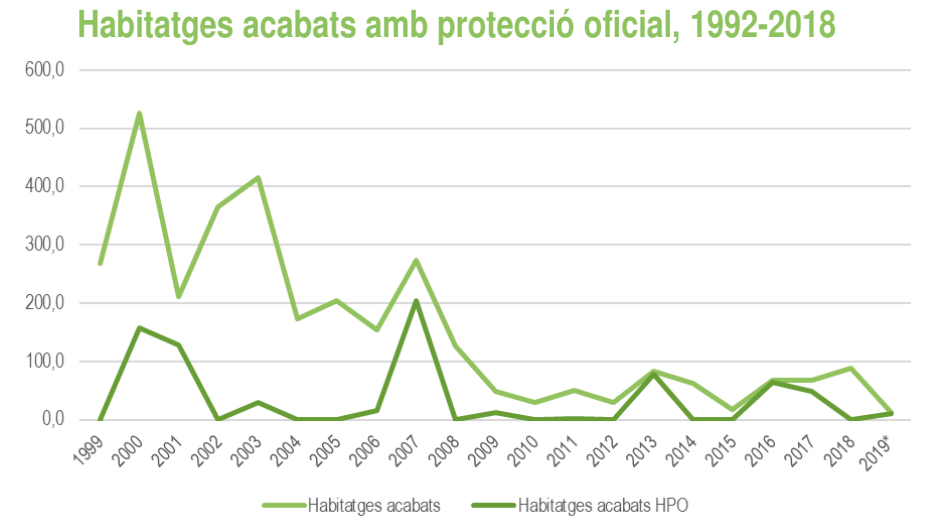
- Consten 1.888 UC inscrites al Registre de Sol·licitants d'Habitatge, correspon a 3.898 persones, amb dificultats d'accés a l'habitatge.
- El 50% dels joves amb necessitat d'habitatge per al primer accés són llars unipersonals.
- El 10% es troben en situació d'exclusió residencial severa, dels quals el 58% ha requerit ajuts d'allotjament d'urgència i el 33% en situació de sensellarisme.

Es preveu que entre el 8,6% i el 8,4% de llars tindrà problemes en relació a l'habitatge, el 2026, i per tant necessitaran de suport per accedir o mantenir l'habitatge.

5 El mercat d'habitatges



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.



Font: O-HB a partir de Secretaria d´Habitatge i Millora urbana.

- Tot i la important davallada, entre els 526 habitatges acabats l'any 2000 i els 17 de l'any 2015, l'any 2017 ja es detecta una recuperació de l'activitat amb 194 habitatges iniciats, que ascendeixen a 274 al 2018.

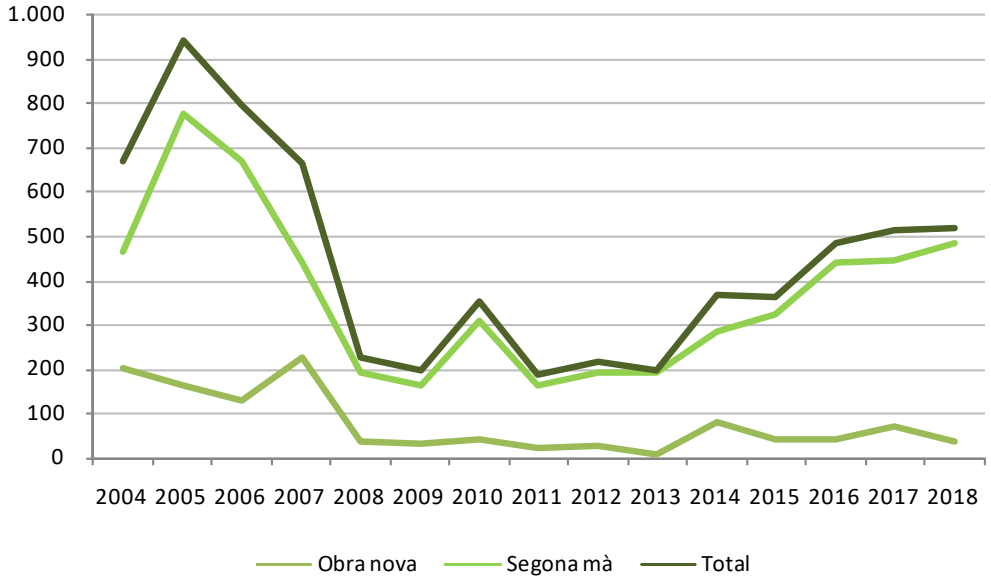
- Entre 1999 – 2019 s'han iniciat i acabat un nombre equilibrat d'habitatges. El que reflexa la inexistència de problemàtiques vinculades a la presència d'edificis inacabats al municipi.

- Les llicències d'obra nova han augmentat entre el 2015 i el 2018, passant de 4 a 240 habitatges.

- En els darrers 20 anys s'ha construït un nombre important d'habitatge amb protecció oficial: dels 3.278 habitatges acabats entre el 1999 i 2019, el 33,41% van ser amb protecció.

5 El mercat d'habitatges

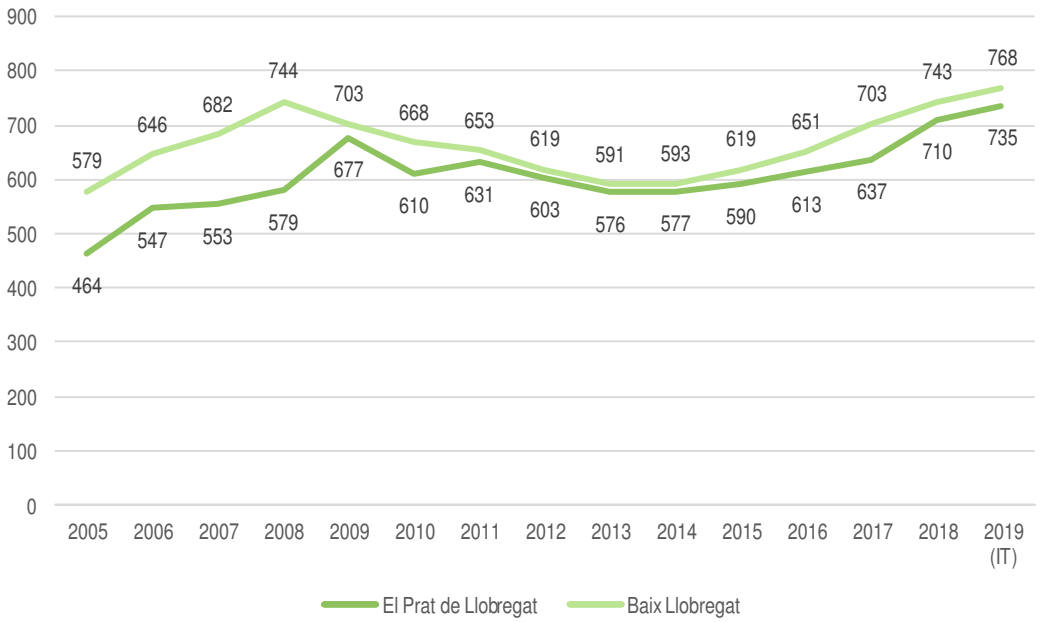
Transaccions de compravenda d'obra nova i segona mà, 2004 - 2018



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Ministeri de Foment.

- Entre 2005 i 2008 es va donar una forta reducció de les compravendes que passen dels 925 habitatges, als 225. A partir del 2014 s'inicia una lenta recuperació. L'habitatge amb protecció oficial ha suposat el 20%, entre 2014 i 2018.
- El preu mitjà de compravenda al 2018 es va situar en els 2.803,10 €/m²c, el més alt en el període 2010-2018.
- És més cara l'obra nova (3.017,5€/m²c) que segona mà (2.796,6€/m²c). La segona mà representa el 90% de l'oferta.

Evolució renda mensual lloguer, 2005 - 2019



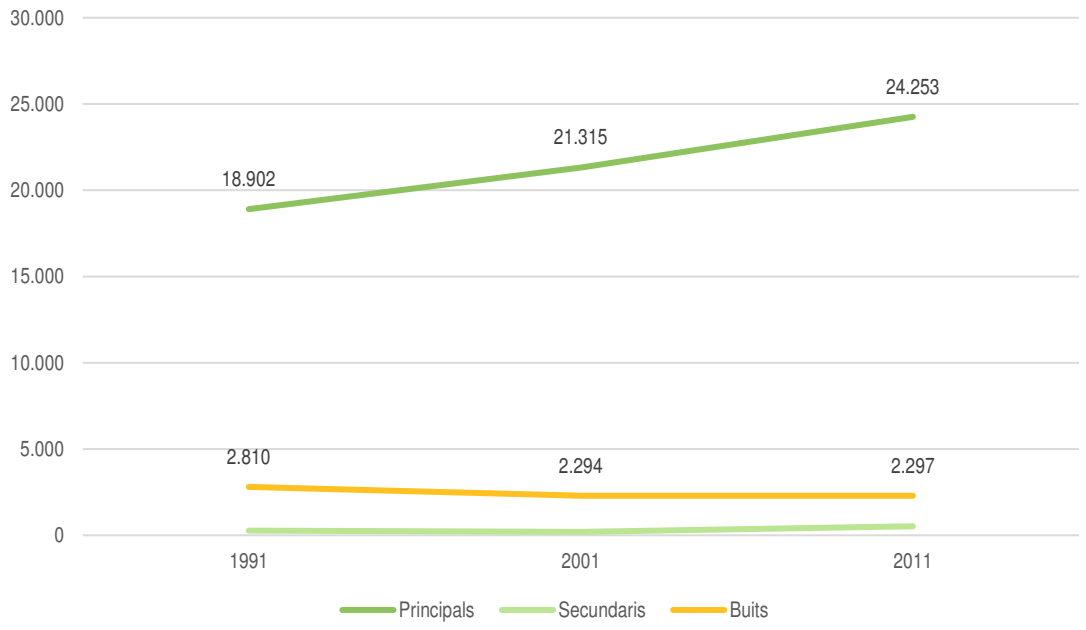
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Ministeri de Foment.

- Hi ha menys contractes de lloguer registrats per habitant al Prat de Llobregat que al Baix Llobregat i a Catalunya.
- Des del 2004, any amb el preu de lloguer més baix (464€/mes), el preu s'ha incrementat, i al 2019 se situa en els 735 €, increment paral·lel al viscut al conjunt de l'AMB.

6 El parc d'habitatges

ELS HABITATGES PER TIPUS: PRINCIPALS, SECUNDARIS I BUITS

Edificis destinats principalment a habitatge per tipus



Font: Idescat, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE.

- Segons el Cens 2011, dels 27.081 habitatges, el 89,6% eren principals, el 2% eren secundaris i el 8,5% eren vacants.

- Des de 1991 fins al 2011 el nombre d'habitatges principals augmenta un 28,3%.

- L'estudi d'habitatges buits (2017) impulsat per l'Ajuntament del Prat estima en 1,5%, el parc d'habitatge buit del municipi (**411 habitatges**). Aquests resultats són molt diferents als inclosos al cens 2011, que el situaven en un 8,5%.

  Cal assenyalar que les dades del cens del 2011 identifiquen a tots els municipis catalans una presència d'habitatge buit molt superior a aquella que s'ha pogut constatar a partir dels nombrosos estudis d'habitatges buits realitzats els darrers anys. En qualsevol cas, el 8,5% identificat pel cens al Part de Llobregat és un percentatge baix en relació al conjunt de Catalunya.

- **64 habitatges** inscrits al Registre d'Habitatges Buits i Ocupats de la Generalitat de Catalunya. (Secretaria d´Habitatge 2018)

6 El parc d'habitatges

ESTAT DE CONSERVACIÓ

- El 55% dels habitatges es van construir abans de l´entrada en vigor de les principals normatives de confort tèrmic i eficiència energètica.

- **88,3%** dels edificis d'habitatge estan en **bon estat** i el **11,7%** dels edificis estan **en estat de conservació ruïnós, dolent o deficient**. (Cens 2011)

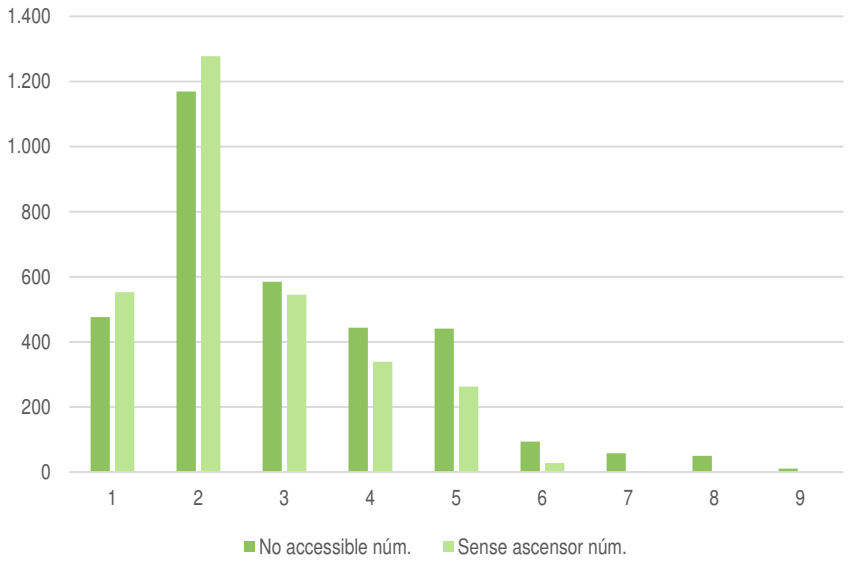
ACCESSIBILITAT

- Del 2001 al 2011 les condicions d´accessibilitat dels habitatges han millorat passant del 26,9% al 33,4%.

- No obstant això, el **82% dels edificis no són accessibles (65,1% dels habitatges).**

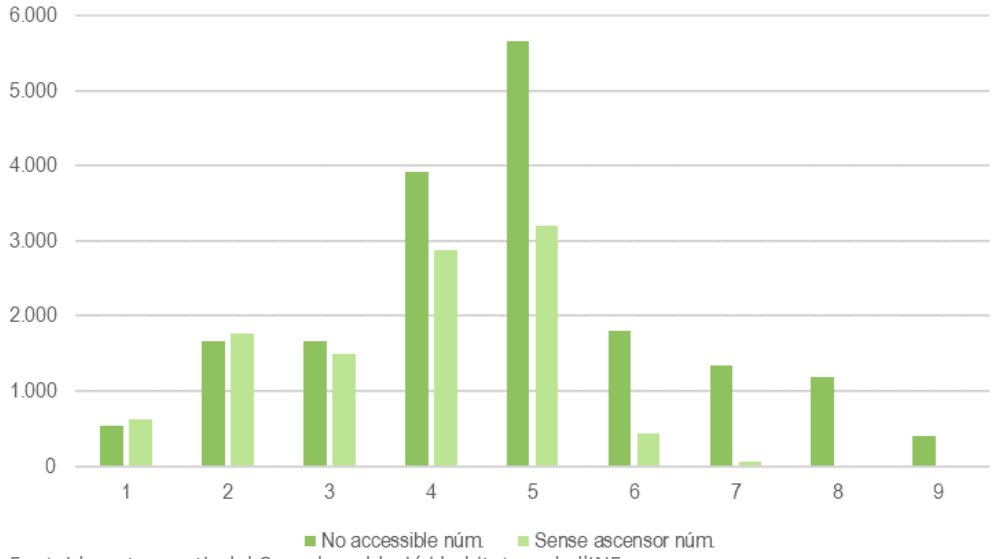
- En edificis de 3 plantes i més, **el 66,5% dels habitatges no són accessibles.**

Edificis no accessibles i sense ascensor, per número plantes. 2011.



Font: Idescat, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE.

Immobles en edif. no accessible i sense ascensor, per núm plantes. 2011.

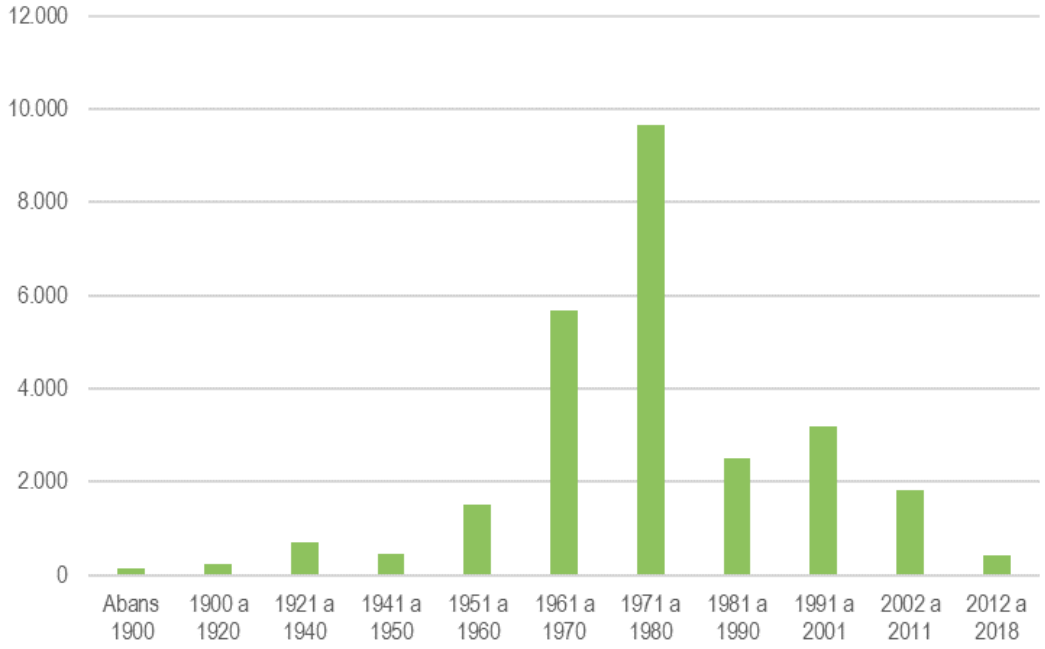


Font: Idescat, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE.

6 El parc d'habitatges

ANTIGUITAT

Immobles en edificis destinats a habitatge. Per any de construcció.



Font: elaboració pròpia a partir de les dades del Cadastre.

- Parc poc envellit: només el 10% dels habitatges són anteriors a 1950.
- 55,7% es van construir entre 1961 i 1980.
- Entre 1981 i 2019 es van construir el 28,9% dels habitatges.

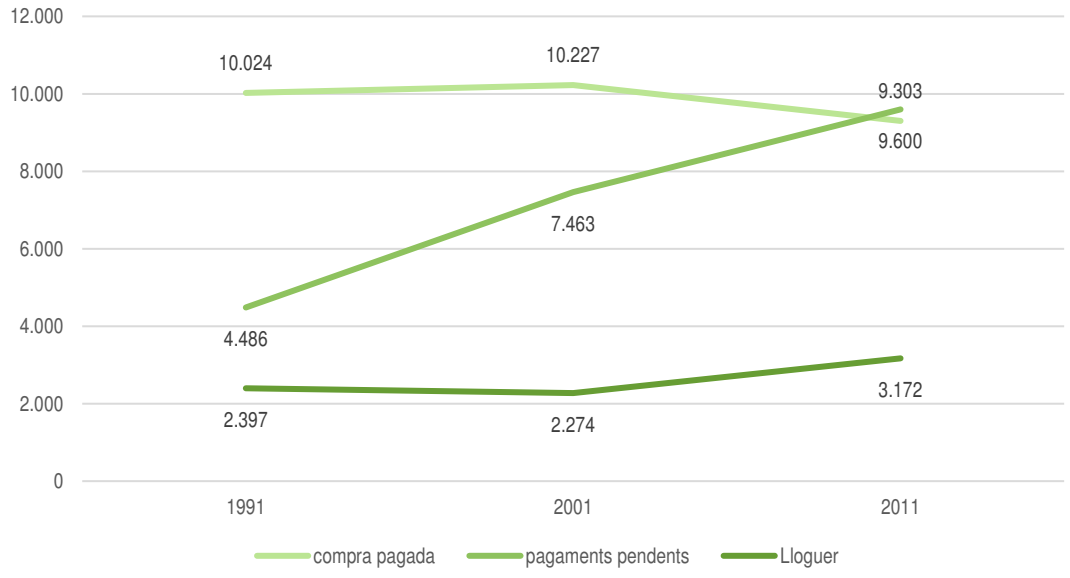
Edat de l´edificació

Font: elaboració pròpia en base a les dades del Cadastre.

6 El parc d'habitatges

RÈGIM DE TINENÇA

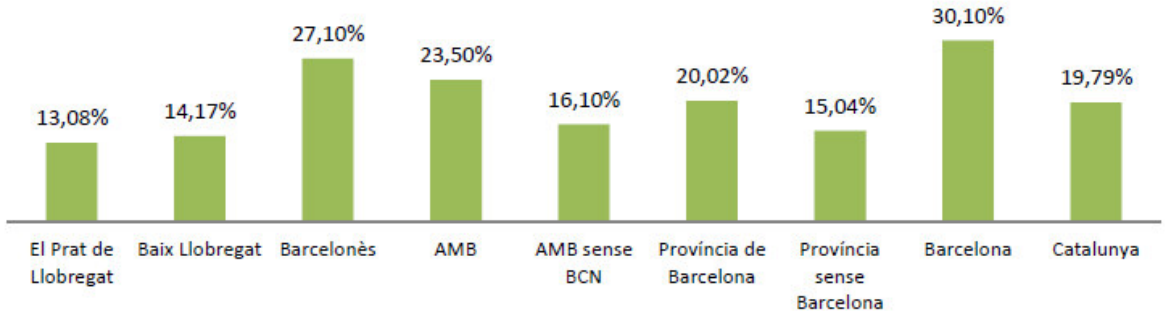
Habitatges principals. Per règim de tinença, 1991 - 2001 - 2011



Font: Idescat, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE.

- El lloguer representa el **13%**, enfront al 19,8% de la mitja catalana.
- El **82%** dels habitatges són de propietat.
- Els habitatges amb la compra pendent de pagaments ha passat del 24% al 2001 fins al 40% al 2011. Això implica un important augment del risc de tenir dificultats per pagar l'habitatge.

Parc d'habitatge de lloguer, 2011



Font: Informe mercat de lloguer setembre 2018 Prat espais, a partir del cens INE 2011.

7 El planejament

POTENCIAL RESIDENCIAL DEL PLANEJAMENT

Habitatges previstos al planejament. Per tipus

	Total habitatges	Habitatges protegits		Habitatge dotacional
	90m2st /hab	%	90m2st /hab	50m2st /hab
ARE Eixample Sud*	2.152	47	1.022	163
ARE Ronda Sud-Aeroport	689	67	461	
MPGM Ferrocarril	320	16	50	
PMU Santiago Rosiñol**	110			
MPGM Estació-Seda-Paperera	4.111	30	1.233	
Total	**7.382**	**32**	2.766	**163**

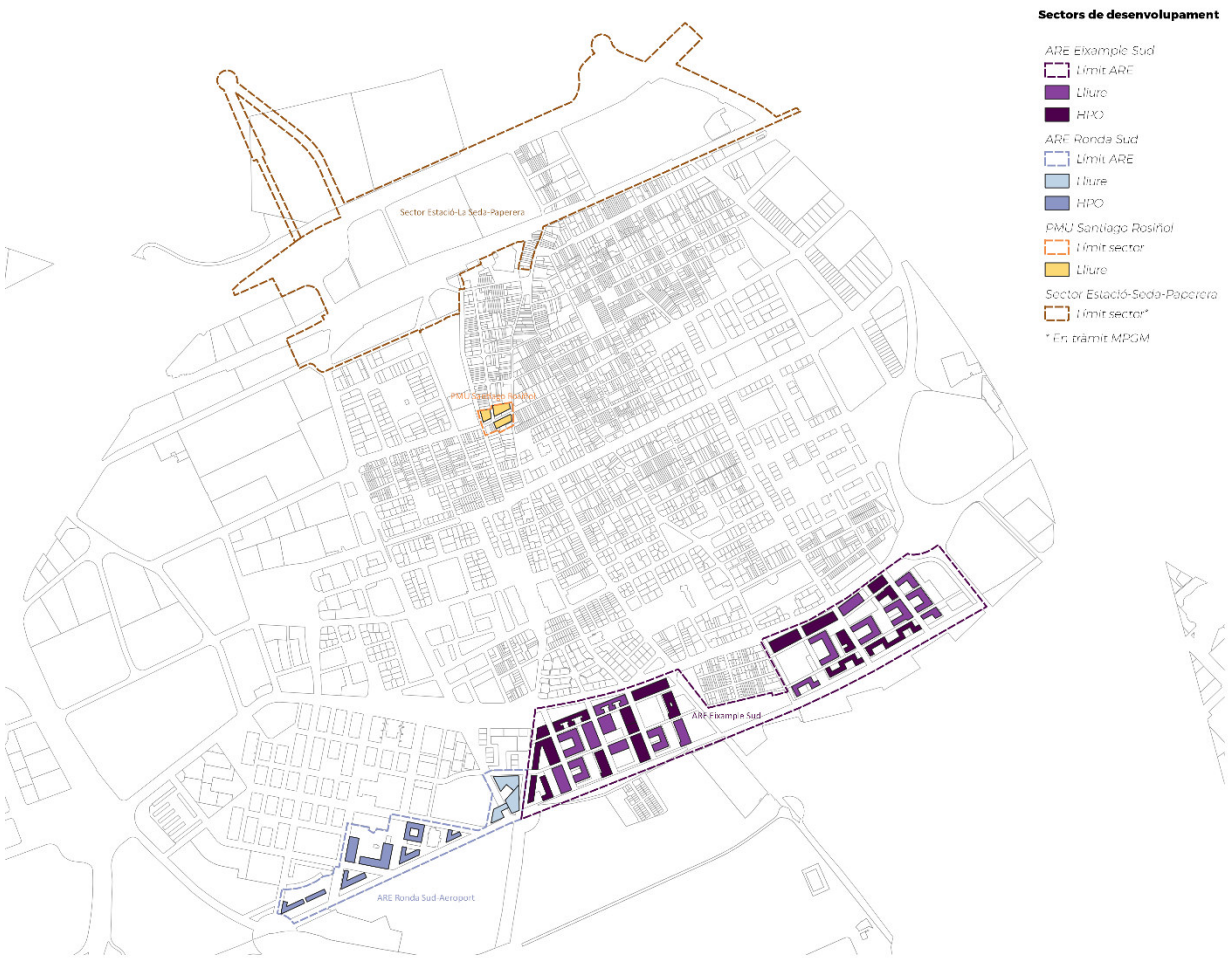
Notes: *Els habitatges estan estimats amb una densitat 1/80m2st. ** Nº màxim habitatges PMU=110. ***40habitatges/any nucli urbà.
**** habitatge dotacional = 1hab/50m2st
Font: Elaboració pròpia amb les dades facilitades pel Servei de Planificació Territorial.

- Els habitatges previstos al planejament es troben distribuïts en 3 **grans àmbits de planejament**:
  - ARE Eixample Sud
  - ARE Ronda Sud-Aeroport
  - Sector Estació – La Seda – Paperera

- Dels **7.382 habitatges** previstos, el 39% es destinarà a polítiques socials (3.929).

- El planejament preveu el un nou creixement al Prat Nord, però no se'n preveu el desenvolupament els propers anys

Sectors de planejament al Prat de Llobregat



Font: Elaboració pròpia en base a les dades del Servei de Planificació Territorial.

7 El planejament

Resposta a les necessitats en l´escenari 2020-2026.

		Total habitatge	Habitatges protegit	Habitatge dotacional
	% execució	90m2st /hab	90m2st /hab	50m2st /hab
ARE Eixample Sud	50%	1.076	511	163
ARE Ronda Sud-Aeroport	25%	172	115	
MPGM Ferrocarril	-	-	-	
PMU Santiago Rosiñol	50%	55	-	
MPGM Estació-Seda-Paperera	10%	411	123	
Total		**1.714**	**749**	**163**

Font: Elaboració pròpia amb les dades facilitades pel Servei de Planificació Territorial.

- Per a l'any 2026, es preveu la construcció de 1.794 nous habitatges dels quals 762 seran habitatges amb protecció oficial i 163 habitatges dotacionals (51,5%).

- El planejament preveu una part important d'HPO en règim concertat (477) a un preu no assequible pels demandants del RHPO.

- En sòl urbà consolidat es preveu un potencial de 2.861 habitatges per la transformació de 400 parcel·les.

ALTRES TEMES VINCULATS AL PLANEJAMENT

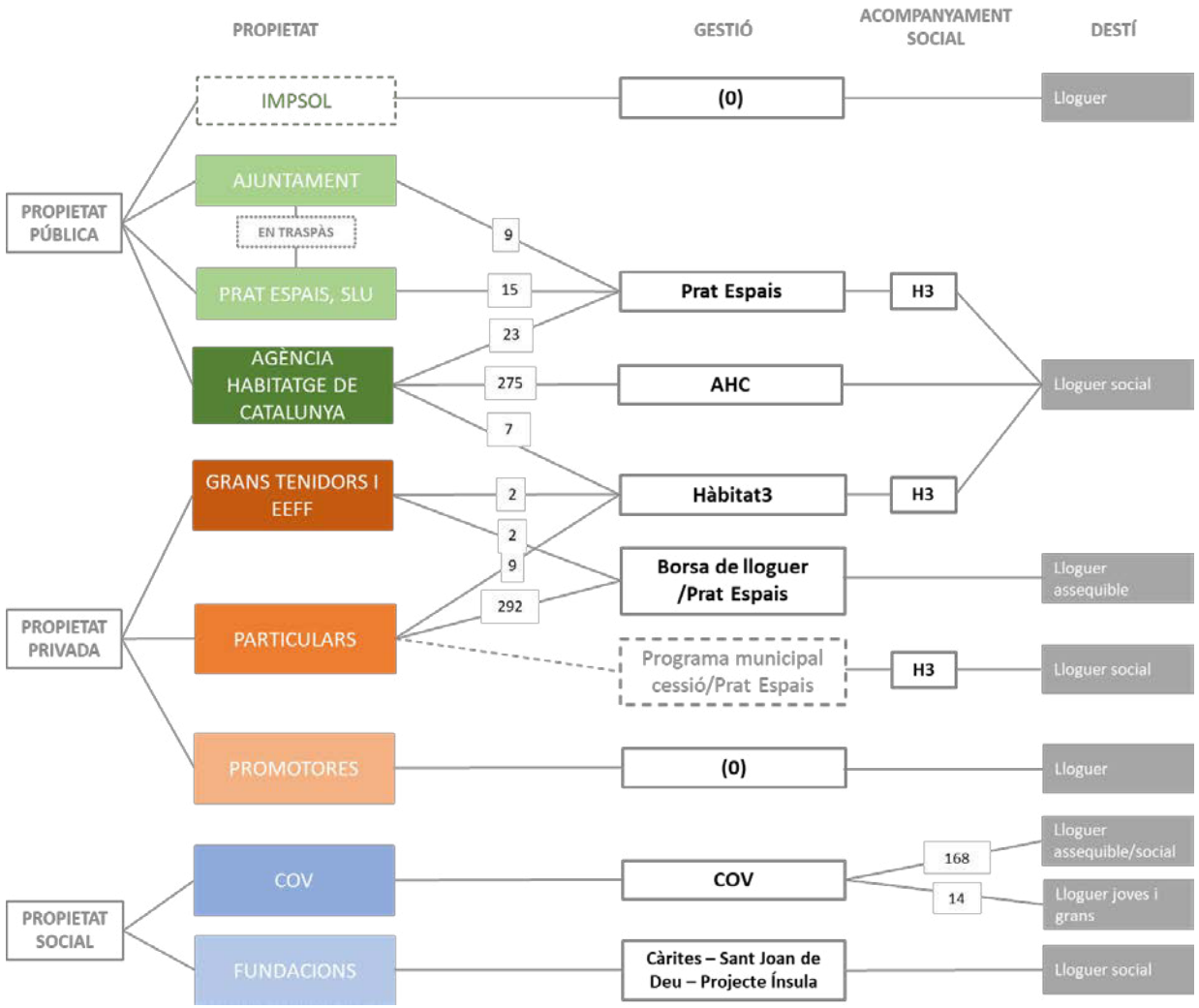
- **La densitat d´habitatges.** El PGM preveu per al Prat una densitat màxima d'1 habitatge cada 80m2/st.

- **Regulació d'HUTS**. S'ha impulsat una MPGM per a la regulació de les condicions d'implantació d'HUTS i allotjaments. Actualment hi ha **20 habitatges d'ús turístic,** amb llicència, al Prat de Llobregat.

- **Generació d'habitatge amb protecció oficial a la ciutat construïda.** S'està treballant en la redacció d'una modificació del PGM per generar habitatge amb protecció oficial en sòl urbà consolidat, a partir del destí parcial del sostre de les noves construccions i grans rehabilitacions.
  - L'estudi previ preveu que es podrien generar **858** habitatges assequibles.

8 Els recursos residencials

Classificació dels habitatges assequibles del Prat de Llobregat



Font: Elaboració pròpia.

- El Prat de Llobregat es troba en procés d'adquisició d'habitatge a través de l'Ajuntament i de Prat Espais (24 habitatges de lloguer gestionats per Prat Espais).
- Aquest procés està permetent a Prat Espais adquirir capacitat de gestió progressivament.
- L'Incasol i l'IMPSOL han promogut, fins ara, principalment en règim de venda.
- Dificultat de gestió del parc de lloguer de l'AHC (305), 30 habitatges han estat cedits a Prat Espais o Hàbitat 3.
- La COV ha promogut un miler d'habitatges, dels quals 168 habitatges són de lloguer (14 joves) que gestiona l'entitat.
- Dos mecanismes de captació d'habitatge privat: Borsa de lloguer (292) i programa de cessió Hàbitat 3 (26).

8 Els recursos residencials

Habitatges públics

- Propietat municipal (24)
- Agència de l'Habitatge de Catalunya (305)

Habitatges assequibles de propietat privada

- HPO lloguer
  COV (184)
- Habitatges inclosos a la Borsa de Lloguer (292)
- HPO venda
  IMPSOL (243)
  INCASOL (2.200)
- Habitatges programa cessió Hàbitat 3 (26)
- Habitatges de lloguer de renda antiga (953*)
- Habitatges de lloguer social a partir dació en pagament

Altres recursos residencials

- Serveis d'Hosteleria
- CUESB

* El PTSHC estima que en els propers 15% es perdrà un 25% d'aquests habitatges. S'ha estimat que des del 2006, última enquesta de condicions de vida que va preguntar en relació a aquest tipus de contractes (detectava que un 40% dels habitatges de lloguer ho eren en aquest règim al conjunt AMB, equivaldria a 1.269 habitatges al Prat), ja s'han perdut un 25%.

- Aquests recursos són insuficients per donar resposta a les necessitats de la població.

- El PTSHC estima que a finals de 2024 el Prat hauria de comptar amb 1.909 habitatges destinats a polítiques socials, **573 habitatges més dels actuals.**

- Important concentració al sud-oest de l'HPO existent.

HPO promoguts. Segons promotor i règim de tinença

Font: Elaboració pròpia en base a les dades de l'AHC i Prat Espais.

8 Els recursos residencials

Compliment de l'Objectiu de Solidaritat Urbana

		OSU (15%)	Habitatge assequible existent	Ràtio d'habitatges destinats a polítiques socials	Nou HPO i dotacional promogut	Necessitat activar altres recursos	Objectiu PTSHC
Habitatges principals (cens 2011)	*24.253*	*3.638*	*3.755*	*15%*			*8%*
Estimació llar 2026 (estimacions PLH)	*25.020*	*3.753*	*2.160*	*9%*	*749*	*844*	*10%*
Estimació llars 2034 (estimacions PTSHC) *	*26.866*	*4.030*	*1.657*	*6%*	*1.997*	*377*	*15%*

Les estimacions d'habitatge assequible actual que encara existirà a 2034 pot ser inferior a l'estimat, ja que es desconeix la data exacta en que finalitzarà la qualificació protegida de les promocions realitzades per promotores privades.
Font: Elaboració pròpia

- Actualment, el parc d'habitatge assequible del Prat és de **3.754 habitatges,** acomplint l'objectiu de solidaritat urbana (15% dels habitatges principals destinats a polítiques socials).

- Una part important d'aquest habitatge deixarà de ser assequible els propers anys:
  - l'HPO es troba en procés de desqualificació, i per tant en una progressió inversa.
  - Els habitatges de lloguer de pròrroga forçosa finalitzaran els contractes.

- S'estima que el 2026, el Prat haurà perdut 1.595 habitatges assequibles.

- Per poder assolir l'objectiu de solidaritat urbana l'any 2034, quan el Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya, estableix el seu compliment s'estima que serà necessari,
  - Promoure els 2.172 nous habitatges amb protecció oficial i dotacionals previstos
  - Aconseguir 201 nous habitatges a partir d'altres mecanismes diferents a la promoció.

- Per poder arribar a aquest objectiu es fa necessari reforçar els mecanismes alternatius a la promoció durant els proper anys. Així per arribar al 10% del parc principal destinat a polítiques socials que planteja el PTSHC l'any 2026, serà necessari disposar de 745 nous habitatges assequibles, a banda dels 848 que es puguin haver promogut.

9 Iniciatives municipals existents

El Prat de Llobregat compta amb diferents equips municipals que ofereixen serveis en relació a l'habitatge:

- Prat Espais, SLU
- Acció social
- Programa de Convivència i Civisme (integra Servei de Bon Veïnatge i Servei de Mediació)
- Servei de Planificació Territorial
- Policia local
- Pla d'Actuació de Sant Cosme (PASC)

Taula Local per a l'Habitatge del Prat

- Constitució de la Taula el 4 de maig del 2016.
- Agrupació de representants de l´Ajuntament del Prat de Llobregat, de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, Prat Espais, la PAH-Prat, APE, la COV, GATS, Càritas, Creu Roja i entitats socials, sindicals i veïnals.
- L'objectiu de la Taula és treballar per a un habitatge digne a preus assequibles, millorar la diagnosi entre els diferents actors, elaborar línies estratègiques i generar propostes.

9 Iniciatives municipals existents

AMPLIACIÓ I GESTIÓ DEL PARC ASSEQUIBLE EXISTENT

- Promoció d'habitatge assequible
- Modificació del PGM per a l'obtenció d'habitatge de protecció oficial al sòl urbà consolidat
- Adquisició d'habitatges
- Captació d'habitatge privat

CONVIVÈNCIA, REHABILITACIÓ I MANTENIMENT

- Observatori de la convivència
- Servei de mediació ciutadana i comunitària (SMCC)
- Servei de Bon veïnatge i convivència
- Ajuts a la rehabilitació d'edificis i habitatges
- Ajuts a l'accessibilitat a Sant Cosme
- Disciplina en relació a l'estat de d'habitatge

ATENCIÓ I PREVENCIÓ DE L'EMERGÈNCIA

- Registre de persones sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial
- Ajuts al pagament de l'habitatge
- Servei d'intermediació pels deutes de l'habitatge (SIDH) i Servei d'Atenció Ciutadana
- Servei d'assessorament en l'àmbit de les clàusules abusives dels préstecs hipotecaris
- Mesa d'Emergències

9 Iniciatives municipals existents

AMPLIACIÓ I GESTIÓ DEL PARC ASSEQUIBLE EXISTENT

Promoció d'habitatge assequible

- **Promoció d'habitatge dotacional**

S'ha elaborat un estudi per definir les característiques dels habitatges dotacionals a impulsar sobre sòl municipal (60 habitatges a l'entorn de l'Eixample sud).
S'està preparant la licitació.

- **Promoció d'habitatge de lloguer**

Conveni de col·laboració amb la COV per promoure 100 habitatges de lloguer a l'Eixample Sud.

MPGM per a l'obtenció d'habitatge amb protecció oficial al sòl urbà consolidat

Actualment en fase d'estudi i avaluació del potencial d'HPO.

Adquisició d'habitatges

- **Adquisició per tanteig i retracte**

Des del 2017 s'han adquirit un total de 15 habitatges al Prat, que ha permès la regularització de les persones residents.

- **Compra directa**

Habitatge assequible de propietat municipal

Font: Elaboració pròpia en base a les dades de Prat Espais i el Servei de Planificació Territorial.

9 Iniciatives municipals existents

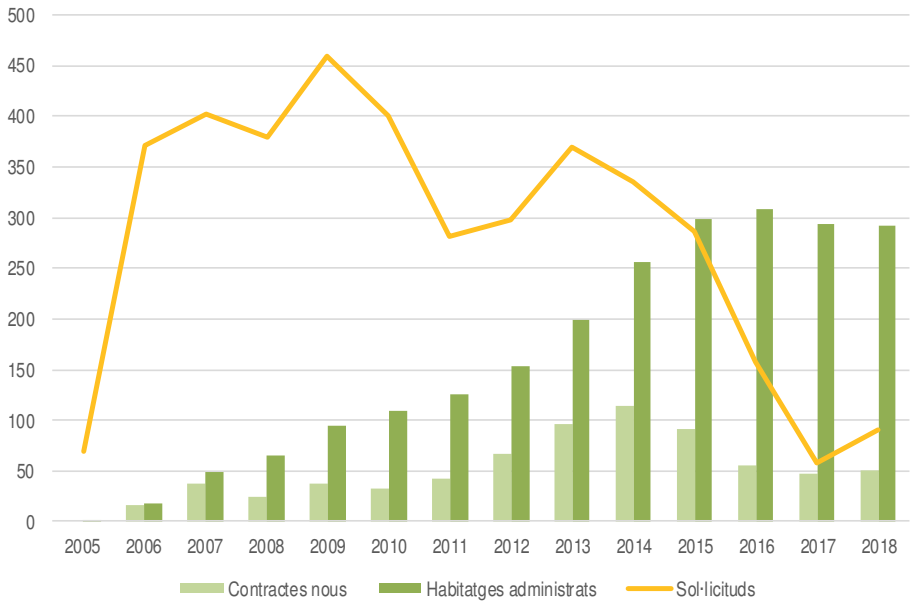
AMPLIACIÓ I GESTIÓ DEL PARC ASSEQUIBLE EXISTENT

Captació d'habitatge privat

- **Borsa de lloguer assequible**
  - Des del 2005 augment de contractes vius passant de 2 fins als 292. Des de 2015 tendència baixa captació d'habitatges, 50 habitatges al 2018.
  - Augment de les sol·licituds el 2019 amb un canvi de tendència.
  - Lloguer mig contractes vius ha oscil·lat i baixat des del 2009 al 2018 passant de 606€ a 582€.
  - Ajuts als habitatges de la borsa: bonificació de l'IBI i ajuts al lloguer.

- **Programa de cessió amb Hàbitat3**
  - Habitat 3 gestiona 26 habitatges de propietat privada amb acompanyament social a les persones residents: laboral, residencial i de salut.
  - 10 habitatges han passat de la Borsa al programa de cessió Habitat3 per poder donar resposta i acompanyament a les persones residents.

Contractes vius, contractes nous i sol·licituds, 2005 -2018



Font: Prat Espais.

Noves accions previstes:

- Programa de cessió d'habitatges de Prat Espais.
- Expropiació d'habitatges d'entitats financeres.

9 Iniciatives municipals existents

CONVIVÈNCIA, REHABILITACIÓ I MANTENIMENT

Observatori de la convivència

Des del 2014 elabora indicadors de convivència en relació a l'espai públic, la comunitat i l'habitatge.

Servei de mediació ciutadana i comunitària (SMCC)

Serveis oferts el 2019:

- **Primera acollida i informació** a 639 persones.
- **Assessorament** a 160 persones.
- **Mediació ciutadana i comunitària,** en el 43,1% dels casos mediació reparadora i en el 25% están vinculades a temes veïnals.

Servei de Bon veïnatge i convivència

- Des del 2018 s'incorpora aquest servei d'informació i atenció per donar suport a les comunitats.
- Al 2019 ja s'han atès 105 comunitats.

Pla d'Actuació de Sant Cosme (PASC)

- **Equip de suport de les Escales de Veïns i Veïnes** (ESEV) de Sant Cosme.

Problemàtiques vinculades amb l'habitatge,

- Estat dels habitatges.
- Accessibilitat
- Ocupacions i desnonaments.
- Gestió de l'habitatge
- Neteja i higiene
- Dificultats de relació i comunicació

9 Iniciatives municipals existents

CONVIVÈNCIA, REHABILITACIÓ I MANTENIMENT

Ajuts a la rehabilitació d'edificis i habitatges

- **Ajuts a l'interior d'habitatges**
  - Entre 2014 i 2018 s'han tramitat 128 ajuts a l'interior dels habitatges. Al 2017 es arribar a les 48 sol·licituds.
  - Ajuts complementaris si els habitatges s'incorporen a la Borsa de lloguer (+ 6.000€).

- **Ajuts a la rehabilitació d'edificis**
  - Disminució de l'import i dels ajuts a la rehabilitació d'edificis des del 2015.
  - Entre 2014 i 2018 s'han tramitat 44 ajuts amb un import total de 778.128,67€.
  - Se sumen als 14 ajuts a l'accessibilitat.

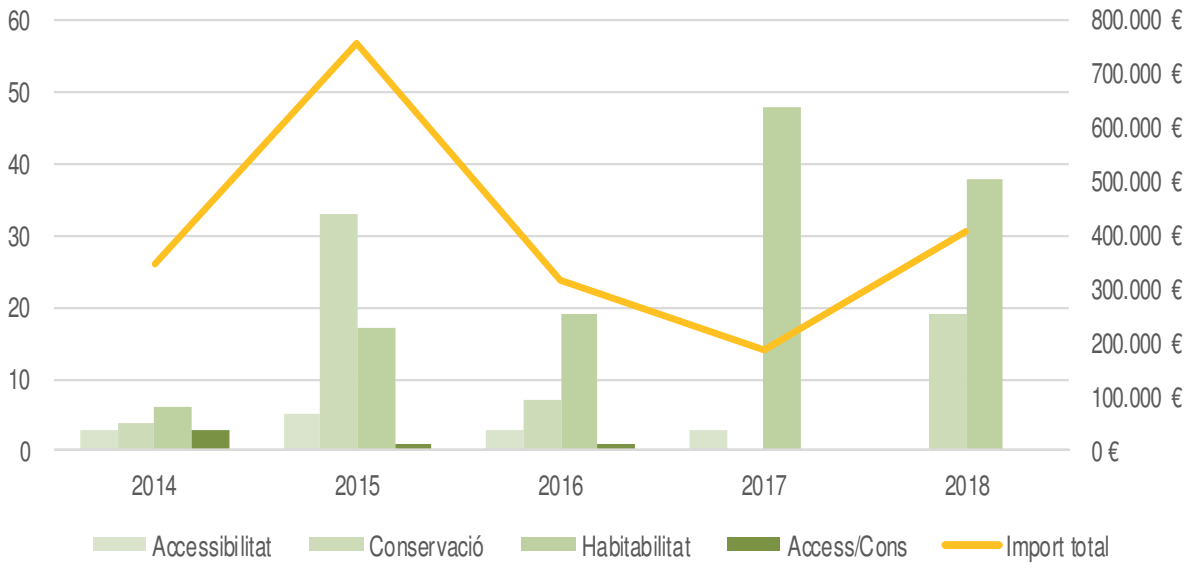
Ajuts a l'accessibilitat al barri de Sant Cosme

S'han instal·lat 29 ascensors al barri, 24 més estan en procés.

Disciplina en relació a l'habitatge

S'han interposat 11 ordres d'execució subsidiària i obligatòria.

Ajuts a la rehabilitació oferts pel CMH



Font: Prat Espais.

Noves accions previstes:

- Projecte de rehabilitació extensiva.
- Ajuts locals per a la rehabilitació.
- Programa de rehabilitació al. Barri de Sant Cosme.

9 Iniciatives municipals existents

ATENCIÓ I PREVENCIÓ DE L'EMERGÈNCIA

Registre de persones sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial

- Augment continuat de les unitats de convivència inscrites des de 2009. Al 2019 hi ha **1.888 inscripcions** vigents.

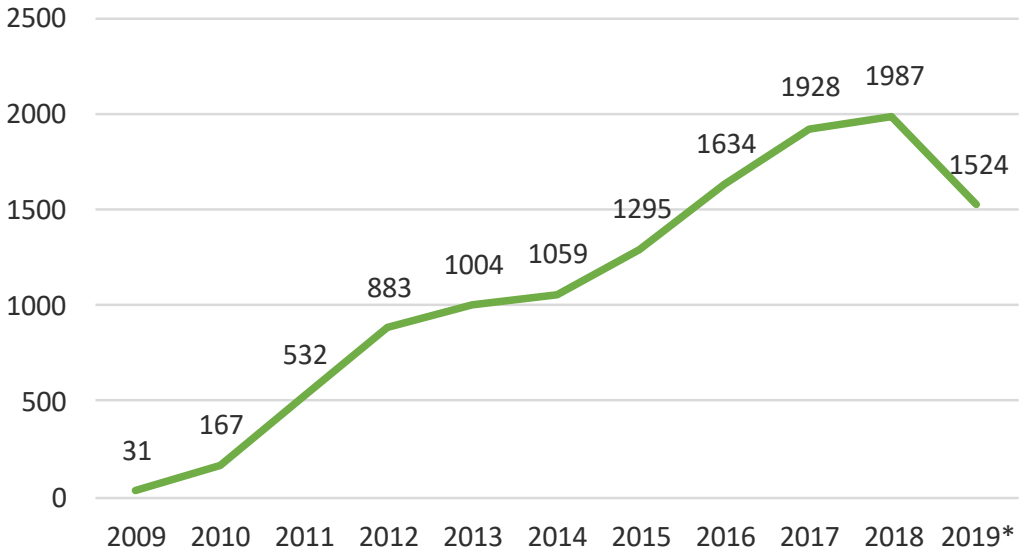
- La mitjana d'edat de les persones sol·licitants és de 40,9 anys, el 39% de les quals són joves.

- La mitjana de membres de la unitat de convivència és 2,64. El 43,7% de les unitats de convivència són **unipersonals.**

- El règim de tinença més sol·licitat és el **lloguer.** La sol·liciten 798 UC, el que representa el 86,12% de les UC.

- El 51,27% sol·licita també la possibilitat de lloguer amb dret a compra.

Registre sol·licitants d´habitatge amb protecció oficial. Prat, 2009-2019



Font: Prat Espais.

9 Iniciatives municipals existents

ATENCIÓ I PREVENCIÓ DE L'EMERGÈNCIA

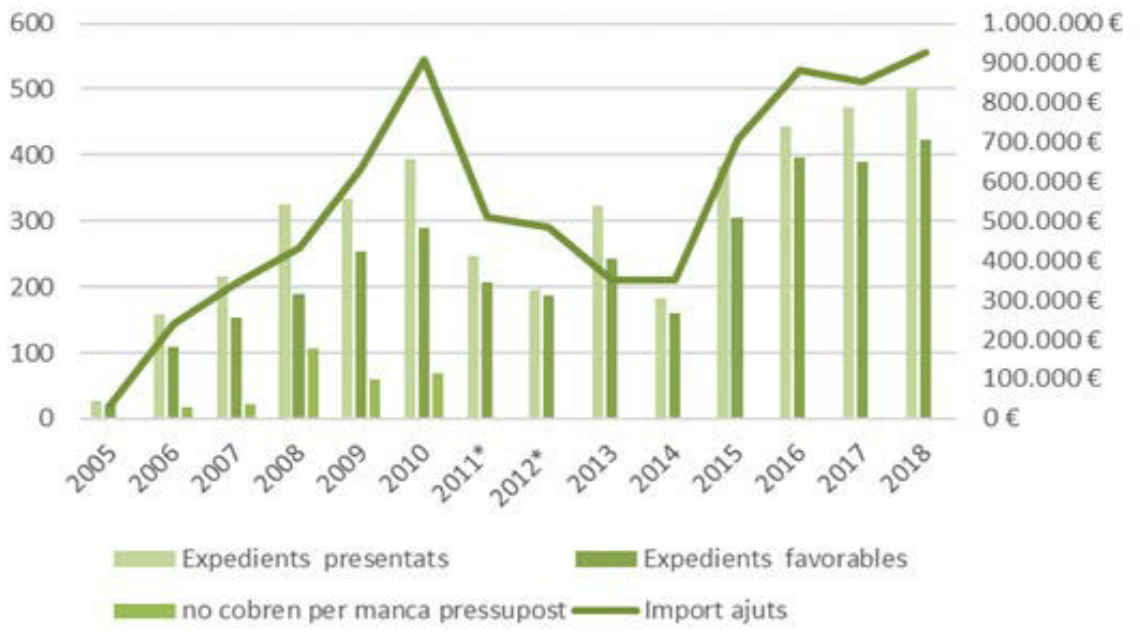
Ajuts al pagament de l'habitatge

- **Ajuts al pagament del lloguer de l'AHC - MIFO**
  - Augment de les sol·licituds des del 2014. S'han tramitat 502 ajuts al 2018. Import màxim: 200€.
  - Lloguer mig de les persones sol·licitants: 502,81€.
- **Prestacions d'especial d'urgència**
  - Disminució de les sol·licituds des de 2014 (18 de 2018).
- **Ajuts d'urgència social municipal**
  - L'any 2018 s'han atorgat 174 ajuts municipals.
- **Ajuts municipals al lloguer**
  - Permetran atendre a qui no accedeix als ajuts de l'AHC.

Servei d'intermediació pels deutes de l'habitatge (SIDH)

- **Mediació al lloguer**
  - Mediació entre la propietat i les llogateres.
- **Contenció de desnonaments**
  - Al 2018 s'han ampliat les demandes vinculades al lloguer (102) i s'han reduït les hipotecàries (28).
- **Intermediacions amb entitats financeres**
  - Captació de 4 habitatges pel programa de la Borsa i el de cessió d'Habitat 3.

Ajuts al lloguer, 2005 – 2018



Font: Prat Espais.

Servei d'assessorament en préstecs hipotecaris i clàusules abusives

Entre el 2015 i el 2019 han disminuït les demandes de les 579 a les 40.

9 Iniciatives municipals existents

ATENCIÓ I PREVENCIÓ DE L'EMERGÈNCIA

Mesa d'emergències

Servei adreçat a les persones i unitats de convivència que es troben en situació de vulnerabilitat i pèrdua imminent de l'habitatge.

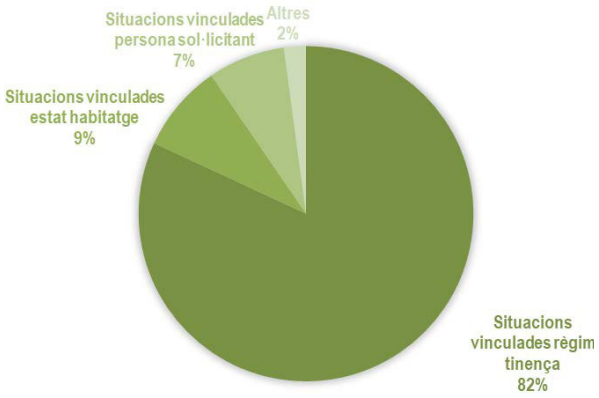
- El Prat no compta amb una Mesa d'adjudicació pròpia: les unitats de convivència accedeixen a la Mesa de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

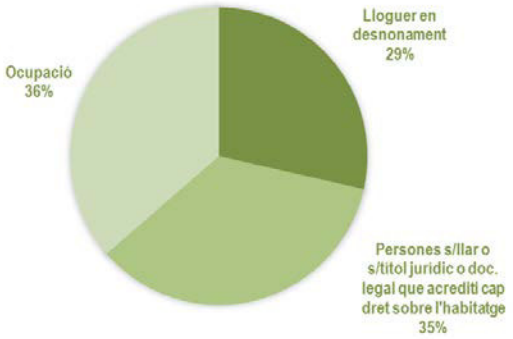
- La major part de les sol·licituds són vinculades al règim de tinença i la inseguretat residencial (77 casos).

- Prat Espais tramita i gestiona les sol·licituds i Acció social emet els informes socials.

- Els desnonaments es deuen principalment a l'ocupació o la no disposició de títol jurídic.

Mesa d'emergències socials. Segons motiu de desnonament

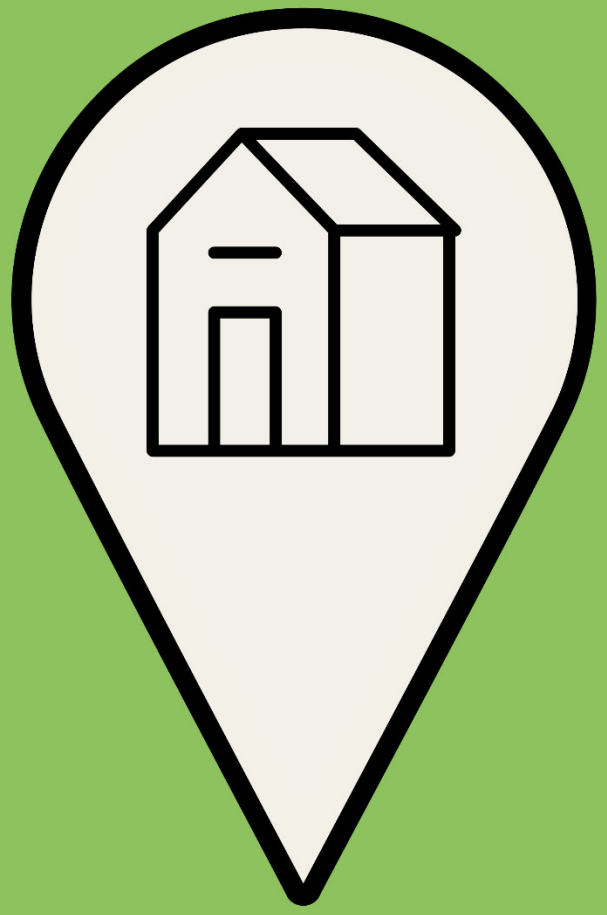




Noves accions previstes:

- Ajut per a les persones llogateres que han de sortir de la Borsa de lloguer social.

B DIAGNOSI



Diagnosi

INCLUSIÓ EN LES DINÀMIQUES METROPOLITANES DE L'HABITATGE

El Prat de Llobregat es troba immers en les dinàmiques metropolitanes de l'habitatge. Aquesta vinculació s'ha reforçat amb l'arribada del metro, que ha facilitat l'accés a un municipi històricament poc connectat amb l'entorn proper per la presència de l'aeroport, el port i el riu, així com per la presència d'importants vies de comunicació.

La presència de l'aeroport, alhora, fa que es donin unes dinàmiques pròpies, vinculades a un ús temporal de l'habitatge, però no relacionades amb l'ús turístic sinó amb persones treballadores del propi aeroport o amb una forta vinculació amb ell, que estan ajudant també a impulsar els preus a l'alça i a establir un model residencial no adreçat a la població del municipi.

DIFICULTATS D'ACCÉS I MANTENIMENT DE L'HABITATGE VINCULADES A L'ELEVAT PREU

Aquesta situació fa que el preu de l'habitatge sigui elevat (2.803 €/m2 la venda al 2018, i en 735 €/mes a finals del 1r T de 2019 el lloguer), una situació que s'agreuja per l'escassa disponibilitat d'habitatge de lloguer, que l'any 2011 a penes se situava en el 13% dels habitatge principals, molt per sota del 20% de la mitja catalana. Aquest elevat preu de l'habitatge impacta en una població amb uns ingressos força inferiors a la mitja del Baix Llobregat i amb importants diferències de renda en el propi municipi, fet que dificulta l'accés i el manteniment de l'habitatge per la pressió d'arribada de noves persones amb voluntat d'establir-s'hi temporalment o definitiva.

S'estima que un 8,5% de les llars (unes 2.150), tindran problemes vinculats a l'accés i manteniment de l'habitatge en els propers 6 anys, i necessitaran suport per fer-hi front. D'aquestes 2.150 llars, un 12% es troben en situació d'exclusió residencial.

Diagnosi

L'EXCEPCIONALITAT DEL POTENCIAL DEL PLANEJAMENT

Aquest encaix en les dinàmiques del mercat de l'habitatge de l'AMB, es contraposa a l'excepcionalitat del Prat de Llobregat pel que fa a la seva disponibilitat de sòl per a la generació de nou habitatge, tant lliure com amb protecció oficial i dotacional. Sense tenir en compte el potencial desenvolupament del Prat nord, el Prat compta amb un potencial de generació de nou habitatge de 7.382 habitatges, dels quals 2.766 seran protegits i 163 dotacionals (39,7%).

Aquest potencial del planejament, no obstant, no pot fer oblidar la necessitat de reestructurar el teixit intern per generar habitatge assequible de manera distribuïda i la urgència que el nou habitatge assequible ho sigui de manera permanent.

Alhora, serà necessari planificar els seus terminis d'execució per facilitar que el nou habitatge assequible es destini a cobrir les necessitats del municipi, en un context de clara necessitat d'aquest habitatge al conjunt de l'àrea metropolitana.

LA CAPACITAT DE COMPLIR L'OBJECTIU DE SOLIDARITAT URBANA

L'important potencial d'habitatge assequible permetrà, en el moment en que es consolidi, facilitar de manera significativa, l'assoliment de l'objectiu de solidaritat urbana (disposició d'un 15% de l'habitatge de primera residència destinat a polítiques socials), que el Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya (PTSHC), actualment en fase d'aprovació parlamentària, preveu que s'hagi d'assolir l'any 2034.

No obstant, aquest nou habitatge no estarà disponible en el curt termini, i en qualsevol cas, l'habitatge amb protecció oficial d'obra nova, no és l'únic mecanisme per assolir els objectius d'increment del parc públic i facilitar la seva distribució per la ciutat.

Per tant, caldrà reforçar mecanismes complementaris, com l'adquisició, la captació d'habitatge privat amb destí a lloguer assequible, o la promoció de lloguer, com ja està treballant Prat Espais.

RISCOS I POTENCIALITATS DEL PROCÉS DE DESQUALIFICACIÓ DE L'HABITATGE PROTEGIT A SANT COSME

L'esforç de generació d'habitatge assequible serà clau en un moment en que ja s'ha iniciat la desqualificació de l'habitatge protegit del barri de Sant Cosme, on es concentra la major part de l'habitatge assequible del municipi.

Aquest procés de desqualificació comportarà un canvi en les dinàmiques del barri difícils de preveure, ja que es perdran les actuals eines de control públic i el mercat de l'habitatge es regirà pels criteris del mercat immobiliari. Aquesta situació, en un entorn amb bons serveis públics i d'una elevada qualitat urbanística, però en un context social complex, pot portar a situacions extremes i contradictòries que van des de la gentrificació a la segregació.

UN MUNICIPI AMB UN ALT SENTIT DE PERTINENÇA

El Prat de Llobregat és un municipi amb un casc urbà consolidat, amb uns barris perifèrics també amb forta identitat, i amb una població molt arrelada. Així, la transformació de l'avinguda Onze de Setembre i el desenvolupament, en curs, de l'Eixample sud, estan facilitant una millora de la integració dels barris del sud, Sant Cosme, la Granja i la Barceloneta, a les dinàmiques municipals.

L'inici de l'execució de l'Eixample sud, alhora, ha facilitat la reactivació de la construcció al municipi, i està facilitant la millora i venda d'habitatges al casc urbà, on residien les persones que es traslladen als nous habitatges, i que ara es poden adreçar a col·lectius més joves, que fins ara han tingut especials dificultats per poder mantenir-se al municipi. En aquest sentit, serà important avaluar la capacitat municipal d'impulsar que aquests habitatges s'adrecin al mercat del lloguer i no al de compravenda.

Diagnosi

EL PARC D'HABITATGE DESTINAT A POLÍTIQUES D'HABITATGE

El Prat compta amb uns 3.750 habitatges destinats a polítiques socials i que inclouen: habitatges públics (Ajuntament / Prat Espais i AHC); habitatges propietat d'entitats socials (especialment la COV); i habitatges privats a preu assequible (habitatges inclosos en programes públics de captació, HPO de venda amb qualificació vigent, i habitatges de lloguer de pròrroga forçosa).

- 52,5 %, HPO que deixaran de ser assequibles en els propers anys (66% dels quals ubicats a Sant Cosme).
- 25,4%, hab. renda antiga que aniran finalitzant contracte.
- 13,7%, habitatges de propietat municipal i d'entitats socials. Es poden considerar el parc assequible estable.
- 8,4%, habitatges privats en programes de municipals.

Així doncs, tot i la bona situació de partida, el Prat anirà perdent habitatge assequible i s'estima que, al finalitzar l'any 2025, s'hauran perdut 1.595 habitatges assequibles, que serà necessari recuperar amb el reforç de la promoció, l'adquisició i la captació cap al lloguer assequible i social.

LA NECESSITAT DE REFORÇAR ELS SERVEIS I POLÍTIQUES D'HABITATGE

El municipi ha tingut una important capacitat per dotar-se d'espais lliures i equipaments que han facilitat la millora dels barris, alhora que compta amb importants serveis d'atenció a les persones. Actualment, l'habitatge es considera la principal problemàtica atesa pels serveis socials municipals i un desencadenant de problemes de salut, relacionals i de convivència, mentre el preu de l'habitatge i l'especulació s'identifiquen com el principal problema del municipi a l'Enquesta de Relacions Veïnals i Convivència de l'any 2018.

Així doncs, ara és el moment d'ampliar l'abast de les polítiques d'habitatge per millorar les condicions de vida de la població. Això requerirà que l'habitatge se situï en un espai central de l'acció política i amb una dotació pressupostària adequada.

C PLA D’ACCIÓ

C PLA D’ACCIÓ

1. **Els reptes**
2. **Els mecanismes**
3. **Eixos i línies d’actuació**
4. **Atenció als col·lectius**
5. **Execució del Pla Local d’Habitatge**
    1. Els objectius
    2. El calendari
    3. El finançament
    4. La governança

1 Els reptes

- Reforçar l’acompanyament individualitzat de les unitats de convivència en situació d’exclusió residencial o en risc de ser-hi.
- Atendre els diferents col·lectius en situació de vulnerabilitat en relació a l’habitatge.
- Generar un parc d’habitatge assequible divers i que faciliti la integració.
- Gestionar el parc assequible municipal de manera propera i de qualitat.
- Impulsar la millora dels habitatges i entorns més vulnerables.
- Impulsar la millora energètica i l’ús d’energies renovables.
- Reforçar la col·laboració público – social – comunitària – privada.
- Corresponsabilitzar a la propietat del bon ús dels seus habitatges.
- Incorporar la perspectiva de gènere a les polítiques d’habitatge.

2 Els mecanismes

- Consolidació de l’acompanyament com a eix d’intervenció a nivell individual i comunitari.
- Implementació d’una disciplina d’habitatge.
- Reforç dels serveis municipals entorn a l’habitatge.
- Millora de la difusió dels serveis i ajuts existents.
- Establiment d’indicadors de seguiment de les actuacions i els seus resultats.
- Impuls de la Taula d’Habitatge del Prat com a espai estable de participació.

3 Eixos i línies d'actuació

A. Ampliar el parc d'habitatge assequible i social

A1. Desenvolupament del planejament
A1.1 Control del ritme de desenvolupament
A1.2 Planificació de la implantació de nou habitatge assequible.
A1.3 Generació d'habitatge en SUC.
A1.4 Promoció de l'eficiència energètica.

A2. Ampliació del parc d'habitatge assequible
A2.1 Promoció d'habitatges i allotjaments per Prat Espais.
A2.2 Promoció per operadors privats i socials
A2.3 Impuls a la promoció de lloguer per altres operadors públics.

A3. Adquisició i captació
A3.1 Adquisició d'habitatge amb destí a lloguer social.
A3.2 Reforç de la captació d'habitatge privat.
A3.3 Adquisició i cessió d'edificis i habitatges d'entitats financeres.

A4. Gestió del parc d'habitatge assequible
A4.1 Potenciació de Prat Espais com a gestora de lloguer.
A4.2 Coordinació amb altres gestores de parc assequible.
A4.3 Pla de conservació i millora del parc assequible de lloguer.

B. Rehabilitar, mantenir i conviure al parc existent

B1. Millora del conjunt del parc residencial
B1.1 Planificació de la política de rehabilitació.
B1.2 Foment de convivència en comunitats de veïns i veïnes.
B1.3 Acompanyament i suport tècnic per a la millora.
B1.4 Reforç dels ajuts a la rehabilitació.
B1.5 Millora de l'habitabilitat.
B1.6 Millora de l'accessibilitat.

B2. Millora d'entorns vulnerables
B2.1 Delimitació d'una àrea de conservació i rehabilitació.
B2.2 Millora finques vulnerables.
B2.3 Programa de Sant Cosme.

B3. Millora de l'eficiència i producció energètica
B3.1 Impuls municipal a l'eficiència energètica i la instal·lació solar.
B3.2 Atenció a la pobresa energètica.

C. Accés a l'habitatge i atenció a l'exclusió residencial

C1. Atenció a l'exclusió residencial
C1.1 Impuls de Plans de treball individualitzats.
C1.2 Implementació Servei d'Intervenció i Prevenció de l'Exclusió Residencial.

C2. Prevenció i atenció de la pèrdua de l'habitatge
C2.1 Suport al pagament del lloguer
C2.2 Generació de recursos d'acollida d'emergència.
C2.3 Atenció a les ocupacions.

C3. Facilitar l'accés a l'habitatge
C3.1 Establiment de mecanismes i criteris d'adjudicació.
C3.2 Programes per compartir habitatge.
C3.3 Assessorament i mediació per al lloguer d'habitacions.

D. Bon ús de l'habitatge

D1. Control del preu del lloguer
D1.1 Delimitació d'una àrea de mercat tens.
D1.2 Seguiment del compliment de la legislació de regulació del preu del lloguer.

D2. Disciplina d'habitatge
D2.1 Desenvolupament i consolidació d'una disciplina d'habitatge.
D2.2 Ús anòmal de l'habitatge.
0
D2.4 Disciplina pel mal ús de l'habitatge amb protecció oficial

A. AMPLIAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL

A1. Desenvolupament del planejament

A1.1 Control del ritme de desenvolupament del planejament	- Avaluar els terminis previstos a l'agenda dels plans aprovats per valorar-ne la revisió.	Àrea d'Urbanisme + Prat Espais
A1.2 Planificació de la implantació de nou habitatge assequible	- Distribució de l'habitatge protegit en el planejament. - Preveure habitatge lliure i protegit en un mateix bloc en el planejament dels nous desenvolupaments (doble qualificació lliure/protegit). - Distribuir l'habitatge de protecció entre sòls públics i privats en els nous desenvolupaments. - Generació d'allotjaments dotacionals.	Àrea d'urbanisme
A1.3 Generació d'habitatge en Sòl Urbà Consolidat (SUC)	- MPGM per generar HPO en sòl urbà consolidat (avaluar els efectes reals que pot tenir al Prat). Permetrà establir el percentatge d'habitatge de protecció pública a preveure. - MPGM per generar allotjaments dotacionals. - Generació d'HPO i allotjaments en plantes baixes.	Àrea d'Urbanisme + Prat Espais
A1.4 Promoció de l'eficiència energètica	- Barri zero emissions Estació - La Seda – Paperera. - Ordenances i bonificacions fiscals que potenciïn l'eficiència energètica dels nous habitatges i la implantació d'energies renovables. - Manual / llibre blanc municipal per a promoure edificis sostenibles /eficients/amb materials naturals. - Reforç de les exigències en matèria d'eficiència energètica i materials saludables. - Parc públic d'habitatge assequible de Zero Emissions i baixa petjada ecològica.	Àrea d'Urbanisme + Oficina d'Energia + Prat Espais

A. AMPLIAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL

A2. Ampliació del parc d'habitatge assequible

A2.1 Promoció d'habitatge i allotjaments per Prat Espais

Criteris generals
- Promocions d'habitatges en règim de lloguer.
- Diversificació dels col·lectius als quals s'adreça la promoció.
- Promoció tant d'habitatges com d'allotjaments.
- Impuls d'una construcció d'alta eficiència energètica i amb materials saludables.
- Impuls de la construcció industrialitzada.

Promoció tant d'HPO com d'allotjaments
- Diversificar els col·lectius als quals s'adreça l'habitatge i distribuir-los en tots els blocs que es promoguin, no fer blocs per col·lectius.
    - Habitatges amb serveis per a gent gran.
    - Habitatges de rotació per a joves (facilitar transformació social).
    - Habitatges per a persones sense llar (housing first).
    - Habitatges per a persones amb diversitat funcional (ràtios + adaptació tipus diversitat).
    - Habitatges per a dones víctimes de violència masclista (ràtios).
    - Reserva 15% per a situacions de vulnerabilitat/emergència.
- Promoció d'allotjaments tant en promocions mixtes amb habitatges com en sòl dotacional juntament amb equipaments.

Prat Espais.

Subvenció Plan estatal vivienda.
Finançament ICF.
Possible ajut PTSHC 24.000€/hab.

A2.2 Promoció per operadors privats i socials

Sobre sòl municipal:
- Activació de la demanda d'entitats i ciutadania organitzada (cooperatives d'habitatge, funcacions).
- Cessió de sòl públic a entitats socials.
- Identificació dels sòls, del tipus operador i règim tinença.
- Elaboració estudi de viabilitat.
- Establiment del model de cessió de sòl.
- Adjudicació del sòl (en licitació sòl amb la COV).

Sobre sòl privat:
- Estudiar possible suport i mediació pública (subvencions, avals i promoció conjunta).

Prat Espais + Urbanisme + Servei d'Assessoria jurídica.

A2.3 Impuls a la promoció lloguer per altres operadors públics

- Acord amb Incasol (dret superfície 75 anys).
- Estudiar l'establiment d'acords amb IMPSOL i Operador metropolità.

Prat Espais + Incasol / Impsol / Operador metropolità de lloguer + Servei d'urbanisme.

A. AMPLIAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL

A3. Adquisició i captació

A3.1 Adquisició d'habitatge amb destí a lloguer social

- MPGM per a l'establiment d'una Àrea de tanteig i retracte.
- Adquisició via tanteig i retracte (HPO i EEFF).
- Compra directa.
- Establiment d'acord de cessió d'habitatges de l'AHC.
- Distribució dels habitatges adquirits per tot el municipi.

Prat Espais + Serveis d'Assessoria Jurídica.
Prat Espais (coordinació AHC).

Finançament ICF
Subvenció adquisició Diba

A3.2 Reforç de la captació d'habitatge privat

Criteri bàsic: Combinar incentius amb acció sancionadora.

Borsa de lloguer

- Reforç dels incentius actuals.
- Implementació i reforç de programes específics per col·lectius:
  - Persones grans i diversitat funcional: intercanvi d'habitatges de persones amb habitatges no adaptats.
  - Programa joves: reforçar accés a l'habitatge compartit.
  - Persones migrades, refugiades, demandants protecció internacional i persones sense situació de residència regular: Reforç de la coordinació (és l'únic recurs públic al qual poden accedir).
  - Persones sense llar: implementació programa housing first.
- Coordinació de les diferents àrees de l'Ajuntament pel foment del lloguer assequible.

Prat Espais

Programa de cessió

- Reformulació i ampliació del programa actual (licitació oberta – gestió P.E. – criteris de captació).

Prat Espais + Acció social + Empresa externa

A3.3 Adquisició i cessió d'edificis i habitatges d'entitats financeres

- Acord de cessió amb Anticipa i possible replicabilitat amb altres EEFF.
- Adquisició d'edificis d'entitats financeres.
- Mediació per l'establiment de lloguer social.
- Expropiació d'habitatges d'EEFF.

Prat Espais (+ suport Bon veïnatge)

A. AMPLIAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL

A4. Gestió del parc d'habitatge assequible

A4.1 Potenciació de Prat Espais com a gestora de lloguer

- Definició d'un model de gestió immobiliària i comunitària: presència – acompanyament – mediació. Servei de consergeria als edificis gestionats.
- Tecnificació de l'administració i gestió immobiliària.
- Coordinació amb altres àrees municipals, especialment, Acció social i Servei de Bon veïnatge i convivència.

Prat Espais (Ampliació de l'equip tècnic per fer possibilitar la gestió d'un parc creixent). Coordinació Acció Social i Servei de Bon veïnatge i convivència.

A4.2 Coordinació amb altres gestores de parc assequible

Agència de l'Habitatge de Catalunya

- Coordinació per a la gestió.
- Avaluació impuls sancionadors per incompliment.

COV

- Suport a la gestió dels habitatges de lloguer.
- Establiment de contrapartides.
- Comissió de seguiment del parc assequible (Prat Espais, Acció Social, AHC i COV).

Prat Espais + PASC + AHC

Prat Espais + COV

A4.3 Pla de conservació i millora del parc assequible de lloguer.

- Establiment d'un pla de manteniment i millora del parc municipal. Haurà d'incloure la millora de l'eficiència energètica dels habitatges.
- Impuls d'un pla de manteniment del parc de l'AHC.
- Suport a l'establiment d'un pla de manteniment als habitatges de la COV.

Prat Espais + AHC - COV

B. REHABILITAR, MANTENIR I CONVIURE AL PARC EXISTENT

B1. Millora del conjunt del parc residencial

B1.1 Planificació de la política de rehabilitació

- Establiment dels objectius. Desenvolupament d'una estratègia de rehabilitació i millora energètica.
- Dotació de l'equip necessari.
- Coneixement de l'estat actual del parc.
- Diagnosi social i identificació de demanda de les comunitats.
- Establiment dels objectius: en quines condicions volem que estigui el parc.
- Establiment criteris: intervencions a prioritzar (la salut sempre serà bàsica): habitabilitat, accessibilitat, eficiència energètica,...
- Definició de mecanismes d'intervenció i entorns d'aplicació de cadascun d'ells.
- Establiment dels agents i la seva coordinació (Prat Espais – Acció Social – Bon veïnatge -...).
- Valorar l'establiment de requeriments en quant a materials saludables i requeriments tèrmics bàsics.

Oficina de rehabilitació i millora energètica (Prat Espais).

B1.2 Foment de convivència en comunitats de veïns i veïnes.

Actuacions entorn a la millora de finques.

- Guia de bon veïnatge.
- Programa de radio del punt d'atenció veïnal.
- Assessorament normatiu a comunitats (drets i deures). Facilitar l'accés a informació sobre drets i deures en relació a l'accessibilitat a les comunitats.
- Formació en rehabilitació preventiva.

Actuacions per a la convivència.

- Coordinació amb el servei de nova ciutadania: acompanyament i formació en relació a propietat horitzontal.
- Protocol de benvinguda a les comunitats. Formació en relació a la Llei de propietat horitzontal.
- Potenciació acords de convivència a finques (han d'ajudar a prevenir el mal ús de l'habitatge).
- Protocol per a la detecció i atenció de l'assetjament en les comunitats veïnals.

Servei Bon veïnatge. Reforç de l'equip per atendre a les comunitats més vulnerables.

B. REHABILITAR, MANTENIR I CONVIURE AL PARC EXISTENT

B1. Millora del conjunt del parc residencial

B1.3 Acompanyament i suport tècnic per a la millora

- Establiment d'un model de llibre de l'edifici (+ passaport energètic de l'edifici) i acompanyament a la seva elaboració i implementació per les comunitats.
- Suport a comunitats per a la millora.

Comunitats vulnerables

- Protocol de notificació i seguiment d'actuacions urgents detectades per Bon veïnatge o altres agents.
- Implantació del llibre de l'edifici.
- Impuls ITEs i actuacions de millora bàsica

Comunitats en condicions adequades

- Creació de plans de treball per a la millora eficiència.

Oficina municipal de la Rehabilitació (Prat Espais) + Bon veïnatge + Servei d'atenció a la diversitat funcional

B1.4 Reforç dels ajuts a la rehabilitació

Ajuts del CMH

- Treball proactiu amb administracions de finques i comunitats per facilitar l'accés als ajuts.

Ajuts municipals complementaris

- Identificar les necessitats de reforç: avançaments, suport complementari, etc.

Difusió dels ajuts

Oficina municipal de Rehabilitació – P.E. (CMH)

B1.5 Millora de l'habitabilitat

- Coordinació amb el treball de mediació del servei de Bon veïnatge.
- Acompanyament a la sol·licitud d'ajuts del CMH.
- Possibilitat d'impuls d'ajuts municipals específics. (Encaix programa per compartir habitatge i programa petits arranjaments per millorar l'eficiència).

CMH + Prat Espais (+ suport bon veïnatge)

B1.6 Millora de l'accessibilitat

- Manteniment del programa d'instal·lació d'ascensors a Sant Cosme.
- Ajuts municipals específics a la millora de l'accessibilitat. Coordinació amb el servei de la Diputació de Barcelona per adequar habitatge de persones grans i amb diversitat funcional.
- Coordinació amb el servei de bon veïnatge per facilitar els processos.

Prat Espais + PASC + Bon veïnatge.

A juts a petites millores Diba

B. REHABILITAR, MANTENIR I CONVIURE AL PARC EXISTENT

B2. Millora d'entorns vulnerables

B2.1 Delimitació d'una àrea de conservació i rehabilitació

- Definició de l'àmbit / àmbits de l'ACR
- Establiment conveni amb el CMH per al seu desenvolupament.

Prat Espais + Àrea d'Urbanisme + Servei d'Assessoria Jurídica.

B2.2 Millora finques vulnerables

- Identificació de finques amb necessitat de suport per a la millora.
- Establiment de convenis d'acompanyament.
- Redacció projecte de millora i terminis d'intervenció.
- Conveni per a la millora de la finca amb establiment de condicions: assequibilitat, manteniment població,..

Prat Espais + Àrea d'urbanisme + equip extern.

B2.3 Programa de Sant Cosme

- Pla inspecció i rehabilitació del parc de Sant Cosme.
- Coordinació amb l'AHC i l'Incasol.

Prat Espais + PASC + AHC + Incasol

B. REHABILITAR, MANTENIR I CONVIURE AL PARC EXISTENT

B3. Millora de l'eficiència i producció energètica

B3.1 Impuls municipal a l'eficiència energètica i la producció solar

- Programa per a la millora de l'eficiència energètica, la sostenibilitat i l'impuls de l'energia fotovoltaica:
  - Organització de comunitats.
  - Captació de subvencions estatals i altres.
  - Impuls a l'organització d'empreses energètiques i constructores.
  - Licitació del projecte de millora i implantació.
- Subvencions específiques per a la millora de l'eficiència energètica.
- Bonificacions fiscals per afavorir l'eficiència.
- Impuls comunitats ciutadanes d'energia.
- Sistema producció centralitzada en promocions públiques.

Oficina Energia + Bon veïnatge + Prat Espais.

Prat Espais + Oficina d'Energia + Acció Ambiental i Energia

B3.2 Atenció a la pobresa energètica

- Coordinació entre Prat Espais i l'Oficina de l'Energia.
- Assessorament energètic + auditories energètiques.
- Ajuts a petites millores d'eficiència (electrodomèstics, instal·lacions, calderes,...).
- Ajuts al pagament dels serveis per a UC vulnerables.
- Tramitació bo social.
- Programes de millora energètica integral de finques en situació o risc de pobresa energètica (p.e.canvis de l'envolvent dels habitatges).

Prat Espais + Oficina d'Energia

C. ACCÉS A L'HABITATGE I ATENCIÓ A L'EXCLUSIÓ RESIDENCIAL

C1. Atenció a l'exclusió residencial

C1.1 Impuls de Plans de treball individualitzats

- Superposició de vulnerabilitats: mirada interseccional.
- Elaboració de plans de treball individualitzats per a les unitats de convivència en situació d'exclusió o risc d'exclusió residencial que es treballaran de manera transversal entre els diferents equips d'atenció.
- Llars amb suport econòmic i social que permet accedir a recursos específics per perfil de vulnerabilitats.

Programes específics per a col·lectius:

- Gent gran:
  - Reformulació atenció domiciliària i teleassistència, a través EBASP.
  - Reformulació del model de residència.
- Persones nouvingudes:
  - Programes d'habitatge per a persones amb dificultats per a la signatura de contractes d'arrendament.

Acció Social

C1.2 Implementació Servei d'Intervenció i Prevenció de l'Exclusió Residencial (SIPER)

Funcionament

- Finestreta única d'atenció a l'exclusió residencial: suport jurídic – tramitació d'ajuts – mediació.
- Atenció des de Prat Espais en coordinació amb Acció Social – Convivència – Serveis externs de mediació (SIDH i Ofideute).
- Treball preventiu, no reactiu.

Atencions:

- Atenció a la propietat: execucions hipotecàries; clàusules abusives; conflicte amb persones llogateres; assessorament a comunitats.
- Atenció a llogateres: conflictes amb propietats particulars i grans tenidors; demandants de lloguer.
- Mediació entre la propietat i les llogateres en processos de desnonament.
- Atenció a situacions d'exclusió residencial: ocupacions, violència masclista, conflictes a la llar, infrahabitatge i amuntegament, sensellarisme i altres.
- Acompanyament a la sortida de l'habitatge i accés recursos d'emergència.

SIPER:
(Coordinació entre: Prat Espais, Acció Social, SIDH, Ofideute, Mesa d'emergències, PEEU, Jutjats...)

Equip:

- Jurista d'habitatge.
- Auxiliar administració.
- Recepció i informació Prat Espais.
- Suport jurídic extern.
- Treballadora social

C. ACCÉS A L'HABITATGE I ATENCIÓ A L'EXCLUSIÓ RESIDENCIAL

C2. Prevenció i atenció de la pèrdua de l'habitatge

C2.1 Suport al pagament lloguer

- Ajuts municipals per a col·lectius específics.
- Gestió municipal dels ajuts supralocals.
- Ajuts al pagament de l'habitatge compartit (relloguer).
- Reforç dels ajuts a l'emergència.

Prat Espais + Acció Social.

AHC + Estat

C2.2 Generació de recursos d'acollida d'emergència

- Generació recursos emergència i allotjaments distribuïts pel municipi (Definició d'allotjament d'emergència i a qui s'adreça).
- **Objectiu**: allotjar a totes les persones en situació d'exclusió i oferir acompanyament.
- Programa supramunicipal d'atenció a l'emergència.
- Conveni CUESB.
- Col·lectius a qui s'adreça:
    - Unitats de convivència que han perdut l'habitatge.
    - Persones sense llar.
    - Dones víctimes de violència masclista.
    - Persones nouvingudes en diferents situacions.
    - Persones extutelades.

Acció Social (+ Prat Espais).

Centre d'urgències i Emergències Socials de Barcelona (CUESB).

C2.3 Atenció a les ocupacions

- Atenció UC vulnerables en situació d'ocupació.
- Creació Taula tècnica d'ocupacions. Objectius: Diagnosi ocupacions (ubicació, perfils, reunió presidents escales) i definició línia d'intervenció.
- Reforç de la relació amb les comunitats.

Lidera convivència. Prat Espais – servei jurídic Ajuntament – Policia – Mossos- PASC – Acció social.

C. ACCÉS A L'HABITATGE I ATENCIÓ A L'EXCLUSIÓ RESIDENCIAL

C3. Facilitar l'accés a l'habitatge

C3.1 Establiment de mecanismes i criteris d'adjudicació

Criteri bàsic: màxima mixtura en totes promocions. Establiment percentatges per a col·lectius en tots els blocs gestionats.

Nou reglament adjudicació allotjaments emergència

Creació Comissió per a la definició. Inclourà:

- Sistema adjudicació.
- Reglament funcionament Comissió d'emergències.
- Criteris d'accés i priorització. (Inclusió dificultat convivència com a criteri adjudicació, en casos de violència).
- Criteris de bonificació dels habitatges.
- Règim de drets i deures llogateres;
- Criteris específics per als allotjaments.

Registre de Sol·licitants d'HPO

- Impulsar la creació d'un Registre de Sol·licitants municipal, per millorar els criteris adjudicació i la celeritat, especialment en les segones adjudicacions. (voluntat poder adjudicar de manera ràpida a diversitat de col·lectius, no únicament amb destí a l'emergència).

Prat Espais + Servei d'Assessoria Jurídica + Acció Social

C3.2 Programes per compartir habitatge

Desenvolupament de diferents programes:

- Programa d'allotjaments socials en habitatge compartit (Acció Social + entitat externa, Prat Espais posa l'habitatge).
- Programa intergeneracional (Prat Espais – COV).
- Programa intergeneracional Sant Cosme (p.ex dones sàvies amb grans habitatges i joves).
- Programa vinculat a nova ciutadania.

Prat Espais + altres en funció programa COV

C3.3 Assessorament i mediació per al lloguer d'habitacions

- Estudi del mercat de lloguer d'habitacions al Prat: situació, col·lectius que hi recorren, problemàtiques detectades, límits de la intervenció, referències d'altres municipis, orientacions per a la intervenció.
- Guia per al lloguer d'habitacions.
- Servei de mediació i acompanyament per al lloguer d'habitacions.

Prat Espais + Nova ciutadania + Bon veïnatge.

D. BON ÚS DE L'HABITATGE

D1. Control del preu lloguer

D1.1 Definició àrea de mercat tens

- Declaració del Prat com a Àrea de mercat tens.
- Suport del CMH.

Prat Espais (+ Àrea d'Urbanisme + Servei d'Assessoria Jurídica).

D1.2 Seguiment del compliment de la legislació de regulació del preu del lloguer

- Assessorament en relació a la legislació vigent.
- Informació i conscienciació de la legislació a les administracions de finques, propietàries i llogateres.
- S'han enviat cartes a totes les administracions de finques.

Prat Espais (+ Servei d'Assessoria Jurídica).

D2 Disciplina d'habitatge

D2.1 Implementació d'una disciplina d'habitatge.

- Creació d'un equip de disciplina d'habitatge.
- Implementació de processos disciplinaris vinculats a l'habitatge:
  - Habitatge desocupat.
  - Manca de conservació + Infrahabitatge.
  - Mal ús de l'habitatge amb protecció oficial.
  - Assetjament immobiliari i discriminació.
  - Ús com a habitatge turístic sense habilitació.
  - Sobreocupació.

Prat Espais + Servei d'Assessoria Jurídica.

D2.2 Disciplina vinculada a l'ús anòmal: habitatge buit, Infrahabitatge i sobreocupació

- Inspecció dels habitatges buits registrats per l'AHC.

Prat Espais + Servei d'Assessoria Jurídica.

D2.3 Disciplina per manca de conservació

- Detecció dels habitatges en estat precari.

Prat Espais + Àrea d'urbanisme

D2.4 Disciplina per mal ús de l'habitatge amb protecció oficial.

- Identificació dels habitatges que mantenen la protecció i es lloguen per sobre del preu establert.

Prat Espais + Servei d'Assessoria Jurídica + PASC

4 Atenció a col·lectius

Gent gran
A2.1 Promoció d'habitatges i allotjaments per Prat Espais. Habitatges amb serveis per a gent gran.
A2.2 Promoció per operadors privats i socials. Cohabitatge sènior.
A3.2 Reforç captació habitatge privat. Captació d'habitatges amb bona accessibilitat per possibilitar el canvi d'habitatge.
B1.2 Foment de convivència en comunitats de veïns/es. Protocol per a la detecció i atenció de l'assetjament en les comunitats veïnals.
B1.6 Millora de l'accessibilitat. Resolució de problemes d'accessibilitat de la finca i l'habitatge (inclusió d'elements mecànics de suport).
B3.2 Atenció a la pobresa energètica. Implementació directa de reductors de consum i canvis de contracte.
C1.1 Impuls de Plans de treball individualitzats. Programes per a gent gran de millora de l'atenció domiciliària a través de l'EBASP i de reformulació de les residències de gent gran.
C3.2 Programes per compartir habitatge. Generació de programes intergeneracionals.
C3.3 Creació d'una Borsa de lloguer d'habitacions. Programa per facilitar que persones grans lloguin habitacions per reduir despeses i evitar solitud.

Joves
A2.1 Promoció d'habitatges i allotjaments per Prat Espais. Facilitació de l'accés a joves, especialment en entorns vulnerables a on es vol diversificar col·lectius residents.
A2.2 Promoció per operadors privats i socials. Cohabitatge.
A3.2 Reforç captació habitatge privat. Reforç de la captació per compartir habitatge.
C3.1 Establiment de mecanismes i criteris d'adjudicació. Preveure l'adjudicació d'habitatges per a joves per facilitar la diversificació social d'entorn vulnerables.
C3.3 Creació d'una Borsa de lloguer d'habitacions. Programa per facilitar l'emancipació de joves.
D1.2 Seguiment del compliment de la legislació de regulació del preu del lloguer. Permetrà facilitar l'emancipació de joves.

Persones sense llar
A2.1 Promoció d'habitatges i allotjaments per Prat Espais. Implementació del programa Housing first (primer l'habitatge).
A3.2 Reforç captació habitatge privat. Implementació del programa Housing first.
C1.1 Impuls de Plans de treball individualitzats.
C1.2 Implementació Servei d'Intervenció i Prevenció de l'Exclusió Residencial. Atenció específica al sensellarisme i identificació de nous perfils de persones sense llar (per exemple joves extutelats).
C2.2 Generació de recursos d'acollida d'emergència. Recursos supramunicipals per facilitar l'atenció al sensellarisme.
C3.1 Establiment de mecanismes i criteris d'adjudicació. Reserva distribuïda d'habitatges per a persones sense llar.

Famílies monomarentals
A2.1 Promoció d'habitatges i allotjaments per Prat Espais. Reserva específica d'habitatges per a famílies monomarentals.
C2.1 Suport al pagament del lloguer.
A3.2 Reforç captació habitatge privat.
C3.1 Establiment de mecanismes i criteris d'adjudicació. Establiment de les llars monomarentals amb baixos ingressos com un col·lectiu d'adjudicació prioritari.
C3.2 Programes per compartir habitatge. Programa específic per a famílies monomarentals.

4 Atenció a col·lectius

Dones que pateixen violència masclista
A2.1 Promoció d'habitatges i allotjaments per Prat Espais. Reserva específica d'habitatges per a dones que han patit violència masclista (legalment obligatòria).
A3.2 Reforç captació habitatge privat.
B3.2 Atenció a la pobresa energètica. Acció específica per recuperar els serveis en habitatges de dones que han patit violència masclista.
C1.1 Impuls de Plans de treball individualitzats. Acompanyament específic per evitar la victimització secundària derivada de la pèrdua de l'habitatge.
C1.2 Implementació Servei d'Intervenció i Prevenció de l'Exclusió Residencial. Atenció específica al sensellarisme i identificació de nous perfils de persones sense llar (per exemple joves extutelats).
C2.2 Generació de recursos d'acollida d'emergència. Recursos supramunicipals per facilitar la sortida de l'habitatge.
C3.1 Establiment de mecanismes i criteris d'adjudicació. Establiment de la impossibilitat de convivència com a criteri per accedir a un habitatge o allotjament.
C3.2 Programes per compartir habitatge. Programa específic per a dones que han patit violència masclista.

Persones nouvingudes (persones migrades, refugiades i demandants protecció internacional)
A3.2 Reforç captació habitatge privat.
B1.2 Foment de convivència en comunitats de veïns i veïnes. Actuacions per a la convivència: acompanyament i formació en relació a propietat horitzontal; Protocol de benvinguda a les comunitats.
B3.2 Atenció a la pobresa energètica. Suport específic per facilitar la connexió als serveis bàsics.
C1.1 Impuls de Plans de treball individualitzats. Programes d'habitatge per a persones sense contracte laboral i que no poden signar contractes.
C2.2 Generació de recursos d'acollida d'emergència. Acords amb entitats socials que poden facilitar l'accés a l'habitatge a persones sense papers.
C3.3 Creació d'una Borsa de lloguer d'habitacions. Programa específic per facilitar les condicions de seguretat en la tinença a persones nouvingudes.

Persones amb diversitat funcional
A2.1 Promoció d'habitatges i allotjaments per Prat Espais. Reserva específica d'habitatges per a persones amb diversitat funcional (legalment obligatòria) i gestió de l'adaptació necessària.
A2.2 Promoció per operadors privats i socials. Cohabitatge per a persones amb diversitat.
A3.1 Adquisició d'habitatge amb destí a lloguer social. Cessió dels edificis a entitats socials.
A3.2 Reforç captació habitatge privat. Captació d'habitatges amb bona accessibilitat per possibilitar el canvi d'habitatge.
B1.2 Foment de convivència en comunitats de veïns i veïnes. Facilitar l'accés a informació sobre drets i deures en relació a l'accessibilitat a les comunitats.
B1.6 Millora de l'accessibilitat. Resolució de problemes d'accessibilitat de la finca i l'habitatge (inclusió d'elements mecànics de suport).
C2.2 Generació de recursos d'acollida d'emergència. Previsió dels problemes de mobilitat sobrevinguts com un criteri d'adjudicació prioritari.
C3.1 Establiment de mecanismes i criteris d'adjudicació. Establiment de la diversitat funcional com un col·lectiu d'adjudicació prioritari.

Persones en situació d'ocupació sense títol habilitant
A3.2 Reforç captació habitatge privat. Facilitar l'accés al programa de cessió a les llars amb menys ingressos.
B3.2 Atenció a la pobresa energètica. Acció específica per possibilitar l'accés als serveis bàsics a persones en situació d'ocupació sense títol habilitant.
C1.2 Implementació Servei d'Intervenció i Prevenció de l'Exclusió Residencial. Mediació per facilitar la signatura de contractes de lloguer.
C2.2 Generació de recursos d'acollida d'emergència. Recursos per facilitar la sortida de l'habitatge.
C2.3 Atenció a les ocupacions. Actuació específica per acompanyar a les llars vulnerables en situació d'ocupació i a les comunitats per facilitar la integració si no es donen problemes de convivència.

4 Execució del Pla Local d'Habitatge

Els objectius quantificables

	anual			global			
A. AMPLIAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL	número	import	habitatges	número	import	habitatges	data
MPGM 30% d'HPO							2023
Locals en planta baixa convertits en habitatge i/o allotjament						20	2024
Estudi de sòls disponibles							2021
Habitatges amb protecció oficial de lloguer iniciats sobre sòl públic						290	
Promoguts per Prat Espais						*50*	2022
Promoguts per altres entitats públiques						*140*	2022
Promoguts per entitats socials i cooperatives						*100*	2021
Allotjaments dotacionals iniciats						70	
Promoguts per Prat Espais						*50*	2026
Promoguts per altres entitats públiques						*20*	2024
MPGM Tanteig i retracte							2022
Habitatges adquirits					4.250.000 €	40	2026
Habitatges captats		370.000 €			2.220.000 €	300	2026
Habitatges adquirits i cedits d'entitats financeres						30	2026
Creació d'un Fons Social de lloguer		108.333 €			650.000 €	130	2025

	anual			global			
B. REHABILITAR, MANTENIR I CONVIURE AL PARC EXISTENT	número	import	habitatges	número	import	habitatges	data
Pla local de rehabilitació							2021
Ajuts a la rehabilitació supramunicipals concedits	70			420			2022
Ajuts municipals a l'habitabilitat	20	40.000 €	20	100	200.000 €	100	2022
Ajuts municipals a l'accessibilitat	10	40.000 €	150	50	480.000 €	750	2022
Finques d'alta complexitat amb coonvenis de rehabilitació signats	5	50.000 €	70	20	300.000 €	280	2023
Ajuts municipals a l'eficiència energètica i la producció d'energia	3	50.000 €	30	15	300.000 €	150	2022
Ajuts a la millora energètica d'habitatges i finques vulnerables	3	40.000 €	3	15	210.000 €	15	2022

4 Execució del Pla Local d'Habitatge

Els objectius quantificables

	anual			global			
C. ACCÉS A L'HABITATGE I ATENCIÓ A L'EXCLUSIÓ RESIDENCIAL	número	import	habitatges	número	import	habitatges	data
Implementació del SIPER							2021
Ajuts supramunicipals al pagament del lloguer	600			3.600			2021
Ajuts municipals estables al pagament del lloguer	90	200.000 €		540	1.200.000 €		2021
Ajuts municipals d'urgència al pagament de l'habitatge	40	75.000 €		240	375.000 €		2022
Ajuts al pagament de l'habitatge compartit	10	12.000 €		40	48.000 €		2023
Capacitat allotjament dels recursos d'emergència (unitats convivència)	50			50			
Conveni CUESB		40.000 €			240.000 €		
Creació Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial propi							2022
Habitatges adherits als programes per compartir habitatge			10			50	2022

	anual			global			
D. BON ÚS DE L'HABITATGE	número	import	habitatges	número	import	habitatges	data
Declaració d'Àrea de mercat tens							2021
Inspecció habitatges buits inclosos al Registre habitatges buits AHC							2021

4 Execució del Pla Local d'Habitatge

El calendari

A. AMPLIAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL	1r any	2n any	3r any	4rt any	5è any	6è any
A1.1 Control del ritme de desenvolupament del planejament						
A1.2 Planificació implantació de nou habitatge assequible						
A1.3 Generació d'habitatge en Sòl Urbà Consolidat (SUC)						
A1.4 Promoció de l'eficiència energètica						
A2.1 Promoció d'habitatge i allotjaments per Prat Espais						
A2.2 Promoció per operadors privats i socials						
A2.3 Impuls promoció de lloguer per altres operadors públics						
A3.1 Adquisició d'habitatge amb destí a lloguer social						
A3.2 Reforç de la captació d'habitatge privat						
A3.3 Adquisició i cessió edificis i habitatges d'EEFF						
A4.1 Potenciació de Prat Espais com a gestora de lloguer						
A4.2 Coordinació amb altres gestores de parc assequible						
A4.3 Pla de conservació i millora parc assequible de lloguer						

B. REHABILITAR, MANTENIR I CONVIURE AL PARC EXISTENT						
B1.1 Planificació de la política de rehabilitació						
B1.2 Foment de convivència en comunitats de veïns i veïnes						
B1.3 Acompanyament i suport tècnic per a la millora						
B1.4 Reforç dels ajuts a la rehabilitació						
B1.5 Millora de l'habitabilitat						
B1.6 Millora de l'accessibilitat						
B2.1 Delimitació d'una Àrea de Conservació i Rehabilitació						
B2.2 Millora finques vulnerables						
B2.3 Programa de Sant Cosme						
B3.1 Impuls municipal eficiència energètica i producció solar						
B3.2 Atenció a la pobresa energètica						

C. ACCÉS A L'HABITATGE I ATENCIÓ A L'EXCLUSIÓ RESIDENCIAL	1r any	2n any	3r any	4rt any	5è any	6è any
C1.1 Impuls de Plans de treball individualitzats						
C1.2 Implementació del Servei d'Intervenció i Prevenció de l'Exclusió Residencial (SIPER)						
C2.1 Suport al pagament del lloguer						
C2.2 Generació de recursos d'emergència						
C2.3 Atenció a les ocupacions						
C3.1 Establiment de mecanismes i criteris d'adjudicació						
C3.2 Programes per compartir habitatge						
C3.3 Assessorament i mediació per al lloguer d'habitacions						

D. BON ÚS DE L'HABITATGE						
D1.1 Delimitació d'Àrea de mercat tens						
D1.2 Seguiment compliment legislació regulació preu del lloguer						
D2.1 Consolidació d'una disciplina d'habitatge						
D2.2 Disciplina habitatge buit, infrahabitatge i sobreocupació						
D2.3 Disciplina per manca de conservació						
D2.4 Disciplina per mal ús de l'habitatge amb protecció oficial						

4 Execució del Pla Local d'Habitatge

Actuacions amb un cost internalitzable al funcionament dels serveis municipals.
Actuacions que requereixen del suport d'un equip extern per al seu desenvolupament.
Actuacions que requereixen un pressupost específic.
Actuacions que requereixen la contractació de personal i assistència tècnica i jurídica.
Suport supramunicipal: *Plan Estatal de Vivienda*, Diputació de Barcelona i Institut Català de Finances (ICF)

Pressupost anual de les actuacions

	1r any	2n any	3r any	4rt any	5è any	6è any	Total	Suport
A. AMPLIAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL	**2.280.000 €**	**4.185.000 €**	**6.220.000 €**	**1.165.000 €**	**1.480.000 €**	**1.215.000 €**	**16.545.000 €**	
A1.1 Control del ritme de desenvolupament del planejament								
A1.2 Planificació de la implantació de nou habitatge assequible								
A1.3 Generació d'habitatge en Sòl Urbà Consolidat (SUC)		15.000 €					**15.000 €**	DiBa
A1.4 Promoció de l'eficiència energètica		15.000 €					**15.000 €**	
A2.1 Promoció d'habitatge i allotjaments per Prat Espais	260.000 €	2.800.000 €	4.900.000 €	20.000 €			**7.980.000 €**	ICF - Estat
A2.2 Promoció per operadors privats i socials		15.000 €			15.000 €		**30.000 €**	DiBa
A2.3 Impuls a la promoció de lloguer per altres operadors públics	15.000 €			15.000 €			**30.000 €**	ICF - Estat
A3.1 Adquisició d'habitatge amb destí a lloguer social	1.500.000 €	750.000 €	750.000 €	500.000 €	500.000 €	250.000 €	**4.250.000 €**	ICF - Estat - DiBa
A3.2 Reforç de la captació d'habitatge privat	370.000 €	370.000 €	370.000 €	370.000 €	370.000 €	370.000 €	**2.220.000 €**	DiBa - AHC
A3.3 Adquisició i cessió d'edificis i habitatges d'entitats financeres								ICF
A4.1 Potenciació de Prat Espais com a gestora de lloguer	60.000 €	90.000 €	70.000 €	100.000 €	100.000 €	100.000 €	**520.000 €**	
Creació d'un fons de lloguer social					325.000 €	325.000 €	**650.000 €**	
A4.2 Coordinació amb altres gestores de parc assequible								
A4.3 Pla de conservació i millora del parc assequible de lloguer	75.000 €	130.000 €	130.000 €	160.000 €	170.000 €	170.000 €	**835.000 €**	
B. REHABILITAR, MANTENIR I CONVIURE AL PARC EXISTENT	**172.000 €**	**388.000 €**	**489.000 €**	**495.000 €**	**626.000 €**	**632.000 €**	**2.787.000 €**	
B1.1 Planificació de la política de rehabilitació	75.000 €	60.000 €	60.000 €	60.000 €	60.000 €	60.000 €	**375.000 €**	Fons Europeus - CMH -DiBa
B1.2 Foment de convivència en comunitats de veïns i veïnes	30.000 €	30.000 €	30.000 €	30.000 €	30.000 €	30.000 €	**180.000 €**	
B1.3 Acompanyament i suport tècnic per a la millora	15.000 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €	**90.000 €**	
B1.4 Reforç dels ajuts a la rehabilitació	2.000 €	58.000 €	64.000 €	70.000 €	76.000 €	82.000 €	**352.000 €**	CMH
B1.5 Millora de l'habitabilitat		40.000 €	40.000 €	40.000 €	40.000 €	40.000 €	**200.000 €**	DiBa - CMH
B1.6 Millora de l'accessibilitat	30.000 €	90.000 €	90.000 €	90.000 €	90.000 €	90.000 €	**480.000 €**	CMH - AHC
B2.1 Delimitació d'una ACR		15.000 €						CMH
B2.2 Millora finques vulnerables			50.000 €	50.000 €	100.000 €	100.000 €	**300.000 €**	CMH
B2.3 Programa de Sant Cosme			50.000 €	50.000 €	100.000 €	100.000 €	**300.000 €**	Fons Europeus - CMH -DiBa
B3.1 Impuls municipal a l'eficiència energètica i la producció solar		50.000 €	50.000 €	50.000 €	75.000 €	75.000 €	**300.000 €**	IDEA - ICAEN – F. europeus
B3.2 Atenció a la pobresa energètica	20.000 €	30.000 €	40.000 €	40.000 €	40.000 €	40.000 €	**210.000 €**	

4 Execució del Pla Local d'Habitatge

Actuacions amb un cost internalitzable al funcionament dels serveis municipals.
Actuacions que requereixen del suport d'un equip extern per al seu desenvolupament.
Actuacions que requereixen un pressupost específic.
Actuacions que requereixen la contractació de personal i assistència tècnica i jurídica.
Suport supramunicipal: *Plan Estatal de Vivienda*, Diputació de Barcelona i Institut Català de Finances (ICF)

Pressupost anual de les actuacions

	1r any	2n any	3r any	4rt any	5è any	6è any	Total	Suport
C. ACCÉS A L'HABITATGE I ATENCIÓ A L'EXCLUSIÓ RESIDENCIAL	**810.000 €**	**865.000 €**	**892.000 €**	**922.000 €**	**942.000 €**	**917.000 €**	**5.348.000 €**	
C1.1 Impuls de Plans de treball individualitzats	65.000 €	65.000 €	65.000 €	65.000 €	65.000 €	65.000 €	**390.000 €**	
C1.2 Implementació del Servei d'Intervenció i Prevenció de l'Exclusió Residencial (SIPER)								DiBA (SIDH)
C2.1 Suport al pagament del lloguer	425.000 €	450.000 €	475.000 €	525.000 €	575.000 €	600.000 €	**3.050.000 €**	AHC
C2.2 Generació de recursos d'emergència	320.000 €	320.000 €	340.000 €	320.000 €	290.000 €	240.000 €	**1.830.000 €**	
C2.3 Atenció a les ocupacions								
C3.1 Establiment de mecanismes i criteris d'adjudicació								
C3.2 Programes per compartir habitatge		15.000 €	12.000 €	12.000 €	12.000 €	12.000 €	**63.000 €**	
C3.3 Assessorament i mediació per al lloguer d'habitacions		15.000 €					**15.000 €**	
D. BON ÚS DE L'HABITATGE	**40.000 €**	**40.000 €**	**80.000 €**	**80.000 €**	**120.000 €**	**120.000 €**	**480.000 €**	
D1.1 Delimitació d'Àrea de mercat tens								
D1.2 Seguiment compliment legislació regulació preu del lloguer								
D2.1 Implementació d'una disciplina d'habitatge	40.000 €	40.000 €	80.000 €	80.000 €	120.000 €	120.000 €	**480.000 €**	
D2.2 Disciplina vinculada a l'ús anòmal: habitatge buit, infrahabitatge i sobreocupació								
D2.3 Disciplina per manca de conservació								
D2.4 Disciplina per mal ús de l'habitatge amb protecció oficial								
TOTAL	**3.302.000 €**	**5.478.000 €**	**7.681.000 €**	**2.662.000 €**	**3.168.000 €**	**2.884.000 €**	**25.175.000 €**	

4 Execució del Pla Local d'Habitatge

i Institut Català de Finances (ICF)

Pressupost no municipal de les actuacions

Previsió pressupostaria de fons provinent d'altres administracions, d'entitats o persones físiques o jurídiques per l'execució de les actuacions previstes en el PLH 2021-2027.

A. AMPLIAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL		Observacions
A2.2 Promoció per operadors privats i socials	12.000.000 €	Uns 100 habitatges
A2.3 Impuls a la promoció de lloguer per altres operadors públics	17.000.000 €	Uns 140 habitatges
A4.3 Pla de conservació i millora del parc assequible de lloguer	4.000.000 €	Per 600 habitatges
B. REHABILITAR, MANTENIR I CONVIURE AL PARC EXISTENT		
B1.4 Reforç dels ajuts a la rehabilitació	1.760.000 €	El finançament municipal representarà de mitjana el 20% d'aquestes actuacions
B1.5 Millora de l'habitabilitat	1.000.000 €	
B1.6 Millora de l'accessibilitat	2.400.000 €	
B2.2 Millora finques vulnerables	1.500.000 €	
B2.3 Programa de Sant Cosme	1.500.000 €	
B3.1 Impuls municipal a l'eficiència energètica i la producció solar	1.500.000 €	
C. ACCÉS A L'HABITATGE I ATENCIÓ A L'EXCLUSIÓ RESIDENCIAL		
C2.1 Suport al pagament del lloguer	7.776.000 €	L'AHC 600 ajuts anuals
TOTAL	50.436.000 €	

4 Execució del Pla Local d'Habitatge

Fonts de finançament

Les actuacions recollides al PLH es poden agrupat en 4 blocs en funció del tipus de finançament.

- Aquelles amb un cost internalitzable al funcionament dels serveis municipals.
- Aquelles que requeriran del suport d'un equip extern per al seu desenvolupament.
- Aquelles amb un cost derivat de la reducció d'ingressos.
- Aquelles que requereixen un pressupost específic.

Els principals agents que poden aportar fons i finançament per al desenvolupament del PLH són:

- Diputació de Barcelona.
- Ajudes previstes al Pla Estatal d'Habitatge corresponent.
- Finançament de la Generalitat de Catalunya a través de l'Institut Català de Finances.

4 Execució del Pla Local d'Habitatge

La governança

EQUIPS MUNICIPALS IMPLICATS

- ÀREA D'URBANISME
- ÀREA D'ACCIÓ SOCIAL
- PLA D'ACTUACIÓ DE SANT COSME
- ÀREA DE CIUTADANIA
- ÀREA D'ENERGIA

Espais de coordinació

EQUIP HABITATGE

ÀREA D'ALCALDIA, ECONOMIA, HABITATGE, GOVERNANÇA I QUALITAT DEMOCRÀTICA

PRAT ESPAIS
Empresa municipal d'habitatge i aparcaments
Oficina local d'habitatge

SERVEI D'ASSESSORIA JURÍDICA

ALTRES ADMINISTRACIONS

GENERALITAT
- Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC)
- INCASÒL
- Institut Català de Finances

DIPUTACIÓ DE BARCELONA
- Gerència serveis habitatge, urbanisme i activitats. Àrea infraestructures i espais naturals

ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA
- IMPSOL
- Consorci Metropolità de l'Habitatge
- Habitatge Metròpolis Barcelona, SA
- Institut Català d'Energia (ICAEN)

ESTAT

ALTRES ENS I COL·LABORACIONS

AGENTS EXTERNS
- Grans tenidors
- Administracions de finques
- Industrials

TERCER SECTOR
- Cooperativa Obrera de Viviendas (COV)
- Fundació Rubricatius
- Càritas
- Altres cooperatives

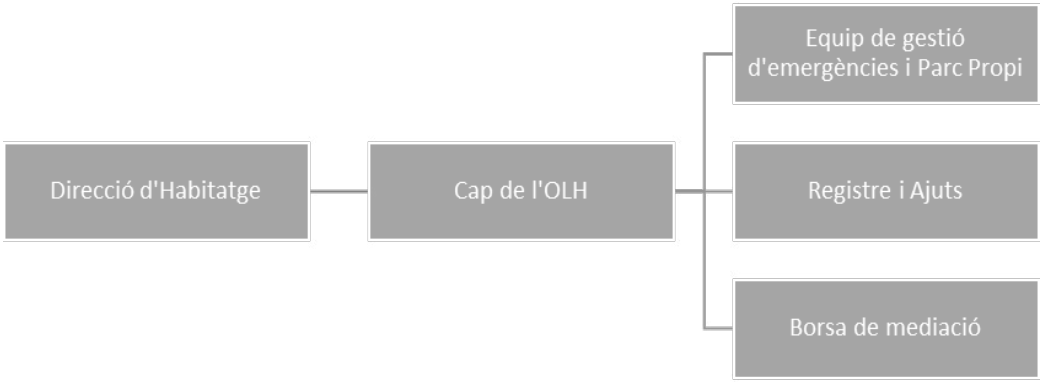
4 Execució del Pla Local d'Habitatge

La governança. La necessitat de creixement de Prat Espais

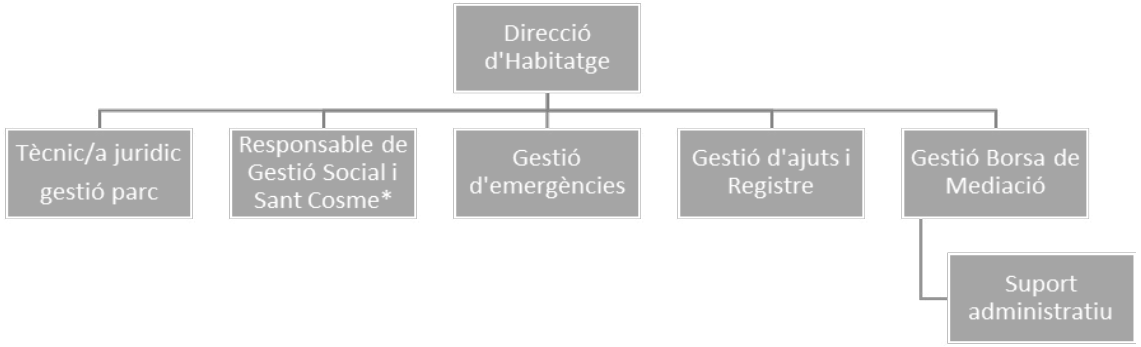
Fases de creixement

- **Fase prèvia** (any 2028).
- **Organigrama 2020** (anys 2019 – 2020). Necessitat de creixement per desenvolupar el Pla Local d'Habitatge.
- **Organigrama estratègic 2021 – 2023**. La implantació d'aquest organigrama anirà en funció del desenvolupament i creixement del volum d'activitat.
- **Organigrama estratègic 2023 – 2026**. La implantació d'aquest organigrama anirà en funció de la finalització de les diverses promocions d'habitatge en curs.

Organigrama previ (situació a l'any 2018)



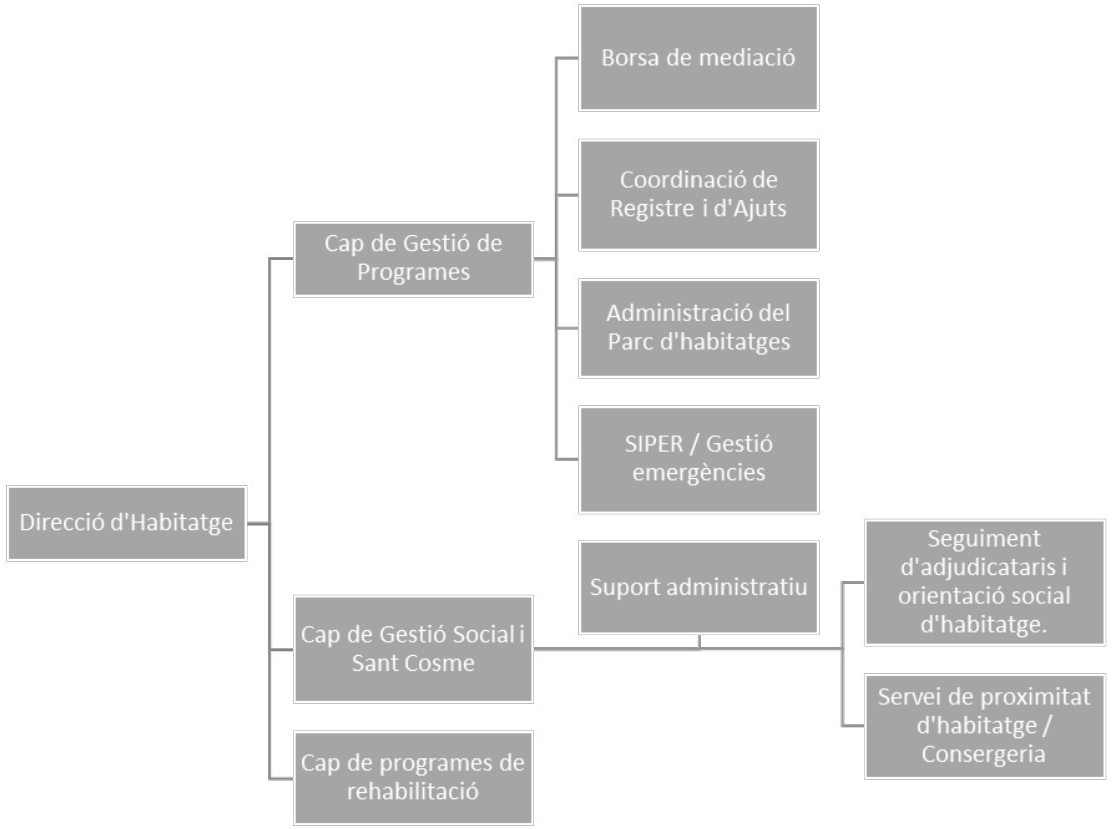
Organigrama 2020 (anys 2019 i 2020)



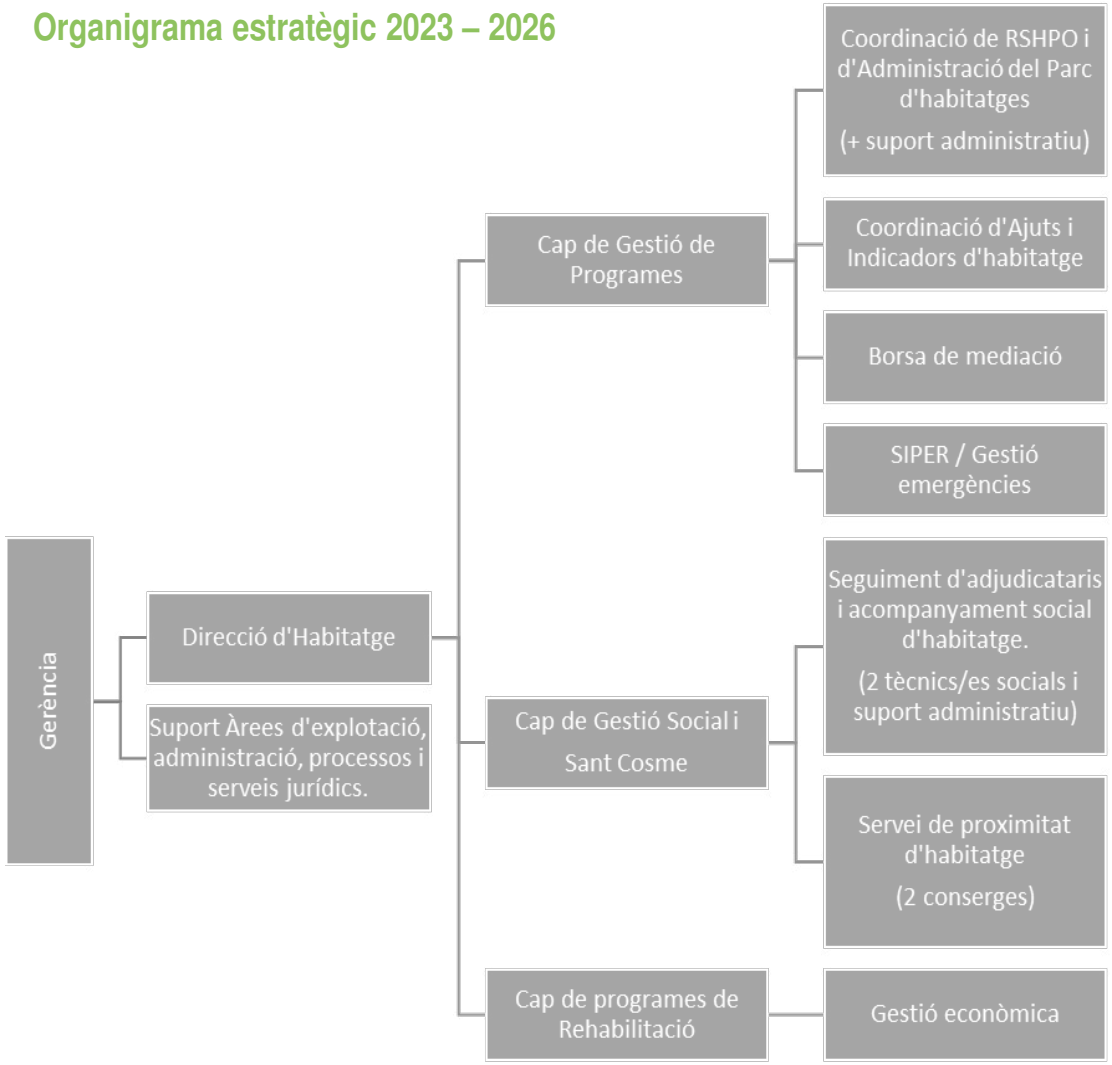
4 Execució del Pla Local d'Habitatge

La governança

Organigrama estratègic 2021 - 2023



Organigrama estratègic 2023 – 2026



***DILIGÈNCIA**: Per fer constar que aquest Pla local de l'habitatge 2021-2027 ha estat:*

- Aprovat inicialment pel Ple municipal en sessió ordinària de 7 d'abril de 2021 i publicat anunci al BOPB de 20 d'abril de 2021, al DOGC núm. 8391, de 21 d'abril de 2021, al Portal de transparència de l'Ajuntament el dia 12 d'abril i al diari El Periódico, de 15 d'abril de 2021.
- Aprovat definitivament el 7 de juliol de 2021.
- Tramés a la Subdelegació del Govern a Barcelona i a la Generalitat de Catalunya el 13 de juliol de 2021.
- Entrada en vigor: 7 de juliol de 2021.
S'adverteix que davant qualsevol diferència de redactat prevaldrà, en tot cas, el text publicat en el BOPB.

El Prat de Llobregat

Signat electrònicament per:
La secretària
Maria Cacharro López
26/07/2021 15:42