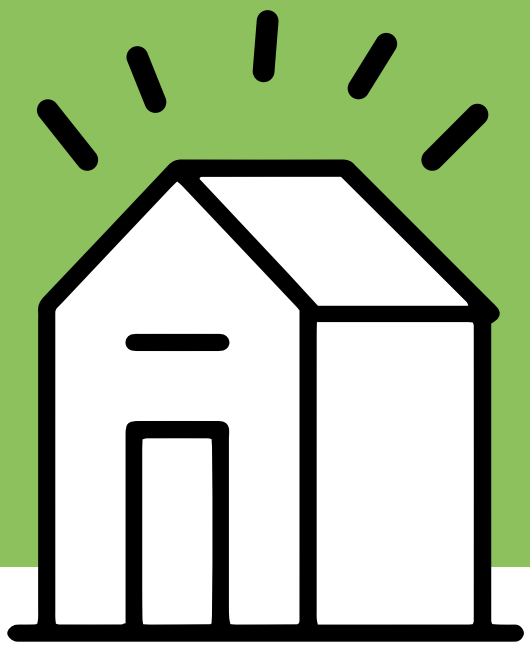
Pla Local d'Habitatge del Prat de Llobregat



MEMÒRIA

JUNY 2021

Ajuntament del Prat de Llobregat

CRÈDITS

EQUIP REDACTOR:

CELOBERT ARQUITECTURA, ENGINYERIA I URBANISME SCCL

Núria Colomé Montull
Paula Martí Comas
Helena Trias Prats
Eduard Cabré Romans

ENS DESTINATARI:

AJUNTAMENT DEL PRAT DE LLOBREGAT

Xavier Anzano	Director d'Habitatge de Prat Espais, SLU
Vanessa Muñoz	Gerent de Prat Espais, SLU
Miguel Ángel Díaz	Cap de gestió social d'habitatge i Sant Cosme de Prat Espais, SLU
Carme Pasalamar	Coordinadora Servei de Mediació Ciutadana i Civisme
Laia Ortiz	Directora d'Acció Social
Arnau Garcia	Cap de programació d'Acció Social
Gal·la Cortadella	Directora del PASC, fins 2020
Anna Comella	Coordinadora dels serveis d'urbanisme
Sara Udina	Cap de Planejament Urbanístic
Irene Martin	Gerent del Consorci Prat Nord i Cap de servei Jurídic-administratiu d'urbanisme
Conxa Castro	Cap del servei d'assessoria jurídica
Joan Herrera	Director d'Acció Ambiental i Energia
Èlida Roca	Tècnica de participació ciutadana, secció ciutadania
Ramon Dosaigues	Intendent en cap de la Policia Local

ALTRES INTERVINENTS:

Montserrat Mercadé Marimon, geògrafa
Pablo Feu Fontaiña, advocat
Óscar Lopez, economista

CONTRACTACIÓ I GESTIÓ:

PRAT ESPAIS, SLU

Responsable de contracte: Vanessa Muñoz, Gerent

Coordinador del Pla Local d'Habitatge: Xavier Anzano, Director d'Habitatge

INTRODUCCIÓ 6

ANÀLISI

1 PLANEJAMENT SECTORIAL I ESTRATÈGIC, EN RELACIÓ AMB L'HABITATGE 11

1.1 PLA TERRITORIAL SECTORIAL D´HABITATGE DE CATALUNYA 11

1.1.1 OBJECTIUS DEL PTSHC 11

1.1.2 PROPOSTES DEL PTSHC 12

1.2 PLA LOCAL D'HABITATGE 2010 - 2016 13

1.2.1 SITUACIÓ DE LA POBLACIÓ EN RELACIÓ A L'HABITATGE 13

1.2.2 LÍNIES ESTRATÈGIQUES 13

1.2.3 PROGRAMES PREVISTOS 14

1.3 PLA JOVE 2018 – 2023 16

1.3.1 SITUACIÓ DE LA POBLACIÓ JOVE EN RELACIÓ A L'HABITATGE 16

1.3.2 LÍNIES ESTRATÈGIQUES 16

1.3.3 PROGRAMES PREVISTOS 17

1.4 PLA LOCAL DE LA GENT GRAN DEL PRAT DEL LLOBREGAT 2018 – 2023 17

1.4.1 SITUACIÓ DE LA GENT GRAN EN RELACIÓ A L'HABITATGE 17

1.4.2 LÍNIES ESTRATÈGIQUES 18

1.4.3 PROGRAMES PREVISTOS 18

1.5 PLA LOCAL PER A LA INCLUSIÓ I LA COHESIÓ SOCIAL 2018-2022 18

1.5.1 SITUACIÓ DE LA POBLACIÓ EN RISC D'EXCLUSIÓ SOCIAL I RESIDENCIAL 18

1.5.2 LÍNIES ESTRATÈGIQUES 19

1.5.3 PROGRAMES PREVISTOS 19

2 EMMARCAMENT TERRITORIAL I SITUACIÓ DE L'HABITATGE 21

3 ESTRUCTURA URBANA I SITUACIÓ ALS DISTRICTES 22

3.1 DISTRIBUCIÓ DE LA POBLACIÓ PER DISTRICTES 24

4 LES PERSONES 27

4.1 DINÀMICA DEMOGRÀFICA I RESIDENCIAL 27

4.1.1 LES COMPONENTS DE CREIXEMENT 28

4.1.2 ESTRUCTURA D'EDATS 31

4.1.3 L'ENVELLIMENT I LA REALITAT DE LES PERSONES GRANS 32

4.1.4 NACIONALITAT 33

4.2 LES LLARS 36

4.2.1 DIMENSIÓ I TIPUS DE LA LLAR 36

4.2.2 L'EDAT DE LES PERSONES DE REFERÈNCIA DE LA LLAR 38

4.3 ESTIMACIONS DE POBLACIÓ I LLARS 40

4.4 SITUACIÓ SOCIOECONÒMICA 42

4.4.1 EVOLUCIÓ DE L'ATUR 42

4.4.2 PERSONES BENEFICIÀRIES DE PRESTACIONS PER DESOCUPACIÓ 46

4.4.3 RENDA BRUTA FAMILIAR DISPONIBLE 48

4.4.4 DISTRIBUCIÓ DE LA RENDA DE LES LLARS (UNITATS DE CONSUM) 51

4.4.5 SITUACIÓ ECONÒMICA I LABORAL PER DISTRICTES 54

4.5 PROBLEMÀTIQUES EN RELACIÓ A L'ACCÉS I MANTENIMENT DE L'HABITATGE 55
4.5.1 DIFICULTATS D'ACCÉS A L'HABITATGE 56
4.5.2 DIFICULTATS DE PAGAMENT DE L'HABITATGE 58
4.5.3 PÈRDUA DE L'HABITATGE 58
4.5.4 L'OCUPACIÓ 61
4.5.5 SENSELLARISME 64
4.6 PROBLEMÀTIQUES VINCULADES A LA CONVIVÈNCIA 65
4.7 ESTIMACIÓ DE NECESSITATS 65
5 EL MERCAT DE L'HABITATGE 67
5.1 LA DINÀMICA DE CONSTRUCCIÓ I REHABILITACIÓ 67
5.1.1 HABITATGES D'OBRA NOVA 67
5.1.2 HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL 68
5.1.3 LLICÈNCIES D'OBRA NOVA 69
5.1.4 LLICÈNCIES DE REHABILITACIÓ 70
5.2 ELS HABITATGES DE VENDA 71
5.2.1 COMPRAVENDES REGISTRADES 71
5.2.2 PREU DE VENDA DELS HABITATGES 73
5.2.3 VALORS DE TAXACIÓ DELS HABITATGES 73
5.2.4 L'OFERTA DE MERCAT PRIVAT DE COMPRA 75
5.3 ELS HABITATGES DE LLOGUER 79
5.3.1 CONTEXT ACTUAL DEL MERCAT DE LLOGUER 79
5.3.2 EVOLUCIÓ DEL NOMBRE DE CONTRACTES DE LLOGUER REGISTRATS 79
5.3.3 L'OFERTA DE MERCAT PRIVAT DE LLOGUER 81
5.3.4 EVOLUCIÓ DEL PREU CONTRACTUAL DE LLOGUER 83
6 EL PARC D'HABITATGES 85
6.1 CARACTERÍSTIQUES GENERALS DEL TEIXIT RESIDENCIAL 85
6.1.1 NOMBRE D'IMMOBLES DELS EDIFICIS AMB HABITATGES 85
6.1.2 ANTIGUITAT 87
6.1.3 SUPERFÍCIE DELS HABITATGES I PARCEL·LES 89
6.2 QUALITAT DEL PARC 91
6.2.1 ESTAT DE CONSERVACIÓ DELS HABITATGES 91
6.2.2 ACCESSIBILITAT DELS HABITATGES 93
6.2.3 BARRAQUISME I INSALUBRITAT DE L'HABITATGE 95
6.3 L'ÚS DEL PARC 95
6.3.1 TIPUS D'HABITATGES: PRINCIPALS, SECUNDARIS I VACANTS 95
6.3.2 HABITATGES BUITS 96
6.3.3 EL RÈGIM DE TINENÇA DE L'HABITATGE PRINCIPAL 97
6.3.4 ELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC 98
6.3.5 ALTRES RECURSOS RESIDENCIALS DEL MUNICIPI 99
7 EL PLANEJAMENT 100
7.1 PLA TERRITORIAL METROPOLITÀ DE BARCELONA 100
7.1.1 ESTRATÈGIA URBANA GENÈRICA 101
7.1.2 NOVA CENTRALITAT URBANA 101
7.1.3 ÀREA ESPECIALITZADA D'INDÚSTRIA A TRANSFORMAR 102
7.1.4 ÀREA D'EXTENSIÓ URBANA D'INTERÈS METROPOLITÀ 102
7.2 PLANEJAMENT MUNICIPAL 103
7.2.1 ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT I TRANSFORMACIÓ PREVISTOS 103

7.2.2 POTENCIAL RESIDENCIAL DEL PLANEJAMENT EN ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT ... 106
7.2.3 POTENCIAL RESIDENCIAL DEL PLANEJAMENT EN SÒL URBÀ CONSOLIDAT ... 108
7.2.4 MODIFICACIONS DE PLANEJAMENT AMB INCIDÈNCIA EN LA POLÍTICA D'HABITATGE ... 109

8 ELS RECURSOS RESIDENCIALS ... 111
8.1 HABITATGES DE PROPIETAT PÚBLICA ... 112
8.1.1 AJUNTAMENT DEL PRAT DE LLOBREGAT I PRAT ESPAIS ... 113
8.1.2 AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA (AHC) ... 113
8.2 HABITATGES ASSEQUIBLES DE PROPIETAT PRIVADA ... 114
8.2.1 HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL DE VENDA ... 115
8.2.2 LA BORSA DE LLOGUER SOCIAL ... 120
8.2.3 PROGRAMA MUNICIPAL DE CESSIÓ ... 120
8.2.4 HABITATGES PRIVATS DE LLOGUER DE PRÒRROGA FORÇOSA ... 121
8.2.5 HABITATGES DE LLOGUER SOCIAL PROPIETAT D'ENTITATS FINANCERES ... 122
8.3 HABITATGES ASSEQUIBLES PROPIETAT D'ENTITATS SOCIALS ... 122
8.4 ALTRES RECURSOS RESIDENCIALS UTILITZATS ... 124
8.5 COMPLIMENT DE L'OBJECTIU DE SOLIDARITAT URBANA ... 125

9 INICIATIVES MUNICIPALS EXISTENTS ... 129
9.1 EQUIPS MUNICIPALS QUE TREBALLEN ENTORN A L'HABITATGE ... 129
9.2 SERVEIS OFERTS AL MUNICIPI ENTORN A L'HABITATGE ... 131
9.2.1 AMPLIACIÓ DEL PARC ASSEQUIBLE EXISTENT ... 131
9.2.2 CONVIVÈNCIA, REHABILITACIÓ I MANTENIMENT ... 139
9.2.3 ATENCIÓ I PREVENCIÓ DE L'EMERGÈNCIA ... 145
9.3 ESPAIS DE COORDINACIÓ ... 154
9.4 RELACIÓ AMB ELS AGENTS EXTERNS ... 155

DIAGNOSI

1. DEBILITATS, AMENACES, FORTALESES I OPORTUNITATS ... 159
2 SÍNTESI DE LA DIAGNOSI ... 169

PLA D'ACCIÓ

1 ESTRATÈGIA ... 172
1.1 ELS REPTES ... 172
1.2 ELS MECANISMES ... 177
1.3 EIXOS I LÍNIES D'ACTUACIÓ PROPOSADES ... 179

A. AMPLIAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL ... 180
A.1 DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT ... 182
A.2 AMPLIACIÓ DEL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE ... 191
A.3 ADQUISICIÓ I CAPTACIÓ ... 202
A.4 GESTIÓ DEL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE ... 211

B. REHABILITAR, MANTENIR I CONVIURE AL PARC EXISTENT 217
B.1 MILLORA DEL CONJUNT DEL PARC RESIDENCIAL 220
B.2 MILLORA D'ENTORNS VULNERABLES 236
B.3 MILLORA DE L'EFICIÈNCIA I PRODUCCIÓ ENERGÈTICA 243

C. ACCÉS A L'HABITATGE I ATENCIÓ A L'EXCLUSIÓ RESIDENCIAL 250
C.1 ATENCIÓ A L'EXCLUSIÓ RESIDENCIAL 252
C.2 PREVENCIÓ I ATENCIÓ DE LA PÈRDUA DE L'HABITATGE 258
C.3 FACILITAR L'ACCÉS A L'HABITATGE 267

D. BON ÚS DE L'HABITATGE 275
D.1 CONTROL DEL PREU DEL LLOGUER 277
D.2 DISCIPLINA D'HABITATGE 282

2 ATENCIÓ ALS COL·LECTIUS 293
2.1 PERSONES GRANS 293
2.2 PERSONES JOVES 294
2.3 PERSONES SENSE LLAR 295
2.4 DONES VÍCTIMES DE VIOLÈNCIA MASCLISTA 296
2.5 FAMÍLIES MONOMARENTALS 297
2.6 PERSONES NOUVINGUDES 297
2.7 PERSONES AMB DIVERSITAT FUNCIONAL 298
2.8 PERSONES EN SITUACIÓ D'OCUPACIÓ 299

3 EXECUCIÓ DEL PLA LOCAL D'HABITATGE 301
3.1 OBJECTIUS QUANTIFICABLES 301
3.1.1 EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL 301
3.1.2 REHABILITAR, MANTENIR I CONVIURE AL PARC EXISTENT 302
3.1.3 ACCÉS A L'HABITATGE I ATENCIÓ A L'EXCLUSIÓ RESIDENCIAL 303
3.1.4 BON ÚS DE L'HABITATGE 304
3.2 CALENDARI 307
3.3 PRESSUPOST I FINANÇAMENT 308
3.4 GOVERNANÇA 314

ANNEXOS 319

ANNEX 1 – PLÀNOLS

ANNEX 2 – MEMÒRIA DEL PROCÉS DE PARTIPACIÓ DE LA REDACCIÓ DEL PLA LOCAL D'HABITATGE

ÍNDEX DE PLÀNOLS

I-1 DISTRICTES I BARRIS DEL PRAT DE LLOBREGAT

I-2 PLA TERRITORIAL METROPOLITÀ DE BARCELONA

I-3 PLANEJAMENT. SECTORS DE DESENVOLUPAMENT

I-4 INFORMACIÓ CADASTRAL

- I-4.1 NÚMERO DE PLANTES
- I-4.2 ANTIGUITAT DE L'EDIFICACIÓ
- I-4.3 TIPUS DE PROPIETAT
- I-4.4 SUPERFÍCIE DE LES PARCEL·LES
- I-4.5 SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA

I-5 DINÀMICA DE CONSTRUCCIÓ. LLICÈNCIES D'OBRES MAJORS I MENORS

I-6 HABITATGES QUE HAN ESTAT REGISTRATS QUE HAN ESTAT OCUPATS

I-7 HABITATGES DE LA BORSA DE LLOGUER I DEL PROGRAMA DE CESSIÓ HÀBITAT 3

I-8 HPO PROMOGUTS SEGONS AGENT PROMOTOR I RÈGIM DE TINENÇA

I-9 PARC ASSEQUIBLE ESTABLE

INTRODUCCIÓ

El PLH és el document tècnic que, partint de l'anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge en un àmbit territorial determinat i de les condicions de context (socioeconòmiques, urbanístiques, d'organització municipal, etc.), defineix, per un període de sis anys, les estratègies i propostes a desenvolupar des del govern local amb l'objecte de fomentar l'assoliment del dret dels ciutadans a gaudir d'un habitatge digne en condicions assequibles.

L'Ajuntament del Prat de Llobregat per mitjà de l'empresa municipal Prat Espais SLU, ha redactat aquest document 10 anys després de la redacció del primer pla local d'habitatge del municipi que s'aprovà l'any 2010. Aquests anys transcorreguts han implicat una fort canvi, tant en les necessitats i problemàtiques vinculades a l'habitatge, com en els instruments disponibles per fer-hi front, i en la legislació d'habitatge existent.

Procés de redacció

Així, per a la redacció d'aquest Pla, a banda de la informació estadística existent, els arxius administratius i el cadastre, entre d'altres, s'ha treballat a partir de un ampli ventall d'accions:

- L'*Enquesta de Relacions veïnals i convivència*, elaborada el 2018 per l'Àrea Metropolitana de Barcelona i aprofundida pel propi municipi

- *Entrevistes a responsables dels serveis municipals*. Aquestes entrevistes es van portar a terme tant en la fase d'anàlisi i diagnosi com de proposta:

  Entrevistes a la fase d'anàlisi i diagnosi.
  - Director d'habitatge de Prat Espais, 17 d'octubre de 2019.
  - Serveis de Ciutat i Territori: Cap de planejament, responsable de llicències i disciplina, 6 d'octubre de 2019.
  - Equip tècnic d'Acció social, 1 d'octubre de 2019.
  - Servei de mediació comunitària i convivència, 17 de setembre de 2019.
  - Equip tècnic del Pla d'Actuació de Sant Cosme (PASC), 21 d'octubre de 2019.
  - Intendent en cap de la Policia Local, 1 d'octubre de 2019.

  Entrevistes a la fase de propostes.
  - Director d'habitatge de Prat Espais, 29 de juny i 16 d'octubre de 2020.
  - Servei de participació ciutadana, 8 de juliol de 2020.
  - Serveis de Ciutat i Territori: Cap de planejament, responsable de llicències i disciplina, 6 d'octubre de 2020.
  - Equip tècnic d'Acció social, 14 de juliol i 23 de desembre de 2020.
  - Servei de mediació comunitària i convivència, 29 de setembre de 2020.
  - Àrea d'energia, 29 d'octubre de 2020.
  - Equip de feminismes, 7 d'octubre de 2020.
  - Equip de joventut, 21 de setembre de 2020
  - Equip de nova ciutadania, 21 de setembre de 2020
  - Equip de gent gran i diversitat funcional, 21 de setembre de 2020.

- *Entrevistes a col·lectius i entitats*. Aquestes es van portar a terme durant la fase d'anàlisi i de diagnosi, ja que durant la fase de proposta s'ha portat a terme un procés de participació.
  - COV (Cooperativa Obrera del Prat), 9 d'octubre de 2019.

- PAH (Plataforma d'afectats per la hipoteca), 5 de novembre de 2019.
- Associacions de veïns i veïnes, 24 d'octubre de 2019.
- Representants dels administradors de finques i agents de la propietat immobiliària de la ciutat, 17 d'octubre de 2019.
- Fundació Rubricatus, 5 de novembre de 2019.

→ *Sessions de treball conjunt* amb els diferents equips implicats en la política municipal d'habitatge. S'han portat a terme 2 sessions conjuntes en la qual han participat tots els equips tècnics que treballen en relació a la política d'habitatge.
- Sessió de diagnosi, 30 d'octubre de 2019.
- Sessió de proposta, 12 de novembre de 2020.

→ *Sessió de treball amb les persones representants dels grups polítics municipals*. El 12 de desembre de 2020 es va fer una sessió amb les representants de tots els grups polítics del Consistori per traslladar els grans eixos de treball i les actuacions previstes i recollir la seva opinió i propostes. *A l'annex 2 d'aquest document s'inclou la memòria del procés de participació realitzat., on s'inclou aquesta sessió amb les aportacions realitzades.*

→ *Procés de participació ciutadana*. S'ha portat a terme entre el 21 de setembre de 2020 i l'1 de desembre de 2020. Anteriorment es va presentar l'anàlisi i diagnosi de a la Taula d'Habitatge del Prat de Llobregat el 25 de febrer de 2020. I posteriorment es farà la presentació del document complet a la sessió de la Taula d'Habitatge del 25 de març de 2021. *A l'annex 2 d'aquest document s'inclou la memòria del procés de participació realitzat.*

Marc legal

La redacció d'aquest PLH s'està desenvolupant en un context de canvi legislatiu constant, amb la recuperació dels articles suspesos de les lleis 24/2015 de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica i 4/2016, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial; l'aprovació del nou decret 17/2019, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge; o l'ordre GAH/142/2017 per la qual s'aprova l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges, entre d'altres.

El marc legal de la política municipal d'habitatge és ampli i ha estat molt canviant durant els darrers anys, fruit d'un ampli esforç tant per part de les entitats socials, com de les administracions, per fer possible l'adaptació normativa a la necessitat d'atendre a l'emergència habitacional viscuda i que continuem vivint. Alhora aquest marc normatiu ha topat amb una forta oposició per part d'alguns sectors socials, fet que ha conduït a la suspensió cautelar de diferents preceptes. No obstant, actualment la normativa descrita és tota ella vigent.

En qualsevol cas convé destacar que les principals lleis que determinen el marc actual són:

→ Llei 18/2007 de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
→ Decret llei 1/2015 de 24 de març, de mesures extraordinàries urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària.
→ Llei 24/2015, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.
→ Llei 4/2016 de 23 de desembre, de mesures per a la protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.
→ Llei 17/2019, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
→ DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme.
→ Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures per millorar l'accés a l'habitatge.

Aquesta darrera llei, modifica diferents articles de les lleis anteriorment citades per tal d'incrementar i donar suport a la creació d'habitatge de protecció pública i habitatge de lloguer, en un context on el parc destinat a polítiques socials no arriba al 2% del parc d'habitatge existent a Catalunya, i per tant, molt lluny dels estàndards europeus.

La Llei s'estructura entorn a 4 seccions, que permeten identificar clarament els seus objectius:

1. Mesures davant la desocupació permanent d'habitatges.
2. Mesures per resoldre situacions d'emergència social.
3. Mesures per articular un nou model d'habitatge amb protecció oficial.
4. Mesures per propiciar una moderació dels preus del lloguer d'habitatges lliures.

Marc legal dels plans locals d'habitatge

Els plans locals d'habitatge es troben definits a la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge. L'article 11 de la mateixa llei estableix que els instruments de planificació i actuació d'habitatge són:

- → Pla Territorial Sectorial d'habitatge i els seus instruments de desenvolupament. Actualment es troba en la fase final de redacció.
- → Programes supramunicipals d'habitatge. Santa Coloma de Gramenet no es troba inclòs en cap àmbit que compti amb un programa supramunicipal d'habitatge.
- → Plans locals d'habitatge

Els plans locals d'habitatge es troben regulats a l'article 14 de la mateixa llei, on s'estableix:

1. *Els ajuntaments amb plans locals d'habitatge aprovats o amb un programa d'actuació urbanística municipal amb un contingut equiparable han de tenir un tracte preferent a l'hora de concertar polítiques d'habitatge amb l'Administració de la Generalitat quan comportin que aquesta aporti recursos econòmics.*
2. *Els plans locals d'habitatge determinen les propostes i els compromisos municipals en política d'habitatge i són la proposta marc per a concertar polítiques d'habitatge amb l'Administració de la Generalitat.*
3. *Els plans locals d'habitatge han de contenir els apartats següents:*
   a) L'anàlisi i la diagnosi de la situació de l'habitatge al municipi.
   b) Els objectius, els programes i les estratègies d'actuació.
   c) L'avaluació economicofinancera de les actuacions.
4. *Els plans locals d'habitatge tenen una vigència de sis anys, sens perjudici que es pugui ampliar l'anàlisi i plantejar actuacions amb un termini més llarg. Un cop transcorreguts els sis anys, el pla s'ha de revisar.*

10. *La tramitació i l'aprovació dels plans locals d'habitatge s'han d'ajustar al que la legislació de règim local estableix respecte al règim de funcionament i d'adopció d'acords. La tramitació ha d'incloure un període d'exposició pública i mecanismes de participació ciutadana. L'aprovació correspon al ple de l'ajuntament.*

Els objectius de desenvolupament sostenible (ODS)

L'Agenda 2030 per al Desenvolupament Sostenible va ser aprovada per unanimitat a l'Assemblea General de l'ONU de 2015, i defineix 17 Objectius de Desenvolupament Sostenible (ODS) que s'han d'assolir al 2030. L'Objectiu 11 insta a "*aconseguir que les ciutats i els assentaments humans siguin inclusius, segurs, resilients i sostenibles*", en concret una de les metes que estableix aquest

objectiu és: "*per l'any 2030, assegurar l'accés a totes les persones a habitatges i serveis bàsics adequats, segurs i assequibles i millorar els barris marginals*".

A la guia "*Com implementar els ODS a les ciutats*" s'estableix que un dels mecanismes per assolir els ODS a nivell local és mitjançant les polítiques municipals existents, integrant les metes dels ODS en els plans i programes que s'implementin i establir indicadors quantitatius per avaluar si s'estan assolint els objectius establerts.

En aquest sentit, els grans reptes que aborda aquest Pla Local d'Habitatge s'integren plenament en l'ODS 11:

- 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 integrat (o que faciliti la integració).
- Gestionar el parc assequible municipal de manera propera i de qualitat.
- Fer possible la millora dels habitatges i edificis per garantir-ne l'habitabilitat (Impulsar la millora dels habitatges i entorns més vulnerables).
- Impulsar la millora energètica i l'ús d'energies renovables.
- Reforçar la col·laboració pública – social – comunitària – privada.
- Corresponsabilitzar a la propietat del bon ús dels seus habitatges.
- Incorporar la perspectiva de gènere a les polítiques d'habitatge.

Per tant, les actuacions que s'estableixin en aquest PLH, seran un dels mecanismes per avançar cap a una ciutat inclusiva i sostenible, com estableix l'objectiu 11 de l'Agenda 2030.

Percepció en relació a l'habitatge al municipi

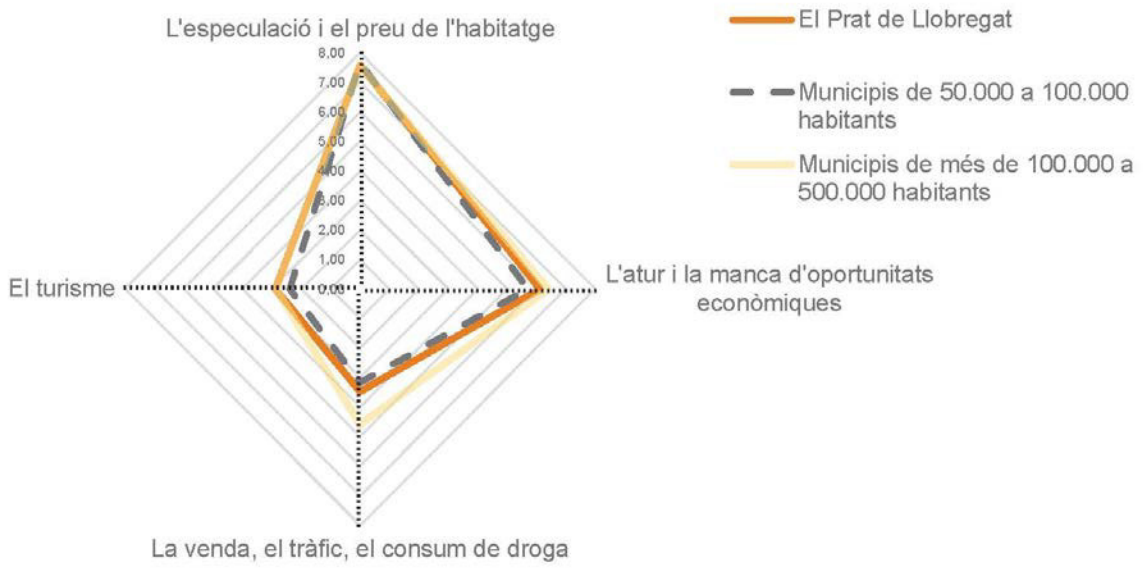
Com a punt de partida cal destacar que actualment, al Prat de Llobregat l'habitatge és una de les problemàtiques que es manifesta amb més força, tant per part dels serveis municipals, com per la pròpia població. En aquest sentit, l'enquesta de relacions veïnals i convivència de l'any 2018 detecta com el principal problema percebut per la població als diferents barris ***"l'especulació i el preu de l'habitatge"*** **que té una puntuació de 7,58,** quan 0 és gens i 10 moltíssim.

Aquest element és especialment destacat per determinats col·lectius:

- Persones entre 30 i 64 anys: 7,92%
- Persones fa menys de 2 anys resideixen al domicili: 8,04%
- Persones que resideixen al districte 5: 7,96%
- Persones amb un índex de sociabilitat més elevat: 7,99%

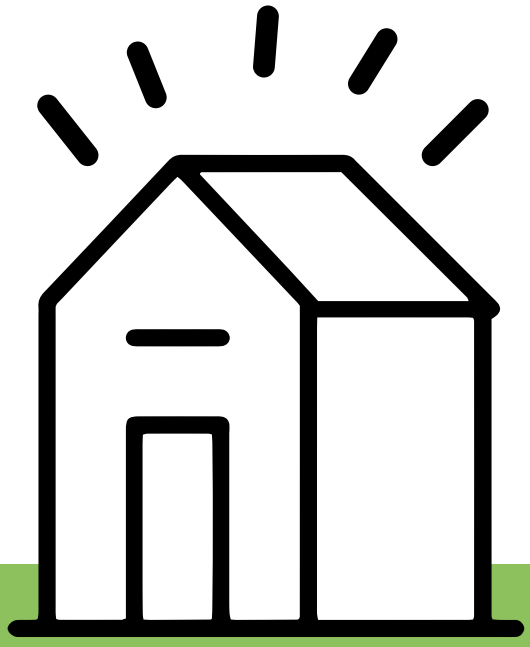
Cal destacar que per a les persones que viuen de lloguer (6,71), les migrades (6,60) i les del Districte 4 (integrat pels barris de Sant Cosme i la Granja) (7,56), també és un problema molt important l'atur i la manca d'oportunitats econòmiques.

OPINIÓ SOBRE EL GRAU DE PROBLEMÀTICA QUE GENEREN DIFERENTS SITUACIONS AL BARRI



Font: Enquesta de Relacions veïnals i convivència, 2018.

Pla Local d'Habitatge del Prat de Llobregat



ANÀLISI

JUNY 2021

Ajuntament del Prat de Llobregat

1 PLANEJAMENT SECTORIAL I ESTRATÈGIC, EN RELACIÓ AMB L'HABITATGE

Actualment el municipi compta amb diferents plans estratègics que defineixen el marc de la política d'habitatge i ja estableixen compromisos en relació a objectius a assolir. A continuació es fa un repàs d'aquests plans i dels seus principals compromisos en relació amb l'habitatge.

- Pla Territorial sectorial de l'habitatge
- Pla local d'habitatge 2010 – 2016
- Plans estratègics municipals
  - Pla jove 2018 - 2023
  - Pla local de la Gent Gran 2018 - 2023
  - Pla local per a la inclusió i la cohesió social 2018-2022 (PLIS)

1.1 PLA TERRITORIAL SECTORIAL D´HABITATGE DE CATALUNYA[1]

Instrument de planificació i programació a llarg termini de les polítiques d´habitatge en el territori. Actualment es troba en fase d'aprovació inicial. Preveu la redacció de 5 plans específics, quatre dels quals poden tenir incidència al Prat del Llobregat:

1. Pla del dret a un habitatge de lloguer.
2. Pla del dret a un habitatge digne i adequat entre les persones grans.
3. Pla de rehabilitació.
4. Pla de lluita contra el sensellarisme.
5. Pla d'habitatge de les àrees rurals.

1.1.1 OBJECTIUS DEL PTSHC

L´objectiu principal del Pla es garantir que totes les noves llars que es formaran durant els 15 anys posteriors a la seva entrada en vigor podran accedir a un habitatge digne i adequat. A banda d'aquest s'estableixen 3 objectius clau:

1- **Ampliar el parc d'habitatge de lloguer social fins a què representi com a mínim 5% parc principal**. Inclourà: Habitatges dotacionals; Habitatges protegits de lloguer; Habitatges d'inclusió; Habitatges de la xarxa de mediació; altres habitatges de lloguer de preu assequible impulsats directament o indirecta pel sector públic

2- Promoure un ús més eficient i social del parc habitatges existents. Mitjançant:
   a. l'adquisició de la propietat d'habitatges provinents de bancs i grans tenidors per destinar-los a lloguer social
   b. l'adquisició de l'ús d'habitatges provinents de bancs i grans tenidors per destinar-los a lloguer social
   c. la mobilització del parc buit cap el lloguer social mitjançant mesures com, per exemple, la mediació.
   d. l'adquisició d'habitatges en el parc existent també per destinar-los a lloguer social, amb instruments com la delimitació d'àrees de tanteig i retracte.

[1] Projecte de Decret pel qual s'aprova el PTSH que actualment es troba en fase de tramitació amb el període d'al·legacions fins al 21 de maig de 2019.

3- Ampliar l'oferta de lloguer
De manera que el 55% de la demanda exclosa resideixi en habitatges de lloguer en els propers 15 anys.

1.1.2 PROPOSTES DEL PTSHC

El Prat de Llobregat es delimita com una àrea de demanda forta i acreditada i, per tant, haurà de complir l'Objectiu de Solidaritat Urbana[2], l'acompliment del qual es fixa per l'any 2034.

OBJECTIUS QUINQUENNALS PEL COMPLIMENT DEL MANDAT DE SOLIDARITAT URBANA

Període	Estimació llars	Habitatges destinats a polítiques socials existents*	Nous habitatges destinats polítiques socials quinquenni	Ràtio d'habitatges destinats a polítiques socials
Situació actual	24.140	1.961		8,10%
2024, final 1r Q	24.726	1.909	573	10,00%
2029, final 2n Q	25.816	1.844	831	12,60%
2034, final 3r Q	26.866	1.778	852	15,00%

Font: Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya.

* S'inclouen els habitatges destinats a polítiques socials existents, sense tenir en compte aquells que es generin a partir de l'aplicació del PTSHC. En la comptabilització dels habitatges existents destinats a polítiques socials el PTSHC té en compte la reducció que es produirà per extinció de contractes de pròrroga forçosa, però no té en compte la pèrdua que es produirà per finalització del termini de qualificació dels habitatges de protecció oficial de compravenda.

Cal tenir en compte que les estimacions publicades en el projecte de Decret pel qual s'aprova el PTSHC no es corresponen amb les realitzades en el present anàlisi i diagnosi , detallades en el punt 8.2.4 acompliment de l'objectiu de solidaritat urbana al Prat de Llobregat.

El PTSHC estableix diferents línies d'intervenció, i estableix el percentatge de la generació d'habitatge per atendre a la demanda exclosa que assoliran cadascun. La repercussió d'aquestes diferents línies en la generació d'habitatge assequible, per als municipis de demanda forta i acreditada (MDFA), com és el cas del Prat del Llobregat, és la següent[3]:

LÍNIES D'INTERVENCIÓ ESTABLERTES PEL PTSHC

Nous habitatges destinats a polítiques socials en àrees de demanda forta i acreditada	Nombre d'habitatges destinats a polítiques socials al conjunt de MDFA	% d'habitatges destinats a polítiques socials respecte el total	Nombre d'habitatges destinats a polítiques socials al Prat.
Habitatges amb protecció oficial de lloguer de promoció pública	34.000	14,2%	147
Habitatges amb protecció oficial de lloguer de promoció privada	16.000	6,7%	69
Adquisició propietat d'habitatges de bancs i grans tenidors	27.500	11,5%	119

[2] D'acord amb l'article 73 de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge, els municipis inclosos en àrees declarades pel Pla territorial sectorial d'habitatge com a àmbits de demanda residencial forta i acreditada han de disposar, en el termini de vint anys, d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del total d'habitatges principals existents.
3 S'inclou tant la proposta general del PTSHC, com la seva concreció al Prat de Llobregat, tot i que a cada municipi el percentatge del parc assequible que haurà d'assolir-se variarà en funció de les característiques de partida.

Adquisició ús d'habitatges provinents de bancs i grans i grans tenidors (cessió, tanteig, exp.)	6.500	2,7%	28
Mobilització del parc existent cap el lloguer social (xarxa de mediació, incentius fiscals, índex de referència, etc)	33.500	14,0%	145
Adquisició d'habitatges en el parc existent (via delimitació d'àrees de tanteig i retracte)	7.500	3,1%	32
Habitatge amb protecció oficial de compravenda i de tinences intermèdies	115.000	47,9%	497
Total habitatges	**240.000**	**100,0%**	**1.038**

Font: Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya

Finalment, el PTSHC estableix **zones de rehabilitació prioritària**. El Prat del Llobregat no s'inclou dins dels municipis amb necessitats de rehabilitació prioritària, però caldrà avaluar si és necessari que alguns dels seus barris s'inclogui com a àrea de rehabilitació prioritària. En qualsevol cas, el PTSHC no inclou un pressupost específic per donar suport a aquests municipis en la millora dels seus habitatges.

1.2 PLA LOCAL D'HABITATGE 2010 - 2016

1.2.1 SITUACIÓ DE LA POBLACIÓ EN RELACIÓ A L'HABITATGE

A partir de l'anàlisi i diagnosi elaborada es recullen les següents dificultats de la població en relació amb l'habitatge:

- La principal demanda d'habitatge lliure i d'HPO és per part dels col·lectius de gent jove, jove adulta i adulta, d'entre 25 i 54 anys, i està formada principalment per parelles -amb o sense fills- i, en menor proporció, persones soles.
- Dificultat d'accés a la compravenda per l'elevat preu mitjà i la dificultat d'accés als préstecs i hipoteques per les restriccions financeres a partir de l'any 2007-2008.
- Dificultat d'accés a l'habitatge de lloguer pel canvi de tendència en la promoció i construcció d'habitatge amb un descens general de la compravenda, increment dels preus de lloguer.

1.2.2 LÍNIES ESTRATÈGIQUES

- **Generació de nous contingents d'habitatge lliure i assequible,** amb la promoció d'habitatge protegit per a complementar les aportacions d'habitatge assequible derivades de la mobilització del parc existent, amb la mobilització d'habitatge buit mitjançant la borsa de lloguer i programa de cessió i la mobilització de l'estoc d'obra nova existent.
- **Establir línies de foment de la rehabilitació a quatre nivells:** Millorar l'accessibilitat dels edificis, millorar les condicions físiques dels edificis, fomentar la conservació i manteniment del parc existent en bon estat i fomentar la sostenibilitat, eficiència i millora energètica dels edificis.
- **Potenciar i incrementar els serveis aportats des de Prat Espais.**
- **Generar sistemes d'observació qualitatius i quantitatius** del mercat immobiliari, amb la creació de l'Observatori Local d'Habitatge.

1.2.3 PROGRAMES PREVISTOS

El Pla Local d'Habitatge defineix sis objectius:

- Satisfer les necessitats generades d'habitatge, tant en general com, específicament, socials: 1900 habitatges, 1153 habitatges protegits, 350 contractes mediats i 540 habitatges addicionals per rotació del parc.
- Adequar l'oferta assequible a les necessitats calculades pel present Pla.
- Millorar el parc, la seva accessibilitat i les condicions d'ús: 50 expedients de rehabilitació.
- Donar resposta a les necessitats d'habitatge a curt termini derivades de les polítiques socials.
- Sensibilitzar i donar a conèixer la realitat immobiliària als ciutadans del Prat de Llobregat.
- Potenciar Prat Espais com a agent públic local vinculat a l'habitatge.

Per fer-ho possible es varen preveure 6 programes que van agrupar un important nombre d'actuacions. A continuació es llisten les actuacions previstes al PLH 2010 - 2016, les accions desenvolupades fins a l'actualitat i el nivell de desenvolupament d'acord amb els objectius previstos.

Cal destacar que el context socioeconòmic general, i en l'àmbit de l'habitatge, en que es va desenvolupar aquest PLH ha estat totalment condicionat per una important recessió econòmica que va posar en crisi l'estat del benestar, amb importants retallades en polítiques socials i que van afectar de ple a les polítiques públiques d'habitatge.

Així les polítiques inicialment projectades, en un moment d'expansió econòmica, van ser superades per una realitat de crisi, atur i desnonaments que van afectar tant al Prat del Llobregat com al conjunt de Catalunya i de l'Estat. Aquesta realitat va fer evolucionar les polítiques d'habitatge, des d'una òptica molt centrada en la promoció d'habitatges, que ha estat pràcticament inexistent durant aquests anys, cap a polítiques orientades a l'allotjament d'unitats de convivència en situació d'emergència, a evitar la pèrdua de l'habitatge tant a partir d'execucions hipotecàries com de desnonaments per impagament de lloguers i a donar suport a la ciutadania que amb més força ha rebut l'impacte de la crisi.

Al punt 9. Iniciatives municipals existents, es fa una radiografia dels serveis que s'ofereixen al municipi en matèria d'habitatge i que han anat molt més enllà dels previstos en el PLH 2010 – 2016.

AVALUACIÓ DEL PLH 2010 - 2016

Actuació	Objectiu	Accions a 2018	Avaluació
1. Promoció d'habitatges			
1.1. Promoció de 230 habitatges protegits entre els sectors urbans de La Seda, Estació i Paperera-Ponsich-Urgoiti	230 HPO	0	0%
1.2. Promoció de 890 habitatges protegits entre les dues ARE de l'àmbit Prat Sud, Ronda Sud-Aeroport i Eixample Sud	890 HPO	189 HPO	21%
1.3. Creació d'habitatge dotacional públic a l'ARE Eixample Sud	25 Hab	Realització estudi per a 60 habitatges dotacionals	25%
1.4. Creació de 8 habitatges protegits al carrer Vila Dalmau, 2bis-4	8 Hab	0	0%

2. Planejament

2.1. Redacció, tramitació i execució de planejament (La Seda, Estació i Paperera, Ponsich-Urgoiti, les ARE i l'Eixample Nord).	Redacció i tramitació de l'àmbit de l'Eixample Nord	En redacció MPGM La Seda – Estació - Paperera	25%

3. Àrea de gestió i ús adequat dels habitatges

3.1. Detecció i mobilització del parc vacant (400-500) per alimentar la borsa de lloguer / programa de cessió.	Estudi d'habitatges buits	Estudi realitzat (octubre 2017)	100%
3.2. Control transaccions d'habitatges de protecció oficial	Establiment programa de control	Seguiment per part de l'Ajuntament i el PASC amb la negació de l'autorització.	50%
3.3. Mediació en els habitatges amb protecció oficial amb manca d'ús pels propietaris	Mediació i mobilització dels casos en estudi	0	0%
3.4. Col·laboració en el manteniment d'un servei d'atenció a l'assetjament immobiliari	Posada en marxa del servei	19 (deutes), 53 (clàusules abusives)	100%
3.5. Gestió de la Borsa de Lloguer (Borsa Jove i Xarxa de mediació per al lloguer social) i el Programa de cessió.	350 (50/any)	292 contractes vigents+25 cessió	83%
	Estudi bonificació IBI habitatges Borsa i Programa cessió	Bonificació 95% IBI	100%
	Realització de la cèdula d'habitabilitat		0%
	Captació habitatges on resideixen persones grans per cedir a la Borsa per un altre habitatge.		0%
3.6. Gestió del Registre de sol·licitants d'habitatge protegit	Establiment i manteniment del registre	+295. 1.524 UC sol·licitants (2018)	100%
	Estudis i informes amb les dades del RSHP	Estudi de densitat d'habitatges	100%
3.7. Tramitació de les cèdules d'habitabilitat i de les llicències de primera ocupació.	Implementació del Servei		0%
3.8. Ajuts per al pagament del lloguer	Campanyes informatives i prestació del servei	502 ajuts (2018)	100%
3.9. Renda Bàsica d'Emancipació	Campanyes informatives i prestació del servei	Ajut eliminat pel MIFO	-

4. Àrea de patrimoni de sòl i habitatge

4.1. Gestió de les obres d'adequació del patrimoni públic d'habitatge per part de Prat Espais	Adequació habitatges PMSH	16 actuacions	100%
4.2. Constitució del Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge (PMSH)	Gestió del PMSH	Constituït	100%

5. Rehabilitació i millora del parc

5.1. Campanya de foment del manteniment del parc	Creació i difusió de la campanya	Ajuts a la rehabilitació	100%
	Tramitació dels ajuts de rehabilitació (3510 hab)	196 ajuts	100%
5.2. Estudi sobre les necessitats d'instal·lació d'ascensors	Realització de l'estudi amb el suport de la Diputació.	-	0%
5.3. Campanya d'informació d'ajuts rehabilitació vinculada a les inspeccions sobre els edificis amb ordre d'execució	Desenvolupament de la campanya	11 ordres d'execució (2018)	0%

5.4. Ajuts a la instal·lació d'ascensors	Conveni CMH	Conveni signat	100%
5.5. Exempcions fiscals a les obres de rehabilitació	Manteniment de exempció fiscal a rehabilitació	61 ICIO bonificades	100%
5.6. Llei de Barris de Sant Cosme	Instal·lació d'ascensors	29 comunitats i 24 en estudi	100%
5.7. Aplicació del conveni entre DMAH i l'Ajuntament sobre actuacions rehabilitació d'especial interès i amb caràcter excepcional (sector AVE)	Aplicació del conveni	Conveni finalitzat el 2010.	100%
5.8. Aplicació del conveni entre el DMAH i l'Ajuntament del Prat sobre actuacions de rehabilitació d'especial interès i amb caràcter excepcional (barri de La Granja)	Aplicació del conveni	Conveni finalitzat el 2012.	100%
5.9. Aplicació de l'ordenança relativa a l'ús dels colors, materials i altres elements de les edificacions	Aplicació de l'ordenança	En cas de sol·licitud de llicències i altres mesures d'intervenció.	100%
5.10. Aplicació de l'ordenança reguladora de la incorporació de sistemes de captació d'energia solar al Prat de Llobregat	Aplicació ordenança		100%
6. Recursos, organització i coneixement			
6.1. Coordinació amb la resta d'àrees municipals en matèria d'habitatge	Implementació i manteniment dels mecanismes de coordinació	Participació en Taules i Plans d'altres àrees de l'Ajuntament	100%
6.2. Consolidació i desenvolupament de Prat Espais i de l'Oficina Local d'Habitatge	Funcionament del Servei	17.220 atencions (2018)	100%
6.3. Organització de Jornades ciutadanes sobre habitatge.	Organització i celebració Jornada bianual	Constitució i funcionament Taula Habitatge	100%
6.4. Creació d'un Observatori Local d'Habitatge.	Creació de l'Observatori	*	100%
6.5. Organització de jornades tècniques o grups de discussió qualificats entre agents públics i privats.	Jornada bianual	-	0%

* S'ha constituït l'Observatori metropolità de l'Habitatge de Barcelona, OH-B, del qual forma part el Prat de Llobregat.
Font: Elaboració pròpia.

1.3 PLA JOVE 2018 – 2023

1.3.1 SITUACIÓ DE LA POBLACIÓ JOVE EN RELACIÓ A L'HABITATGE

A partir de l'anàlisi elaborada i del treball de camp es recullen les següents dificultats dels i les joves en relació amb l'habitatge:

- Dificultat d'accés a l'habitatge de lloguer, tant pel preu com pels requisits restrictius que es donen per signar el contracte: estabilitat laboral, ingressos mínims, dipòsit, etc.
- Manca d'habitatge amb protecció oficial.
- Poques ajudes econòmiques per facilitar l'accés a l'habitatge.

1.3.2 LÍNIES ESTRATÈGIQUES

Entorn a l'habitatge es planteja:

- **Orientar les demandes d'informació i assessorament sobre habitatge a les oficines de Prat Espais.** Prat Espais es l'empresa municipal gestora de les polítiques publiques d'habitatge. Treballar amb la màxima coordinació pel traspàs d'informació entre Joventut i Prat Espais, elaborar conjuntament material de difusió i campanyes d'informació de les diferents polítiques publiques d'habitatge a les que els joves es poden acollir i per evitar els abusos que es poden donar en el mercat immobiliari.

- **Apostar per a la promoció d'habitatge públic de lloguer.** Actualment es troben en fase de projecte dues promocions d'habitatge social de lloguer al Prat Sud, i de ben segur que afectarà positivament a les persones d'entre 18 i 35 anys.

1.3.3 PROGRAMES PREVISTOS

El Pla Jove 2018 – 2023 defineix, en el camp de l'habitatge 2 grans objectius: Informar i assessorar sobre els recursos públics d'habitatge i sobre els drets en matèria d'habitatge i Apostar per a la promoció d'habitatge públic de lloguer.

Programes a reforçar per facilitar l'accés a l'habitatge a les persones joves
3.1. Assessoria d'habitatge.
3.2. Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial.
3.3. Borsa de lloguer d'habitatge.
3.4. Ajuts al lloguer.
3.5. Servei de mediació hipotecaria i de lloguer.

1.4 PLA LOCAL DE LA GENT GRAN DEL PRAT DEL LLOBREGAT 2018 – 2023

1.4.1 SITUACIÓ DE LA GENT GRAN EN RELACIÓ A L'HABITATGE

A partir de l'anàlisi elaborada i del treball de camp es recullen les següents necessitats de la gent gran en relació amb l'habitatge:

- Millorar l'accessibilitat als domicilis i al carrer.
- Promoure models flexibles de residència per adaptar-se als diferents models de família (discapacitats i gent gran, matrimonis...).
- Millorar l'atenció als domicilis per poder allargar la permanència al propi pis si no es desitja anar a una residència.
- Impulsar nous equipaments. Cohabitatge, menjadors, habitatges amb serveis compartits, pisos compartits, centres de dia, residències, llar residències.
- Fomentar la convivència a partir d'exemples d'èxit: 14 habitatges, uns per a gent gran i uns altres per a gent jove.
- Revisar el model de residència, valorant les afinitats i el fet d'estar a prop de casa.

Per altra banda, s'identifiquen una sèrie d'aspectes estretament relacionats amb l'habitatge.
En relació a l'habitatge propi:

- Posar els esforços en l'atenció domiciliària, que la residència sigui l'últim recurs. Com més temps a casa millor.
- Assegurar i promoure l'existència d'habitatges accessibles (ascensor, rampes, lavabos adaptats, etc.).
- Augmentar les ajudes a domicili (més ajudes i de més temps).

En relació a les residències:

- Incrementar les places residencials.
- Vetllar per una bona atenció i un bon tracte.
- Assegurar que les residències públiques que s'ajustin a la situació econòmica de cada individu.
- Imaginar i concretar un nou model de residència que no aïlli a la gent gran (sobretot la dependent).

En relació a nous models d'habitatge:

- Crear comunitats (en pisos, blocs d'edificis o zones integrades).
- Promoure habitatges compartits.
- Crear pisos tutelats.

1.4.2 LÍNIES ESTRATÈGIQUES

El PLGG s'estructura en cinc línies estratègies. Entorn a l'habitatge es planteja:

- **Promoció i defensa de la qualitat de vida.** Mantenir o millorar els entorns quotidians de residència de les persones grans perquè puguin viure al seu propi domicili el màxim de temps possible, i per aconseguir-ho donar suport a tota la xarxa familiar i informal que el fa possible i que hi contribueix de manera decisiva. I, per l'altre, promoure una ràtio de cobertura de places residencials públiques.

1.4.3 PROGRAMES PREVISTOS

El Pla local de la gent gran 2018 – 2023 defineix, en el camp de l'habitatge dos grans objectius: Atenció a les persones amb dependència amb necessitats d'allotjament alternatiu a la pròpia llar i Manteniment i millora de la qualitat de vida al domicili habitual.

Programes per a l'atenció a les persones amb dependència
— 1.1. Construcció d'una nova residència pública per incrementar el nombre de places.
— 1.2. Estudiar la viabilitat de pràctiques residencials noves, tipus cohabitatge o habitatges assistits.
— 1.3. Convenis per incrementar el nombre de places públiques en centres de dia.
— 1.4. Ajuts per a les famílies amb menys recursos.

Programes a reforçar per al manteniment i millora de la qualitat de vida al domicili
Eliminar les barreres arquitectòniques
— 3.1. Ajudes tècniques i econòmiques per arranjaments a l'habitatge.
— 3.2. Suport a les comunitats de veïns per a l'eliminació d'obstacles d'accés.
Millorar i ampliar els serveis de suport al domicili i estudiar la viabilitat de crear-ne de nous
— 3.3. Servei Ajuda a domicili (SAD).
— 3.4. Teleassistència domiciliària.
— 3.5. Projecte Antenes: intervenció comunitària per prevenir i detectar l'aïllament i el risc social.
Oferir ajudes per mantenir i garantir els subministraments bàsics i combatre la pobresa energètica
— 3.5. Ajuts econòmics per aigua i llum.
— 3.6. Assessorament i tramitació del bo social.
— 3.7. Auditories energètiques.
— 3.8. Descomptes a l'IBI.

1.5 PLA LOCAL PER A LA INCLUSIÓ I LA COHESIÓ SOCIAL 2018-2022

1.5.1 SITUACIÓ DE LA POBLACIÓ EN RISC D'EXCLUSIÓ SOCIAL I RESIDENCIAL

A partir de la diagnosi elaborada es recullen les següents dificultats de les persones en risc d'exclusió social en relació amb l'habitatge:

- El 15,5% de la població del Prat ha rebut algun tipus d'atenció de Serveis Socials en el darrer any.
- Pèrdua d'habitatge i dificultats per accedir a un habitatge digne amb l'aparició de fenòmens d'exclusió residencial.
- Dificultat d'accés a l'habitatge de lloguer, per un preu a l'alça els darrers quatre anys que es situa als 673€/mes (2017).

1.5.2 LÍNIES ESTRATÈGIQUES

Entorn a l'habitatge es planteja:

- **Garantir els drets bàsics:** Un habitatge digne per a tothom.
- **Reducció de la desigualtat de renda**, té un impacte directe en les diferències de les persones per poder accedir a l'habitatge; en concret, en col·lectius específics com els i les joves i la població vulnerable.

1.5.3 PROGRAMES PREVISTOS

El Pla defineix cinc àmbits de treball cap a un acord de ciutat amb el desenvolupament d'una actuació extensa i sectorial en l'àmbit residencial i d'habitatge amb el desenvolupament d'un Pla Local d'Habitatge juntament a la resta de plans i programes que composen l'Acord ciutadà per a la inclusió i la cohesió social: Pla Jove 2018-2022, Pla d'Accessibilitat, Pla Integral de la Gent Gran, entre d'altres.

En l'àmbit de protecció social i sanitari, en relació a l'habitatge
Garantir el cobriment de les necessitats bàsiques:
— Ajuts socials per cobrir les necessitats bàsiques en casos d'urgència socials: ajuts al pagament dels subministraments energètics.
— Ajuts econòmics de fins al 50% de la quota de l'IBI per a persones en situació d'atur de llarga durada, famílies monoparentals o pensionistes amb pocs ingressos (d'acord amb uns llindars fixats anualment).
Garantir l'atenció a persones amb manca d'autonomia o en situació de fragilitat social:
— Servei d'Atenció a Domicili (SAD)
— Servei de teleassistència
— Servei de transport adaptat
— Àpats a domicili per a persones grans amb situació d'aïllament social
— Programa d'arranjaments per adaptar el domicili a les persones grans i persones amb discapacitat.
— Instal·lació d'ascensors per garantir la mobilitat i l'autonomia personal, sobretot per a aquelles amb majors dificultats al barri de Sant Cosme i Sant Damià.
— Punt d'informació a la gent gran i a persones amb discapacitat
— Suport a persones refugiades en l'àmbit habitacional, social, relacional i laboral.
Garantir l'atenció integral a totes les persones amb discapacitat i persones amb dependència i suport als entorns familiars.
— Residència Municipal Penedès per a persones grans amb baix nivell de renda i d'autonomia
— Promoció d'un nou recurs residencial per a la gent gran
— Projecte Antenes
— Residència i Centre de Dia El Tamariu per a persones amb discapacitat amb un grau de disminució greu
Afavorir la coordinació i la transversalitat entre administracions i amb els agents del territori
— Residència Municipal Penedès per a persones grans amb baix nivell de renda i d'autonomia

- Xarxa de proximitat per atendre situacions d'insalubritat i persones sense sostre.

En l'àmbit residencial i d'habitatge

Augmentar el parc d'habitatge de lloguer assequible

- Promoure habitatge dotacional públic en règim de lloguer social per a diferents col·lectius amb necessitats socials específiques (Fundació COV, Hàbitat 3, PAH...)
- Construir i promoure habitatge de lloguer en règim de protecció oficial en quantitat suficient per reduir el dèficit d'habitatges de lloguer a preu assequible i afavorir l'accés a l'habitatge a persones i famílies amb pocs recursos econòmics.
- Impulsar una nova línia d'ajuts municipals al lloguer per garantir el manteniment de l'habitatge.
- Ajudes per cobrir les fiances dels habitatges de lloguer davant la pèrdua d'habitatge habitual.
- Mobilització dels pisos buits de les entitats bancàries per al lloguer social.

Disposar d'eines per prevenir la pèrdua d'habitatge

- Accions per agilitzar la compra i el lloguer d'habitatge buit.
- Programa de cessió d'habitatges
- Pla d'habitatge 2018-2023
- Campanya de comunicació sobre habitatges buits
- Exempció de l'Impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana
- Servei d'intermediació, assessorament i informació sobre habitatge
- Estudi del preu dels lloguers
- Protocol d'actuació davant les ocupacions il·legals
- Taula local d'Habitatge
- Servei d'acollida, Grups d'Ajuda Mútua i Servei Jurídic de suport de la PAH.

Facilitar l'accés i manteniment de l'habitatge a col·lectius amb dificultats socials i/o econòmiques:

- Conveni de col·laboració amb els jutjats del Prat
- Ajuts econòmics d'urgència social per evitar la pèrdua de l'habitatge
- Reglament d'accés als recursos i serveis per afavorir el dret a l'habitatge
- Suports econòmics per a l'allotjament d'urgència
- Accés a l'habitatge per a joves: promoure el lloguer per joves.
- Habitatge compartit
- Habitatge per a persones amb discapacitat física
- Habitatge assistit per a gent gran
- Habitatge per a persones amb discapacitat intel·lectual
- Mesa d'Emergència Social.
- Habitatges cooperatius: Projecte de 90 habitatges de lloguer estable i assequible.
- Habitatges per a persones refugiades.
- Rehabilitar habitatges per posar-los en lloguer social amb empreses d'inserció.

Promoure mesures per impulsar l'eficiència energètica i reduir les situacions de pobresa energètica:

- Pla d'acció per a la prevenció i la lluita contra la pobresa energètica.
- Punt d'informació gratuïta, obert a tota la ciutadania, sobre facturació i contractació d'electricitat.
- Cursos formatius per organitzar el manteniment de la llar i l'economia domèstica.
- Oficina d'assessorament i autonomia energètic.
- Servei per a l'autonomia energètica.

2 EMMARCAMENT TERRITORIAL I SITUACIÓ DE L'HABITATGE

El Prat de Llobregat té una extensió de 31,41km² i és la cinquena ciutat del Baix Llobregat en quant a població, amb 64.132 habitants l'any 2018 i una densitat de 2.041,8 hab/km². El terme municipal comprèn: el nucli urbà compacte; diferents polígons industrials amb un total de 175,22Ha; una zona agrícola de regadiu que forma part del Parc Agrari del Baix Llobregat; els espais naturals de La Ricarda, el Parc Fluvial i el Parc Litoral; l'Aeroport del Prat i el ZAL-Prat, ampliació del Port de Barcelona amb el desviament del tram final del Llobregat i les platges de l'Arana, el Prat i el Remolar.

El Prat de Llobregat se situa a 12km de Barcelona, al delta del Llobregat, a l'eix costaner de la C-31, que connecta amb la xarxa d'autopistes de Catalunya, alhora que es troba ben connectada a través del tren i el metro amb el port, l'aeroport i Barcelona. El Prat de Llobregat limita amb el mar Mediterrani al sud, amb Viladecans a l'oest, Sant Boi de Llobregat al nord-oest, Hospitalet de Llobregat i Barcelona a l'est, i amb Cornellà de Llobregat al nord.

El municipi té la totalitat del territori al delta del riu Llobregat, fet que li confereix una singularitat única. Se situa en una zona privilegiada en relació al desenvolupament industrial i al transport de mercaderies. La principal empresa del municipi és l'Aeroport del Prat que ocupa la meitat del territori i té una forta influència territorial i socioeconòmica juntament amb el ZAL i al sector de serveis logístics i oficines. Cal destacar també les naus de la Nissan i Amazon.

MUNICIPI DEL PRAT DE LLOBREGAT

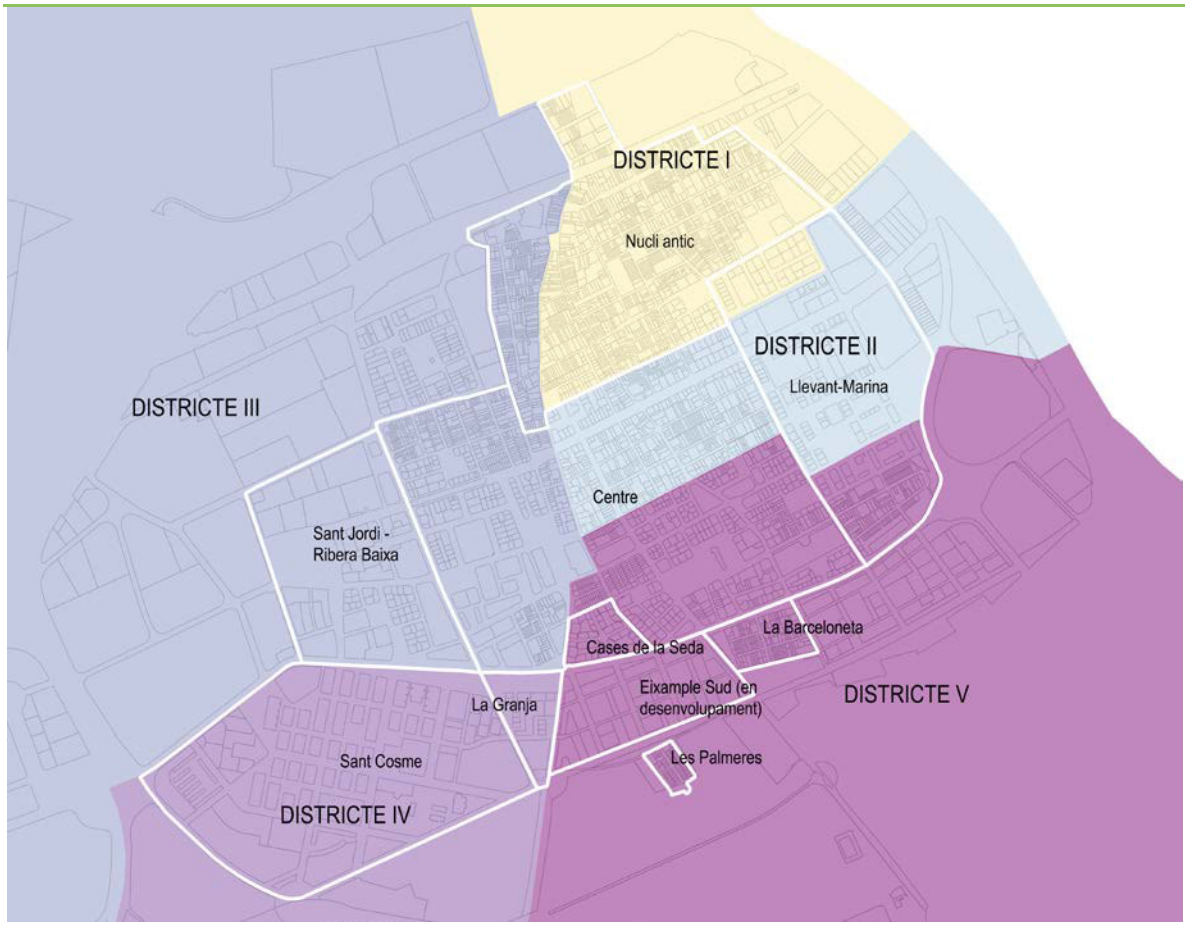
Font: Geoportal de cartografia. Àrea Metropolitana de Barcelona.

3 ESTRUCTURA URBANA I SITUACIÓ ALS DISTRICTES

El Prat de Llobregat està integrat per cinc districtes, que constitueixen l'element clau de desagregació del municipi. Alhora el municipi està integrat per 10 barris.

- Districte 1: Nucli antic
- Districte 2: Centre i Llevant – Marina
- Districte 3: Centre i Sant Jordi – Ribera Baixa
- Districte 4: Sant Cosme i La Granja
- Districte 5: Centre, La Barceloneta, Cases de la Seda, Eixample Sud i Les Palmeres.

DISTRICTES I BARRIS DEL PRAT DE LLOBREGAT



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades facilitades per l'Ajuntament del Prat de Llobregat.

Nucli antic

El creixement urbà històric s'ha produït de manera irregular a partir de la plaça i el carrer major fins a l'aprovació del Pla d'Ordenació General (1916). Les primeres cases de la plaça, centre neuràlgic, daten del s. XVIII. Al nucli antic predomina la propietat vertical i les parcel·les de petites dimensions; tot i que algunes finques s'han transformat a partir de la divisió en propietats horitzontals i la densificació d'habitatges. El creixement del nucli antic estava limitat per la via fèrria al nord, actualment soterrada i per l'Av. Verge Montserrat al sud, urbanitzada a partir de 1950 davant la manca de sòl lliure. Actualment hi ha finques buides pendents de rehabilitació vinculades a l'envelliment de les edificacions.

Centre

Es vertebra per la Carretera de la Bunyola (antic braç del riu), el carrer Coronel Sanfeliu i l'Av. del Remolar. Limita al nord amb el polígon industrial del Fondo d'En Peixo i l'Av. Verge de Montserrat. El desenvolupament del barri s'inicia a principis del segle XX amb l'enderroc d'algunes masies agrícoles. Aquest àmbit es caracteritza per la construcció de grans projectes de blocs per a persones treballadores a partir de 1950 i fins al 1980 amb l'excepció dels carrers que envolten les Cases de la Seda. Un dels últims sectors de transformació ha estat Cal Gana amb una promoció d'habitatge públic per a joves de l'Incasòl. El barri es caracteritza per la presència de places i espais verds i la transformació de l'escorxador amb l'equipament el Cèntric.

Llevant - Marina

El sector Llevant s'inicia a partir dels cinquanta, amb la construcció dels habitatges de la Cooperativa Obrera de Viviendas (COV), uns 1.000 habitatges, a l'entorn de l'Av. Verge de Montserrat i la carretera de La Marina, un dels eixos del municipi. El barri es va construir en un moment de fort creixement demogràfic per l'arribada de famílies treballadores. Actualment al barri hi predominen els habitatges en règim de propietat, amb molt poca oferta de lloguer, amb l'excepció dels blocs gestionats per la COV 3 blocs de propietat privada al carrer pau casals. Al llarg dels anys s'han instal·lat diferents equipaments municipals al barri vinculats al creixement del municipi i al límit amb el riu Llobregat.

Sant Jordi – Ribera Baixa

Es caracteritza per la construcció entre 1970 i 1980 d'habitatges en blocs d'obra vista. La majoria d'edificacions disposen d'ascensors i les comunitats han rehabilitat algunes façanes que patien despreniments. Ribera Baixa s'incorpora posteriorment al barri, és un espai d'urbanització recent a través d'un Pla Parcial. Al barri, tant els sindicats com l'Impsol han impulsat la promoció d'habitatge amb protecció oficial, però sempre en règim de propietat[4]. El barri està delimitat per l'Av. Remolar i l'Av. Onze de Setembre.

Sant Cosme

Se situa a l'extrem sud-oest del municipi i limita amb el polígon industrial Mas Mateu i la zona aeroportuària. Es caracteritza per la promoció pública de totalitat dels habitatges, iniciada l'any 1965. Els habitatges estaven destinats a acollir les famílies provinents de les barraques de Barcelona i els afectats per les inundacions de Cornellà. La primera fase s'inaugurà amb 600 habitatges, l'escola i el dipòsit d'aigua. Davant les deficiències estructurals a partir de 1980 es va iniciar el procés de substitució de la totalitat dels habitatges, l'adequació dels serveis i infraestructures. Aquest procés de substitució va permetre generar a l'entorn de 400 habitatges més dels originàriament existents.

La substitució s'ha desenvolupat per fases.

— Fase 1:	8	blocs	428	habitatges	18/03/2017 (final protecció)
— Fase 2:	12	blocs	647	habitatges	11/02/2018 (final protecció)
— Fase 3:	12	blocs	628	habitatges	27/02/2022 (final protecció)
— Fase 4:	10	blocs	80	habitatges	03/04/2025 (final protecció)
— Fase 5:	16	blocs	240	habitatges	17/07/2027 (final protecció)
— Fase 6:	10	blocs	180	habitatges	04/10/2029 (final protecció)
— Fase 7 (1)	13	blocs	71	habitatges	15/10/2032 (final protecció)
— Fase 7 (2)	12	blocs	69	habitatges	18/07/2035 (final protecció)

La finalització de la qualificació com a habitatge protegit, que ja s'ha iniciat i es prolongarà durant els propers 15 anys, pot significar un important canvi en la realitat del barri. Per una banda,

4 L'Impsol ha promogut habitatge amb protecció oficial de venda (243 habitatges) l'any 2000.

possibilitarà que s'hi traslladi població de major renda, per altra, que una persona sigui propietària de 2 habitatges. Actualment s'impulsen programes de millora de l'accessibilitat amb la col·locació d'ascensors.

La Granja

Ocupa l'antiga superfície de la granja d'avicultura i es començà a urbanitzar a finals de 1960 i fins al 1980 amb la construcció de blocs aïllats de 7 plantes a l'entorn de la plaça.

La Barceloneta

Des del seu origen, l'any 1924 fins la pacificació de l'Av. Onze de Setembre, el barri va estar deslligat del nucli urbà. Es caracteritza per les construccions unifamiliars de planta baixa i primera i d'origen agrícola. Actualment està en procés de transformació amb la substitució d'habitatges unifamiliars i la reparcel·lació, amb l'increment del preu tant del sòl com de l'edificació. Una vegada resolta la seva connexió amb el casc urbà, que s'està veient millorada amb el desenvolupament de l'Eixample sud, la principal problemàtica a nivell d'habitatge que es detecta és l'existència d'una promoció mitjana de BBVA va quedar buida, i que en part ha estat ocupada.

Cases de la Seda

Està format pel conjunt de cases que es van construir el 1958 per als treballadors de la fàbrica de La Seda. Són cases unifamiliars de planta baixa i planta baixa i pis, inicialment eren de lloguer però a partir de 1980 els llogaters van accedir a la propietat. Configuren un barri uniforme i singular.

Eixample Sud

S'inicia la urbanització el 2010 i està en fase de construcció el primer sector. Es caracteritza per l'edificació de blocs aïllats i la promoció d'habitatge amb protecció oficial tant de venda com de lloguer. Permetrà la construcció d'habitatge assequible, tant dotacional com amb protecció. Actualment es troben en fase d'estudi. El desenvolupament d'aquest àmbit, pot permetre, alhora, una millor integració al municipi dels habitatges de sant Cosme, La Granja i La Barceloneta.

Les Palmeres

Situat fora del nucli urbà es caracteritza per la construcció de cases de planta baixa. Es troba situat sòl urbanitzable no delimitat titularitat d'Aena, en l'àmbit de l'Aeroport. Aquest fet fa que pateixi important dèficits d'urbanització que l'ajuntament del Prat no té capacitat legal per resoldre, en els casos que impliquen una millora de les condicions de partida d ela urbanització.

3.1 DISTRIBUCIÓ DE LA POBLACIÓ PER DISTRICTES

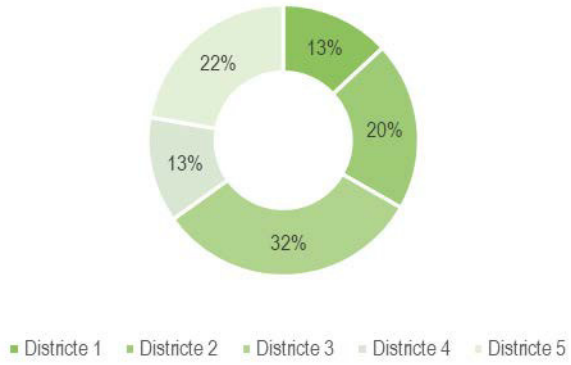
La població als 5 districtes s'ha mantingut força estable al llarg dels darrers anys, d'acord amb les dades ofertes pel Pla de convivència del Prat de Llobregat que abasta de l'any 2010 al 2016.

DISTRIBUCIÓ DE LA POBLACIÓ PER DISTRICTES. EL PRAT DE LLOBREGAT, 2016

Any	Districte 1	Districte 2	Districte 3	Districte 4	Districte 5	**Total**
2016	8.328	12.811	20.260	8.018	14.151	**63.568**
2015	8.240	12.681	20.151	8.039	13.928	**63.039**
2014	8.163	12.523	20.205	8.114	13.920	**62.925**
2013	8.158	12.711	20.361	8.126	14.063	**63.419**
2012	8.120	12.689	20.251	8.089	14.013	**63.162**
2011	8.163	12.707	20.489	8.046	14.094	**63.499**
2010	8.081	12.638	20.505	8.060	14.150	**63.434**

Font: Pla de Convivència del Prat de Llobregat, a partir del Padró municipal d'habitants.

DISTRIBUCIÓ DE LA POBLACIÓ PER DISTRICTES, 2016



Font: Pla de Convivència del Prat de Llobregat, a partir del Padró municipal d'habitants.

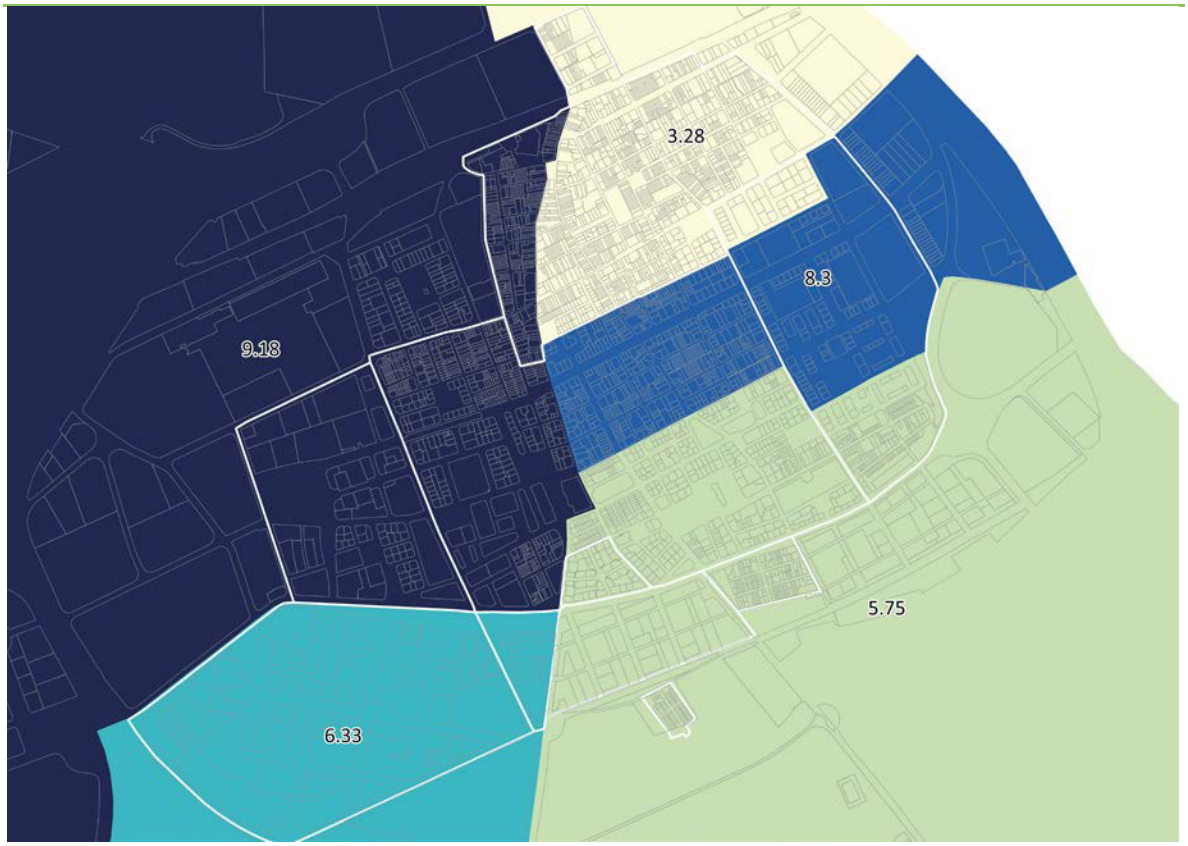
Pel que fa a la densitat d'habitatges amb residents per edifici, que ens aporta informació en relació a la complexitat de la convivència, aquesta és molt variable en funció dels districtes, ja que ens trobem en entorns més històrics, on la mitjana d'habitatges amb residents per edifici tant sols se situa als 3,28, mentre que en altres llocs, com el districte 2 i 4 aquesta ascendeix fins als 8 i 9 habitatges habitats per edifici.

DENSITAT D'HABITATGES HABITATS PER EDIFICI. EL PRAT DE LLOBREGAT, 2016

Any	Districte 1	Districte 2	Districte 3	Districte 4	Districte 5	**Total El Prat**
2016	3,28	**8,30**	**6,33**	**9,18**	**5,75**	**6,09**
2015	3,26	8,24	6,93	9,18	5,68	**6,08**
2014	3,25	8,24	6,92	9,16	5,62	**6,05**
2013	3,25	8,32	6,98	9,15	5,62	**6,08**

Font: Pla de Convivència del Prat de Llobregat, a partir del Padró municipal d'habitants.

DENSITAT D'HABITATGES HABITATS PER EDIFICI PER DISTRICTES AL PRAT, 2016



Font: Elaboració pròpia a partir del Pla de Convivència del Prat de Llobregat, a partir del Padró municipal d'habitants.

4 LES PERSONES

4.1 DINÀMICA DEMOGRÀFICA I RESIDENCIAL

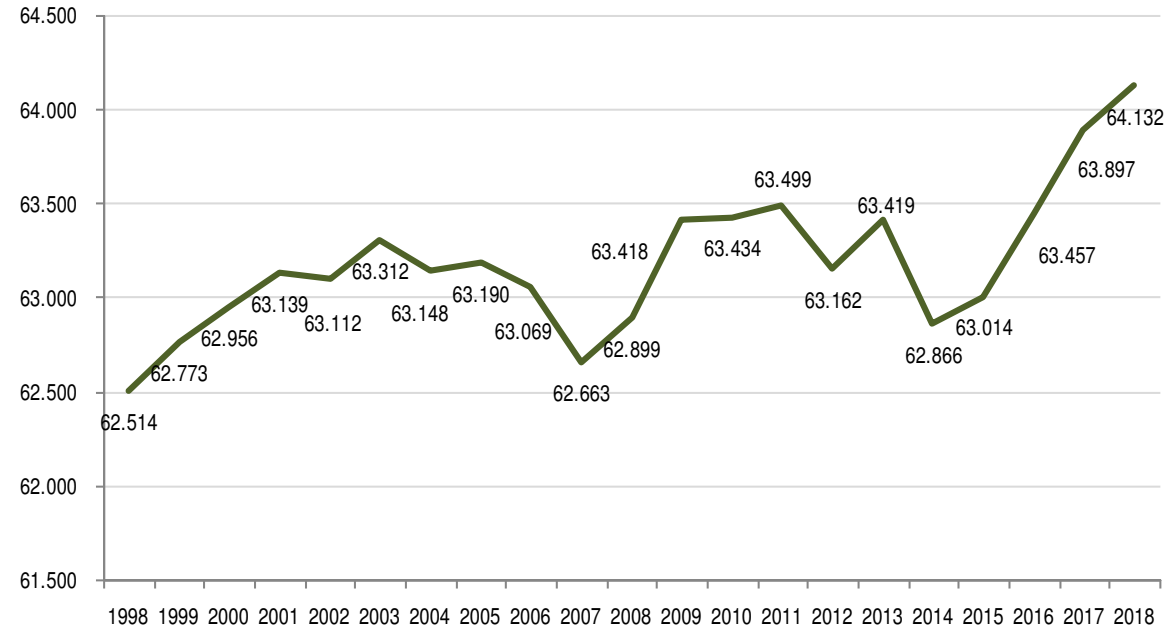
El Prat de Llobregat va experimentar un notable augment de població a la dècada dels anys 70, amb un increment del 157% i passant d'una població que just superava els 14.000 habitants als una mica més dels 36.300; en la dècada següent el creixement ja és més moderat però al 1981 ja assoleix els 60.000 habitants. A partir d'aquí, el creixement s'estabilitza. A gener del 2018 tenia 64.132 habitants.

Amb tot, el creixement ha estat molt irregular en les tres darreres dècades. Segons el cens de població de 1991, el nombre d'habitants era de 64.321, nombre que es reduí a 63.255 segons el padró de 1991 i a 61.818 segons el cens del 2001.

Al padró municipal, podem veure l'evolució dels darrers 21 anys:

- De 1998 a 2003 el creixement va ser positiu, tret d'una petita pèrdua d'habitants al 2002.
- De 2003 a 2007 el saldo és negatiu. En aquell any tenia menys habitants que al 1996.
- De 2008 a 2011 torna a recuperar població, signe que manté i millora malgrat el retrocés al 2012 i 2014. A 2018 el municipi quasi ha recuperat la població que tenia al 1991.

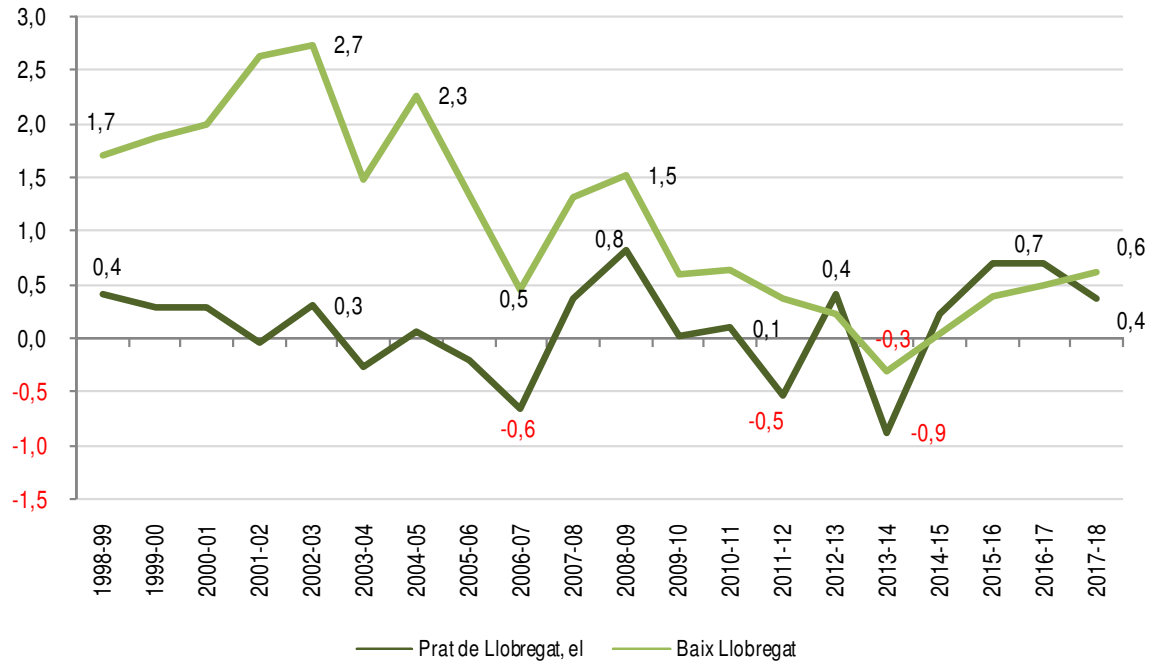
EVOLUCIÓ DEL CREIXEMENT DE POBLACIÓ, 1998 – 2018



Font: IDESCAT, padró municipal d'habitants.

L'índex de creixement de població ha estat modest i en molt pocs anys ha igualat o superat el del Baix Llobregat tot i haver seguit les mateixes tendències; al Baix Llobregat únicament al 2014 és negatiu mentre que al Prat de Llobregat hi ha estat en 3 anys.

VARIACIÓ INTERANUAL DE POBLACIÓ, 1998 – 2018



Font: IDESCAT, padró municipal d'habitants i elaboració pròpia.

4.1.1 LES COMPONENTS DE CREIXEMENT

El notable creixement del municipi a les dècades dels anys 60 i 70 va ser per importants fluxos migratoris favorables al Prat de Llobregat, els quals van derivar en un creixement natural notable.

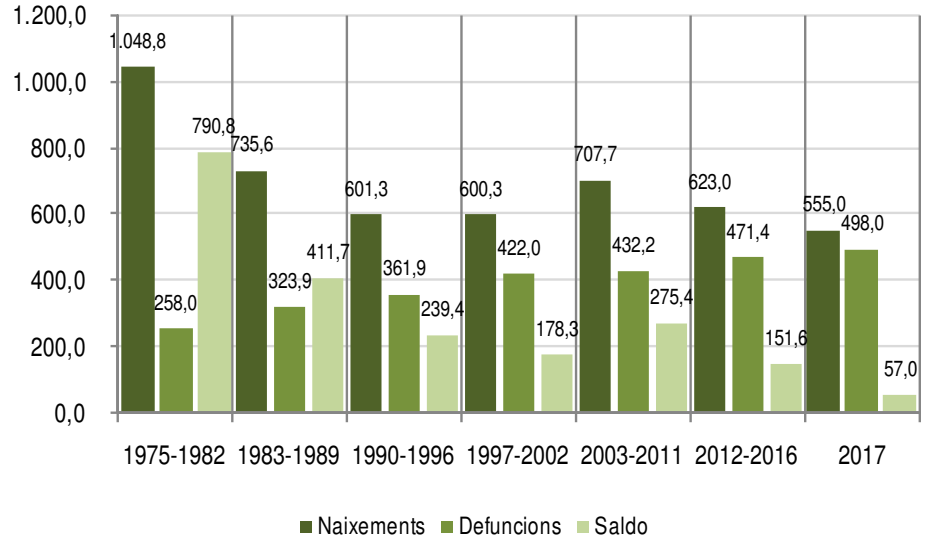
El creixement natural

Des de l'any 1975 el creixement natural (diferència entre naixements i defuncions) ha patit un important canvi amb una notable reducció de la natalitat, alhora que augmentava la mortalitat. Aquest es pot resumir en diferents fases:

- A la segona meitat de la dècada dels anys 70 del passat segle, la natalitat quadruplicava la mortalitat, amb un saldo resultant molt ampli.
- A la dècada dels anys 80 la relació es redueix, degut a la baixada de la natalitat i l'augment de la mortalitat, de manera que el saldo pateix una important reducció, del 44%.
- La reducció de natalitat i l'augment de mortalitat es manté fins a principi del segle XXI. Al 2002 per cada 1'4 naixement es produeix una defunció.
- Entre el 2003 i el 2011 es dona un lleuger canvi de tendència, i l'increment de la natalitat és superior al de la mortalitat: 1'64 naixement x 1 defunció.
- No obstant, des del 2012 la natalitat torna disminuir mentre la mortalitat segueix augmentant i al 2017 els naixements se situen per sota els 600, fet que s'havia produït en pocs anys d'aquesta llarga sèrie, destacant el període 1993-1998[5], en què la menor mortalitat va permetre un saldo una mica més ampli.

[5] No va ser un fet aïllat del municipi si no que va afectar a Catalunya en general, si bé amb un abast temporal més ampli.

EVOLUCIÓ DEL CREIXEMENT NATURAL



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

Les migracions

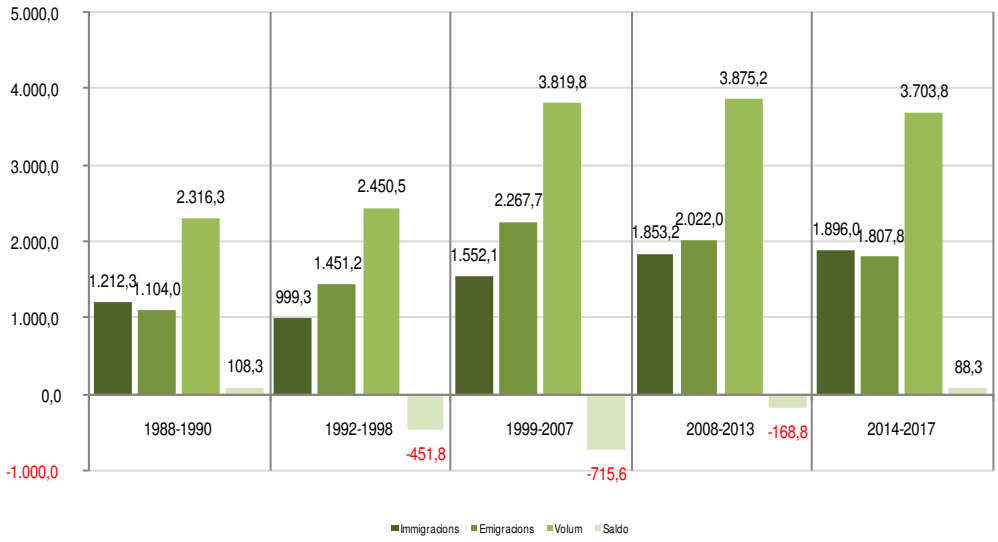
Les migracions experimenten també canvis substancials,

- Fins al 1990 el **saldo migratori intern** és positiu, tot i que de volum més aviat exigu.
- De 1992 a 2013, ha estat negatiu i únicament a partir del 2014 canvia el signe si bé el valor mitjà és també baix, inferior a 100.

Tot i el saldo negatiu,

- Entre el 1999 a 2007 augmenta notablement el volum de canvis residencials en relació el període anterior (un 56%) si bé la proporció entre immigrants i emigrants és la mateixa (per cada 0'7 immigrant hi ha 1 emigrant).
- El volum total es manté en proporcions similars des de 1999.

EVOLUCIÓ DEL CREIXEMENT MIGRATORI INTERN

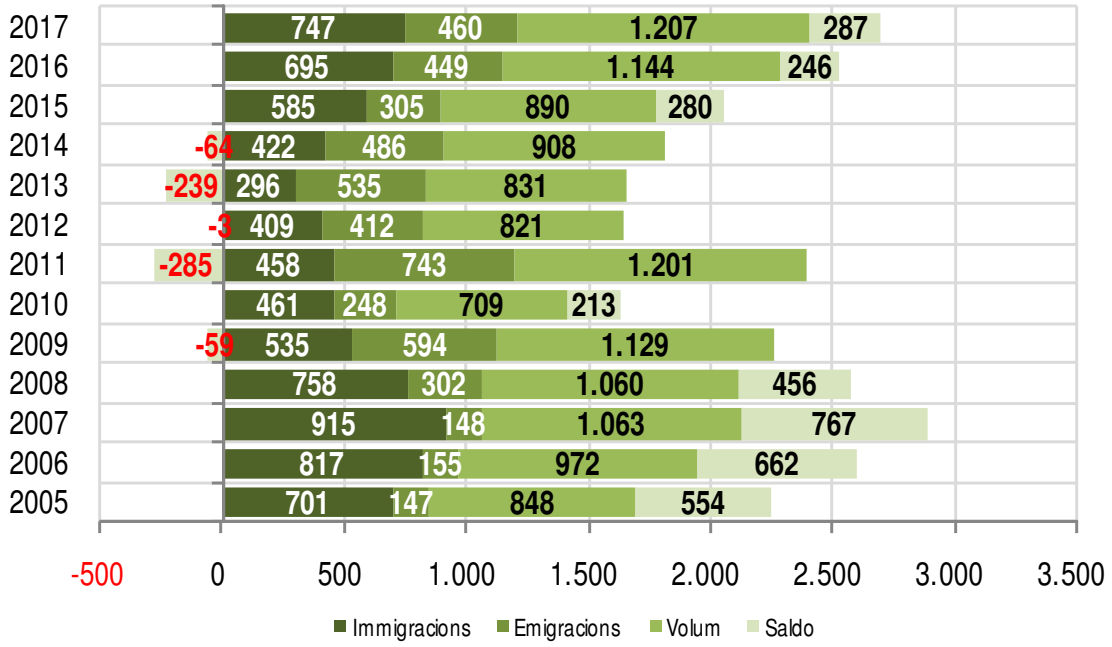


Font: IDESCAT, a partir de l'Estadística de variacions residencials de l'INE i elaboració pròpia.

Pel que fa a les **migracions externes**, amb la sèrie disponible a partir del 2005[6], que en volum són menors que les internes, es pot observar

- Saldos positius del 2005 al 2008 si bé amb tendència a una reducció progressiva.
- El domini del saldo negatiu entre el 2009 i 2014, coincident amb els anys de la crisi per reducció en el nombre d'immigrants i augment d'emigrants.
- Excepcions: al 2010 es redueix més el nombre d'emigrants que immigrants i al 2014 el nombre d'immigrants comença a augmentar novament però encara no prou.
- Des del 2015 el saldo recupera amplitud.

EVOLUCIÓ DEL CREIXEMENT MIGRATORI EXTERN



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

Des de principi del segle XXI les migracions externes són les que més han contribuït al creixement del municipi si bé el creixement natural hi ha tingut també un paper positiu; quan les migracions externes han estat de signe negatiu, un creixement natural en reducció no ha pogut compensar la doble pèrdua.

[6] Per a immigració hi ha informació des de l'any 1997 però no per emigració.

EVOLUCIÓ DEL SALDO NATURAL, INTERN I EXTERN				
	Natural	Intern	Extern	**Total**
2005	271	-854	554	**-29**
2006	270	-726	662	**206**
2007	210	-685	767	**292**
2008	314	-144	456	**626**
2009	296	-235	-59	**2**
2010	291	-424	213	**80**
2011	261	-109	-285	**-133**
2012	165	121	-3	**283**
2013	128	-222	-239	**-333**
2014	157	115	-64	**208**
2015	158	91	280	**529**
2016	150	104	246	**500**
2017	57	43	287	**387**

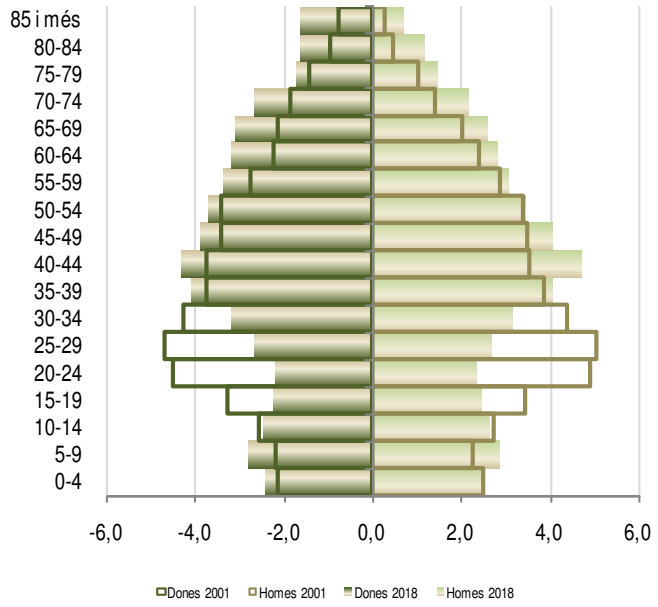
Font: IDESCAT, a partir de Moviment Natural de la Població de l'INE i l'Estadística de variacions residencials de l'INE i elaboració pròpia.

4.1.2 ESTRUCTURA D'EDATS

Si comparem l'estructura d'edats de la població del Prat de Llobregat dels anys 2001 i 2018 es dibuixa un procés de maduració de l'estructura d'edats. A destacar:

- Disminució del pes d'efectius de 20-34 anys; assenyalar que aquesta reducció coincideix amb unes generacions amb menor volum d'efectius per la important reducció de natalitat però també amb el període de pèrdua de població per migracions internes negatives.
- Reducció del pes de la població de 10 a 19 anys tot i que en una proporció menor; pot ser a causa de la pèrdua de població per saldos migratoris negatius.
- Augment del pes de la població de 35 i més anys, especialment en les de 60 a 74 anys, signe de la maduració de l'estructura d'edats.

PIRÀMIDE D'EDATS PER SEXE. SUPERPOSICIÓ 2001 I 2018



Font: IDESCAT, a partir del Padró continu de l'INE i elaboració pròpia.

Els canvis en l'estructura d'edats es manifesta en,

- Reducció del pes del grup en edat activa, de 16 a 64 anys, en un 9%.
- Augment de les dependències infantil i senil, mol especialment la segona, guanyant 12 punts percentuals en relació el 2001.
- L'edat mitjana de la població ha passat dels 37'8 anys a 42'8, cinc anys més.

DEPENDÈNCIA INFANTIL I SENIL

	2001	2018	2001-2018
Dependència infantil	21,7	25,8	4,2
Dependència senil	17,1	29,0	12,0
Dependència global	38,7	54,9	16,1
Edat mitjana població	37,8	42,8	5,0

Font: IDESCAT, a partir del Padró continu de l'INE i elaboració pròpia.

4.1.3 L'ENVELLIMENT I LA REALITAT DE LES PERSONES GRANS

El major augment de la població gran ha significat un important augment de l'índex d'envelliment[7], de quasi 34 punts: al 2018, per 1 menor de 16 anys hi ha 1'13 persones grans. En el context metropolità, el Prat de Llobregat té un índex d'envelliment alt, 9,5 punts per sobre del conjunt de la comarca (103). Per la seva banda, l'índex de sobreenvelliment[8] també ha incrementat, multiplicant-se per 2'1. El sobreenvelliment es situa en valors propers als de l'àrea metropolitana (116,2).

[7] Índex d'envelliment: Relació entre el nombre de persones de 65 anys o més i el nombre de persones entre 0 i 15 anys. S'expressa en tant per cent de persones grans sobre el total de joves.

[8] Índex de sobreenvelliment: Quocient entre el nombre de persones de 85 anys i més i el nombre de persones de 65 anys i més, expressat en tant per cent.

ENVELLIMENT I SOBREENVELLIMENT DE LA POBLACIÓ			
	2001	2018	2001-2018
Envelliment	78,8	112,5	33,7
Sobreenvelliment	5,9	12,3	6,4

Font: IDESCAT, a partir del Padró continu de l'INE i elaboració pròpia.

Les persones grans presenten unes condicions econòmiques i residencials que les fan més vulnerables. Entre elles, a partir de l'*Enquesta de convivència i civisme* de l'any 2018, podem destacar una sèrie d'aspectes:

- El 50% de les persones majors de 64 anys enquestades manifesten tenir uns ingressos inferiors a 1.200€ mensuals, pràcticament el doble del conjunt de la població (28%).
- Un 24% resideixen en llars unipersonals, enfront al 9% del conjunt de la població
- Un 35% presenta un índex de sociabilitat baix, enfront al 24% del conjunt. Aquest fet es correlaciona amb una major vulnerabilitat i aïllament, ja que l'índex s'obté a partir de diferents variables relacionades amb la possibilitat de parlar i trobar-se amb persones amigues i familiars.
- A un 5% de les llars del Prat de Llobregat hi resideix una persona major de 65 anys que viu sola, cal destacar que aquestes llars se situen principalment als districtes I i II, amb percentatges del 10% i el 8% respectivament.

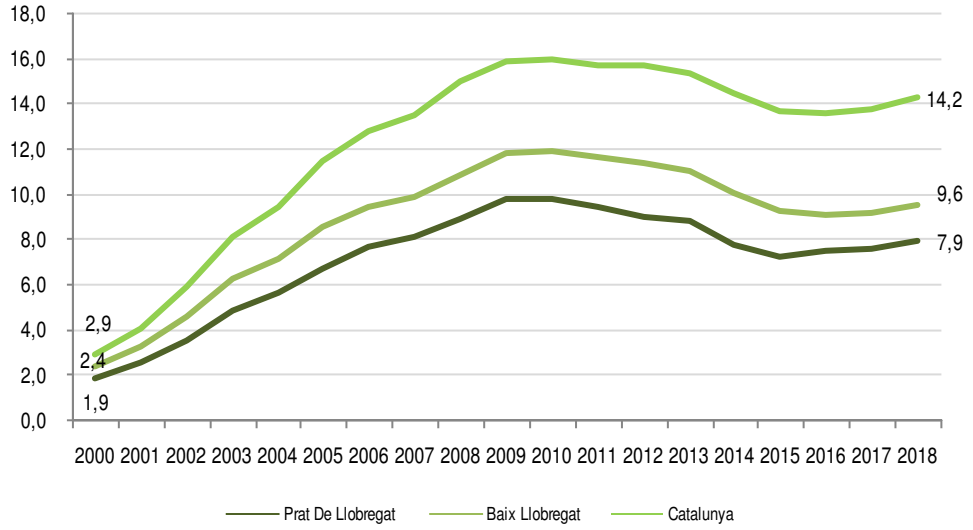
4.1.4 NACIONALITAT

La població de nacionalitat estrangera al 2018 suposava gairebé el 8% de la població del Prat de Llobregat.

- Va assolir quasi el 10% als anys 2009 i 2010 després d'anys de creixement.
- Des del 2011 redueix volum i pes i al 2015 arriba a un mínim del 7'2%.
- A partir del 2016 torna a augmentar, tot i que a un ritme més moderat, si més no encara.
- Tot i el menor pes en relació el Baix Llobregat i Catalunya, segueix les mateixes tendències d'augment i reducció.

El seu índex de creixement ha estat en alguns anys molt notable (per exemple del 40% al 2001 o 39% al 2003), però la repercussió en el creixement total ha estat migrada atès el seu poc pes.

EVOLUCIÓ DEL PERCENTATGE DE POBLACIÓ DE NACIONALITAT ESTRANGERA, 2000 – 2018.

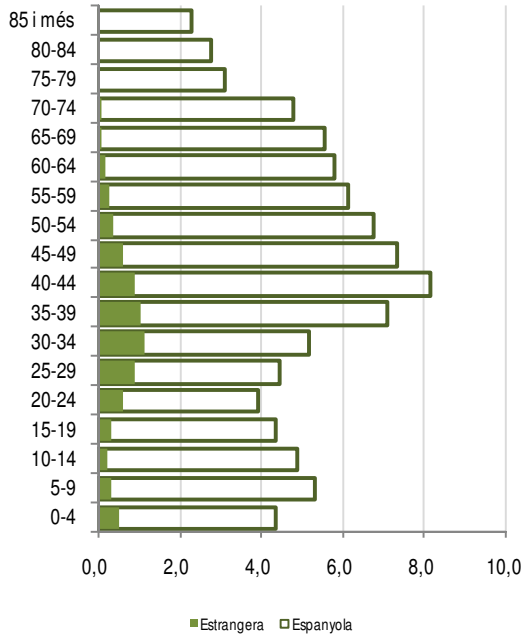


Font: IDESCAT, a partir del Padró continu de l'INE i elaboració pròpia.

Té una estructura d'edats més jove que la població espanyola. A destacar,

- En el grup de 30 a 34 anys suposa quasi una cinquena part dels efectius totals;
- En els de 20 a 29 està entorn el 15%.
- El pes de les persones majors de 50 anys és irrellevant.

PIRÀMIDE D'EDAT PER NACIONALITAT



Font: IDESCAT, a partir del Padró continu de l'INE i elaboració pròpia.

Per orígens destaquen,

- La que prové d'Àfrica amb quasi un terç.
- La que prové de la resta de la Unió Europea, quasi una quarta part.

Per sexes,

- Entre els que provenen d'Àsia i Oceania i Àfrica el pes dels homes és superior al de les dones.
- Entre els que provenen del continent americà, el pes de les dones és superior, a l'igual dels que provenen de la resta d'Europa.
- Els que provenen de la resta de la UE, hi ha un major equilibri de sexes, inclús superior al de nacionalitat espanyola, que és del 0'96 (una mica més de dones), igual a la mitjana municipal.

POBLACIÓ DE NACIONALITAT ESTRANGERA. PES I ÍNDEX DE MASCULINITAT.

	Nº	% Persones	Índex masculinitat
Resta UE	1.211	23,9	1,0
Resta Europa	153	3,0	0,7
Àfrica	1.585	31,3	1,3
Amèrica del nord i central	384	7,6	0,6
Amèrica de sud	908	17,9	0,8
Àsia i Oceania	831	16,4	1,4
Total	**5.072**	**100,0**	**1,0**

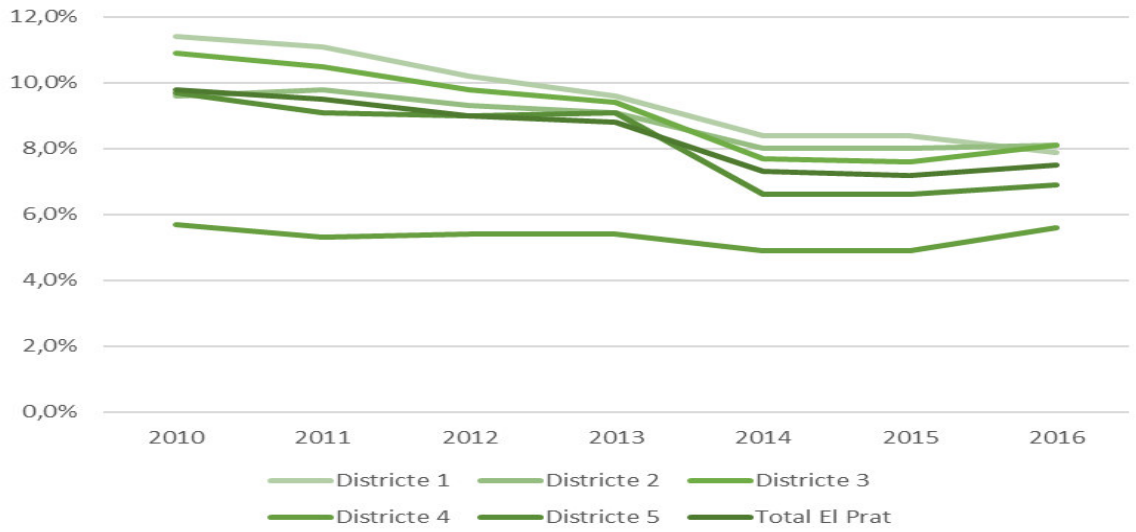
Font: IDESCAT, a partir del Padró continu de l'INE i elaboració pròpia.

La nacionalitat per districtes

D'acord amb les dades aportades pel Pla de convivència del Prat de Llobregat, l'any 2016, el municipi comptava amb 7.036 habitants nascuts a l'estranger, dels quals 4.764 tenen nacionalitat estrangera. La població amb nacionalitat estrangera representava el 7,5% del conjunt de la població.

Aquesta població no es distribuïa de manera uniforme als diferents districtes sinó els districtes amb un major percentatge de població estrangera eren els districtes el 2, 3 i 1, mentre que el districte 4 destaca com el que té menys persones residents estrangeres. Aquest fet permet suposar que la distribució de la població estrangera es correlaciona amb les zones on hi ha més habitatge privat de lloguer, que en aquest cas correspondria a les zones de Fondo d'en Peixo, Jardins de la Pau i l'entorn de Plaça Catalunya.

POBLACIÓ ESTRANGERA AL PRAT DE LLOBREGAT, 2010 – 2016.



Font: Pla de Convivència del Prat de Llobregat, a partir de l'INE.

4.2 LES LLARS

Segons el cens de 2011 al Prat de Llobregat hi havia 24.253 llars, un 28% més que al 1991. De la comparació de les variacions de població, llars i habitatges dels darrers 3 anys censals és ressenyable,

- La pèrdua de població al 2001 no es tradueix en una reducció de llars, just el contrari.
- Es produeix un major augment en el nombre de llars que d'habitants en la dècada següent.
- Augmenta el nombre d'habitatges, si bé l'increment és inferior al de llars.

Es pot apuntar que el municipi disposava d'un estoc suficient d'habitatges per a absorbir la creació de noves llars.

EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ, LLARS I HABITATGES

				Variació total		Variació relativa (%)		Variació anual (%)	
	1991	2001	2011	1991-2001	2001-2011	1991-2001	2001-2011	1991-2001	2001-2011
Població	64.321	61.818	62.981	**-2.503**	1.163	**-3,9**	1,9	**-0,4**	0,2
Llars	18.908	21.315	24.253	2.407	2.938	12,7	13,8	1,2	1,3
Habitatges	22.030	24.015	27.081	1.985	3.066	9,0	12,8	0,9	1,2

Font: IDESCAT, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE i elaboració pròpia.

4.2.1 DIMENSIÓ I TIPUS DE LA LLAR

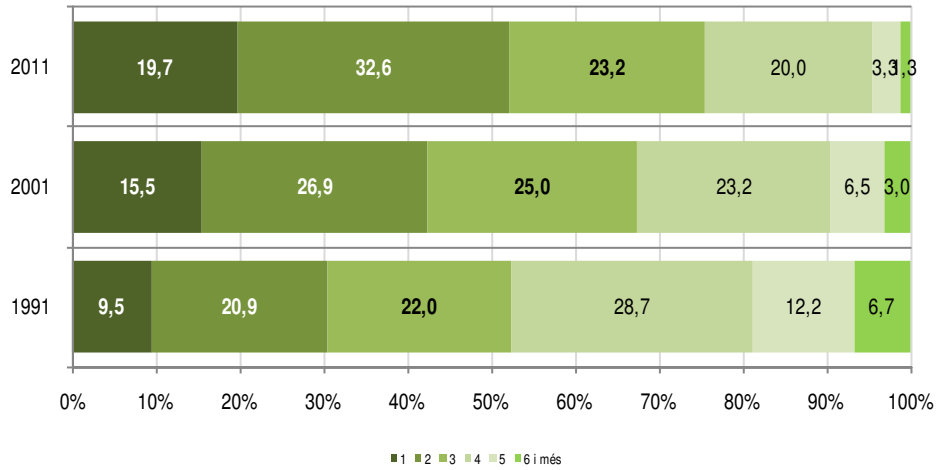
Les diferents dinàmiques es van traduir en la reducció mitjana de la llar entre els 3 anys censals,

- De les 3'4 persones/llar al 1991 a les 2'90 al 2001 i les 2'56 al 2011, molt propera a la mitjana catalana, de 2'54 (2'60 al Baix Llobregat).

La maduració de l'estructura d'edats ha suposat,

- Notable augment de les llars unipersonals i de dues persones, suposant una mica més de la meitat de les llars del municipi al 2011 (19'7 i 32'6% respectivament).
- Reducció de volum i pes de les llars de 4 i més persones (24% de les llars al 2011).
- Augment discret de volum i pes de les llars de 3 persones (23% de les llars al 2011).

EVOLUCIÓ DE LA GRANDÀRIA DE LA LLAR, 1991 – 2001 – 2011.



Font: IDESCAT, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE i elaboració pròpia.

Per tipus de nuclis de les llars:

- Les formades per parelles amb fills segueixen sent les dominants tot i reduir volum i pes.
- Augment del 32'5% les llars formades per parelles sense fills[9].
- Les llars monoparentals augmenten en un 33% i al 2011 ja significaven quasi l'11%; les que més augmenten són les femenines.
  Hi ha no obstant una altra taula generada pel mateix INE a partir del cens què xifra les llars monoparentals en 3.064, 430 unitats més, i que suposarien el 12'6% de les llars del municipi. Sense poder escatir quina és la dada més correcta, si que es pot assenyalar l'augment de les monoparentals, especialment les femenines.
- Tot i l'escàs volum de les llars de dos i més nuclis és destacable l'augment al 2011 atenent que la campanya censal va coincidir amb la crisi econòmica, la qual va suposar un cert augment en aquestes formes de convivència, tot i que les llars sense nucli de dues o més persones té una lleu reducció.

[9] L'augment del nombre de llars de 2 persones és superior atès que també augmenten les monoparentals amb 1 fill i les de sense nucli de 2 persones però no hi ha informació desagregada per aquestes dues darreres.

LES LLARS SEGONS EL TIPUS DE NUCLI

	Sense nucli		Amb nucli				
	Unipersonal	2 persones o més	Parella sense fills	Parella amb fills	Pare o mare amb fills	Dos nuclis o més	**Total**
2001	3.311	636	4.667	10.212	1.983	506	**21.315**
2011	4.768	628	6.184	9.482	2.634	557	**24.253**
Pes (%)							
2001	15,5	3,0	21,9	47,9	9,3	2,4	**100,0**
2011	19,7	2,6	25,5	39,1	10,9	2,3	**100,0**
Augment total							
2001-2011	1.457	-8	1.517	-730	651	51	**2.938**
Augment relatiu (%)							
2001-2011	44,0	-1,3	32,5	-7,1	32,8	10,1	**13,8**

Font: IDESCAT, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE i elaboració pròpia.

Les llars grans[10] suposaven el 16'5% de les llars del Prat de Llobregat, pes una mica inferior al del Baix Llobregat (18'7%) i força en relació Catalunya (22'8%).

- El 60% de la població major de 64 anys residia en llars grans[11].
- Quasi la meitat de les llars de persones grans eren de dues persones.

Al Baix Llobregat una mica més de la meitat.

- Quasi una meitat més eren unipersonals.

A Catalunya més de la meitat de les llars grans eren unipersonals.

- Únicament el 0'8% eren de 3 persones.
- Mentre que eren de 2 persones.

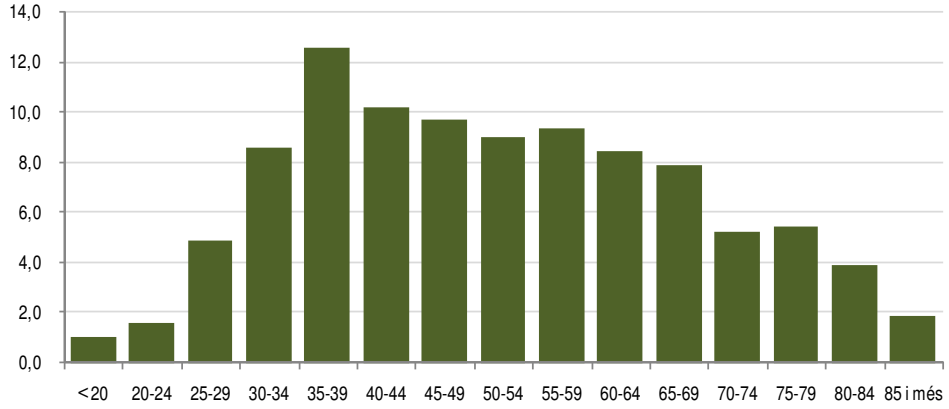
4.2.2 L'EDAT DE LES PERSONES DE REFERÈNCIA DE LA LLAR

Segons l'edat de la persona de referència de la llar:

- El grup den què la persona de referència té 65 i més anys suposen quasi una quarta part de les llars del Prat de Llobregat i el 41% de les llars unipersonals són també grans.
- El segueixen les llars en què la persona de referència té entre 35 a 39 anys, amb una mica més del 12%.
- Les llars joves, menors de 25 anys tenen escàs pes, sobretot les de menors de 24 anys.

[10] Llars en què totes les persones tenien 65 o més anys.
[11] Es desconeix quanta més vivia en residències de persones grams.

EDAT DE LA PERSONA DE REFERÈNCIA DE LA LLAR

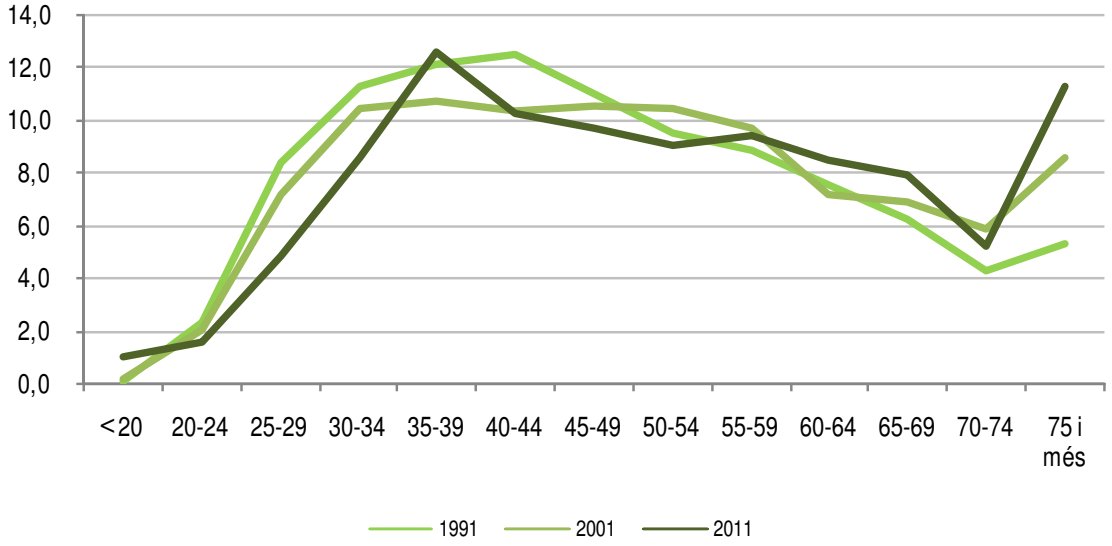


Font: IDESCAT, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE i elaboració pròpia.

Comparant-ho amb els censos del 1991 i 2001, les diferències més rellevants són

- Reducció de pes de les edats joves, de 25 a 34 anys, i madures, de 40 a 59 anys.
- Augment del de la població major de 59 anys, més notablement de 75 i més anys.

EVOLUCIÓ DE L'EDAT DE LA PERSONA DE REFERÈNCIA DE LA LLAR. 1991, 2001, 2011.



Font: IDESCAT, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE i elaboració pròpia.

4.3 ESTIMACIONS DE POBLACIÓ I LLARS

Les estimacions de població han estat elaborades pel mètode de pes, el qual es basa en el càlcul de l'evolució del pes del municipi en un àmbit territorial major del qual es disposin projeccions (la comarca en aquest cas, que disposa de les projeccions elaborades pel mètode de components per l'IDESCAT). Les xifres es presenten arrodonides atès que aquestes indiquen tendència més que no magnitud exacta.

Un pla local d'habitatge té una vigència de 6 anys. Tot i que el document es redacta al 2019, pel que el termini hauria de ser el 2025, es considera que el Pla difícilment arrencarà al 2019 pel que s'opta considerar 2020-2026 com a període de vigència del Pla.

El Prat de Llobregat parteix d'una població de 64.132 habitants al 2018. Segons escenari, al 2026 podria tenir entre els 64.300 habitants de l'escenari baix i els 66.100 de l'escenari alt.

En l'escenari **baix** es considera:

- El creixement natural seguirà la tendència dels darrers anys: reducció de la natalitat i augment de la mortalitat tot i que podria mantenir els saldos positius, progressivament més minso.
- Els saldos migratoris interns seguiran sent baixos quan no negatius, pel que no seran el factor de creixement del municipi.
- Les migracions externes continuaran, a l'igual que en els darrers 4 anys aportant el major creixement i acabarien incidint positivament en el creixement natural.
- En aquest escenari el municipi guanyaria uns 170 habitants.

És un escenari regressiu, en el sentit que la manca de creixement accentua la maduració i envelliment anteriorment mostrats.

L'escenari **mitjà** considera que en aquest curt termini es puguin recuperar les dinàmiques demogràfiques:

- Les migracions internes consolidaran un saldo positiu.
- El saldo de les migracions externes s'ampliarà més.
- La combinació d'ambdós conduirà a un augment de la natalitat que compensarà millor el de la mortalitat.
- Segons aquest escenari, el Prat de Llobregat podria guanyar vora 780 habitants.

L'escenari **alt** contempla la possibilitat que es reverteixin els pitjors símptomes de la pèrdua de població:

- Les migracions internes poden recuperar protagonisme[12] i atraure població en edat de formar família o amb família ja formada però amb menors.
- Les externes poden tenir uns valors similars a les de l'escenari mitjà, possiblement a causa de la dificultat per a poder accedir a l'habitatge.
- Major augment de la natalitat pels saldos, la mortalitat seguirà augmentant a causa del grau d'envelliment del municipi i per una maduració avançada.

[12] Noves promocions a l'Eixample Sud que es puguin posar en venda els propers 6 anys atraurien possiblement població del propi municipi o de l'AMB, però també al mateix nucli (per exemple edifici Blanes). La incidència en aquest curt termini podria ser limitada.

- Reducció de l'índex d'envelliment per reactivació de la natalitat i possible arribada de famílies amb menors d'edat.
- Segons aquest escenari, el Prat podria guanyar entorn les 2.000 persones.

ESTIMACIONS DE POBLACIÓ

	Baix	Mitjà	Alt
2018	64.132		
2026	64.300	64.910	66.100
Variació 2018-2026			
Total	168	778	1.968
Relativa	0,3	1,2	3,1
Δ Anual			
1998-2008	0,1		
2008-2018	0,2		
2018-2026	0,03	0,2	0,4

Font: Elaboració pròpia.

Les estimacions preveuen,

- Un creixement anual inferior a les dues anteriors dècades en l'escenari baix.
- Lleugerament superior a la dècada 1998-2008 i igual a la del 2008-2018 en l'escenari mitjà.
- Superior en l'alt, en 0'2 punts percentuals en relació a la dècada 2008-2018.

Respecte les estimacions de llars s'empra el mètode de la dimensió mitjana de la llar,

- El cens del 2011 indicava una dimensió de 2'56 persones/llar.
- L'estructura d'edats mostra una població amb predomini de la maduració i cap un augment de l'envelliment.

Així doncs, es considera probable que la dimensió es pugui reduir més alhora que no es descarta, si més no en els escenaris mitjà i alt, que l'augment de fluxos migratoris i revitalització de la natalitat podrien fer que augmentés lleugerament la dimensió mitjana de la llar.

A l'igual que ha succeït en les dues darreres dècades, la formació de llars serà un pèl superior al creixement de població, seguint la tendència que menys població necessita més habitatge, però amb menor valor en relació les anteriors dècades.

- En tots els escenaris però, l'augment del nombre de llars serà molt inferior al de les dues darrers dècades censals.

El Prat de Llobregat podria passar de les 24.253 llars del 2011 a una mica més de 25 mil de l'escenari baix o les més de 25.700 de l'escenari alt, un guany de 750 a 1.500 segons els escenaris baix i alt.

- Al menor guany de població en l'**escenari baix** no hi queda associat una menor formació de llars; és possible que dissolucions de llars i processos incideixin al major augment de llars que de població.

ESTIMACIONS 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
Δ Anual			
1991-2001	1,2		
2001-2011	1,3		
2011-2026	0,20	0,3	0,4

Font: Elaboració pròpia.

4.4 SITUACIÓ SOCIOECONÒMICA

4.4.1 EVOLUCIÓ DE L'ATUR

La taxa d'atur registral, ja elevada al 2008 (10% de la població activa estimada), augmenta anualment fins el 2013.

- Al març del 2009 experimenta un augment del 64% i ja vorejava el 15%.
- L'increment al 2010 va ser menor, del 23% amb una taxa d'atur del 18%.
- Al 2013 assoleix el màxim amb una cinquena part de la població activa estimada inscrita a l'atur però l'increment és menor, del 8%.

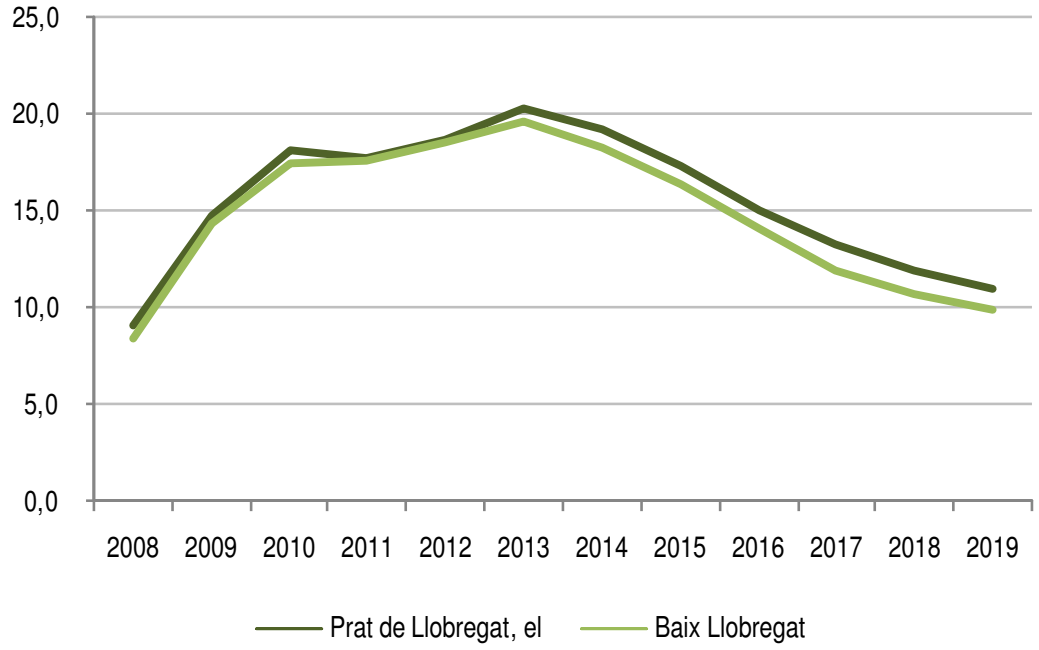
Des del 2014 la taxa s'ha reduït anualment,

- Amb major intensitat entre el 2016 i 2018.
- Al 2019 era de l'11%, una mica superior encara a la del març de 2018 però 3'7 punts percentuals inferiors al la del 2009.

En tots els anys ha estat lleugerament superior a la mitjana de la comarca,

- Des del 2014 ha augmentat lleuguerament la diferència a causa de reduccions més elevades al conjunt comarcal.

TAXA D'ATUR REGISTRAL
(població desocupada registrada en relació a la població activa local estimada)

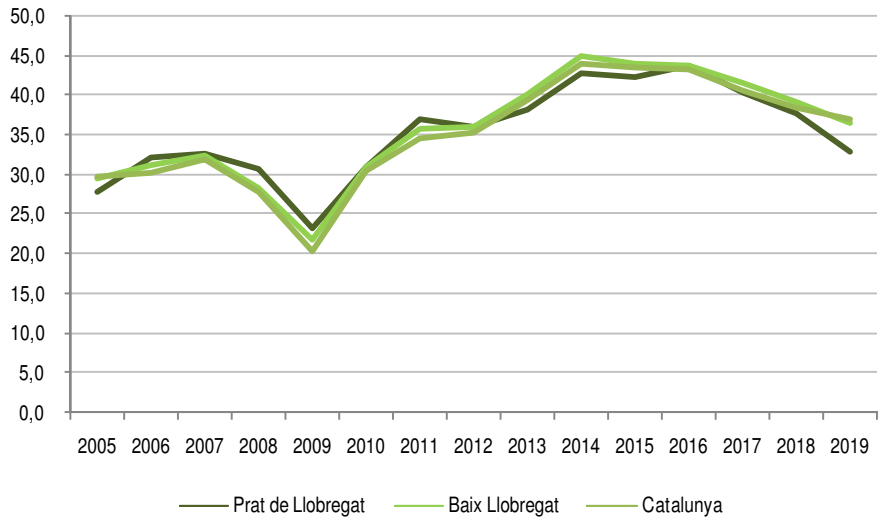


Font: Diputació de Barcelona i elaboració pròpia.

Amb la reducció de l'atur es fa més evident l'atur de llarga durada, que tot i reduir-se en volum, augmenta el seu pes.

- Al març de 2005 els aturats de 12 a 24 mesos tenien més pes que els de més de 24 mesos (que podria ser considerat estructural).
- Al març de 2019 la proporció s'ha invertit i els aturats de més de 24 mesos superen en tots els àmbits la cinquena part dels inscrits a l'atur, si bé el volum es redueix des del 2015.
- El Prat de Llobregat té valors similars al Baix Llobregat i Catalunya tot i que del 2006 al 2011 els ha superat.

ATUR DE LLARGA DURADA, DE 12 MESOS I MÉS (%)



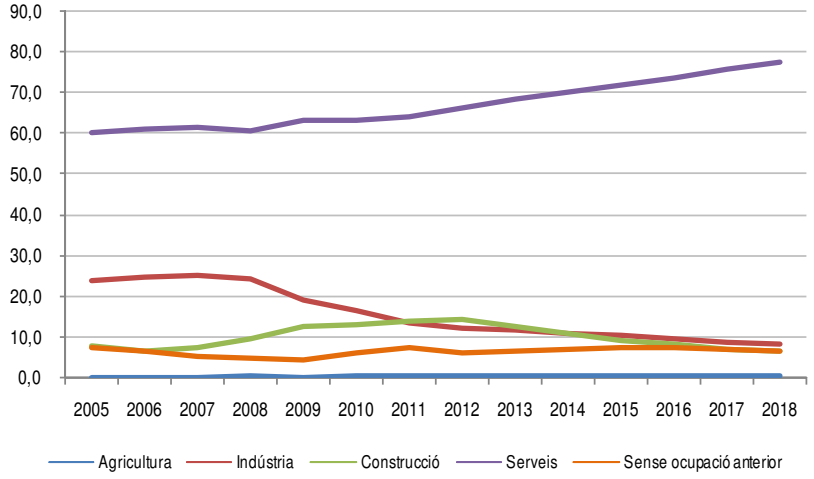
Nota: Març de cada any.
Font: Observatori del Treball i Model productiu de la Generalitat de Catalunya i elaboració pròpia.

L'atur per sectors

Per sectors, el de serveis aporta el major nombre en tots els anys.

- El seu pes ha anat en augment al llarg dels anys: del 60% al 2005 al 77'7% al 2018, a causa del major augment en aquest sector.
- La indústria, que al 2005 tenia un pes del 24% en el nombre d'inscrits, el redueix anualment fins el 8'4% al 2018.

ATUR REGISTRAT. EVOLUCIÓ PER SECTORS D'ACTIVITAT



Nota: Mitjanes anuals.
Font: Idescat, a partir de les dades del Departament d'Empresa i Ocupació i elaboració pròpia.

L'atur per branques d'activitat

Per branques d'activitat, les administratives i serveis auxiliars han estat les de major pes en tots els anys i ha anat augmentant, passant del 19'6% al 2009 a quasi una quarta part ell 2018.

- La construcció, que al 2009 suposava el 12'7%, al 2018 s'ha reduït al 6'7% mentre que el comerç al detall, que al 2009 era la tercera en inscrits, al 2018 passa a la segona posició.
- En quasi totes les branques hi ha una reducció del nombre d'inscrits llevat de l'administració pública, educació sanitat i serveis socials, agricultura, activitats culturals i esportives i altres serveis i sense ocupació anterior.

Al principi de la crisi afecta indistintament a tots els grups d'edat, però amb major gruix en els grups de 30 a 44 anys.

EVOLUCIÓ DE L'ATUR REGISTRAT PER GRUPS D'EDAT

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
16-19	146,6	117,8	62,2	84,1	119,1	126,1	145,1	116,0	124,1	110,8	99,7	93,8	91,2	85,1
20-24	268,6	215,1	193,2	259,3	435,6	417,3	446,1	426,4	406,6	362,8	299,8	250,2	205,2	190,8
25-29	407,0	394,4	349,3	433,8	664,8	646,0	578,2	583,1	534,8	473,8	428,3	364,5	326,8	301,5
30-34	382,5	368,3	348,2	468,6	732,7	775,8	758,6	778,1	721,3	582,0	485,8	404,3	340,9	328,5
35-39	330,0	335,7	322,3	401,0	651,8	749,9	730,9	803,4	824,3	722,0	601,9	506,3	412,9	354,1
40-44	248,1	247,3	229,1	313,2	510,9	586,9	613,4	713,1	753,3	689,1	591,8	502,5	443,4	418,2
45-49	255,1	236,8	212,8	280,6	462,7	512,9	554,3	649,7	690,3	652,8	627,1	533,7	457,0	424,7
50-54	284,7	288,8	266,8	317,4	460,6	558,0	580,7	673,5	681,8	664,6	572,8	502,1	454,5	410,8
55-59	433,0	444,1	463,7	458,2	550,5	625,6	641,8	671,6	767,0	802,3	774,7	688,9	571,1	489,3
60 i més	201,8	240,2	266,5	334,8	379,4	391,4	382,4	420,3	463,4	494,4	518,3	508,8	495,0	521,4
Total	**2.957**	**2.888**	**2.714**	**3.350**	**4.968**	**5.389**	**5.431**	**5.835**	**5.966**	**5.554**	**5.000**	**4.355**	**3.798**	**3.524**

Font: Idescat, a partir de les dades del Departament d'Empresa i Ocupació i elaboració pròpia Nota: mitjanes anuals.

Si es calcula el pes dels inscrits a l'atur en relació els efectius dels respectius grups d'edat, en els majors de 50 anys la repercussió acaba sent superior. I més si es té en compte que són grups d'edat que han guanyat efectius mentre que els menors de 40 anys n'han perdut.

EVOLUCIÓ DE L'ATUR REGISTRAT PER GRUPS D'EDAT, EN % SOBRE EL GRUP D'EDAT

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
16-19	5,2	4,3	2,3	3,4	4,8	5,3	6,3	5,2	5,6	5,2	4,6	4,1	3,9	3,6
20-24	5,8	4,9	4,7	6,5	11,1	11,1	12,6	12,8	12,5	11,6	10,0	8,5	7,0	6,5
25-29	6,6	6,5	6,1	8,0	13,1	13,5	13,0	14,3	13,5	12,7	11,6	10,2	9,4	8,8
30-34	6,7	6,3	5,9	7,9	12,1	13,2	13,3	14,3	13,8	12,2	10,7	9,3	8,2	8,1
35-39	6,4	6,4	6,3	7,6	12,1	13,5	12,8	14,0	14,3	12,5	10,7	9,1	7,6	6,8
40-44	5,4	5,3	4,8	6,4	10,3	11,9	12,2	14,3	14,6	13,4	11,1	9,1	7,8	7,2
45-49	5,8	5,3	4,9	6,4	10,4	11,3	12,2	14,1	14,6	13,7	13,1	11,0	9,3	8,4
50-54	6,9	7,0	6,5	7,6	11,0	13,2	13,4	15,7	16,0	15,5	13,1	11,4	10,0	9,0
55-59	10,4	10,9	11,5	11,2	13,9	16,0	16,4	16,8	19,0	19,9	19,1	16,7	13,9	11,9
60 i més	6,2	7,3	7,7	9,2	10,1	10,2	10,0	11,0	12,1	13,2	14,0	13,6	13,0	13,6
Total	**6,5**	**6,5**	**6,1**	**7,6**	**11,2**	**12,3**	**12,5**	**13,7**	**14,1**	**13,4**	**12,1**	**10,5**	**9,2**	**8,5**

Font: Idescat, a partir de les dades del Departament d'Empresa i Ocupació i elaboració pròpia Nota: mitjanes anuals.

Relació entre l'atur i la formació

El baròmetre social del 2019 analitza la població aturada segons el seu nivell d'estudis. D'acord amb aquesta anàlisi podem concloure que:

- El gruix de les persones aturades tenen estudis secundaris (el 74% al 2019) i ha augmentat el seu pes, tot i reduir-se el volum total de població a l'atur.
- L'atur entre aquelles persones que tenen estudis professionals ha tingut una evolució irregular però es manté entorn 16-17%.

- L'atur entre les persones sense estudis o amb estudis primaris ha evolucionat a la baixa, i a gener de 2019 se situava per sota del 5% i era inferior a la mitjana comarcal i catalana. Cal ser conscients que aquesta dada es pot veure afectada pel fet que possiblement, un important percentatge de persones sense estudis o només amb estudis primaris siguin persones grans, ja que la tendència general del municipi és a la reducció de les persones sense estudis o només amb estudis primaris[13].

Aquesta situació és relativament diferent a la detectada al Baix Llobregat i al conjunt de Catalunya, on es detecta un major percentatge de població aturada entre aquelles persones sense estudis, i un menor percentatge entre aquelles amb estudis secundaris i universitaris.

L'Enquesta de Relacions veïnals i convivència acaba d'ajudar a caracteritzar la situació de l'atur al Prat de Llobregat:

- Suposaven el 12% del Prat de Llobregat i segons sexes, el 10% eren homes i el 13% dones;
- El 20% dels que indicaven estar a l'atur tenien de 16 a 29 anys;
- Una cinquena part era de nacionalitat estrangera;
- Un 27% residien al districte 4;
- Una cinquena part tenia uns ingressos inferiors als 1.200 €

4.4.2 PERSONES BENEFICIÀRIES DE PRESTACIONS PER DESOCUPACIÓ

Per a completar la panoràmica de les persones a l'atur, la informació sobre els beneficiaris de prestacions per desocupació en el període 2009-2018, ajuda a donar una imatge més qualificadora entre la relació de l'evolució dels inscrits a l'atur i els que perceben prestacions.

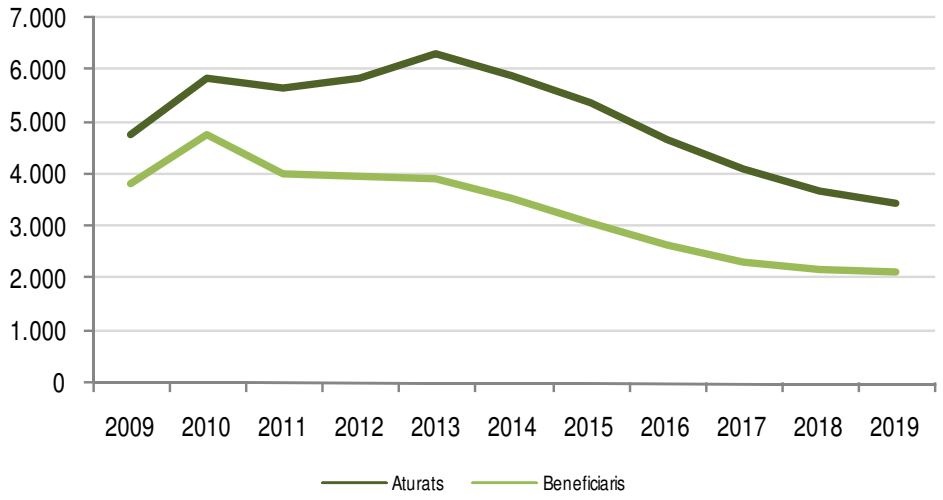
Si es pren el nombre de beneficiaris al mes de març i el nombre d'inscrits a l'atur s'observa un desajust entre ambdós:

- El grau de cobertura al 2009 deixava al descobert una cinquena part dels inscrits a l'atur.
- Al 2019 més d'un terç dels inscrits a l'atur ja no percebien prestacions per desocupació[14].

[13] Altres factors que podrien tenir incidència en relació al volum de persones sense estudis o només amb estudis primaris, no sembla que es donin el Prat de Llobregat:
presència de persones estrangeres en aquesta situació
elevada presència de joves que no han finalitzat els estudis secundaris (el pes al municipi s'estima baix, tot i que pot sre més significatiu a alguna secció censal).

[14] Les proporcions, si s'agafen les respectives mitjanes anuals seria del 14 i del 43% si es prenen les mitjanes anuals. La diferència rau en què al març el nombre mitjà d'aturats i beneficiaris és superior a la mitjana anual, llevat del 2009.

EVOLUCIÓ DEL NOMBRE D'INSCRITS A L'ATUR I DE BENEFICIARIS DE PRESTACIONS PER DESOCUPACIÓ (MARÇ)



Font: Persones beneficiàries: 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.

La variació de persones inscrites a l'atur i de beneficiàries de prestacions per desocupació no mantenen relació. Així,

- En tots els anys en què hi ha hagut reducció del nombre d'inscrits a l'atur, la reducció del nombre de beneficiaris ha estat superior, destacant el 2011. Els anys 2018 i 2019 en són excepció.
- En els anys en què hi ha hagut augment dels inscrits a l'atur s'ha produït reducció en el nombre de beneficiaris. El 2010 n'és una excepció.

VARIACIÓ RELATIVA DEL NOMBRE D'INSCRITES A L'ATUR I DE BENEFICIÀRIES DE PRESTACIONS PER DESOCUPACIÓ (MARÇ)

	Aturades	Beneficiàries
2009-2010	22,3	25,0
2010-2011	-3,1	-16,0
2011-2012	3,6	-0,5
2012-2013	7,9	-2,2
2013-2014	-6,7	-8,9
2014-2015	-8,9	-13,3
2015-2016	-13,4	-14,1
2016-2017	-11,6	-12,3
2017-2018	-9,9	-7,4

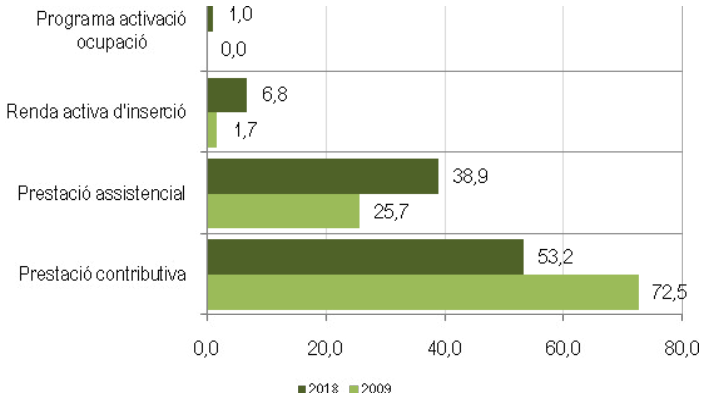
Font: Persones beneficiàries: Programa Hermes de la Diputació de Barcelona a partir de les dades que provenen del Observatorio de las Ocupaciones-Servicio Público de Empleo Estatal de Barcelona. Inscrits a l'atur a 31 de març Idescat, a partir de les dades del Departament d'Empresa i Ocupació i elaboració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

L'evolució mensual dels beneficiaris dibuixa una certa reducció entre el maig i octubre i augment de novembre a abril, en consonància amb la variació mensual dels inscrits a l'atur. Tot amb tot, les diferències són molt petites.

L'evolució dels tipus de prestacions percebudes posa de relleu el progressiu empitjorament de la situació dels aturats de llarga durada:

- Al 2009 la prestació contributiva suposava el 72'5% de les prestacions i al 2018 al 53'2%.
- La prestació assistencial que al 2009 just superava el 25% del total, al 2018 suposa el 38'9% de les prestacions.
- La renda activa d'inserció, que al 2009 percebien un 1'7%, al 2018 abasta quasi el 7%.
- Malgrat que al 2015 s'afegeix el programa d'activació per a l'ocupació (Reial Decret Llei 16/2014), aquest beneficia molt poques persones (1% al 2018).

TIPUS DE PRESTACIONS PERCEBUDES. 2009 I 2018.



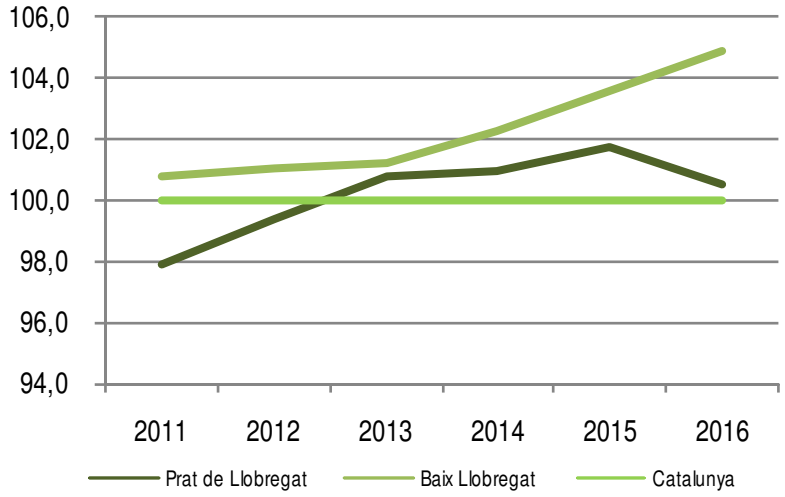
Font: Persones beneficiàries: Programa Hermes de la Diputació de Barcelona a partir de les dades que provenen del Observatorio de las Ocupaciones-Servicio Público de Empleo Estatal de Barcelona. Inscrits a l'atur a 31 de març Idescat, a partir de les dades del Departament d'Empresa i Ocupació i elaboració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

4.4.3 RENDA BRUTA FAMILIAR DISPONIBLE

Si es pren Catalunya com índex de referència (índex 100), la població del Prat de Llobregat tindria de mitjana una capacitat econòmica superior a la mitjana catalana des del 2013 però inferior a la comarcal en tots els anys.

- L'evolució al Prat de Llobregat ha estat a l'alça, millorant una situació de partida inferior a la mitjana catalana.
- L'estimació del 2016 marca un punt d'inflexió a la baixa si bé segueix per damunt la mitjana catalana.

ÍNDEX DE LA RENDA FAMILIAR DISPONIBLE BRUTA (CATALUNYA =100)



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

Les remuneracions salarials són la principal font d'ingrés en tots els anys, amb una mica menys de dos terços dels recursos.

- Experimenta una forta davallada al 2012, en més de 38.000 € (4'5%) i una nova tot i que menor al 2013.
- A partir del 2014 es comença a recuperar i el balanç entre el 2011 i 2016 acaba sent positiu, si bé no ha recuperat totalment el pes perdut.

La resta es distribueixen entre les prestacions socials, que suposen una mica més d'una cinquena part dels recursos i l'excedent brut d'explotació[15] amb variacions diferents,

- Les primeres augmenten els dos primers anys i el darrer de la sèrie; les reduccions del 2014 i 2015 no afecten negativament al balanç. I al 2016 eren quasi un 4% majors que al 2011.
- L'excedent brut d'explotació es redueix lleument al 2012 i 2016, però els increments dels anys anteriors fa que l'increment relatiu hagi estat força superior al de les remuneracions dels assalariats.

[15] L'**excedent brut d'explotació i renda mixta de les famílies** és l'excedent d'activitats empresarials i professionals d'empreses individuals i societats personalistes sense personalitat jurídica, diferents de les tractades com a quasi societats, que són productors de mercat. Font: web de l'IDESCAT.

RENDA FAMILIAR DISPONIBLE BRUTA (RFDB). BASE 2010. PER PRINCIPALS COMPONENTS

	Recursos			Usos	
	Remuneració assalariats	Excedent explotació	Prestacions socials	Cotitzacions socials	Impostos
2011	840.594	223.397	290.901	229.426	109.069
2012	802.487	221.575	297.366	219.236	113.343
2013	783.078	232.593	301.779	214.371	111.726
2014	797.257	235.870	299.636	214.177	112.736
2015	835.370	252.155	295.794	218.961	110.360
2016	862.700	250.877	302.126	227.348	113.731
Pes (%)					
2011	62,0	16,5	21,5	67,8	32,2
2012	60,7	16,8	22,5	65,9	34,1
2013	59,4	17,7	22,9	65,7	34,3
2014	59,8	17,7	22,5	65,5	34,5
2015	60,4	18,2	21,4	66,5	33,5
2016	60,9	17,7	21,3	66,7	33,3
Increment total					
2011-2012	-38.107	-1.822	6.465	-10.190	4.274
2012-2013	-19.409	11.018	4.413	-4.865	-1.617
2013-2014	14.179	3.277	-2.143	-194	1.010
2014-2015	38.113	16.285	-3.842	4.784	-2.376
2015-2016	27.330	-1.278	6.332	8.387	3.371
2011-2016	22.106	27.480	11.225	-2.078	4.662
Increment relatiu (%)					
2011-2012	-4,5	-0,8	2,2	-4,4	3,9
2012-2013	-2,4	5,0	1,5	-2,2	-1,4
2013-2014	1,8	1,4	-0,7	-0,1	0,9
2014-2015	4,8	6,9	-1,3	2,2	-2,1
2015-2016	3,3	-0,5	2,1	3,8	3,1
2011-2016	2,6	12,3	3,9	-0,9	4,3

Font. Web de l'IDESCAT. Nota: Any 2016, dades provisionals. Unitats: milers d'euros.

A la pèrdua d'ingressos (i de treball) al 2012 s'hi associa una reducció de les cotitzacions socials del 4'4% tot i que els impostos van tenir un increment del 3'9%.

- La recuperació al 2013 de l'excedent brut d'explotació i de les remuneracions salarials al 2014 no es va traduir amb una immediata recuperació de les cotitzacions i quan es produeix és en molt menor grau: al 2016 eren un 0'9% inferiors a les del 2011.
- L'evolució dels impostos ha estat irregular, combinant anys d'augment amb anys de reducció. En tot cas, al 2016 van ser un 4'3% superiors que al 2011.

Per a cloure, tot i el nivell mitjà de renda relativament superior dels habitants del Prat de Llobregat en relació Catalunya, l'existència de persones amb atur de llarga durada i d'una bossa de treball temporal que es pot estimar com a important (possiblement d'aquí l'escassa variació mensual en el nombre de perceptors de prestacions per desocupació), indiquen que la distribució de la renda és desigual en la població i que hi haurà persones amb gran capacitat i persones amb escassa; quin és el llindar mitjà entre els extrems es desconeix però la menor recuperació de les cotitzacions salarials respecte la remuneració salarial i l'excedent brut d'explotació condueixen a pensar que es poden trobar més propers a la mitjana catalana què l'índex expressa, inclús lleugerament per dessota.

4.4.4 DISTRIBUCIÓ DE LA RENDA DE LES LLARS (UNITATS DE CONSUM)

L'INE ha publicat molt recentment dades de la distribució de la renda de les llars (unitats de consum) per seccions censals per als anys 2015 i 2016, projecte que està encara en fase experimental[16].

Les fonts d'informació i la metodologia són diferents a les que serveixen de base per a la renda familiar disponible bruta que publica l'Idescat, però la principal diferència rau en què l'emprada per l'INE és la renda neta (exclosos impostos i cotitzacions), pel que hi ha discrepàncies entre elles, però si que permet detectar una mica millor les diferències existents al municipi, en cas que estigui composat per més d'una secció censal.

Aquesta estadística incorpora a més,

- Font dels ingressos.
- Percentatge de població amb ingressos per unitat de consum que es situa per sota de determinats llindars de renda i que permet tenir un nou indicador de desigualtat.
- Indicadors demogràfics que contribueixen a caracteritzar la població resident.

El Prat de Llobregat està dividit en 5 districtes i 40 seccions censals i la distribució dels ingressos no és homogènia entre aquestes darreres, i en algun cas tampoc ho és entre seccions del mateix districte. A tall d'exemple,

- La renda mitjana per llar del districte 3 era de 33.005 € 12.140 €/persona), 2'2% superior a la mitjana del municipi.
- En aquest districte, la secció 03013 tenia una renda mitjana de 39.195 € (13.206 €/persona), un 18'8% superior a la del districte (+21'3% respecte el Prat).
- En canvi, a la secció 03004 la mitjana era de 28.707 € 11.180 €/persona), un 12'1% inferior a la mitjana del municipi (-13% en relació al Prat).

Dues seccions mostren l'amplitud de la diferència:

- La secció 01002 del districte 1 és la que té població amb major capacitat econòmica amb 39.989 €/llar (15.489 €/persona), un 13'8% més en relació al districte i un 23'8% superior a la mitjana municipal.
  El districte 1 és el de major capacitat econòmica del barri ja que dues seccions més tenen una renda mitjana superior a la del municipi.

[16] "Atlas de distribución de renta de los hogares (ADRH)", julio 2019. Subdirección General de Estadísticas Sociodemográficas, INE,

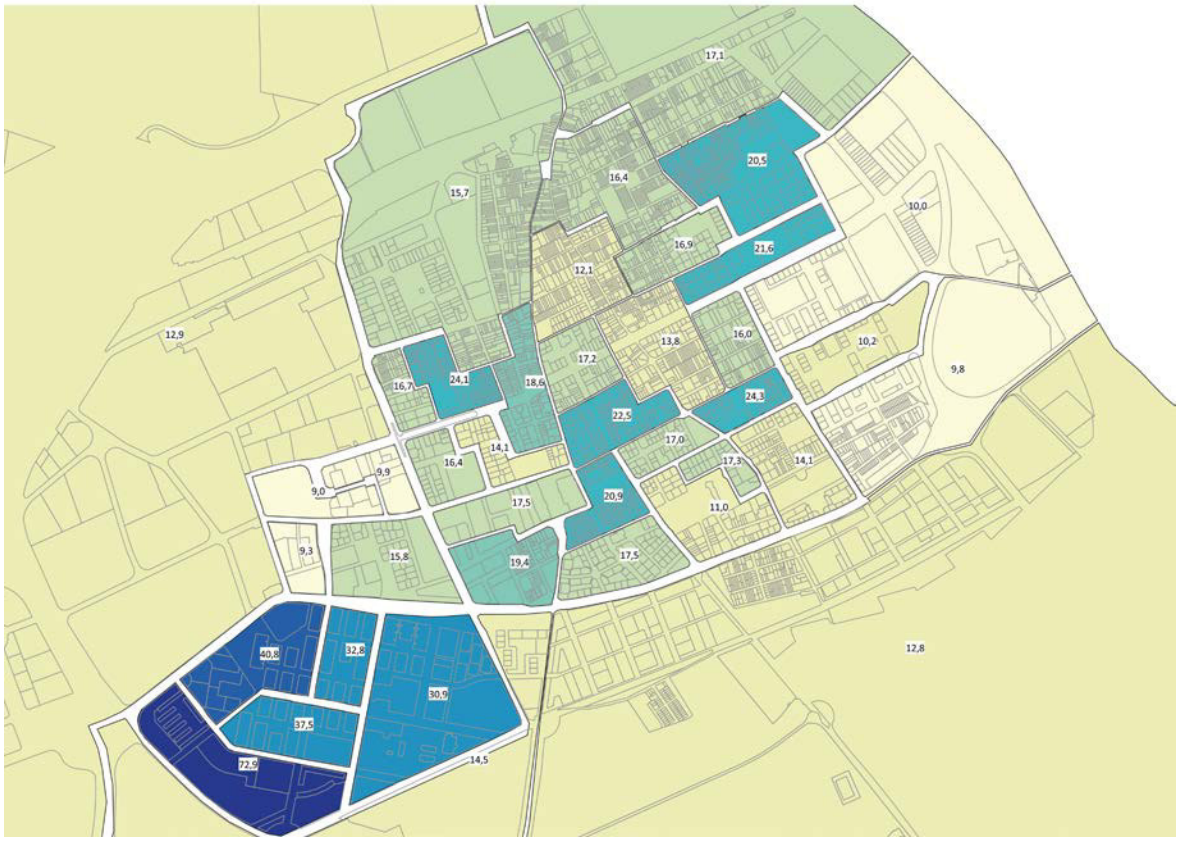
Té també una secció amb una capacitat econòmica molt inferior a la mitjana del districte i municipi, la 01004 amb 29.254 €/llar, un 16'8% inferior a la del districte i 9'4% a la del Prat.

- La secció 04006 del districte 6 és la de menor capacitat econòmica del municipi, amb una renda mitjana al 2016 de 17.053 €/llar (4.497 € /persona), un 30'4% inferior a la del districte i 47% inferior a la del municipi.
  El districte 4 és el que té menor capacitat econòmica amb una renda mitjana de 24.507 €/llar (8.509 €/persona).

Per establir uns llindars de diversitat en la distribució de la renda, s'empra la mitjana del municipi com a referència, en què aquelles seccions en que la diferència sigui inferior o superior als 1.000 € (diferència igual o inferior al 2'5% de la mitjana) es poden considerar entorn la mitjana del municipi i els que superin aquesta quantitat, els que s'allunyen. De les 40 seccions:

- 9 es mouen entorn la mitjana, trams 31.501 €/llar (secció 02005) – 32.946 €/llar (secció 03005).
  Els districtes 2, 3 i 5 estan compresos en aquest grup.
- 13 tenen una renda superior a la mitjana del Prat, tram 33.746 €/llar (secció 02007) - 39.989 €/llar (secció 01002).
  El districte 1 queda comprès en aquest grup.
- 18 tenen una renda inferior a la mitjana del municipi, del mínim de31.270 €/llar (secció 05006) al màxim de 17.05 €/llar (secció 04006).
  El districte 4 queda comprés en aquest tram.

INGRESSOS <10.000€ PER UNITAT DE CONSUM SEGONS SECCIONS CENSALS, 2018



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'INE.

La diferència més important entre els que estan en els grups de menor i major capacitat és que el salt en la diferència entre rendes és més important o brusc en els trams alts que no en els baixos si bé en termes relatius, en 4 seccions del tram inferior l'amplitud diferencial és major que en el màxim del tram alt.

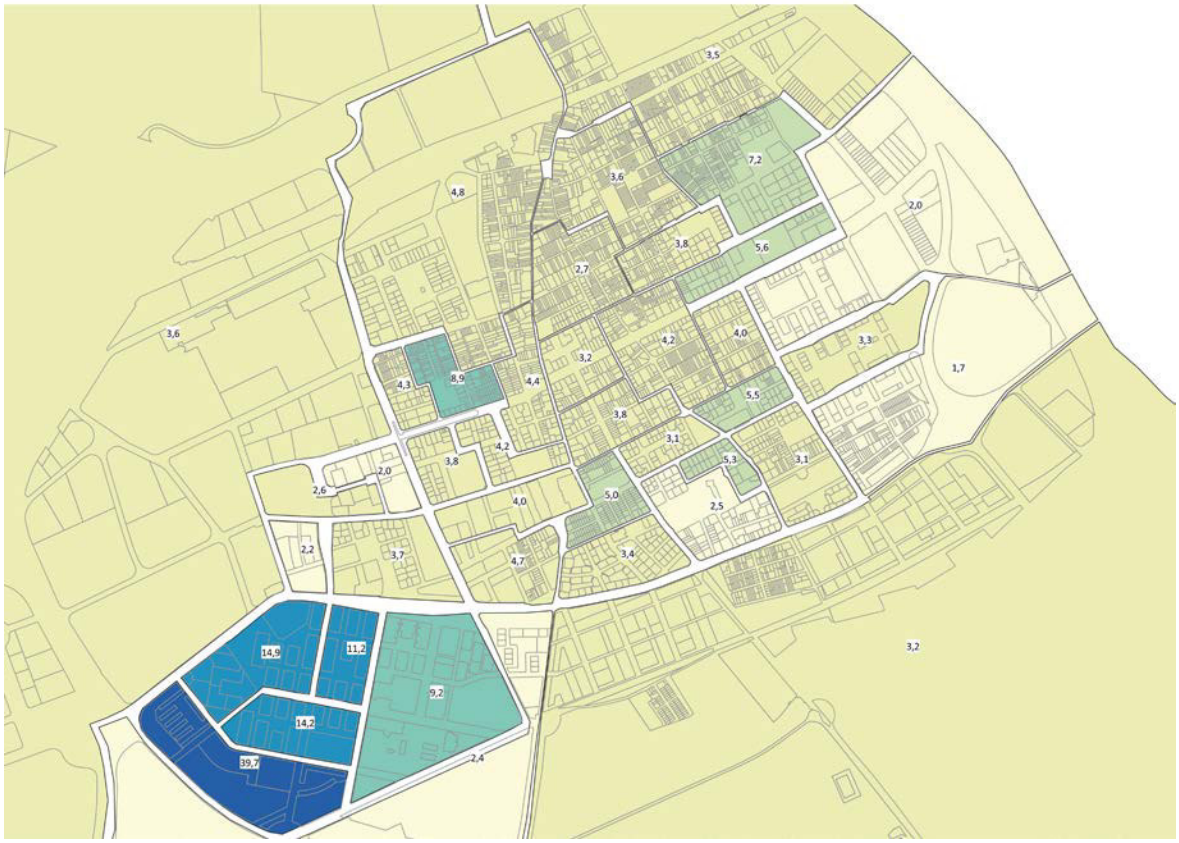
El percentatge de població amb ingressos per unitat de consum que es situa per sota dels 10.000 €[17] presenta també variacions entre la mitjana municipal, del 18'7% al 2016, i els districtes i seccions. Els valors més extrems els marquen,

- Les seccions 03012 i 03013, amb el 9 i 9'3% respectivament de població en què les unitats de consum tenen uns ingressos inferiors als 10.000 € (menys del 5% en el tram de 5.000 a 7.500 i entre el 2'2 i 2'6% < als 5.000 €).
- La secció 04006, en què el 72'9% tenen uns ingressos inferiors als 10.000 €, dels quals el 39'7% són inferiors als 5.000 €, situació de gran pobresa.

Aquest indicador també pot ajudar a detectar situacions de distribució de renda no homogènies dins la mateixa secció. Així,

- A la secció 01002, la de major capacitat econòmica del municipi, un 16'4% de la població estaria en llars amb ingressos inferiors als 10.000 €, dels quals un 3'6% inferiors als 5.000 € i el 4'2% entre 5.000 i < 7.500 €.
  La diferència no és molt notable, més si es compara amb les seccions del districte 4, però si rellevant atès que en la secció hi viuen llars en situació de pobresa.

INGRESSOS <5.000€ PER UNITAT DE CONSUM SEGONS SECCIONS CENSALS, 2018



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'INE.

[17] L'INE estableix 3 llindars, < 5.000, < 7.500 i < 10.000 €. Ofereix les dades acumulades.

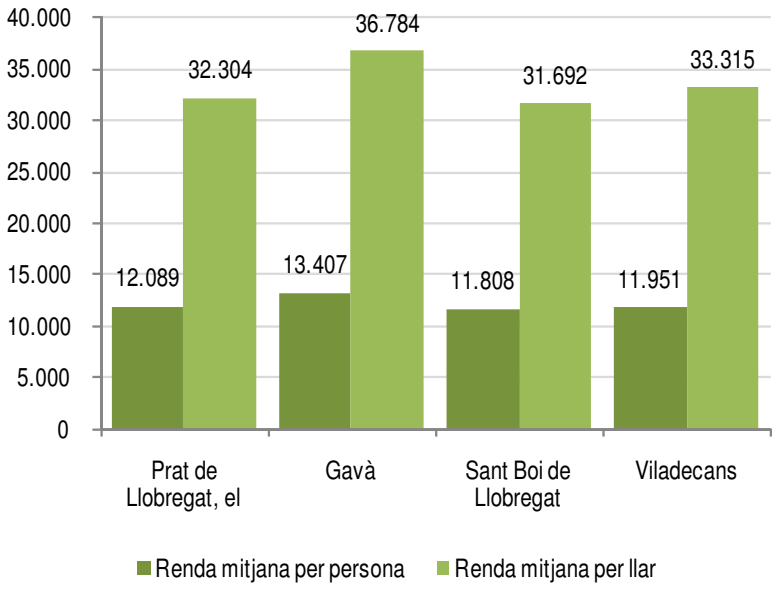
Finalment, si es compara la renda mitjana per llar del Prat del Llobregat amb els tres municipis del seu entorn immediat, el Prat se situa en tercera posició, entre Viladecans i Sant Boi de Llobregat.

- Gavà és el municipi amb major renda per llar, 36.784 €/llar de mitjana, un 12% superior a la del Prat de Llobregat. Ara, a Gavà la secció 01008 és una de les de major capacitat econòmica de la província, amb 89.015 €/llar[18].
- Al Prat de Llobregat hi ha la cinquena secció amb menor capacitat econòmica de les seves llars de tota la província[19] (la segona si es mesura per habitant).

Si es compara la renda mitjana per persona el Prat de Llobregat millora la seva posició en relació Viladecans mentre que es redueix la diferència respecte Gavà:

- Per persona, la diferència amb Gavà es redueix a quasi el 10% mentre que en relació Viladecans, amb un 3% més de renda per llar, es capgira la relació i al Prat de Llobregat és un 1'2% superior.

RENDA MITJANA PER PERSONA I PER LLAR



Font. Pàgina web de l'INE, Atlas de distribución de renta de los hogares (ADRH) i elaboració pròpia

4.4.5 SITUACIÓ ECONÒMICA I LABORAL PER DISTRICTES

Si tenim en compte els districtes a l'hora d'avaluar la situació econòmica i laboral veiem, que d'acord amb les dades de l'*Enquesta de relacions veïnals i convivència*[20], de l'any 2018, la situació era molt diferent en funció dels districtes. Així, mentre al conjunt del municipi les llars amb ingressos inferiors a 1.200 € representaven el 28% i l'atur se situava en el 12%, en el cas del

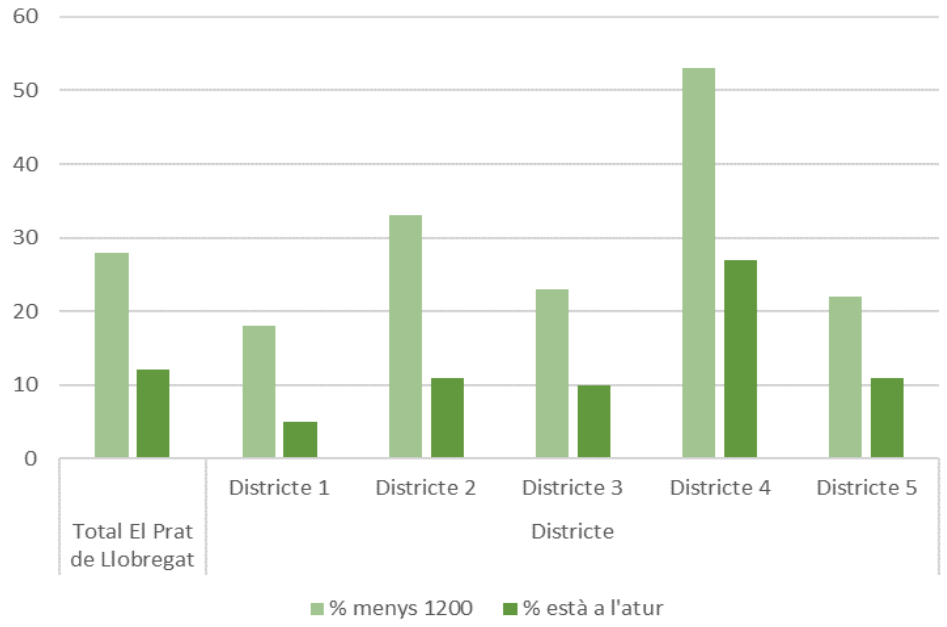
[18] 22 seccions de la província tenen el mateix valor mitjà de renda per llar, 4 cinquenes parts de les quals del municipi de Barcelona i un 18% de Sant Cugat del Vallès.

[19] 29 seccions de la província tenen una renda mitjana per llar inferior als 20.000 €/llar, quasi totes de l'Àrea metropolitana de Barcelona, una cinquena part de les quals a Badalona i vora també la cinquena part de Sant Adrià de Besòs.

[20] Enquesta realitzada per l'AMB. Es va realitzar telefònicament, a 618 llars, amb un marge d'error estimat d'un +/-3,9%.

districte 4, les llars amb ingressos inferiors a 1.200 € mensuals eren el 53%, i l'atur se situava en el 27%.

SITUACIÓ ECONÒMICA I LABORAL PER DISTRICTES, 2018



Font: Enquesta de relacions veïnals i convivència.

4.5 PROBLEMÀTIQUES EN RELACIÓ A L'ACCÉS I MANTENIMENT DE L'HABITATGE

Actualment són diverses les problemàtiques en relació a l'habitatge que s'identifiquen al Prat de Llobregat i que impliquen situacions d'exclusió residencial[21]. Si tenim en compte aquelles més relacionades amb l'accés i el manteniment de l'habitatge, i deixem de banda aquelles vinculades a l'envelliment de la població i a l'estat de conservació dels propis habitatges, ja que tot i trobar-se en molts casos íntimament relacionades tenen lògiques de tractament diferents, podem identificar 5 grans problemàtiques:

- Dificultats d'accés a l'habitatge
- Dificultats de pagament de l'habitatge
- Pèrdua de l'habitatge
- Ocupació
- Sensellarisme

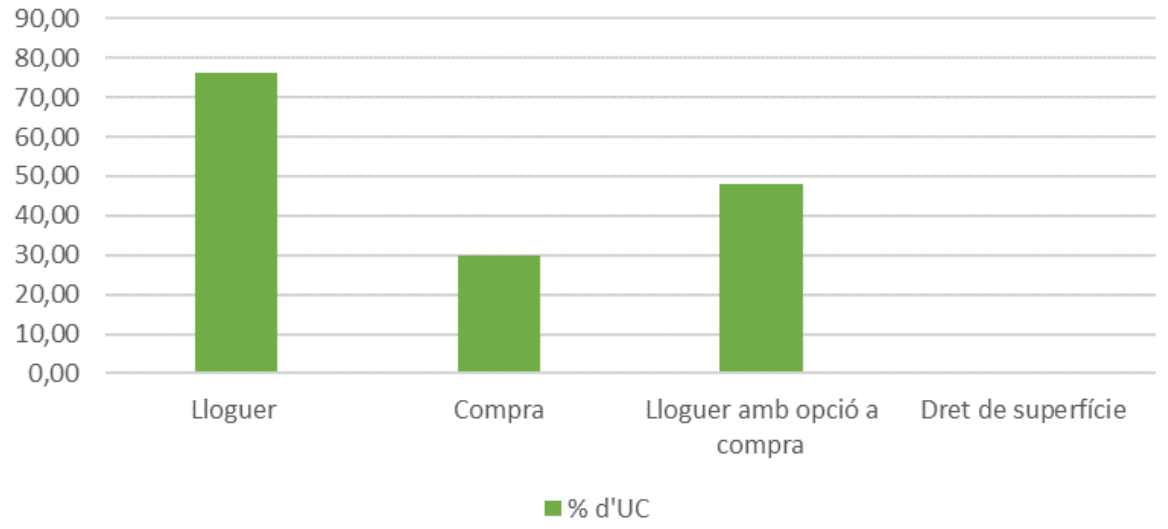
[21] D'acord amb la classificació ETHOS (European Typology of Homelessness and Housing Exclusion) les persones en situació d'exclusió residencial es poden agrupar en 4 grans situacions:
Sense sostre: viure a l'espai públic o intempèrie; i pernoctar en un alberg, però passar la resta del dia a l'espai públic.
Sense habitatge: viure a albergs, refugis de dones, allotjaments temporals reservats a immigrants i demandants d'asil, en una institució residencial, o a un allotjament per a persones sense llar.
Habitatge insegur: viure en un pis sense títol habilitant, sota l'amenaça de desnonament o sota l'amenaça de violència per part de la pròpia família o parella.
Habitatge inadequat: viure en estructures temporals o no convencionals, habitatge no apropiat segons legislació o habitatge massificat.

4.5.1 DIFICULTATS D'ACCÉS A L'HABITATGE

Per identificar les dificultats d'accés a l'habitatge i les unitats de convivència amb majors dificultats per fer-hi front, s'ha analitzat la demanda registrada al Registre de sol·licitants de l´Agència de l´Habitatge, les principals dades en relació a la demanda són les següents (22/10/2019):

- Hi ha 1.888 inscripcions vigents, amb un total de 3.898 persones.
- La mitjana d'edat dels sol·licitants és 40'9 anys, sent les persones sol·licitants entre els 36 a 49 anys les més nombroses amb el 41%, els de 21 a 35 anys amb el 39%.
- Com més grans més es redueix la demanda d'habitatge assequible i/o social.
- La mitjana d´ingressos anuals de les UC sol·licitants se situa en els 15.300,75 €/any i un 39,09% tenen ingressos inferiors a 10.000€/any (dels quals un 5,72% no tenen cap ingrés).
- La mitjana de membres de les unitats de convivència és 2,64. El 43'7% de les unitats de convivència són d´1 sol membre i una mica més d'un quart de 2 (27'44%).
- El 89'99% no tenen habitatge i el 87'02% es decanta per l'habitatge usat.
- La tipologia d´habitatge més sol·licitada és la de lloguer. La sol·liciten 1.626 UC, el que representa el 86'12% de les UC.
- El 25'74% sol·liciten habitatge en règim de compra i un 51'27% en règim de lloguer amb opció a compra[22].
- Cal destacar que el 25,11% dels sol·licitants opten pel lloguer jove mentre que el lloguer gran hi opta el 3'60%.
- Un 8,16% assenyala minusvalia i d'aquest, el 0'63% mobilitat reduïda.
- El 99'31% dels sol·licitants viuen actualment al Prat de Llobregat i d'aquests el 29,55% hi viu i hi treballa.

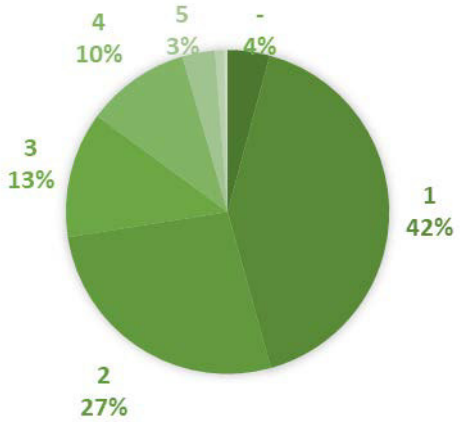
SOL·LICITUD PREFERENT SEGONS RÈGIM DE TINENÇA



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades facilitades per Prat Espais.

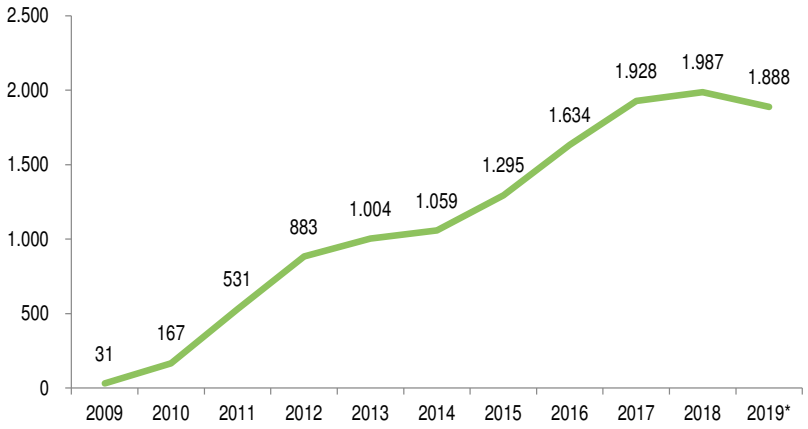
[22] Es poden sol·licitar diferents règims de tinença, d'aquí que els percentatges no quadrin. Així, l'11,97% dels sol·licitants demanen les 3 opcions de tinença, un 34'43% es decanta pel lloguer i lloguer amb opció de compra, etc.

DIMENSIÓ DE LES LLARS SOL·LICITANTS, 2019



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades facilitades per Prat Espais.

EVOLUCIÓ DEL REGISTRE DE SOL·LICITANTS D´HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL AL PRAT DE LLOBREGAT, 2009 - 2019



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades facilitades per Prat Espais.

Del 2012 al 2018 el nombre de sol·licitants d´habitatge HPO va augmentar, passant de 883 a 1.987 sol·licitants. No obstant, sembla que al 2019 està seguint una tendència a la baixa i a finals d'octubre del 2019, hi havia 1.888 inscripcions vigents.

Per avaluar com els habitatges protegits promoguts s'adaptaven a les necessitats detectades pel Registre de Sol·licitants, Prat Espais va encarregar l'informe: *"Aspectes a destacar del processos d'adjudicació d'habitatges amb protecció oficials de lloguer i dels demandants actualment inscrits en el Registre de sol·licitants"*.

Aquest informe destaca que **la principal demanda és de joves i famílies amb menors i que en molts casos els habitatges públics no poden donar resposta**, ja que 1/3 del parc és d'una habitació. Es proposa la distribució següent pel que fa a nombre d'habitacions entre les noves promocions:

- 2 habitacions: 40-60%
- 3 habitacions: 30-50%
- 1 habitació: 10-20%

4.5.2 DIFICULTATS DE PAGAMENT DE L'HABITATGE

Tal i com assenyala el *Pla de Convivència del Prat de Llobregat*, es detecta com a problema important la manca d'habitatges econòmicament assequible en un municipi en què el poder adquisitiu mitjà és més aviat baix però el preu de lloguer mitjà és força elevat. Per altra banda, s'identifiquen senyals que s'està produint un cert efecte de gentrificació o d'inflexibilitat dels preus del lloguer per l'efecte de demanda de lloguer per part de dos col·lectius bàsics:

- Persones treballadores de l'aeroport i dels polígons.
- Persones que necessiten temporalment residir al municipi.

Per poder fer-hi front, des de l'Ajuntament del Prat es gestionen diferents ajuts al pagament, tant ofert pel propi ajuntament, com per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. Aquests ajuts van permetre donar suport a 597 unitats de convivència al llarg de l'any 2018:

AJUTS AL PAGAMENT DEL LLOGUER AL PRAT DE LLOBREGAT, 2018

Ajuts estables al pagament del lloguer	**423 ajuts**	**AHC + MIFO**
Ajuts d'urgència	**198 ajuts**	
— Ajuts d'especial urgència	24 ajuts	AHC
— Ajuts d'urgència social[23]	174 ajuts	Ajuntament

4.5.3 PÈRDUA DE L'HABITATGE

D'acord amb les dades ofertes pel Consell General del Poder Judicial (CGPJ), l'any 2018, es van efectuar 29 llançaments al Prat de Llobregat, si es tenen en compte aquells deguts a execucions hipotecàries o a la llei d'arrendaments urbans.

Aquest volum manté la tendència a la baixa des de l'any 2015 i identifica una pujada d'aquells vinculats a la situacions d'execució hipotecària, que passen de 2 a 7, mentre segueix una important tendència a la baixa en situacions de lloguer. Per altra banda, no s'identifiquen processos de desnonament vinculats a ocupacions.

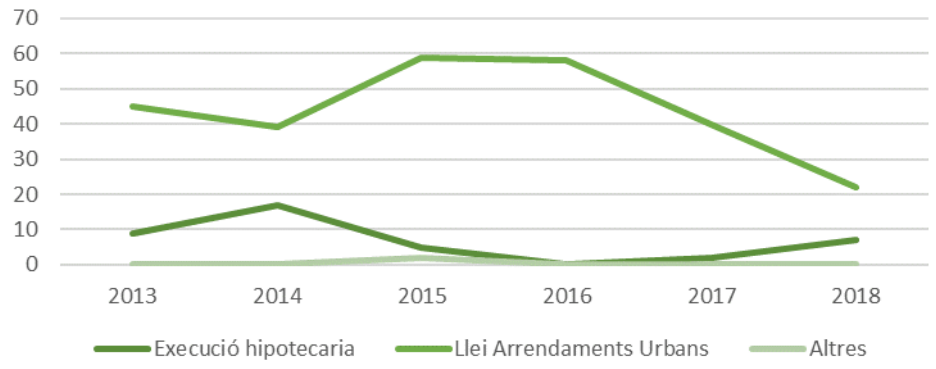
EVOLUCIÓ DELS LLANÇAMENTS PRACTICATS AL PRAT DE LLOBREGAT, 2013 – 2018, CGPJ

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Execució hipotecaria	9	17	5	0	2	7
Llei d'Arrendaments Urbans	45	39	59	58	40	22
Altres	0	0	2	0	0	0
Total	**54**	**56**	**66**	**58**	**42**	**29**

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ).

[23] Aquests ajuts van incloure al 2018: ajuts d'allotjaments d'urgència (119); ajuts de cases d'acollida (5 ajuts); ajuts esporàdics de lloguer (50 ajuts).

LLANÇAMENTS PRACTICATS AL PRAT DE LLOBREGAT, 2013 – 2018.



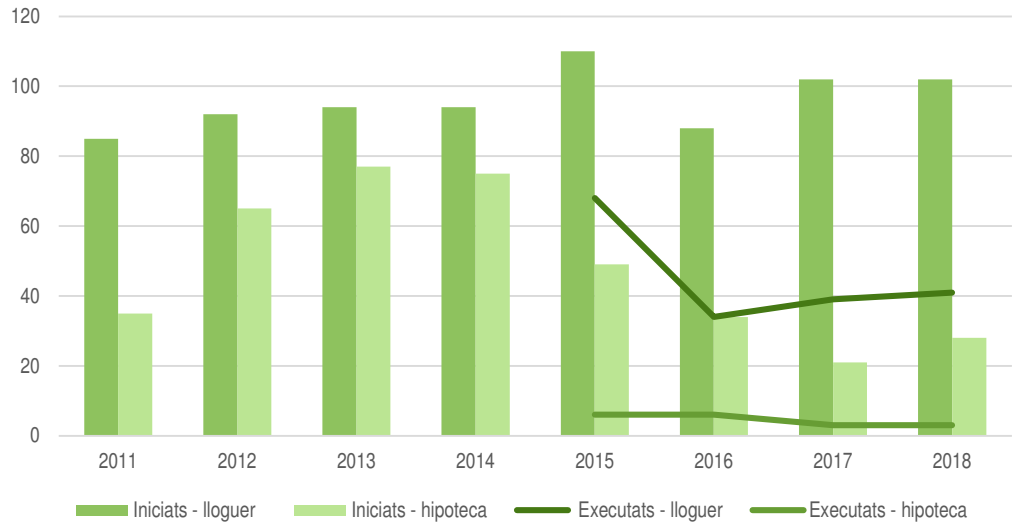
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ).

Cal destacar que les dades ofertes pel CGPJ disten d'aquelles ofertes pel Servei Comú Processal del Prat de Llobregat, que xifren el volum total de desnonaments d'espais utilitzats com a residència, al 2018 en 44. Alhora, aquest volum de llançaments executat s'allunya dels procediments iniciats registrats pel mateix Servei, molts dels quals no han finalitzat en llançament. Així, al llarg del 2018, els procediments iniciats van ascendir fins als 130.

LLANÇAMENTS PRACTICATS AL PRAT DE LLOBREGAT, 2011 – 2018, SERVEI COMÚ PROCESSAL

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Llançaments iniciats	**120**	**157**	**171**	**169**	**159**	**122**	**123**	**130**
Llei d'Arrendaments Urbans	85	92	94	94	110	88	102	102
Execució hipotecària	35	65	77	75	49	34	21	28
Llançaments executats					**74**	**40**	**42**	**44**
LAU habitatge					49	34	39	36
LAU local					19	-	-	5
Execució hipotecaria					6	6	3	3

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Servei Comú Processal del Prat de Llobregat, facilitades per Acció Social.



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Servei Comú Processal del Prat de Llobregat, facilitades per Acció Social.

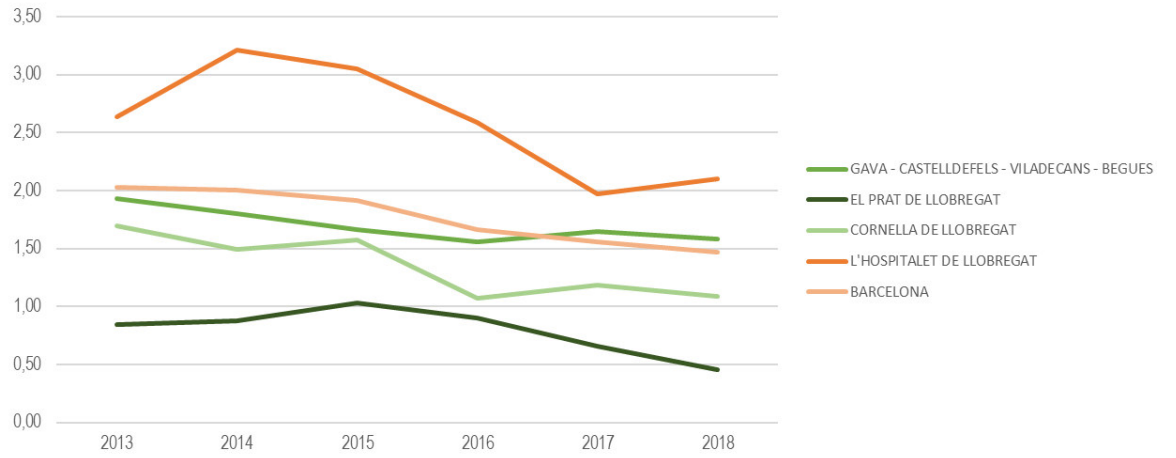
Comparativa amb els municipis de l'entorn

Si comparem les dades de llançaments ofertes pel Consell General del Poder Judicial (CGPJ) al Prat de Llobregat, en relació als municipis veïns veiem com l'afectació al municipi ha estat inferior als municipis de l'entorn en tots els casos, ja sigui en situacions d'execució hipotecària, de llançament per impagament de lloguer o en situacions a precari.

Per entendre aquesta situació podem recórrer a diferents explicacions:

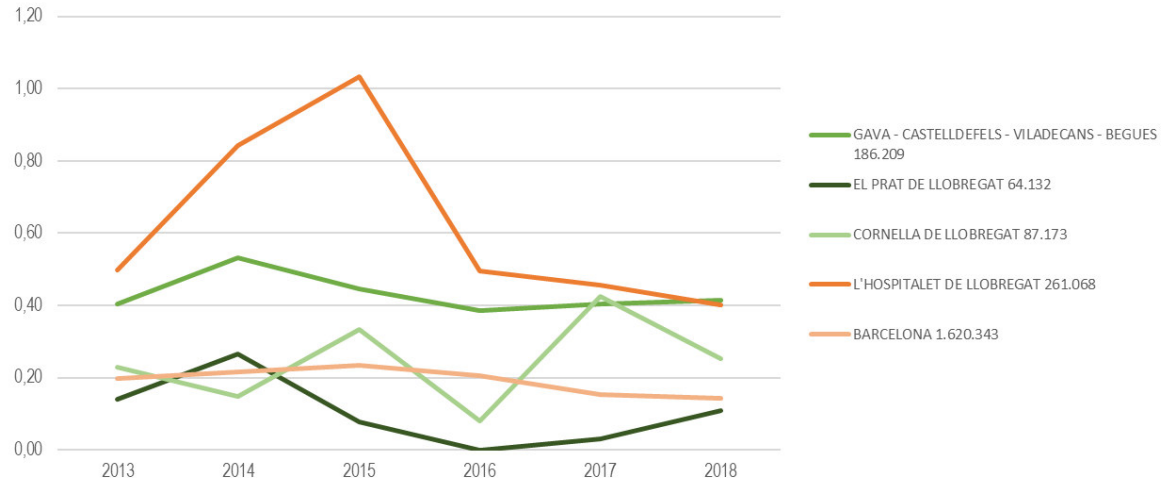
- En relació amb el lloguer, El Prat de Llobregat presenta un percentatge de parc de lloguer inferior a la mitja catalana i comarcal, que tot just de situa al 13% enfront al 19% del conjunt de Catalunya. Alhora bona part d'aquest parc de lloguer és assequible, ja que a l'entorn d'un 30% és de propietat pública o de la Cooperativa Obrera del Prat (COV) que ha seguit una política de minimització dels desnonaments en tots els seus habitatges.
- Pel que fa a les ocupacions, tot i que aquestes es manifesten com un problema important al municipi. D'acord amb les dades del *Pla de Convivència del Prat de Llobregat*, al 2016, únicament un 6% de les 101 ocupacions detectades eren persones demandants d'habitatge social, el que pot fer que l'habitatge sigui desocupat amb anterioritat a l'execució del desnonament.

TOTAL LLANÇAMENT PER 1.000 HABITANTS



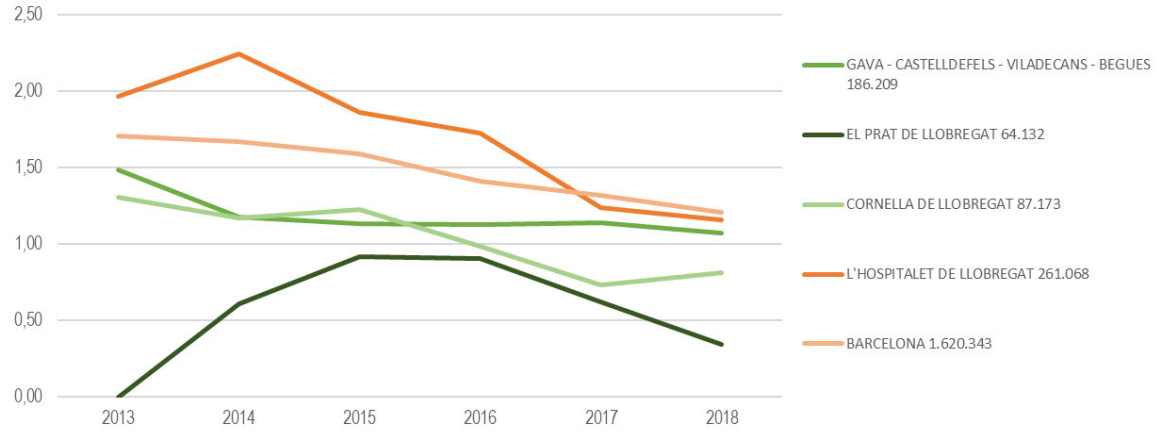
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ).

TOTAL LLANÇAMENT PER EXECUCIÓ HIPOTECÀRIA PER 1.000 HABITANTS



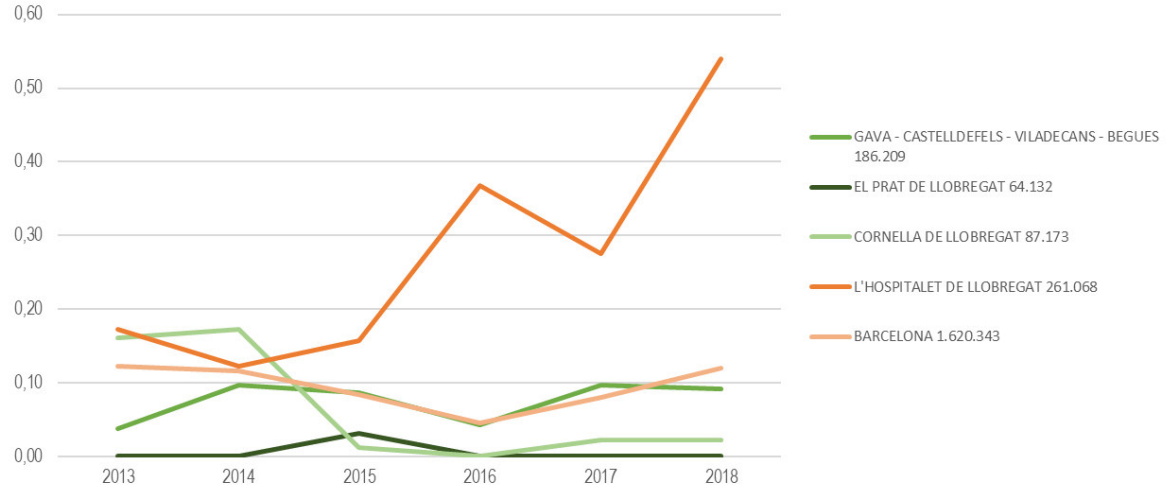
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ).

TOTAL LLANÇAMENT PER IMPAGAMENT DE LLOGUER PER 1.000 HABITANTS



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ).

TOTAL LLANÇAMENT DE PRECARIS PER 1.000 HABITANTS



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ).

4.5.4 L'OCUPACIÓ

El fenomen de l'ocupació és dinàmic, de manera que les dades de les quals es disposa són canviants i no ens permeten copsar la realitat d'un moment, però si comprendre el fenomen i la seva evolució a la ciutat.

Dimensionat del fenomen

Al Prat de Llobregat es disposa de diferents fonts d'informació que ens permeten obtenir una visió de la situació, tot i que cap d'elles de manera aïllada permet fer una lectura completa. Cal destacar, com a punt de partida, que les dades disponibles no representen el conjunt de l'ocupació al municipi, ja que l'ocupació afecta a la relació entre dos privats de manera que l'Ajuntament només intervé i fa seguiment en 3 grans tipus de casos:

- Aquells dels quals es té coneixements a través de denúncies o queixes del veïnat.
- Aquells dels quals es té coneixement a través dels serveis municipals.
- Aquells que afecten a la propietat pública.

L'Ajuntament del Prat de Llobregat, a través de diferents departaments porta un seguiment de la situació. Actualment es disposa de 4 importants fonts d'informació que permeten disposar d'una visió àmplia de la realitat:

- *Quadre de seguiment de les ocupacions*. Es va construir conjuntament entre diferents serveis municipals: Serveis socials, Policia local, Pla d'Actuació de Sant Cosme (PASC), Prats Espais, Serveis de Mediació i Convivència i Mossos d'Esquadra. Aquest quadre de seguiment s'inicià al 2015 i permet disposar d'una visió de les ocupacions durant els anys 2015 a 2017. Al 2018 se'n deixar de fer seguiment, i per tant les dades disponibles dels anys 2018 i 2019 no són tant completes com les anteriors. Aquest quadre recull 284 ocupacions, el que permet fer una lectura àmplia del període.

- *Pla de convivència del Prat de Llobregat*. Inclou dades relatives a les ocupacions entre els anys 2013 a 2015, cosa que permet complementar amb les dades incloses al quadre de seguiment. No obstant, cal ser conscients de la important diferència identificada l'any 2015 entre les dades ofertes per les dues fonts, molt superiors en el cas del Quadre de seguiment de les ocupacions.

- *Intervencions de la policia local vinculades a l'ocupació dels anys 2018 i 2019*. Permet disposar d'una perspectiva en relació a les ocupacions dels darrers anys i de la naturalesa del fenomen, ja que s'inclou tant aquelles ocupacions en grau de temptativa, com aquelles consumades.

- *Estudi d'habitatges buits,* any 2017. Va detectar 187 habitatges ocupats, el que representava un 0,6% del conjunt d'habitatges del municipi[24]. Aquesta xifra triplica les ocupacions incloses al Quadre de seguiment de les ocupacions. Aquesta important diferència es pot deure a dos fets, que segurament se superposen:
  - El treball de camp vinculat al cens d'habitatges buits no discriminava en relació a aquelles ocupacions que generaven problemàtiques (ja fossin en relació a la convivència o a la necessitat de cobertura d'habitatge) i comptaven amb seguiment per part de la policia o serveix socials. Així doncs, en principi ofereix una visió més àmplia de la realitat.
  - No provenen d'un treball específic per part d'un servei municipal i, per tant, poden incloure situacions que no són realment d'ocupació.

NÚMERO D'OCUPACIONS REGISTRADES PER DIFERENTS FONTS, 2013 A SETEMBRE 2019.

	Pla de convivència	Quadre de seguiment	Cens habitatges buits	Intervencions policia local
2013	35			
2014	98			
2015	101	143		
2016		84		
2017		62	187	
2018		36		42
2019		35		49[1]

1.Dades fins a setembre de 2019. Nota: S'inclouen tant les ocupacions consumades com les temptatives.
Font: elaboració pròpia a partir de les diferents fonts assenyalades.

[24] D'acord amb les estimacions d'habitatges realitzades pel propi cens d'habitatges buits.

OCUPACIONS AL PRAT DE LLOBREGAT, 2016 – 2019.

Font: Elaboració pròpia amb les dades facilitades per Prat Espais.

Aquests grans números de l'ocupació al municipi ens parlen d'una realitat amb unes característiques concretes:

- Les ocupacions es distribueixen per tot el municipi, sense que sigui possible establir uns llocs d'ocupació preferent per part dels diferents serveis implicats.

- Les ocupacions es donen tant en parc públic com privat, i tant de petits com grans tenidors i entitats financeres.

  — L'ocupació del parc de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya va ser especialment important els anys 2014 i 2015, amb 24 i 25 ocupacions respectivament[25], amb una especial afectació a l'edifici del passeig Joan Carles I número 5, que va arribar a tenir 10 habitatges ocupats. Per tal de buscar solucions a aquesta situació, l'Ajuntament i l'Agència estan negociant la millor de les opcions per a traspassar la gestió integral de l'edifici.

  — Les ocupacions tenen una important afectació sobre habitatges de titularitat privada. D'acord amb les dades que ofereix el Quadre de seguiment de les ocupacions l'any 2017 (any en el qual es va poder identificar el 91% de les persones titulars de l'habitatge ocupat), més d'un 60% eren de titularitat privada.

- Part de les ocupacions es vinculen a unitat de convivència amb necessitats d'accés a un habitatge. El *Pla de Convivència del Prat de Llobregat*, assenyalava que l'any 2016, un 6%

[25] Aquesta xifra no correspon al total d'habitatges de l'AHC ocupats al municipi, sinó a aquells registrats per les diferents fonts aquells anys.

de les llars en situació d'ocupació eren demandats d'habitatge social. Aquesta realitat s'ha traduït en que 28 unitats de convivència en situació d'ocupació han sol·licitat un habitatge a la Mesa d'emergències, el que correspon a un 30% de les sol·licituds de la Mesa.

- A banda de les problemàtiques vinculades a la necessitat d'un habitatge assequible, l'ocupació al Prat de Llobregat també genera, en alguns casos, d'altres problemàtiques:
  - Problemes de convivència, derivats, especialment, del mal ús d'espais o serveis comuns. L'any 2016, afectaven a un 36,6% de les ocupacions identificades[26].
  - Accés fraudulent al serveis bàsics. L'any 2016, la connexió fraudulenta a l'aigua afectava a un 14,8% de les ocupacions identificades[27]. L'accés fraudulent als serveis genera especials problemàtiques en el cas de la llum, ja que poden suposar un risc d'incendi. En alguns casos puntuals d'ocupacions aquestes no són amb finalitats residencials, sinó de cultiu de marihuana, que implica un important consum elèctric.
  - Sensació d'indefensió, tant per part de les persones propietàries, com de les persones que accedeixen a l'ocupació per incapacitat de trobar una altra sortida habitacional. La sensació d'indefensió que viuen algunes persones propietàries pot portar a la negociació de la sortida de l'habitatge de les persones que estan en situació a precari, el que deriva en l'ocupació d'un altre immoble.

4.5.5 SENSELLARISME

Els Serveis Socials van atendre, l'any 2018, 69 persones que es trobaven sense sostre. El perfil és el següent:

- El 91% són homes.
- Una mica més de la meitat no tenia cap vinculació prèvia amb els Serveis Socials.
- Tres quartes parts no percebien cap prestació econòmica i un 16% percebien pensions no contributives.
- El 46% estaven empadronats al Prat i d'un 46% es desconeixia el lloc d'empadronament.
- Una mica més d'un terç estaven de pas.
- Una cinquena part provenien del seu país d'origen, un 17% d'un pis de lloguer i un 12% del pis familiar.
- Gairebé el 57% dormia al carrer, mentre una mica més d'una cinquena part a l'aeroport[28] i una cinquena part més en cotxe o furgoneta.

[26] Dades extretes del pla de Convivència del Prat de Llobregat. A partir de la informació facilitada per la Secció de Ciutadania i Convivència de l'Ajuntament del Prat de Llobregat.
[27] Idem.
[28] Una mica més de la meitat de les persones sense sostre que dormien a l'aeroport es consideren de pas.

4.6 PROBLEMÀTIQUES VINCULADES A LA CONVIVÈNCIA

A banda d'aquelles problemàtiques vinculades a l'accés i al manteniment de l'habitatge, el *Pla convivència del Prat de Llobregat* va identificar les principals problemàtiques vinculades amb la convivència.

Les principals problemàtiques identificades varen ser:

- Degradació de zones i elements comuns dels edificis.
- Apropiació de zones comunes.
- Ocupacions i manipulació de subministres.
- Dificultat per gestionar els conflictes.
- Molèsties per sorolls i animals.

Per altra banda, les comunitats també identifiquen una sèrie de problemàtiques que es poden considerar secundàries, ja que no poden considerar-se problemàtiques en elles mateixes, però fan de detonant de la resta de problemàtiques identificades:

- Individualisme i anonimat creixent.
- Dificultat per administrar la comunitat de veïns i veïnes i consensuar millores.
- Rotació freqüent de les persones llogateres.

4.7 ESTIMACIÓ DE NECESSITATS

En l'anterior apartat han estat desglossades les diverses problemàtiques en relació a l'accés i manteniment de l'habitatge. En aquest es presenten les necessitats d'habitatge social i/o assequible agrupades en els epígrafs d'accés a l'habitatge, manteniment de l'habitatge i exclusió social.

Hi ha diverses metodologies per a les estimacions de necessitats, prenent com a punt de partida quina és la situació en el moment de realitzar l'anàlisi. La més comuna es refereix al primer accés o emancipació, en què, en base la projecció de persones joves en l'horitzó temporal del Pla, i a unes taxes d'emancipació estimades, es calcula quin és el potencial.

D'aquí solen derivar unes necessitats d'habitatge per a joves normalment molt elevades atès que es considera el potencial màxim segons escenari. Habitualment es contempla que una part podrà accedir a l'habitatge pels seus propis mitjans, però habitualment és la menor donada per la precarietat laboral i econòmica de gran part d'aquest col·lectiu i bé la poca oferta d'habitatge en lloguer, els elevats preus tant de lloguer com de compra, etc.

En aquest document, s'ha optat per fer un dimensionat el màxim d'afinat possible, de les necessitats presents i no fer una estimació de potencial d'emancipació. Això ens permet dimensionar la problemàtica en la seva justa dimensió sense emmascarar-la en un potencial inassolible en el curt termini del Pla.

Així, per calibrar la necessitat d'habitatge per al primer accés s'ha tingut en consideració el nombre de joves inscrits al Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció, fet que indica una voluntat de cercar respostes per poder emancipar-se, si més no al propi municipi. Per als adults i grans amb dificultats d'accés a l'habitatge s'ha emprat el mateix mètode.

NECESSITATS D'HABITATGES ASSEQUIBLES I SOCIALS SEGONS TIPUS PROBLEMÀTICA, 2019			
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, perquè en la majoria de casos són persones sol·licitants dHPO (en alguns casos ja residents a habitatges de la Borsa de mediació).

L'accés a l'habitatge s'evidencia com la principal problemàtica al municipi, amb el 87,9% de les necessitats. Més de la meitat dels inscrits tenen entre 36 i 64 anys i suposen la meitat de les necessitats. Ara bé,

- Els sol·licitants entre els 36 a 49 anys són els grup més nombrós, amb el 41% i els de 21 a 35 anys amb el 39%.
- Com més grans més es redueix la demanda d'habitatge amb protecció.
- Entre els joves més o menys la meitat són unipersonals mentre que en les adultes es redueix a una mica més d'un terç;
- Les unitats de convivència de 2 persones en els joves suposa un terç i en les adultes una cinquena part.

Quasi el 10% de les UC es trobarien en situació d'exclusió residencial severa, percentatge força elevat

- Quasi dos terços no tenen habitatge i d'aquests el 58% ha requerit ajuts d'allotjament d'urgència;
- Un terç dels exclosos són sense sostre. Entre aquests, una mica més d'un terç es considerava de pas.

El 8'75% de les llars del Prat de Llobregat tenien, al 2018, **problemes en relació l'habitatge**, dominant l'accés no només de persones joves sinó també d'adultes i, en molt menor mesura grans. Al 2026 podria els problemes en relació a l'habitatge podrien afectar entre un 8'6% i un 8'4% de llars segons escenari.

5 EL MERCAT DE L'HABITATGE

Entre el 1999 i fins al 2006, el sector de l'habitatge al conjunt de Catalunya va experimentar una fase expansiva que es va traduir en un increment de l'activitat constructora, de les operacions de compravenda, dels preus (a partir del 1998) i, en conseqüència, del deute familiar. Amb tot, la crisi econòmica immobiliària va introduir severs ajustaments i, d'ençà el 2008, el mercat de l'habitatge ha experimentat intensos reajustaments, com ara una caiguda global en l'obra iniciada propera al 98% fins al 2013, a partir d'on la tendència es comença a invertir amb la recuperació de la dinàmica constructiva.

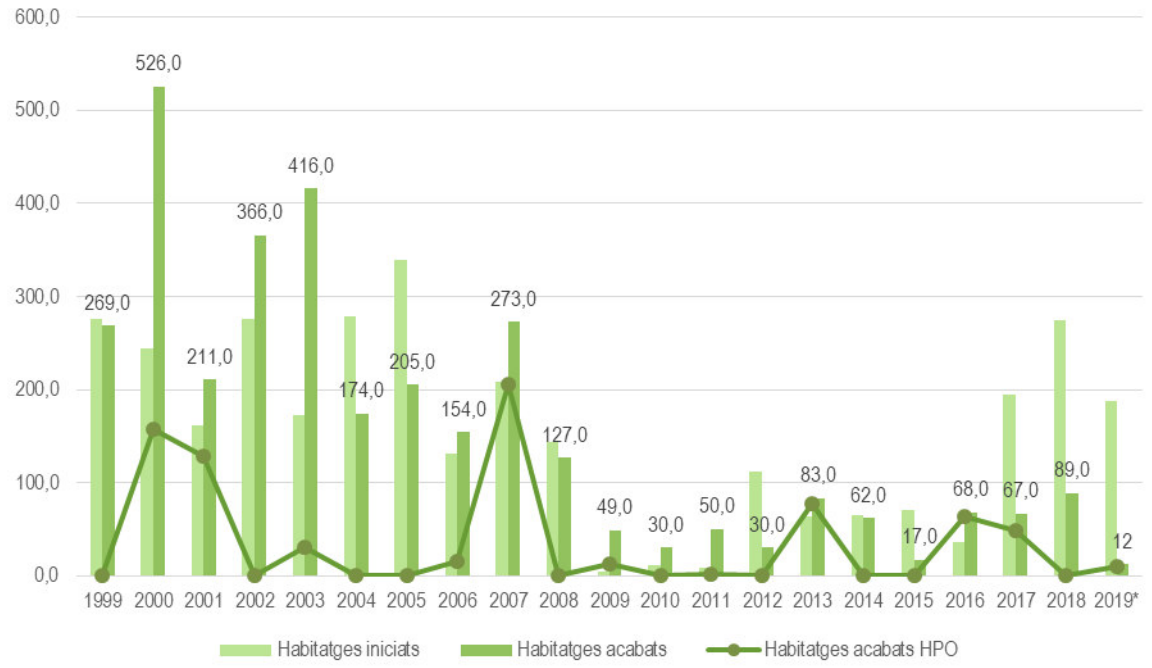
D'acord amb el Cens de 2011, aquell any al Prat de Llobregat hi havia 27.081 habitatges. Si a aquest total d'habitatges hi sumem els habitatges acabats entre 2012 i 2018 (416) podem estimar el parc actual en **27.497 habitatges.**

5.1 LA DINÀMICA DE CONSTRUCCIÓ I REHABILITACIÓ

5.1.1 HABITATGES D'OBRA NOVA

El parc residencial actual del Prat de Llobregat es va construir fonamentalment a partir del 1960, amb un pic especialment significatiu en el període 1971-1980, entre aquestes tres dècades es va construir un 55,7% del parc, coincidint amb un canvi tipològic cap a l'edifici plurifamiliar. Des de llavors el nombre d'habitatges finalitzats va baixar significativament tot i continuar la dinàmica constructiva, amb un pic de 526 habitatges l'any 2000.

EVOLUCIÓ DE LA DINÀMICA CONSTRUCTIVA, 1999 - 2019



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

La davallada erràtica ja iniciada ha minimitzat l'impacte de la crisi econòmica quan el nombre d'habitatges finalitzats va començar a reduir-se arribant a 67 l'any 2017 i 89 l'any 2018. Els valors mínims es van registrar l'any 2010 amb 11 habitatges iniciats i 30 acabats. Entre 1999 i el 2019 ha resultat un període d'inici i acabament bastant equilibrat (3257 habitatges nous iniciats i 3278

d'acabats, és a dir, al voltant de 165 habitatges anuals, un 33,41% d'HPO). Aquest fet mostra la capacitat que ha tingut el municipi de gestionar les dificultats de la promoció durant els anys de la crisi, evitant que diferents promocions no poguessin ser finalitzades. Actualment al municipi no s'identifica cap promoció a mitges per aquest motiu.

EVOLUCIÓ DE LA DINÀMICA CONSTRUCTIVA, 1999-2019

	x1000 habitants		iniciats	acabats		
Any	iniciats	acabats	total	HPO	total	% HPO
1999	4,4	4,3	276	-	269	-
2000	3,9	8,4	244	158	526	30,0
2001	2,6	3,3	162	129	211	61,1
2002	4,4	5,8	276	0	366	-
2003	2,7	6,6	172	30	416	7,2
2004	4,4	2,8	279	0	174	-
2005	5,4	3,2	339	0	205	-
2006	2,1	2,4	131	16	154	10,4
2007	3,3	4,4	**208**	205	273	**75,1**
2008	2,3	2,0	144	0	127	-
2009	0,1	0,8	4	12	49	24,5
2010	0,2	0,5	11	0	30	-
2011	0,1	0,8	9	2	50	-
2012	1,8	0,5	112	0	30	-
2013	1,0	1,3	64	78	83	94,0
2014	1,0	1,0	65	0	62	-
2015	1,1	0,3	70	0	17	-
2016	0,6	1,1	36	64	68	94,1
2017	3,0	1,0	**194**	48	67	**71,6**
2018	4,3	1,4	274	0	89	-
2019*			187	10	12	83,3
Total			**3.257**	**752**	**3.278**	**33,4**

*Gener-Juny 2019.
Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana i elaboració pròpia.

5.1.2 HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL

En els darrers 20 anys, l'edificació de nou habitatge al Prat de Llobregat ha suposat la construcció d'un número important d'habitatge protegit: dels 3.278 habitatges acabats durant el període 1999-2019, un 33,41% (752) van ser amb protecció oficial.

Les promocions han estat impulsades per promotors privats, socials i públics, amb un total de 752 habitatges amb protecció oficial en règim de compravenda i lloguer. La darrera promoció pública, en règim de lloguer, va ser l'any 2007 promoguda per l'Incasol en el procés de remodelació del barri de Sant Cosme.

HABITATGES ACABATS AMB PROTECCIÓ OFICIAL I HABITATGES ACABATS TOTALS AL PRAT DE LLOBREGAT, 1999-2019

Font: Secretaria d´Habitatge i Millora urbana i elaboració pròpia.

5.1.3 LLICÈNCIES D'OBRA NOVA

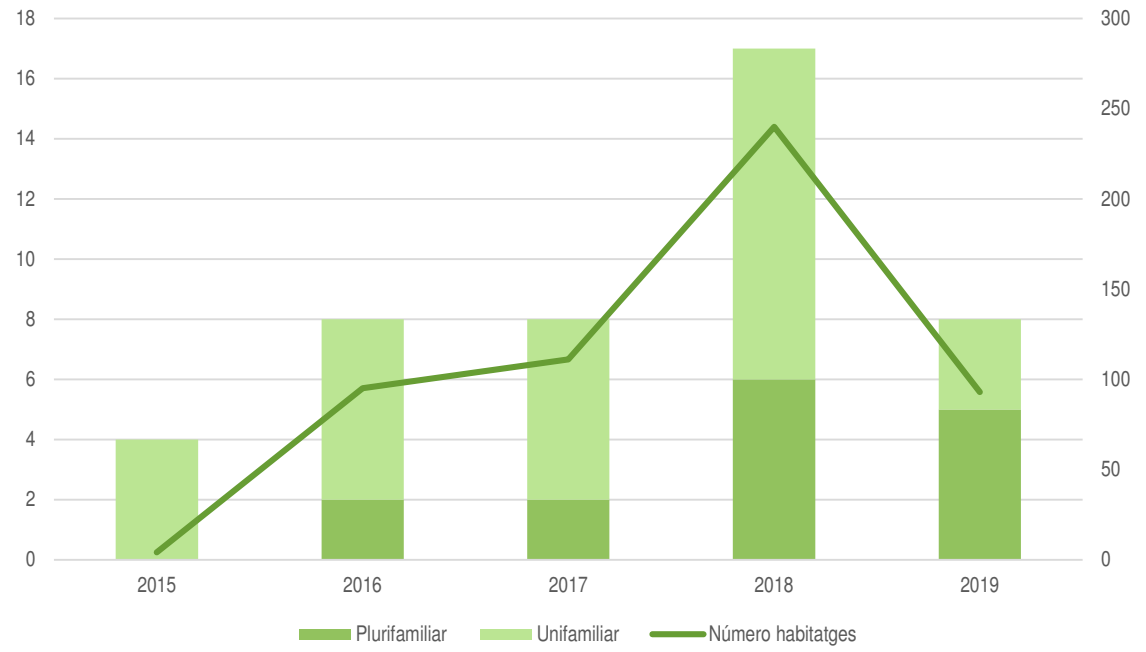
Durant al període 2015-2019 s´han tramitat 48 expedients de llicència d'obra nova amb un total de 543 habitatges. Les llicències per a la construcció d'habitatges d´obra nova han augmentat considerablement des de l´any 2015 al 2018 passant de 4 a 240. Aquest canvi de tendència es veu reflectit en el número d'habitatges iniciats registrats a la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.

EXPEDIENTS DE LLICÈNCIES D'OBRA NOVA D'HABITATGES, 2015-2019

	Número llicències	Número habitatges	Mitjana hab/promoció
2015	4	4	1
2016	8	95	12
2017	10	111	11
2018	18	240	13
2019[1]	8	93	12
Total	**48**	**543**	9,8

Nota 1: Dades fins a 31/09/2019.
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades facilitades pel Servei de Llicències i Disciplina.

EVOLUCIÓ DELS EXPEDIENTS DE LLICÈNCIES D'OBRES MAJORS PER ANY I TIPOLOGIA, 2015-2019



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades facilitades pel Servei de Llicències i Disciplina.

5.1.4 LLICÈNCIES DE REHABILITACIÓ

Entre 2015 i 2019 s'han realitzat 30 obres de rehabilitació desglossades en: 27 llicències d'obres menors i 3 llicències d'obres majors amb l'obtenció de 3 nous habitatges per actuacions de remunta o rehabilitació i ampliació.

EXPEDIENTS DE LLICÈNCIES DE REHABILITACIÓ D'HABITATGES, 2015 - 2019

	Reforma i ampliació		Remunta	
	Número habitatges	Número llicències	Número habitatges	Número llicències
2018	1	1	1	1
2019[1]	1	1		
Total	**2**	**2**	**1**	**1**

Nota 1: Dades fins a 31/09/2019.
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades facilitades pel Servei de Llicències i Disciplina.

EXPEDIENTS DE LLICÈNCIES DE REFORMA HABITATGES, 2015 - 2018

	Número llicències	Número habitatges	Mitjana hab/llicència	Unifamiliar	Plurifamiliar
2015	7	8	1	6	1
2016	9	10	1	8	1
2017	6	7	1	5	1
2018	5	6	1	4	1
Total	**27**	**31**	**4**	**23**	**4**

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades facilitades pel Servei de Llicències i Disciplina.

LLICÈNCIES D'OBRES MAJORS I OBRES MENORS AL PRAT, 2015 - 2019

Font: Elaboració pròpia en base a la información facilitada pel Servei de Llicències i disciplina urbanística.

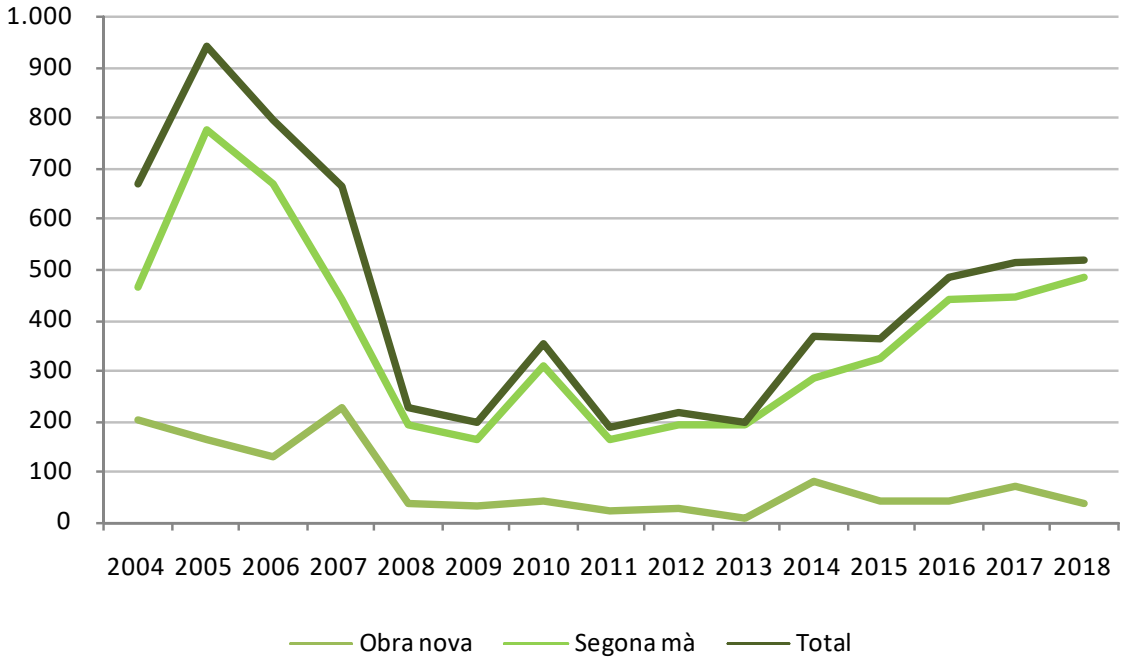
5.2 ELS HABITATGES DE VENDA

5.2.1 COMPRAVENDES REGISTRADES

El nombre de compravendes van anar en augment fins el 2005, reduint-se a partir de l'any següent.

- Entre el 2005 i 2007 la reducció és relativament suau, passant de les més de 900 unitats a les una mica més de 660 (-29%);
- La màxima caiguda es produeix al 2008, fins a una mica menys dels 230 habitatges (decrement del 66%);
- Del 2009 al 2013 han seguit àtones, amb una inflexió al 2010 (+79% en relació l'any anterior);
- A partir del 2014 s'inicia una lenta recuperació. Al 2018 segueixen sent inferiors a les del 2007.
- Al primer trimestre del 2019 hi ha hagut un increment del 58% respecte el mateix trimestre de l'any anterior.
- L'obra nova va passar de suposar el 30% de la compravenda al 2004 al 7% al 2018, reducció en concordança amb la caiguda dràstica de les dinàmiques constructives.

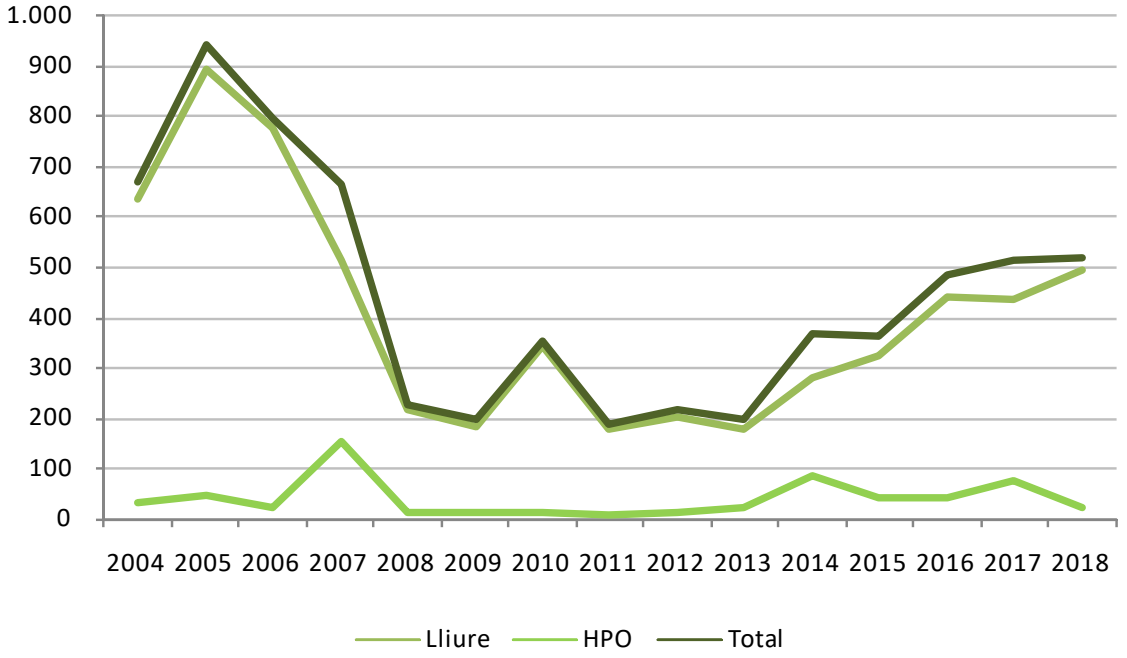
EVOLUCIÓ NOMBRE DE TRANSACCIONS D'HABITATGES D'OBRA NOVA I SEGONA MÀ, 2004-2018



Font: web del Ministeri de Foment i elaboració pròpia.

El pes de l'habitatge amb protecció oficial en les transaccions és en general molt baix, amb pics al 2007 i 2014, amb una mica més d'una cinquena part de les compravendes, i 2017 (15%), pics que coincideixen amb la finalització de promocions d'HPO.

EVOLUCIÓ DEL NOMBRE DE TRANSACCIONS D'HABITATGES LLIURES I PROTEGITS, 2004-2018



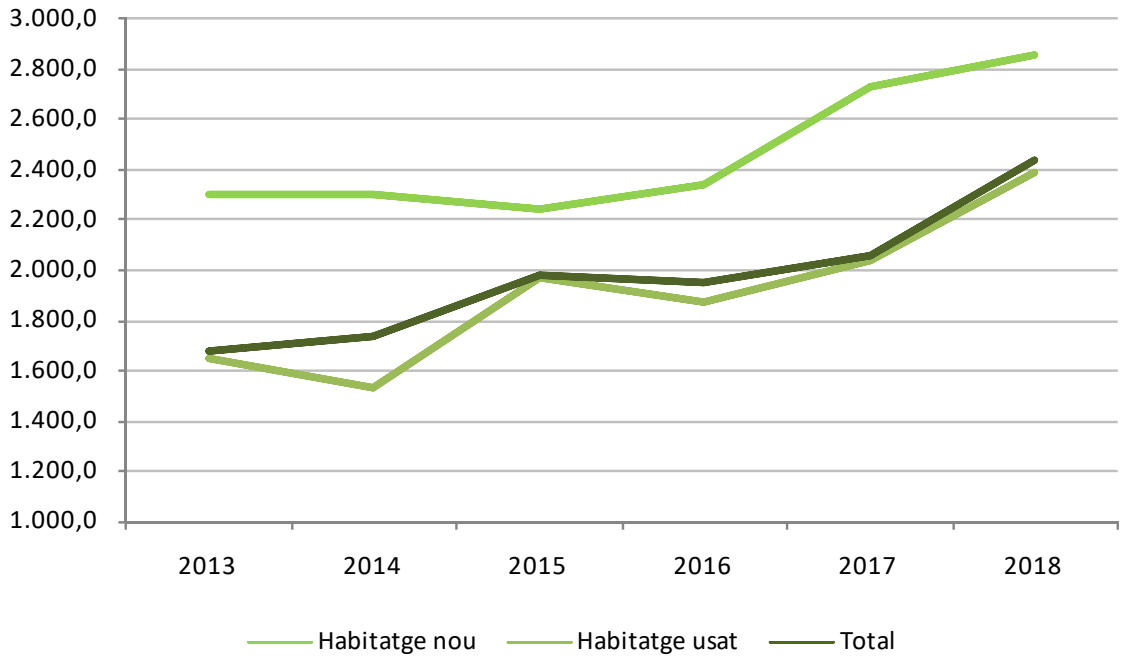
Font: Web del Ministeri de Foment i elaboració pròpia.

5.2.2 PREU DE VENDA DELS HABITATGES

El preu mitjà per m² ha viscut una dinàmica ascendent des del 2013, únicament interrompuda al 2016, i al 2018 era un 46% més car que al 2013.

- Al primer semestre del 2019 es va situar en els 2.514'9 €/m²c, el més alt en el període 2013-2019. És més car el d'obra nova, de 2.946'2 €/m²c que el de segona mà, a 2.444'5 €/m²c.
- El preu d'habitatge d'obra nova es va reduir fins el 2015; els increments posteriors fan que al primer semestre del 2019 sigui un 38% més car que a 2013. Tot amb tot, el nombre d'habitatges d'obra nova venuts és tant baix que la incidència en el preu mitjà total és minsa, fent que la corba d'aquest darrer s'acosti més a la de la segona mà.

EVOLUCIÓ PREU MITJÀ DE COMPRAVENDES D'HABITATGES PER m²



Font: Departament de Territori i Sostenibilitat, a partir de dades de la Secretaria d'habitatge i elaboració pròpia.

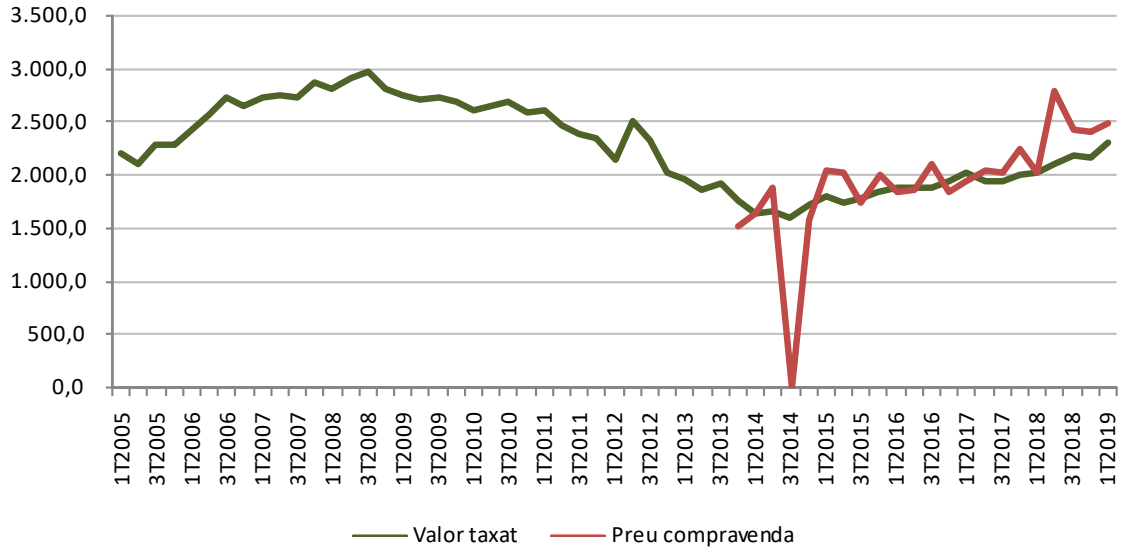
5.2.3 VALORS DE TAXACIÓ DELS HABITATGES

Els valors mitjans de taxació[29] al Prat de Llobregat mostren un ascens fins el 2008, reduint-se fins el 2014. A partir d'aquí s'inicia una lenta i irregular recuperació.

- Al tercer trimestre del 2008 s'assoleix el màxim què vorejà els 3.000 €/m².
- Al tercer trimestre del 2014 s'arriba al mínim, de 1.605,2 €/m².
- Al primer trimestre de 2019 és encara un 16'6% inferior al preu del primer trimestre del 2009.

[29] Fins el 2009 es distingia entre habitatges de fins 2 anys i més de 2 anys; rel la crisi i a partir del 2010 es passa a 5 anys, pel que de 2005 a 2009 únicament es tenen els valors mitjans.

VALOR TAXAT I DE COMPRAVENDA (€/M²)



Font: Web del Ministeri de Foment i elaboració pròpia.

L'evolució dels preus mitjans de compravenda mostren una major irregularitat en la seva evolució que els taxats.

- Són més els anys en què el preu de compravenda és superior al taxat, el 60%, amb una amplitud variable, d'un mínim de 5€ al 1r trimestre del 2018 a un màxim de 695 al 3r trimestre del mateix any.
- Entre el quart trimestre del 2013 i el primer del 2017 dominen els anys en què el valor del preu taxat és superior al de preu de venda (9 dels 14 anys) mentre que a partir del segon trimestre del 2017 en tots els anys, el preu mitjà de venda és superior al de preu taxat.
- Per a habitatges de 5 o menys anys hi ha molt poca informació donat el baix volum de les mostres trimestrals; per als pocs trimestres que se'n disposa s'observa un valor superior, llevat del 4t trimestre del 2010, però a l'igual que en el cas de les transaccions, el baix volum fa que la seva incidència en el preu mitjà sigui mínim.
- Per regla general, el nombre d'habitatges venuts és menor a la mostra dels taxats, d'un mínim del 34% (4t trimestre del 2017) a un màxim del 90'5% (3r trimestre 2014). Excepcionalment al tercer trimestre del 2016 supera àmpliament la mostra.
- És possible que la major irregularitat sigui a causa del menor volum d'habitatges venuts que taxats; en tot cas, de les compravendes se'n coneixen les dimensions mitjanes dels habitatges però no dels habitatges taxats, pel que és possible que les divergències siguin també a causa de la tipologia de l'habitatge taxat.

VALOR TAXAT I DE COMPRAVENDA (€/M²C)

	Taxacions			Compravendes efectuades		
€/m²c	Fins 5 anys	Més de 5 anys	Total	Nou	Usat	Total
4T 2010	2.576,4	2.601,1	2.600,4	--	--	--
4T 2014	2.111,2	1.718,1	1.721,6	2.133,3	1.507,6	1.579,8
2T 2016	2.035,8	1.894,3	1.896,0	2.436,1	1.846,5	1.873,5
3T 2017	2.173,2	1.952,0	1.955,0	--	2.032,2	2.041,0
2T 2018	2.292,7	2.105,2	2.107,7	3.017,5	2.796,6	2.803,1
1T 2019	2.399,1	2.306,9	2.308,6	--	2.484,9	2.498,4

Font: Valor taxat web del Ministeri de Foment; valor de compravenda web del DTES i elaboració pròpia.

Taxacions i compravendes registrades coincideixen en què l'obra nova és més cara que la segona mà, sent però més elevades les diferències en els preus de compravenda que els taxats però no es poden considerar significatius els de compravenda donada la migrades de les transaccions

NOMBRE DE TAXACIONS I DE COMPRAVENDES

	Taxacions			Compravendes efectuades		
Nre	Fins 5 anys	Més de 5 anys	Total	Nou	Usat	Total
4T 2010	25,0	128,0	153,0	--	--	--
4T 2014	25,0	110,0	135,0	8,0	54,0	62,0
2T 2016	43,0	138,0	181,0	8,0	121,0	129,0
3T 2017	23,0	141,0	164,0	1,0	118,0	119,0
2T 2018	41,0	156,0	197,0	5,0	118,0	123,0
1T 2019	40,0	153,0	193,0	2,0	118,0	120,0

Font: Nombre de taxacions web del Ministeri de Foment; nombre de compravenda web del DTES i elaboració pròpia.

5.2.4 L'OFERTA DE MERCAT PRIVAT DE COMPRA

Per a l'anàlisi del mercat immobiliari s'ha analitzat els habitatges en oferta als portals immobiliaris a juliol del 2019. Després de filtrar entrades repetides s'ha obtingut una mostra de 286 en venda, el que representa un 1% dels habitatges estimats al 2018. Si la relació s'aplica amb els habitatges buits segons el cens del 2011, la mostra augmenta fins el 12'5%.

→ L'habitatge de segona mà suposa el 90% del total dels habitatges en venda.

OFERTA DEL MERCAT. COMPRA – LLOGUER – HABITACIONS.

	Oferta 07/2019		% habitatges buits (2011)
	Nre	Pes	
Compravenda	286	100	12,5
Obra nova	28	9,8	1,2
Segona mà	258	90,2	11,2

Font. Habitatges totals 2018: pàgina web de l'Idescat a partir del Cens de població i habitatges al 2011 i pàgina web del Departament de Territori i Sostenibilitat, habitatges acabats a partir dels visats dels col·legis d'aparelladors; Habitatges buits: pàgina web de l'Idescat a partir del Cens de població i habitatges al 2011; Oferta: elaboració pròpia a partir d'informació obtinguda dels portals immobiliaris

OFERTA D'HABITATGE DE COMPRA VENDA				
Oferta (07/2019)	Mostra	m²c	€	€/m²c
Obra nova	28	79,3	256.267,9	3.282,7
Segona mà	258	101,0	247.716,4	2.586,8
Total	286	98,9	248.553,6	2.654,9
Compravendes registrades 2018				
Obra nova	49	111,0	340.900,0	2.807,0
Segona mà	392	74,6	226.742,4	2.362,3
Total	441	75,3	229.684,6	2.373,7
Oferta / Compravendes registrades				
Obra nova	-42,9	-28,6	-24,8	16,9
Segona mà	-34,2	35,4	9,3	9,5
Total	-35,1	31,4	8,2	11,8

Font. Compravendes registrades: pàgina web web del Departament de Territori i Sostenibilitat. Agència de l'Habitatge Catalunya; Oferta: elaboració pròpia a partir d'informació obtinguda dels portals immobiliaris

El preu d'oferta mitjà de l'habitatge en venda és un 31% més car que el mitjà de compravenda amb unes diferències importants en l'obra nova i la segona mà

- El preu de compravenda de l'obra nova és un 3'4% més car que el d'oferta, tot i que el preu per m² construït un 11'4% més barat a causa de la menor dimensió mitjana dels d'oferta.
- El preu de compravenda de l'habitatge de segona mà és un 39% inferior al d'oferta. Les diferencies per m² construït són menors.

S'ha trobat molt pocs habitatges que pertanyin a entitats financeres, el 3'8% de la mostra.

- 3 estan llogats;
- Més de la meitat indiquen rebaixes del preu general (suposen només el 6% de les ofertes de rebaixa); van del mínim d'13% al màxim de 26'3%, un 10'2% de mitjana.

Un terç dels habitatges en oferta indiquen rebaixes del preu inicial,

- Del mínim de l'1% al màxim del 26'3%, 5'1% de mitjana. En valor econòmic, dels 1.000 als 81.000 € (habitatge adossat).

Pel que fa als d'**obra nova**, si es té en consideració que des del 2013 se n'han acabat 398 i se n'han venut 254, la mostra obtinguda no sembla ser gaire significativa ja que hi haurien 132 habitatges sense vendre.

- No obstant, les diverses promocions anunciades totalitzen un mínim de 101 habitatges pel que es pot considerar vàlida la mostra obtinguda.
  En tot cas, si es compara el nombre de compravendes al primer semestre del 2019 amb l'oferta de mercat, l'habitatge d'obra nova sembla tenir una sortida relativament ràpida.

Amb tot és possible que la mostra no reflecteixi tota l'oferta atès que hi ha promocions que s'estan executant, algunes de les quals ja han venut els habitatges[30].

OFERTA D'HABITATGE D'OBRA NOVA

Promoció	Nre	Pes	Habitacions	m²c	Preu total	€/m²c	Habitatges promoció	Pes mostra
Catalunya 57-59	4	14,3	3,0	101,0	294.175,0	2.916,8	11	36,4
Carretera Marina	3	10,7	3,0	88,7	282.933,3	3.202,7	11	27,3
Empordà 103	5	17,9	1,8	62,0	210.600,0	3.430,3	5	100,0
Flaquer 2-4 / Centre	3	10,7	2,7	83,0	257.333,3	3.081,5	22	13,6
Joan Maragall 32	2	7,1	3,0	90,0	255.000,0	2.862,0	12	16,7
Jardí de Garrovilles	3	10,7	3,0	87,7	280.000,0	3.196,3	22	13,6
Santiago Rusiñol 12	7	25,0	2,4	69,6	253.571,4	3.656,7	18	38,9
sense dades	1	3,6	2,0	60,0	200.000,0	3.333,3	sd	
Total general	**28**	**100,0**	**2,6**	**79,3**	**256.267,9**	**3.282,7**	**101**	**27,7**

Font: Elaboració pròpia.

L'habitatge tipus en oferta és de dimensions mitjanes, de 2'6 habitacions,

- El 86% són pisos, i hi ha 2 plantes baixes i 2 apartaments (1 habitació).
- Una mica més de la meitat tenen uns preus mitjans inferiors o propers a la mitjana.
- Una quarta part dels habitatge tenen un preu mitjà proper a la mitjana total.
- Els de preu més elevat, 14% de la mostra, són de majors dimensions amb el preu per m² construït inferior a la mitjana.
- El 46% de l'oferta es localitza al barri Centre, el 29% al barri Estruch – Eixample i el 25% restant a Sagnier – Plaça Catalunya.

OFERTA D'HABITATGE. PER TIPOLOGIA

Tipus	Número	Pes	Habitacions	m²c	Preu total	€/m²c
Adossada	16	6,2	3,6	228,6	507.593,8	2.307,4
Aparellada	3	1,2	4,3	169,3	415.000,0	2.462,7
Dúplex	10	3,9	3,6	147,9	376.000,0	2.555,7
Entremitgeres	10	3,9	4,0	227,5	414.200,0	1.998,7
Pis	210	81,4	3,1	82,2	214.048,7	2.662,1
Planta baixa	9	3,5	2,8	98,2	188.011,1	2.057,5
Total	**258**	**100,0**	**3,2**	**101,0**	**247.716,4**	**2.586,8**

Font: Elaboració pròpia.

[30] Per exemple, promoció fase 5a a l'Eixample Sud de Vertix, de 100 habitatges (lliures i protegits), tots venuts; fase 6a de la mateixa promotora, de 84 habitatges i parcialment venuts, etc..

L'habitatge en oferta de **segona mà** està composada majoritàriament per pisos, amb 4 cinquenes parts de l'oferta,

- L'oferta més assequible són les plantes baixes, un 24% més barates que el preu mitjà i la més cara l'habitatge adossat, un 105% més car.
- Dels que es disposa la data de construcció (64% de la mostra), un terç va ser construït en la dècada dels anys 70, una mica menys d'una cinquena part a la següent i una altra a l'anterior.

Es distribueix amb proporcions quasi iguals entre els barris Sagnier – Plaça Catalunya, Estruch – Eixample i Centre.

- El Centre i Sagnier – Eixample serien els barris més cars del municipi;
- Sant Cosme – La Granja, els més accessibles.

DISTRIBUCIÓ DE L'OFERTA D'HABITATGE

Barri	Número	Pes	Habitacions	m²c	Preu total	€/m²c
Centre	75	29,1	3,3	111,5	277.946,7	2.560,5
Estruch-Eixample	76	29,5	3,0	78,7	211.716,6	2.775,2
Sagnier-Plaça Catalunya	80	31,0	3,3	117,1	275.460,8	2.578,7
Sant Cosme-la Granja	23	8,9	3,1	87,3	170.239,1	1.987,0
Sense dades	4	1,6	3,0	86,0	255.500,0	3.114,4
Total	**258**	**100,0**	**3,2**	**101,0**	**247.716,4**	**2.586,8**

Font: Elaboració pròpia.

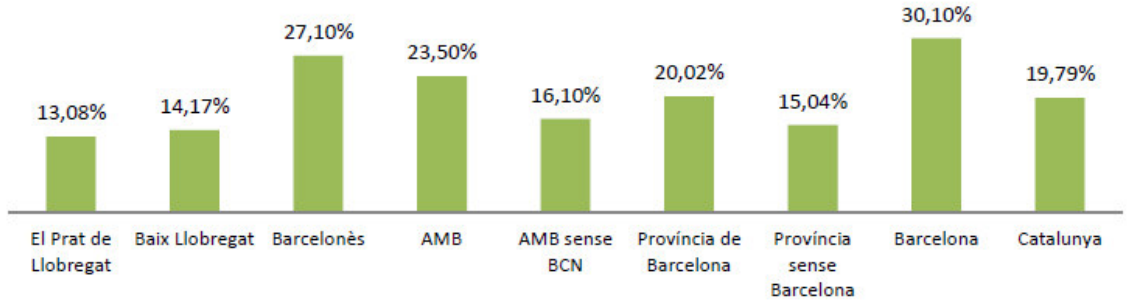
5.3 ELS HABITATGES DE LLOGUER[31]

5.3.1 CONTEXT ACTUAL DEL MERCAT DE LLOGUER

Segons la informació detallada pel darrer cens de població i habitatge del INE fet al 2011, el municipi del Prat de Llobregat disposa d'un parc d'habitatges de lloguer de 3.172 unitats (un 13,1% sobre el parc total d'habitatges), proporcionalment inferior al disponible en la mitjana de municipis de Catalunya (19,8%), Província de Barcelona (20%), Comarques de Baix Llobregat (14,2%) i Barcelonès (27,1%) o de l'AMB (23,5%). Igualment el municipi de El Prat de Llobregat és el que té menys contractes d'arrendament registrats en relació a la seva població, 11,16 per cada 1.000 habitants, la mitjana de l'AMB sense computar Barcelona ciutat és de 18,49 contractes per 1.000 habitants.

Els punts percentuals de diferència de parc de lloguer es redueixen a només entre 3 i 2 per sota respecte al conjunt de municipis que conformen l'AMB (16,1%) o la província de BCN (15%), sempre que no computem l'important volum i parc percentual que representa el de la ciutat de Barcelona.

PARC D'HABITATGE DE LLOGUER



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

En qualsevol cas ens trobem amb un municipi on l'anomalia general d'Espanya i Catalunya per l'escàs mercat i parc de lloguer, en relació al conjunt de la UE, es veu agreujada per unes dinàmiques de creixement urbanístic, de propietat del sòl i d'accés a l'habitatge que han propiciat que el parc i mercat d'habitatge de lloguer encara sigui percentualment més baix.

5.3.2 EVOLUCIÓ DEL NOMBRE DE CONTRACTES DE LLOGUER REGISTRATS

De l'anàlisi de les dades del registre de fiances tant d'evolució de rendes mitjanes de lloguer com de número de contractes registrats, ens trobem que el municipi de El Prat de Llobregat tot i seguir tendències d'evolució general en relació al seu entorn i context, es dibuixen algunes singularitats que indiquen que les dinàmiques del conjunt del parc de lloguer tenen algunes afectacions que en altres municipis o conjunts de municipis no es donen. Aquestes són: l'existència d'un parc públic de lloguer de titularitat de l'Incasol que representa un 10% del parc total de lloguer, d'un parc de lloguer de la Cooperativa Obrera COV que també representa un 10% del parc total de lloguer i també d'un parc mediat per la Borsa de mediació que representa un altre 10% sobre el total.

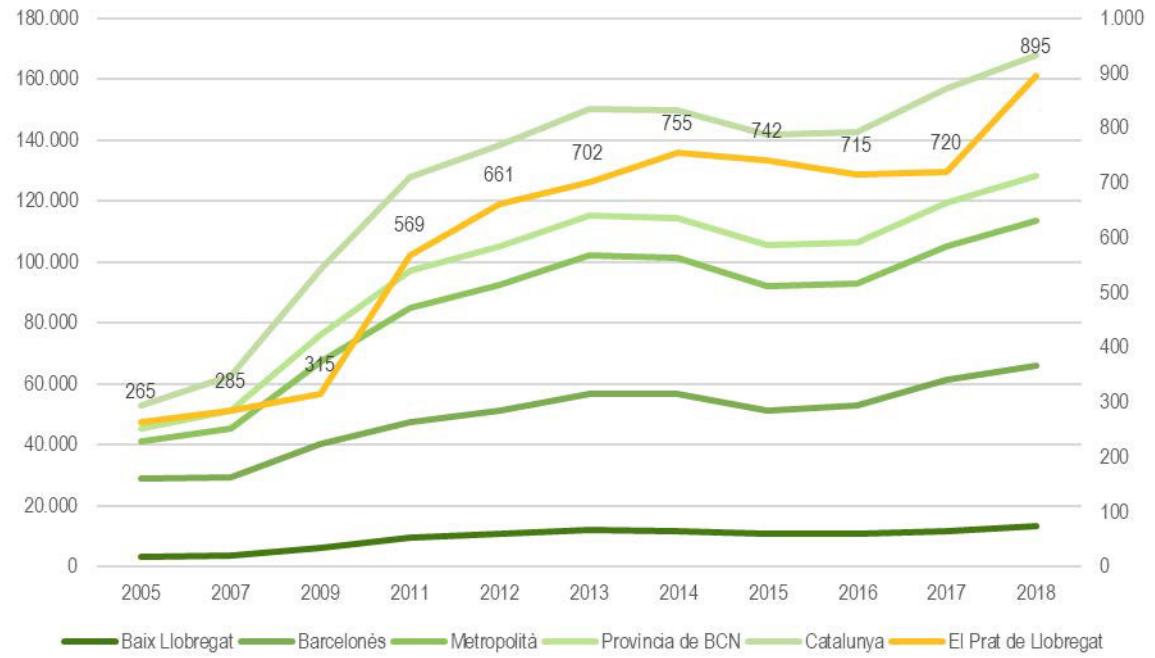
[31] Per a l'elaboració d'aquest capítol s'ha partit de diferents informes elaborats per Prat Espais, SLU.

EVOLUCIÓ ANUAL DEL NOMBRE DE CONTRACTES DE LLOGUER REGISTRATS

	Prat Llobregat	Baix Llobregat	Barcelonès	Metropolità	Província BCN	Catalunya
2005	265	3.273	29.153	41.198	45.347	52.941
2007	285	3.704	29.358	45.208	51.164	62.671
2009	315	6.054	40.272	67.416	75.979	97.818
2011	569	9.437	47.612	85.187	97.274	127.813
2012	661	10.899	51.437	92.478	105.256	138.621
2013	702	12.217	56.742	102.084	115.204	150.200
2014	755	11.915	56.891	101.258	114.504	149.733
2015	742	10.960	51.162	92.316	105.811	141.767
2016	715	10.713	52.861	93.068	106.498	142.714
2017	720	11.783	61.428	105.074	119.322	156.936
2018	895	13.284	66.250	113.744	128.458	167.953

Font: elaboració pròpia a partir de l'Informe mercat de lloguer setembre 2018 Prat espais. I Agència de l'Habitatge de Catalunya, a partir del Registre de fiances de l'Incasol.

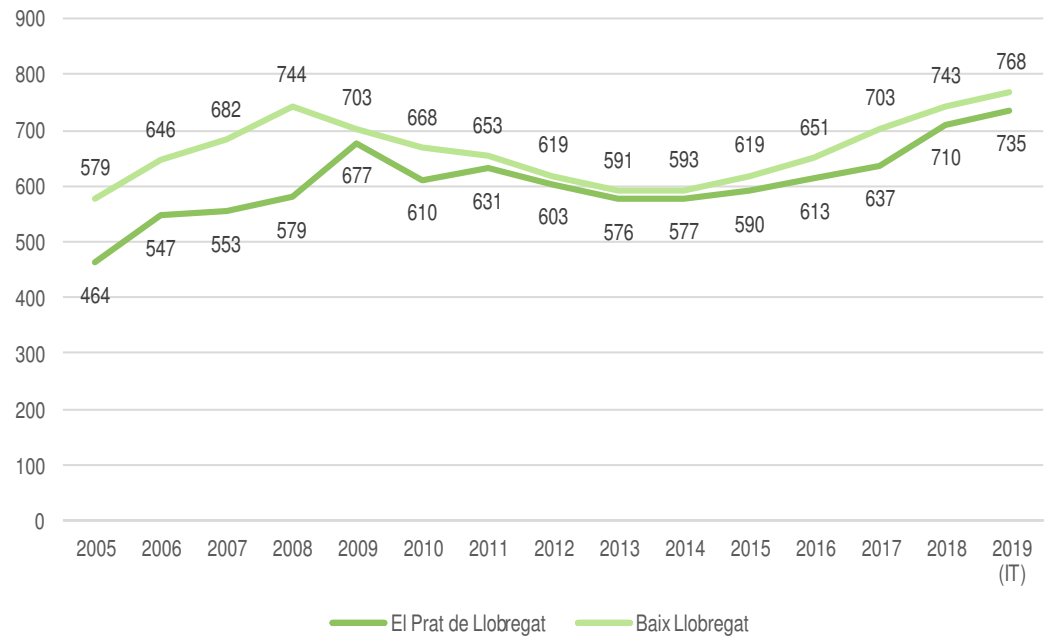
EVOLUCIÓ ANUAL DEL NOMBRE DE CONTRACTES DE LLOGUER REGISTRATS



Font: elaboració pròpia a partir de l'Informe mercat de lloguer setembre 2018 Prat espais. I Agència de l'Habitatge de Catalunya, a partir del Registre de fiances de l'Incasol. del nombre de contractes de lloguer registrats.

I és que en el parc de lloguer del municipi de El Prat de Llobregat conviuen dos fets contraposats que segurament provoquen aquesta alteració i diferències amb la resta de municipis; el primer és l'escàs mercat de lloguer i el segon és l'existència d'un important parc de lloguer social, HPO i habitatge mediat per la Borsa, que aparentment té un important impacte en les dades del registre, en especial en el preu.

EVOLUCIÓ ANUAL DE LA RENDA MENSUAL DE LLOGUER REGISTRADA

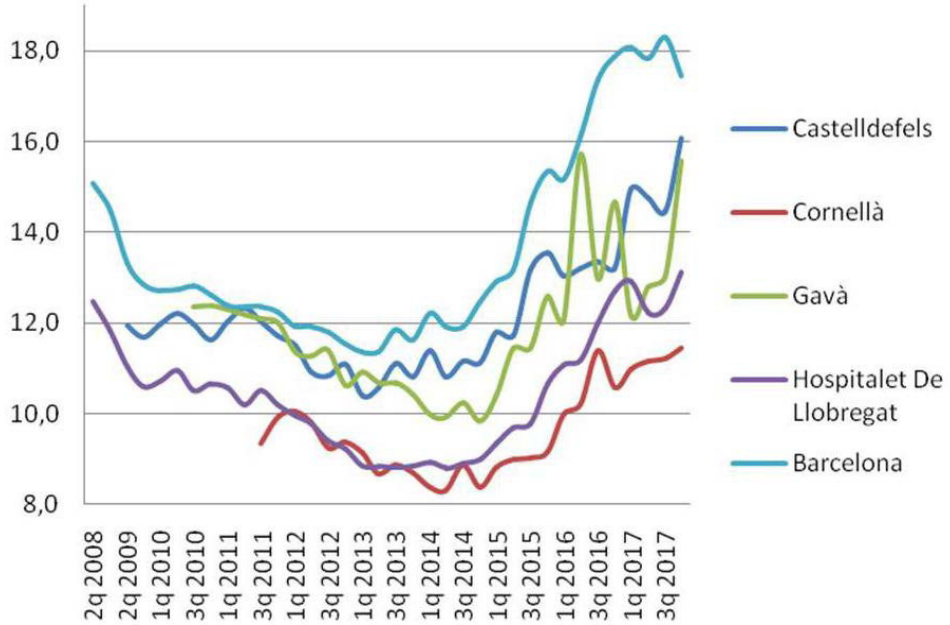


Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, Registre de fiances de l'Incasol.

5.3.3 L'OFERTA DE MERCAT PRIVAT DE LLOGUER

Degut a que el mercat privat de lloguer del municipi de El Prat de Llobregat és escàs, a diferència d'altres municipis, no es disposen de dades d'evolució de rendes publicades per portals immobiliaris. En qualsevol cas la dinàmica del mercat de lloguer privat és força similar a la dels municipis del seu entorn. Estant actualment les seves rendes situades entre les de municipis veïns com Cornellà Llobregat i Hospitalet de Llobregat.

EVOLUCIÓ DEL PREU DE LLOGUER €/M²



OFERTA DE MERCAT PRIVAT DE LLOGUER

Municipi	€ mes m²	Mostra
Castelldefels	16,06 €	4t trimestre 2017
Cornellà	11,45 €	4t trimestre 2017
Gavà	15,56 €	4t trimestre 2017
Hospitalet De Llobregat	13,12 €	4t trimestre 2017
Barcelona	17,45 €	4t trimestre 2017
El Prat de Llobregat	11,90 €	Abril 2018

Font: IDEALISTA i Registre de fiances de l'Incasol.

Una actualització de l'estudi de l'oferta feta al juliol de 2019, incloent-hi l'oferta d'habitacions (es considera que l'existència d'una infraestructura tant potent com l'aeroport pot actuar com un distorsionador del mercat[32]) corrobora l'escassetat d'habitatge ofert (més o menys, de cada 5'3 habitatges en oferta només un és en lloguer o de lloguer d'habitacions), sent a més, molt car:

OFERTA DEL MERCAT. LLOGUER HABITATGES – HABITACIONS.

	Oferta 07/2019	
	Nre	Pes
Habitatges	20	30,3
Habitacions	46	69,7
Total	66	100

Font: Elaboració pròpia.

- La meitat té un preu mitjà de més de 1.670 € i és de grans dimensions.
- No s'ha trobat cap oferta amb un preu inferior als 800 € / mes.
- Majoritàriament són pisos amb les 4 cinquenes parts de l'oferta i un preu mitjà de 1.219'4 € (12'9€ / m²c).
- Dos terços de l'oferta es troba al Centre. No se n'ha trobat cap a Sant Cosme – La Granja.

MOSTRA D'OFERTA DE LLOGUER

	Número	Pes	Habitacions	m²c	Preu	€/m²c
fins 800	3	15,0	2,3	71,7	800,0	11,4
801-900	5	25,0	3,2	77,0	869,0	11,7
901-1.000	2	10,0	3,0	72,5	962,5	13,4
>1.000	10	50,0	3,4	134,5	1.674,0	13,1
Total	**20**	**100,0**	**3,2**	**104,5**	**1.270,5**	**12,5**

Font: Elaboració pròpia.

[32] Igual que, per exemple, en les poblacions amb centres universitari als propi nucli o propers, on l'oferta d'habitacions o inclús habitatges compartit per a estudiants, cosa que minva l'oferta d'habitatge en lloguer com a residència habitual.

Més nombrosa és l'oferta d'**habitacions**, que més que duplica la d'habitatge en lloguer.

- El preu mitjà és elevat, de quasi 390 €. Vora un terç tenen un preu quasi igual al mitjà;
- Vora un terç més se situa entorn els 340 €.
- Sagnier – Plaça Catalunya i Centre concentren entorn d'un terç de l'oferta i Sant Cosme – La granja una mica més d'una quarta part mentre que a Estruch – Eixample és irrellevant.

MOSTRA D'OFERTA D'HABITACIONS DE LLOGUER

Habitacions	Número	Pes	Preu
fins 300	7	15,2	288,1
301-350	15	32,6	338,7
351-400	16	34,8	387,6
> 400	8	17,4	457,1
Total	**46**	**100**	**386,9**

Font: Elaboració pròpia.

5.3.4 EVOLUCIÓ DEL PREU CONTRACTUAL DE LLOGUER

D'acord amb les dades facilitades per la Secretaria d'Habitatge, obtingudes a partir de les fiances dipositades a l'INCASÒL, el preu del lloguer al Prat de Llobregat els darrers cinc anys ha augmentat després d'uns anys de decreixement; l'augment més elevat ha estat al 2018, de quasi el 12%. El preu mitjà del lloguer al primer trimestre de 2019 era de 734'90 €/mes.

PREU MITJÀ CONTRACTE DE LLOGUER

	Mitjana lloguer	Variació preu
2005	464	
2006	547	18,0%
2007	553	1,2%
2008	579	4,7%
2009	677	16,9%
2010	610	-9,9%
2011	631	3,3%
2012	603	-4,3%
2013	576	-4,6%
2014	577	0,2%
2015	590	2,3%
2016	613	3,8%
2017	637	3,9%
2018	710	11,6%
1T/2019	735	3,5%

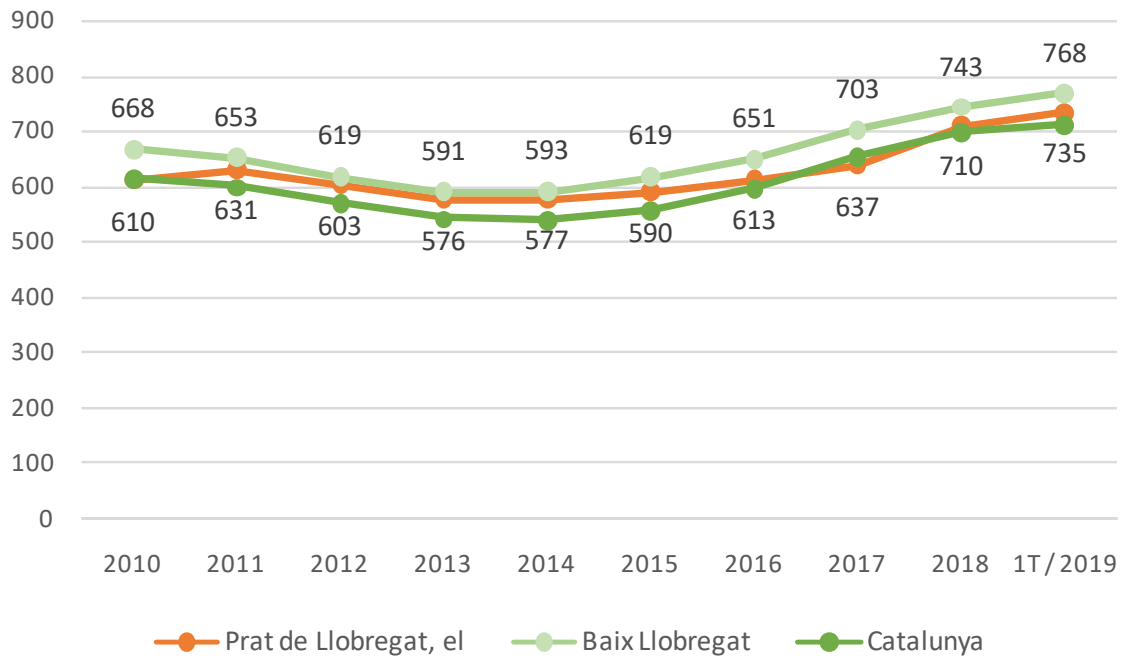
Font: Secretaria d'habitatge de la Generalitat i elaboració pròpia.

Si es compara amb el Baix Llobregat, el Prat de Llobregat té un preu inferior al comarcal.

- Segueix la seva mateixa tendència d'augment i reducció;
- Les diferències entre ambdós àmbits es redueixen entre el 2011 i 2015 (-3% de mitjana) i es tornen ampliar a partir del 2016 a causa d'un major augment del preu mitjà contractual de la comarca.

En els darrers 4 anys el preu ha estat més proper al mitjà català, si bé al primer trimestre del 2019 ja és un 3% més car.

PREU MITJÀ CONTRACTE DE LLOGUER



Font: Secretaria d'habitatge de la Generalitat i elaboració pròpia.

6 EL PARC D'HABITATGES

Aquest capítol s'estructura en dues parts.

- Anàlisi de les principals dades que el cens d'edificis del 2011 proporciona en relació als habitatges. Aquesta informació es complementa amb altres fonts, entre les quals destaca l'*enquesta de Relacions veïnals i convivència*, realitzada per l'AMB l'any 2018 i que permet disposar de dades actualitzades en relació a diferents temes[33].
- Anàlisi dels entorns urbans del municipi.

Actualment, el Prat de Llobregat compta amb 25.085 immobles amb ús residencial segons dades cadastrals. En canvi, el cens de 2011 xifra en 27.081 el nombre total d'habitatges. Possiblement, aquesta diferencia de xifres, es deu al fet que les finques sense divisió horitzontal al cadastre es comptabilitzen com un únic immoble i en realitat compten amb varis habitatges que el cens si que identifica.

6.1 CARACTERÍSTIQUES GENERALS DEL TEIXIT RESIDENCIAL

6.1.1 NOMBRE D'IMMOBLES DELS EDIFICIS AMB HABITATGES

Gairebé la meitat dels edificis d'habitatges del Prat de Llobregat, un 43,2%, corresponen a habitatges unifamiliars, un 9,4% corresponen a edificis bifamiliars i la resta, un 47,4% són edificis de més de 2 immobles. Tot i la importància dels edificis unifamiliars, la seva representativitat és molt baixa pel que fa al nombre d'habitatges globals al municipi. Així, dels 27.081 habitatges existents, d'acord amb el cens de 2011, els habitatges unifamiliars signifiquen únicament el 6,5% del parc.

EDIFICIS AMB HABITATGES. PER NOMBRE D'IMMOBLES

	Edificis	%
1 immoble	1.752	43,2%
2 immobles	380	9,4%
Més de 2	1.925	47,4%
Total	**4.057**	**100,0%**

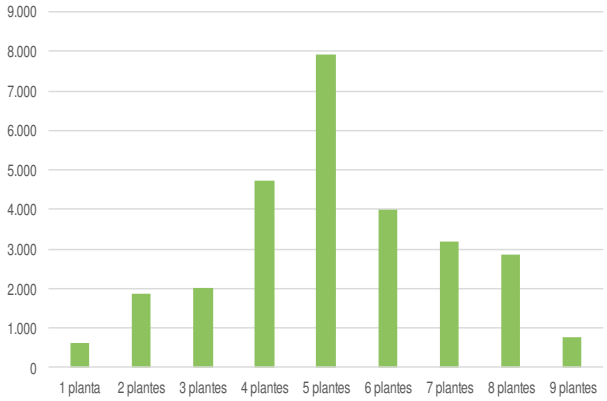
Font: Idescat, a partir del Cens d'edificis de l'INE.

Si avaluem el nombre d'habitatges que se situen en edificis en funció del nombre de plantes de l'edifici, veiem que la gran majoria dels habitatges se situen en edificis d'entre 4 i 6 plantes (un 59,5%). I que un 24,3% se situen en edificis de 7 o més plantes. Així doncs, El Prat de Llobregat és un municipi de blocs, tal i com s'assenyala al resultants de l'Enquesta de Relacions veïnals i convivència, i tal i com la pròpia enquesta destaca, aquesta realitat té efectes sobre la convivència, ja que la convivència en edificis de més de 4 plantes, amb una major quantitat de persones residents, pot incrementar la possibilitat de conflictes entre veïnes o els problemes de manteniment dels espais comuns.

[33] Aquesta enquesta es va realitzar telefònicament, a 618 llars, amb un marge d'error estimat d'un +/-3,9%.

IMMOBLES EN EDIFICIS DESTINATS PRINCIPALMENT A HABITATGE. PER NOMBRE PLANTES SOBRE RASANT. 2011

Nombre de plantes	Total immobles	%
1 planta	631	2,3%
2 plantes	1.872	6,7%
3 plantes	2.022	7,2%
4 plantes	4.728	16,9%
5 plantes	7.905	28,3%
6 plantes	3.978	14,3%
7 plantes	3.179	11,4%
8 plantes	2.844	10,2%
9 plantes	744	2,7%
Total	**27.903**	



Font: Idescat, a partir del Cens d'edificis de l'INE.

L'enquesta ofereix dades desagregades a partir de diferents criteris, entre ells cal destacar: l'edat, els ingressos de la llar, el règim de tinença i la dimensió de la llar. Aquesta enquesta mostra com certs perfils mostren una força major o menor presència en els habitatges unifamiliars, mentre que els habitatges en edificis de 7 o més plantes la presència és més transversal.

FACTORS QUE CONDICIONEN EL RÈGIM DE TINENÇA

		% casa unifamiliar	% bloc de 7 o més plantes
Edat	16 – 29 anys	14%	10%
	30 – 44 anys	**5%**	14%
	45 i més	10%	11%
Ingressos de la llar	Menys de 1.2200 €	7%	13%
	De 1.200 a 2.400€	8%	12%
	Més de 2.400€	**15%**	11%
Mida de la llar	Unipersonal	11%	11%
	De 2 a 4 persones	10%	12%
	5 o més persones	**6%**	16%
Règim de tinença	Propietat	12%	12%
	Lloguer	**1%**	14%
Total El Prat de Llobregat		**10%**	**12%**

Font: Elaboració pròpia a partir l'enquesta de Relacions veïnals i convivència de l'AMB, 2018.

En aquest sentit, entre les persones d'entre 30 i 44 anys únicament un 5% viu en habitatges unifamiliars. També és especialment baix el percentatge de llars formades per 5 persones o més que resideixen en aquesta habitatges (6%), així com aquelles que ho fan de lloguer. En l'altre extrem, destaca l'elevat percentatge entre aquells amb majors ingressos.

6.1.2 ANTIGUITAT

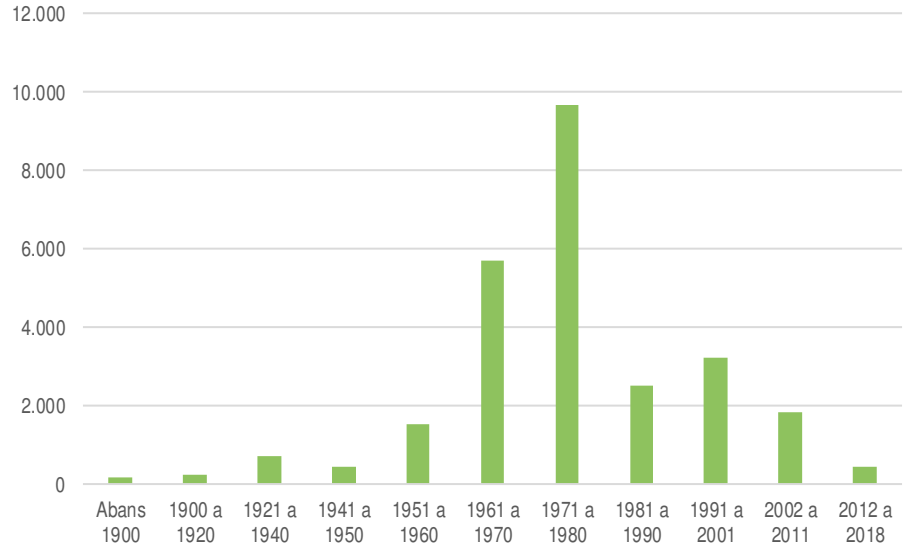
El parc residencial actual del Prat de Llobregat es va construir fonamentalment a partir del 1960, amb un pic especialment significatiu en el període 1971-1980, en total un 55,7% del parc es va construir entre el 1961 i el 1980. En canvi, els habitatges més recents, construïts al llarg dels darrers 38 anys, representen un 28,9% del parc.

HABITATGES EN EDIFICIS DESTINATS PRINCIPALMENT A HABITATGE. PER ANY CONSTRUCCIÓ.

	Habitatges	%
No hi consta	1.198	4,4%
Abans 1900	148	0,5%
1900 a 1920	231	0,8%
1921 a 1940	688	2,5%
1941 a 1950	446	1,6%
1951 a 1960	1.522	5,5%
1961 a 1970	5.674	**20,6%**
1971 a 1980	9.655	**35,1%**
1981 a 1990	2.497	9,1%
1991 a 2001	3.201	11,6%
2002 a 2011	1.820	6,6%
2012 a 2018	416	1,5%
Total	**27.496**	**100,0%**

Font: Dades fins a 2011, Idescat, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE. Dades 2012 – 2018: Habitatges acabats, Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana a partir dels visats dels col·legis d'aparelladors i arquitectes tècnics de Catalunya.

HABITATGES EN EDIFICIS DESTINATS PRINCIPALMENT A HABITATGE. PER ANY CONSTRUCCIÓ.



Font: Elaboració pròpia.
Dades fins a 2011, Idescat, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE. Dades 2012 – 2018: Habitatges acabats, Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana a partir dels visats dels col·legis d'aparelladors i arquitectes tècnics de Catalunya.

Pel que fa a la tipologia d'edificis construïts fins el 1960 es van construir majoritàriament habitatges unifamiliars i a partir de la dècada del 60 s'inicia la construcció d'edificis plurifamiliars que va anar augmentant fins a la dècada dels 70 arribant a un 27% i, des de llavors, va disminuir fins al 8,1% al període 2002-2011.

ANTIGUITAT DEL PARC D'HABITATGES. PER ANY DE CONSTRUCCIÓ.

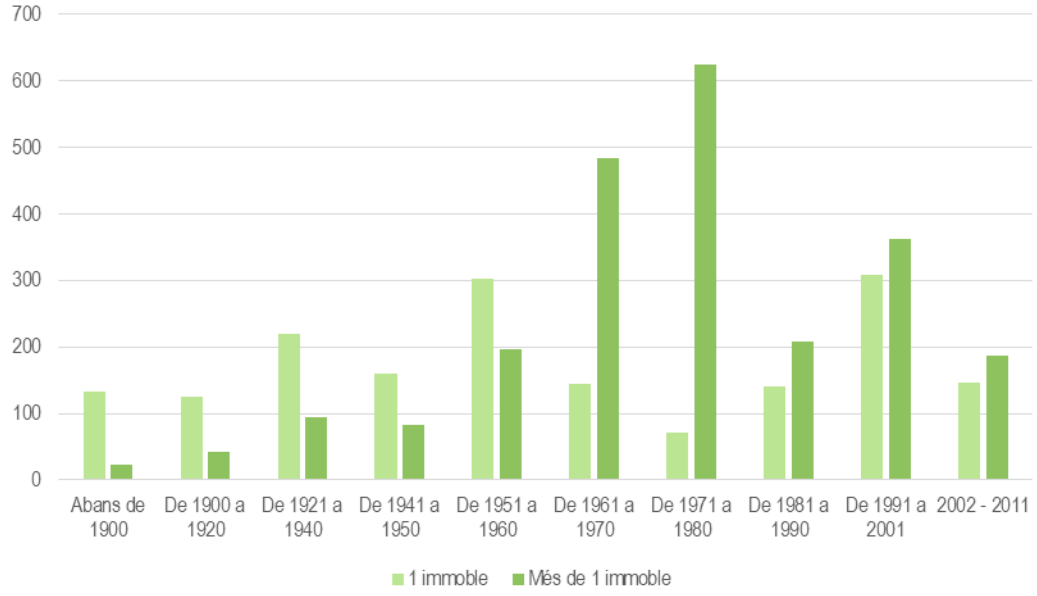
Dades fins a 2011, Idescat, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE. Dades 2012 – 2018: Habitatges acabats, Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana a partir dels visats dels col·legis d'aparelladors i arquitectes tècnics de Catalunya.
Font: Elaboració pròpia.

EDIFICIS DESTINATS PRINCIPALMENT A HABITATGE. PER ANY DE CONSTRUCCIÓ I NOMBRE D'IMMOBLES.

	1 immoble	%	Més d'1 immoble	%
Abans de 1900	133	7,6%	23	1,0%
De 1900 a 1920	125	7,1%	42	1,8%
De 1921 a 1940	219	12,5%	95	4,1%
De 1941 a 1950	159	9,1%	83	3,6%
De 1951 a 1960	303	17,3%	196	8,5%
De 1961 a 1970	145	8,3%	484	21,0%
De 1971 a 1980	72	4,1%	624	27,1%
De 1981 a 1990	140	8,0%	209	9,1%
De 1991 a 2001	309	17,6%	362	15,7%
2002 - 2011	147	8,4%	187	8,1%
Total	**1.752**	**100,0%**	**2.305**	**100,0%**

Font: Idescat, a partir del Cens d'edificis de l'INE.

EDIFICIS DESTINATS PRINCIPALMENT A HABITATGE. PER ANY DE CONSTRUCCIÓ I NOMBRE D'IMMOBLES.



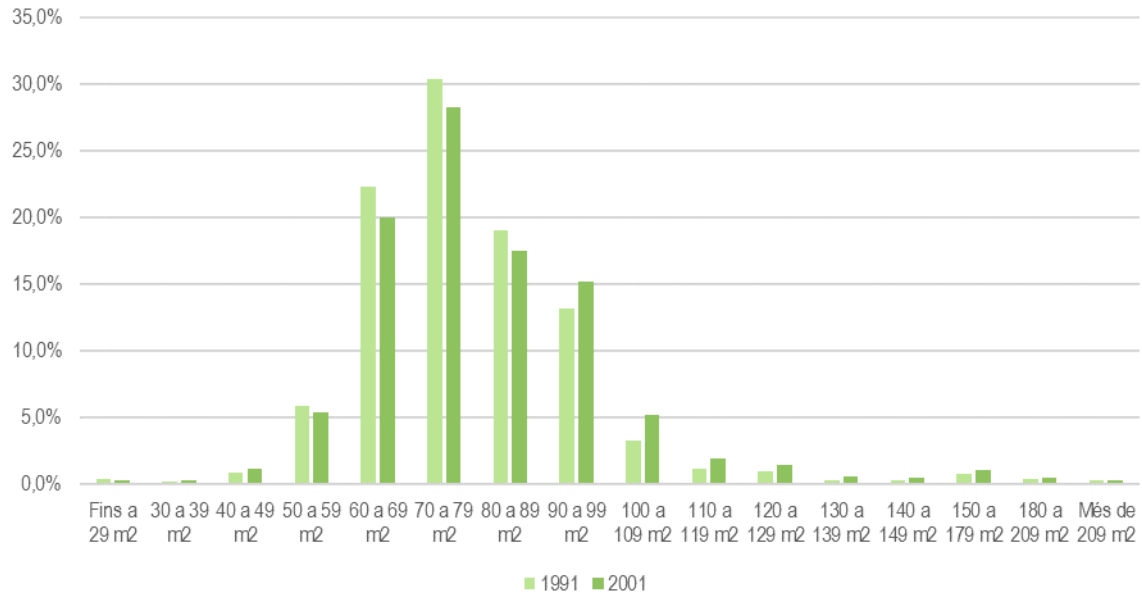
Font: elaboració pròpia a partir de dades d'Idescat, a partir del Cens d'edificis de l'INE.

6.1.3 SUPERFÍCIE DELS HABITATGES I PARCEL·LES

La majoria dels habitatges principals del Prat de Llobregat tenen una superfície entre els 60 i els 99 m^2. En concret, l'any 2001, el 48,3% dels habitatges principals tenia una superfície entre 60 i 79 m^2 i el 32,7% entre 80 i 99 m^2.

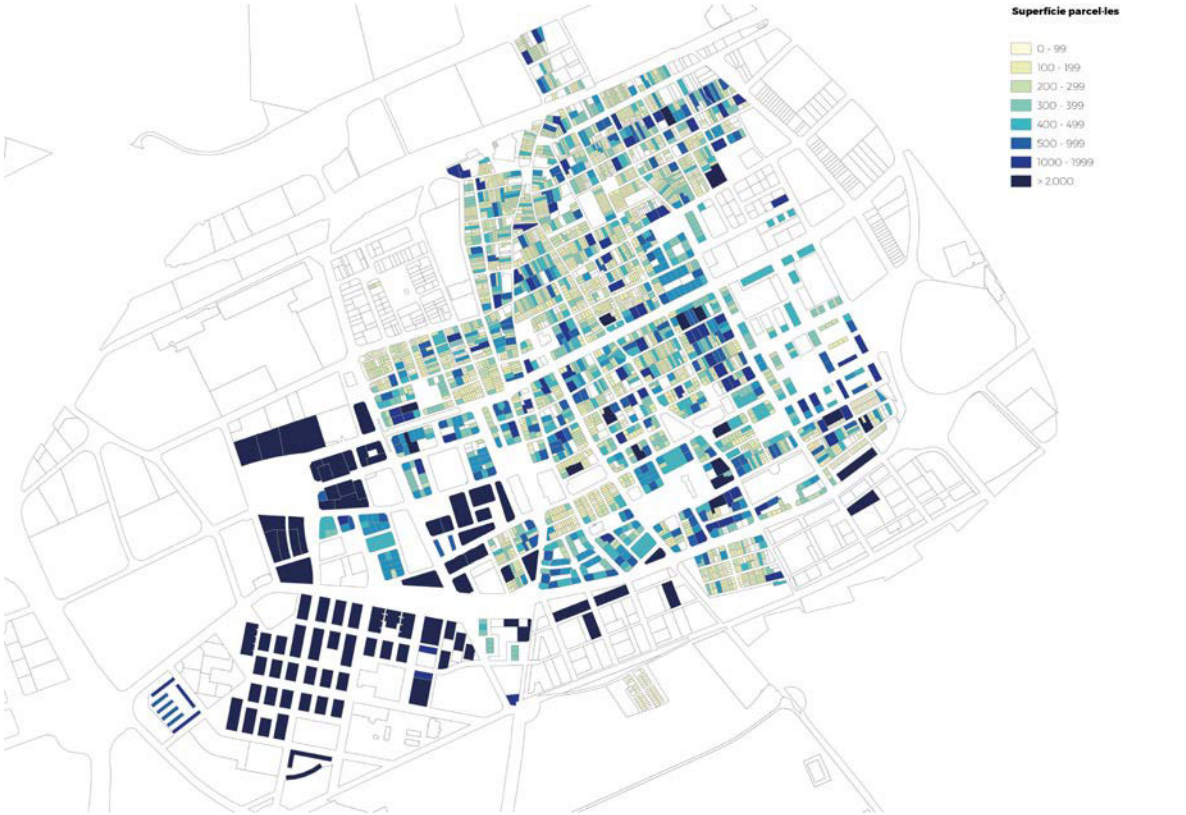
Observant les dades disponibles, del cens de 1991 i 2001, veiem que la superfície dels habitatges van tendir a augmentar lleugerament. Els habitatges majors de 90 m^2, van passar de representar el 20,9% a representar el 26,9%.

% HABITATGES PRINCIPALS. PER SUPERFÍCIE ÚTIL



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

SUPERFÍCIE DE PARCEL·LES AL PRAT DE LLOBREGAT



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

El Prat de Llobregat es caracteritza per un parc d'habitatges en bloc. Tant el desenvolupament del barri de Sant Cosme, Sant Jordi com les noves promocions de l'Eixample Sud s'han desenvolupat en grans parcel·les de més de 1.000m^2. La resta del municipi més consolidat es caracteritza per una parcel·lació de superfície menor fins a 400m^2.

6.2 QUALITAT DEL PARC

6.2.1 ESTAT DE CONSERVACIÓ DELS HABITATGES

Segons el cens de 2011, la majoria dels edificis destinats a habitatge del Prat de Llobregat es troba en bon estat, però hi ha 475 edificis (11,7%) en un estat ruïnós, dolent o deficient.

Pel que fa al nombre d'immobles, 51 es troben en estat ruïnós i 122 en estat dolent. Destaca el nombre d'immobles que es troba en estat deficient ja que és força més elevat, 1.404 immobles (5% del parc).

ESTAT DE CONSERVACIÓ DELS IMMOBLES I ELS EDIFICIS DESTINATS PRINCIPALMENT A HABITATGE

	immobles	%	edificis	%
Ruïnós	51	0,2%	9	0,2%
Dolent	122	0,4%	48	1,2%
Deficient	1.404	5,0%	418	10,3%
Bo	26.326	94,3%	3.582	88,3%
Total	27.903	100,0%	4.057	100,0%

Font: Idescat, a partir del Cens d'edificis de l'INE.

Pel que fa als immobles en estat deficient la majoria corresponen a edificis construïts a la dècada del 60 (30,6%) i els 50 (21,2%) i en menor mesura a la dècada dels 70 (15,2%).

IMMOBLES EN ESTAT DEFICIENT PER ANY DE CONSTRUCCIÓ

	Immobles	%
Abans de 1900	52	3,7%
De 1900 a 1920	71	5,1%
De 1921 a 1940	149	10,6%
De 1941 a 1950	121	8,6%
De 1951 a 1960	298	21,2%
De 1961 a 1970	430	30,6%
De 1971 a 1980	213	15,2%
De 1981 a 1990	22	1,6%
De 1991 a 2001	38	2,7%
De 2002 a 2011	10	0,7%
Total	**1.404**	**100,0%**

Font: Idescat, a partir del Cens d'edificis de l'INE.

En relació els edificis en estat deficient, gairebé el 58% corresponen a habitatges unifamiliars. Pel que fa als edificis plurifamiliars, existeixen 74 edificis de 5 o més immobles en estat deficient, una situació que significa un volum elevat d'habitatges amb necessitats de millora situats en edificis plurifamiliars.

EDIFICIS DESTINATS PRINCIPALMENT A HABITATGE. PER ESTAT DE CONSERVACIÓ I NOMBRE D'IMMOBLES

	Edificis	%
1	241	57,7%
2	60	14,4%
3	25	6,0%
4	18	4,3%
5 a 9	37	8,9%
10 a 19	29	6,9%
20 a 29	7	1,7%
30 a 39	1	0,2%
40 i més	0	0,0%
Total	**418**	**100,0%**

Font: Idescat, a partir del Cens d'edificis de l'INE.

Percepció en relació a l'estat de conservació

Finalment, l'*Enquesta de Convivència i Civisme* avalua l'estat dels habitatges del municipi. D'acord amb aquesta enquesta els habitatges que no es troben en bon estat de conservació, d'acord amb les persones que hi resideixen se situa en el 6%, un valor equivalent al 5,6% identificat al cens de l'any 2011. No obstant, aquesta situació no és uniforme a tot el municipi i entre tots els col·lectius. Així, cal destacar la resposta de determinats col·lectius.

Percepció que el seu habitatge no es troba en bon estat de conservació:

- Un 11% de les persones de 30 a 44.
- Un 11% d'aquelles que resideixen al districte 4 (Sant Cosme i la Granja).
- Un 10% de les llars amb ingressos inferiors als 1.200€ mensuals.
- Un 9% de les llars que resideixen en habitatges de lloguer.

Disciplina en relació a l'estat dels habitatges

Des de l'any 2016 es manté un número estable d'expedients disciplinaris oberts per mal estat de façanes al municipi, sobretot en els casos en que poden generar danys a tercers i per fomentar la conservació dels edificis.

Pel que fa a l'execució forçosa cal destacar se situa en els 9 – 10 expedients anuals, tot i que possiblement aquest any augmentarà, ja que a finals de setembre ja se situaven en els 9. Des de 2016, en 3 casos s'ha realitzat una execució municipal subsidiària.
Finalment, destacar que des del 2018 s'han iniciat expedients referents a la construcció de barraques.

EVOLUCIÓ DELS EXPEDIENTS DE DISCIPLINA URBANÍSTICA, 2016 – 2019.

	2016	2017	2018	2019*	Total
Façanes	21	22	23	7	**73**
Interior	5	5	5	2	**17**
Execució forçosa subsidiària	2		1		**3**
Execució forçosa multa	6	9	10	9	**34**
Reallotjament				1	**1**
Barraques			2	3	**5**

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades facilitades pel Servei de Llicències i Disciplina.

6.2.2 ACCESSIBILITAT DELS HABITATGES

La majoria dels edificis del municipi destinats principalment a habitatge, un 82%, no són accessibles segons el cens de 2011. En general, la manca d'accessibilitat ve derivada de la inexistència d'ascensor, el 74,2% dels edificis no disposa d'ascensor.

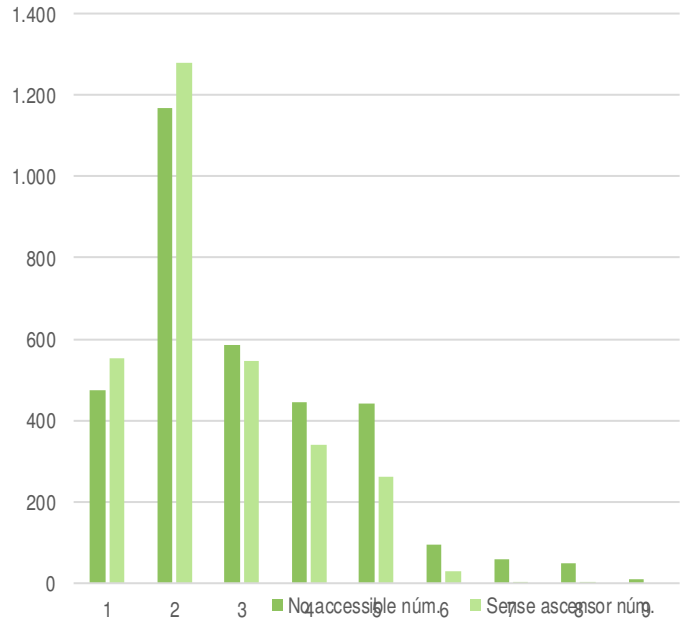
La problemàtica de la manca d'accessibilitat es concentra principalment en els edificis de 3 i 4 plantes on més del 74% dels edificis d'aquesta tipologia no tenen ascensor; i en els edificis de 5 plantes, on el 45% dels edificis no disposa d'ascensor. També és destacable que en total hi ha 32 edificis (17,5%) de 6 plantes o més sense ascensor.

EDIFICIS DESTINATS PRINCIPALMENT A HABITATGE. PER NOMBRE DE PLANTES SOBRE RASANT I INSTAL·LACIONS.

	No accessible		Sense ascensor		Total edificis
	núm.	%	núm.	%	
1	476	86,1%	553	100,0%	**553**
2	1.169	89,5%	1.278	97,9%	**1.306**
3	585	91,1%	545	84,9%	**642**
4	444	83,9%	339	64,1%	**529**
5	441	75,8%	263	45,2%	**582**
6	94	47,5%	28	14,1%	**198**
7	58	46,8%	3	2,4%	**124**
8	50	49,0%	1	1,0%	**102**
9	11	52,4%	0	0,0%	**21**
Total	**3.328**	**82,0%**	**3.010**	**74,2%**	**4.057**

Font: elaboració pròpia a partir de del Cens d'edificis de l'INE.

EDIFICIS NO ACCESSIBLES I EDIFICIS SENSE ASCENSOR. PER NÚMERO DE PLANTES, 2011.



Font: elaboració pròpia a partir de del Cens d'edificis de l'INE.

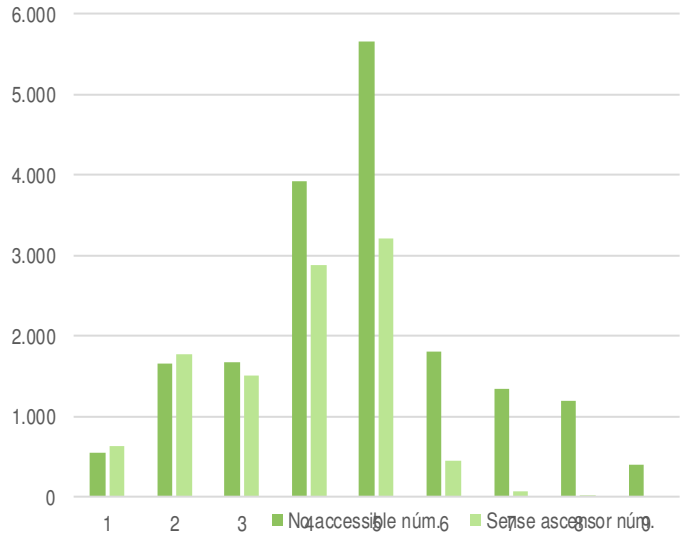
Pel que fa als immobles, el 65,1% dels immobles en edificis destinats principalment a habitatge no són accessibles segons el cens de 2011. En molts casos la manca d'accessibilitat ve derivada de la inexistència d'ascensor, 37,6% dels immobles. La problemàtica s'accentua en els edificis amb major nombre de plantes. En total, hi ha 4.379 immobles situats en edificis de 3 i 4 plantes sense ascensor, que corresponen al 15,7% del total del parc, 3.204 immobles en edificis de 5 plantes (11,5% del parc) i 521 en edificis de 6 plantes o més (2% del parc).

IMMOBLES DESTINATS PRINCIPALMENT A HABITATGE. PER NOMBRE DE PLANTES SOBRE RASANT I INSTAL·LACIONS.

	No accessible		Sense ascensor		Total immobles
	núm.	%	núm.	%	
1	539	85,4%	631	100,0%	**631**
2	1.659	88,6%	1.764	94,2%	**1.872**
3	1.665	82,3%	1.498	74,1%	**2.022**
4	3.911	82,7%	2.881	60,9%	**4.728**
5	5.651	71,5%	3.204	40,5%	**7.905**
6	1.807	45,4%	441	11,1%	**3.978**
7	1.339	42,1%	63	2,0%	**3.179**
8	1.193	41,9%	17	0,6%	**2.844**
9	399	53,6%	0	0,0%	**744**
Total	**18.163**	**65,1%**	**10.499**	**37,6%**	**27.903**

Font: elaboració pròpia a partir de del Cens d'edificis de l'INE.

IMMOBLES EN EDIFICIS NO ACCESSIBLES I SENSE ASCENSOR . PER NÚMERO DE PLANTES. 2011.



Font: elaboració pròpia a partir de del Cens d'edificis de l'INE.

6.2.3 BARRAQUISME I INSALUBRITAT DE L'HABITATGE

Al Prat de Llobregat hi ha presència de barraques, especialment entorn a la llera del riu Llobregat. L'atenció a aquest col·lectiu es fa a través del servei d'Acció social. Actualment hi ha identificades, per part d'Acció social, 11 barraques i 3 habitatges insalubres.

Per altra banda, a través de la Mesa d'emergències es coneix l'existència de 8 habitatges que no compleixen condicions d'higiene, salubritat o seguretat, en 3 dels quals resideixen menors, mentre en dos d'ells resideixen persones malaltes de gravetat.

6.3 L'ÚS DEL PARC

6.3.1 TIPUS D'HABITATGES: PRINCIPALS, SECUNDARIS I VACANTS

Segons el Cens d'habitatges del 2011, el parc residencial del Prat de Llobregat estava integrat per 27.081 habitatges, dels quals el 89,6% eren habitatges principals, el 2% eren secundaris i el 8,5% habitatges vacants.

HABITATGES EN EDIFICIS DESTINATS PRINCIPALMENT A HABITATGE. PER TIPUS.

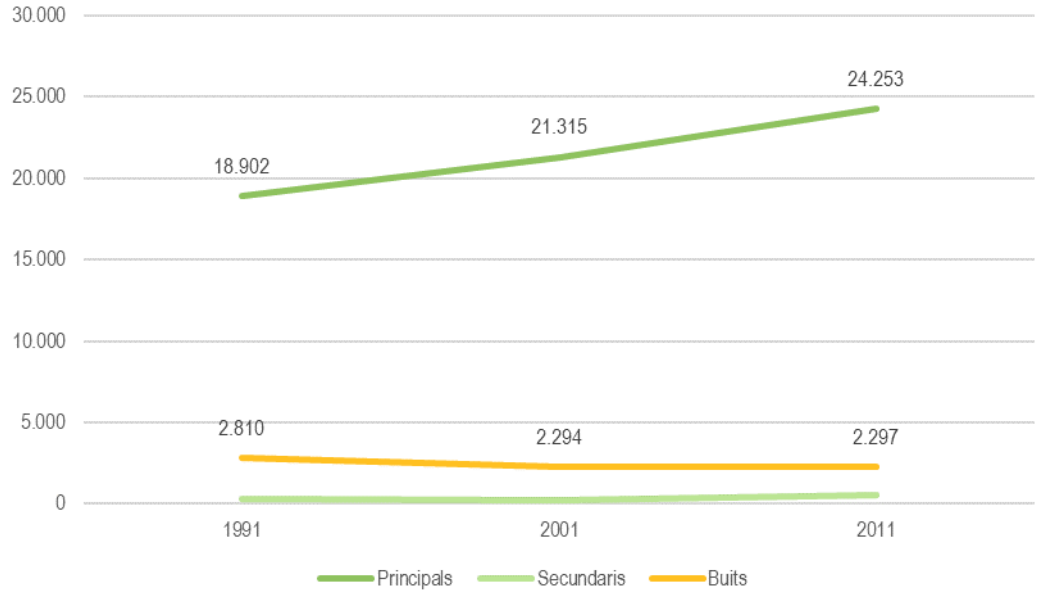
	Principals	%	Secundaris	%	Buits	%	Altres	%	**Total**
1991	18.902	85,8%	278	1,3%	2.810	12,8%	40	0,2%	**22.030**
2001	21.315	88,8%	201	0,8%	2.294	9,6%	205	0,9%	**24.015**
2011	24.253	89,6%	531	2,0%	2.297	8,5%	0	0,0%	**27.081**

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

Des de 1991 fins al 2011 el nombre d´habitatges principals augmenta un 28,3%, principalment gràcies a la construcció de nous habitatges, el seu pes respecte el total del parc també augmenta passant d'un 85,8% a un 89,6%.

En aquest període, el nombre d'habitatges secundaris també augmenta lleugerament, però té un pes molt petit respecte el conjunt del parc, únicament el 2%. En canvi, el nombre d'habitatges buits ha disminuït i el 2011 representaven el 8,5% del parc.

EDIFICIS DESTINATS PRINCIPALMENT A HABITATGE. PER TIPUS.



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

6.3.2 HABITATGES BUITS

Per conèixer el nombre d'habitatges buits del municipi es disposa, en el cas del Prat de Llobregat, de dues fonts, que ofereixen valors força diferents.

- L'any 2017 l'Ajuntament del Prat va realitzar un estudi d'habitatges buits del municipi[34]. L'estudi estima que un 1,5% dels habitatges del municipi estaven buits, el que equival a **411 habitatges buits**.
- 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.
- Finalment, en el Registre d'habitatges buits i ocupats sense títol habilitant propietat d'entitats financeres, elaborat per la Generalitat de Catalunya, el març del 2017 hi havia 64 habitatges inscrits.

[34] Estudi elaborat per D'aleph. Es va realitzar a partir del creuament de dades i treball de camp. Aquestes tasques es va desenvolupar al conjunt del municipi, excepte el barri de Sant Cosme, i finalment es van extrapolar els resultats obtinguts (1,5% del parc vacant) per al conjunt del municipi.

6.3.3 EL RÈGIM DE TINENÇA DE L'HABITATGE PRINCIPAL

Segons el cens de 2011, la propietat era el règim de tinença dominant al municipi i representava el 82% del total dels habitatges principals. Pel que fa els habitatges de propietat amb pagaments pendents, representaven un 40% del total d'habitatges principals, un percentatge força més elevat que el 2001 (24%).

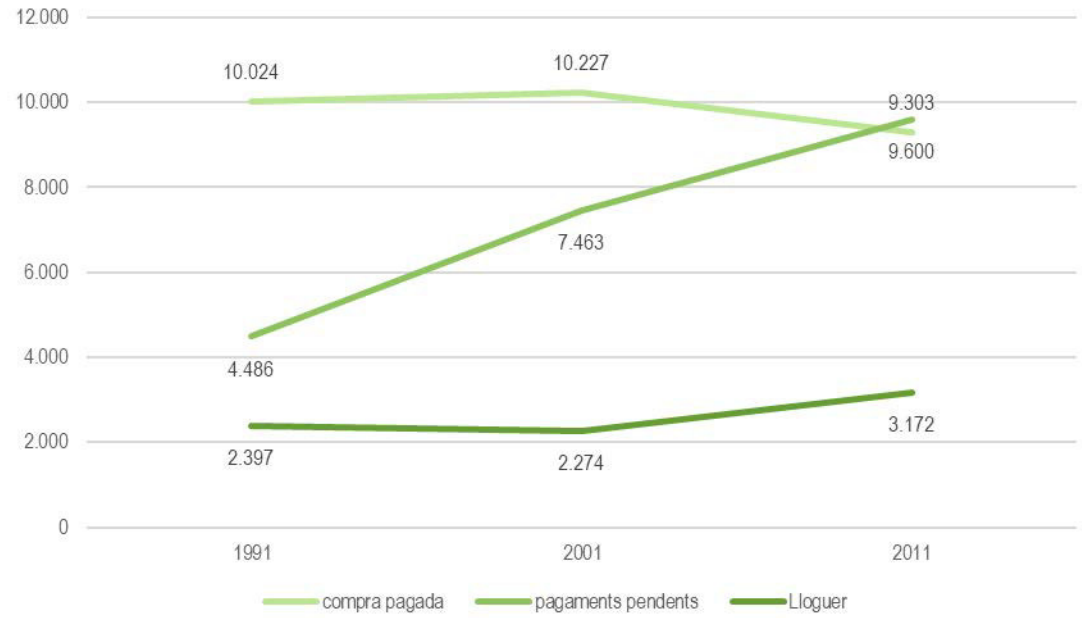
Els habitatges de lloguer, l'any 2011, corresponien al 13% del parc d'habitatges principals, per sota de la mitja catalana que corresponia al 19,8%. El pes del lloguer es manté estable respecte els cens anteriors, amb un lleuger augment.

HABITATGES PRINCIPALS. PER RÈGIM DE TINENÇA.

		1991		2001		2011	
Propietat	compra pagada	10.024	53,0%	10.227	48,0%	9.303	38,4%
	pagaments pendents	4.486	23,7%	7.463	35,0%	9.600	39,6%
	herència o donació	512	2,7%	636	3,0%	934	3,9%
	total propietat	**15.022**	**79,5%**	**18.326**	**86,0%**	**19.837**	**81,8%**
Lloguer		2.397	12,7%	2.274	10,7%	3.172	13,1%
Altres		1.483	7,8%	715	3,4%	1.244	5,1%
Total		**18.902**	**100,0%**	**21.315**	**100,0%**	**24.253**	**100,0%**

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

EVOLUCIÓ DELS RÈGIMS DE TINENÇA. 1991, 2001, 2011.



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

L'*Enquesta de Relacions veïnals i convivència* elaborada per l'AMB al Baix Llobregat identifica un canvi en aquesta realitat, amb una presència d'un 17% d'habitatges de lloguer. Aquest augment en l'habitatge de lloguer és comú a la demarcació, d'acord amb les dades obtingudes a l'enquesta

que identifiquen un augment del 4% al Prat, mentre que aquest se situa en un 6% al conjunt de la comarca (del 23 al 29%).

L'enquesta ofereix dades desagregades a partir de diferents criteris, entre elles cal destacar: l'edat, el lloc d'origen, els ingressos de la llar, la mida de la llar i el temps d'estada al domicili. Cal assenyalar que no són factors destacats el sexe i el nivell d'estudis i en poca mesura el districte, tot i que al districte V un 85% d eles llars viuen en habitatges de propietat, mentre al districte 1 aquest percentatge se situa en el 74%.

FACTORS QUE CONDICIONEN EL RÈGIM DE TINENÇA

		% propietat	% lloguer
edat	16 – 29 anys	69,0%	30,0%
	30 – 44 anys	73,0%	23,0%
	45 i més	85 – 88%	11 – 12%
Lloc de naixement	Espanya	85,0%	12,0%
	Estranger	51,0%	49,0%
Ingressos de la llar	Menys de 1.2200 €	76,0%	20,0%
	De 1.200 a 2.400€	79,0%	20,0%
	Més de 2.400€	86,0%	12,0%
Temps de residència al domicili	Menys de 2 anys	52,0%	44,0%
	De 2 a 10 anys	54,0%	43,0%
	Més de 10 anys	91,0%	2,0%
Mida de la llar	Unipersonal	77,0%	18,0%
	De 2 a 4 persones	82,0%	16,0%
	5 o més persones	60,0%	38,0%
Total El Prat de Llobregat		**80,0%**	**18,0%**

Font: Elaboració pròpia a partir l'enquesta de Relacions veïnals i convivència de l'AMB, 2018.

6.3.4 ELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC

Actualment al Prat de Llobregat hi ha registrats **20 habitatges d'ús turístic** al Registre d'Habitatges d'ús turístic de la Generalitat amb data 31 de juliol de 2019. L'any 2017 el registre tenia 10 habitatges inscrits, en un any el registre s'ha doblat per l'actualització de les dades.

Pel que fa a l'oferta la xifra d'habitatges d'ús turístic és força similar. En el principal portal d'internet de comercialització d'habitatges d'ús turístic, en data 8 d'agost de 2019, hi havia disponibles 16 ofertes d'habitatges d'ús turístic i 55 ofertes d'habitacions en un habitatge compartit. A l'informe presentat per Prat Espais es constata que actualment 11 dels habitatges que tenen llicència no estan anunciats als principals portals web, per contra 4 dels habitatges que es lloguen a les plataformes principals no aporten cap número de llicència. El preu de lloguer per dia de cada un dels habitatges anunciats està entre els 60 i 230€, en funció de les característiques de l'habitatge i del volum d'ocupació possible. El preu de la oferta de lloguer d'habitacions es situa entre els 20 i 50€ per nit.

Caldrà observar l'evolució d'aquesta oferta creixent al municipi, que tot i no ser significativa per l'impacte en el mercat de lloguer podria presentar irregularitats o mal ús que caldrà regular per evitar conflictes de convivència en les comunitats i limitant el seu creixement.

6.3.5 ALTRES RECURSOS RESIDENCIALS DEL MUNICIPI

El Prat de Llobregat disposa de diferents recursos residencials temporals al servei de persones visitants: pensions, albergs de joventut i una residència d'estudiants.

ALLOTJAMENTS TEMPORALS AL PRAT DE LLOBREGAT

Tipologia	Nom	Adreça	Data inscripció
Pensió	Pensión Carlos III	Enric Borràs, 50	30/07/2003
	Pensión Siles	Carretera de l'Aviació, 34-36	11/04/2005
	Pensión Rosita	Viladecans, 29	14/08/1969
Alberg de joventut	Mucha masía	Jaume Casanovas, 55	22/06/2017
	Air Hostel	Narcís Monturiol, 48	12/04/2018
	Fundació Esplai	Riu Anoia, 42-54	17/10/2005
Residència	Residència estudiants	Jaume Casanovas, 19	Tràmit

Font: MPGM per a la regulació dels HUTS i allotjaments temporals.

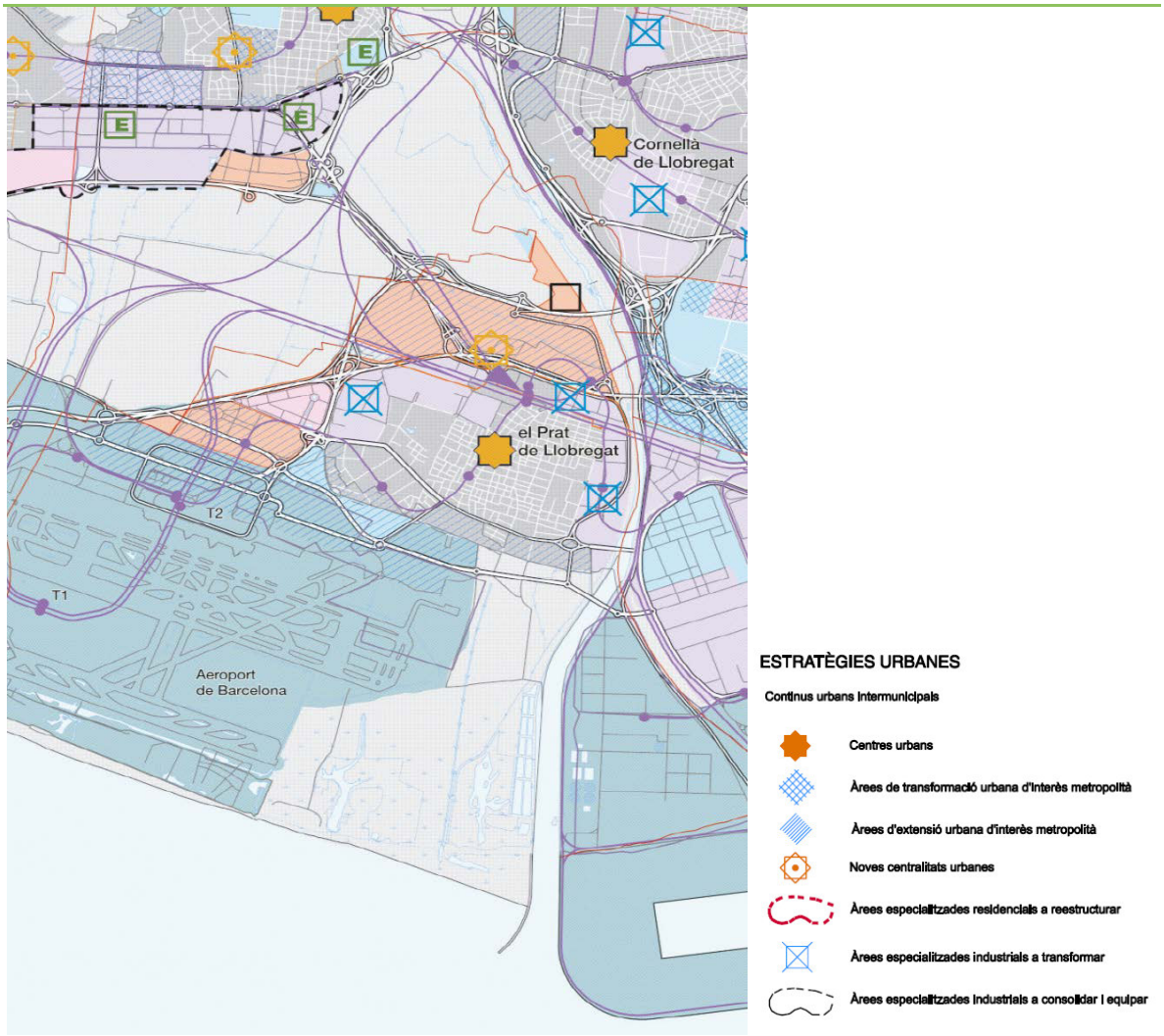
7 EL PLANEJAMENT

7.1 PLA TERRITORIAL METROPOLITÀ DE BARCELONA

El Pla Territorial Metropolità de Barcelona atorga diferents estratègies de desenvolupament al Prat de Llobregat:

- **Centre urbà**: és l'estratègia urbana genèrica identificada.
- **Àrees de nova centralitat**: es defineix 1 àrea de nova centralitat per sobre de la C-31 a l'entorn més proper a l'actual estació de Rodalies.
- **Àrees especialitzades industrial a transformar:** s'identifiquen 3 àrees als tres punts extrems del cas urbà: a llevant, l'entorn de la nova estació de metro de *Les Moreres*, al límit entre el casc urbà i la B-250; a ponent del casc urbà, a l'entorn de la pista d'atletisme; i al nord, l'entorn de l'estació de Rodalies, entre la via de tren i la C-31.
- **Àrea d'extensió urbana d'interès metropolità:** se situa entre el cas urbà i l'entorn de l'aeroport.

ESTRATÈGIES URBANES DEL PLA TERRITORIAL METROPOLITÀ



Font: Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB).

7.1.1 ESTRATÈGIA URBANA GENÈRICA

El Prat del Llobregat se situa dins del Pla Territorial parcial de la regió metropolitana. El Pla atorga al Prat l'estratègia urbana genèrica de **Centre Urbà:** àrees centrals de les ciutats metropolitanes que, per les seves característiques, donen servei a un àmbit territorial d'escala superior. El Pla preveu per a aquests centres un reforçament de les seves funcions urbanes així com la dotació d'aquells espais i equipaments necessaris que permetin compaginar el desenvolupament d'aquestes funcions amb un elevat nivell de qualitat de vida.

El Pla Territorial Metropolità, a l´article 3.6 Centres urbans, assigna els següents objectius:

- Manteniment i potenciació de les funcions urbanes establertes.
- Ampliació del seu abast físic i de les seves funcions urbanes quan aquests centres siguin l'espai urbà de referència d'altres teixits urbans especialitzats.
- Conservació i potenciació del seu caràcter mixt pel que fa a la relació entre residència i activitat.
- Dotació d'espais per a equipaments col·lectius adequats al seu àmbit de servei.
- Millorar el seu nivell d'accessibilitat global especialment per a vianants i transport públic. Normes d'Ordenació Territorial.
- Dotació d'espais públics per a vianants proporcionats a la seva dimensió i el seu nivell de servei.
- Dotació d'aparcaments proporcionats a la seva dimensió i el seu nivell de servei.

Per tal de poder donar resposta a aquest objectius, en el cas que sigui necessari ampliar la centralitat urbana per incrementar el nivell de servei es preveuen les estratègies següents:

- Requalificació dels teixits obsolets perimetrals al centre.
- Extensions urbanes sobre nou sòl urbanitzable, veïnes a l'àrea central.
- Establiment d'àrees de nova centralitat connectades amb els teixits urbans existents mitjançant espais públics d'articulació.

7.1.2 NOVA CENTRALITAT URBANA

El Pla Territorial parcial de la regió metropolitana també estableix per al Prat del Llobregat una àrea de **nova centralitat urbana** per sobre de la C-31 a l'entorn més proper a l'actual estació de Rodalies.

Aquest paper de *Nova centralitat urbana* s´assigna a aquelles noves peces urbanes que, tenint unes bones condicions d'accessibilitat global, poden assolir un paper de centre urbà al servei d'àmbits territorials més grans. Amb aquesta estratègia es busca una alternativa a l'aparició de noves àrees especialitzades terciàries o de serveis, separades dels teixits urbans existents a les ciutats metropolitanes. D'acord amb l'article 3.10 Noves centralitat urbanes, les noves centralitats urbanes han de complir les següents condicions:

- Ser complementàries, contigües i integrables amb els teixits urbans existents i/o amb les seves extensions.
- Tenir un bon nivell d´accessibilitat amb el transport públic d´alta capacitat de les xarxes existents o proposades pel Pla.

Els plans urbanístics han de desenvolupar les àrees corresponents a aquesta estratègia, d'acord amb els objectius corresponents a les àrees estratègiques de transformació i extensió urbana i han de prestar especial atenció a:

- La localització d'equipaments públics, col·lectius, de tipus comercial i de lleure d'escala superior a la local.

- L'establiment d'àrees d'activitat econòmica que requereixin un elevat nivell d'accessibilitat amb transport públic i un ús intensiu del sòl.

El planejament urbanístic ha de definir en cada cas els usos i intensitats a establir en funció de les necessitats del seu entorn urbà, el veïnatge amb els espais oberts i el seu nivell d'accessibilitat. Els sectors afectats han de tenir, com a mínim, un coeficient d'edificabilitat mínim del 0,6. Aquest mínim no s'ha d'aplicar obligatòriament al sòl de sistemes generals ja definits pel planejament urbanístic que forma part del sector.

Els usos a localitzar a les àrees de nova centralitat tindran una capacitat d'atracció i un abast territorial proporcionats al nivell d'accessibilitat del node, més alt als principals intercanviadors de transport públic que a la resta de nodes del sistema de transport públic.

7.1.3 ÀREA ESPECIALITZADA D'INDÚSTRIA A TRANSFORMAR

El PTMB defineix al Prat del Llobregat tres **àrees especialitzades d'indústria a transformar** a l'entorn del nucli urbà del Prat. Aquests tres entorns se situen als tres punts extrems del cas urbà: a llevant, l'entorn de la nova estació de metro de *Les Moreres*, al límit entre el casc urbà i la B-250; a ponent del casc urbà, a l'entorn de la pista d'atletisme; i al nord, l'entorn de l'estació de Rodalies, entre la via de tren i la C-31.

D'acord amb l'article 3.12 *Àrees especialitzades d'indústria a transformar*, aquesta estratègia s'assigna a aquelles peces que presenten les característiques següents:

- Es troben en localitzacions urbanes actualment centrals, malgrat el seu origen en moltes ocasions perifèric.
- Presenten dificultats per al transport de mercaderies, per manca de connexions amb la xarxa viària principal existent o per desenvolupar o bé perquè aquest viari principal suporta fluxos amb intensitats o naturaleses incompatibles amb el transport derivat de les activitats industrials existents.
- Són generadores de molèsties sobre els teixits urbans veïns, bé per la pròpia activitat o bé pel trànsit induït.
- La nova dotació de transport públic d'alta capacitat, existent o programada, generi unes condicions d'accessibilitat metropolitana adequades per a activitats econòmiques d'alta intensitat pel que fa a la localització de llocs de treball.

L'objectiu principal per a aquestes zones és:

- Millorar l'aprofitament social i econòmic del sòl actualment ocupat, reciclant-lo per tal d'assolir millors intensitats urbanes, usos més mixtos i diversificats, i minimitzar els actuals impactes negatius sobre els teixits urbans veïns.

7.1.4 ÀREA D'EXTENSIÓ URBANA D'INTERÈS METROPOLITÀ

Les àrees especialitzades d'indústria a transformar es complementen amb una *àrea d´extensió urbana d´interès metropolità* al sud, que facilitaria l'extensió cap a l'entorn de l'aeroport de l'àrea urbana. Aquest paper s´assigna a aquells sectors de sòl urbanitzable existents o a classificar pel planejament urbanístic que per la seva dimensió, localització o característiques siguin d´interès metropolità. Aquesta classificació ha de respectar les restriccions que comporta la matriu territorial fixada pel sistema d´espais oberts i la legislació urbanística i altres legislacions sectorials vigents.

D´acord amb l´article 3.9 *Àrees d'extensió urbana d´interès metropolità,* els plans urbanístics han de desenvolupar les àrees corresponents a aquesta estratègia, d´acord amb els següents objectius:

- Establir una estructura urbana integrada i permeable amb la del seu entorn urbà consolidat que contribueixi a solucionar els problemes d´accessibilitat dels teixits urbans consolidats als quals s´integren.
- Situar equipaments col·lectius dins l´àrea d´extensió urbana per tal de donar-hi servei i satisfer les necessitats no cobertes i de difícil dotació de les àrees urbanes consolidades veïnes, especialment pel que fa a equipaments extensius en l´espai o de gran dimensió, esportius i altres.
- Dotar les àrees urbanes que complementen d´espais públics col·lectius de dimensió difícil de localitzar dins dels teixits urbans consolidats.
- Localitzar operacions d´habitatge públic per tal de satisfer les necessitats derivades de les ciutats en què s´integren, quan no tinguin cabuda dins dels teixits urbans consolidats.
- Col·laborar a establir l´equilibri entre la població residents i els llocs de treball a localitzar dins de l´àmbit i/o en relació amb el seu entorn urbà.
- Definir les vores urbanes i els espais de transició entre la ciutat i els espais oberts del seu entorn.

Els plans urbanístics han de determinar els usos i les intensitats dels sectors objectes d´aquesta estratègia en funció de:

- Els condicionants implícits en el seu entorn urbà consolidat i/o planificat, si s´escau.
- La seva accessibilitat a peu, o amb mitjans de transport mecanitzat, segons els criteris establerts a l´article 3.25
- El coeficient d'edificabilitat per a les noves àrees d´extensió urbana d´interès metropolità que, com a mínim serà del 0,5.

7.2 PLANEJAMENT MUNICIPAL

El planejament actualment vigent al municipi del Prat de Llobregat és el Pla General Metropolità (PGM), aprovat l'any 1976 per al conjunt de municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona. Des de la seva aprovació s'han aprovat un gran nombre de modificacions de planejament al municipi del Prat de Llobregat, que configuren el planejament vigent.

En relació amb l'habitatge es clau analitzar 3 aspectes bàsics:

- Àmbits de desenvolupament i transformació previstos.
- El potencial de generació de nou habitatge, tant lliure com protegit i dotacional, per avaluar la capacitat del planejament de donar resposta a les necessitats residencials de la població.
- Conèixer les modificacions de planejament i el desenvolupament d'altres instruments de planejament amb incidència en l'habitatge per identificar la problemàtica en el camp urbanístic ja tractada.

7.2.1 ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT I TRANSFORMACIÓ PREVISTOS

El Prat de Llobregat compta amb un important potencial per a la generació d'habitatge lliure i assequible a partir del desenvolupament del planejament vigent de 3 sectors:

- ARE Eixample sud: Es regulà al Pla director urbanístic de les àrees residencials estratègiques del Baix Llobregat: ARE Eixample sud i ARE Ronda Sud-Aeroport.
- ARE Ronda sud – aeroport: Es definí al mateix Pla director.
- Àmbit de l'Estació – Seda – Paperera.

També compta amb la possibilitat de desenvolupament de l'entorn nord del municipi, a partir del que s'ha denominat Eixample nord. Actualment aquest entorn se situa en sòl urbanitzable no delimitat, i no se'n preveu el desenvolupament els propers anys, però és un potencial a considerar, ja que la capacitat de generació de nou habitatge al municipi no està limitada al sòl actualment en desenvolupament i planejament.

Pla Director Urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques del Baix Llobregat

Aquest Pla Director inclou dues AREs al terme del Prat de Llobregat: ARE Eixample Sud i l'ARE Ronda Sud-Aeroport. El 2015 es va aprovar la modificació puntual del PDU de les AREs de l'àmbit del Baix Llobregat en relació amb les normes urbanístiques i als paràmetres d'ordenació de l'ARE-Eixample Sud.

ARE Eixample Sud

L'ARE Eixample Sud s'ubica al sud-est del municipi fent límit amb les hortes del parc agrari i el sistema aeroportuari. Es preveu la construcció de fins a **2.666 habitatges** (dels quals, 50% d'HPO). Actualment ja s'han desenvolupat les primeres promocions en règim concertat i estan en fase de construcció noves promocions en règim lliure i protegit a l'àmbit del PAU 1, el PAU 2 està pendent de l'execució de la urbanització.

POTENCIAL DE DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT DE L'ARE EIXAMPLE SUD

		Nº habitatges		
	Sostre (m2)	**ARE**	PAU 1	PAU 2
Règim del sòl	sòl urbà			
Superfície ARE	37,72Ha			
Període desenvolupament	50% 2025		75% 2025	25% 2025
Total habitatges	213.022	**2.666**	1.403	1.263
Total habitatges lliures	106.511	1.333	648	685
titularitat pública	4.080	51	51	
titularitat privada	102.431	1.282	597	
Total habitatges protegits	106.511	1.333	755	578
règim especial	10.651	133	69	64
règim general	42.604	533	368	165
règim concertat	53.256	667	318	349
HPO venda		948	493	455
HPO lloguer		385	262	123
Habitatge dotacional		163	86	77

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades facilitades per l'Àrea d'Urbanisme de l'Ajuntament del Prat.

D'acord amb el nombre d'habitatges que s'han construït en les promocions ja executades i en execució i en les previsions incloses a la modificació del PGM de l'Estació – Seda – Paperera, no es preveu que es consolidi aquest nombre d'habitatges, que correspondria a una densitat d'1 habitatge cada 80m^2 de sostre, sinó que es tendirà a una densitat més propera a 1 habitatge cada 100m^2 de sostre.

Per altra banda, cal destacar que una part d'aquest sostre ja ha estat construïda. Al quadre final de potencial de nova construcció dels sectors de planejament previstos, ja s'inclou únicament aquells habitatges encara no edificats.

ARE Ronda Sud - Aeroport

L'ARE Ronda Sud-Aeroport se situa a la franja sud dels barris de Sant Cosme i la Granja amb una extensió de sòl urbà de 0,85Ha. S'hi preveu la construcció de **776 habitatges** (67% HPO). L'ARE Ronda Sud-Aeroport constitueix un únic polígon d'actuació que està pendent d'execució a través de l'expropiació. Actualment, s'estan duent a terme els treballs previs per a l'execució de l'àmbit que es preveu desenvolupar al 75% abans de 15 anys. L'ARE complementa les actuacions de regeneració iniciades al barri de Sant Cosme.

POTENCIAL DE DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT ARE RONDA SUD - AEROPORT

	Sostre (m2)	Nº habitatges
Règim del sòl	sòl urbà	
Superfície ARE	0,85Ha	
Període desenvolupament	25% 2025	
Total habitatges	62.000	**776**
Total habitatges lliures	20.490	**256**
Total habitatges protegits	41.510	**520**
règim especial	3.100	39
règim general	26.010	323
règim concertat	12.400	158

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades facilitades per l'Àrea d'Urbanisme de l'Ajuntament del Prat.

Àmbit de l'Estació – Seda – Paperera

Actualment es troba en redacció una modificació del PGM de l'àmbit Estació – Seda – Paperera, que preveu l'ampliació de l'àmbit original. Així doncs, l'àmbit constarà de 53,55Ha de les quals 37,52Ha seran edificables, i es troben distribuïdes en quatre sectors: La Seda, Estació Intermodal, Paperera i Urgoiti-Ponsich. Les previsions de desenvolupament de la MPGM preveuen una producció de **4.625 habitatges**, un 30% dels quals protegits.

POTENCIAL DE DESENVOLUPAMENT DE LA MPGM SECTOR ESTACIÓ-SEDA-PAPERERA		
	Sostre (m2)	**Número d'habitatges**
Règim del sòl	sòl urbanitzable	
Superfície edificable	37,52Hae	
Període desenvolupament	15% 2025	
Total habitatges	370.000	**4.625**
Total habitatges lliures	259.000	**3.238**
Total habitatges protegits	111.000	**1.388**

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades facilitades per l'Àrea d'Urbanisme de l'Ajuntament del Prat.

Àmbit Eixample nord

El sector té una superfície de 163,9Ha i està qualificat al Pla General Metropolità vigent com a Centre Direccional i la seva reordenació parteix del soterrament de la Gran Via. Posteriorment al concurs d'idees de 2009 impulsat pel Consorci Prat Nord, s'ha redactat un document de directrius i estratègies de l'ordenació que ha de ser la base per desenvolupar les figures de planejament. La proposta planteja un 25,6% de zones edificables en l'àmbit i es preveuen dues àrees diferenciades: un barri d'eixample amb una previsió d'uns 7.500 habitatges (50% HPO) i un barri d'àmbit metropolità que se situa a l'oest.

7.2.2 POTENCIAL RESIDENCIAL DEL PLANEJAMENT EN ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT

El planejament vigent al Prat de Llobregat preveu que es puguin construir, a partir del desenvolupament de les ARE's i dels sectors de planejament actualment previstos (sense incloure el desenvolupament de l'Eixample nord que encara no ha estat programat), un màxim de 9.300 habitatges, dels quals 5.840 seran habitatges lliures i 3.297 seran habitatges amb protecció oficial.

HABITATGES PREVISTOS AL PLANEJAMENT. PER TIPUS		
Tipus	Número habitatges	%
Sostre residencial	783.822	
Habitatges lliures	5.840	62,8%
Habitatges amb Protecció Oficial	3.297	35,4%
Habitatge dotacional	163	1,8%
Total HPO - dotacional	3.460	**37,2%**
Total habitatges	**9.300**	100,0%

Font: Elaboració pròpia amb les dades facilitades per l'Àrea d'Urbanisme de l'Ajuntament del Prat.

Del total dels habitatges previstos al planejament, el 35,4% serà de protecció oficial. Si als habitatges amb protecció oficial afegim els habitatges destinats a patrimoni municipal, els habitatges que es podran destinar a polítiques socials ascendiran a **3.460 habitatges**, el que correspondria a un 37,2% del total.

Per poder avaluar realment el nombre d'habitatges que es podran construir al municipi, especialment aquells destinats a polítiques socials, s'han avaluat les previsions de sostre per a tres

dimensions d'habitatge, 80, 90 i 100 m2. Així el potencial total es redueix a 8.292, 7.382 i 6.665 habitatges.

QUADRE RESUM DEL POTENCIAL GLOBAL DEL PLANEJAMENT. PER SECTORS.

	Total habitatges segons ràtio			Habitatges protegits segons ràtio				Habitatge dotacional
	80m2st /hab	90m2st /hab	100m2st /hab	%	80m2st /hab	90m2st /hab	100m2st /hab	50m2st /hab
ARE Eixample Sud*	2.421	2.152	1.937	47	1.149	1.022	920	163
ARE Ronda Sud-Aeroport	776	689	620	67	520	461	415	
MPGM Ferrocarril	360	320	288	16	56	50	45	
PMU Santiago Rosiñol**	110	110	110					
MPGM Estació-Seda-Paperera	4.625	4.111	3.700	30	1.388	1.233	1.110	
Total	8.292	**7.382**	6.655	**32**	**3.113**	2.766	2.490	**163**

Notes: No s'inclouen els habitatges ja construïts de l'ARE Eixample Sud. *Els habitatges estan estimats amb una densitat 1/80m2st. ** Nº màxim habitatges PMU=110.

Font: Elaboració pròpia amb les dades facilitades per l'Àrea d'Urbanisme de l'Ajuntament del Prat.

Dels tres escenaris avaluats, s'estima que aquell que pot ser més probable, especialment en relació a l'habitatge amb protecció oficial és la generació d'un habitatges amb una dimensió mitjana de 90 m2 de sostre construït per habitatge. A partir d'aquesta precisió s'avalua la possible execució d'aquests habitatges en 2 escenaris 2025 (un escenari temporal equivalent a la durada d'un pla local d'habitatge) i 2034, quan s'estima que el Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge, actualment en redacció establirà la necessitat de compliment de l'objectiu de solidaritat urbana.

QUADRE RESUM DEL POTENCIAL DE PLANEJAMENT, 2025 I 2034

	previsions a 2025				previsions a 2034			
		Total habitatge	Habitatges protegit	Habitatge dotacional		Total habitatge	Habitatges protegit	Habitatge dotacional
	% execució	90m2st /hab	90m2st /hab	50m2st /hab	% execució	90m2st /hab	90m2st /hab	50m2st /hab
ARE Eixample Sud	50%	1.076	511	163	100%	2.152	1.022	163
ARE Ronda Sud-Aeroport	25%	172	115		75%	517	346	
MPGM Ferrocarril	-				25%	80	12	
PMU Santiago Rosiñol	50%	55			100%	110		
MPGM Estació-Seda-Paperera	5%	411	123		50%	2.056	617	
Total		**1.714**	**749**	**163**		**4.915**	**1.997**	**163**

Font: Elaboració pròpia amb les dades facilitades per l'Àrea d'Urbanisme de l'Ajuntament del Prat.

7.2.3 POTENCIAL RESIDENCIAL DEL PLANEJAMENT EN SÒL URBÀ CONSOLIDAT

El planejament vigent al Prat de Llobregat preveu que es puguin construir nous habitatges a partir del desenvolupament o transformació de parcel·les existents en l'àmbit del sòl urbà consolidat,

- Solars buits
- Parcel·les ocupades amb naus: parcel·les residencials ocupades per naus i magatzems.
- Parcel·les ocupades amb habitatges unifamiliars: parcel·les que es poden densificar i transformar en habitatges plurifamiliars.

POTENCIAL DE SOSTE RESIDENCIAL EN SÒL URBÀ CONSOLIDAT, PER SOSTRE RESIDENCIAL

	entre 300 i 399 m²/s	entre 400 i 499 m²/s	entre 500 i 599 m²/s	amb més de 600 m²/s	**Total**
Solars					
Número parcel·les	7	5	6	13	31
m2 de sostre	2.320,00	2.247,00	3.221,00	11.799,00	19.587,00
Ocupades amb naus					
Número parcel·les	14	19	6	31	70
m2 de sostre	4.803,00	8.746,00	3.260,00	32.433,00	49.242,00
Ocupades amb edificis unifamiliars					
Número parcel·les	101	54	47	97	299
m2 de sostre	35.210,00	24.397,00	25.694,00	103.318,00	188.619,00
Total m2 de sostre	42.333,00	35.390,00	32.175,00	147.550,00	**257.448,00**
Total número de parcel·les	122	78	59	141	**400**

Font: Elaboració pròpia amb les dades facilitades per l'Àrea d'Urbanisme de l'Ajuntament del Prat.

El planejament vigent en l'àmbit del sòl urbà consolidat preveu que es puguin construir un total de 2.861 habitatges en 400 parcel·les, de les quals 31 estan buides, 70 ocupades amb naus i 299 que ja estan ocupades per habitatges unifamiliars i podrien transformar-se en plurifamiliars.

POTENCIAL DE SOSTE RESIDENCIAL EN SUC. SEGONS SOSTRE RESIDENCIAL EDIFICABLE

Sostre residencial	entre 300 i 399 m²/s	entre 400 i 499 m²/s	entre 500 i 599 m²/s	amb més de 600 m²/s	**Total**
Número parcel·les	122	78	59	141	400
Número d'habitatges					
Rati 90 m2	470	393	358	1.639	**2.861**

Font: Elaboració pròpia amb les dades facilitades per l'Àrea d'Urbanisme de l'Ajuntament del Prat i Prat Espais.

7.2.4 MODIFICACIONS DE PLANEJAMENT AMB INCIDÈNCIA EN LA POLÍTICA D'HABITATGE

Al municipi de El Prat de Llobregat s'han desenvolupat diferents modificacions de planejament amb incidència en l'habitatge entre elles es poden destacar:

- Modificació del Pla General Metropolità per a la regulació de les condicions d'implantació dels habitatges d'ús turístic i dels establiments destinats a allotjament temporal.
- Modificació de les normes urbanístiques del PGM referent al nombre màxim d'habitatges per parcel·la.

Modificació del PGM per a la regulació de les condicions d'implantació dels habitatges d'ús turístic i dels establiments destinats a allotjament temporal

En els darrers anys s'ha produït un gran increment de les sol·licituds o comunicacions de títols referents a la implantació d'establiments turístics, particularment els referents als habitatges d'ús turístic. Actualment hi ha 20 habitatges d'ús turístic autoritzats al nucli urbà; és un nombre modest encara, però cal puntualitzar que cinc dels quals han estat autoritzats durant l'any 2016 i tretze ho han estat en el període que va de gener a juliol de 2017.

L'Ajuntament ha aprovat una modificació del Pla General Metropolità[35] que té per objecte la regulació de les condicions d'implantació dels habitatges d'ús turístic (HUTs) i dels establiments destinats a allotjament temporal en la modalitat d'hostals o pensions, apartaments turístics, albergs de joventut i residències d'estudiants.

Finalitat de la MPGM:

- Afavorir el dret a l'habitatge.
- Preservar la convivència veïnal i la cohesió social.
- Garantir la qualitat de l'espai públic.
- Fomentar la mescla d'activitats econòmiques diverses.

Àmbit de regulació:

Zones en sòl urbà i urbanitzable definides en el planejament urbanístic vigent en les quals s'admeten els usos d'habitatge i/o residencial i les zones on aquests usos no s'admeten però compten amb habitatges preexistents.

Regulacions:

- Qualificació del sòl: Només en zones en les que s'admeten els usos d'habitatge i/o residencial d'acord amb el planejament vigent.
- Condicions d'emplaçament: Implementar en edificis d'ús exclusiu o accés independent (50m) i en carrers d'amplada igual o superior a 8m.
- Compatibilitat d'usos: Usos comercial, d'oficines, industrial de primera i segona categoria, sanitari i cultural.

Modificació de les normes urbanístiques del PGM referent al nombre màxim d'habitatges per parcel·la

L'Ajuntament del Prat de Llobregat va aprovar el 2010 la *Modificació de les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità referent al nombre màxim d'habitatges per parcel·la.* El Pla General Metropolità (1976) incorpora la regulació de les diferents zones edificables en sòl urbà una

[35] Aprovació per part del Conseller el dia 28 de juny de 2019.

limitació, mitjançant el paràmetre de la densitat, del nombre d'habitatges que es poden construir per parcel·la edificable.

Aquesta limitació té efectes en la quantitat d'habitatges que es construeixen a la ciutat i, per tant, també en la seva dimensió, dificultant de fet la construcció d'habitatges de reduïda dimensió, la qual cosa només és possible augmentant la superfície de la resta d'habitatges d'un edifici o renunciant a l'ús d'habitatge en una part del mateix.

L'Ajuntament ha impulsat la MPGM que té per objecte la regulació de la densitat màxima d'habitatges per parcel·la per adequar la normativa urbanística a la demanda creixent d'habitatges més petits i així donar resposta a les necessitats de de les unitats de convivència actuals, cada cop més reduïdes.

Finalitat de la MPGM:

- Ampliar l'oferta d'habitatge a la ciutat.
- Implantació i diversificació de tipologies més adequades a la nova dimensió de les unitats de convivència.

Àmbit de regulació:

Zones i subzones en sòl urbà amb claus 12, 13b i 18 definides en el planejament urbanístic vigent en les quals s'admeten els usos d'habitatge i que estan relacionats amb el paràmetre de la densitat d'habitatge plurifamiliar.

Regulacions:

- Densitat d'habitatges per parcel·la: Estableix el paràmetre de la densitat amb referència al sostre màxim edificable i no a la superfície de la parcel·la. Poden superar els límits de densitat els habitatges destinats a col·lectius específics que requereixen una atenció social i una dimensió d'habitatges de superfície reduïda.
- Nombre màxim d'habitatges per parcel·la: Resulta de dividir la superfície construïda pel mòdul de 80m^2.

Durant l'any 2009 es va aprovar la MPGM *Entorn de l'Estació Intermodal - Barri de La* Seda i el Pla Director Urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques de l'àmbit del Baix Llobregat, en les quals el nombre màxim d'habitatges també és el resultat de dividir el sostre màxim edificable amb l'ús d'habitatge pel mòdul de 80m^2.

8 ELS RECURSOS RESIDENCIALS

El Prat de Llobregat disposa de diversos recursos residencials per donar resposta a la diversitat de situacions i necessitats de la seva població en matèria d'habitatge.

Aquests recursos es poden classificar en tres grans blocs en funció de la propietat i l'ús:

- **Habitatges de propietat pública**. S'hi inclouen els habitatges propietat de l'Ajuntament del Prat de Llobregat, de Prat Espais SLU i de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

- **Habitatges assequibles de propietat privada.** S'hi inclouen els habitatges de particulars que s'han introduït a la Borsa de Lloguer, al programa de cessió, els habitatges de lloguer amb pròrroga forçosa, els habitatges amb protecció oficial de venda que encara mantenen la qualificació protegida vigent[36], i els habitatges d'entitats financeres provinents de dacions en pagament, que l'entitat ha cedit en lloguer social a la unitat de convivència que n'era propietària.

- **Habitatges assequibles propietat d'entitats socials**. S'hi inclouen fonamentalment els habitatges promoguts en règim de lloguer per la COV, que l'entitat gestiona, però també els habitatges propietat d'entitats com Càrites, la Fundació Sant Joan de Deu i el projecte Ínsula.

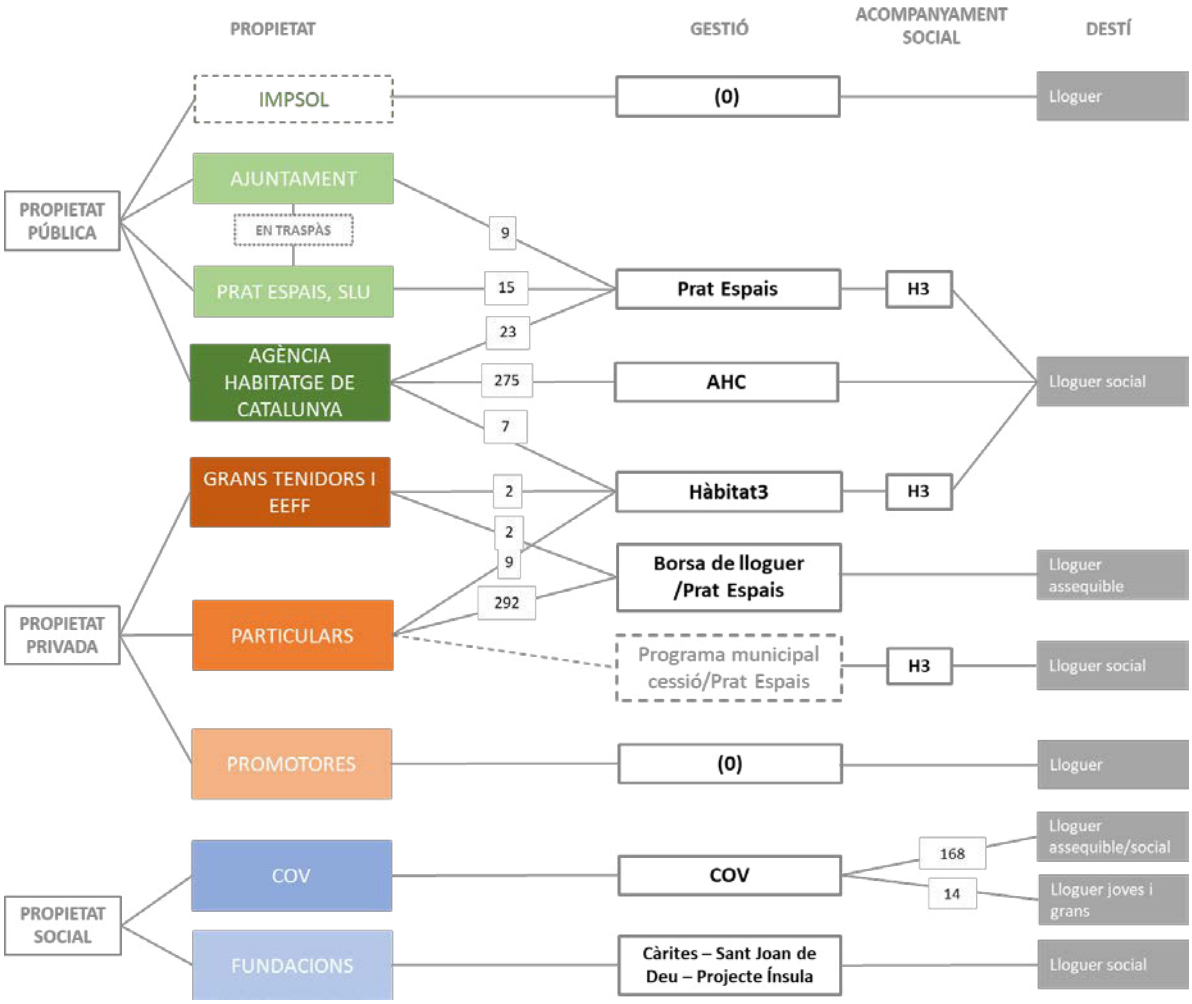
- **Altres recursos residencials utilitzats per l'administració local**. S'inclouen aquells recursos que utilitza l'Ajuntament del Prat de Llobregat per donar resposta a les necessitats d'allotjament a les quals no es pot donar resposta a través d'habitatges.

Els habitatges destinats a polítiques socials, tant de titularitat pública com privada, es poden classificar en funció de diferents variables:

- *Promotora*: Organismes públics (IMPSOL i Incasol) entitats socials (COV) i promotores privades.
- *Propietat*: pública (Ajuntament, Prat Espais, SLU, Agència de l'Habitatge de Catalunya) entitats socials i persones privades.
- *Gestió*: Prat Espais (habitatges de la seva propietat, municipals i de l'AHC; Borsa de mediació, Agència de l'Habitatge de Catalunya (habitatges de la seva titularitat i habitatges que li han estat cedits per entitats financeres), entitats socials (Hàbitat 3 i COV).
  A banda de la gestió pròpia d'una administració de finques, actualment alguns programes públics compten amb acompanyament social que es realitza a través d'Hàbitat 3:
  - Habitatges gestionats per Prat Espais
  - Programa de cessió a Hàbitat 3
- *Destinació:* Lloguer assequible, lloguer social i lloguer per a joves i gent gran.
- *Sistema d'adjudicació*: Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció oficial (RSHPO), Acció Social, Mesa de Valoració per a Situacions d'Emergències Econòmiques i Socials de Catalunya, (amb un treball coordinat amb la Comissió tècnica de coordinació i valoració de situacions d'emergència i d'exclusió residencial), Borsa de mediació.

[36] En el cas del Prat cal remarcar l'important paper desenvolupat per la Cooperativa Obrera de Viviendas (COV), que ha promogut més de 1.000 habitatges assequibles al municipi, tot i que la seva gran majoria ja es troben desqualificats.

CLASSIFICACIÓ DELS HABITATGES ASSEQUIBLES DEL PRAT DE LLOBREGAT, DE PROPIETAT PÚBLICA I PRIVADA



Font: Elaboració pròpia.

8.1 HABITATGES DE PROPIETAT PÚBLICA

El Prat compta amb molt pocs habitatges de titularitat pública, ja que bona part de la promoció desenvolupada pels diferents operadors públics, bàsicament IMPSOL i Incasol, s'ha desenvolupat en règim de compra venda. Aquesta situació ha fet que, en els anys de major producció de l'habitatge, es pogués facilitar habitatge assequible a la població, però actualment el municipi compta amb pocs habitatges assequibles de titularitat pública.

Actualment, l'Ajuntament del Prat de Llobregat, Prat Espais, SLU i l'Agència de l'habitatge de Catalunya són els únics organismes públics que compten amb habitatges de lloguer assequible al municipi.

8.1.1 AJUNTAMENT DEL PRAT DE LLOBREGAT I PRAT ESPAIS

Actualment, tant el propi Ajuntament com Prat Espais, es troben en procés d'ampliació del seu parc d'habitatge assequible a través de l'adquisició directa i via tanteig i retracte. Aquest procés d'adquisició, que s'ha donat en els darrers 2 anys, està permetent dotar a Prat Espais de capacitat de gestió de manera progressiva. Actualment els habitatges propietat de l'Ajuntament estan en procés de traspàs a Prat Espais, per tal que aquest sigui el propietari i gestor de tots els habitatges municipals.

Gestió dels habitatges de lloguer de propietat municipal

Actualment tots els habitatges propietat de l'Ajuntament del Prat de Llobregat i de Prat Espais són gestionats per Prat Espais, alhora que la fundació Hàbitat 3 fa un acompanyament social a les unitats de convivència residents.

HABITATGES DE GESTIÓ PÚBLICA MUNICIPAL

Sector/ adreça	Any de promoció	Número d'habitatges	Finalització de la qualificació
Túria, 19	1.998	9	2.028
Tanteig i retracte	2.019	15	2.049
Juan Carlos I, 4-5*	2.007	22	2.037
Total habitatges		**46**	

Nota: *Habitatges propietat de l'AHC gestionats per Prat Espais.
Font: Elaboració pròpia en base a la informació facilitada per Prat Espais.

8.1.2 AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA (AHC)

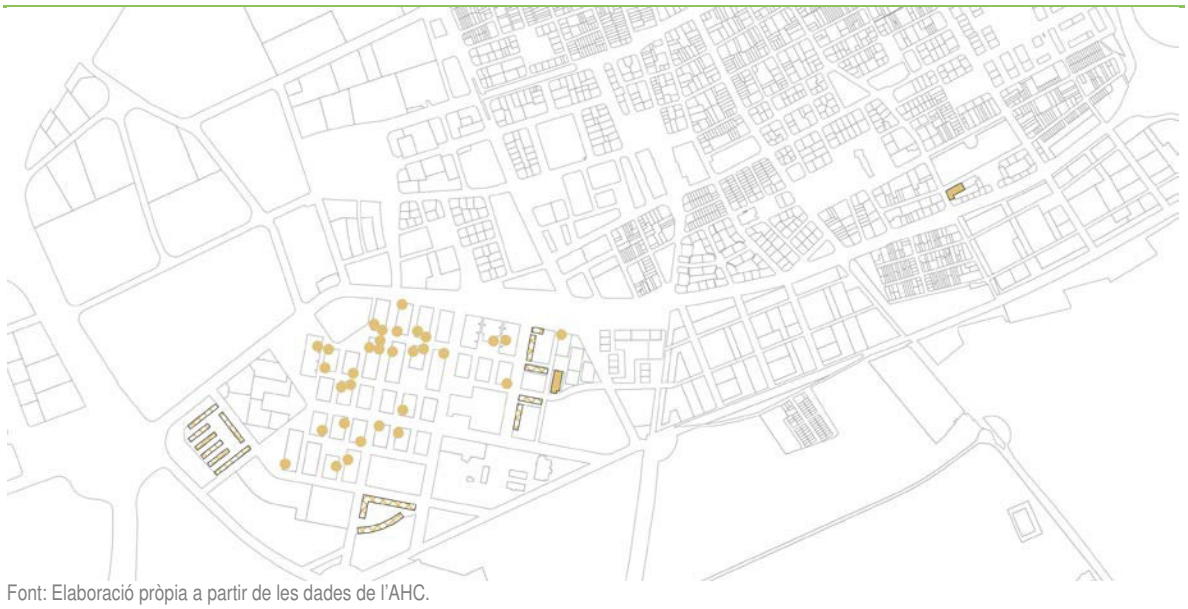
Tot i que a través de l'Incasol, s'han promogut 2.505 habitatges al Prat de Llobregat, únicament un 3,7% (92 habitatges) s'han promogut en règim de lloguer, així doncs, els habitatges que actualment gestiona l'AHC són molt pocs, en relació amb el seu nivell de promoció. Més enllà de les promocions específiques de lloguer, l'AHC manté la propietat d'alguns dels habitatges inicials promoguts amb un total de **305 habitatges** en propietat al municipi del Prat de Llobregat, ja que es van promoure en règim de propietat diferida i les persones residents no varen arribar a fer efectiva la seva adquisició.

HABITATGES DE PROPIETAT PÚBLICA PROMOGUTS PER L'INCASOL

Sector/ adreça	Any de promoció	Número d'habitatges	Finalització de la qualificació
Sant Cosme*	1982-1994	64	2012-2024
Sant Cosme Fase IV /Riu Túria, 1-19	1.998	68	2.028
Sant Cosme Fase VII /Riu Anoia, 2-14, 18-40, Riu Cardener, 12-20	2002-2004	80	2.034
Mataró, 42-44	2.003	30	2.033
Joan Carles I, 1	2.007	1	2.037
Joan Carles I, 5	2.007	62	2.037
Total habitatges		**305**	

Nota: * Habitatges que es van promoure en règim de propietat diferida i mai van ser adquirits.
Font: Elaboració pròpia en base a la informació facilitada per l'AHC.

HABITATGES DE PROPIETAT PÚBLICA PROMOGUTS PER L'INCASOL



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'AHC.

Gestió dels habitatges de lloguer propietat de l'AHC

La gestió d'aquests habitatges es fa a través de diferents mecanismes:

- Gestió directa per part de l'AHC (283 habitatges).
- Gestió cedida a Prat Espais. Des del 2016 l'AHC li ha cedit 22 habitatges. Tots aquests habitatges se situen al Passeig de Joan Carles I, número 5. Tots els habitatges s'han adjudicat a situacions d'emergència valorades així pel Servei d'Acció Social. En aquesta finca s'havien detectat 10 habitatges ocupats sense títol habilitant. Actualment només en resten 2 en aquesta situació.
- Gestió cedida a Hàbitat 3. L'entitat gestiona 2 habitatges, al carrer Mataró 42 – 44, BL1.

Ajut implícit a les persones llogateres d'habitatges propietat de l'AHC

Gestió: Agència de l'Habitatge de Catalunya

Subvenció al pagament del lloguer d'habitatges que gestiona l'Agència de l'habitatge de Catalunya. La subvenció es caracteritza per:

- Sol·licitants amb ingressos inferiors a 2,33 vegades l'IRSC.
- Quota de lloguer just del 20 o 30%.
- Import màxim de 200 €/mes.

8.2 HABITATGES ASSEQUIBLES DE PROPIETAT PRIVADA

Una part important del parc d'habitatge assequible que actualment existeix al Prat és de propietat privada. Això inclou la major part dels habitatges promoguts al municipi per l'Incasol, i tots els promoguts fins ara per l'IMPSOL, ja que s'han promogut en règim de compra. Així doncs, dins d'aquest bloc s'inclouen els següents tipus d'habitatges:

- Habitatges amb protecció oficial de venda
- Habitatges privats de lloguer inclosos a la Borsa d'habitatge
- Habitatges inclosos al programa de cessió gestionat per la fundació Hàbitat 3
- Altres habitatges privats gestionats per entitats socials
- Habitatges d'entitats financeres destinats al lloguer social

- Habitatges de lloguer de pròrroga forçosa

8.2.1 HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL DE VENDA

Dins d'aquest bloc s'inclouen tots els habitatges de protecció oficial promoguts amb destí a la venda, ja que fos quin fos el seu origen, tots ells deixaran de formar part del parc assequible del municipi una vegada transcorregut el termini de vigència de la seva qualificació. Aquests habitatges han estat promoguts per 3 grans tipus d'entitats:

- Entitats públiques
- Entitats socials
- Entitats privades

Entitats públiques

Les promocions públiques han estat tradicionalment comercialitzades en règim de venda, de manera que les primeres promocions ja estan desqualificades, algunes d'elles perdran la qualificació abans de 2025 i altres posteriorment però en el marc dels propers 20 anys. No obstant, tal com s'ha assenyalat al punt anterior, les darreres promocions fetes han estat en règim de lloguer i actualment estan gestionades per l'AHC o per Prat Espais en conveni de cessió. Els principals promotors públics han estat:

- IMPSOL
- Incasòl

Institut Metropolità de Promoció de Sòl i Gestió Patrimonial (IMPSOL)

L'IMPSOL, entitat pública empresarial, depenent de l´AMB, ha construït habitatges amb protecció oficial amb un total de 3 promocions (**243 habitatges**) entre l'any 2000-2001 amb l'objectiu de facilitar habitatge assequible a la població. Fins ara tots els habitatges promoguts ho han estat en règim de venda i no hi ha prevista cap nova promoció en els propers anys per part de l'IMPSOL, tot i que l'Ajuntament té previst la col·laboració interadministrativa per a les noves promocions al PAU 1 de l'ARE Eixample Sud.

HABITATGES DE PROPIETAT PRIVADA PROMOGUTS PER L'IMPSOL

Sector/ adreça	Any de promoció	Número d'habitatges	Finalització de la qualificació
Bruguers, 9-17	2.000	39	2.030
Pompeu Fabra, 42 - 52	2.000	75	2.030
Karl Marx, 9-15	2.001	129	2.031
Total habitatges		**243**	

Font: Elaboració pròpia en base a la informació facilitada per l'AHC.

HABITATGES DE PROPIETAT PRIVADA PROMOGUTS PER L'IMPSOL

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Ajuntament del Prat.

Institut Català del Sòl (INCASOL)

L'Insitut Català del Sòl (INCASOL) ha estat un dels principals promotors d'habitatge amb protecció oficial al municipi del Prat de Llobregat. Entre 1983 i 2007 ha promogut un total de 2.505 habitatges al municipi. Principalment els habitatges promoguts han estat en règim de venda diferida i configuren el barri de Sant Cosme. Aquestes promocions formen part de la remodelació dels barri amb l'enderrocament total de les anteriors edificacions.

HABITATGES DE PROPIETAT PRIVADA PROMOGUTS PER L'INCASOL

Sector/ adreça	Any de promoció	Número d'habitatges	Finalització de la qualificació	Estat de la qualificació
Sant Cosme Fase I	1.987	418	2.017	No vigent
Sant Cosme Fase II	1.988	647	2.018	No vigent
Sant Cosme Fase III	1.992	641	2.022	Pèrdua vigència
Sant Cosme Fase IV	1.995	80	2.025	Pèrdua vigència
Sant Cosme Fase V	1.997	240	2.027	Vigent
Sant Cosme Fase VI	1.999	180	2.029	Vigent
Sant Cosme Fase VII - A	2.002	71	2.032	Vigent
Sant Cosme Fase VII - B	2.005	69	2.035	Vigent
Sant Cosme Fase VII - C	2.006	16	2.036	Vigent
Total habitatges		**2.362**		

Font: Elaboració pròpia en base a la informació facilitada per Pla d'Actuació de sant Cosme (PASC).

HABITATGES PROMOGUTS PER L'INCASOL. SEGONS RÈGIM DE TINENÇA

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'AHC.

Entitats socials

Cooperativa Obrera de Viviendas (COV)

La COV ha estat una de les grans promotores d'habitatges amb protecció oficial del municipi. Entre els anys 1963 i 1975 va promoure 41 comunitats de propietaris i propietàries, que van representar uns 1.000 habitatges situades al barri de Les Moreres entre els carrers Av. de la Verge de Montserrat i Lo Gaiter del Llobregat. Tot i que ha promogut principalment en règim de venda, 2 edificis són de lloguer, amb un total de 184 habitatges.

Aquests habitatges tenen unes bones condicions constructives i d'accessibilitat, no obstant requereixen millores en relació a l'eficiència energètica i a la incorporació d'energies renovables.

Les persones que van accedir a aquests habitatges en el seu origen van esdevenir persones sòcies de la cooperativa i, en la seva majoria, s'han mantingut com a sòcies fins a dia d'avui. Això facilita l'accés de la cooperativa a les comunitats i el desenvolupament de serveis adreçats a elles.

Actualment la COV ofereix diferents serveis a les comunitats:

- la COV administra 16 comunitats i està en procés d'ampliar aquest servei a altres comunitats, ja que fins ara la gran majoria s'autogestionaven, però amb l'envelliment de la població, i el canvi de persones residents es fa necessari un suport extern.
- Ofereix el pagament de l'assegurança de les comunitats.
- Servei d'atenció a domicili. Aquests servei es presta a través de la cooperativa Suara, i s'ofereix a les persones sòcies. El principal servei ofert és el de neteja. Per altra banda, les persones sòcies també tenen un accés prioritari i més econòmic al centre de dia que l'entitat gestiona al barri, també a través de Suara.

El treball de la COV es permetre assolir 3 grans objectius:

- *Promoure i construir habitatge*. Va arribar a comptar amb una brigada de 140 persones, que actualment s'ha reduït a 5, però encara té capacitat de desenvolupar tasques de manteniment, especialment als habitatges de lloguer.
- *Patrimonialitzar* part de la inversió a través de l'adquisició dels locals. Això ha permès, alhora, potenciar l'aparició d'usos complementaris a l'habitatge adaptats a les necessitats de la població. En un origen es va promoure la creació d'una escola, i actualment es treballa de manera més en el camp de l'atenció a les persones, juntament amb el projecte de creació d'un barri cooperatiu.
  Actualment la COV compta amb 60 – 70 locals de propietat. Part d'aquests locals es troben buits i amb dificultats per a ser activats amb usos comercials. Aquest fet ha portat a plantejar la possibilitat de transformar alguns d'ells en usos residencials, tot i que aquesta opció encara no ha estat assajada per la dificultat d'encaix amb el planejament urbanístic vigent.
- *Generar sentiment cooperatiu / comunitari.* En un origen es va promoure la creació d'una escola, i actualment es treballa de manera més en el camp de l'atenció a les persones, juntament amb el projecte de creació d'un barri cooperatiu.

Aquest treball de proximitat ofereix al possibilitat de desenvolupar treballs d'intervenció al parc i d'acompanyament a les comunitats de major escala, que pot facilitar el desenvolupament de projectes pilots d'intervenció.

HABITATGES DE PROPIETAT PRIVADA PROMOGUTS PER LA COV

Sector/ adreça	Any de promoció	Finalització de la qualificació	Estat de la qualificació
Primer de Maig, 3-7, 12, 16, 20	1964-1968	1994-1998	No vigent
Girona,123	1969	1999	
Llibertat, 28-38	1972-1973	2002-2003	
Marina, 2,6, 53-65	1970-1972	2000-2002	
Montserrat, 46-50	1967	1997	
Pau Casals,106-107,112-114, 121-131	1963	1993	
Passatge Arus, 5-9,10	1965-1967	1995-1997	
Roige, 1-5	1969-1970	1999-2000	

Font: Elaboració pròpia en base a la informació facilitada per la COV.

HABITATGES PROMOGUTS PER LA COV. SEGONS RÈGIM DE TINENÇA.

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de la COV.

Entitats privades

Les promotores privades han estat agents importants en la promoció d'habitatge amb protecció oficial al municipi, ja que entre 1980 i 2019 s'han promogut 1.746 HPO al municipi, dels quals 1.549 han estat promoguts per aquestes promotores, principalment per RASA i Vèrtix.

HABITATGES DE PROPIETAT PRIVADA PROMOGUTS PER PROMOTORES PRIVADES

Sector/ adreça	Any de promoció	Número d'habitatges	Finalització de la qualificació*	Estat de la qualificació	Promotora
49	1980-1989	1.119	2000-2009	No vigent	Privada
4	1990-1995	16	2.025	Pèrdua vigència	Privada
3	1999-2000	72	2020-2030	Pèrdua vigència	Privada
3	2.007	143	2017-2037	Vigent	Rasa
3	2.013	78	2023-2038	Vigent	Vèrtix
3	2016-2019	121	2026-2049	Vigent	Vèrtix
Total habitatges		**1.549**			
Total habitatges vigents		**430**			

Font: Elaboració pròpia en base a la informació facilitada per l'AHC.

8.2.2 LA BORSA DE LLOGUER SOCIAL

La Borsa d´Habitatges de Lloguer Social està gestionada per l´Oficina Local d´Habitatge, que s´encarrega de la captació i gestió dels habitatges.En el període 2007-2017, el nombre de contractes vius ha augmentat considerablement passant de 49 a 294 contractes.
Al 2018, aquesta xifra ha baixat fins als 292 contractes.

HABITATGES A LA BORSA DE LLOGUER, 2018

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de Prat Espais.

8.2.3 PROGRAMA MUNICIPAL DE CESSIÓ

L'Ajuntament del Prat de Llobregat ha establert un **Conveni de col·laboració amb la Fundació Hàbitat 3** amb l'objectiu d'afavorir la inclusió de persones amb especials necessitats d'atenció. Es concreta mitjançant el desplegament d'un parc d'habitatges d'inclusió social, adreçats a famílies en situació d'exclusió social proposades per l'Ajuntament que s'allotjaran en habitatges gestionats per la Fundació. Actualment el programa compta amb 26 habitatges, que són gestionats per la pròpia fundació en coordinació amb els serveis socials municipals.

HABITATGES SOCIALS AL PROGRAMA DE CESSIÓ HÀBITAT3

Sector/ adreça	Número d'habitatges	Propietat
Mataró, 42	2	AHC
Vàries	19	Privat
Varies	5	
Total habitatges	**26**	

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Ajuntament del Prat.

HABITATGES AL PROGRAMA DE CESSIÓ GESTIONAT PER HÀBITAT3

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Ajuntament del Prat.

8.2.4 HABITATGES PRIVATS DE LLOGUER DE PRÒRROGA FORÇOSA

Es desconeix el nombre d'habitatges de lloguer de pròrroga forçosa que poden existir actualment al Prat de Llobregat. D'acord amb l'Enquesta de Condicions de Vida i Hàbits de la població l'any 2006 existien 257.610 habitatges d'aquest tipus a l'Àrea metropolitana de Barcelona i representaven un 40% del parc de lloguer. Si referenciem aquestes dades al Prat, l'any 2006

podria haver comptat amb uns 1.270[37] habitatges de lloguer de pròrroga forçosa i, per tant, possiblement encara representen la part més important d'habitatge assequible existent a la ciutat.

8.2.5 HABITATGES DE LLOGUER SOCIAL PROPIETAT D'ENTITATS FINANCERES

Per aconseguir establir lloguers socials amb entitats financeres al Prat s'ha treballat en dues línies diferenciades:

- Pel que fa a l'adquisició d'habitatges, actualment l'Ajuntament no està poden arribar a acords. No obstant, a través del programa de cessió d'habitatges gestionat per Hàbitat 3 ha estat possible obtenir la cessió de 5 habitatges de la Sareb, que han estat incorporats al programa.

- Pel que fa al lloguer social que les pròpies entitats estableixen amb les persones residents, actualment s'està donant un doble procés que està fent desaparèixer aquest model:
  - Estan finalitzant els contractes de lloguer social que varen establir les entitats vinculats a processos de dació en pagament.
  - Està sent molt difícil arribar a acords amb entitats financeres en processos de mediació per reduir el preu dels contractes de lloguer en casos de dificultats de pagament per part de les persones residents.

8.3 HABITATGES ASSEQUIBLES PROPIETAT D'ENTITATS SOCIALS

Al Prat de Llobregat hi ha diferents entitats que gestionen habitatges de lloguer assequible i social. Entre elles cal destacar la COV, ja que és la única que compta amb habitatges de lloguer de la seva propietat. Altres entitats gestionen habitatges de titularitat municipal que adrecen a col·lectius específics.

Cooperativa Obrera de Viviendas (COV)

A banda del miler d'habitatges en règim de propietat promoguts per la COV, la cooperativa també ha promogut 182 habitatges de lloguer, en 2 promocions:

- **La Residència Juan Vidal.** Promoció formada per dos blocs amb un total de 168 allotjaments de petita dimensió. En un inici es van construir com a habitatges de transició durant la construcció dels habitatges en règim de venda de la COV. Actualment la quota de lloguer a La Residència és inferior a 262€/mes. L'any 2019 s'han treballat i acordat les Normes de Convivència de La Residència per millorar la convivència a l'edifici amb el suport del Servei de Mediació de l'Ajuntament.

- **Lo Gaiter, 68**. Promoció de 14 habitatges en règim de lloguer per a joves (<35 anys) i gent gran promogut en un solar propi. Actualment la quota de lloguer a Lo Gaiter és de

[37] El Cens d'habitatges de 2011 dona, pel Prat, 3.172 habitatges principals en règim de lloguer. El 40% dels quals serien a l'entorn dels 1.269.

450€/mes i per un període de màxim 5 anys (+3). Un dels objectius de la COV és garantir la rotació als habitatges de lloguer assequible per poder donar resposta a la demanda.

HABITATGES EN RÈGIM DE LLOGUER PROPIETAT DE LA COV

Sector/ adreça	Any de promoció	Número d'habitatges	Finalització de la qualificació	Estat de la qualificació
Montserrat, 45-47	1963	168	1993	No vigent
Lo Gaiter del Llobregat 68-70	2009-2011	14	2031*	Vigent
Total habitatges		**182**		

*30 anys a partir de la data de qualificació definitiva.
Font: Elaboració pròpia en base a la informació facilitada per la COV.

Per poder accedir als habitatges de la COV destinats al lloguer, les unitats de convivència han d'estar inscrites al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial, però és la pròpia entitat qui adjudica els habitatges a partir de l'ordre d'inscripció a la seva pròpia llista de persones sol·licitants. Les adjudicacions es fan seguint l´ordre de la data de presentació de sol·licitud i confirmant en el moment de la concessió, que es compleixen tots els requisits de la Protecció Oficial.

Actualment la COV compta amb una interlocució directa amb l'Ajuntament del Prat de Llobregat per estudiar la viabilitat de noves promocions d'habitatge cooperatiu al municipi en el marc del projecte transversal *Barri cooperatiu.* Es treballa també amb la proposta d'impulsar habitatge dotacional cooperatiu en sòl municipal orientat al col·lectiu de gent gran.

Més enllà de la promoció i construcció dels habitatges la cooperativa ha gestionat els locals comercials dels edificis promoguts, dels quals en manté la propietat. També ha promogut altres espais i serveis com el centre de dia, l'escola, el menjador col·lectiu, entre d'altres. En el marc de l'entitat també s'han impulsats diferents iniciatives laborals i econòmiques en diferents sectors. Avui l'entitat s'orienta cap a la promoció i impuls de l'economia social i solidària al municipi amb la configuració de nous projectes.

Càrites Diocesana

Càrites gestiona, al Prat de Llobregat, un habitatge compartit per a homes sols amb 3 habitacions. En el cas de persones sense llar de primera acollida, Càrites disposa d'un centre d'allotjament a Vilafranca. Per altra banda, treballa a escala de la Diòcesi, i per tant, es dona el cas de persones del Prat que són adreçades a altres municipis, o persones d'altres municipis que accedeixen a l'habitatge al Prat.

Fundació Sant Joan de Déu

Sant Joan de Déu disposa d'un habitatge al Prat de Llobregat adreçat a persones amb diversitat funcional mental greu.

Projecte Ínsula

Càrites Barcelona, Fundació Formació i Treball, Fundació Mambré i Sant Joan de Déu Serveis Socials impulsen el projecte Ínsula que disposa de 2 habitatges compartits al Prat de Llobregat. El

projecte es dirigeix a persones i famílies en situació de vulnerabilitat social amb un suport integral en l'àmbit de l'habitatge, l'acompanyament social, el suport econòmic i la millora de l'ocupabilitat i accés al mercat laboral. El projecte es basa en la metodologia *housing first.*

8.4 ALTRES RECURSOS RESIDENCIALS UTILITZATS

L'Ajuntament del Prat de Llobregat compta amb diferents mecanismes per fer front a les necessitats d'allotjament d'urgència.

Allotjaments en hostals

En cas de no disponibilitat d'habitatges ha de recórrer a l'allotjament d'unitats de convivència en hostals propers al municipi en aquelles situacions en que es produeix la pèrdua de l'habitatge i mentre no és possible trobar una solució alternativa.

Actualment l'Ajuntament del Prat de Llobregat té adjudicada la gestió i reserves d'hostals a l'agència Snowtravel. La despesa en allotjament d'urgència ha augmentat molt en els darrers dos anys amb una inversió de 106.739€ (2018).

Centre d'Urgències i d'Emergències Socials de Barcelona (CUESB)

Servei d'atenció psicosocial permanent per atendre persones en situació de crisi social greu entre elles les persones que han perdut l'allotjament i no disposen de recursos propis. Actualment el CUESB està tenint capacitat per donar resposta a les necessitats urgents d'habitatge que no poden ser ateses a partir d'hostals a través del conveni amb Slowtravel.

Els serveis municipals activadors de l'accés al CUESB són:

- *Acció Social*, fora de l'horari d'atenció del propi servei (de 9 a 13 hores), ja que en cas de trobar-se en el seu horari es recorre a l'allotjament en hostals.
- *Policia local,* en el cas de situacions que arriben al seu coneixement.
- *Mossos d'esquadra.*

Centre de conductes addictives

Centre públic gestionat per la Fundació ATRA. L'espai consta amb atenció i servei de dutxes.

8.5 COMPLIMENT DE L'OBJECTIU DE SOLIDARITAT URBANA

El Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya (PTSHC), actualment en redacció, planteja 2 objectius clau, en els municipis delimitats com a àrea de demanda forta i acreditada, com és el cas del Prat de Llobregat, pel que fa a la dotació d'un parc d'habitatge assequible i social suficient:

- Ampliar el parc d'habitatge de lloguer social fins a què representi com a mínim el 5% del parc principal
- complir l'Objectiu de Solidaritat Urbana (OSU), corresponent a destinar un mínim del 15% dels habitatge principals del municipi a habitatge vinculat a polítiques socials.

Actualment el Prat de Llobregat té un parc d'habitatge assequible divers amb un total de **3.754 habitatges** destinats a polítiques socials, com es recull en el següent quadre:

PARC D'HABITATGES ASSEQUIBLES AL PRAT DE LLOBREGAT		
Tipologia	Número d'habitatges	Finalització qualificació
Lloguer de propietat pública		
Ajuntament	10	-
Prat Espais	15	-
AHC	305	-
Total	**330**	**-**
Lloguer propietat d'entitats socials		
COV	182	-
Càrites	1	-
Fundació sant Joan de Déu	1	-
Projecte Ínsula	2	-
Total	**186**	**-**
Lloguer de propietat privada		
Borsa de lloguer social	292	-
Programa de cessió	24	-
Total	**316**	**-**
HPO de venda (propietat privada)		
IMPSOL	**243**	
	114	*2.030*
	129	*2.031*
INCASOL	**1.297**	
Sant Cosme Fase III	*641*	*2.022*
Sant Cosme Fase IV	*80*	*2.025*
Sant Cosme Fase V	*240*	*2.027*
Sant Cosme Fase VI	*180*	*2.029*
Sant Cosme Fase VII - A	*71*	*2.032*
Sant Cosme Fase VII - B	*69*	*2.035*

Sant Cosme Fase VII - C	*16*	*2.036*
COV	**0**	
Promotores privades	**430**	
	16	*2.025*
	72	*2020 (-2030)*
	143	*2017 (-2037)*
	78	*2023 (-2038)*
	121	*2026 (-2049)*
Total	**1.971**	
Habitatges lloguer pròrroga forçosa*	**953**	
Total habitatge assequible vigent	**3.755**	

* El PTSHC estima que en els propers 15 anys 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%.
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades facilitades per l'AHC i Prat Espais.

El parc d'habitatges assequibles del Prat de Llobregat es caracteritza per ser principalment de propietat privada (2.286 habitatges).

No obstant, una part important d'aquest habitatge deixarà de ser assequible els propers anys:

- Els habitatges amb protecció oficial de propietat privada perdran la seva qualificació protegida.
- Els habitatges de lloguer de pròrroga forçosa finalitzaran els contractes.

PARC D'HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL AL PRAT DE LLOBREGAT. SEGONS TIPUS

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

ESTIMACIONS 2026 I 2034, PARC D'HABITATGES ASSEQUIBLES AL PRAT DE LLOBREGAT

Tipologia	Número d'habitatges, 2026	Número d'habitatges, 2034
Lloguer de propietat pública	**330**	**330**
Lloguer propietat d'entitats socials	**186**	**186**
Lloguer de propietat privada*	**-**	**-**
HPO de venda (propietat privada)	**819**	**85**
IMPSOL	243	0
INCASOL	576	85
Promotores privades	0	0
Habitatges lloguer pròrroga forçosa*	**874**	**715**
Total habitatge assequible vigent	**2.209**	**1.316**

* Nio es comptabilitzen els habitatges inclosos actualment en programes de captació del parc privat, ja que tots ells s'hauran de tornar a captar per assolir els objectius previstos.
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades facilitades per l'AHC i Prat Espais.

Per poder assolir l'objectiu de solidaritat urbana l'any 2026, s'estima que serà necessari:

- Promoure els 912 nous habitatges amb protecció oficial i dotacionals previstos.
- Aconseguir 632 nous habitatges a partir d'altres mecanismes diferents a la promoció.

Per poder assolir l'objectiu de solidaritat urbana l'any 2034, s'estima que serà necessari:

- Promoure els 1.248 nous habitatges amb protecció oficial i dotacionals previstos.
- Aconseguir 377 nous habitatges a partir d'altres mecanismes diferents a la promoció. No s'hauran d'afegir als 844 del període anterior, en el cas que alguns dels habitatges aconseguits al període anterior sigui a través de mecanismes estables (adquisicions, principalment) se sumaran com a parc existent a l'inici el període, i la necessitat d'aconseguir habitatges per mecanismes alternatius a la promoció es reduirà.

Així doncs, a banda de la promoció, per poder arribar a aquests objectius, i alhora disposar d'un parc assequible suficient durant el període 2019 – 2034[38], caldrà reforçar els mecanismes alternatius a la promoció, especialment en el període de vigència del PLH (2020 – 2026).

OBJECTIUS DEL COMPLIMENT DE SOLIDARITAT URBANA AL PRAT DE LLOBREGAT

		OSU (15%)	Habitatge assequible existent	Nou HPO i dotacional promogut	Necessitat activar altres recursos	Objectiu PTSHC
Habitatges principals (cens 2011)	*24.253*	*3.638*	*3.755*			*15,5%*
2026 (estimacions llars PLH)	*25.020*	*3.753*	*2.209*	***912***	***632***	*15%*
2034 (estimacions llars PTSHC)	*26.866*	*4.030*	*1.316*	***1.248***	***377***	*15%*

Font: Elaboració pròpia.

[38] En aquest període es perdrà la protecció de bona part dels habitatges promoguts per l'AHC al barri de Sant Cosme, i encara no es disposarà de nous habitatges protegits.

9 INICIATIVES MUNICIPALS EXISTENTS

El Prat de Llobregat compta amb diferents equips municipals que ofereixen serveis en relació a l'habitatge. La peça clau de la política d'habitatge municipal és l'empresa municipal Prat Espais SLU, i que compta amb tot l'equip tècnic d'habitatge del municipi.

9.1 EQUIPS MUNICIPALS QUE TREBALLEN ENTORN A L'HABITATGE

Els principals equips tècnics que treballen en temes relacionats amb l'habitatge al municipi són:

Prat Espais

Coordina l'actuació en matèria d'habitatge de l'Ajuntament del Prat, a través de la gestió dels serveis que ofereixen altres administracions, del disseny i impuls de nous projectes, la gestió de parc de titularitat pública i privada i la coordinació amb els diferents serveis que treballen entorn a l'habitatge al municipi. Els serveis que s'ofereix es troben en procés d'ampliació, més enllà d'aquells oferts per l'AHC, a partir de projectes propis.

Actualment, l'equip d'habitatge de Prat Espais l'integren el director d'habitatge i 5 tècniques que s'encarreguen cadascuna d'elles d'un tema:

- Ajuts (rehabilitació i lloguer)
- Mesa d'emergències
- Borsa de lloguer
- Serveis de mediació i acompanyament a desnonament (perfil jurídic)
- Gestió del parc públic

Alhora, aquest equip compta amb el suport de l'equip general de Prat Espais pel que fa a l'atenció directa (2 persones) i als serveis de gestió i suport jurídic (9 persones). Actualment el funcionament de l'Oficina està en procés de revisió, donada la necessitat d'ampliació dels serveis i, per tant, de l'equip per donar-hi resposta.

Acció Social

Desenvolupa l'atenció més directa en relació a les persones a partir d'un acompanyament individualitzat a les diferents unitats de convivència. Compta amb un equip de primera atenció PUASC i 4 equips de tractament que desenvolupen l'actuació en diferents zones de la ciutat. En total compta amb uns 40 professionals.

Cada equip compta amb una persona referent en habitatge que coordina l'acció, però tots els membres de l'equip aborden la problemàtica amb les UC que acompanyen. Actualment les problemàtiques vinculades a l'habitatge són les que es manifesten amb major importància, major intensitat i major complexitat entre aquelles gestionades des d'acció social, degut a la dificultat de resolució i a les seves conseqüències en relació a la salut i la convivència, entre d'altres.

Programa de Convivència i Civisme

El *Pla de Convivència del Prat de Llobregat,* aprovat l'any 2017, impulsa el treball en xarxa a través de la Taula de Convivència. Actualment el programa de Convivència i Civisme compta amb 4 serveis clau:

- *Servei de mediació.* És un servei històric al municipi amb més de 20 anys de funcionament. El servei s'adreça a la convivència en general i aborda molts àmbits diferents, dels quals tenen una relació més estreta amb l'habitatge els conflictes de veïnatge i comunitats.
- *Servei de Bon veïnatge.* Es tracta d'un servei de recent creació que va ser impulsat arrel de la detecció de la seva necessitat al Pla de Convivència redactat al 2017.
- *Observatori de convivència.* Es creà al 2014, es tracta d'un espai de reflexió diàleg i coordinació entre el teixit associatiu i el personal tècnic que permet la definició d'accions específiques a partir de l'anàlisi dels indicadors en relació a la convivència a la ciutat. i nodreix d'informació per al desenvolupament dels serveis.
- *Atenció i seguiment de les ocupacions.*

Àrea d'Urbanisme

L'Àrea desenvolupa quatre tasques clau en relació amb l'habitatge:

- *Desenvolupament i execució del planejament*
- *Disciplina en relació a l'estat dels habitatges*
- *Atorgament de llicències de nova edificació i rehabilitació*
- *Bonificacions fiscals vinculades a l'edificació*

Policia local

La policia presta serveis d'intervenció vinculats a l'habitatge i les comunitats en els casos de denúncia per problemàtiques de convivència, d'ocupació d'immobles, mal ús d'habitatges per conductes delictives i connexions fraudulentes a les xarxes de serveis. En el cas d'emergència habitacional fora de l'horari d'atenció d'Acció Social, la policia és la responsable de l'atenció i coordinació per a l'activació del CUESB (Centre d'Urgències i Emergències Socials de Barcelona).

Pla d'Actuació de Sant Cosme

Ofereixen serveis i programes d'atenció i suport a la comunitat vinculats a l'habitatge, adreçats al barri de Sant Cosme. Compta amb diferents línies d'actuació:

- *Oficina Municipal d'Informació de Sant Cosme (OMISC).*
- *Dinamització comunitària.*
- *Suport a l'activitat econòmica.* Es vincula amb l'habitatge per la dinamització dels locals de planta baixa. En aquest camp s'està impulsant la implantació d'empreses i entitats de l'economia social i solidària, amb la voluntat d'evitar el manteniment dels locals buits o amb usos d'aparcament o traster.
- *Intervenció comunitària.* En aquest servei s'aglutina la intervenció entorn a l'habitatge i la convivència, amb una atenció espacial a les comunitats de veïns i veïnes a través de l'equip de suport a les escales de veïns (ESEV). Projecte adreçat a les comunitats de propietaris per assessorar-los en qualsevol aspecte derivat de la convivència i la gestió comunitàries.
- *Suport a la gestió de subministraments.* Servei de regularització dels contractes, suport en la gestió del bo social de la llum, ajust de la potència de la llum contractada.
- *Programa d'accessibilitat. Instal·lació d'ascensors a les comunitats de veïns.*

Actualment l'equip del PASC l'integren 6 professionals més el personal d'atenció de l'OMISC.

9.2 SERVEIS OFERTS AL MUNICIPI ENTORN A L'HABITATGE

El Prat compta amb diferents equips que treballen en temes relacionats amb l'habitatge que porten a terme actuacions concretes. A continuació es recullen les principals actuacions que es desenvolupen organitzades a partir del seu objecte principal. Així s'han establert grans blocs d'accions i serveis:

- **Ampliació i gestió del parc assequible existent**
- **Convivència, rehabilitació i manteniment**
- **Atenció i prevenció de l'emergència**

El Prat es troba en un moment de reforç de la seva política municipal d'habitatge, amb nombroses iniciatives en valoració i elaboració. L'orientació i objectiu d'aquestes iniciatives pot ser clau per conèixer els límits i potencialitats de les actuacions vigents i per aquest motiu, s'inclouen al final de cada bloc una síntesi d'aquestes noves iniciatives en elaboració.

9.2.1 AMPLIACIÓ DEL PARC ASSEQUIBLE EXISTENT

En aquest bloc s'inclouen totes les actuacions desenvolupades al Prat de Llobregat destinades a facilitar l'accés a habitatge assequible per part de les persones demandants. Les actuacions que s'estan desenvolupant es poden estructurar en 4 blocs:

Promoció d'habitatge assequible
— Promoció d'habitatge dotacional a l'illa 3D
— Promoció d'habitatge de lloguer a l'illa 4A1
Modificació del PGM per a l'obtenció d'habitatge de protecció oficial al sòl urbà consolidat
Adquisició d'habitatges
— Adquisició per tanteig i retracte
— Compra directa
Captació d'habitatge privat
— Borsa de lloguer assequible Ajut per la mobilització de l'habitatge buit i pel foment de la captació d'habitatge digne Bonificació del 95 % de l'IBI Ajut per mantenir l'habitatge
— Programa de cessió d'habitatges d'inclusió social amb Hàbitat 3

Promoció d'habitatge assequible

Actualment la promoció d'habitatge assequible al Prat de Llobregat se centra en el sector PAU 1 de l'ARE Eixample Sud, que té un potencial d'habitatge protegit de 892 habitatges, dels quals previsiblement 399 unitats seran de lloguer, que es preveu que es desenvolupin en l'horitzó del 2025.

HABITATGE AL PAU 1 - ARE EIXAMPLE SUD. SEGONS RÈGIM

		Titularitat pública	
Sector/ adreça	Titularitat privada	Consorci	Ajuntament
Lliure	597	51	
HPO venda	493		
HPO lloguer		262	
Dotacional			86
Total HPO	**755**		
Total habitatges	**1.403**		

Font: Elaboració pròpia en base a la informació facilitada per l'AHC.

Bona part del sòl de l'àmbit és de titularitat pública el que permetrà una important dotació de nou habitatge assequible. Actualment s'ha començat a treballar en dos projectes:

- Promoció d'habitatge dotacional a l'illa 3D
- Promoció d'habitatge de lloguer a l'illa 4A1

Promoció d'habitatge dotacional, Illa 3D "Eixample Sud"

Responsable: Prat Espais i Acció Social

El planejament de l'ARE Eixample Sud determina una reserva 1.610m^2 de sòl dotacional, amb un sostre edificable de 4.320m^2 (PB+3) i un màxim de 86 habitatges.

L'any 2018 des d'Acció Social es desenvolupà l'informe "*L'habitatge dotacional, una proposta per l'Ajuntament del Prat de Llobregat*" on s'estudia el programa funcional de l'habitatge dotacional i es preveu construir 60 habitatges d'entre una, dues i tres habitacions. Alhora s'avaluen les persones a qui s'hauria de destinar aquests habitatges i les seves necessitats per determinar el programa funcional de l'edifici.

Es proposa que aquests habitatges s'adrecin, preferentment, a:

- joves
- persones grans
- famílies monoparentals
- altres procedents de situacions d'emergències o exclusió residencial severa

Actualment el projecte es troba en fase prèvia de licitació.

Promoció d'habitatge de lloguer, illa 4A1 "Eixample Sud"

Responsable: Consorci Prat Nord (integrat per l'Ajuntament del Prat i l'Incasol) i la COV

Al llarg del 2018 s'ha treballat en l'establiment d'un conveni entre l'Ajuntament i la COV per a l'establiment d'un dret de superfície sobre un sòl propietat de l'Ajuntament amb destí a lloguer assequible, que permetrà l'edificació de 100 habitatges[39].

Aquest projecte permetrà:

- A l'Ajuntament, diversificar els agents amb capacitat de generar habitatge de lloguer assequible al municipi sense perdre la titularitat del sòl.

[39] Es preveu desenvolupar 12 habitatges d'una habitació, 52 de dues i 28 de tres.

— A la COV, continuar la tasca de generació habitatge assequible al servei del municipi i promoure habitatge assequible adreçat a les persones sòcies i a les seves descendents.

Modificació del PGM per a l'obtenció d'habitatge de protecció oficial al sòl urbà consolidat

Responsable: Ajuntament del Prat de Llobregat

L'Àrea d'Urbanisme del Prat està treballant en el procediment de canvi de planejament per a l'obtenció d'habitatge de protecció oficial al sòl urbà consolidat i l'avanç es va presentar a la taula d'habitatge d'abril de 2019.

En l'estudi previ realitzat pel Servei es preveu que amb aquesta mesura es podria aconseguir més de 850 habitatges amb protecció oficial, tal i com recull la següent taula,

POTENCIAL DE SOSTE NO MATERIALITZAT EN SÒL URBÀ I URBANITZABLE

Sostre residencial	Entre 300 i 399 m2/s	entre 400 i 499 m2/s	entre 500 i 599 m2/s	amb més de 600 m2/s	**Total**
Número parcel·les	122	78	59	141	400
30 % de m2 de sostre	12.699,90	10.617,00	9.652,50	44.265,00	**77.234,40**
Número d'habitatges amb protecció					
Rati 90 m2	141	118	107	492	**858**
Rati 100 m2	127	106	97	443	**772**
Rati 70 m2	181	152	138	632	1.103

Font: Elaboració pròpia amb les dades facilitades per l'Àrea d'Urbanisme de l'Ajuntament del Prat i Prat Espais.

Adquisició d'habitatges

Actualment, tant el propi Ajuntament com Prat Espais, es troben en procés d'ampliació del seu parc d'habitatge assequible a través de l'adquisició directa i via tanteig i retracte.

Adquisició d'habitatges per tanteig i retracte

Responsable: Ajuntament del Prat de Llobregat i Prat Espais

L'Ajuntament del Prat de Llobregat està en procés d'adquisició de nous habitatges a través de tanteig i retracte. Aquest procés s'està donant de manera coordinada amb Prat Espais. A través d'aquest procés l'Ajuntament del Prat de Llobregat ha adquirit 9 habitatges, mentre que Prat Espais n'ha adquirit 6. Aquests habitatges formen part de la Borsa d'habitatges d'inclusió i s'adrecen a persones en situació de vulnerabilitat i compten amb suport socioeducatiu.

Adquisició d'habitatges a l'AHC

Responsable: Prat Espais

Prat Espais ha comprat 10 habitatges a l'AHC al carrer del Riu Túria 19, i actualment són gestionats per Prat Espais. Paral·lelament Prat Espais també ha assumit la gestió de 22 habitatges més de l'AHC, tots ells situats al passeig de Juan Carlos I número 5, amb la voluntat de millorar la convivència al bloc i garantir l'ús dels habitatges.

Captació d'habitatge privat

Actualment el Prat de Llobregat compta amb dos programes adreçats a la captació d'habitatge privat amb destí a l'habitatge assequible i social:

- Borsa de lloguer assequible
- Programa de cessió gestionat per Hàbitat 3

Borsa de lloguer assequible

Responsable: Prat Espais

La Borsa de lloguer assequible dona servei des del 2005, i a tancament de 2018, gestionava **292 habitatges**, un important volum, en un municipi amb un percentatge d'habitatge de lloguer molt baix (13%, en front a una mitja del 20%), on singularment el 30% d'aquest parc són lloguers protegits o limitats respecte el preu de mercat i la Borsa representa el 10%.

Si posem aquestes xifres en relació amb municipis de població similar, cal destacar-ne el volum d'habitatges. Així, la borsa de Castelldefels administra 37 habitatges, 86 Vilanova, 114 Granollers o 254 Viladecans. No obstant, que des del 2016 s'ha reduït el nombre d'habitatges administrats degut a la redacció de nous contractes i l'augment dels contractes resolts.

CARACTERÍSTIQUES DELS CONTRACTES ACTUALS DE LA BORSA DE LLOGUER

Contractes actius a 31/03/2018		Contractes actius any 2017	
Contractes	292	Contractes	47
Lloguer mig (€/mes)	529€	Lloguer mig (€/mes)	538€
Ingressos nets/any per llar	24.176€	Ingressos nets/any per llar	27.170€
% ingressos per lloguer	26,26%	% ingressos per lloguer	23,76%

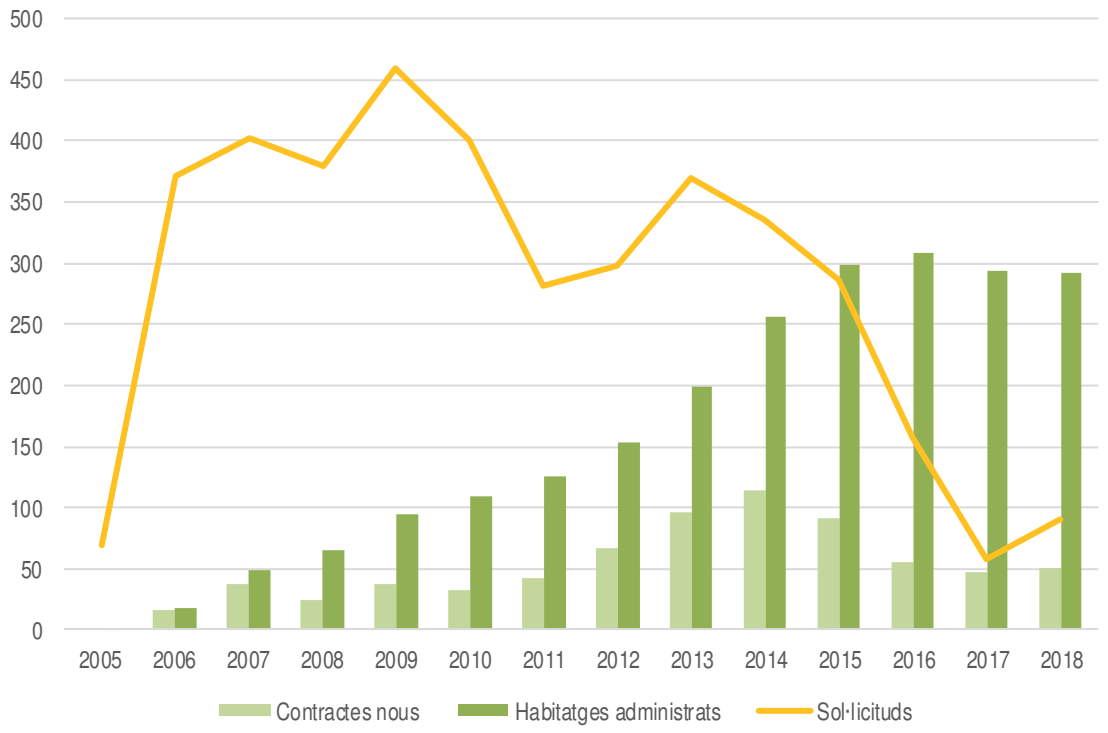
Font: Prat Espais.

NOUS CONTRACTES, HABITATGES ADMINISTRATS I CONTRACTES RESOLTS

	Contractes nous	Habitatges administrats	Contractes resolts	Sol·licituds	Preu lloguer
2005		2	0	70	588
2006	16	18	0	372	580
2007	38	49	7	402	595
2008	24	65	8	380	590
2009	38	94	9	459	606
2010	32	110	16	401	568
2011	43	126	27	281	541
2012	67	154	39	298	553
2013	96	199	51	369	527
2014	114	256	57	336	509
2015	92	298	50	286	508
2016	56	309	45	157	520
2017	47	294	62	58	538
2018	50	292		90	582
Total	**730**	**2.266**	**371**	**4.157**	

Font: Prat Espais.

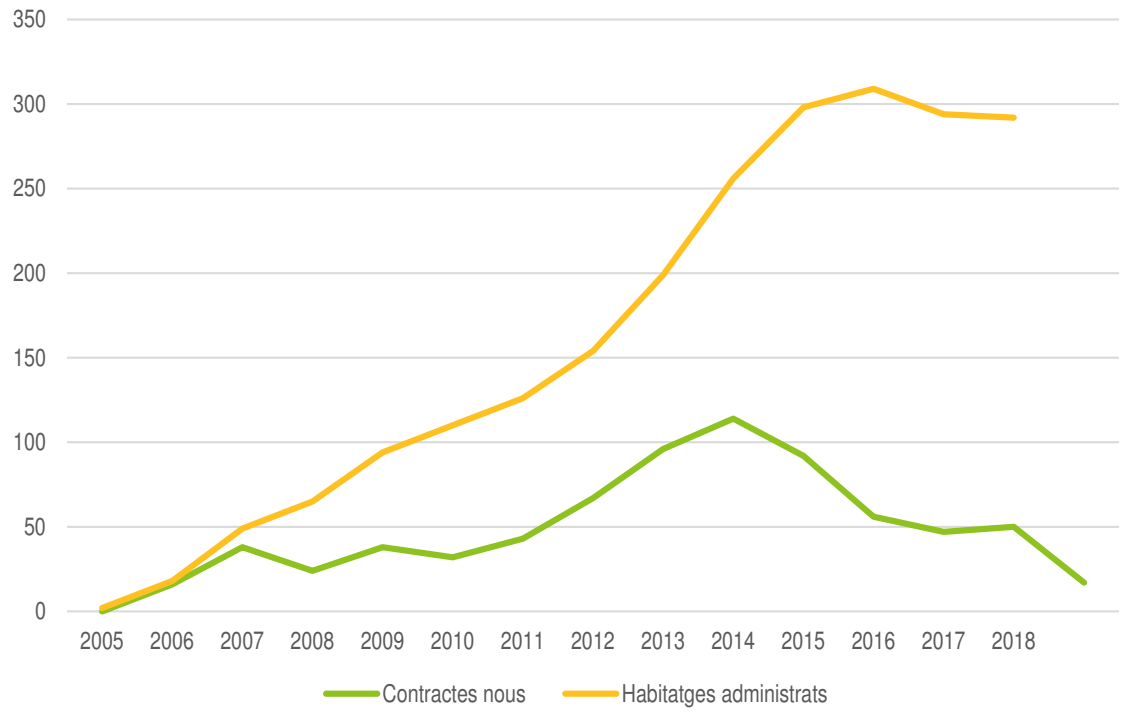
EVOLUCIÓ DELS CONTRACTES ADMINISTRATS I LES NOVES CAPTACIONS A LA BORSA DE LLOGUER



Font: Prat Espais.

El nombre de sol·licituds ha baixat significativament des del 2013 i a partir del 2018 ha tornat a incrementar-se. El nombre d'habitatges administrats ha incrementat des del 2007 tot i que des del 2014 s'està reduint el nombre d'inscripció de nous habitatges i nous contractes.

CONTRACTES NOUS I HABITATGES ADMINISTRATS DE LA BORSA DE LLOGUER SOCIAL, 2005 - 2018



Font: Prat Espais.

Ajuts vinculats a la borsa de lloguer assequible

Responsable: Prat Espais. Oficina Local d'Habitatge

Vinculat a la Borsa de Lloguer Assequible

Amb l'objectiu de fer més atractiva per a la propietat la incorporació de l'habitatge a la Borsa es plantegen les següents noves línies d'ajuts:

→ **Ajut per la mobilització de l'habitatge buit i pel foment de la captació d'habitatge digne pel programa de Borsa de mediació de lloguer social**

Pressupost anual previst per atendre a 50 casos de mobilització: 60.000 euros

Al 2018 s'ha realitzat la primera convocatòria de l'ajut a la captació i de mobilització del parc desocupat. Són protegibles diverses despeses justificables com: l'IBI de l'habitatge per cada any de vigència de contracte de lloguer, l'adequació de l'habitatge, la tramitació de butlletins, la cèdula d'habitabilitat i el certificat energètic. Es vehicula a través d'un únic pagament fins a 1.200 euros justificat amb la signatura del contracte de lloguer mediat per la Borsa i els rebuts de les despeses protegibles per l'ajut. En el cas de no complir-se la durada prevista del contracte, la propietat hauria de retornar la part proporcional de l'ajut en concepte de IBI.

→ **Ajut per mantenir l'habitatge en el programa de Borsa de mediació de lloguer social**

Pressupost anual previst per atendre a 35 renovacions: 35.000 euros

Al 2018 s'ha realitzat la primera convocatòria de l'ajut per a renovacions de contractes de lloguer mediats per la Borsa. En concepte del IBI de l'habitatge per cada any de vigència

de contracte de lloguer, manteniment i petites reparacions. Un únic pagament de 1.000 euros amb la signatura de la renovació de lloguer mediat per la Borsa i les despeses que justifiquin l'ajut. En el cas de no complir-se la durada prevista del contracte, la propietat hauria de retornar la part proporcional de l'ajut en concepte de IBI.

- **Bonificació del 95% de l'IBI**
  Es preveu la bonificació d'un 95% de l'IBI per a tots aquells habitatges inclosos a la Borsa de lloguer i al Programa de cessió d'habitatges d'inclusió social amb Hàbitat 3. A partir del 2020 es preveu noves bonificacions fiscals per a la mobilització d'habitatge a aquests dos programes.

Programa de cessió d'habitatges d'inclusió social amb Hàbitat 3
Responsable: Fundació Hàbitat 3
Altres agents: Acció Social i Prat Espais

L'any 2017 l'Ajuntament i Hàbitat 3 van signar un conveni de col·laboració i suport mutu amb l'objectiu de desenvolupar 2 d'accions:

- Desplegar un parc habitatges d'inclusió social adreçats a famílies en situació d'exclusió social i gestionat per Hàbitat 3 (programa de cessió).
- Col·laboració en la gestió del parc d'habitatges d'inclusió social al Prat de Llobregat destinat a persones en situació d'exclusió social (acompanyament social a les persones residents al parc municipal, es desenvolupa al punt següent).

El programa de cessió es desenvolupa de forma conjunta entre Prat Espais i Acció Social en conveni amb la Fundació Hàbitat 3. El programa posa a disposició d'unitats de convivència amb rendes baixes i risc d'exclusió residencial habitatges del mercat privat a costos assequibles d'acord amb les seves rendes.

Característiques del programa:

- Hàbitat 3 és la receptora de la cessió de l'habitatge i en gestiona la captació i l'arranjament. Una vegada actiu fa l'acompanyament social a les persones residents. Aquest acompanyament inclou els àmbit residencial, laboral i de salut, i inclou un seguiment setmanal o quinzenal, en funció de les necessitats de la unitat de convivència.
- Els serveis socials municipal identifiquen a les unitats de convivència i en valoren la situació de risc d'exclusió social per motius residencials, mitjançant l'elaboració del corresponent informe.
- El cànon de cessió o renda de lloguer es fixa de mutu acord entre l'Ajuntament i Hàbitat 3 dins de l'interval de preus de la borsa de lloguer del municipi i no pot ser superior a 600€.
- La renda de lloguer es determinada per serveis socials i es revisada anualment per Hàbitat 3 d'acord amb les condicions econòmiques de les famílies residents per ajustar la renda. L'Ajuntament assumeix els diferencials de renda i el cost del seguiment social amb un pressupost de 135.000€ (2019).
- La durada de la cessió serà com a màxim de 40 mesos (48 mesos en cas de realitzar obres de rehabilitació).
- Com en el cas de la Borsa de lloguer, s'inclou la bonificació del 95% de l'IBI dels habitatges inclosos al programa. Es preveuen noves bonificacions l'any 2020.

Actualment el programa compta amb 26 habitatges d'inclusió social gestionats per Hàbitat 3 provinents de diferents orígens:

- Habitatges captats directament: 9 habitatges

- Habitatges derivats de la Borsa de mediació[40]: 10 habitatges
- Habitatges cedits per l'AHC: 5 habitatges

Noves accions i ajuts previstos

Per tal de millorar la capacitat d'ampliar el parc assequibles al municipi s'està treballant en la definició de noves accions i ajuts:

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

Programa de cessió d'habitatges a Prat Espais

Responsable: Prat Espais

Altres agents: Acció Social

Actualment es troba en formulació un programa de cessió d'habitatges a Prat espais. El programa tindrà les mateixes característiques que l'actual programa gestionat per Hàbitat 3, amb la diferència que la captació i gestió la portarà a terme Prat espais, de manera que s'establirà un sistema de captació conjunta entre la Borsa i el nou programa. Alhora es preveu un acompanyament social a les persones residents que ser desenvolupat per Hàbitat 3.

Aquest programa permetrà accedir al programa 60/40 de l'AHC, alhora que pot facilitar la captació d'habitatge de privats amb major interès en cedir el seu habitatge a un organisme municipal. L'objectiu és la captació de 20 habitatges al llarg del 2019.

Expropiació d'habitatges d'entitats financeres

Responsable: Urbanisme

Vinculat a Prat Espais i Acció Social

Mesura prevista a la Llei 4/2016, que va ser suspesa cautelarment al Tribunal Constitucional i amb sentència de constitucionalitat posteriorment.

L'Ajuntament s'ha adherit al conveni de col·laboració amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per l'aplicació d'aquesta mesura, mitjançant la qual es poden iniciar els tràmits d'expropiació de l'ús temporal de l'habitatge, 4-10 anys, si aquest està inscrit en el Registre d'habitatges buits o sigui susceptible d'estar-ho, Llei 1/2015. Per poder aplicar la mesura cal acreditar la necessitat de l'habitatge pel reallotjament.

[40] Es tracta d'habitatges prèviament inclosos a la Borsa de mediació, a la propietat dels quals se'ls ha ofert l'entrada al programa de cessió per garantir el pagament a la propietat i oferir acompanyament a les persones residents.

9.2.2 CONVIVÈNCIA, REHABILITACIÓ I MANTENIMENT

En aquest bloc s'inclouen totes les actuacions desenvolupades al Prat de Llobregat relacionades amb el parc construït, ja sigui el seu manteniment i millora física o la convivència a les escales. Les actuacions es poden estructurar en 4 blocs:

Observatori de la convivència
Servei de mediació ciutadana i comunitària (SMCC)
— Informació i primera acollida
— Orientació i assessorament
— Mediació ciutadana i comunitària
Servei de Bon veïnatge i convivència
Ajuts a la rehabilitació d'edificis i habitatges
— Ajuts a l'interior d'habitatges
— Ajuts a la rehabilitació d'edificis
Ajuts a l'accessibilitat a Sant Cosme
Disciplina en relació a l'estat de d'habitatge
— Ordres d'execució per mal estat de conservació
— Protocol d'inspecció dels habitatges buits

Observatori de la convivència

Responsable: Programa de convivència i civisme

Aquest Observatori es creà l'any 2014 de manera conjunta entre l'Ajuntament del Prat de Llobregat i la Diputació de Barcelona. La seva funció és elaborar un recull d'indicadors de l'estat de la convivència al municipi, en especial entorn a: l'espai públic, la comunitat i l'habitatge.

Aquest recull li permet proposar línies d'acció per el Pla de convivència en relació a: les Llars; les comunitats; l'espai públic; els equipaments; i les activitats econòmiques; així com altres relatives a les dinàmiques generals de la ciutat.

Servei de mediació ciutadana i comunitària (SMCC)

Responsable: Programa de convivència i civisme juntament amb CEPS

Aquest servei, amb 20 anys d'història, aborda tota mena de conflictes relacionats amb la convivència des d'un espai de diàleg en el qual es poden resoldre els conflictes que es produeixen en el nostre entorn personal i comunitari més quotidià, de manera pacífica, dialogada, imparcial i confidencial a través de:

- Informació i primera acollida
- Orientació i assessorament
- Mediació ciutadana i comunitària

Informació i primera acollida

Responsable: Servei de Mediació

Vinculat amb l'OIAC, Policia Local, Mossos, Serveis Socials, Educació, SIAD entre d'altres

Objectiu: Atendre, escoltar el motiu pel qual la persona s'adreça al recurs i de donar a conèixer el Servei i la metodologia que utilitza per tal que els ciutadans disposin de tots els elements per decidir, amb coneixement, com afrontar la situació que els afecta. Així com és una oportunitat per a què el màxim de ciutadania conegui el servei per tal d'intervenir en els primers estadis dels conflictes.

- Durant l'any 2018 han participat 639 persones.

Orientació i assessorament

Responsable: Servei de Mediació

Vinculat amb Policia Local, Mossos, Serveis Socials, Educació o Urbanisme

Objectiu: Informar, orientar, assessorar, donar suport o derivar a altres instàncies, sense que sigui necessària una intervenció directa de gestió del conflicte pròpiament dita.

- Durant l'any 2018 han participat 160 persones.

Mediació ciutadana i comunitària

Responsable: Servei de Mediació

Vinculat amb Policia Local, Mossos, Serveis Socials, Educació, Urbanisme, Esports, Departament de Justícia de la Generalitat i Salut Pública

Objectiu: acompanyar a aquelles persones disposades a dur a terme processos de canvi i transformació, processos de millora de les relacions i la comunicació, per tant, la pacificació de la convivència en la vida quotidiana des de la voluntarietat, la responsabilitat i la capacitat dels propis interessats.

En relació amb l'habitatge dos línies de treball són d'espacial importància:

- *Processos d'assessorament, mediació i facilitació dels conflictes veïnals.* En aquests casos, sovint es detecten situacions que van més enllà de la mediació entre dues parts , i és necessari un procés a treballar amb d'altres veïns i veïnes o fins i tot amb tota la comunitat. Actualment aquests casos es deriven al nou servei de bon veïnatge i es treballen en coordinació.
- *Mediació reparadora.* El Prat de Llobregat és pioner en la mediació reparadora en benefici de la comunitat amb un total de 118 participants i en col·laboració amb altres entitats i també col·labora amb el Departament de Justícia amb el programa de facilitació de mesures penals alternatives amb la participació de 17 persones i un habitatge.
- *Conflictes derivats d'infraccions a l'Ordenança de Civisme i Convivència.*

Del total de casos atesos pel servei de mediació a l'entorn d'un 25% estan vinculats a temes veïnals. Aquest percentatge va ascendir fins al 43,1% l'any 2018, en el cas de la mediació reparadora.

Període	% casos veïnals / total de casos	% casos veïnal reparadora (sobre el total casos reparadora)
2017	22,4 %	36,1 %
2018	28 %	43,1 %
2019*	25,2 %	14,5 %

S'inclouen entre els casos relacionats amb conflictes veïnals els següents: soroll, gestió de la comunitat, dificultats de relació i comunicació, obres, neteja i higiene, humitats, olors, aire condicionat, animals domèstics, ascensors i espais comuns.

Servei de bon veïnatge i convivència

Responsable: Servei de Bon veïnatge (Convivència i civisme)

Servei d'informació i atenció a la ciutadania per donar suport en la organització i millora de la convivència de les comunitats de veïns i veïnes. Es posà en funcionament l'any 2018, i actua a tot el municipi, excepte al barri de Sant Cosme, on hi intervé el propi Equip de Suport a Escales de Veïns i Veïnes (ESEV).

El servei el gestiona l'Associació per la Recerca i l'Acció Social VINCLE i ofereix acompanyament a través de sessions a les Cases d'en Puig, visites a domicili, formacions a comunitats i assistència a reunions de propietaris/es. L'equip està integrat per:

- 2 tècniques de bon veïnatge al Punt d'Atenció al Veïnat (PAV).
- 2 agents per a la convivència a l'espai públic amb funció d'informació, intervenció socioeducativa i dinamització comunitària.

L'accés al servei es dona principalment a partir de la sol·licitud del veïnat directament però també en són especialment prescriptors el Servei de Mediació, Acció Social i el Programa de Convivència i Civisme. Durant el primer semestre de 2019 s'han atès 105 comunitats.
Les principals problemàtiques que s'han atès han estat:

	% casos veïnals / total de casos	% casos veïnal reparadora (sobre el total casos reparadora)
Rehabilitació i millores	34	32,4 %
Soroll / descans	15	14,2 %
Pagament de quotes	12	11,4 %
Manteniment i neteja	10	9,6 %
Organització	9	8,6 %
Accessibilitat	9	8,6 %
Dificultat comunicació / relacionals	4	
Dificultat acord	3	
Preservació espais comuns	3	
Ocupacions	1	
Altres	5	

La rellevància atorgada la rehabilitació, juntament amb l'accessibilitat ha fet que durant el 3r trimestre de 2019 s'hagi realitzat una formació oberta a les comunitats veïnals per informar de les possibilitats de millora en accessibilitat i els ajuts existents. Cal destacar que l'interès per la rehabilitació i les millores és la problemàtica més comuna a tots els districtes i en tots ells representa un mínim del 25% de les peticions. Si li afegim les consultes relacionades amb l'accessibilitat el percentatge en relació al total de consultes per a cada districte és el següent:

	total de casos	% casos veïnals
Districte I	2	50 %
Districte II	6	30 %
Districte III	10	43 %
Districte IV	1	50 %
Districte V	4	36 %

Ajuts a la rehabilitació d'edificis i habitatges

Responsable: Prat Espais. Oficina Local d'Habitatge (en fa la gestió)
Finançament: Consorci Metropolità de l'Habitatge

Actualment es preveuen dos grans línies d'ajuts vinculades a la rehabilitació per part del Consorci Metropolità de l'habitatge:

Ajuts a l'interior d'habitatges

S'adrecen a millores de salubritat, seguretat, habitabilitat, instal·lacions, eficiència energètica i accessibilitat. Els ajuts poden arribar fins al 50%, amb un topall de 3.000€.

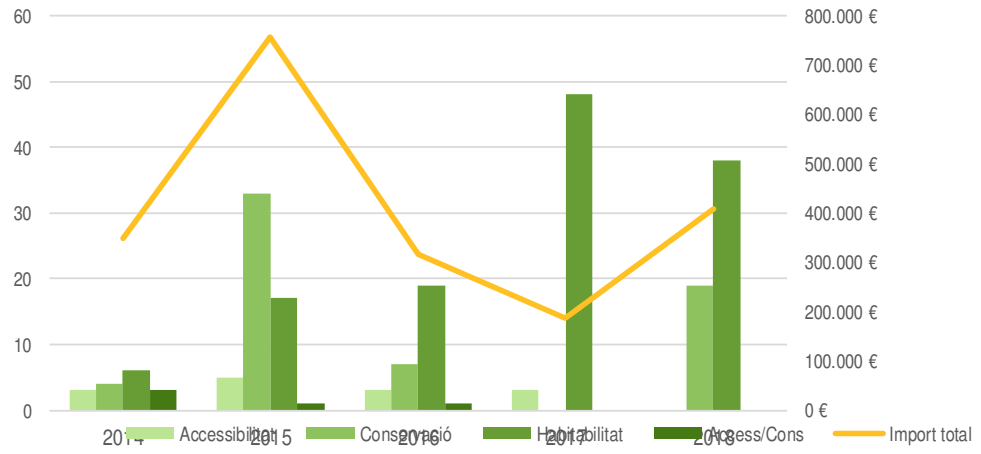
- En el cas que els habitatges s'incorporin a la Borsa de Lloguer, els ajuts poden ascendir fins als 6.000€ i cobrir fins a un 40% del cost de les obres de millora.
- Entre l'any 2014 i el 2018 s'han tramitat 128 ajuts a l'habitabilitat. L'any 2017 es van disparar els ajuts d'habitabilitat tramitats fins als 48 expedients amb un import mitjà de 1878,35€ per habitatge.

Ajuts a la rehabilitació d'edificis

Ajuts a comunitats de propietaris i propietàries per obres en fonaments, estructura, instal·lacions comunitàries i aïllament de l'envolupant. Aquests ajuts són fins a un 40% del cost d'execució amb un topall de 3.000€ per habitatge.

- Entre el 2014 i el 2018 s'han tramitat 44 expedients de conservació amb un import mitjà de 18.517,08€ i un import total de 778.128,67€, i 14 ajuts a l'accessibilitat. L'any 2017 no es van convocar ajuts a la conservació per part del CMH.

AJUTS DE REHABILITACIÓ, HABITABILITAT I ACCESSIBILITAT AL PRAT DE LLOBREGAT, 2014-2018



Font: Elaboració pròpia a partir de la informació facilitada per Prat Espais.

HABITATGES QUE HAN REBUT AJUTS A LA REHABILITACIÓ

Font: Elaboració pròpia a partir de la informació facilitada per Prat Espais.

EXPEDIENTS DE REHABILITACIÓ TRAMITATS, 2010, 2014, 2015, 2016 i 2017 A L'AMB

Municipi	Expedients	Ràtio per habitant	Ràtio per habitatge	Ràtio per edificis
Cornellà de Llobregat	220	0,26 %	0,60 %	5,60 %
Gavà	106	0,23 %	0,49 %	2,12 %
Prat de Llobregat	196	0,31%	0,72 %	4,83 %
Cornellà de Llobregat	83	0,10 %	0,24 %	1,41 %
Sant Joan Despí	174	0,52 %	1,29 %	9,27 %
Viladecans	105	0,16 %	0,38 %	2,04 %
Hospitalet de Llobregat	508	0,20 %	0,45 %	5,28 %
Total AMB (menys Barcelona)	**2.779**	**0,17%**	**0,40%**	**2,09%**

Font: dades extretes de: "dades bàsiques de municipis metropolitans, 2018 ESTUDIS TERRITORIALS – DIRECCIÓ DE SERVEIS D'URBANISME. Ernest Ruiz i Almar, Montserrat Serrano i Martí, Anna Velasco i Relats, Raül Aparicio i Moreno (maig 2018).

Ajuts a l'accessibilitat al barri de Sant Cosme

Responsable: Prat Espais. Oficina Local d'Habitatge (en fa la gestió)
Finançament: Agència de l'Habitatge de Catalunya

Ajuts adreçats a la instal·lació d'ascensors en els edificis promoguts per l'Incasol, principalment en règim de propietat al barri de Sant Cosme. Els ascensors es col·loquen al centre d'illa dels edificis i es prioritzen aquelles comunitat amb més problemes d'accessibilitat. El Grup d'Habitatge de Sant Cosme coordina les sol·licituds a través de Prat Espais.

AJUTS A LA INSTAL·LACIÓ D'ASCENSORS AL BARRI DE SANT COSME, 2009-2018

Any	Número instal·lats	Número en procés	Habitatges
2.009	2		16
2.010	7		56
2.012	1		8
2.013	11		83
2.014	4		32
2.015	4		32
2.016		10	79
2.018		14	108
Total	**29**	**24**	**414**

Font: Elaboració pròpia en base a la informació facilitada per Prat Espais.

Disciplina en relació a l'habitatge

Responsable: Àrea d'Urbanisme

Al Prat de Llobregat s'ha treballat en dos tipus de disciplina vinculada a l'habitatge:

Ordres d'execució per mal estat de conservació

L'Ajuntament del Prat de Llobregat té una important tradició en l'emissió d'ordres de conservació per mal estat de conservació de les façanes i també en menor mesura en els casos vinculats a l'interior dels habitatges. No s'ha desenvolupat una disciplina vinculada a l'habitatge, ja sigui per habitatge buit, mal ús de l'habitatge amb protecció oficial o possible assetjament immobiliari.

Protocol d'inspecció dels habitatges buits

Tot i que es va desenvolupar un protocol d'inspeccions fins a la data no s'han portat a terme expedients sancionadors en aquesta línia.

Noves accions i ajuts previstos per a la rehabilitació

Per tal de millorar la qualitat del parc al municipi es treballa en la definició de noves accions i ajuts:

- Projecte de rehabilitació extensiva
- Subvencions locals per a la rehabilitació
- Programa de rehabilitació al barri de Sant Cosme

9.2.3 ATENCIÓ I PREVENCIÓ DE L'EMERGÈNCIA

En aquest bloc s'inclouen totes les actuacions desenvolupades al Prat de Llobregat destinades a evitar la pèrdua de l'habitatge. Les actuacions es poden estructurar en cinc blocs:

Registre de persones sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial
Ajuts al pagament de l'habitatge
— Ajuts al pagament del lloguer de l'AHC i el Ministerio de Fomento
— Ajut per a llogateres que queden excloses de les convocatòries anteriors
— Prestacions especials d'urgència
— Ajuts d'urgència social
Servei d'intermediació pels deutes de l'habitatge (SIDH) i Servei d'Atenció Ciutadana
— Mediació al lloguer
— Contenció desnonaments
— Intermediacions amb entitats financeres
Servei d'assessorament en l'àmbit de les clàusules abusives dels préstecs hipotecaris
Mesa d'Emergències

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

Responsable: Prat Espais

Aquest servei va adreçat a les persones i unitats de convivència que volen accedir a un habitatge assequible. El Prat no compta amb Registre de sol·licitants propi, sinó que des de Prat Espais es gestiona el Registre de l'AHC.

A finals d'octubre del 2019, hi havia 1.888 inscripcions vigents, per sota de les 1.987 de les inscripcions vigents a tancament del 2018.

Ajuts al pagament de l'habitatge

Actualment existeixen diferents línies d'ajut al pagament del lloguer per a aquelles unitats de convivència que tenen dificultats per fer-hi front. Aquests ajuts són gestionats per diferents serveis municipals en funció de les seves característiques.

Ajuts al pagament del lloguer de l'AHC i el Ministerio de Fomento

Responsable: Prat Espais. Oficina Local d'Habitatge

Finançament: Agència de l'Habitatge de Catalunya i Ministerio de Fomento

Convocatòria oberta un mes a l'any juntament amb la convocatòria específica per renovacions. Programa d'ajuts en els següents casos:

- Ingressos inferiors a 1,5 vegades l'IRSC (fins 2,8 pel romanent).
- Renda de lloguer màxima: 750€/mes.
- Lloguer just del 20 o 30%.
- Import màxim de l'ajut: 200€/mes.

Resultats:

La sol·licitud d'ajuts al pagament del lloguer ha anat en augment des de l'any 2014, quan se sol·licitaren 182 ajuts, fins als 502 sol·licitats l'any 2018. Aquest augment ha anat en

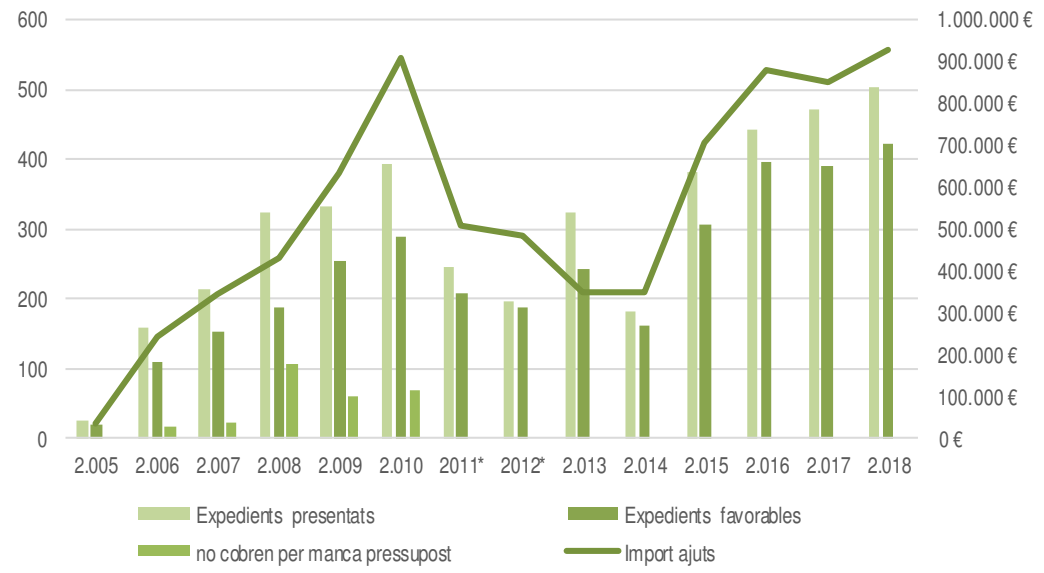
relació amb els ajuts concedits, que al 2018 s'han situat en els 423, i el nombre de persones beneficiàries que se situà en les 1.245 persones beneficiàries.

Per altra banda, cal assenyalar que el lloguer mig de les persones que han rebut ajut se situava en els 502,81 €/mes, i l'ajut mig se situava en els 159,20 €/mes, és a dir, que permetia cobrir a l'entorn d'un 30% del preu del lloguer.

	Expedients				Import		
	presentats	favorables	No cobren per manca pressupost	Persones beneficiàries	ajuts	promig lloguer	promig ajuts/mes
2005	26	21	0	71	35.075	405	
2006	158	109	17	521	240.644	442	
2007	215	153	22	677	341.806	488	
2008	325	189	107	1.003	433.212	550	
2009	333	254	60	1.059	631.844	579	
2.010	394	289	68	1.245	906.890	594	
2011*	247	208		843	509.850	574	
2012*	196	187		667	483.629	580	
2013	323	243		746	348.796	519	195
2014	182	161		518	350.481	482	166
2015	383	306		953	708.322	491	167
2016	443	397		1.187	881.658	495	171
2017	471	390		1.131	853.375	497	160
2018	502	423		1.231	926.367	503	159

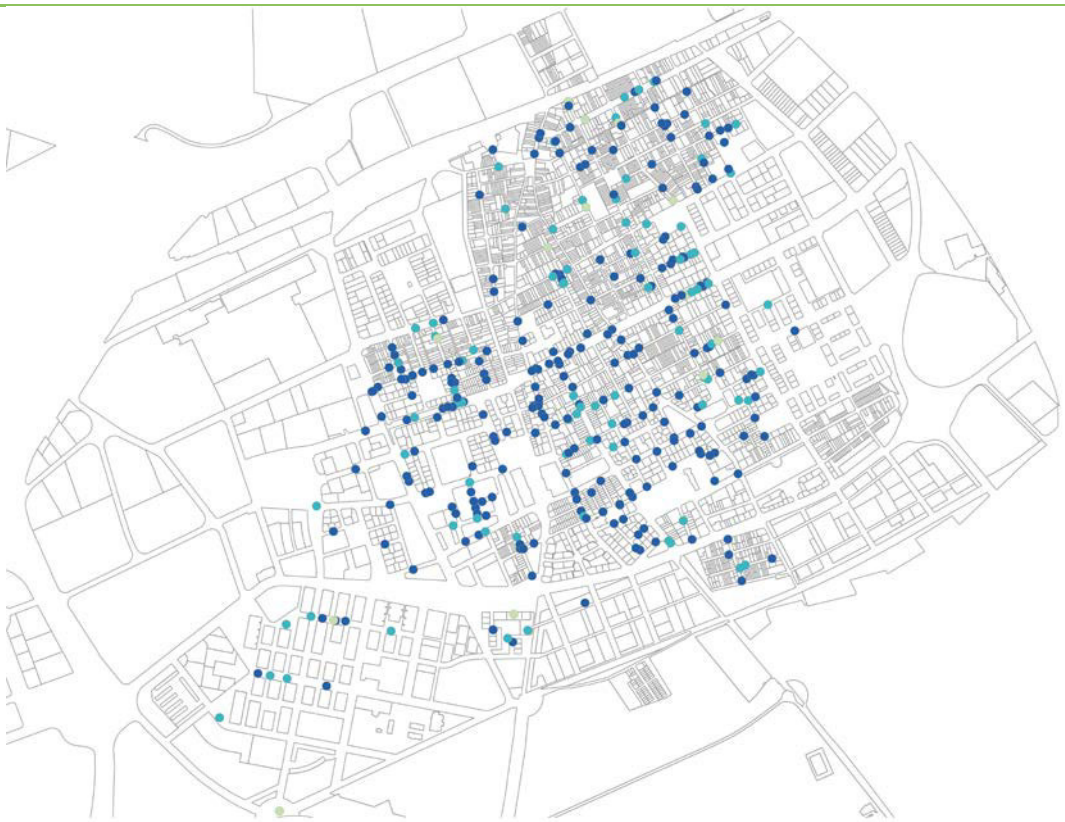
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades facilitades per Prat Espais.

EVOLUCIÓ DELS AJUTS AL PAGAMENT DEL LLOGUER, 2005 – 2018



Font: Elaboració pròpia a partir de la informació facilitada per Prat Espais.

UC SOL·LICITANTS DE PRESTACIONS AL PAGAMENT DEL LLOGUER, 2018



Font: Elaboració pròpia a partir de la informació facilitada per Prat Espais.

Ajut per a llogateres que queden excloses de les convocatòries anuals d'ajuts al lloguer de la Generalitat i del Ministerio de Fomento
Responsable: Prat Espais. Oficina Local d'Habitatge

Al 2018 s'ha obert una convocatòria de subvencions municipals que té per objectiu complementar els ajuts oferts tant per l'AHC com pel Ministerio de Fomento. Aquest ajut té les mateixes condicions que la convocatòria anual de les prestacions al pagament del lloguer de la Generalitat, definint una renda de lloguer superior a l'actual per tal d'ampliar el nombre d'unitats de convivència que poden accedir-hi. Aquest nou ajut s'ha coordinat amb l'AHC, així que la pròpia Agència instrueix les sol·licituds i gestiona el pressupost (que li és transferit per part de l'Ajuntament), mentre l'Ajuntament resol els ajuts de les sol·licituds presentades.
Les condicions previstes per al nou ajut seran les següents:

- límit màxim de l'ajut: 2.400 euros anuals,
- límit màxim de les rendes mensuals de lloguer: fins als 750 euros
- ingressos màxims de la llar: 2,8 vegades l'IRSC ponderat.
- tipus de subvenció: concurrència competitiva fins exhaurir el pressupost previst.

Pressupost previst per atendre a 80 casos anuals: 173.000 euros

Prestacions especials d'urgència
Responsable: Prat Espais. Oficina Local d'Habitatge
Finançament: Agència de l'Habitatge de Catalunya

Programa d'ajuts per donar en els següents casos:

- Deute de lloguer: fins a 3.000 + 2.400€.
- Desnonats: fins a 2.400€ (quota màxima de 600€).
- Deute quotes hipotecàries: fins a 3.000€ (quota màxima de 800€).

Resultats:

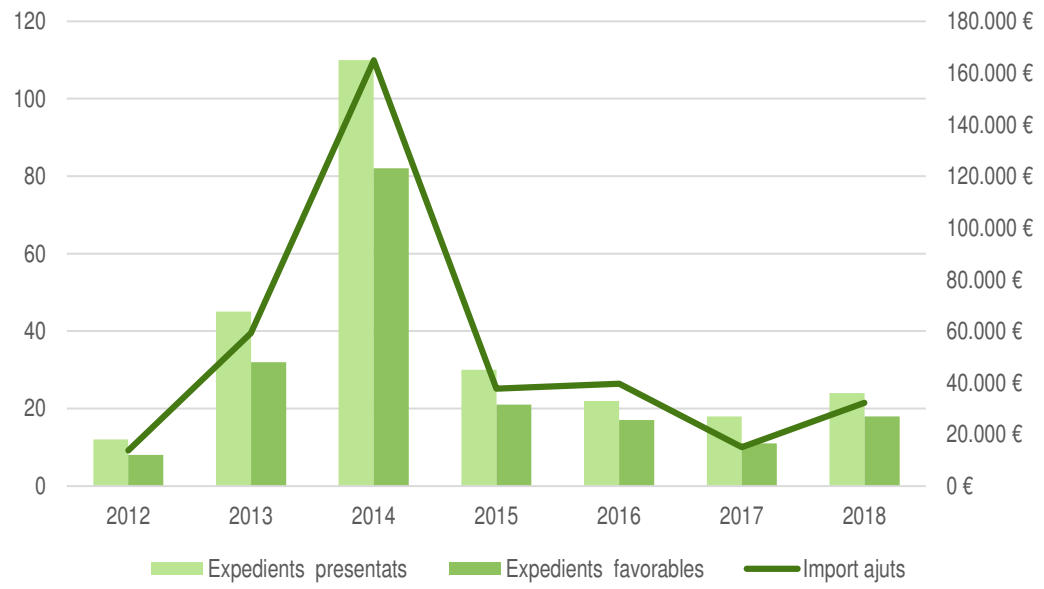
Després del fort augment de les prestacions d'especial urgència concedides l'any 2014, que se situaren en les 82, aquestes baixaran fins a les 21 l'any següent i s'han mantingut en aquest nivell des d'aleshores, ja que al 2018 se'n concediren 18. Cal destacar que aquest augment es va deure a la cobertura específica de persones aturades, que va ascendir fins a les 75 UC.

PRESTACIONS D'ESPECIAL URGÈNCIA, 2012-2018

	Expedients		Import	
	presentats	favorables	ajuts	promig ajuts
2012	12	8	13.802	1.725
2013	45	32	59.227	1.851
2014	110	82	164.898	2.011
2015	30	21	37.716	1.796
2016	22	17	39.593	2.329
2017	18	11	15.070	1.507
2018	24	18	32.210	1.599

Font: Elaboració pròpia en base a la informació facilitada per Prat Espais.

EVOLUCIÓ DE LES PRESTACIONS D'ESPECIAL URGÈNCIA, 2012 - 2018



Font: Elaboració pròpia a partir de la informació facilitada per Prat Espais SLU.

Ajuts d'urgència social
Responsable: Acció Social
Finançament: Ajuntament del Prat
Programa local d'ajuts socials destinats a pagar lloguers, quotes hipotecàries, deutes, arranjaments o altres despeses relacionades amb l'habitatge que en un moment donat poden, acompanyats de la mediació, evitar la pèrdua de l'habitatge habitual.

Resultats:
L'any 2018 s'han adjudicat un total de 174 ajuts en els següents casos:
- 119 ajuts d'allotjament d'urgència (106.739€).
- 5 ajuts de cases d'acollida (4.220€).
- 50 ajuts esporàdics de lloguer (29.879€).

Servei d'intermediació pels deutes de l'habitatge (SIDH) i del servei d'atenció ciutadana

Responsable: Prat Espais
Conveni de col·laboració entre l'Ajuntament del Prat de Llobregat i la Diputació de Barcelona
Servei gratuït d'informació, assessorament i intermediació per a les persones o famílies amb problemes per afrontar el deute hipotecari del seu habitatge habitual. El seu objectiu és evitar, en la mesura del possible, la pèrdua de l'habitatge per causes d'impagament de préstecs hipotecaris i la intermediació per a persones o famílies en lloguer d'habitatges propietat d'entitats financeres amb problemàtica d'impagaments o finalització de contractes.

Mediació al lloguer
Responsable: Prat Espais juntament amb Acció Social
Servei de mediació en situacions de conflicte entre la propietat i els llogaters quan hi ha la voluntat de rescindir el contracte de lloguer per finalització del contracte, impagament de quotes o conflictes veïnals.
- Durant el 2018 s'han atès 221 situacions de risc d'exclusió residencial i s'ha buscat solucions entre les persones llogateres i la propietat per evitar la pèrdua de l'habitatge mitjançant acords o ajuts.

Contenció de desnonaments
Responsable: Acció Social
Abans de fer efectiu un desnonament, si la persona afectada ho autoritza, els Jutjats del Prat notifiquen als serveis socials el procediment de desnonament i sol·liciten auxili social. Aquest avís permet als serveis socials iniciar l'actuació mitjançant un informe social per analitzar la situació socioeconòmica i derivar a la Mesa d'Emergència per estudiar possibles solucions. En algunes ocasions i especialment amb grans tenidors, els informes d'exclusió residencial aconsegueixen aturar els desnonaments.

Resultats:
L'any 2018 s'han atès els següents casos:
- 102 demandes de procediments de lloguer (36 desnonaments efectius d'habitatges i 5 de locals).
- 28 execucions hipotecàries (3 desnonaments efectius).

Intermediacions amb entitats financeres
Responsable: Acció Social juntament amb Prat Espais

Servei de mediació en els casos de grans tenidors, especialment entitats financeres, gestionat per l'equip jurídic de Prat Espais en coordinació amb Acció social amb l'objectiu de trobar un acord amb la propietat de lloguer social o re-allotjament adequat.

Al llarg del 2019 s'ha treballat amb Anticipa per aconseguir la incorporació dels habitatges a diferents programes de captació d'habitatge i amb la voluntat de poder mantenir les persones residents, que es trobaven en fase de finalització del seu contracte de lloguer social amb l'entitat. Fins a mitjans del mes d'octubre s'ha aconseguit la captació de 4 habitatges:

- *Habitatges incorporats a la Borsa de lloguer:* 2 habitatges. Habitatges on residien persones unitats de convivència amb ingressos mensuals superiors als 1.200€ i que per tant podien accedir a la Borsa.
- *Habitatges incorporats al programa de cessió gestionat per Hàbitat 3:* 2 habitatges. Habitatges on residien UC amb ingressos inferiors a 1.200€ mensuals. S'estableixen contractes de 3 anys i des del programa de cessió es cobreix la diferència entre el lloguer pactat amb l'entitat (inferior a 600 €/mes) i l'aportació de la família.

Servei d'assessorament de clàusules abusives

Responsable: Prat espais

Conveni de col·laboració entre l'Ajuntament del Prat de Llobregat, la Diputació de Barcelona i el Col·legi d'advocats de Barcelona

Servei d'assessorament en relació als préstecs hipotecaris dels habitatges i les especificitats de les seves clàusules. Entre el 2015 i el 2019 ha disminuït la demanda d'aquest servei amb un repunt l'any 2017 amb un total de 913 atencions.

ATENCIONS CLÀUSULES SÒL I ALTRES CLÀULES ABUSIVES

Any	Número atencions**
2015	579
2016	269
2017	913
2018	184
2019*	40
Total	**1985**

Nota:*fins al 06/09/2019.
** Les atencions comptabilitzades són telefòniques i/o presencials, i estàn incloses les clàusules sòl i altres clàusules abusives.

Mesa d'emergències

Responsable: Prat Espais amb el suport d'Acció Social

L'allotjament d'urgència és una competència dels serveis socials de l'Ajuntament i té per objectiu donar cobertura habitacional de forma urgent i temporal a les persones o unitats de convivència que es queden sense llar per situacions de desnonaments, violències o assetjaments.

Arrel de la *"Instruccions internes de la comissió tècnica de coordinació i valoració de situacions d'emergència i d'exclusió residencial del Prat de Llobregat"*, treballada conjuntament entre Prat Espais i Acció social, s'han establert uns nous criteris per a la derivació de casos a la Mesa d'emergències:

- Totes les situacions d'exclusió residencial greus (desnonaments, sense llar, ocupacions, violència masclista o infrahabitatge) es gestionaran amb sol·licitud a la Mesa, al marge de les expectatives tècniques d'una possible resolució favorable per l'Agència. Quan la valoració de l'Agència no sigui favorable o una sol·licitud presenti una situació extrema la Comissió la valorarà i si s'escau proposarà una adjudicació sobre el parc administrat per Prat Espais o Habitat 3.
- Prat Espais tramita i gestiona totes les sol·licituds de la Mesa d'emergències, mentre des d'Acció Social s'emeten els informes socials corresponents.
- Les sol·licituds poden arribar a Prat Espais derivades per les referents d'Acció Social o de l'UPAS, o bé presentar-les directament la persona interessada.

Resultats:

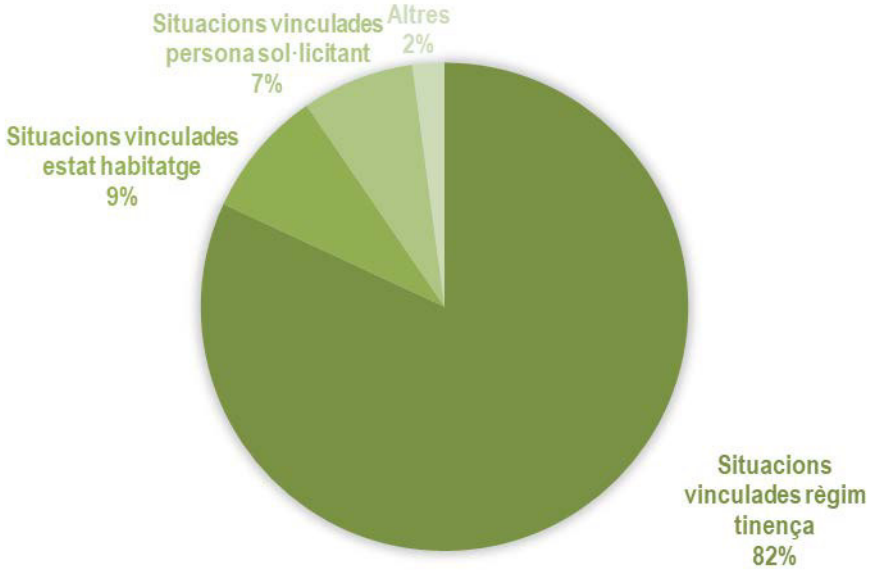
La major part de les sol·licituds a la Mesa d'emergències estan vinculades al règim de tinença i a la inseguretat residencial en situació d'ocupació o sense títol jurídic. La resolució de la mesa es fa efectiva entre 3-5 mesos. En els casos de violència de gènere s'ofereixen recursos especialitzats en cases d'acollida.

MESA D'EMERGÈNCIES

Situació o motiu d'exclusió residencial	Sol·licituds
Situacions vinculades règim tinença	**77**
Lloguer en desnonament	22
Execució hipotecària o dació en pagament	0
Persones s/llar o s/títol jurídic o doc. legal que acrediti cap dret sobre l'habitatge	27
Ocupació	28
Situacions vinculades estat habitatge	**8**
Menors que viuen en condicions precàries d'higiene, salubritat i/o seguretat	5
Malalts greus que viuen en condicions precàries d'higiene i/o de salubritat	3
Ordre de desallotjament per ruïna imminent del seu habitatge legal	0
Situacions vinculades persona sol·licitant	7
Exclusió residencial per violència masclista	5
Discapacitats sobrevingudes o amb empitjorament en situació d'exclusió residencial	1
Persones emparades per plans de protecció internacionals	0
Persones derivades de la Xarxa d'habitatges d'inserció o assimilables	0
Persones víctimes d'assetjament immobiliari	0
Demandes d'administracions locals, articles 95.6 i 104.h de la Llei 18/2007	1
Altres	**2**
Total	**94**

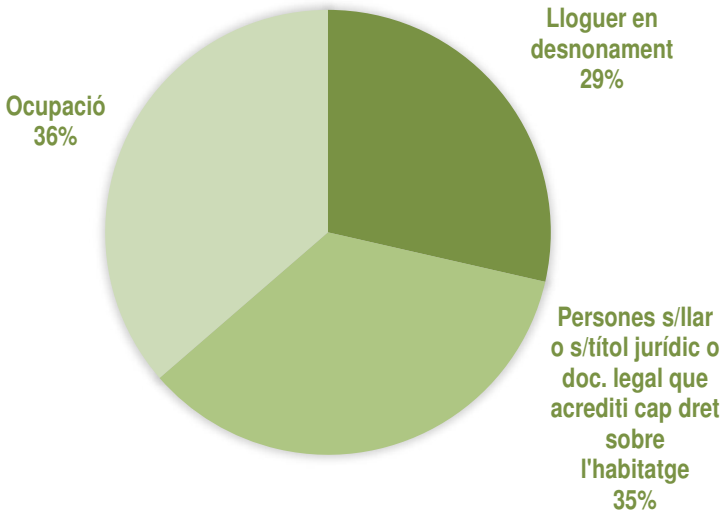
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades facilitades per Prat Espais.

SITUACIÓ O MOTIU DEL DESNONAMENT PER GRANS TEMES, 2018



Font: Elaboració pròpia a partir de la informació facilitada per Prat Espais SLU.

SITUACIÓ O MOTIU DESNONAMENT, QUAN LA CAUSA ES DEGUDA AL RÈGIM DE TINENÇA, 2018



Font: Elaboració pròpia a partir de la informació facilitada per Prat Espais SLU.

Nous ajuts i serveis en estudi

Per tal de millorar la capacitat d'atendre a les unitat de convivència en situació residencial de risc, al municipi s'està treballant en la definició de noves accions i ajuts:

- → Ajut per a llogateres que han de sortir del programa de Borsa de mediació de lloguer social

Ajut per a llogateres que han de sortir del programa de Borsa de mediació de lloguer social

Responsable: Prat Espais. Oficina Local d'Habitatge

Ajut per a llogaters que surten del programa de mediació per extinció del contracte de lloguer i han d'accedir al lloguer privat. Mateixes condicions que la convocatòria anual de les prestacions al pagament del lloguer de la Generalitat, límit màxim de l'ajut de 2.400 euros anuals, per lloguers de rendes mensuals fins als 750 euros i uns ingressos màxims de la llar de 2,8 vegades l'IRSC ponderat. En concurrència competitiva fins exhaurir el pressupost previst.

Pressupost previst per atendre a 10 casos anuals: 21.600 euros

9.3 ESPAIS DE COORDINACIÓ

El Prat de Llobregat compta amb diferents espais de coordinació entre els equips municipals que treballen entorn a l'habitatge per abordar problemàtiques específiques:

- Equip de coordinació i valoració de situacions d'emergència i d'exclusió residencial del Prat de Llobregat.

Equip de coordinació i valoració de situacions d'emergència i d'exclusió residencial del Prat de Llobregat

Espai de coordinació entre els diferents actors municipals que atenen a les diferents situacions d'exclusió residencial. Ha de tenir capacitat de valorar, prioritzar i proposar solucions per les situacions d'emergència i d'exclusió residencial que es puguin donar al municipi.

Funció:

- Proposar l'adjudicació d'habitatge gestionat directa o indirectament per l'Ajuntament.
- Derivarà les sol·licituds a la Mesa d'emergències de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, en cas que no es disposi d'habitatge.
- Coordinar els treballs amb la Mesa d'emergències. Se celebraran reunions periòdiques per resoldre, prioritzar i atendre els diferents casos.

Integrants:

Les dues àrees municipals competents són: Acció Social i Alcaldia, Economia, Habitatge, Governança i Qualitat Democràtica. A través dels Servei d'Acció Social i de Prat Espais es designaran dues referents. També hi participen els equip tècnics del PASC o de Mediació i Ciutadana i Comunitària quan es valorin casos on aquests siguin referents hi hagin treballat.

Funcionament:

- Serveis Socials i Prat Espais s'encarregaran del disseny i seguiment en l'atenció a sol·licitants i la gestió d'expedients.
- Serveis Socials, mitjançant els tècnics dels 4 EBASP, aportaran els informes socials a adjuntar a les sol·licituds de la Mesa.
- Prat Espais gestionarà i tramitarà administrativament les sol·licituds a la Mesa, requerint inicialment de forma presencial la documentació que s'ha d'adjuntar.
- L'equip centralitzarà les demandes d'habitatge assequible detectades per diferents canals, a banda dels propis d'Acció social i de Prat Espais:
    - El grup d'habitatge de Sant Cosme (tècnics dels PASC, Serveis Socials i Prat Espais) traslladaran a l'Equip les prioritats de demandes socials d'adjudicació d'habitatge.
    - Mediació i Ciutadana i Comunitària podran derivar demandes d'habitatge derivades de conflictes entre veïns i/o familiars per la seva valoració.

9.4 RELACIÓ AMB ELS AGENTS EXTERNS

El Prat de Llobregat compta amb una Taula Local d'habitatge integrada pels equips tècnics del municipi que treballen entorn a l'habitatge, els diferents partits polítics del consistori i entitats socials dels municipi. Les entitats que constitueixen la taula són:

- Plataforma d'afectats per la Hipoteca, PAH – El Prat
- Associació contra la Pobresa Energètica, APE-El Prat
- Cooperativa Obrera de Viviendas, COV
- Grups Associats pel Treball Sociocultural, GATS
- Càritas
- CCOO-Baix Llobregat
- UGT-Baix Llobregat
- Creu Roja
- AAVV: Barceloneta, Jardins de la Pau, La Granja, Llevant, Nucli Antic, Plaça Constitució, Plaça Catalunya-Mestre Estalella, San Cosme y San Damián, Sant Jordi-Ribera, Ferran Puig, barri de les Palmeres.

En relació a l'habitatge les entitats més actives del municipi són la PAH – El Prat i la COV.

Cooperativa Obrera de viviendas (COV)

Tal i com s'ha assenyalat al bloc de recursos residencials, la COV compta amb un important parc d'habitatge de lloguer de la seva propietat i amb nombrosos baixos, que gestiona. Així doncs, actualment la seva tasca principal se centra en la gestió d'aquest parc, en el desenvolupament del barri cooperatiu entorn als blocs que va promoure i en l'impuls de noves promocions d'habitatge cooperatiu.

PAH – El Prat

La PAH – El Prat, funciona a partir de l'assessorament col·lectiu, el recolzament i el desenvolupament d'accions de protesta per afectats per la hipoteca i altres problemes vinculats al pagament de l'habitatge.

En aquest moment han abandonat la Taula Local d'Habitatge per considerar que l'actuació municipal no afronta les principals problemàtiques del municipi en aquest àmbit i no activa les mesures realment necessàries. En aquest sentit, plantegen la necessitat de desenvolupar tot un seguit d'actuacions, o aprofundir en altres que ja s'estan desenvolupant:

- Aprofundir l'actuació en l'habitatge buit amb l'activació de mecanismes sancionadors, el treball directe amb la propietat dels habitatges buits identificats, etc.
- Impulsar la modificació per aconseguir el destí parcial del 30% del nou sostre a HPO
- Impulsar projectes d'allotjaments temporals en la línia dels APROP desenvolupats a Barcelona.
- Impulsar la promoció de nou habitatge. No els preocupa tant la seva qualitat ambiental, com el volum de producció
- Ampliar la capacitat de captar habitatge de la borsa amb major difusió i l'augment de la bonificació de l'IBI al 100%.
- Oposició als habitatges d'ús turístic. Caldrà avaluar els resultats de la modificació aprovada.

— Necessitat de regular el preu del lloguer. Consideren que s'està tensionant el preu del lloguer per tal que la gent torni a veure com a opció preferent la compra.
— Buscar mecanismes que possibilitin que els joves es quedin al municipi.
— Realitzar una actuació més activa de lluita contra l'ocupació d'habitatges per part de màfies. Ells estan fent una acció més directa i han rebut amenaces per ella, mentre hi ha la sensació que des de l'Ajuntament s'assenyala l'ocupació com una opció d'accés a l'habitatge si no hi ha altres alternatives, sempre que es faci en habitatges propietat d'entitats financeres.
— Acció més decidida en l'aplicació de la llei 24/2015 per oferir habitatges a les unitats de convivència que han perdut l'habitatge.

Per fer possible una veritable política d'habitatge també es reclama que s'hi destini un 10% del pressupost municipal anual, i la necessitat de creació d'una regidoria específica d'habitatge

Fundació Rubricatus

Fundació dedicada al treball amb persones amb diversitat funcional intel·lectual. L'Ajuntament del Prat de Llobregat forma part del Patronat de la Fundació, que té 40 anys d'experiència en el treball amb aquest col·lectiu, dels quals 20 anys de funcionament com a Fundació.

La Fundació compta amb 2 centres on treballen 145 persones i on s'acompanya a 170 persones amb discapacitat i els seus familiars majoritàriament residents al Prat de Llobregat (80 – 90%):

→ **Centre especial de treball TESIPRAT** (mercat laboral protegit).
Hi treballen unes 125 persones, el 75% de les quals amb una discapacitat superior al 33%.

→ **Centre ocupacional.**
Hi treballen 20 professionals que donen suport a 78 persones amb discapacitat intel·lectual. Integrat per 2 serveis:
— Servei ocupacional d'inserció (SOI)
— Servei de teràpia ocupacional (STO)

Després de 40 anys treballant amb persones d'aquest col·lectiu, s'ha obert una nova fase de treball en que s'està començant a abordar la problemàtica vinculada a l'habitatge. Aquest canvi es deu a l'allargament de l'esperança de vida d'aquestes persones, que fa que les cuidadores, tradicionalment les famílies, pateixin processos d'envelliment que facin necessari de suport extern, o fins s'està en condicions de que les persones amb diversitat funcional sobrevisquin a les persones cuidadores.

En aquest context la Fundació Rubricatus va iniciar un treball amb les famílies i les persones ateses per identificar les expectatives, necessitats i il·lusions entorn a l'habitatge. En aquest procés s'han identificat tres necessitats bàsiques en relació a l'espai residencial:

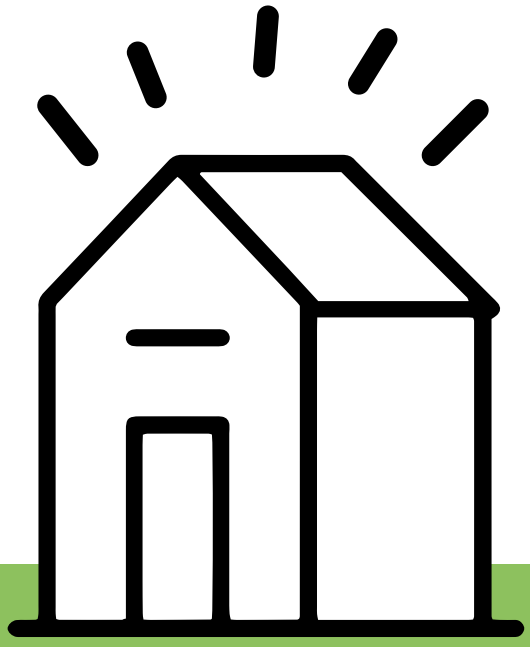
→ **Accés a habitatges de la Borsa de Lloguer**. Per aconseguir-ho es detecten 2 problemàtiques bàsiques:
— Dificultats per a que la família i la persona afectada acceptin la necessitat de buscar alternatives més enllà de la residència familiar

— Baixos ingressos de les persones afectades que els dificulten complir els requisits establerts a la Borsa.

→ **Accés a pisos amb suport intermitent o residències**.

→ **Habitatge cooperatiu adreçat a persones afectades i familiars**. El treball entorn a l'habitatge ha portat a treballar el model de cooperativa d'habitatge en cessió d'ús on puguin residir tant les famílies com les persones amb diversitat funcional. Per poder iniciar el treball en aquesta línia s'ha creat la cooperativa Cooufar, Cooperativa d'usuaris, familiars i amics de Rubricatus, que està treballant per aconseguir sòl per al desenvolupament d'una cooperativa. Alhora, entre totes les persones integrants s'ha aconseguit un habitatge, que ja està en ús al servei de persones ateses per la Fundació que poden accedir a viure en un habitatge amb suport.

Pla Local d'Habitatge del Prat de Llobregat



DIAGNOSI

JUNY 2021

Ajuntament del Prat de Llobregat

1. DEBILITATS, AMENACES, FORTALESES I OPORTUNITATS

Per tal d'abordar la diagnosi de la situació de l'habitatge al Prat de Llobregat s'han identificat les principals debilitats, amenaces, fortaleses i oportunitats analitzades, que s'han estructurat a partir dels diferents àmbits d´anàlisi ja desenvolupats en el document d'anàlisi: Emmarcament territorial, les persones, el mercat, el parc d´habitatges, el planejament, els recursos residencials i les iniciatives existents.

Aquesta identificació d'elements clau s'ha realitzat conjuntament amb els equips tècnics que han participat en el desenvolupament de l'anàlisi. Així doncs, en la següent matriu DAFO apareixen en verd els punts destacats en la sessió realitzada el dia 30 d'octubre de 2019 amb els equips municipals, i en verd i negreta els punts més valorats en aquesta sessió.

DEBILITATS

Emmarcament territorial

La construcció de nou habitatge ha estat aturada durant molts anys, cosa que ha dificultat disposar de nou habitatge que permetés l'emancipació i la millora de l'habitatge al propi municipi.

Les promocions d'habitatge assequible es concentren a l'extrem sud-oest del municipi.

Districte IV i V. Sant Cosme, la Granja, la Barceloneta i les Palmeres, es van construir quan l'Av. Onze de setembre era una carretera i per tant, amb una dinàmica separada de la resta del municipi.

- **Sant Cosme.** Barri construït en la seva totalitat per part de l'administració i amb habitatges de protecció oficial, majoritàriament de compravenda. Aquest fet va generar un barri socialment i urbanísticament uniforme amb unes dinàmiques pròpies. La fase VII de Sant Cosme se situa a l'extrem del barri i separada de la resta del barri per diferents equipaments que reforcen la seva situació d'aïllament.

AMENACES

Emmarcament territorial

La proximitat a Barcelona i la posició a l'AMB fa que la ciutat participi d'unes dinàmiques en relació al mercat de l'habitatge no relacionades amb les seves característiques i població: elevat lloguer, forta demanda, etc.

L'atracció de població d'altres municipis queda condicionada a l'oferta de nou habitatge, amb l'arribada de llars amb rendes més altes.

Districte I i II: Procés de transformació d'algunes finques a través de la rehabilitació integral i la densificació.

Districte IV: La finalització de la qualificació protegida a Sant Cosme pot impulsar l'alça dels preus, alhora que pot fomentar un procés d'acumulació d'habitatges entre unes persones.

FORTALESES

Emmarcament territorial

El Prat compta amb la presència del port, l'aeroport i un important teixit industrial dins del terme municipal, el que fa que el municipi disposi d'importants ingressos que s'han destinat a la millora de la qualitat de vida al municipi i dels serveis municipals.

La ciutadania té una bona percepció de la tasca realitzada en l'àmbit urbà per part de l'Ajuntament: espais verds, equipaments, aparcaments, etc.

La posició i proximitat de l'Aeroport del Prat en relació al nucli urbà limita l'alçada de les edificacions al municipi i per tant la densitat d'habitatges. Es caracteritza per la construcció en bloc d'entre 3 i 6 plantes.

Districte I i II. Compacte i molt consolidat amb activitat comercial i ciutadana.

Districte IV. El desenvolupament del Pla d'Actuació de Sant Cosme (PASC) ha permès desenvolupar actuacions específiques de millora del barri tant a nivell urbanístic com d'habitatge i convivència.

Districte V. El desenvolupament de l'entorn de l'Eixample Sud està facilitant la integració del barri de la Barceloneta amb la resta de la ciutat. La reurbanització de l'Av. Onze de Setembre ha permès millorar la connexió del nucli amb els barris del sud.

OPORTUNITATS

Emmarcament territorial

La bona connexió dels barris del Prat amb transport públic (Metro L9 i tren) i privat i l'activitat de serveis reforça el manteniment de la població alhora que pot atreure nova població resident. Possibilitat de creixement i rejoveniment de la població.

Districte I i II. La transformació del **Sector Estació – Seda – Paperera** podria millorar la relació entre el centre i l'estació de tren i la possibilitat d'ampliar el parc d'habitatge assequible (30%).

Districte IV. La finalització de la qualificació protegida de **Sant Cosme** pot facilitar la diversificació de la població resident, que ja no estarà limitada pels ingressos.

Districte V. L'**Eixample Sud** està en plena transformació i consolidació amb l'arribada de nova població provinent d'altres districtes i municipis. El moviment intern genera nova oferta d'habitatge de segona mà al mercat.

DEBILITATS

Les persones

Elevat nivell de problemàtiques vinculades a l'habitatge de les persones ateses als serveis socials bàsics. La situació desencadena problemes de salut a les afectades, així com relacionals i de convivència.

El Prat es troba en un procés de maduració de l'estructura d'edats i d'envelliment, que l'arribada de població de nacionalitat estrangera no ha pogut compensar,

- L'**índex d'envelliment és 112,5**, inferior a la mitjana AMB, però superior al dels municipis de l'entorn com Gavà, Castelldefels, Viladecans o Begues (tots per sota de 100).
- Les persones grans presenten unes condicions econòmiques i residencials que les fan més vulnerables.
- El 25% de les llars tenen, com a persona de referència, una persona major de 64 anys. Es concentra en barris de promoció ràpida en el temps i amb poca substitució de la població.

Disminució del pes de les persones de 15 a 34 anys (-8.300 respecte el 2001) degut a la reducció de la natalitat i la pèrdua de població per migracions internes negatives.

Augment de les llars d'1 i 2 persones. Al 2011 eren més de la meitat de les llars (en consonància amb el procés de maduració).

Presència d'una bossa d'atur estructural,

- La taxa d'atur se situava a mitjans de 2019 en l'11%.
- Els aturats de més de 24 mesos superen el 20% dels inscrits a l'atur, si bé el volum es redueix des del 2015.
- Al 2019 més del 33% de les persones inscrites a l'atur ja no tenen cobertura per desocupació. S'han reduït les persones que perceben prestacions contributives i ha augmentat aquelles que perceben prestacions assistencials.

La major capacitat econòmica mitjana de la població del Prat respecte la mitjana catalana emmascara la part de població que està en pitjor situació econòmica i en dificulta la seva identificació: El 18'7% de la població del Prat de Llobregat està en llars amb ingressos anuals inferiors als 10.000 € (i el 5'4% amb ingressos inferiors als 5.000 €).

Algunes unitats de convivència estan optant per l'ocupació davant la impossibilitat d'accedir a l'habitatge (27 han accedit a la mesa d'emergències).

AMENACES

Les persones

El creixement de població del municipi està molt condicionat pels fluxos migratoris.

L'índex d'envelliment seguirà augmentant si no es pot compensar la pèrdua de població jove.

Dificultat d´emancipació de la gent jove, degut als treballs precaris i l'elevat preu del lloguer.

Necessitat de respostes a les persones amb diversitat funcional (especialment intel·lectual) per assolir una vida autònoma.

La forta demanda de lloguer i l'escassa oferta fa que col·lectius, com les persones immigrades, tinguin dificultats per accedir a un habitatge tot i disposar dels ingressos necessaris per fer-hi front, perquè la propietat prioritza altres col·lectius.

Situacions de desdoblament familiar i reagrupaments que porten a situacions d'ocupació i sobreempadronaments.

Presència d'ocupacions distribuïdes pel municipi i sense llocs d'ocupació preferent. Afecten a parc públic i privat, i a petits i grans tenidors, com entitats financeres. En el cas d'ocupacions delictives, s'identifica una sensació d'impunitat entre alguns equips tècnics i entitats.

Forta pressió per l'accés a l'habitatge a la Fase VII de **Sant Cosme**, ja que les persones joves residents es troben en procés d'emancipació. Està repercutint a les fases VI i V, ja que hi ha un fort interès per mantenir-se a l'entorn.

FORTALESES

Les persones

El municipi es troba en procés de reducció de l´atur des del 2014 (del 20% al 11%).

Fort arrelament i sentiment de pertinença de la població al seu municipi.

La base de la població s'eixampla en els grups de 0 a 9 anys, en part per l'aportació dels fills d'immigrants.

No s'identifiquen problemes de convivència amb població d'origen estranger, ni per part d'entitats veïnals ni d'equips tècnics.

Baix nombre de desnonaments en comparació amb els municipis de l'entorn (d'acord dades del CGPJ).

- Important reducció dels desnonaments per lloguer des del 2016 (2015: 54 casos; 2018: 22 cassos).
- Des del 2015, no s'ha produït cap desnonaments en situació de precari.
- Des de 2016 augment de desnonaments per impagament d'hipoteca (2016: 0 casos; 2018: 7 casos).

OPORTUNITATS

Les persones

La producció de nou habitatge (Eixample Sud) pot facilitar l'emancipació al propi municipi, així com la millora de les condicions residencials sense necessitat de marxar del municipi.

D'acord amb les projeccions de llars realitzades per a 2026, es preveu una forquilla d'entre 25.000 a 25.720 llars, amb l'escenari més probable en les 25.300, el qual suposaria un guany d'unes 1.500 llars.

Capacitat de millora de les condicions de la població a partir de la intervenció comunitària desenvolupada pel Servei de Bon veïnatge, el Servei de Mediació Ciutadana i el Pla d'Actuació de Sant Cosme (PASC), principalment.

El treball que els equips tècnics realitzen a Sant Cosme pot facilitar la identificació de noves eines de treball per al barri i el conjunt de la ciutat:

- Identificació de situacions cronificades de vulnerabilitat residencial, que es troben vinculades a altres dificultats. Permetrà buscar noves eines per fer possible revertir la situació.
- Identificació de problemàtiques que afecten a persones o entorns on no hi ha costum de treballar. Permetrà ampliar el camp de treball i atendre a col·lectius que habitualment no s'acompanya.

DEBILITATS

El mercat

El preu mitjà de lloguer se situa lleugerament per sota la mitjana comarcal: 734'9 €/mes al 1r T 2019.

L'escassa oferta de lloguer i l'elevada demanda han propiciat un important augment de preu els darrers anys, el més notable al 2018 amb un Δ de l'11'6%, fet que tensiona el mercat.

L'augment del preu de lloguer ha significat la reducció d'habitatge privat a la borsa de lloguer social: fins a 2018 se'n captaven menys i augmentava la gent que el retirava un cop finalitza el contracte.

Per a la signatura de lloguers s'estan demanant garanties similars a la compra (assegurança d'impagaments que implica necessitat de contracte fix, mínim de 2 mesos de fiança, en ocasions avals, etc.) que dificulten i/o impossibiliten l'accés e certs col·lectius.

El preu mitjà de compravenda al primer semestre del 2019 es va situar en els 2.514'9 €/m²c, el més alt en el període 2013-2019. És més car el d'obra nova, de 2.946'2 €/m²c que el de segona mà, a 2.444'5 €/m²c.

- La demanda d'habitatge és tant alta al municipi què en les darreres promocions de compra venda els habitatges han estat venuts abans de finalitzar l'obra, malgrat l'augment de preu.
- Molts que han optat per aquestes promocions han emprat el seu antic habitatge per accedir-hi.

Districte I i II. Important diferència de preus de lloguer i venda segons barris. el Centre, Casc Antic i Carretera de la Marina tenen uns preus més elevats, però tot i això hi ha major activitat tant de compra com de lloguer.

Districte IV. Poc control públic sobre el parc de promoció pública en règim de venda. Dificultat de seguiment de la finalització de les qualificacions protegides a partir de la llei Haus al barri de Sant Cosme.

AMENACES

El mercat

Forta influència de l'aeroport i els polígons d'activitat econòmica en el mercat de lloguer:

- L'ampliació de l'Aeroport del Prat ha suposat una alteració del mercat de lloguer. Les persones treballadores tenen contractes temporals i, en molts casos, uns majors ingressos que la població local, això fa variar el mercat de lloguer en 2 sentits:
  - Cerca de lloguers, tant d'habitatges com d'habitacions per un període curt. Pot resultar interessant per les persones propietàries
  - Major capacitat de pagar l'habitatge, ja sigui pels majors ingressos o per compartir-lo.
- Algunes persones treballadores dels polígons d'activitat econòmica segueixen el mateix patró que les treballadores de l'aeroport.

Barcelona està expulsant població a d'altres municipis de l'AMB com el Prat per l'elevat preu de l'habitatge.

- La població nouvinguda contribueix a l'increment del preu, degut a l'augment de la demanda i als majors ingressos.
- La competència en la recerca d'habitatge i la manca d'habitatges a preu assequible, impulsen que part de la pròpia població hagi d'emigrar. Entre 2014 i 2017 van arribar al Prat 1.896 persones d'altres municipis catalans i espanyols, i van marxar amb el mateix destí 1.896 persones.

L'escassa oferta es destina a la venda, ja que les propis APIs del municipi recomanen el model sempre que la UC reuneix els requisits.

Els compradors dels habitatges que van ser promoguts des de l'Incasol són llars amb rendes baixes, economia submergida o persones estrangeres.

FORTALESES

El mercat

Gran arrelament de la població, el que fa que l'opció de comprar o llogar fora del municipi sigui un últim recurs.

Malgrat l'augment del preu de lloguer, el nombre de contractes de lloguer segueix en augment: entre l'any 2005 i el 2018 el nombre de contractes de lloguer ha augmentat un 238%, passant de 265 a 895 contractes anuals.

Algunes promocions del municipi s'estan destinant a lloguer, tant de promotores privades (per exemple 3 blocs al carrer Pau Casals), com de cooperatives (bloc al carrer Lo Gaiter de la COV).

Predomina el mercat de compravenda de segona mà tot i que les noves promocions a l'Eixample Sud poden modificar les proporcions: Entre el 2013 i primer semestre del 2019, el 89% de les compravendes han estat de segona mà.

La millora i canvis dels barris pot incorporar nous veïnes i veïnes.

OPORTUNITATS

El mercat

Possibilitat, en el curt i mitjà termini, de posar en el mercat habitatges que quedaran alliberats per defunció de les persones residents. Els terminis dependran de les decisions de les persones hereves.

L'Eixample Sud és configura com una bona oportunitat per a,

- Ampliar l'oferta d'habitatge assequible (HPO), tant públic com privat.
- Millorar la integració i dinamització dels barris del sud.
- Generar nou habitatge de compra i lloguer, més assequible, al casc urbà, ja que les persones que compren els nous habitatges venen o lloguen els vells.
- Facilitar el manteniment de la població al municipi. Aquest fet es pot reforçar pel fet que hi ha pocs entorns de creixements amb característiques similars a l'entorn que impulsin la marxa.

La vitalitat i experiència de la Cooperativa de Viviendas Obreras pot contribuir a ampliar l'oferta d'habitatges assequibles.

L'envelliment de la població i l'escassa oferta de residències ens ha de permetre buscar alternatives amb usos i serveis pròxims als seus habitatges.

Fomentar l'habitatge compartit amb les persones grans que viuen soles en habitatges de grans dimensions que no responen a les seves necessitats actuals.

DEBILITATS

El parc d'habitatges

Molt baix percentatge d´habitatge de lloguer al municipi: 13%, enfront al 19,8% de la mitja catalana. L'enquesta de Convivència i Civisme va detectar al 2017 que aquest percentatge podia haver ascendit en el 17%, una tendència a l'alça comuna al conjunt de la comarca. El lloguer es concentra en determinats col·lectius: persones entre 16 – 29 anys (30%); persones estrangeres (49%); UC amb ingressos mensuals fins a 2.000 € (20%); 5 o més persones a la llar (38%).

Un 55% dels habitatges del municipi es van construir entre 1961 i 1980, un moment amb uns estàndards constructius força inferiors als actuals i sense normatives d'accessibilitat i eficiència energètica vigents.

Un 11,7% dels edificis del Prat estan en estat deficient, dolent o ruïnós (un 5,6% dels habitatges). El 57,7% correspon a edificis unifamiliars.

Presència d'humitats en plantes baixes per l'elevat nivell freàtic.

El 82% dels edificis no són accessibles (un 65,1% dels habitatges) i el 74,2% no tenen ascensor (37,6% dels habitatges). El problema se centra principalment en els edificis d'entre 3 i 5 plantes.

Districte III. En molts edificis del barri de Sant Jordi es detecta la necessitat de pujar escales per accedir a l'ascensor.

D'acord amb l'enquesta de Convivència i Civisme, les persones amb ingressos a 1.200 €/mes, aquelles que viuen al Districte IV, les que resideixen de lloguer i aquelles integrades per persones entre 30 – 44 anys, manifesten viure en habitatges en pitjors condicions.

S'ha identificat habitatges en ús sense condicions d'habitabilitat: 8 unitats de convivència en aquesta situació han accedit a la Mesa d'emergències.

Dificultat per mantenir el parc residencial, tant l'habitatge com els espais comuns, així com l'impuls d'obres de rehabilitació i reforma.

AMENACES

El parc d'habitatges

Bona part del parc que es troba en condicions deficients se situa en edificis plurifamiliars el que dificulta la seva millora per la necessitat de coordinació entre les persones residents.

El 82% dels habitatges són de propietat, però un 40% del total té pagaments pendents. Els habitatges amb compra pagada s'han reduït del 53% al 1991 fins al 38,4% al 2011.

L'ocupació d'immobles porten a vegades aparellada la connexió fraudulenta als serveis bàsics, el que pot generar problemes de seguretat a les finques afectades, situacions vulnerables d'ocupació i conflictes derivats. **Dificultat d'intervenció en les ocupacions d'immobles i habitatges buits (o que queden buits temporalment).**

Regulació de les pràctiques fraudulentes d'ús de locals comercials com a habitatges.

Sant Cosme , Sant Jordi o l'entorn de la COV, es van construir de manera molt ràpida, amb una mateixa tipologia, i adreçat a col·lectius uniformes. Això farà necessari acompanyar l'envelliment i substitució de la població.

Estigmatització de determinats barris i sectors del municipi: Sant Cosme, Penedès, Aneto, Estanys.

FORTALESES

El parc d'habitatges

Únicament un 10% del parc va ser construït anteriorment al 1950. Per tant, presenta poques patologies vinculades a l'antiguitat. El 88,3% dels edificis d'habitatge es troben en bon estat.

Augment de l'habitatge principal fins al 89,6% l'any 2011.

Poca presència d'habitatges buits, al cens de 2011 se situava en un 8,5% i l'estudi d'habitatge buit (2017) en 411 habitatges (1,5% del parc). Hi ha pocs habitatges buits registrats propietat d'entitats financeres (64).

Molt baixa presència d'habitatges d'ús turístic registrats (20 habitatges) i d'anunciats (16 habitatges). No obstant cal destacar el lloguer d'habitacions turístiques (55 habitacions).

L'Ajuntament del Prat de Llobregat té tradició en l'emissió d'ordres de conservació per evitar la degradació del parc residencial. Afecten tant a l'interior (17 expedients des de 2016), com a les façanes (73 expedients). També s'han emès ordres d'execució forçosa (34) i d'execució subsidiària (3).

Districte II i III. Els nous habitatges construïts als barris de Sant Jordi i Llevant compten amb ascensors.

Districte IV. Compta amb habitatges de grans dimensions i habitatges en planta baixa amb pati privat. Aquestes característiques poden fer els habitatges atractius per població jove amb ganes d'emancipar-se al municipi.

OPORTUNITATS

El parc d'habitatges

La promoció de nou habitatge pot potenciar la millora dels habitatges del nucli urbà que seran venuts.

Una part important del reduït mercat de lloguer que hi ha és assequible de titularitat pública o d'entitats socials.

L'elevat percentatge de propietat afavoreix,

- Elevat nivell d'organització de les comunitat de veïns i veïnes.
- Interès per impulsar projectes de millora de la finca i de l'accessibilitat amb l'impuls d'ajuts i acompanyament tècnic.
- Des del Servei de Bon Veïnatge s'ha desenvolupat una sessió de formació a les comunitats.

La COV ha mantingut la titularitat dels locals de les seves promocions residencials i les persones cooperativistes que eren sòcies de la cooperativa quan es va fer la promoció mantenen, majoritàriament, la seva vinculació a la cooperativa. Aquesta realitat permet abordar:

- Incorporació de serveis als habitatges per facilitar el manteniment de les persones grans al seu habitatge.
- Atenció a les persones residents.
- Projectes pilot per a la millora / actualització del parc residencial.
- Transformació dels baixos comercials en altres usos (inclòs l'habitatge).

Districte V. L'**Eixample Sud** està en fase de desenvolupament amb un 50% d'HPO. Actualment l'entorn es troba en bones condicions.
El barri de La Barceloneta també està en fase de transformació amb la substitució d'habitatges vells per cases unifamiliars.

Districte III. Sant Jordi, reforçar l'esforç de les pròpies comunitats que aborden la instal·lació d'elevadors, pujaescales, etc.

Les noves promocions ja preveuen una reserva d'habitatges amb finalitats socials per a col·lectius específics i/o amb rendes baixes.

DEBILITATS

Planejament

No hi ha una definició clara del tipus d'HPO que es vol desenvolupar en sòl públic i els mecanismes per aconseguir-ho.

El planejament determina que part de l'habitatge amb protecció oficial serà en règim concertat (399 habitatges a l'Eixample sud i 78 a la Ronda sud), el que genera un habitatge a un preu no assequible per a les persones demandants del propi municipi.

Manca de regulació de les plantes baixes comercials i de la possibilitat de canvi d'ús a habitatge.

Manca d'adaptació del planejament al canvi climàtic, tant en relació a una major eficiència d eles edificacions com a la cota d'implantació de les edificacions en un entorn de delta.

Districte IV. Les Palmeres. Existència de nucli aïllat que se situa sobre terrenys propietat d'AENA, fet que limita tant la capacitat d'intervenció de l'Ajuntament del Prat de Llobregat com de les persones residents per facilitar-ne la millora amb les eines urbanístiques actuals.

AMENACES

Planejament

La important disponibilitat de sòl pot tenir efectes negatius:

- Possible manca de sensació de necessitat de reestructurar el teixit intern del municipi per donar resposta a les necessitats d'habitatge.
  - Existència de naus i tallers dins el nucli antic, algunes d'elles sense ús, que poden degradar o dificultar la millora de l'entorn.
  - Les dificultats socials es concentren en barris o promocions d'edificis vells.
- Possible manca de sensació d'urgència de generar un parc permanent, ja que hi ha sòl per desenvolupar futures promocions que donin resposta a futures necessitats.

Les zones no urbanitzades generen barraquisme i sensellarisme.

Districte V. La Barceloneta. El planejament vigent permet la divisió de les parcel·les actuals el que està generant un procés de densificació del barri i de generació d'habitatges a preus molt elevats.

FORTALESES

Planejament

El Prat de Llobregat té un important potencial de planejament: 7.382 habitatges previstos en sectors de transformació o desenvolupament (sense incloure el Prat Nord) que permetrà,

- Donar resposta a les necessitats d'habitatge identificades en els propers anys sense esgotar el sostre previst.
- Generar habitatge amb protecció oficial de manera distribuïda.
- Controlar el ritme de consolidació. Possibilitat de temporitzar l'habitatge de règim concertat i l'habitatge amb protecció de règim general.
- Important proporció de sòls públics en els desenvolupaments del sud, el que permetrà un major control en el tipus d'habitatge amb protecció oficial que es generarà.

El possible desenvolupament de l'Eixample Nord, permetrà disposar de reserves de creixement en el cas que s'estimi necessari el seu desenvolupament en el futur.

El Prat compta amb la definició del sistema d'habitatges dotacionals que permet generar habitatge assequible destinat a col·lectius específics (joves, gent gran i persones econòmicament vulnerables).

S'han desenvolupat i estan en curs diferents modificacions de planejament entorn a l'habitatge:

- MPGM relativa al nombre màxim d'habitatges per parcel·la. Va permetre augmentar la densitat residencial fins a 1 habitatge cada 80 m2 construïts, per generar habitatges més adaptats a les necessitats actuals.
- MPGM per a la regulació de les condicions d'implantació dels habitatges d'ús turístic (HUTs) i dels establiments destinats a allotjament temporal, per prevenir possibles efectes adversos d'aquest ús.
- En estudi, MPGM per establir el destí parcial a habitatge assequible en noves edificacions i grans rehabilitacions en sòl urbà consolidat.

Districte IV i V. Els creixements vinculats a l'Eixample Sud i la Ronda sud – Aeroport estan facilitant al integració dels barris de la Barceloneta i Les Palmeres al teixit del municipi. Satisfacció entre les entitats veïnals pel model de desenvolupament en curs.

OPORTUNITATS

Planejament

Destinar a habitatge amb protecció oficial o amb altres models d'assequibilitat els habitatges de titularitat pública previstos als sectors de desenvolupament i que es preveien lliures.

Alguns dels desenvolupament previstos en troben en redacció (o aquesta no s'ha iniciat) això pot permetre:

- Augmentar les reserves per a habitatge amb protecció oficial
- Generar habitatges amb un règim de protecció adequat a la capacitat econòmica de la població del Prat de Llobregat.
- Impulsar reserves específiques per a habitatge amb protecció oficial en règim de lloguer
- Assajar models experimentals per generar habitatge assequible (unitats d'autopromoció col·lectiva).
- Temporitzar el planejament per adequar-lo a les necessitats del municipi.
- Planificar i diversificar els usos d'habitatge i d'ocupació i treball.

El planejament pot ser una oportunitat per lligar i estructurar barris com Sant Cosme, la Granja, Barceloneta i Les Palmeres.

Impulsar projectes amb major impacte ambiental i augmentar les exigències de sostenibilitat als habitatges.

Districte II. Està en procés de MPGM la regulació del **sector de La Seda- Estació-Paperera** que permetrà la regeneració de l'entorn i la generació d'habitatge assequible (30%) en un entorn del municipi on no n'hi ha.

DEBILITATS

Els recursos residencials de la ciutat

L'Ajuntament del Prat de Llobregat i Prat Espais SLU mai han promogut habitatge, i no han comptat amb habitatges de lloguer assequible fins l'any 2018.

Tot i la important promoció d'habitatge assequible feta al municipi el parc estable del qual es disposa només se situa en els 820 habitatges, inclosos habitatges públics, privats i d'entitats socials.

Totes les promocions desenvolupades per l'IMPSOL al Prat de Llobregat (243 habitatges) han estat en règim de venda.

La major part de les promocions desenvolupades per l'Incasol han estat de venda (2.413 de venda i 92 de lloguer).

Dificultat per part de l'AHC en gestionar l'habitatge del qual és titular als barris de Sant Cosme i La Granja, tot i el suport del PASC. Això ha derivat en la dificultat de cobrament de lloguers i morositat i en l'ocupació d'habitatges, especialment al bloc del carrer Joan Carles I, número 5.

L'habitatge amb protecció oficial promogut, per entitats públiques i la COV es concentra al sud-oest del municipi.

El municipi no disposa de recursos residencials per donar resposta a la demanda de la Mesa d'emergències: 13 habitatges pendents de lliurar i 10 casos pendents de resolució. L'AHC ha ofert l'aplicació del programa 60x40, però no ha estat possible habilitar el mecanisme per fer-lo efectiu.

Algunes unitats de convivència vulnerables han recorregut a l'ocupació sense títol habilitant.

Indefinició i dificultat de gestió del nou parc públic.

AMENACES

Els recursos residencials de la ciutat

La major part del parc d'habitatge assequible que actualment existeix al Prat de Llobregat és de propietat privada (especialment HPO en règim de venda i habitatges de lloguer de pròrroga forçosa). Per tant deixaran de ser assequibles els propers anys per desqualificació o finalització del contracte de lloguer.

Finalització dels contractes de lloguer social d'entitats financeres fruit de dacions en pagament. Farà necessari donar resposta a les UC que perdran l'habitatge, en gran part a través de recursos municipals.

El nombre de sol·licituds a la Mesa d'Emergències ha augmentat significativament, passant de 2 al 2016 a 94 el 2017.

Necessitat de recórrer a serveis d'hosteleria per allotjar situacions d'urgència de pèrdua de l'habitatge.

Persones adjudicatàries d'habitatges de l'AHC no volen accedir a aquests habitatges per la seva conflictivitat.

Sant Cosme: Trasllat de les dinàmiques de control per part de les persones llogateres dels habitatges de la Fase VII (i dificultat de control per part de l'AHC) a habitatges de la Fase V i VI.

Parc públic de lloguer pràcticament inexistent.

FORTALESES

Els recursos residencials de la ciutat

L'ajuntament del Prat de Llobregat i Prat Espais es troben en procés d'ampliació del seu parc d'habitatge a través de diferents mecanismes:

- Adquisició via tanteig i retracte
- Compra d'habitatges de l'AHC i assumpció de cessions.
- Estudi de possibles promocions: desenvolupament d'habitatge dotacional a l'Eixample Sud.

Actualment l´AHC gestiona un 305 habitatges que es destinen al lloguer social. 213 provenen d'habitatges promoguts en règim de propietat diferida al barri de Sant Cosme, dels quals l'AHC ha mantingut la propietat.

La *Cooperativa Obrera de Viviendas* (COV) ha construït un miler d'habitatges assequibles al Prat, 168 de lloguer.

Els 2 edificis de la Residència han permès allotjar persones amb baixos ingressos derivades per acció social. Actualment les noves persones llogateres són sòcies de la cooperativa o familiars.

Càritas i la Fundació Sant Joan de Déu disposen d'habitatges de lloguer social amb acompanyament.

La Borsa d´Habitatges de Lloguer Social, gestionada per Prat Espais, ha augmentat de 49 a 294 els habitatges gestionats entre 2007-2018. Tot i la pèrdua d'habitatges al 2019 es troba en procés de recuperació a partir de l'impuls d'ajuts municipals i nous mecanismes de captació.

Creació d'un programa de cessió d'habitatge privat amb destí a lloguer social a través de la Fundació Hàbitat 3. Ha permès captar 24 habitatges i incorporar habitatges amb dificultats de manteniment per part de la Borsa de lloguer.

Bona coordinació entre Acció Social i Prat Espais per a la Mesa d'Emergències.

S'ha signat un conveni amb el CUESB per a l'allotjament d'emergència.

OPORTUNITATS

Els recursos residencials de la ciutat

El desenvolupament de l'Eixample Sud permetrà generar un parc d'habitatge amb protecció oficial estable al municipi a través de diferents agents: Prat Espais, Incasol, IMPSOL i COV.

Prat Espais està en procés de guanyar capacitat de gestió d'habitatge. Permetrà obrir una nova fase en la gestió del parc municipal.

Establiment de sinèrgies entre Prat Espais i Hàbitat 3 per a una gestió de l'habitatge assequible i social que faciliti l'acompanyament de les persones residents.

La major part de promoció d'INCASOL manté la seva qualificació com a HPO. Poden establir-se actuacions de control per garantir que es manté l'assequibilitat, i / o preveure'n la recompra, ja que en els propers anys es desqualificaran.

Creació de nous mecanismes per a la captació d'habitatge privat:

- Programa de cessió municipal (a banda del gestionat per Hàbitat 3) amb capacitat per captar habitatge privat i aprofitar els ajuts oferts per l'AHC (programa 60x40) i els ajuts a la rehabilitació de la Diputació.
- Inici de l'establiment d'acords de cessió i d'incorporació a la Borsa amb Anticipa, pot permetre iniciar una nova línia de treball amb altres entitats i fons.

Aprofitament dels ajuts a la promoció d'habitatge assequible de lloguer del govern central (plans estatals d'habitatge).

Possibilitat que altres cooperatives o entitats (com la Fundació Rubricatus) impulsin altres projectes d'habitatge assequible i / o cooperatiu al municipi.

Activació de la demanda per part d'entitats socials (cooperatives en cessió d'ús, cooperatives i fundacions disposades a promoure lloguer i dret de superfície, etc). Establiment de sinèrgies amb el col·lectiu de persones amb diversitat funcional intel·lectual, que treballen per a la generació d'habitatge assequible i adaptat a les seves necessitats.

Districte IV. Sant Cosme: El tanteig i retracte ha possibilitat la compra d'habitatge. Es planteja la possibilitat de comprar habitatge protegit abans de la seva desqualificació.

DEBILITATS

Iniciatives existents

Tot i la manca d'habitatge assequible, des del 2012 el nombre de sol·licitants d'HPO augmenta (1888 inscripcions vigents). La tipologia més sol·licitada és la de lloguer, la sol·liciten el 86,12% de les UC.

Forta baixada d'ajuts a la rehabilitació oferts pel CMH fins al 2017.

Important augment de les unitats de convivència amb necessitat de suport per fer front al pagament de l'habitatge. Les sol·licitants d'ajuts al lloguer, ha passat de les 106 a les 349 entre 2014 i 2018.

Manca de recursos per fer front a les situacions d'exclusió residencial identificades: programes d'allotjament temporals, programes housing first, etc.

Manca d'una estratègia municipal per abordar la rehabilitació.

AMENACES

Iniciatives existents

Impossibilitat de fer un seguiment i acompanyament a les situacions d'ocupació (tant a les persones afectades com a la comunitat) que generi per una banda sensació d'impossibilitat d'accés a un habitatge per altres mecanismes, i per altra, sensació d'impunitat.

Dificultat de relació i establiment de sinèrgies amb entitats socials que limiti el funcionament de la Taula municipal d'Habitatge.

FORTALESES

Iniciatives existents

El Prat de Llobregat compta amb diferents equips que ofereixen serveis en relació a l'habitatge: Prat Espais; Acció Social; Servei de Convivència i Civisme (integra el Servei de Bon veïnatge i el Servei de Mediació); Servei de planificació territorial; Policia Local; i Pla d'Actuació de Sant Cosme, principalment.

Capacitat de gestió de programes en coordinació amb altres administracions: gestió dels programes impulsats i finançats per l'AHC, ajuts a la rehabilitació del CMH, Servei d'Intermediació en Deutes de l'habitatge de la Diputació, etc.

Existència d'una oficina d'habitatge en procés de creixement i redefinició a través de Prat Espais i amb capacitat per generar projectes i serveis propis a banda d'aquells oferts per l'AHC. Actualment hi ha nombrosos programes en primeres fases d'execució o en procés de definició.

Important treball entorn a la convivència al municipi:

- Servei de mediació comunitària que ofereix mediació entre particulars en cas d'impagament o dificultats per al pagament del lloguer.
- Creació del servei de Bon veïnatge per abordar els conflictes a les comunitats de veïns i veïnes i impulsar projectes de millora de les finques.
- Existència d'un Observatori de la Convivència per identificar l'estat de la convivència a l'espai públic, la comunitat i l'habitatge.
- Capacitat de desenvolupar projectes específics per fer front a problemàtiques: Pla d'Actuació de Sant Cosme. Permet posar en pràctica nous programes amb potencialitat de trasllat al conjunt del municipi.

Existència d'una disciplina d'habitatge al municipi, vinculada a ordres d'execució per mal estat, tant de façanes com d'interiors. Ha permès impulsar multes per manca d'execució i execucions subsidiàries.

Existència d'ajuts propis al pagament del lloguer gestionats per Prat Espais i per a l'atenció de l'emergència gestionats per serveis socials bàsics (ajuts al pagament, acompanyament als desnonaments, allotjaments d'urgència, etc).

Existència de diferents serveis d'assessorament jurídic: SIDH, servei d'assessorament de clàusules abusives, etc i vinculació i intermediació amb els jutjats en els processos de desnonament.

Existeixen bonificacions a les ordenances fiscals per a la construcció d'habitatge amb protecció oficial, ús d'instal·lacions d'estalvi energètic, supressió de barreres arquitectòniques i obres de rehabilitació d'habitatges.

Sant Cosme: Programa per a la instal·lació d'ascensors impulsat per l'Associació de veïns de Sant Cosme, amb el suport de l'Ajuntament i el CMH.

OPORTUNITATS

Iniciatives existents

L'habitatge s'ha convertit en una prioritat per a l'Ajuntament amb l'augment del pressupost i l'impuls de noves actuacions.

Generació d'un equip tècnic multidisciplinar a Prat Espais amb capacitat d'abordar diferents línies de treball de la política d'habitatge i interlocutor amb els altres agents del municipi.

Millora dels espais de coordinació i els protocols de treball entre els departaments municipals que treballen entorn a l'habitatge. Ja es troba en procés de consolidació el treball conjunt entre Prat Espais i Acció Social.

Consciència de la diversitat de problemàtiques existents al municipi i de la necessitat de diversificar les eines disponibles per fer-hi front.

Existència d'una Taula Municipal de l'Habitatge integrada per representants de l'Ajuntament, grups municipals i entitats socials i veïnals.

Al 2017 el CMH ha incorporat ajuts a l'interior dels habitatges: 17 habitatges han sol·licitat subvenció. Permet incorporar una nova línia d'intervenció als habitatges basada en l'habitabilitat.

Millora de la intervenció en rehabilitació a partir d'ajuts municipals i de l'impuls de projectes en entorns concrets. La tasca del servei de Bon veïnatge i el PASC dota de capacitat de gestió d'aquest tipus de programes.

Promoció de la masoveria urbana o altres programes que vinculats a la formació ocupacional en l'àmbit de la rehabilitació.

Dotació als habitatges dels serveis que requereixen en teixit consolidat. Obrir el camp de treball entorn a la dotació de serveis a domicili per respondre a l'envelliment de la població.

Establiment de sinergies de treball amb la COV en l'àmbit de la millora dels edificis i de l'atenció a les persones. La COV compta amb una àmplia base social que pot permetre impulsar proves pilot de millora d'edificis, de dotació de serveis, de transformació de locals, etc.

Capacitat d'impulsar projectes i disponibilitat de sòl per tirar endavant projectes supralocals de dotació d'habitatge assequible. Impuls d'una política comarcal / metropolitana d'habitatge.

Transformació en projectes concrets d'escala supralocal, l'important treball d'identificació de situacions de risc d'exclusió residencial (sense sostre, sensellarisme, ocupacions, etc).

2 SÍNTESI DE LA 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.

En aquest sentit s'estima que entorn a un 8,5% de les llars (unes 2.150[41]), tindran problemes vinculats a l'accés i manteniment de l'habitatge en els propers 6 anys, i necessitaran suport per fer-hi front. Aquesta problemàtica s'agreuja si tenim en compte la reducció de les prestacions per desocupació des del 2013 i l'augment de la proporció de prestacions assistencials i d'inserció.

Una altra situació derivada de l'existència de l'aeroport és la presència d'un major casos de persones sense sostre, que requereixen de programes específics i d'abast supramunicipal.

→ **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.**

[41] D'aquestes 2.150 llars, un 12% es troben en situació d'exclusió residencial.

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.**
Aquest 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**
En aquest sentit cal assenyalar que, 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.

→ **El parc d'habitatge destinat a polítiques d'habitatge**
Actualment el Prat compta amb uns 3.750 habitatges que es poden considerar destinats a polítiques socials i que inclouen: habitatges públics (Ajuntament del Prat / Prat Espais i Agència de l'Habitatge de Catalunya); habitatges propietat d'entitats socials (especialment la COV); i habitatges privats a preu assequible (habitatges inclosos en programes públics de captació, habitatges de protecció oficial de venda amb qualificació vigent, i habitatges de lloguer de pròrroga forçosa).
La major part són habitatges amb protecció oficial que deixaran de ser assequibles en els propers anys (52,5%) i, que en un 66% dels casos es troben al barri de Sant Cosme. Després se situen els habitatges de renda antiga (25,4%), que aniran finalitzant els seus contractes. Finalment, se situen els habitatges de propietat municipal i d'entitats socials que representen el 13,7%, i que es poden considerar l'única part del parc assequible estable; i els habitatges privats incorporats a programes de municipals (8,4%).
Així doncs, tot i la bona situació de partida, el Prat anirà perdent el seu parc d'habitatge assequible i s'estima que, al finalitzar l'any 2025, s'hauran perdut 1.595 habitatges

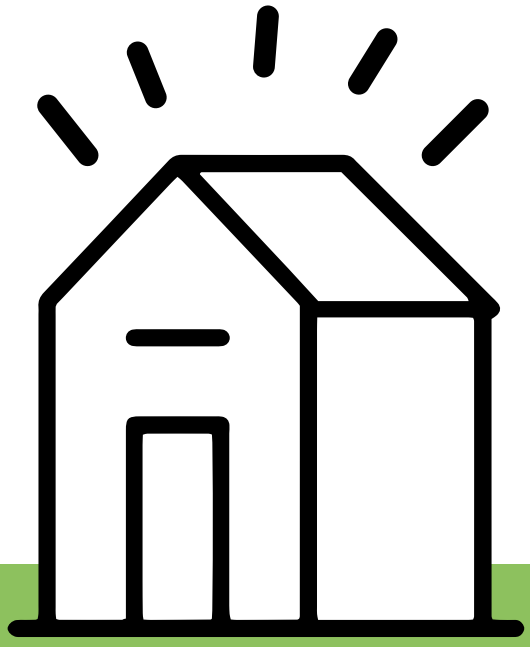
assequibles, que serà necessari recuperar amb el reforç de la promoció, l'adquisició i la captació cap al lloguer assequible i social.

→ **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.

Pla Local d'Habitatge del Prat de Llobregat



PLA D'ACCIÓ

JUNY 2021

Ajuntament del Prat de Llobregat

1 ESTRATÈGIA

El Pla d'Acció del Pla Local d'Habitatge del Prat de Llobregat té per finalitat donar resposta a les necessitats identificades en la fase d'anàlisi i la diagnosi, així com a les iniciatives acordades en el marc del procés participatiu.

1.1 ELS REPTES

Aquest pla d'habitatge es redacta amb la voluntat de garantir el dret a l'habitatge a les persones que resideixen al Prat de Llobregat. El dret a disposar d'un habitatge digne està reconegut en diferents lleis a nivell català, estatal i supraestatal i impliquen obligacions tant per a les administracions públiques com pels agents privats. Aquest Pla d'Habitatge, i la seva posterior implementació, es redacten per fer possible allò establert a l'Estatut d'Autonomia de Catalunya quan assenyala que *"les persones que no disposen dels recursos suficients tenen dret a accedir a un habitatge digne, per a la qual cosa els poders públics han d'establir per llei un sistema de mesures que garanteixi aquest dret, amb les condicions que determinen les lleis"*.

La situació de pandèmia sanitària arrel del COV-19 està agreujant la situació de crisi econòmica i social en la qual ens trobàvem, i fent més evidents els desequilibris existents. Així doncs, cal atendre de manera urgent a les situacions de vulnerabilitat que es donen al municipi, ampliar la capacitat de donar resposta a les necessitats d'habitatge assequible i avançar cap a la rehabilitació i millora del parc residencials per impulsar la transició energètica i la descarbonització del parc residencial del Prat de Llobregat.

Per aconseguir-ho, aquest Pla Local d'Habitatge del prat de Llobregat 2021 – 2026 es planteja 9 grans reptes que hauran de permetre reforçar la política municipal d'habitatge amb la voluntat e construir un servei públic de qualitat que pugui donar resposta a les necessitats de la població del municipi, fer front a la pressió dels agents externs i als fenòmens globals que xoquen amb el dret a l'habitatge i corresponsabilitzar a les persones propietàries, per poder fer efectiu el dret a l'habitatge.

Reforçar l'acompanyament individualitzat de les unitats de convivència en situació d'exclusió residencial o en risc de ser-hi.

L'atenció a les persones i unitats de convivència que es troben en situació d'exclusió residencial o en risc de ser-hi és la primera peça necessària de la política d'habitatge. L'acompanyament i apoderament d'aquestes persones per evitar aquesta pèrdua o per fer possible l'accés a un nou habitatge són els instruments clau amb els quals es treballa des de l'Ajuntament del Prat de Llobregat.

Aquest acompanyament es dona des d'una lògica de treball individualitzat, que atén la superposició de vulnerabilitats que sovint afecten a aquestes persones i unitats de convivència per fer possible que s'estableixi un procés de reconeixement de la seva situació i d'apoderament per fer-hi front. Aquesta atenció, que situa a la persona al centre, es treballa de manera transversal entre els diferents equips d'atenció municipal per facilitar que les persones en aquesta situació puguin recórrer en cada moment als serveis necessaris.

Les dificultats de manteniment i accés a l'habitatge, fan que l'habitatge esdevingui un punt essencial de l'acompanyament i que la coordinació de la resposta a aquestes dificultats sigui

clau. Per aquest motiu, s'impulsarà l'atenció centralitzada a les persones i unitats de convivència en situació d'exclusió residencial, que posi l'habitatge al centre i faciliti l'accés als serveis i recursos municipals de manera coordinada.

Atendre els diferents col·lectius en situació de vulnerabilitat en relació a l'habitatge.

Les situacions de vulnerabilitat en relació a l'habitatge afecten de manera específica a certs col·lectius, entre els quals es dona, per una banda, una major mancança de recursos econòmics suficients per poder accedir a un habitatge al mercat lliure, i alhora situacions de discriminació. Habitualment es dona una interseccionalitat d'aquestes vulnerabilitats, ja que les persones i unitats de convivència en situació de dificultats per l'accés i el manteniment de l'habitatge, formen part, en moltes ocasions de diferents col·lectius vulnerabilitzats (dones, membres de famílies monomarentals, nouvingudes, i amb molt baixos ingressos, per exemple).

Aquesta superposició de vulnerabilitats fa necessari un acompanyament individualitzat, però alhora la dotació d'uns recursos i programes que reconeguin l'especificitat de cadascun d'aquests col·lectius, per poder oferir una resposta que n'atengui les problemàtiques específiques.

Alguns dels col·lectius amb majors dificultats vinculades al dret a l'habitatge al Prat de Llobregat i pels quals el Pla Local d'Habitatge ha d'oferir respostes adequades són els següents.

- **Persones grans**. El procés d'envelliment de la població és un procés comú a totes les ciutats de l'entorn metropolità que requereix d'una atenció específica i que en el camp de l'habitatge ha de facilitar el manteniment de les persones als seus habitatges tot el temps que sigui possible i l'oferiment de recursos residencials que facilitin l'envelliment actiu.

- **Persones joves**. Facilitar el procés d'emancipació requereix de la dotació d'instruments que facin possible l'accés a l'habitatge a persones amb baixos ingressos i normalment amb una situació laboral poc estable, però que en molts casos poden accedir a models residencials alternatius a l'habitatge familiar.

- **Persones sense llar**. La manca d'un habitatge és l'expressió més clara de l'exclusió residencial i una situació a combatre de manera directa. Cal avançar en els processos de dotació d'habitatge a aquestes persones per fer-ne possible l'apoderament i l'atenció de la resta de problemàtiques que puguin patir.

- **Dones que pateixen violència masclista**. La manca d'una habitatge alternatiu pot fer que una dona (i potser els seus fills i filles) hagin de viure sota situacions de violència quotidiana. La detecció d'aquestes situacions i la dotació de recursos residencials adequats són essencials per poder garantir la seguretat d'aquetes dones i iniciar el seu procés de recuperació.

- **Famílies monomarentals**. L'elevat cost de l'habitatge al mercat lliure que requereix de més d'un sou per poder fer-hi front, i els sous inferiors que encara pateixen les dones, ja sigui perquè realitzen tasques amb menor reconeixement social o perquè reben sous inferiors als homes per a la realització de les mateixes tasques fan que les famílies monomarentals requereixin habitualment de suport per poder accedir o mantenir el seu habitatge.

La necessitat de donar suport a aquestes famílies es veu reforçada pel fet que tenen menors al seu càrrec, que requereixen d'una espacial protecció dels seus drets**.**

- **Persones nouvingudes**. Les importants traves legals que es troben les persones nouvingudes per regularitzar la seva situació i accedir a una ocupació, fa que en moltes ocasions no puguin accedir a un habitatge en unes condicions de garantia legal. Alhora, en els darrers anys, els processos de regularització d'aquestes persones s'allarguen i per tant, el seu accés a un habitatge segur. La seva situació administrativa irregular limita el suport que poden rebre per part de les administracions i per tant, caldrà impulsar programes específics que s'adeqüin a les seves necessitats.

- **Persones amb diversitat funcional**. Aquestes persones tenen importants dificultats per accedir a un habitatge de manera autònoma, tant per les necessitats d'adaptació d'aquests habitatges, com pels més baixos ingressos amb els quals compten habitualment. En els casos de persones amb diversitat funcional mental i intel·lectual, aquesta situació s'agreuja. Per facilitar l'accés o el manteniment de l'habitatge a aquestes persones caldrà impulsar tant l'adaptació dels seus habitatges i comunitats, com la dotació de recursos residencials que puguin adequar-se a les seves necessitats d'acompanyament i autonomia.

- **Persones en situació d'ocupació**. L'elevat preu de l'habitatge fa que algunes unitats de convivència en situació de vulnerabilitat no puguin pagar-lo i recorrin a l'ocupació, ja sigui mantenint-se a l'habitatge a on residien, però sense pagar-ne el lloguer, o en un nou habitatge. Aquesta situació genera una gran inseguretat i precarietat residencial, que pot tenir conseqüències per a la salut. Caldrà treballar conjuntament entre les àrees de Ciutadania, Acció Social i Habitatge per la valoració de cada cas de forma particular per a permetre la regularització d'aquestes persones en els habitatges a on resideixen o facilitar l'accés a un nou habitatge.

Generar un parc d'habitatge assequible divers i que faciliti la integració

Disposar d'habitatge assequible és essencial per donar resposta a les situacions de vulnerabilitat i facilitar l'accés a l'habitatge a les persones que no hi poden accedir a través del mercat. El Prat de Llobregat compta amb una important reserva de sòls per al desenvolupament de noves promocions d'habitatge amb protecció oficial que permetran assolir l'Objectiu de Solidaritat urbana (disposar d'un 15% de l'habitatge de primera residència destinat a polítiques socials).

Per fer possible que aquest habitatge sigui divers i faciliti la integració de les persones que hi residiran, cal que la nova promoció es complementi amb habitatges situats a l'interior del casc urbà, de manera distribuïda, ja sigui en edificis adquirits o en habitatges solts en comunitats de veïnes.

Complementàriament caldrà que l'habitatge assequible de les noves promocions sigui divers, a partir de mecanismes com la barreja en un mateix edifici d'habitatges lliures i protegits, la destinació dels habitatges protegit a col·lectius diversos, no distribuïts per promocions, sinó a partir de la barreja a les pròpies promocions, o la combinació de promoció pública i promoció per part d'agents socials i cooperatius que impulsin models residencials diferents.

Gestionar el parc assequible municipal de manera propera i de qualitat.

L'ampliació del parc públic assequible, és una oportunitat per donar resposta a les necessitats de la població, però alhora un repte, ja que ha de permetre generar un model de gestió immobiliària i comunitària municipal de qualitat, desenvolupat per Prat Espais.

Fins ara el parc públic del municipi ha estat de titularitat i gestionat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. En els darrers anys, Prat Espais ha adquirit la propietat de diferents habitatges, alhora que l'AHC li ha traspassat la gestió d'altres.

L'ampliació del parc provinent de cessions i de noves promocions permetrà implementar un model de gestió de proximitat i de qualitat que atengui l'administració de la finca, vinculada especialment al seu manteniment i al cobrament de les quotes, però que sigui complementada per una gestió comunitària que faciliti l'arribada a les comunitats de noves persones residents, faciliti la convivència, doti d'eines d'acompanyament en cas necessari i coordini possibles processos de mediació.

Impulsar la millora dels habitatges i entorns més vulnerables

Les dificultats de manteniment dels habitatges i les finques afecten especialment a les unitats de convivència amb menys recursos que tenen majors dificultats per fer front a les millores necessàries dels seus habitatges, fet que pot arribar a tenir afectacions en la pròpia salut. Alhora, aquestes dificultats es concentren en determinats entorns.

Per fer possible que la millora els habitatges, i especialment els recursos públics que es destinen a aquesta millora, facilitin la intervenció en aquests entorns, cal una intervenció municipal proactiva que permeti identificar les finques amb necessitats de suport, i es doti dels instruments per fer-hi front.

L'experiència de treball comunitari en l'acompanyament a finques vulnerables portada a terme per l'Ajuntament del Prat de Llobregat, i el reforç de la capacitat de gestió dels serveis municipals permetran impulsar una nova política de rehabilitació proactiva que atengui a les llars més vulnerables i als entorns amb majors deficiències per afavorir tant la millora de les condicions d'habitabilitat com d'accessibilitat i seguretat d'habitatges i finques.

Impulsar la millora energètica i l'ús d'energies renovables

La política de rehabilitació i la nova promoció, especialment aquella desenvolupada pels organismes públics, han d'impulsar la transició energètica, la descarbonització del parc residencial del municipi i afavorir el confort i la salut de les persones que hi resideixen.

Per fer-ho possible s'impulsarà la millora de l'eficiència energètica dels habitatges existents, la construcció de nous habitatges amb molt baixa petjada ecològica, l'ús de materials naturals i la implantació d'energies renovables. Per fer-ho possible caldrà elaborar un Pla local de rehabilitació que partint de les actuacions ja previstes en aquest Pla local d'Habitatge permeti identificar els objectius a assolir, prioritzar les actuacions a realitzar i dotar al municipi d'un equip amb capacitat de tirar endavant les actuacions en coordinació amb tots els departaments municipals.

L'establiment d'unes línies de treball municipal clares i compartides, sumada a les oportunitats d'accés a subvencions i finançament a nivell estatal i europeu actuals, han de permetre iniciar aquest procés amb un fort impuls inicial.

Reforçar la col·laboració pública – social – comunitària – privada

Per poder donar les respostes que el Prat de Llobregat necessita en matèria d'habitatge cal la col·laboració de tots els agents amb capacitat de portar endavant actuacions, ja sigui en el camp de la prevenció, l'atenció, la promoció, la rehabilitació o la gestió, entre d'altres.

L'aprovació d'un pla local d'habitatge estableix el full de ruta que l'ajuntament del Prat de Llobregat vol desenvolupar en favor del dret a l'habitatge i obre la possibilitat que els agents socials, cooperatius i privats dels municipi, o amb interès en sumar-se a les polítiques d'habitatge del municipi, puguin intervenir-hi.

En aquest sentit, en primer lloc caldrà establir sinèrgies per facilitar la promoció de nou habitatge assequible i social sobre sòl municipal per part d'entitats socials i cooperatives, amb capacitat per generar habitatge tant de lloguer com en cessió d'ús, però garantint la titularitat pública del sòl. Aquestes entitats, alhora, podran ser les responsables de la gestió dels habitatges que promoguin i per tant diversificar els models de gestió i donar suport a la pròpia gestió municipal.

En segon lloc caldrà buscar aliances tant amb empreses com amb entitats socials i amb la pròpia ciutadania organitzada per impulsar la millora del parc edificat i l'establiment de projectes per a la millora de l'eficiència energètica i la implantació d'energies renovables.

Finalment caldrà reforçar les sinèrgies existents amb les entitats socials que treballen al municipi i atenen a les persones i unitats de convivència en situació d'exclusió residencial o amb risc de ser-hi per ampliar els programes d'acompanyament i apoderament existents.

Corresponsabilitzar a la propietat del bon ús dels seus habitatges.

El parc residencial del Prat del Llobregat, com la de tots els municipis en el nostre context, està constituït de manera predominant per habitatge privat, mentre l'habitatge públic i social tant sols representa un 2,1% del parc residencial del municipi. Així doncs, per fer possible l'assoliment del dret a un habitatge digne es imprescindible que el parc privat sigui utilitzat i gestionat de manera que se'n garanteixi la seva funció social.

Per fer possible que la propietat faci un bon ús dels seus habitatges des de l'Ajuntament s'impulsen mesures de foment que n'afavoreixin la seva millora i activació, per evitar situacions d'inhabitabilitat, Infrahabitatge o desocupació. Alhora, s'ofereixen mecanismes de mediació per evitar situacions d'assetjament i discriminació i l'assessorament jurídic necessari per tal que es faci un bon ús dels habitatges amb protecció oficial.

No obstant, i per garantir que la propietat fa un bon ús de l'habitatge, paral·lelament a les mesures de foment ja existents i que es reforçaran, caldrà consolidar una disciplina d'habitatge que garanteixi que la propietat fa un bon ús dels seus habitatges d'acord amb els límits que la seva funció social imposa.

Incorporar la perspectiva de gènere a les polítiques d'habitatge

La política d'habitatge ha de fer front als desequilibris actuals en relació a l'accés, el manteniment i l'estat dels propis habitatges per garantir un habitatge digne i segur per a totes les persones que resideixen al Prat de Llobregat, i que reverteixi els efectes nocius per a la salut que la manca d'alguna d'aquestes condicions poden ocasionar tant a nivell físic com psicològic.

Per fer-ho, la política d'habitatge ha de partir del reconeixement d'aquests desequilibris, que afecten a les dones, però també a d'altres col·lectius i que molt sovint se superposen, i que limiten la possibilitat de comptar amb un espai propi, essencial per a la vida.

Una mirada des de la perspectiva de gènere fa necessari fugir de les solucions universals i homogènies, per incorporar la flexibilitat, el tractament individualitzat i la creativitat en les polítiques d'habitatge. Fa necessari buscar la col·laboració entre agents, ja siguin els propis departament municipals o les entitats i agents externs, per trobar mirades complementàries i construir respostes alternatives.

Les transformacions socials que s'han donat i se segueixen donat en l'estructura de les llars, i els models de convivència, fan que cada vegada siguin més les llars unipersonals o monomarentals a la ciutat que exigeixen noves respostes, més flexibles, adaptatives i comunitàries.

1.2 ELS MECANISMES

Consolidació de l'acompanyament com a eix d'intervenció a nivell individual i comunitari

L'acompanyament per fer possible l'apoderament i l'accés als serveis i ajuts és l'eix d'intervenció principal dels departaments que treballen entorn a l'habitatge. Caldrà impulsar una actuació proactiva que identifiqui les necessitats de suport i pugui oferir-les de manera individualitzada i comunitària.

Aquest acompanyament i proactivitat es donarà tant en l'atenció a les persones i unitats de convivència en situació de vulnerabilitat, com en l'atenció a les comunitats amb necessitats de suport per a la millora de la seva gestió i la convivència, però també en l'acompanyament a les comunitats que volen emprendre millores a les seves finques o constituir-se en comunitats energètiques per millorar l'eficiència dels seus habitatge i implantar sistemes de generació d'energia renovable.

Aquest acompanyament ha de facilitar la coordinació entre serveis per garantir que les unitats de convivència i comunitats poden accedir als serveis que necessiten de manera ordenada i coordinada.

Implementació d'una disciplina d'habitatge

Més enllà de les actuacions de foment de l'actuació privada, l'Ajuntament del Prat de Llobregat s'ha dotat d'un servei amb capacitat per tirar endavant la disciplina d'habitatge que ha de garantir que la propietat compleix amb la seva funció social.

L'impuls d'aquesta disciplina vol facilitar el canvi de paradigma de l'habitatge entès com una mercaderia a partir de la qual obtenir uns rendiments, a l'habitatge com a dret fonamental, i per tant, l'obligació de la propietat de fer-ne un ús d'acord amb la seva funció social, i per tant, la necessitat que es trobi en unes condicions físiques adequades, en ús i les persones que hi resideixin ho facin sense estar sotmeses a assetjament o discriminació, entre d'altres.

Reforç dels serveis municipals entorn a l'habitatge

La capacitat d'impuls i de gestió són una peça clau per fer possible l'assoliment dels reptes plantejats. Per dotar-se d'aquesta capacitat de gestió, caldrà reforçar els equips municipals que desenvolupen les polítiques d'habitatge, i crear i consolidar els espais de coordinació entre ells, ja que per definició la política d'habitatge és transversal i involucra diferents àrees i serveis municipals.

El reforç dels serveis municipals passarà en gran mesura per l'ampliació progressiva de l'equip de Prat Espais per atendre els programes que s'aniran impulsant, així com per gestionar el parc assequible de titularitat municipal que es construeixi.

Millora de la difusió dels serveis i ajuts existents

La dotació de nous ajuts i serveis només permetrà millorar les condicions residencials de la població del Prat de Llobregat si aquesta coneix els serveis que té al seu abast i hi accedeix.

Per fer possible que la informació arribi a la població, més enllà de l'actuació proactiva que ha de facilitar aquest coneixement directe, caldrà reforçar la difusió i comunicació, tant amb la realització de campanyes específiques que puguin arribar a les persones i comunitats interessades, com a través d'una actuació proactiva de comunicació a altres agents de la ciutat que incideixen en l'habitatge, com poden ser les entitats socials, però també les administracions de finques o a grups específics com les persones propietàries.

Establiment d'indicadors de seguiment de les actuacions i els seus resultats

El Pla Local d'Habitatge és un pla estratègic que preveu una sèrie d'actuacions que han de permetre assolir uns objectius quantificables, però que tenen la voluntat de millorar les condicions de vida de la població del Prat de Llobregat.

Per avaluar l'assoliment dels objectius establerts per aquesta Pla serà necessari establir uns indicadors de seguiment, que permetin conèixer tant el nivell de realització de les actuacions com l'assoliment dels objectius, però també els impactes que les polítiques desenvolupades estan provocant en la reducció de les problemàtiques existents.

La política d'habitatge està espacialment subjecte a la influència d'agents externs i de lògiques econòmiques que no poden ser controlades es del municipi, per tant, aquests indicadors hauran de permetre avaluar si la realització de les actuacions permet millorar les condicions de partida o es fa necessari revisar-les o substituir-les per altres amb major capacitat d'incidència.

Impuls de la Taula d'Habitatge del Prat com a espai estable de participació

El Prat de Llobregat compta amb una Taula d'Habitatge que fa seguiment de la política municipal d'habitatge i està integrada per diferents entitats i organitzacions que treballen entorn a l'habitatge al municipi.

Aquest espai haurà de permetre fer seguiment de la implementació del Pla Local d'Habitatge i potenciar les sinergies entre els diferents agents per reforçar la col·laboració público – social – cooperativa. Caldrà sumar a la Taula totes aquelles entitats que treballen entorn a l'habitatge i que actualment no hi són representades i aconseguir que la Taula esdevingui un espai de creació de propostes i de seguiment de la seva implementació.

1.3 EIXOS I LÍNIES D'ACTUACIÓ PROPOSADES

A. AMPLIAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL

A1. Desenvolupament del planejament

A2. Ampliació del parc d'habitatge assequible

A3. Adquisició i captació

A4. Gestió del parc d'habitatge assequible

B. REHABILITAR, MANTENIR I CONVIURE AL PARC EXISTENT

B1. Millora del conjunt del parc residencial

B2. Millora d'entorns vulnerables

B3. Millora de l'eficiència i producció energètica

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

C1. Atenció a l'exclusió residencial

C2. Facilitar l'accés a l'habitatge

C3. Atenció a col·lectius específics

D. BON ÚS DE L'HABITATGE

D1. Control del preu del lloguer

D2. Disciplina d'habitatge

A. AMPLIAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL

L'augment de la demanda d'habitatge i la desregulació progressiva d'habitatge protegit i assequible requereixen de la consolidació i ampliació del parc d'habitatge assequible i social, amb l'objectiu d'assegurar el compliment de l'Objectiu de Solidaritat Urbana a llarg termini. Aquesta ampliació passa pel desenvolupament de planejament urbanístic, la construcció de nou habitatge protegit, la captació d'habitatge privat, així com la millora en la gestió del parc d'habitatge assequible existent.

El Prat de Llobregat es caracteritza per tenir un teixit residencial plurifamiliar consolidat, amb una presència d'habitatge assequible i social significativa que li permet complir actualment amb l'Objectiu de Solidaritat Urbana (mínim del 15% dels habitatge principals del municipi a habitatge vinculat a polítiques socials).

El parc d'habitatges assequibles del Prat de Llobregat es caracteritza per ser principalment de propietat privada (2.286 habitatges dels 3.755 totals). No obstant, una part important d'aquest habitatge deixarà de ser assequible els propers anys:

- Els habitatges amb protecció oficial de propietat privada perdran la seva qualificació protegida.
- Els habitatges de lloguer de pròrroga forçosa finalitzaran els contractes.

Així doncs, s'estima que l'any 2026, el Prat haurà perdut 1.595 habitatges assequibles.

El sòl disponible per a la nova edificació es troba en 3 sectors pendents de desenvolupament, principalment plurifamiliars, i solars d'equipaments. El potencial actual del planejament és de 9.300 habitatges i allotjaments dotacionals que es distribueixen de la manera següent:

Habitatges amb protecció oficial	3.297 habitatges
Habitatges lliures	5.840 habitatges
Allotjaments dotacionals	163 allotjaments

Idees clau

- Impulsar una política de promoció d'habitatge assequible de lloguer
- Millorar la distribució de l'habitatge assequible, tenint en compte també la ciutat consolidada
- Diversificar els operadors que promouen habitatge assequible al municipi (públics, privats i socials).

Línies d'actuació i actuacions

A1. Desenvolupament del planejament

- 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 SUC
- A1.4 Promoció de l'eficiència energètica

A2. Ampliació del parc d'habitatge assequible

- A2.1 Promoció d'habitatge i allotjaments per Prat Espais
- A2.2 Promoció per operadors privats i socials
- A2.3 Impuls a la promoció 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

A.1 DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT

El Prat de Llobregat compta amb importants reserves per a la promoció de nou habitatge amb protecció oficial a partir de planejaments en desenvolupament o pendents de desenvolupament. El potencial actual del planejament és de 9.300 unitats, entre habitatges i allotjaments, que es distribueixen de la manera següent:

Habitatges amb protecció oficial	3.297 habitatges
Habitatges lliures	5.840 habitatges
Allotjaments dotacionals	163 allotjaments

Aquest important potencial a partir del desenvolupament de nous sòls, es complementa amb el potencial derivat de la consolidació i transformació dels entorns ja construïts que poden facilitar la generació d'habitatge assequible distribuït pel municipi. Tot i que la capacitat de generar habitatge assequible, per part de mecanismes alternatius a la promoció dels nous grans desenvolupaments sigui molt inferior a la que aquests poden oferir, la seva capacitat transformadora i reequilibradora és molt alta, i per tant, la seva aplicació no es basarà en criteris quantitatius, sinó que tindrà en compte la seva capacitat regeneradora.

Finalment, el planejament ofereix una important oportunitat per reconfigurar els models urbans i residencials del municipi. En aquesta línia es treballarà a partir de l'aposta per la mixtura d'usos i tipologies, que afavorirà la mixtura social. Alhora s'aposta per la promoció de l'eficiència energètica, i la reducció de les emissions, que facilitaran el desenvolupament de nous barris més d'una alta qualitat i han de guiar la promoció de nou habitatge i la transformació de l'habitatge existent.

Àrees i Serveis implicats en el desenvolupament

- Àrea d'Urbanisme
- Serveis d'Assessoria jurídica
- Prat Espais
- Oficina de l'Energia

ACTUACIÓ	A1.1 Control del ritme de desenvolupament del planejament
EIX ESTRATÈGIC	A – Ampliar el parc d'habitatge assequible i social
LÍNIA D'ACTUACIÓ	A1. Desenvolupament del planejament

FINALITAT

Definir el ritme de desenvolupament dels sectors de planejament previstos per donar resposta a les necessitats globals d'augment de l'oferta d'habitatge al municipi i a les necessitats específiques d'habitatge assequible.

CONTINGUT

El gran volum de sòl que s'activarà amb el desenvolupament de l'ARE Eixample Sud (PAU II) i la MPGM Estació-Seda-Paperera fa necessari establir-ne els ritmes de desenvolupament per planificar la generació de nou habitatge lliure i assequible al municipi, i garantir el compliment de l'Objectiu de Solidaritat Urbana (15% dels habitatges principals destinats a polítiques socials l'any 2034).

D'acord amb els ritmes de desenvolupament previstos actualment, en els 6 anys de desenvolupament d'aquest PLH es podrà comptar, a partir del desenvolupaments dels polígons i planejaments en curs, amb 1.714 nous habitatges lliures; 749 habitatges protegits in 100 allotjaments.

		previsions a 2025		
		Total habitatge	Habitatges protegit	Habitatge dotacional
	% execució	90m2st /hab	90m2st /hab	75m2st /hab
ARE Eixample Sud	50%	1.076	511	100
ARE Ronda Sud-Aeroport	25%	172	115	
MPGM Ferrocarril				
PMU Santiago Rosiñol	50%	55		
MPGM Estació-Seda-Paperera	5%	411	123	
Total		**1.714**	**749**	**100**

Font: Elaboració pròpia amb les dades facilitades per l'Àrea d'Urbanisme de l'Ajuntament del Prat.

Caldrà anar avaluant el ritme de desenvolupament i execució dels sectors, d'acord amb els terminis previstos a l'agenda dels diferents planejaments per avaluar-ne el compliment i la capacitat de donar resposta a les necessitats del municipi, per tal de valorar la necessitat de la seva revisió, en cas que fos necessari.

FINANÇAMENT

Pressupost municipal	→ Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals.

RESPONSABLES DE GESTIÓ	
Principal	→ Àrea d'Urbanisme → Prat Espais

CALENDARI	
1r a 6è any	→ Avaluació dels terminis del planejament i introducció ajustos, si s'escau.

ACTUACIÓ	A1.2 Planificació de la implantació de nou habitatge assequible
EIX ESTRATÈGIC	A – Ampliar el parc d'habitatge assequible i social
LÍNIA D'ACTUACIÓ	A1. Desenvolupament del planejament

FINALITAT

Avaluar les actuacions previstes en matèria d'habitatges amb protecció oficial per a la seva diversificació en termes d'ubicació, règim de tinença i promotor.

CONTINGUT

Un dels principals reptes del Prat de Llobregat és la diversificació de l'habitatge amb protecció oficial existent al municipi que actualment es concentra entorn del barri de Sant Cosme i de l'ARE Sud i que els nous desenvolupaments permetran distribuir en noves ubicacions, tant al sud, com al nord del casc urbà.

Aquesta diversificació ha d'atendre tant a aspectes vinculats amb la seva ubicació, com relacionats amb els col·lectius als quals s'adrecen i el seu règim de tinença per facilitar la integració de les persones que hi residiran i l'equilibri social del municipi. Per aconseguir-ho es preveuen diferents estratègies que s'aplicaran des de la pròpia redacció dels planejaments i els projectes dels nous edificis.

→ **Distribució de l'habitatge protegit en elspropis planejaments**
La important presència d'habitatge amb protecció als nous planejaments, fa necessari que aquest es distribueixi adequadament en el conjunt dels àmbits, i s'eviti així la seva concentració en alguns entorns que pugui afavorir la segregació.

→ **Barreja d'habitatges lliures i protegits en els edificis**
Un mecanisme molt poc assajat, però que pot facilitar la integració i distribució de l'habitatge protegit, és la incorporació de la doble qualificació (habitatge lliure – habitatge protegit) en un mateix bloc d'habitatges. D'aquesta manera es podrà garantir d'entrada la distribució de l'habitatge protegit i per tant, aconseguir una veritable mixtura social en els nous desenvolupaments.

→ **Distribució de l'habitatge protegit en promocions públiques i privades**
Complementàriament a la distribució en un mateix edifici d'habitatge lliure i protegit, les reserves previstes per a nou habitatge protegit es distribuiran en sòls públics i privats per afavorir aquesta mixtura. Aquest mecanisme anirà acompanyat de l'establiment, en els casos que sigui pertinent, de l'obligació des desenvolupament d'habitatge de lloguer, sense divisió horitzontal o d'allotjaments amb espais compartits, per garantir que els habitatges protegits que es generen per part d'operadors privats responen a les necessitats de les persones demandants d'habitatge al municipi.

→ **Generació d'allotjaments dotacionals**
S'avaluarà la pertinença de destinar part de les reserves per a nous equipaments previstes en els sectors a desenvolupar a allotjaments dotacionals, per tal d'ampliar la capacitat de donar resposta a les necessitats d'habitatge assequible i diversificar-ne el model i els col·lectius als quals s'adrecen.

FINANÇAMENT	
Pressupost municipal	→ Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals. → En alguns casos, pot ser necessari preveure la contractació d'equips externs per al desenvolupament dels nous planejaments.

RESPONSABLES DE GESTIÓ	
Principal	→ Àrea d'Urbanisme

CALENDARI	
1r a 6è any	→ Redacció i execució dels planejaments.

ACTUACIÓ	A1.3 Generació d'habitatge en Sòl Urbà Consolidat (SUC)
EIX ESTRATÈGIC	A – Ampliar el parc d'habitatge assequible i social
LÍNIA D'ACTUACIÓ	A1. Desenvolupament del planejament

FINALITAT

Generar habitatge assequible de forma distribuïda pel municipi.

CONTINGUT

Tot i la important capacitat dels nous sectors de generar habitatge assequible, per fer possible que l'habitatge assequible no mantingui la concentració en determinades zones del municipi es fa necessari impulsar la seva generació en el sòl urbà consolidat. Per aconseguir-ho s'estudiarà la implantació de diferents mecanismes.

→ **Modificacions de planejament per generar habitatge assequible en sòl urbà consolidat**

L'Àrea d'Urbanisme municipal ha efectuat estudis previs per avaluar la creació d'habitatge amb protecció en sòl urbà consolidat a través del destí parcial d'un percentatge del sostre resultant de la construcció de nous habitatges o de grans rehabilitacions. Aquest mecanisme pot facilitar una major mixtura de l'habitatge assequible al conjunt de la ciutat, així com la corresponsabilització de les persones propietàries en la generació d'habitatge assequible.

Per garantir que aquesta mesura no vagi en detriment de la pròpia millora del parc residencial o del desenvolupament de petites promocions, caldrà identificar el límit a partir del qual s'imposa aquest destí parcial i les possibles excepcions a aquesta obligació (edificacions catalogades, per exemple).

L'aplicació d'aquesta mesura al Prat de Llobregat tindrà una incidència baixa en relació a la generació d'habitatge assequible a partir de nous desenvolupaments, però facilitaria la generació d'habitatge assequible en entorns on a partir d'altres mecanismes no serà possible generar-ne. Per tant, es valorarà la viabilitat de la mesura d'acord amb la seva capacitat d'introduir mixtura en el nucli urbà, en funció del percentatge d'habitatge amb protecció oficial que s'hi pugui preveure.

→ **Modificacions de planejament per generar allotjaments dotacionals**

Per a la creació de nous allotjaments dotacionals es poden desenvolupar les actuacions de dotació previstes a la Llei del Sòl i la Rehabilitació Urbana, article 7.1b.
Inclou aquelles actuacions urbanístiques en sòl urbà consolidat que poden permetre l'augment de l'aprofitament urbanístic i la qualificació de part de l'habitatge com a habitatge amb protecció oficial.

→ **Generació d'habitatge protegit i allotjaments en plantes baixes comercials**

El Prat compta amb locals buits en diferents barris del municipi que en ocasions se situen en entorns sense interès pel que fa a la implantació de noves activitats comercials o de serveis, i que podrien destinar-se a la dotació d'habitatge assequible i accessible. En aquest

sentit, la possible transformació de baixos comercials cap a l'ús d'habitatge pot facilitar la generació d'habitatge accessible en barris amb una baixa presència d'ascensor i dificultats per instal·lar-los, el que facilitaria l'accés a un habitatge adequat, tant per part de persones grans com de persones amb diversitat funcional.

Aquesta línia d'actuació ja s'ha iniciat a raó de la crisi de la Covid-19 (març 2020) en un local de gestió municipal per acollir situacions de sensellarisme. Alhora, els serveis d'urbanisme estan treballant amb diverses propietats en aquesta línia per poder activar immobles situats en els baixos, amb dificultats per recuperar l'ús comercial previst. Caldrà estudiar i valorar també la transformació de locals en desús de propietat pública (Incasòl) al barri de Sant Cosme.

Per desenvolupar aquesta línia de treball caldrà tenir en compte 2 elements essencials:

— Condicionants urbanístics a la transformació en habitatge
La legislació urbanística estableix condicionants a la generació de nou sostre residencial. Això fa necessari preveure que aquests espais residencials puguin desenvolupar-se a partir d'habitatge amb protecció oficial o d'allotjaments dotacionals que es destinin a col·lectius en situació d'exclusió residencial que requereixen un allotjament d'emergència i a persones grans o amb problemes de mobilitat que tenen dificultats d'accés als seus habitatges per manca d'ascensor.
Així doncs, caldrà desenvolupar una anàlisi urbanística que permeti identificar en quins casos el planejament vigent permet la transformació directa de l'ús dels locals en habitatge i quan caldrà la modificació del planejament que haurà de preveure el destí a habitatge protegit o a allotjaments.

— Viabilitat de transformació física dels locals en habitatges
Caldrà avaluar la possibilitat de transformació física dels locals per tal que compleixin les condicions d'habitabilitat d'un habitatge nou, o en cas necessari, plantejar la possibilitat de transformació en allotjaments temporals.

FINANÇAMENT	
Pressupost municipal	→ Els planejaments necessaris es podran desenvolupar pels equips tècnics municipals i per tant s'han de considerar despeses internalitzables. → En cas necessari, es pot preveure la concurrència d'equips externs que puguin facilitar i accelerar el ritme de redacció del planejament.
Supralocal	→ Diputació de Barcelona. Es pot sol·licitar l'ajut per a "Estratègies sectorials d'habitatge" per tal de desenvolupar l'estudi de viabilitat.

RESPONSABLES DE GESTIÓ	
Principal	→ Àrea d'Urbanisme → Prat Espais

CALENDARI	
1r i 2n any	→ Impuls i estudis necessaris per validar-ne l'interès de desenvolupar modificacions de planejament.
3r a 6è any	→ Desenvolupament.

ACTUACIÓ A1.4 Promoció de l'eficiència energètica

EIX ESTRATÈGIC	**A – Ampliar el parc d'habitatge assequible i social**
LÍNIA D'ACTUACIÓ	**A1. Desenvolupament del planejament**

FINALITAT

Fomentar l'eficiència energètica i la reducció d'emissions en el planejament i la construcció de noves edificacions.

CONTINGUT

La lluita contra el canvi climàtic, l'establiment de l'Agenda Urbana 2030 i els compromisos municipals per dur-la a terme tenen un impacte directe en la planificació, la construcció de noves edificacions i la regeneració urbana.

L'Ajuntament del Prat de Llobregat està treballant en diferents iniciatives de foment de l'eficiència energètica i la reducció d'emissions en el planejament i la promoció, que es completaran amb noves accions que es puguin impulsar els propers anys, en aquesta línia.

→ **Barri Zero Emissions La Seda – Paperera (ZEN)**

El 2020 es va aprovar inicialment la MPGM dels sectors Estació-Seda-Paperera per a la seva transformació urbanística. Es preveu que el barri sigui zero emissions amb la reducció d'emissions de gasos d'efecte hivernacle en tot el seu cicle a través de la planificació, disseny i construcció de les edificacions i les infraestructures associades amb una alta eficiència energètica, subministrament d'energies renovables, transport sostenible, sostenibilitat econòmica i social i innovació.

→ **Ordenances i bonificacions fiscals energètiques**

Aprovació d'ordenances i bonificacions fiscals que potenciïn l'eficiència energètica dels nous habitatges i la implantació d'energies renovables tant en les noves edificacions com en les existents.

→ **Creació del Llibre blanc municipal de l'edificació**

Per impulsar la introducció de bones pràctiques en la promoció d'habitatges al municipi es redactarà el Llibre blanc de l'edificació al Prat de Llobregat, que haurà d'impulsar la promoció d'habitatges sostenibles, eficients i que utilitzin materials naturals.
En una primera fase, aquest llibre blanc haurà d'establir els criteris pel que fa a la promoció municipal, així com d'aquells operadors que promoguin sobre sòl públic, amb l'establiment dels requeriments que aquesta promoció haurà d'assolir.
Posteriorment es difondrà com els criteris recomanables per a la construcció al municipi, i haurà d'orientar la redacció d'ordenances per impulsar o obligar a la implantació progressiva d'aquest criteris en la promoció i rehabilitació d'habitatges al Prat de Llobregat.

→ **Reforç de les exigències en matèria d'eficiència energètica i materials saludables**

A partir dels criteris establerts al Llibre blanc de l'edificació del Prat de Llobregat es preveu l'establiment dels requeriments bàsics que hauran de complir les noves edificacions del municipi, ja siguin d'obra nova o de rehabilitació.

→ **Parc públic d'habitatge assequible de Zero Emissions i baixa petjada ecològica**

Les noves promocions d'habitatge públic de lloguer impulsades per l'Ajuntament i Prat Espais hauran de ser construïdes amb la mínima petjada ecològica i ser edificis de zero emissions amb una demanda energètica quasi nul·la.

FINANÇAMENT	
Pressupost municipal	→ La redacció d'ordenances que permeti la inclusió de bonificacions, així com les modificacions de planejament que puguin implicar nous requeriments pel que fa a l'eficiència energètica i a l'ús de determinats materials es podran redactar per part de l'equip tècnic municipal. → Per a la redacció del llibre blanc municipal de l'edificació, es preveu la necessitat de comptar amb un suport extern.

RESPONSABLES DE GESTIÓ	
Principal	→ Àrea d'Urbanisme → Oficina d'Energia → Prat Espais

CALENDARI	
2n i 3r any	→ Redacció del Llibre blanc de l'edificació al Prat de Llobregat i revisió de les ordenances municipals per impulsar l'eficiència energètica, la reducció de la petjada ecològica i l'ús de materials naturals.
4t a 6è any	→ Establiment de noves exigències energètiques a la construcció.

A.2 AMPLIACIÓ DEL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE

El Prat de Llobregat necessitat ampliar el parc d'habitatge assequible i social del qual disposa per poder donar resposta a les unitats de convivència amb necessitat d'accedir a un nou habitatge al municipi.

Un mecanisme bàsic per a l'ampliació d'aquest parc serà la generació d'habitatge amb protecció oficial. Tot i que es preveu que aquest habitatge pugui ser generat tant per operadors públics com privats, es preveu que el màxim impuls es doni a través dels operadors públics amb un paper clau per part de Prat Espais, que serà l'encarregat de desenvolupar part de les promocions municipals de manera directa i gestionar la promoció per part dels operadors delegats que promoguin sobre sòl municipal.

La promoció es farà a partir de la diversificació tant dels operadors, com dels règims de tinença que es promoguin, però en tots els casos caldrà generar un parc d'habitatge assequible i social permanent que pugui donar resposta de manera estable a les necessitats d'habitatge dels col·lectius demandants.

Per fer possible la promoció dels sòls disponibles amb destinació a habitatge amb protecció oficial i a allotjaments dotacionals, en els terminis necessaris per donar resposta a les necessitats del municipi, serà desenvolupar un estudi dels sòls disponibles que en permeti determinar:

- El tipus d'operador que el podrà desenvolupar i el mecanisme per fer-ne l'adjudicació (en cas que es tracti d'un operador delegat sobre sòl municipal).
- El règim de tinença dels habitatges a desenvolupar.
- La temporització del seu desenvolupament.

Diversificació dels operadors

La nova promoció es portarà a terme per part de 3 tipus d'operadors:

- **Prat Espais**. Promoure l'habitatge de titularitat municipal i mantindrà la propietat del sòl en totes les promocions que desenvolupi.

- **Promoció delegada**. S'impulsarà la promoció per part d'agents socials i cooperatius sobre sòl municipal a partir de la cessió de sòls en dret de superfície, per tal que els operadors adjudicataris puguin promoure habitatges en diferents règims de tinença. L'Ajuntament del Prat mantindrà en tots els casos la propietat del sòl.

- **Altres operadors públics**. S'impulsarà la promoció per part d'altres promotores públiques que puguin generar prioritàriament habitatge de lloguer assequible i social. Per fer-ho possible s'establiran els pactes necessaris amb aquests operadors per fer possible aquesta promoció, que es podrà portar a terme tant a partir de la cessió del dret de superfície sobre sòls municipals, com a partir de traspàs de la propietat d'aquests sòls per a que altres operadors n'assumeixin la promoció i la gestió. En aquests casos es vetllarà per a que la propietat del sòl sempre es mantingui de titularitat pública.

Diversificació del règim de tinença

A partir del manteniment de la propietat pública del sòl, s'impulsaran diferents règims de tinença que puguin donar resposta a les necessitats dels diferents col·lectius amb necessitats d'accés a un habitatge assequible i social i l'assequibilitat de l'habitatge a llarg termini.

En aquest sentit, s'impulsaran promocions que prevegin de manera prioritària la creació d'habitatge de lloguer, alhora que es preveurà la creació de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús, així com la generació d'habitatge en dret de superfície. Tradicionalment tant agents públics com privats han promogut habitatge en protecció oficial en règim de compravenda al Prat de Llobregat que actualment es troba en un procés de desqualificació i regressió del parc assequible del municipi.

Diversificació dels models residencials

Finalment, es preveurà la promoció d'habitatges i d'allotjaments dotacionals que puguin atendre a diferents col·lectius i puguin oferir tant respostes permanents com temporals a les necessitats detectades.

Àrees i Serveis implicats en el desenvolupament

- Prat Espais
- Àrea d'Urbanisme
- Serveis d'Assessoria jurídica
- Acció Social

Agents externs que poden facilitar el desenvolupament

Promotores d'habitatge

- Institut Català del Sòl (Incasòl)
- Institut Metropolità de Promoció de Sòl i Gestió Patrimonial (Impsol)
- Operador metropolità de lloguer
- Cooperativa Obrera del Prat (COV)
- Cooperatives d'habitatge en cessió d'ús

Possibles subvencions i finançament

- Estat (a través de les actuacions subvencionades pel Plan Estatal de vivienda)
- Institut Català de Finances (ICF)
- Diputació de Barcelona

ACTUACIÓ	A2.1 Promoció d'habitatges i allotjaments per Prat Espais
EIX ESTRATÈGIC	A – Ampliar el parc d'habitatge assequible i social
LÍNIA D'ACTUACIÓ	A2. Ampliació del parc d'habitatge assequible

FINALITAT

Promoure habitatge protegit i allotjaments dotacionals en sòl municipal per Prat Espais.

CONTINGUT

Una part important dels sòls que es preveu desenvolupar durant els sis anys de vigència d'aquest PLH se situen sobre sòl municipal (ja siguin qualificats amb destí a habitatge amb protecció oficial o habitatge lliure). Per fer-ne possible la seva promoció, en els terminis adequats per respondre a les necessitats d'habitatge de la població, és clau reforçar la capacitat municipal de promoure i gestionar habitatge. Prat Espais es troba en condicions d'afrontar aquest repte, i esdevenir el principal agent promotor i gestor d'habitatge assequible i social del Prat de Llobregat.

L'actuació municipal es portarà a terme sota els criteris següents:

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

→ Habitatge de lloguer

Aquest nou escenari fa possible la promoció d'habitatge de lloguer de propietat municipal. Amb aquesta finalitat, l'actuació directa de Prat Espais se centrarà en la generació d'habitatge de lloguer, sempre que es garanteixi la sostenibilitat econòmica de l'entitat que li permeti l'accés a finançament extern. Per garantir aquesta estabilitat, la promoció en règim de lloguer serà complementada amb la generació d'un percentatge dels habitatges en dret de superfície, alhora que es buscaran operadors diferents a Prat Espais, amb capacitat de generar habitatge de lloguer, que complementin la promoció pròpia.

→ Diversificació dels col·lectius als quals s'adrecen les promocions

La promoció que es desenvolupi per part de Prat Espais, així com els criteris d'adjudicació que s'apliquin en totes les promocions que es desenvolupin en sòl municipal, tindran en compte la necessitat de diversificació dels col·lectius atesos per garantir l'accés de tots ells a un habitatge digne i per assegurar la integració i transversalitat de les promocions públiques.

Amb aquesta finalitat, a banda d'impulsar que el planejament prevegi la incorporació d'habitatges lliures i protegits en un mateix edifici, es preveurà que els habitatges protegits

de cada bloc es destinin a diferents col·lectius, sempre que això sigui possible. Amb aquesta finalitat es promouran edificis amb diversitat de tipologies i dimensions dels habitatges, alhora que es preveurà que s'hi promoguin tant habitatges com allotjaments.

La planificació dels habitatges preveurà el destí als col·lectius següents de manera combinada sempre que sigui possible:

- Habitatges amb serveis per a gent gran. En aquest cas es preveu que es desenvolupin en promocions específiques per poder dotar a les promocions dels serveis necessaris.
- Habitatges de rotació per a joves. Es distribuiran en les diferents promocions, amb una major presència en els entorns més vulnerables a on es vulgui reforçar la diversificació de col·lectius.
- Habitatges per a persones sense llar (model *housing first-primer l'habitatge*).
- Habitatges per a persones amb diversitat funcional. Es respectaran els ràtios legalment establerts en totes les promocions, i s'establiran els mecanismes necessaris per garantir que l'adaptació respon a les diferents necessitats. Es treballarà per facilitar l'accés a l'habitatge públic a persones amb diversitat funcional intel·lectual.
- Habitatges per a dones víctimes de violència masclista. Es respectaran els ràtios legalment establerts, però s'impulsaran espais compartits d'acompanyament i ajuda mútua.
- Habitatges per a famílies monoparentals. Actualment aquest col·lectiu representa uns dels principals que són atesos per la seva situació d'exclusió residencial, causada sobretot per la seva elevada vulnerabilitat econòmica. El suport d'allotjament s'haurà de complementar amb un treball i suport per la inclusió, especialment laboral.
- Totes les noves promocions d'habitatge de lloguer en sòl municipal tindran una reserva d'habitatges destinats a l'atenció de situacions de vulnerabilitat social o emergència residencial. Fer garantir la mixtura social i la inclusió, aquestes reserves no podran superar el 15% dels habitatges de cada promoció.

→ Promoció tant d'habitatges com d'allotjaments

Un mecanisme important per facilitar la diversificació dels col·lectius atesos i millorar la integració de les persones residents, sigui quina sigui la seva situació en relació a l'habitatge, és la promoció tant d'habitatges com d'allotjaments dotacionals, que puguin donar resposta tant a la necessitat permanent com urgent d'accés a l'habitatge.

Per fer-ho, es promouran tant promocions d'habitatge, com promocions únicament d'allotjaments, o promocions mixtes.

- Ubicació en les promocions residencials. Es poden desenvolupar en plantes o espais específics en les pròpies promocions residencials. Permetrà ampliar els col·lectius atesos i afavorir la mixtura.
- Promocions exclusives d'allotjaments dotacionals. S'impulsarà la promoció d'allotjaments dotacionals en sòl amb aquest ús exclusiu previst, que podran ser compatibilitzats amb usos d'equipaments.

Aquestes promocions permetran atendre a tots els col·lectius amb necessitats d'accés a un allotjament de manera temporal, ja sigui prèviament a l'accés a un habitatge públic o a la cerca d'una solució habitacional al mercat lliure, ja sigui a partir de mitjans propis o amb suport públic. Seran un mecanisme clau com a recurs pont per evitar l'estada d'unitats de convivència que han perdut l'habitatge en hostals, fins que accedeixen a un recurs permanent.

→ Incorporació de la perspectiva de gènere i els criteris de sostenibilitat

Es treballarà en la planificació d'habitatges no androcèntrics que puguin incloure espais de vida comunitària, jocs infantils i espais lluminosos i segurs, entre d'altres.

En el cas dels allotjaments amb serveis per a gent gran, caldrà avaluar des d'una perspectiva de gènere els serveis i activitats complementàries que s'hi ofereixen i el suport per a la dinamització i gestió dels espais comunitaris.

→ Impuls d'una construcció d'alta eficiència energètica i amb materials saludables

La promoció municipal ha d'esdevenir un referent pel que fa a la promoció d'alta eficiència energètica, baixa petjada ecològica, ús d'energies renovables i ús de materials saludables. Amb aquesta finalitat els plecs per a la promoció de nous edificis hauran d'incloure els requeriments necessaris en aquest sentit i treballar-se de manera coordinada amb el Llibre blanc de l'edificació al Prat de Llobregat.

Aquesta pràctica haurà de permetre impulsar modificacions de normatives i d'ordenances necessàries per impulsar la millora de l'edificació i la rehabilitació al municipi.

→ Impuls de la construcció industrialitzada

En el camí cap a la reducció dels terminis de producció i la millora de la qualitat de l'edificació pública es treballarà a partir de diferents línies que tendiran a l'impuls de la màxima industrialització, però amb la millor eficiència i sostenibilitat.

- Impuls de licitacions conjuntes de projecte i obra que redueixin els terminis de promoció.
- Impuls de licitacions específiques on es prevegi la màxima industrialització de la promoció, però sense oblidar els criteris d'eficiència i ús de materials saludables.

FINANÇAMENT	
Pressupost municipal	→ Recursos vinculats al Patrimoni municipal de sòl i habitatge (es poden obtenir de la venda de sòl qualificat d'habitatge lliure obtingut per cessions urbanístiques). → 7.980.000 € per a la promoció per Prat Espais de l'edifici de 50 habitatges dotacionals situat en el PAU 1 de l'ARE Eixample Sud.
Supralocal	Actualment existeixen 2 vies de finançament a través d'organismes supralocals. → **Ajudes previstes al Pla Estatal d'Habitatge corresponent**. El Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 estableix un Programa de foment del parc d'habitatge de lloguer, que permet la promoció amb destí al lloguer. S'estableix una ajuda directa de màxim 300€/m2 i màxim el 50% del cost. El preu màxim de lloguer haurà de ser 5,5/m2 de superfície útil, i s'haurà de destinar a persones llogateres, amb uns ingressos no superiors a 3 vegades l'IPREM. En els darrers anys la Generalitat no ha publicat cap convocatòria per atorgar aquestes subvencions que es transfereixen des de l'Estat. → **Finançament de la Generalitat de Catalunya a través de l'Institut Català de Finances**. L'Agència de l'Habitatge de Catalunya (a través de l'Institut Català de Finances) està finançant fins a un 100% de les promocions amb destí a lloguer. — **Import:** a partir de 100.000€ i fins al 100% del cost d'execució dels habitatges (exclòs el sòl, els trasters, els aparcaments i els locals), amb un màxim de 100.000€ per habitatge.

	En cas d'allotjaments col·lectius protegits, l'import màxim és de 57.000€. També es poden finançar habitatges procedents de la rehabilitació d'edificis o l'adquisició de promocions d'habitatges en fase d'execució que posteriorment es qualifiquin com habitatge amb protecció oficial. — **Termini:** fins a 25 anys, amb fins a 2 anys de carència inclosos. — **Interès:** fix del 4,25%. El Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya (PTSHC), en fase d'aprovació inicial, preveu que es pugui disposar de subvencions públiques d'uns 24.000€ per habitatge quan aquest es promogui per part d'administracions públiques.

RESPONSABLES DE GESTIÓ

Principal	→ Prat Espais
Suport	→ Àrea d'Urbanisme → Acció social

CALENDARI

1r a 6è any	→ Desenvolupament.

ACTUACIÓ A2.2 Promoció per operadors privats i socials

EIX ESTRATÈGIC	**A – Ampliar el parc d'habitatge assequible i social**
PROGRAMA	**A2. Ampliació del parc d'habitatge assequible**

FINALITAT

Promoure habitatge protegit i allotjaments dotacionals en sòl municipal mitjançant operadors externs, ja siguin privats o socials.

Promoure la implantació de models alternatius d'accés a l'habitatge.

CONTINGUT

La disponibilitat de sòl municipal per promoure habitatge assequible i l'interès que aquest doni lloc a un parc assequible estable, amb predomini dels règims de tinença més assequible com el lloguer i la cessió d'ús, fan necessari impulsar la diversificació dels agents promotors al municipi.

Amb aquesta finalitat, s'impulsarà la promoció per part d'agents socials i privats, especialment sense ànim de lucre o ànim de lucre limitat. Per fer possible la promoció per part d'aquests agents es treballarà a partir de tres línies bàsiques:

- Activació de la demanda d'entitats i de la ciutadania organitzada.
- Cessió de sòls públics a entitats socials.
- Impuls de l'accés d'entitats al sòl privat.

→ **Activació de la demanda d'entitats i ciutadania organitzada**

Més enllà d'entitats socials i cooperatives amb capacitat de promoure habitatge de lloguer i dret de superfície al municipi, actualment hi ha diferents entitats al Prat de Llobregat interessades en promoure habitatge assequible, especialment en règim de lloguer o de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús. Alhora, la disponibilitat de sòls pot fer sorgir iniciatives ciutadanes amb interès en promoure cooperatives.

- **Cooperativa Obrera de Viviendas** (COV). Agrupa més de 1.000 persones sòcies i ha estat una de les grans entitats promotores d'habitatges amb protecció oficial al municipi i actualment gestiona 182 habitatges de lloguer i diversos locals comercials. Des de la COV s'està treballant per impulsar noves promocions de lloguer a través de la cessió de sòl municipal, així com en un projecte específic orientat a la gent gran, el col·lectiu principal de persones sòcies.
- **Fundació Rubricatus.** La dificultat d'accés a l'habitatge i autonomia de les persones amb diversitat funcional intel·lectual ha dut la Fundació Rubricatus, dedicada al treball amb aquest col·lectiu, a impulsar un projecte d'habitatge cooperatiu adreçat a les persones afectades i les famílies, agrupades a la cooperativa d'usuàries Cooufar. Per facilitar el desenvolupament del projecte, es preveu la col·laboració municipal pel desenvolupament d'una promoció per atendre la demanda d'aquest col·lectiu.

→ Cessió de sòl públic a entitats socials

Per tal que altres operadors socials o privats puguin accedir a sòl públic per promoure habitatge assequible es preveu l'establiment de concursos per a la cessió del sòl. Aquesta cessió de sòl municipal ha de permetre, per una banda sumar esforços a l'administració pública per generar habitatge assequible, i per l'altre contribuir a desenvolupar nous models d'habitatge com podria ser l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús o l'habitatge en dret de superfície.

Prèviament al llançament dels concursos serà necessari desenvolupar una sèrie de passes, que han de permetre identificar a quin tipus d'entitats es destinarà cada sòl i amb quines característiques:

— **Identificació dels sòls municipals**. Identificar quins dels sòls es volen promoure a través d'un operador extern i a quin tipus d'operador es volen destinar cadascun d'ells.

— **Identificació del tipus d'operador i el règim de tinença.** Es treballarà per establir sinèrgies i fer possible la promoció d'habitatge assequible al municipi per part dels següents operadors:

- *Entitats socials i privades.* S'impulsarà la promoció especialment de lloguer, però també de dret de superfície per diversificar les característiques del parc assequible. Es poden establir clàusules específiques als plecs dels concursos de sòls, que bonifiquin el lloguer, per exemple establir com cànon la cessió d'habitatges de lloguer, ja edificats.
- *Cooperatives de cessió d'ús*[42]. Aquestes cooperatives poden permetre desenvolupar noves promocions, finançades per les futures usuàries, a partir d'un dret de superfície sobre sòl públic per un període determinat. El desenvolupament d'aquestes fórmules en sòl municipal hauran de ser compatibles a les reserves d'habitatges per atendre a situacions d'emergència i exclusió residencial.

— **Elaboració d'un estudi de viabilitat per a cada solar.** Permetrà analitzar la viabilitat econòmica de la promoció, els possibles col·lectius als quals es podria destinar, el tipus de promoció (dret de superfície, lloguer o cessió d'ús) i els agents que podrien desenvolupar-la. En el cas que es consideri necessari es podrà contractar un equip extern que elabori els estudis de viabilitat.

— **Model de cessió del sòl.** El model més estès per a la cessió de sòl públic, en el cas d'habitatge amb protecció oficial, és el dret de superfície, que permet l'adjudicació d'un sòl o d'un edifici durant un màxim de 75 anys, de manera que una vegada passat aquest termini els habitatges passen a propietat municipal. La cessió a través d'un dret de superfície permet:

- Promoure habitatge assequible sense cost per a l'ajuntament.
- Implantar habitatges amb diferents règims de tinença, cessió d'ús, lloguer o propietat/dret de superfície.

[42] Aquest model s'estableix mitjançant un contracte pel qual la cooperativa cedeix l'ús d'un habitatge a la persona usuària per un període de temps llarg o indefinit, per un preu establert. Les cooperatives de cessió d'ús no tenen, d'acord amb la Llei de cooperatives, finalitats lucratives, ja que les constitueixen les persones residents, de manera que el preu de l'habitatge s'ajustarà a l'establert per la pròpia cooperativa.

- Cedir el sòl a entitats sense ànim de lucre, amb ànim de lucre limitat, o oberta a qualsevol empresa.

A partir de les característiques de la promoció s'establirà el cànon que l'entitat adjudicatària abonarà al municipi per l'adjudicació del dret de superfície. Així, el cost podrà ser pràcticament nul, en el cas que es promoguin habitatges de lloguer assequible o social. O més elevat si es promouen edificis en que les persones usuàries comprin el dret de superfície de l'habitatge on viuran. El cànon també pot establir la cessió a l'Ajuntament d'habitatges de lloguer, mentre la resta de la promoció es destina a la venda del dret de superfície.

— **Adjudicació del sòl.** En el cas d'optar per l'adjudicació d'un dret de superfície es podrà fer de manera directa, sempre que se'n justifiqui l'interès social, o a través de concurs públic.

→ **Accés a sòl privat**

Més enllà de la intervenció municipal en la promoció sobre sòl públic, es pot avaluar el suport a l'impuls de la promoció sobre sòl privat, per tal que aquesta es desenvolupi als ritmes necessaris d'acord amb les necessitats detectades, o per facilitar que els habitatges puguin destinar-se als col·lectius o entitats específics que dotin d'un valora afegit a les actuacions. Amb aquesta finalitat es poden impulsar mecanismes com:

— Subvencions per a l'adquisició de sòl o patrimoni privat.
— Avals per accedir a finançament.
— Promoció conjunta.

FINANÇAMENT	
Pressupost municipal	→ El desenvolupament del procés es preveu que pugui ser desenvolupat pels serveis municipals. → Caldrà disposar d'una partida específica en el cas que es vulgui externalitzar la redacció dels estudis de viabilitat.
Supralocal	→ Ajuts de la Diputació de Barcelona per desenvolupar estudis de viabilitat d'obra nova en solars municipals. Es pot realitzar un estudi que avaluï diferents models (entre els quals les cooperatives d'habitatge) per triar el model més adequat per a un emplaçament. Més informació: https://catalegserveis-cercador.diba.cat/fitxa?id=21113

RESPONSABLES DE GESTIÓ	
Principal	→ Prat Espais → Àrea d'Urbanisme → Serveis d'Assessoria jurídica
Suport	→ Fundació Rubricatus → Cooperativa Obrera del Prat (COV) → Equip extern, si es considera necessari

CALENDARI	
1r a 6è any	→ Desenvolupament.

ACTUACIÓ	A2.3 Impuls a la promoció de lloguer per altres operadors públics
EIX ESTRATÈGIC	A – Ampliar el parc d'habitatge assequible i social
PROGRAMA	A2. Ampliació del parc d'habitatge assequible

FINALITAT

Promoure habitatge protegit i allotjaments dotacionals en sòl municipal mitjançant operadors públics externs com l'Incasòl o l'Impsol.

CONTINGUT

Tant l'Incasòl com l'Impsol han promogut tradicionalment habitatge amb protecció oficial al municipi. No obstant, fins ara la major part de la promoció desenvolupada s'ha donat en règim de compravenda:

Incasòl (compravenda)	2.413 habitatges
Impsol (compravenda)	243 habitatges
Incasòl (lloguer)	305 habitatges

La necessitat de generar habitatge assequible permanent en el temps per dotar el municipi d'un parc assequible i estable es correspon amb la disponibilitat de sòl públic als àmbits pendents de desenvolupament com l'ARE Eixample Sud (50% d'HPO) i l'ARE Ronda Sud-Aeroport (67% d'HPO).

Es treballarà per impulsar la promoció al municipi per part d'altres operadors públics com l'Impsol, el nou operador metropolità o l'Incasòl, per tal de diversificar els agents i ampliar la capacitat de generar habitatge de lloguer al municipi. Això permetrà assolir el compliment de l'objectiu de solidaritat urbana, amenaçat davant la desqualificació d'una part important del parc d'habitatge amb protecció oficial existent avui.

Per fer-ho possible es treballarà en l'establiment de convenis amb operadors públics que permetin impulsar promocions tant sobre sòl municipal com sobre sòls titularitat d'altres administracions i operadors públics.

L'establiment d'aquest convenis partirà de l'anàlisi dels sòls municipals ja previst per l'impuls de la promoció per part d'operadors socials i privats. Aquests convenis hauran de permetre coordinar l'actuació entre aquests operadors i el propi Ajuntament per establir el règim de tinença i les condicions d'aquests habitatges serà clau per generar un habitatge assequible i social al municipi que respongui a les diferents necessitats detectades, i en especial a aquells col·lectius amb menys ingressos que requereixen d'un habitatge de lloguer a preus baixos.

FINANÇAMENT	
Pressupost municipal	→ Despeses internalitzables vinculades a la tasca de Prat Espais. → Caldrà disposar d'una partida específica en el cas que es vulgui externalitzar la redacció dels estudis de viabilitat.
Supralocal	→ Ajudes previstes al Pla Estatal d'Habitatge corresponent. → Finançament de la Generalitat de Catalunya a través de l'Institut Català de Finances. → El Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya (PTSHC) en fase d'aprovació prèvia, preveu que es pugui disposar de subvencions públiques d'uns 24.000€ per habitatge quan aquest es promogui per part d'administracions públiques.

RESPONSABLES DE GESTIÓ	
Principal	→ Prat Espais → Àrea d'Urbanisme → Serveis d'Assessoria jurídica
Suport	→ Impsol, Incasòl i operador metropolità de lloguer

CALENDARI	
1r a 6è any	→ Desenvolupament.

1.3.1 A.3 ADQUISICIÓ I CAPTACIÓ

Malgrat disposar d'un potencial de planejament important, la promoció de la mixtura social al municipi passa per generar també habitatge assequible i social en entorns urbans consolidats. L'adquisició i captació d'habitatge existent permetrà també ampliar el parc d'habitatge assequible d'una manera més ràpida que la que permeten els ritmes de promoció.

Per fer possible aquesta adquisició al millor preu possible, caldrà estudiar nous mecanismes d'adquisició, més enllà de l'accés al tanteig i retracte sobre habitatges propietat d'entitats financeres, i disposar de les partides pressupostàries necessàries.

Aquesta actuació d'incentivació del destí a habitatge assequible del parc privat es desenvoluparà en paral·lel amb les accions de caràcter sancionador (bloc *D2. Disciplina d'habitatge*), que combinades fomentin el destí d'habitatge privat al lloguer assequible i social i la corresponsabilització de les persones i entitats propietàries d'habitatge.

Àrees i Serveis implicats en el desenvolupament

- Prat Espais (de manera directa i a través de la Borsa de lloguer assequible)
- Àrea d'Urbanisme
- Serveis d'Assessoria jurídica
- Acció Social
- Servei de Bon veïnatge i convivència
- Pla d'Actuació de Sant Cosme (PASC)

Agents externs que poden facilitar el desenvolupament

- Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC)
- Diputació de Barcelona
- Finançament de l'Institut Català de Finances (ICF)

ACTUACIÓ	A3.1 Adquisició d'habitatge amb destí al lloguer social
EIX ESTRATÈGIC	A – Ampliar el parc d'habitatge assequible i social
PROGRAMA	A3. Adquisició i captació

FINALITAT

Ampliar el parc d'habitatge assequible permanent, de forma distribuïda, a partir del parc existent.

CONTINGUT

La urgència de disposar d'habitatge assequible, juntament amb la voluntat de que aquest es trobi distribuït pel municipi, ja sigui aïlladament o en petites agrupacions, fa necessari preveure l'ampliació dels mecanismes per a l'adquisició d'habitatge amb destí al lloguer assequible i social.

Per facilitar l'adquisició d'aquests immobles i garantir-ne l'assequibilitat i la distribució pel municipi es podrà establir una directiva de compres que estableixi el preu màxim al qual es podran adquirir els immobles en funció de les seves característiques, alhora que podrà establir el percentatge d'immobles que es podran adquirir per finca, per tal d'evitar-ne la concentració. Complementàriament es podrà establir el destí dels habitatges, de manera que es faciliti l'adquisició d'un major nombre d'habitatges sempre que se'n diversifiqui el destí, per evitar que tots es destinin a l'emergència. En aquest cas, serà necessari que el municipi es doti de mecanismes per poder fer seguiment de les adjudicacions dels habitatges en fases posteriors.

Per impulsar l'adquisició es preveu treballar a partir de 3 mecanismes complementaris.

- Adquisició a través de tanteig i retracte.
- Compra directa.
- Establiment de convenis amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

→ Adquisició de privats via tanteig i retracte

Per impulsar l'adquisició a través de tanteig i retracte al municipi es treballarà en tres línies d'actuació complementàries.

- **Declaració d'una Àrea de Tanteig i Retracte al municipi**. Al Prat s'ha promogut un total de 2.748 habitatges amb protecció oficial, majoritàriament en règim de compravenda. Aquest parc està en mans privades i està en procés de desqualificació. Es planteja declarar la totalitat del municipi com a Àrea de Tanteig i Retracte mitjançant una Modificació del Pla General Metropolità amb un triple objectiu:
    - Facilitar l'adquisició d'habitatges per part de l'Ajuntament del Prat per possibilitar l'ampliació del parc assequible a la ciutat de manera distribuïda.
    - Fer seguiment del procés de desqualificació dels habitatges amb protecció oficial existents al municipi, ubicats de manera predominant

al barri de Sant Cosme.

- Mitigar la pressió del mercat immobiliari, generada per l'interès creixent en invertir a la ciutat, introduint mecanismes de transparència i habilitant la intervenció pública davant actuacions presumiblement especulatives.

En paral·lel a la redacció del Pla Local d'Habitatge s'està treballant per la Declaració del municipi com a Àrea de Tanteig i Retracte a través de la MPGM corresponent.

— **Tanteig i retracte d'edificis propietat d'entitats financeres***:* Es mantindrà la línia d'actuació a partir de l'adquisició d'habitatges d'entitats financeres mitjançant el tanteig i retracte, contemplat en el Decret Llei 1/2015, en aquells casos que permeti adquirir habitatges a un preu inferior al valor de mercat. Aquesta línia de treball ja es troba activa actualment i ha permès l'adquisició d'habitatges per part de Prat Espais i **l'Ajuntament** del Prat de Llobregat, que estan en procés de traspàs a Prat Espais per a que en sigui el titular i gestor. Aquests habitatges es destinen a persones amb baixos ingressos i compten, sempre que és necessari amb acompanyament social.

— **Habitatges de protecció oficial**: Aquests habitatges estan subjectes als drets d'opció i de retracte a favor de la **Generalitat**, que podria exercir aquests drets d'adquisició en benefici de l'Ajuntament.

→ **Compra directa**

S'implementarà un nou mecanisme per a l'adquisició d'habitatge directament al mercat privat d'aquells habitatges que tinguin un cost assequible pel municipi. Un mecanisme possible pot ser la compra per sota de preu de mercat segons recullen els requisits d'accés al crèdit públic del ICF per aquesta finalitat o establir una oferta pública de compra on s'assenyali l'import a destinar, les característiques dels habitatges, la possible ubicació dins del municipi, etc. Per totes aquestes operacions s'haurà de detallar la oportunitat social i de ubicació que justifiqui l'adquisició.

→ **Acords amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya**

L'AHC té el mandat d'administració sobre 305 habitatges de lloguer al municipi. Prat Espais ha establert acords de cessió i compra d'habitatges propietat de l'AHC. Actualment s'està treballant per un acord en el traspàs de l'administració a Prat Espais de l'edifici de 62 habitatges situat al Passatge Joan Carles I, nº5. En aquesta línia es preveu ampliar les cessions o els traspassos del parc de l'AHC amb l'objectiu de millorar la gestió a partir d'una administració amb major proximitat.

FINANÇAMENT	
Pressupost municipal	→ Caldrà establir un pressupost municipal destinat a l'adquisició d'immobles, que s'utilitzarà en funció de les oportunitats identificades. → 4.250.000 € per a la compra de més de 40 habitatges durant els propers 6 anys.
	L'Ajuntament pot comptar amb diferents subvencions i finançament d'administracions supralocals per fer front a aquestes adquisicions: → **Ajudes previstes al Pla Estatal d'Habitatge corresponent** El *Plan Estatal de Vivienda 2018-2021* estableix un Programa de foment del parc d'habitatge de lloguer, que permet la compra d'habitatges amb destí

Supralocal	al lloguer. Els beneficiaris podran ser: — Administracions públiques, organismes públics i altres entitats de dret públic i privat, així com les empreses públiques i privades i societats mercantils participades majoritàriament per les administracions públiques. — Fundacions, empreses de l'economia social, associacions i cooperatives d'habitatges. S'estableix una ajuda directa de màxim 250€/m2 i màxim el 40% del cost d'adquisició o cessió (impostos, taxes i tributs no inclosos). El límit pressupostari serà de 26.250 € per habitatge, el preu màxim de lloguer haurà de ser 5,5€/m2 de superfície útil, i s'haurà de destinar a persones llogateres, amb uns ingressos no superiors a 3 vegades l'IPREM. → **Finançament de la Generalitat de Catalunya a través de l'Institut Català de Finances** Recentment s'ha obert una línia de préstecs bonificats per a l'adquisició amb l'exercici del dret de tanteig i retracte. Es tracta de préstecs per finançar la compra de pisos per destinar a lloguer social (requalificats com HPO) l'adquisició dels quals derivi de l'exercici dels drets de tanteig i retracte que té legalment reconeguts la Generalitat de Catalunya. L'import se situarà entre 25.000€ i 10 milions d'euros per titular. L'ICF finançarà el 100% de l'import a pagar per la compra de l'habitatge i les obres de rehabilitació. Termini fins a 25 anys amb 1 any de carència. Interès fix del 1,25%. → **Diputació de Barcelona** La Diputació de Barcelona ofereix subvencions als ajuntaments per a l'adquisició d'habitatges destinats a polítiques socials. L'Ajuntament pot sol·licitar com a màxim una subvenció amb un import màxim de 50.000 €. https://catalegdeserveis-cercador.diba.cat/fitxa?id=21018

RESPONSABLES DE GESTIÓ

Principal	→ Prat Espais → Serveis d'Assessoria jurídica
Suport	→ Àrea d'Urbanisme → Àrea de Patrimoni

CALENDARI

1r a 6è any	→ Desenvolupament.

ACTUACIÓ A3.2 Reforç de la captació d'habitatge privat

EIX ESTRATÈGIC	**A – Ampliar el parc d'habitatge assequible i social**
PROGRAMA	**A3. Adquisició i captació**

FINALITAT

Ampliar el parc d'habitatge assequible de forma distribuïda a partir del parc existent.

CONTINGUT

La necessitat d'ampliar el parc d'habitatge assequible a la ciutat i fer-ho de manera distribuïda i ràpida fa necessari ampliar els mecanismes per captar habitatge de particulars. Aquesta actuació, alhora, facilita la corresponsabilització de les persones propietàries de més d'un habitatge, que poden disposar de garanties per activar el seu habitatge i que el seu destí sigui el lloguer assequible.

→ **Incentius a la Borsa de lloguer**

Per incentivar la mobilització d'habitatges buits cap al lloguer assequible a partir de la intermediació que ofereix la Borsa de Lloguer, s'estan implementat nous ajuts adreçats a persones propietàries, com són:

- *Ajut per a la mobilització.* Ajut a fons perdut de 1.500€. Inclou les despeses de l'IBI, l'adequació de l'habitatge, la cèdula d'habitabilitat i el certificat d'eficiència energètica.
- *Ajut per mantenir l'habitatge a la Borsa.* Ajut a fons perdut de 1.200€. Inclou les despeses de l'IBI i l'adequació de l'habitatge.
- *Bonificació de l'IBI.* Bonificació del 95% de l'impost per a tots els habitatges inclosos a la Borsa.

Per altra banda, la Borsa de lloguer pot facilitar la captació d'habitatge amb destí a col·lectius específics a partir de programes concrets:

- *Programa específic per a persones amb problemes de mobilitat.* Es treballarà per fer possible la captació d'habitatges accessibles i plantes baixes que permetin l'ús per part de persones grans o amb diversitat funcional física. Aquest programa haurà de plantejar, alhora, que les persones propietàries puguin incorporar el seu propi habitatge a la Borsa.
- *Programa per a joves.* Reforç de la captació adreçada a persones que vulguin compartir habitatge per facilitar l'accés tant a joves com a altres col·lectius que podrien compartir habitatge.
- Famílies monoparentals. Reserva d'una part de les assignacions dels habitatges de la Borsa per aquest col·lectiu que sòl patir dificultats econòmiques.
- *Persones sense llar.* Incorporació dels habitatges de la Borsa de lloguer com una pota més del programa Housing first (primer l'habitatge).

- *Persones migrades, refugiades, demandants protecció internacional i persones sense situació de residència regular.* Reforç de la coordinació amb el servei de Nova ciutadania per facilitar l'accés d'aquestes persones a l'habitatge.

→ Reformulació del programa de cessió

Actualment el Prat de Llobregat compta amb un programa de cessió d'habitatges que es troba en procés de reestructuració per augmentar-ne la capacitat de gestió. El nou programa, que serà gestionat per Prat Espais, com a gestor de l'habitatge assequible del municipi, es basarà en els criteris següents:

- Gestió dels habitatges per part d'una entitats amb capacitat de captar-los, rehabilitar-los i gestionar-los. La gestió inclourà l'acompanyament social de les persones residents.
- Establiment d'uns criteris de captació que permetin complementar el servei de la Borsa de Lloguer, però no adreçar-se al mateixos habitatges.

→ Difusió dels programes existents

Per tal que les millores i els nous programes previstos tinguin uns veritables efectes en el nombre d'habitatges captats caldrà realitzar una campanya activa de captació que inclourà:

- *Materials informatius.* Elaboració de tríptic i cartell; introducció de la informació al web de Prat Espais; difusió a través del butlletí municipal, radio i altres mitjans de comunicació locals; difusió a través de les xarxes socials.
- *Comunicació directa amb persones propietàries per explicar els programes existents.*
- *Campanya específica per a particulars que viuen al casc i es desplacen a nous habitatges.* Més enllà de la difusió adreçada a totes les persones propietàries del municipi que disposen d'un habitatge buit, o que volen llogar a través de la Borsa de lloguer assequible, es preveu realitzar un treball específic per captar els habitatges de persones propietàries que disposen d'habitatges al Prat de Llobregat i que l'estan deixant per traslladar-se als nous habitatges que estan en promoció al municipi.

FINANÇAMENT	
Pressupost municipal	→ Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals → Partides específiques en relació als nous incentius municipals previstos per a la Borsa: → Ajut a la mobilització i manteniment: 60.000€/any. → Reducció d'ingressos vinculades a les bonificacions fiscals: 60.000€/any. → Cost específic del programa de cessió: 250.000€/any.

RESPONSABLES DE GESTIÓ	
Principal	→ Prat Espais: gestió de la Borsa de lloguer, gestió del programa de cessió a través d'una entitat i coordinació de la difusió dels programes. → Entitat que gestioni el programa de cessió.
Suport	→ Acció social → Nova ciutadania → Serveis d'Assessoria jurídica

CALENDARI	
1r any **2n any**	→ Reformulació del programa de cessió i llançament campanyes de difusió. → Aprofundiment dels programes específics adreçats a col·lectius.
3r a 6è any	→ Gestió permanent en el temps.

ACTUACIÓ	A3.3 Adquisició i cessió d'edificis i habitatges d'entitats financeres
EIX ESTRATÈGIC	A – Ampliar el parc d'habitatge assequible i social
PROGRAMA	A3. Adquisició i captació

FINALITAT

Ampliar l'oferta d'habitatges amb destí al lloguer assequible i/o social i estimular l'ús del parc vacant.

CONTINGUT

Durant els darrers anys, les entitats financeres i altres grans tenidors d'habitatge no han tingut interès en la cessió d'habitatge a les administracions locals, a l'espera de poder vendre'ls o llogar-los al mercat lliure. Aquesta realitat fa necessari impulsar noves línies de treball que permetin ampliar la capacitat de captar habitatge de grans tenidors:

→ **Cessió d'habitatges d'entitats financeres**

Prat Espais treballa amb un acord de cessió d'habitatges propietat de l'empresa Anticipa per al manteniment de les persones residents que finalitzen el contracte de lloguer social i la incorporació als programes de la Borsa de lloguer i al programa de cessió.

Per ampliar el parc assequible a partir d'habitatges propietat d'entitats financeres, s'estudiarà l'interès per part d'altres ciutats, amb problemàtiques similars, per obrir un front comú de negociació, tant amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, actual responsable de les cessions que les entitats financeres fan al municipi, com amb les pròpies entitats. Actualment al municipi hi ha 64 habitatges desocupats al Registre d'habitatges buits que són propietat d'entitats financeres.

→ **Adquisició d'edificis d'entitats financeres** (veure actuació A3.1)

La manca de seguiment dels immobles i edificis de la seva propietat per part d'algunes entitats financeres fa necessari en alguns casos una intervenció decidida per part de l'administració pública. Aquesta intervenció és especialment necessària en casos en que es donen situacions d'alta complexitat, ja sigui pel mal estat de la finca o els habitatges, pels problemes de convivència que es poden originar.
Per tal de donar resposta a aquestes situacions, es preveu valorar l'adquisició d'aquests edificis per tal de poder portar-hi a terme actuacions de millora i acompanyament integral. Aquests processos d'adquisició aniran acompanyats dels processos sancionadors pertinents per tal de corresponsabilitzar a la propietat de l'estat dels seus habitatges.

→ Mediació per l'establiment de lloguer social

El nou Servei d'Intervenció i Prevenció de l'Exclusió Residencial (SIPER) (veure actuació C1.2) preveu l'atenció i mediació a les persones llogateres d'habitatges propietat d'entitats financeres i grans tenidors amb l'objectiu de prevenir situacions de pèrdua d'habitatge, un mecanisme és la mediació per trobar un acord amb la propietat. Aquesta mediació serà especialment necessària per fer front a la finalització de contractes socials signats amb entitats financeres vinculats a la Llei 24/2015.

La Llei 24/2015 va establir l'obligació que la propietat (en cas de ser un gran tenidor) oferís un lloguer social a les persones vulnerables prèviament al seu desnonament. Molts dels contractes que es varen establir a partir d'aquesta legislació finalitzaran en els propers anys. Així doncs, serà necessari negociar amb les entitats financeres propietàries un nou contracte de lloguer.

→ Expropiació d'habitatges d'entitats financeres

S'avaluarà la viabilitat d'aplicar la Llei 4/2016, pel que fa a iniciar els tràmits d'expropiació de l'ús temporal de l'habitatge (entre 4 i 10 anys) si aquest està inscrit en el Registre d'habitatges buits o és susceptible d'estar-ho, d'acord amb la Llei 1/2015. Per poder aplicar la mesura cal acreditar la necessitat de l'habitatge pel re-allotjament.

FINANÇAMENT	
Pressupost municipal	→ Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals. → Despeses computades en l'actuació A3.1 "Adquisició d'habitatge amb destí lloguer social".
Supralocal	→ Préstecs ICF per finançar la compra de pisos destinats a lloguer social (requalificats com HPO), l'adquisició dels quals derivi de l'exercici dels drets de tanteig i retracte que té legalment reconeguts la Generalitat de Catalunya i també per adquisicions mitjançant contractes de compravenda.

RESPONSABLES DE GESTIÓ	
Principal	→ Prat Espais
Suport	→ Servei de Bon veïnatge, per a la intervenció en finques d'alta complexitat. → Serveis d'Assessoria jurídica

CALENDARI	
1r a 3r any	→ Implantació del programa.
Llarg termini	→ Gestió permanent en el temps.

A.4 GESTIÓ DEL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE

Actualment, Ajuntament i Prat Espais, es troben en procés d'ampliació del seu parc d'habitatge assequible a través de l'adquisició d'habitatges i de la promoció de nous habitatges i allotjaments. Aquest procés, que s'ha donat especialment a partir de l'any 2019, està permetent dotar a Prat Espais de capacitat de gestió de manera progressiva. Paral·lelament, l'Ajuntament del Prat de Llobregat està es procés de traspàs de la propietat dels darrers habitatges adquirits a Prat Espais, qui actualment ja s'encarrega de la seva gestió. D'aquesta manera Prat espais esdevindrà el propietari i gestor de tot el parc d'habitatge de titularitat municipal.

La consolidació de Prat Espais com a gestor d'habitatge assequible i social requerirà del reforç de l'equip actual i de l'establiment de nous mecanismes de gestió del parc públic que en garanteixin una gestió de proximitat i qualitat.

El reforç de la capacitat de gestió del parc assequible per part de Prat Espais també permetrà incidir en la millora de la gestió del conjunt del parc assequible, a partir de l'establiment d'acords amb altres gestores del parc assequible, ja siguin públiques o privades a partir de l'establiment de sinergies entre elles.

Àrees i Serveis implicats en el desenvolupament

- Prat Espais
- Acció Social
- Servei de Bon veïnatge i convivència
- Pla d'Actuació de Sant Cosme (PASC)

Altres grans propietaris d'habitatge assequible i social al Prat de Llobregat

- Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC)
- Cooperativa Obrera del Prat (COV)

ACTUACIÓ	A4.1 Potenciació de Prat Espais com a gestor de lloguers
EIX ESTRATÈGIC	A – Ampliar el parc d'habitatge assequible i social
PROGRAMA	A4. Gestió del parc d'habitatge assequible

FINALITAT

Impulsar el servei de gestió dels habitatges de lloguer assequible i social municipal.

CONTINGUT

Prat Espais gestiona habitatges de la seva propietat, habitatges propietat de l'Ajuntament del Prat de Llobregat i habitatges cedits propietat de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. Alhora és el gestor, a través de l'Oficina d'habitatge del programa de la Borsa de lloguer i del programa de cessió d'habitatges. Paral·lelament, es preveu que l'empresa municipal promogui directa o indirectament habitatge assequible i allotjaments, durant el període de desplegament del Pla, que una vegada finalitzats seran gestionats per la pròpia empresa municipal.

→ Gestió immobiliària i comunitària. Servei de proximitat en la gestió del parc públic

Aquest procés de creixement del parc gestionat fa necessari establir un model de gestió d'aquest parc, que haurà de ser alhora, un model de gestió immobiliària i comunitària i requerirà de la dotació d'un equip específic de gestió per poder-se portar a terme.
Pel que fa a la gestió immobiliària, Prat Espais s'encarregarà de l'adjudicació i signatura dels contractes, el seguiment dels pagaments i la gestió de les intervencions de manteniment i millora necessàries.

Pel que fa a la gestió comunitària, aquesta es basarà en 3 pilars bàsics: la presència, l'acompanyament i la mediació. Per fer-ho s'establirà un servei d'acompanyament i suport per a llars en situació de vulnerabilitat i de consergeria als edificis que permetrà tenir presència en totes les comunitats i facilitar l'acompanyament i la identificació de conflictes que requereixin d'una atenció especialitzada.

El servei de gestió comunitària treballarà en coordinació amb les diferents àrees municipals, en especial amb els serveis d'Acció Social i Bon veïnatge i comptarà amb el suport d'un equip extern especialitzat per a la resolució de conflictes, en cas que sigui necessari.

→ Tecnificació de l'administració i gestió immobiliària

Es preveu que Prat Espais passi d'un volum de gestió de 9 habitatges en 2015 a més de 300 en 2025, actualment ja gestiona més de 60 habitatges (30 en propietat i 30 cedits per l'Agència). Aquest creixement fa imprescindible una inversió inicial per adquirir el programari i equips informàtics per a implantar un model d'administració i gestió immobiliària que complementi la gestió social i comunitària. Es preveu també un augment de personal administratiu en funció del creixement del parc.

FINANÇAMENT	
Pressupost municipal	→ Adquisició de programari i equips, implantació model gestió immobiliària. 40.000€ durant els dos primers anys. Augment personal administratiu 30.000€ euros a partir del quart any. → Creació d'un equip de gestió del parc públic integrat en un primer moment per personal tècnic social de gestió del parc públic i de consergeria, que podrà ser augmentat i complementat també a nivell administratiu en relació al creixement del parc a gestionar. 40.000€ des del primer any pel personal de suport social i 30.000€ des del segon any pel personal de consergeria i manteniment.

RESPONSABLES DE GESTIÓ	
Principal	→ Prat Espais
Suport	→ Acció social → Servei de Bon veïnatge i convivència → Equip extern, en cas de necessitat d'acompanyament social.

CALENDARI	
1r i 2n any	→ Implementació del model de gestió.
Llarg termini	→ Gestió permanent en el temps.

ACTUACIÓ	A4.2 Coordinació amb altres gestores de parc assequible
EIX ESTRATÈGIC	A – Ampliar el parc d'habitatge assequible i social
PROGRAMA	A4. Gestió del parc d'habitatge assequible

FINALITAT

Millorar la gestió del parc públic propietat de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, i del parc de lloguer assequible propietat de la Cooperativa Obrera de Viviendas.

CONTINGUT

El parc de lloguer assequible és una eina essencial de la política municipal d'habitatge. Per garantir que aquests habitatges donen la millor resposta a les necessitats caldrà avançar cap a un millor coneixement i gestió que permeti optimitzar el parc existent i garantir una bona gestió per al nou parc.

El Prat de Llobregat compta amb habitatges assequibles propietat de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i de la COV. Aquesta habitatges són gestionats majoritàriament per aquests mateixos organismes, amb el suport, en alguns casos de Prat Espais i l'Ajuntament del Prat. Per millorar la gestió del parc assequible del municipi, caldrà establir una coordinació amb els responsables de la gestió del parc propietat de l'AHC i la COV per facilitar el coneixement dels mecanismes d'adjudicació, gestió i acompanyament a les unitats de convivència dels quals disposen.

→ Habitatges gestionats per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya

L'AHC compta amb un significatiu parc d'habitatge assequible de lloguer al municipi amb més de 300 habitatges. Aquest parc s'ubica principalment al barri de Sant Cosme, i prové de promocions públiques en règim de lloguer o règim de compra diferida. Actualment, els habitatges de l'AHC són gestionats per tres agents diferents:

- *Prat Espais,* gestiona 30 habitatges cedits ubicats a l'edifici Joan Carles I.
- *Fundació Hàbitat 3,* gestiona 5 habitatges inclosos en el programa d'inclusió.
- *AHC,* administra directament la resta d'habitatges.

Per millorar la gestió del parc assequible propietat i gestionat per l'AHC caldrà establir mecanismes de coordinació amb el treball que porta a terme Prat Espais que permetin millorar l'acompanyament a les persones residents.
Paral·lelament, caldrà impulsar els mecanismes sancionadors necessaris per tal que la pròpia AHC mantingui els seus habitatges en les condicions de manteniment i ús adequats.

→ Habitatges gestionats per la COV

Per la seva banda, la COV gestiona 182 habitatges en règim de lloguer. La majoria d'aquests (168) es van construir el 1963 i la seva qualificació com a HPO va finalitzar el 1993. Malgrat això, es mantenen com a habitatges de lloguer d'ús temporal. La COV és qui adjudica aquests habitatges a partir de l'ordre d'inscripció a la seva pròpia llista de persones sol·licitants, però les unitats de convivència han d'estar inscrites al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial.

Està previst que la COV promogui en sòl municipal un edifici de 90 habitatges de lloguer de protecció oficial, les obres s'iniciaran entre el 2021 i el 2022.

→ Constitució d'una Comissió de seguiment del parc assequible

Es proposa la creació d'una Comissió de seguiment del parc assequible integrada per una persona representant de Prat Espais, el PASC, Acció Social, l'AHC i la COV, així com per qualsevol nou operador o gestor d'habitatge social de lloguer en el municipi. Aquesta Comissió es reunirà periòdicament i s'encarregarà de fer seguiment de l'estat del parc públic i social, d'estudiar les situacions de conflicte detectades (convivència, morositat, mal ús de l'habitatge) i plantejar actuacions comunes. En funció de la naturalesa de les situacions detectades aquestes seran gestionades pels propis serveis de gestió del parc de cada entitat, o es derivaran als serveis municipals corresponents.

FINANÇAMENT	
Pressupost municipal	→ Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals.

RESPONSABLES DE GESTIÓ	
Principals	→ Prat Espais
Suport	→ Agència de l'Habitatge de Catalunya → Pla d'Actuació de Sant Cosme → Cooperativa Obrera de Viviendas

CALENDARI	
1r i 2n any	→ Establiment d'acords per a la coordinació de la gestió amb l'AHC i la COV.
Llarg termini	→ Gestió permanent en el temps

ACTUACIÓ	A4.3 Pla de conservació i millora del parc assequible de lloguer
EIX ESTRATÈGIC	A – Ampliar el parc d'habitatge assequible i social
PROGRAMA	A4. Gestió del parc d'habitatge assequible

FINALITAT

Millora física i de l'eficiència energètica del parc d'habitatge assequible.

CONTINGUT

La compra per tanteig i retracte d'habitatges que requereixen d'obres d'adequació, l'antiguitat del parc assequible de lloguer i la rotació d'adjudicataris d'aquests habitatges requereix de plans específics de conservació i millora que programin les intervencions necessàries per a la seva millora i el seu manteniment. Aquestes intervencions de millora hauran de servir alhora de referents per a la millora del parc privat i podran incorporar-se en el Llibre blanc de l'edificació del Prat de Llobregat si s'estima convenient.

Per fer possible aquesta millora s'establiran plans de conservació i millora del parc assequible de lloguer de gestió municipal, alhora que s'establirà una coordinació amb els serveis d'Acció social i Bon veïnatge per tal que notifiquin a Prat Espais la identificació de necessitats de manteniment o millora als habitatges. L'actuació sobre el parc de propietat i gestió municipal s'haurà de complementar amb l'impuls de la millora del parc de lloguer assequible gestionat per altres agents, especialment l'AHC i la COV. Per fer-ho es proposa:

- Impulsar un pla manteniment del parc de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC)
- Donar suport a la COV per tal que pugui establir un pla de manteniment dels seus habitatges.

FINANÇAMENT

Pressupost municipal	→ Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals. Es preveuen 835.000€ pels propers 6 anys en inversió i contractació de personal tècnic de manteniment del parc administrat.

RESPONSABLES DE GESTIÓ

Principal	→ Prat Espais
Suport	→ Agència de l'Habitatge de Catalunya → Cooperativa Obrera de Viviendas

CALENDARI

1r a 2n any	→ Establiment dels plans de manteniment i millora del parc municipal i impuls dels plans de l'AHC i la COV.
Llarg termini	→ Gestió permanent en el temps.

B. REHABILITAR, MANTENIR I CONVIURE AL PARC EXISTENT

Disposar d'uns habitatges en bon estat és essencial per garantir la qualitat de vida i la salut de les persones, i un element bàsic de la garantia del dret a l'habitatge. Per fer possible la millora dels habitatges cal impulsar una política de rehabilitació municipal que abordi diferents objectius. En primer lloc, caldrà treballar per la millora de l'habitabilitat, l'accessibilitat i l'eficiència energètica dels habitatges que permeti corregir riscos per a la salut i prevenir la pobresa energètica. En segon lloc caldrà una millora de l'accessibilitat i eficiència energètica global de les finques que afavoreixi la descarbonatació del parc residencial i l'ús d'energies renovables. Finalment, i per fer possible els dos objectius anteriors, caldrà posar una atenció especial als entorns vulnerables i a les llars amb menor capacitat econòmica per tal que la millora pugui donar-se en el conjunt del parc residencial.

La qualitat de vida en els habitatges també està vinculada a una bona convivència, que alhora és necessària per poder dur a terme processos de rehabilitació del propi edifici. Així doncs, caldrà seguir treballant per promoure les bones relacions de veïnatge tant en el conjunt de l'edifici com a l'entorn. Per fer possible aquest procés, es considera clau el paper dels equips de mediació i acompanyament comunitari, que faciliten el coneixement de les problemàtiques presents a les comunitats i les acompanyen en el procés d'apoderament i resolució, i que han de fer possible un paper actiu de la ciutadania.

Per altra banda, la rehabilitació és un important generador d'ocupació que pot ajudar a impulsar l'economia local si s'impulsa l'ocupació i l'ús d'empreses proveïdores de proximitat.

Finalment, la millora de les condicions residencials pot contribuir també a fixar la població resident, i evitar que en entorns on el parc d'habitatges tingui unes pitjors condicions ja siguin de conservació o d'accessibilitat, la població sigui progressivament substituïda per persones amb menys recursos econòmics i es produeixin processos de segregació.

Priorització de la intervenció als entorns més vulnerables

La intervenció haurà de tenir en compte l'existència d'unes comunitats especialment vulnerables que requeriran d'un suport intensiu per a la seva millora, però alhora també haurà d'abordar la necessària millora dels habitatges i edificis del conjunt del municipi. Per tant, també caldrà facilitar la millora de les condicions de vida de les persones que resideixen en comunitats menys vulnerables, però que tenen problemes de conservació de les seves finques i de manca d'accessibilitat. Així doncs, caldrà plantejar mecanismes de suport a la millora de les comunitats i dels habitatges adaptades a les diferents necessitats.

Impuls de la millora energètica i la introducció d'energies renovables

El Pla d'Acció Municipal 2020-23 estableix la necessitat d'avançar en estratègies que permetin la rehabilitació progressiva dels habitatges existents a la ciutat, per adaptar-los a la qualificació energètica òptima.

Així el PAM preveu:

→ Actuacions locals que complementin les polítiques existents per millorar l'eficiència energètica, rehabilitar i mantenir els edificis residencials i l'adequació d'habitatges interiors.

- A través de la Casa de l'Energia, establir estratègies d'informació a la ciutadania i de col·laboració amb altres administracions per la cerca de subvencions.
- Intervencions de microrehabilitació en llars que pateixen pobresa energètica.
- Definir i implementar una nova estratègia municipal d'autoconsum, amb nous models de contractació, possible compra directa per part de productors d'energies renovables, així com el desenvolupament de l'autoconsum.
- Desenvolupar models col·laboratius i línies de suport econòmic i fiscal en autoconsum, rehabilitació d'edificis i mobilitat.
- Implementar comunitats energètiques locals sempre alineades amb el marc normatiu, crear espais energètics compartits, i proporcionar serveis energètics compartits.

Aquesta línia de treball es veurà reforçada per la dotació de fons provinents d'altres administracions i de fons europeus, ja que s'espera que importants pressupostos públics europeus i estatals financin actuacions en habitatge, sostenibilitat i energia verda en els propers anys.

Millora dels habitatges

Per fer possible que la millora global dels edificis també permeti la millora dels habitatges serà necessari impulsar ajuts específics que permetin millorar l'habitabilitat i evitar situacions d'infrahabitatge i pobres energètica.

Idees clau

- Impulsar la rehabilitació i la millora del parc residencial de forma general en tot el municipi.
- Afavorir la descarbonització del parc residencial i l'ús d'energies renovables.
- Corregir les situacions de infrahabitatge, pobresa energètica i d'habitatge inadequat.
- Focalitzar l'atenció en els entorns vulnerables.
- Impulsar l'economia local i l'ocupació.

Línies d'actuació i actuacions

B1. Millora del conjunt del parc residencial

- B1.1 Planificació de la política de rehabilitació
- B1.2 Foment de la 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 producció solar
- B3.2 Atenció a la pobresa energètica

B.1 MILLORA DEL CONJUNT DEL PARC RESIDENCIAL

El parc residencial actual del Prat de Llobregat es va construir fonamentalment a partir del 1960, amb un pic especialment significatiu en el període 1971-1980. Un 55% dels habitatges del Prat es van construir entre 1961 i 1980, amb uns estàndards constructius força inferiors als actuals i sense les normatives d'accessibilitat i eficiència energètica vigents.

El Prat de Llobregat vol reforçar la política de rehabilitació i fer-ho de manera estratègica i planificada, amb aquest objectiu es redactarà el Pla Local de Rehabilitació. El treball de definició de l'estratègia municipal ja s'ha iniciat amb l'elaboració del Pla d'Acció Municipal 2020-23, que ja estableix la necessitat d'avançar en estratègies que pretenen la rehabilitació progressiva dels habitatges existents a *la ciutat, per adaptar-los a la qualificació energètica òptima.* Així el PAM preveu:

- Actuacions locals que complementin les polítiques existents per millorar l'eficiència energètica, rehabilitar i mantenir els edificis residencials i l'adequació d'habitatges interiors.
- Crear a Prat Espais el servei de rehabilitació, pel disseny i gestió d'ajudes a comunitats de propietaris i residents.
- Bonificacions fiscals i de taxes municipals, foment de la Borsa de Lloguer i del Programa de cessió d'Habitatge Social.
- A través de la Casa de l'Energia, establir estratègies de informació a la ciutadania i de col·laboració amb altres administracions per la cerca de subvencions.
- Intervencions de microrehabilitació en llars que pateixen pobresa energètica.
- Definir i implementar una nova estratègia municipal d'autoconsum, amb nous models de contractació, possible compra directa per part de productors d'energies renovables, així com el desenvolupament de l'autoconsum.
- Desenvolupar models col·laboratius i línies de suport econòmic i fiscal en autoconsum, rehabilitació d'edificis i mobilitat.
- Implementar comunitats energètiques locals sempre alineades amb el marc normatiu, crear espais energètics compartits, i proporcionar serveis energètics compartits.

La pandèmia de Covid-19 i els confinaments derivats, han fet més evident la necessitat de disposar d'un parc d'habitatge adequat, saludable i sostenible. A més, a curt termini, s'espera que importants pressupostos públics europeus i estatals financin actuacions en habitatge, sostenibilitat i energia verda.

Alhora, el Prat emprèn aquest reforç de la política de rehabilitació, amb una mirada específica, la millora del parc residencial passa per actuar sobre els edificis però també per acompanyar les persones i les comunitats en la convivència i el procés de millora. En aquesta sentit, la millora de l'habitabilitat i l'accessibilitat haurà de venir acompanyada d'un treball municipal proactiu d'acompanyament a les comunitats de veïns i veïnes, que alhora s'hauran de corresponsabilitzar del procés de millora.

Àrees i Serveis implicats en el desenvolupament

- Casa de l'Energia
- Prat Espais
- Servei de Bon veïnatge i convivència
- Servei d'atenció a la diversitat funcional
- Pla d'Actuació de Sant Cosme (PASC)
- Àrea d'Urbanisme

Agents externs que poden facilitar el desenvolupament

- Consorci Metropolità de l'Habitatge
- Diputació de Barcelona
- Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC)
- Institut Català d'Energia (ICAEN)
- Institut Català de Finances (ICF)

ACTUACIÓ B1.1 Planificació de la política de rehabilitació

EIX ESTRATÈGIC	**B – Rehabilitar, mantenir i conviure al parc existent**
PROGRAMA	**B1. Millora del conjunt del parc residencial**

FINALITAT

Establir una estratègia integral de rehabilitació i millora energètica.

CONTINGUT

D'acord amb l'*Enquesta de Convivència i Civisme* de 2017, els habitatges que no es troben en bon estat de conservació, d'acord amb les persones que hi resideixen se situa en el 6%, un valor equivalent al 5,6% identificat al cens de l'any 2011. No obstant, aquesta situació no és uniforme a tot el municipi i entre tots els col·lectius. Així, cal destacar la resposta de determinats col·lectius.

- Un 11% de les persones de 30 a 44.
- Un 11% d'aquelles que resideixen al districte 4 (Sant Cosme i la Granja).
- Un 10% de les llars amb ingressos inferiors als 1.200€ mensuals.
- Un 9% de les llars que resideixen en habitatges de lloguer.

Per fer possible la millora de les condicions dels habitatges i les comunitats caldrà aprovar un Pla Local de Rehabilitació, Accessibilitat i Descarbonatació que inclogui els següents elements:

→ **Coneixement de l'estat actual del parc residencial**. Haurà de permetre conèixer el punt de partida, i els objectius que es poden plantejar, així com els entorns en els quals la intervenció és més necessària.

→ **Diagnosi social i identificació de demanda de les comunitats**. El coneixement de la realitat física haurà d'anar acompanyat del coneixement de la realitat de les comunitats i del treball que ja es desenvolupa amb elles per tal d'impulsar-ne millores en la convivència, l'accessibilitat i la millora global de la finca.

→ **Identificació dels objectius**. La millora del parc residencial, tot i requerir d'un procés de millora progressiva, ha de preveure que la intervenció en un edifici només es donarà 1 vegada i per tant, cal establir les millores que aquesta intervenció haurà d'introduir per impulsar que les comunitats les portin a terme. Alhora caldrà establir objectius quantitatius (nombre d'habitatges i edificis) i qualitatius (abast de la rehabilitació i millora energètica) clars i la seva calendarització.

→ **Establiment de criteris**. Caldrà identificar el tipus d'intervencions a prioritzar. En aquest sentit, la millora de les condicions de salut degudes al propi habitatge sempre serà el punt de partida, que estarà íntimament relacionat amb les condicions d'habitabilitat. A partir d'aquí caldrà identificar les següents prioritats, com l'accessibilitat i la millora de l'eficiència energètica, entre d'altres.

- **Definició de mecanismes d'intervenció**. Per portar a terme les millores previstes caldrà determinar quins seran els mecanismes necessaris a aplicar: ajuts, suport tècnic i acompanyament, establiment de convenir per impulsar la intervenció en entorns vulnerables, entre d'altres. Paral·lelament caldrà establir els entorns d'aplicació de cadascun d'ells.

- **Establiment dels agents i els mecanismes de coordinació**. Els principals agents que intervindran en la política de rehabilitació seran: Urbanisme (Inspeccions, ordenances, conservació), Serveis d'Assessoria jurídica (disciplina), Energia (programa fotovoltaic, estalvi energètic i de millora de la envolupant de l'edifici), Ciutadania (comunicació, relació amb les associacions veïnals i suport comunitari), Acció Social (infrahabitatge i adequació de l'habitatge per a persones dependents o amb diversitat funcional), Pla d'Actuació de Sant Cosme i Prat Espais (Tramitació d'ajuts, borsa de lloguer, cessió d'habitatges, manteniment parc propi i suport i assessorament a comunitats de propietaris).
  Per facilitar la coordinació entre els diferents departaments implicats es pot plantejar la creació d'una taula de coordinació municipal per a la rehabilitació.

- **Dotació de l'equip i el pressupost necessari**. El desenvolupament i implementació d'un Pla local de rehabilitació fa necessari dotar-se de l'equip i el pressupost necessari per portar-lo a terme. En aquest sentit Prat Espais ja ha iniciat el creixement de l'equip per poder millorar l'atenció entorn a la rehabilitació, però caldrà identificar qui centralitza el servei de rehabilitació i amb quin equip i recursos pot disposar.

FINANÇAMENT	
Pressupost municipal	→ Creació d'un equip municipal de rehabilitació. Posteriorment, caldrà avaluar la necessitat d'ampliar altres equips municipals per impulsar noves accions. Durant el primer any Prat Espais crea la figura de Cap de Rehabilitació i contracta la redacció del Pla local de Rehabilitació. → Pressupost específic per a actuacions (inclòs en les següents actuacions de l'Eix B).
Supralocal	→ Consorci Metropolità de l'Habitatge: ajuts a la rehabilitació d'edificis de tipologia residencial col·lectiva i habitatges. → Fons europeus i estatals per a la rehabilitació.

RESPONSABLES DE GESTIÓ	
Principal	→ Prat Espais
Suport	→ Àrea d'Urbanisme → Acció Social → Servei de Bon veïnatge i convivència → Acció Ambiental i Energia – Casa de l'Energia → Serveis d'Assessoria jurídica → Pla d'Actuació de sant Cosme (PASC) → Promoció econòmica

CALENDARI	
1r a 2n any	→ Implementació: redacció del Pla Local de Rehabilitació, Accessibilitat i Descarbonatació; i dotació de l'equip necessari.

ACTUACIÓ	B1.2 Foment de la convivència en comunitats de veïns i veïnes
EIX ESTRATÈGIC	B – Rehabilitar, mantenir i conviure al parc existent
PROGRAMA	B1. Millora del conjunt del parc residencial

FINALITAT

Millorar la convivència a les comunitats de veïns i veïnes i impulsar-e la rehabilitació.

CONTINGUT

El servei de Bon veïnatge i convivència (integrat en el Servei de Convivència i Civisme) treballa per donar suport en l'organització i millora de la convivència de les comunitats de veïns i veïnes. Aquest treball facilita alhora que s'impulsin projectes de millora i rehabilitació de les finques que permeten millorar la qualitat de vida de les persones residents, especialment a través de la millora de l'accessibilitat, que és una intervenció normalment difícil de portar a terme pel seu elevat cost i les diferents necessitats de les persones que resideixen a la finca, tant per la seva situació física com per l'habitatge que ocupen.

→ Actuacions per a la convivència

Es donarà continuïtat i s'ampliaran les accions vinculades a la millora de la convivència a partir del treball en diferents aspectes, entre els quals es poden destacar els següents:

— *Protocol de benvinguda a les comunitats*. Es donarà a conèixer el funcionament de la comunitat i es facilitarà el coneixement amb persones clau, com pot ser la presidència, per establir vincles que permetin la resolució de dubtes o possibles conflictes.
En els casos necessaris (especialment en el cas de persones nouvingudes que venen d'altres contextos d'organització de la vida comunitària) es realitzarà una formació en relació a la Llei de propietat horitzontal i al seu funcionament en el context del Prat de Llobregat per facilitar l'arribada de persones nouvingudes a les comunitats.

— *Coordinació amb el servei de nova ciutadania*. Coordinarà l'atenció del servei de Bon veïnatge i convivència per tal que ofereixi la formació i acompanyament necessari a les persones nouvingudes.

— *Acords de convivència a finques*. S'impulsarà l'establiment d'acords de convivència entre les persones que resideixen a la finca per tal de prevenir el mal ús de l'habitatge i la interferència en la vida comunitària.

— *Protocol per a la detecció i atenció de l'assetjament en les comunitats veïnals*. Es treballarà per definir un protocol per detectar l'assetjament a les comunitats i fer possible que les persones que el pateixen o altres persones de la finca puguin donar a conèixer què està succeint als serveis municipals, per tal que es puguin iniciar processos de mediació i/o sanció.

→ Actuacions entorn a la millora de finques

Aquesta línia de treball ja s'inicià al 2019, i ofereix formacions obertes a les comunitats per informar de les possibilitats de millora en accessibilitat i els ajuts existents ja que és una de les principals preocupacions detectades pel propi servei de Bon veïnatge. S'ampliaran les formacions i s'elaboraran nous materials de difusió vinculats a la rehabilitació i l'accessibilitat de les finques.

— *Guia de bon veïnatge*. El treball desenvolupat per l'equip de Bon veïnatge els darrers anys permetrà generar una eina de consulta i treball a l'abast de les comunitats que en facilitarà la gestió. Caldrà treballar per a que l'eina arribi a les comunitats que puguin necessitar-la i impulsar-ne el seu ús.

— *Programa de radio del punt d'atenció veïnal*. La dificultat de portar a terme els processos de formació a comunitats per a la millora de les finques en el context de pandèmia ha fet necessari reformular el servei que fins ara s'oferia i s'ha treballat en la creació d'un programa de ràdio que permeti fer arribar al màxim nombre de comunitats els temes que fins ara es tractaven individualment amb cada comunitat.

— *Assessorament normatiu a comunitats*. El servei de Bon veïnatge ofereix assessorament i informació a les comunitats de veïns i veïnes en relació als diferents temes que els afecten. Un element clau d'aquest assessorament són els drets i deures en relació a l'accessibilitat a les comunitats. Aquest servei permet que l'equip de Bon veïnatge compti amb un ampli coneixement en relació a la intervenció física a les comunitats i com facilitar aquest coneixement a les pròpies comunitats, que serà clau per ampliar la política municipal de rehabilitació.

— *Formació en rehabilitació preventiva*. El treball vinculat a l'assessorament permet també orientar en relació a les necessitats de rehabilitació per evitar la degradació de la finca. Aquesta serà una línia clau d'intervenció vinculada a la millora progressiva d'aquelles finques que no presenten un estat de conservació que faci necessària una ràpida intervenció.

FINANÇAMENT	
Pressupost municipal	→ Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals. Preveure l'ampliació de l'equip per reforçar l'atenció a les comunitats vulnerables. → Partides específiques vinculades a la redacció i edició de materials físics.

RESPONSABLES DE GESTIÓ	
Principal	→ Servei de Bon veïnatge i convivència

CALENDARI	
1r i 2n any	→ Elaboració de materials i protocols.
1r a 6è any	→ Gestió permanent en el temps.

ACTUACIÓ B1.3 Acompanyament i suport tècnic per a la millora

EIX ESTRATÈGIC	**B – Rehabilitar, mantenir i conviure al parc existent**
PROGRAMA	**B1. Millora del conjunt del parc residencial**

FINALITAT

Facilitar la millora i manteniment del parc residencial per part de les pròpies comunitats.

CONTINGUT

L'acompanyament i el suport tècnic a les comunitats de veïns i veïnes són en molts casos determinants per fer efectiva la millora del parc residencial. Per poder oferir un bon acompanyament a les comunitat cal una acció coordinada de diferents departaments municipals, alhora que cal disposar d'eines i protocols que facilitin aquesta intervenció.

Amb aquesta finalitat es preveu l'establiment d'un model de *llibre de l'edifici*, ja recollit a la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge, com a instrument d'informació de la vida de l'edifici, que pot ser complementat amb un *passaport energètic de l'edifici*[43]. L'ajuntament del Prat de Llobregat facilitarà un model per a que les pròpies comunitats puguin planificar les intervencions que hauran de portar a terme per a la seva millora. Aquest llibre haurà d'incloure les dades d'identificació i construcció de l'edifici i les tasques de manteniment que s'hi facin, les incidències que es produeixin i les reformes o rehabilitacions efectuades, i aquelles que cal realitzar.

L'acompanyament municipal per a la millora de les finques variarà en funció de les comunitats a les quals es doni suport, per fer possible que en tots els casos es doni la millora.

→ **Acompanyament a Comunitats vulnerables**

L'acompanyament a aquelles comunitats que necessiten de suport per portar a terme millores necessàries al seu edifici tindrà en compte els següents elements.

— *Impuls de la Inspecció Tècnica de l'Edifici (ITE)*. Es difondrà la necessitat que tots els edificis amb una antiguitat superior a 45 anys realitzin la ITE, per tal que les comunitats coneguin les millores necessàries a realitzar a la finca per ala seva pròpia seguretat i salut, així com per donar compliment a la legislació vigent.

— *Acompanyament a la implantació del llibre de l'edifici (i del passaport energètic, si s'escau)*. Aquest impuls serà especialment recomanable en aquelles finques que sol·licitin un ajut públic a la rehabilitació.

— *Protocol de notificació i seguiment d'actuacions urgents detectades*. Caldrà establir un protocol per tal que en el cas que els serveis municipals, ja sigui el servei de Bon veïnatge o altres agents que visitin l'edifici, detecten la necessitat de realitzar una

[43] https://ciclica.eu/ca/work/neix-el-pas-e-%C2%B7-passaport-de-ledifici-un-instrument-per-accelerar-la-rehabilitacio-de-parc-edificat-cap-a-la-descarbonitzacio/

intervenció urgent, aquesta sigui notificada als serveis de rehabilitació per tal que puguin activar mecanismes d'acompanyament a la comunitat en la seva realització.

— *Realització de millores bàsiques*. S'acompanyarà a les comunitats per tal que sol·licitin els ajuts a la rehabilitació necessaris per poder portar a terme aquetes intervencions (actuació B1.4).

→ **Comunitats en condicions adequades**

En el cas de les comunitats que es troben en bon estat de conservació, es proposa impulsar la creació de plans de treball per a la millora de l'eficiència energètica. Per fer-ho s'impulsarà l'elaboració del passaport energètic de l'edifici per conèixer-ne l'estat de partida i programar les actuacions a portar a terme.

→ **Foment de la millora i ús dels espais comunitaris de l'edifici**

Es proposa impulsar l'ús i millora dels espais comuns com patis o terrats per habilitar-los a l'ús i gestió comunitària i millorar-ne l'habitabilitat amb el suport del servei de Bon veïnatge i l'accés als ajuts específics (veure actuacions B1.4, B1.5 i B1.6). L'emergència sanitària de 2020 ha posat de manifest la importància de disposar d'espais comunitaris per al gaudi dels residents i que actualment es troben infrautilitzats.

FINANÇAMENT	
Pressupost municipal	→ Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals. → Partida específica en cas que es vulgui externalitzar la redacció del llibre de l'edifici que es facilitarà a les comunitats.

RESPONSABLES DE GESTIÓ	
Principal	→ Prat Espais → Servei de Bon veïnatge i convivència
Suport	→ Servei d'atenció a la diversitat funcional → Casa de l'Energia

CALENDARI	
1r any	→ Elaboració del llibre de l'edifici.
1r a 6è any	→ Gestió permanent en el temps.

ACTUACIÓ B1.4 Reforç dels ajuts a la rehabilitació

EIX ESTRATÈGIC	**B – Rehabilitar, mantenir i conviure al parc existent**
PROGRAMA	**B1. Millora del conjunt del parc residencial**

FINALITAT

Dotar de noves eines a nivell municipal per complementar els ajuts a la rehabilitació oferts per altres administracions públiques.

CONTINGUT

Per impulsar la rehabilitació al conjunt del municipi caldrà activar mecanismes de suport a les comunitats de propietaris i propietàries que puguin facilitar que les pròpies comunitats accedeixin als ajuts com els que ja ofereix el Consorci Metropolità de l'Habitatge, l'Institut Català de l'Energia o l'Institut Català de Finances, alguns dels quals són tramitats per l'Oficina d'Habitatge. Aquest fet serà especialment necessari ja que la major part del parc que es troba en condicions deficients se situa en edificis plurifamiliars el que dificulta la seva millora per la necessitat de coordinació entre les persones residents.

Paral·lelament s'incorporaran i milloraran els ajust que ja ofereix l'Ajuntament de Prat de Llobregat, i es desenvoluparan campanyes de difusió per donar a conèixer els ajuts i l'obertura de convocatòries.

→ **Reforç de l'atenció per facilitar l'accés als ajuts públics**

Prat Espais com Oficina d'habitatge és l'encarregada de tramitar els ajuts a la rehabilitació convocats pel al Consorci Metropolità de l'habitatge. Actualment el volum d'ajuts que se sol·liciten és superior als ajuts existents i per tant únicament poden accedir als ajuts aquelles comunitats que planifiquen l'accés a la convocatòria.

Així doncs, per impulsar l'accés a aquests ajuts es fa necessari desenvolupar una actuació proactiva per part de Prat Espais per tal que les comunitats elaborin els projectes de millora amb anterioritat a la sortida de la convocatòria. Aquest treball s'haurà de donar tant amb aquelles comunitats organitzades que compten amb una administració de finques que gestiona la petició i la millora, com amb aquelles comunitats que necessitaran un acompanyament per fer efectiva la sol·licitud.

En aquest darrer cas l'acompanyament tècnic, també haurà de preveure mecanismes per facilitar que aquestes comunitats puguin redactar el projecte necessari i presentar la sol·licitud, ja sigui a través de la subvenció d'aquesta fase o la internalització d'alguna d'aquestes tasques. Aquest impuls i acompanyament s'haurà de portar a terme de manera coordinada entre Prat espais i el servei de Bon veïnatge i convivència.

→ Ajuts complementaris

L'Ajuntament del Prat de Llobregat podrà complementar els ajuts que s'ofereixen per part d'altres administracions amb ajuts propis. Aquests ajuts serviran tant per incentivar les actuacions, com per facilitar intervencions complementàries (actuacions B1.5 i B1.6).

— *Ajuts retornables* (subvencions municipals per a persones propietàries sense recursos econòmics). En aquelles comunitats en que alguna persona propietària no pugui assumir la part d'inversió per rehabilitar la finca es podria oferir un ajut municipal específic que permetés realitzar la rehabilitació a tota la comunitat. El cost de la rehabilitació es podria inscriure al registre de la propietat per tal de recuperar la inversió en cas de venda de l'habitatge.

— *Bonificacions fiscals per actuacions de rehabilitació.* S'aplicaran bonificacions en tributs i taxes municipals. Es preveu que s'estableixin en el cas de llicències d'obres de rehabilitació, o en l'IBI de finques rehabilitades.

→ Difusió dels ajuts

Per tal que els ajuts existents i l'obertura de les convocatòries arribi a les comunitats de veïns i veïnes caldrà realitzar una campanya activa de difusió amb diferents accions.

— *Materials informatius*. Elaboració de tríptic i cartell; introducció de la informació al web de Prat Espais; difusió a través del butlletí municipal, radio i altres mitjans de comunicació locals; difusió a través de les xarxes socials.

— *Comunicació directa amb persones propietàries*. Aquesta comunicació es farà tant a través de les administracions de finques del municipi i de manera directa a les comunitats amb les quals es treballa des del servei de Bon veïnatge.

FINANÇAMENT

Pressupost municipal	→ Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals. → Partides específiques vinculades als ajuts municipals i al desenvolupament de campanyes de difusió. → Ajuts retornables, fins a 50.000 € anuals. → Bonificacions tributs municipals; fins a 300 € habitatges any.
Supralocal	→ Consorci Metropolità de l'Habitatge, a través de la convocatòria d'ajuts a la rehabilitació, habitabilitat i accessibilitat anuals. → Institut Català d'Energia (ICAEN). → Institut Català de Finances (ICF).

RESPONSABLES DE GESTIÓ	
Principal	→ Prat Espais → Servei de Bon veïnatge i convivència
Suport	→ Àrea d'Urbanisme → Acció Ambiental i Energia – Casa de l'Energia → Serveis d'Assessoria jurídica

CALENDARI	
1r a 2n any	→ Implementació d'ajuts i estructuració de l'actuació proactiva.
Llarg termini	→ Gestió permanent en el temps.

ACTUACIÓ B1.5 Millora de l'habitabilitat

EIX ESTRATÈGIC	**B – Rehabilitar, mantenir i conviure al parc existent**
PROGRAMA	**B1. Millora del conjunt del parc residencial**

FINALITAT

Facilitar la rehabilitació per millorar l'estat d'habitabilitat dels habitatges existents.

CONTINGUT

Actualment el Consorci Metropolità de l'Habitatge ofereix una línia d'ajuts a la millora d'habitatges adreçats a la millora d'interiors per resoldre mancances d'habitabilitat i accessibilitat. Els ajuts poden arribar fins al 35% del cost de la intervenció, amb un topall de 5.000€. El volum d'ajuts a l'habitabilitat oferts pel CMH al Prat de Llobregat arribà al seu màxim el 2017, amb 66 sol·licituds, de les quals 48 van rebre ajuts. Des de 2014 s'han tramitat un total de 128 ajuts a la millora interior dels habitatges amb un import mitjà de 1.858,80€.

Per altra banda, la Diputació de Barcelona ofereix ajuts a l'habitabilitat vinculats a la millora d'habitatges de persones grans i amb problemes de mobilitat reduïda, aquests ajuts són gestionats per Acció social amb el suport d'altres àrees municipals per a la realització de la visita tècnica als habitatges.

Per millorar les condicions d'habitabilitat dels habitatges a partir de l'accés a ajuts a la rehabilitació es preveu una actuació en tres línies tal i com es planteja per l'accés als ajuts adreçats a la millora d'edificis: acompanyament, incorporació d'ajuts municipals i coordinació amb altres ajuts i difusió.

→ **Acompanyament per impulsar l'accés als ajuts**

Els serveis de Bon veïnatge, i d'Acció Social (especialment a través del Servei d'Atenció Domiciliària, Servei Bàsic d'Atenció Social i el Servei d'Intervenció Socioeducativa) disposen d'un important coneixement en relació a l'estat dels habitatges al municipi, especialment d'aquelles persones que poden tenir unes pitjors condicions d'habitabilitat o d'adequació de les condicions d'accessibilitat a les seves necessitats.

Per tal que les situacions de manca d'adequació de l'habitatge que es detecten puguin ser ateses, s'establirà un protocol de coordinació, que serà centralitzat per Prat Espais qui a partir del coneixement de les situacions identificarà els possibles ajuts als quals podran accedir aquestes unitats de convivència per a la millora del seu habitatge. En el cas que s'identifiquin ajuts supralocals als quals es pot accedir es facilitarà l'acompanyament per poder realitzar la petició de l'ajut.

→ **Impuls d'ajuts municipals a l'habitabilitat**

S'establirà un programa municipal per a la millora de l'habitabilitat que permeti complementar els ajuts supramunicipals existents per part del CMH i la Diputació de Barcelona així com els ajuts municipals a l'eficiència energètica.

Així doncs, s'impulsarà un programa de millora de l'habitabilitat complementari als programes ja existents que pugui resoldre els problemes més importants d'habitabilitat i accessibilitat que es detectin i que altres programes no puguin atendre, ja sigui per la urgència de la intervenció o la manca d'encaix en quant als objectius de les intervencions.

Aquest programa preveurà la subvenció de fins al 100% de la intervenció en funció de la renda de la llar, amb un topall d'uns 5.000€ per actuació.

→ **Difusió dels ajuts**

En aquest cas els ajuts s'adreçaran de manera preferent a unitats de convivència específiques identificades pels serveis municipals, per tant no es desenvoluparà una campanya de difusió d'aquest ajuts, sinó que és donaran a conèixer de manera específica a les unitats de convivència identificades.

En qualsevol cas, estaran oberts a altres unitats de convivència amb situacions de manca d'habitabilitat equiparables a les identificades. En funció del pressupost disponible i de la demanda identificada es plantejarà en anys posteriors donar a conèixer l'ajut de manera més àmplia.

FINANÇAMENT	
Pressupost municipal	→ Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals. → Partides específiques vinculades als ajuts municipals. S'estima en uns 40.000€/any.

RESPONSABLES DE GESTIÓ	
Principal	→ Prat Espais → Acció Social (especialment a través del Servei d'Atenció Domiciliària, el Servei Bàsic d'Atenció Social i el Servei d'Intervenció Socioeducativa)
Suport	→ Servei de Bon veïnatge i convivència → Àrea municipal responsable de les visites als habitatges (Àrea d'Urbanisme o Prat Espais).

CALENDARI	
1r any	→ Implementació de l'ajut municipal, complementari a altres programes d'ajuts a la millora dels habitatges.
1r a 6è any	→ Gestió permanent en el temps.

ACTUACIÓ B1.6 Millora de l'accessibilitat

EIX ESTRATÈGIC	**B – Rehabilitar, mantenir i conviure al parc existent**
PROGRAMA	**B1. Millora del conjunt del parc residencial**

FINALITAT

Facilitar la rehabilitació per millorar l'accessibilitat als edificis i habitatges existents.

CONTINGUT

La manca d'accessibilitat és una de les grans problemàtiques del parc residencial del Prat de Llobregat, on més de la meitat dels habitatges es van construir entre 1961 – 1980. L'any 2011 el 74,25 dels habitatges no disposaven d'ascensor. Aquesta situació era especialment greu en els edificis d'entre 3 i 5 plantes.

El volum d'ajuts a l'accessibilitat oferts pel CMH al Prat de Llobregat arribà al seu màxim el 2015, amb 5 sol·licituds atorgades i un import total de 131.303,70€. Des de 2014 s'han tramitat un total de 14 ajuts a la millora de l'accessibilitat amb un import mitjà de 30.711,59€ per comunitat.

Per impulsar la millora de les condicions d'accessibilitat als habitatges i edificis es desenvoluparan diferents actuacions que complementaran la resta d'ajuts a la millora de finques i habitatges ja existents i previstos.

→ **Manteniment del programa d'instal·lació d'ascensors a Sant Cosme**

Des de l'any 2009 es desenvolupa aquest programa finançat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Ajuntament del Prat de Llobregat. Se'n preveu el seu manteniment.

→ **Acompanyament a les comunitats**

La instal·lació d'un ascensor és un projecte, amb una important complexitat a nivell comunitari, especialment en aquelles comunitats on el seu cost és molt elevat en relació a les despeses de les persones residents o dels preus de lloguer a la finca.
Per fer possible la instal·lació dels ascensors en aquestes comunitats, que moltes vegades seran essencials per facilitar l'autonomia de persones grans que resideixen a la pròpia comunitat, caldrà l'acompanyament del servei de Bon veïnatge, que ja realitza aquesta tasca. Per impulsar la instal·lació d'un major nombre d'ascensors, caldrà difondre aquest servei i donar a conèixer les actuacions complementàries de formació i assessorament que ofereix.

→ **Ajuts específics a l'accessibilitat**

L'Ajuntament del Prat de Llobregat pot impulsar ajuts específics a l'accessibilitat que permetin complementar els ajuts i finançament oferts per diferents administracions. L'import dels ajuts i el percentatge de cobertura en relació al total de l'obra es podran adaptar a la capacitat econòmica de les unitats de convivència, per evitar que es puguin aturar intervencions necessàries per manca de capacitat econòmica per fer-hi front. Es

vehicularan com a ajuts retornables o de suport a les comunitats per al desviament de xarxes públiques de subministres o d'altres afectacions.

FINANÇAMENT	
Pressupost municipal	→ Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals. → Partides específiques vinculades als ajuts municipals. S'estima en uns 90.000€/any.

RESPONSABLES DE GESTIÓ	
Principal	→ Prat Espais → Servei de Bon veïnatge i convivència

CALENDARI	
2n any	→ Implementació de l'ajut municipal.
1r a 6è any	→ Gestió permanent en el temps.

B.2 MILLORA D'ENTORNS VULNERABLES

La política de rehabilitació ha de permetre garantir les condicions d'habitabilitat, seguretat i accés als serveis i alhora millorar la salut de les persones residents. Aquesta política he de permetre, per tant, reduir les desigualtats en les condicions residencials de les persones que resideixen al Prat de Llobregat.

Per assolir aquests objectius la política de rehabilitació ha de centrar els seus esforços en aquells entorns i edificis amb majors deficiències i que alhora tenen majors dificultats per desenvolupar de manera autònoma les millores necessàries, ja sigui per les dificultat de fer front al pagament de la pròpia intervenció, com per les dificultats derivades de la gestió. En aquest sentit, el paper de les administracions públiques en la promoció de la rehabilitació i la millora dels habitatges ha de ser especialment actiu en comunitats vulnerables que no disposen dels recursos econòmics ni temporals per assumir la totalitat de la càrrega que suposa la rehabilitació dels seus edificis.

La definició d'àrees d'especial atenció serà un mecanisme clau a l'hora de prioritzar l'actuació pública, per centrar els esforços en les comunitats més vulnerables. En el Prat de Llobregat serà essencial mantenir i reforçar el treball que es porta al barri de Sant Cosme per a la millora dels edificis i la instal·lació d'ascensors, però aquesta actuació caldrà ampliar-la a d'altres entorns del municipi amb necessitats específiques de suport i especialment a finques concretes .

Per fer-ho efectiu, caldrà dotar-se de noves eines de treball que passen per reforçar la coordinació entre els serveis municipals que treballen entorn a la rehabilitació i la convivència i establir mecanismes proactius per a la identificació de les finques, portar-ne a terme l'acompanyament per engegar el procés de millora i desenvolupar les obres. Alhora caldrà impulsar ajuts municipals complementaris als ajuts oferts pel Consorci Metropolità de l'Habitatge que facilitin que les persones sense capacitat econòmica per fer front a la rehabilitació no frenin les millores necessàries i que alhora elles també necessiten.

Àrees i Serveis implicats en el desenvolupament

- Prat Espais
- Serveis d'Assessoria jurídica
- Servei de Bon veïnatge i convivència
- Pla d'Actuació de Sant Cosme (PASC)

Agents externs que poden facilitar el desenvolupament

- Consorci Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (CMHB)
- Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC)
- Institut Català del Sòl (Incasòl)

ACTUACIÓ	B2.1 Delimitació d'una Àrea de Conservació i Rehabilitació
EIX ESTRATÈGIC	B – Rehabilitar, mantenir i conviure al parc existent
PROGRAMA	B2. Millora d'entorns vulnerables

FINALITAT

Desenvolupar una rehabilitació proactiva que abordi la millora dels entorns amb majors mancances i amb la població amb menys capacitat per fer-hi front.

CONTINGUT

Les Àrees de Conservació i Rehabilitació són una figura prevista a la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge que han de permetre l'actuació prioritària en aquells àmbits amb importants necessitats de millora per revertir les situacions de manca de conservació i rehabilitació dels habitatges i habilita per imposar la necessitats de rehabilitació de les finques.

La intervenció en una Àrea de Conservació i Rehabilitació es dona a partir d'un programa amb una forta necessitat de suport tècnic i d'aportació econòmica. L'ACR aglutina diferents edificis i opera a través de convenis amb les comunitats que assumeixen el cost de les obres mitjançant diferents modalitats de pagament facilitades per l'administració actuant.

Actualment el Consorci Metropolità de l'habitatge compta amb una servei específic per a l'impuls d'Àrees de Conservació i Rehabilitació que vol donar suport als ajuntaments metropolitans per al desenvolupament d'aquestes Àrees. El Prat de Llobregat és un dels municipis on el CMB preveu la seva actuació, però per fer-la efectiva caldrà delimitar l'àrea d'intervenció, i l'establiment del corresponent conveni de col·laboració.

→ **Delimitació d'Àrees de Conservació i Rehabilitació (ACR)**

L'any 2020 es va iniciar, per part de l'Ajuntament del Prat de Llobregat, el treball per a la identificació d'entorns de rehabilitació prioritaris per a la declaració de les ACR. Aquest treball parteix de l'anàlisi ja realitzada pel Consorci Metropolità de l'Habitatge que té en compte els indicadors d'atur, estat i antiguitat dels edificis.

FINANÇAMENT

Pressupost municipal	→ Tasques tècniques internalitzables amb els equips actuals amb el suport d'equip extern en aspectes tècnics i jurídics.

RESPONSABLES DE GESTIÓ

Principal	→ Prat Espais → Servei de Bon veïnatge i convivència → Àrea d'Urbanisme → Serveis d'Assessoria jurídica
Suport	→ Consorci Metropolità de l'Habitatge

CALENDARI	
1r any	→ Delimitació de les Àrees de Conservació i Rehabilitació.
1r a 6è any	→ Gestió permanent en el temps.

ACTUACIÓ B2.2 Millora de finques vulnerables

EIX ESTRATÈGIC	**B – Rehabilitar, mantenir i conviure al parc existent**
PROGRAMA	**B2. Millora d'entorns vulnerables**

FINALITAT

Desenvolupar una rehabilitació proactiva que abordi la millora dels entorns amb majors mancances i una població amb menys capacitat per fer-hi front.

CONTINGUT

L'existència de programes específics d'intervenció comunitària i d'un equip d'intervenció i dinamització comunitària (Servei de Bon veïnatge i convivència) poden permetre iniciar noves línies de treball entorn a la rehabilitació des d'una vessant proactiva que atengui de manera prioritària a les comunitats més vulnerables i amb major necessitat de suport per a la millora de les seves finques, i no centrada en la concessió d'ajuts universals.

Aquest mecanisme d'intervenció s'aplicarà en aquells casos en que els edificis a rehabilitar es trobin en un entorn en estat adequat, i per tant no sigui necessari delimitar una Àrea de Conservació i Rehabilitació, però en canvi la comunitat de propietaris/es necessiti un suport actiu de l'administració per realitzar la rehabilitació. En aquest sentit, pot ser un mecanisme adequat en aquells casos que s'hagi iniciat un expedient de disciplina per mal estat o la comunitat ja tingui una ordre d'execució, però s'identifiqui la incapacitat per part de la comunitat de portar a terme la millora requerida.

Per a l'establiment d'un programa de finques d'alta complexitat se seguiran els passos següents:

→ **Identificació de les finques amb necessitat de suport per a la millora**

Complementàriament a la identificació dels entorns que s'inclouran en àrees de conservació i rehabilitació, i en el marc del Pla Local de Rehabilitació, Accessibilitat i Descarbonització, s'identificaran les finques amb necessitat d'acompanyament per a la seva millor que partirà d'aquelles necessitats ja identificades pel servei de Bon veïnatge i el PASC.

→ **Establiment de convenis**

L'establiment de convenis específics amb cadascuna de les finques permet actuar de forma aïllada per cada edifici i adaptar l'acord del conveni a les necessitats de cada comunitat. Alhora permet modular el paper de l'administració en la intervenció en funció de les característiques de la comunitat, de manera que s'ofereixen diferents nivells de suport.
En qualsevol cas es preveu treballar a partir de dos convenis.

— *Conveni d'acompanyament*. Ha de permetre facilitar a la comunitat les eines per valorar l'interès en tirar endavant la intervenció de la finca. Inclourà:
  - Suport a la constitució de la comunitat, en cas que sigui necessari.
  - Acompanyament en la presa de decisions.

— *Conveni per a la realització de les obres.* Inclourà la redacció del projecte i l'execució de les obres. Aquest conveni podrà incloure:

- Tramitació d'ajuts a la rehabilitació per accedir als ajuts públics.
- Avançament reintegrable dels ajuts.
- Ajuts retornables. Subvenció de la totalitat del cost de la intervenció en cas d'unitats de convivència sense capacitat de pagament. Aquest ajut es podrà inscriure al registre de la propietat.

A la vegada, pot permetre introduir mecanismes que evitin l'expulsió de les persones residents una vegada portada a terme la rehabilitació, com la necessitat de manteniment del preu de lloguer durant un període.

FINANÇAMENT	
Pressupost municipal	→ Despeses de funcionament internalitzables als serveis municipals. → Suport d'equip extern per acompanyament en el projecte i l'execució de les obres. → Ajuts per a comunitats.

RESPONSABLES DE GESTIÓ	
Principals	→ Prat Espais → Servei de Bon veïnatge i convivència
Suport	→ Equip extern

CALENDARI	
2n a 3r any	→ Definició del programa i realització d'una prova pilot.
4rt a 6è any	→ Estabilització del programa.

ACTUACIÓ B2.3 Programa de rehabilitació de Sant Cosme

EIX ESTRATÈGIC	**B – Rehabilitar, mantenir i conviure al parc existent**
PROGRAMA	**B2. Millora d'entorns vulnerables**

FINALITAT

Desenvolupar una rehabilitació proactiva que abordi la millora de Sant Cosme, de manera acordada amb la Generalitat de Catalunya.

CONTINGUT

El Prat de Llobregat compta amb un programa d'intervenció específic al barri de Sant Cosme (PASC) que entre d'altres línies de treball desenvolupa una tasca d'intervenció comunitària especialment centrada en l'habitatge i la convivència, amb una atenció espacial a les comunitats de veïns i veïnes a través de l'equip de suport a les escales de veïns (ESEV). L'equip del PASC fa seguiment de l'estat dels habitatges i és la interlocució amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Incasòl, responsables de la construcció dels habitatges i gestors dels habitatges públics que encara es mantenen al barri.

Actualment els habitatges i edificis presenten una sèrie de deficiències de les quals cal abordar-ne la millora, que haurà de ser treballada conjuntament entre el propi Ajuntament de l'Agència de l'habitatge de Catalunya. Per abordar aquesta millora es proposa realitzar de manera coordinada un Pla d'inspecció i rehabilitació del parc residencial de Sant Cosme. Aquest Pla haurà d'abordar diferents línies de treball.

- *Inspecció de l'estat de les finques.* Caldrà identificar les deficiències actuals dels edificis i establir una diagnosi compartida entre l'Ajuntament i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya en relació a la intervenció a portar a terme.

- *Coordinació de la intervenció.* Donat que són edificis construïts per l'Incasòl i alguns habitatges mantenen la titularitat pública, caldrà establir qui ha de portar a terme la intervenció, l'aportació que hauran de realitzar les persones propietàries, i els possibles ajuts específics que es puguin habilitar. Per fer-ho s'establirà un conveni entre l'Ajuntament del Prat de Llobregat i la Generalitat de Catalunya i en el qual també podran prendre part l'associació de veïns i veïnes de Sant Cosme o les diferents comunitats de propietàries.

- *Realització de les obres.* Caldrà redactar els projectes de millora a partir de les deficiències identificades i el seu calendari d'implementació.

FINANÇAMENT

Pressupost municipal	→ Despeses internalitzables vinculades als serveis municipals. → Suport d'equip extern per acompanyament en el projecte i l'execució de les obres. → Ajuts per a comunitats.

RESPONSABLES DE	
Principal	→ Pla d'Actuació de Sant Cosme (PASC) → Prat Espais
Suport	→ Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC) → Institut Català del Sòl (Incasòl) → Consorci Metropolità de l'Habitatge (CMHB)

CALENDARI	
1r a 2n any	→ Realització del pla d'inspecció i rehabilitació i dels projectes constructius i signatura del conveni per a la intervenció.
3r a 6è any	→ Execució de les obres de millora.

B.3 MILLORA DE L'EFICIÈNCIA I PRODUCCIÓ ENERGÈTICA

La reducció del consum energètic dels habitatges i l'ús de sistemes renovables per a la generació d'energia són dos mecanisme bàsics per fer possible l'assequibilitat de l'habitatge i alhora fer front al canvi climàtic i reduir la petjada ecològica derivada de l'ús de les llars.

El comportat energètic d'un habitatge en determina el seu consum d'energia, de manera que una millora en l'eficiència i la producció energètica repercuteix en una major assequibilitat de l'habitatge durant el seu ús i ens protegeix de la pobresa energètica. L'Oficina de l'Energia del Prat ha impulsat un mapa energètic del consum de l'electricitat al municipi i preveu incorporar també les dades de consum tèrmic per conèixer la realitat del municipi i poder acotar les actuacions a desenvolupar.

Per altra banda, la millora de l'eficiència també permetrà augmentar el confort a les llars i reduir l'impacte del seu ús en el canvi climàtic.

Àrees i Serveis implicats en el desenvolupament

- Casa de l'Energia
- Prat Espais
- Servei de Bon veïnatge i convivència
- Acció Social
- Àrea d'Urbanisme

Agents externs que poden facilitar el desenvolupament

- Instituto para la Diversificación y Ahorro de Energia (IDAE) – Institut Català d'Energia (ICAEN). Vinculats al Programa d'ajuts a la rehabilitació energètica (PREE).
- Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (Fons europeus NextGeneration EU).

ACTUACIÓ	B3.1 Impuls municipal a l'eficiència energètica i la producció solar
EIX ESTRATÈGIC	B – Rehabilitar, mantenir i conviure al parc existent
PROGRAMA	B3. Millora de l'eficiència i la producció energètica

FINALITAT

Facilitar la rehabilitació per millorar l'eficiència energètica i la generació d'energia dels edificis i habitatges existents.

CONTINGUT

Actualment el Prat de Llobregat compta amb un servei específic adreçat a la prevenció de la pobresa energètica i a la millora de l'eficiència, la Casa de l'Energia. Tanmateix, no compta amb una actuació directa per millorar l'eficiència energètica dels edificis i habitatges i impulsar la producció solar.

Es proposa el desenvolupament de diferents actuacions d'impuls que tindran com a eix central la millora de l'eficiència energètica, la sostenibilitat i l'impuls de l'energia fotovoltaica.

→ **Programa per a la millora de l'eficiència energètica i l'impuls de l'energia fotovoltaica**

Aquest programa es basarà en una actuació proactiva municipal que constarà de dues potes.

— *Organització de comunitats.* Es treballarà per atraure i agrupar comunitats interessades en introduir millores energètiques als seus habitatges, alhora que faciliten i donen suport a la instal·lació de captacions solars. Aquetes captacions es podran situar al propi edifici, o en altres edificis amb millors condicions per acollir la generació d'energia fotovoltaica.

— *Impuls a l'organització d'empreses energètiques i constructores.* Es treballarà per impulsar l'establiment de sinergies entre empreses energètiques i empreses constructores per tal de fer possible l'actuació conjunta que permeti per una banda la millora energètica dels habitatges, alhora que s'instal·len les captacions solars.

Per generar l'interès per part de les comunitats i les empreses constructores i energètiques s'impulsaran mesures complementàries que facin més atractiva la inversió i organització i que possibilitin la captació de fons estatals i europeus per a l'impuls de la rehabilitació energètica i la incorporació d'energies renovables com pot ser la línia PARER o la *Green recovery*, així com els Fons de recuperació, transformació i resiliència de la Unió Europea.

Una vegada detectat l'interès per part de comunitats de veïns i veïnes i treballades les sinèrgies entre les empreses del sector es tirarà endavant una licitació per desenvolupar el projecte que haurà de permetre escollir l'empresa instal·ladora i constructora que portaran a terme la intervenció.

Es preveu treballar a partir d'un model d'acompanyament tècnic similar al previst per les Àrees de Conservació i rehabilitació (actuació B2.1) pel que fa a l'impuls tècnic i de

finançament de l'administració, el suport d'una empresa externa per a la realització de les obres, i el pagament de la intervenció, de manera majoritària per part de les persones propietàries, més enllà de les subvencions amb les quals es pugui comptar per reduir els costos.

En aquest sentit, la posada en marxa del programa haurà d'anar acompanyada d'una sèrie d'incentius com la disposició de fonts de les finançament i de subvenció a nivell estatal i europeu, i que podran ser complementades amb ajuts i bonificacions municipals.

Les actuacions d'instal·lacions de plaques fotovoltaiques en terrats han de permetre impulsar la gestió comunitària de l'energia i fomentar l'ús comú dels espais disponibles en l'edifici. Caldrà estudiar modificacions de les ordenances d'instal·lacions perquè la ubicació de plaques fotovoltaiques no vagi en deteniment de l'ús i activitats als espais comuns (veure actuació B1.3).

→ Ajuts a la millora de l'eficiència energètica i la producció d'energia

Es proposa l'establiment d'ajuts municipals específics per a la instal·lació de sistemes de generació d'energia local, millora de les instal·lacions i millora de l'aïllament d'edificis i habitatges. D'acord amb els criteris establerts al Pla Local de Rehabilitació, Accessibilitat i Descarbonatació, caldrà avaluar si aquests ajuts s'adrecen a col·lectius específics, o en una primera fase es destinen a tota la població per impulsar el canvi de mirada en l'abordatge de la rehabilitació al municipi, que permeti introduir la rehabilitació energètica com a criteri d'intervenció bàsic.

Aquest programa tindrà el suport del servei de Bon veïnatge per impulsar aquestes intervencions a partir de plans de treball propis de les comunitats interessades. (actuació B1.3 Acompanyament i suport tècnic per a la millora).

→ Bonificacions fiscals per afavorir l'eficiència energètica

Es preveuen modificacions en les bonificacions fiscals de les ordenances municipals per a la millora de l'eficiència energètica dels edificis existents i la instal·lació de sistemes de producció d'energia de fonts renovables en les noves edificacions, pels següents tributs i taxes:

— ICIO en les obres d'instal·lació de plaques fotovoltaiques o solars tèrmiques en edificis existents, i a les noves construccions amb criteris de sostenibilitat superiors als exigits pel CTE amb la instal·lació d'equips d'energia més eficients i sostenibles.
— IBI en cas que es realitzin intervencions de millora de l'eficiència energètica.

→ Impuls de comunitats energètiques

S'estudiaran els mecanismes per impulsar a nivell municipal la creació de **comunitats energètiques** de producció d'energia col·lectiva vinculades a la rehabilitació o construcció d'equipaments municipals, promocions públiques d'habitatges o allotjaments que puguin donar servei als habitatges de l'entorn.

Per iniciar l'establiment de sinèrgies que facin possible la constitució d'aquestes comunitats, es pot plantejar que la nova promoció municipal a l'ARE Sud pugui donar servei energètic a edificis d'habitatges de l'entorn.

FINANÇAMENT	
Pressupost municipal	→ Despeses internalitzables vinculades a la tasca de serveis municipals. → Partida específica vinculada als ajuts municipals com les bonificacions de tributs municipals. S'estima en uns 50.000€/any.
Supralocal	→ IDAE-ICAEN: Programa d'ajuts a la rehabilitació energètica (PREE). → Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (Fons europeus NextGeneration EU).

RESPONSABLES DE GESTIÓ	
Principal	→ Casa de l'Energia → Aigües del Prat, en el cas que sigui l'encarregada de la gestió de l'energia generada
Suport	→ Prat Espais → Servei de Bon veïnatge i convivència → Àrea d'Urbanisme

CALENDARI	
1r i 2n any	→ Implementació.
2n a 6è any	→ Gestió permanent en el temps.

ACTUACIÓ B3.2 Atenció a la pobresa energètica

EIX ESTRATÈGIC	**B – Rehabilitar, mantenir i conviure al parc existent**
PROGRAMA	**B3. Millora de l'eficiència i la producció energètica**

FINALITAT

Prevenir i atendre les situacions de pobresa energètica.

CONTINGUT

La pobresa energètica afecta directament la qualitat de vida de les persones que la pateixen i pot tenir efectes sobre la seva salut, tant física com emocional. El Prat de Llobregat ja compte amb la Casa de l'Energia que atén les situacions relacionades amb la pobresa energètica i que podrà reforçar els serveis que ofereix i el treball des de la perspectiva de drets per aconseguir un major apoderament energètic de la població i una major capacitat per controlar el propi consum.

Alhora serà necessari establir una coordinació entre Prat Espais i l'Oficina de l'Energia. Aquesta coordinació haurà de facilitar la derivació i tractament de les situacions de pobresa energètica per part de l'Oficina de l'Energia, tenint en compte que les situacions de dificultat de pagament de l'habitatge i de mal estat de conservació, que són ateses per Prat Espais, poden derivar en situacions de pobresa energètica.

El treball entorn a la pobresa energètica se centrarà en diferents línies de treball:
Formació i assessorament per a l'apoderament energètic.
Atenció a les llars amb dificultats de pagament dels subministraments.
Millora energètica de la llar.

→ **Atenció a les llars amb dificultats de pagament dels subministraments**

L'Oficina de l'Energia serà el punt d'atenció al qual es derivarà a les persones amb dificultats de pagament des de Prat Espais o Acció Social. Des de l'Oficina s'ofereixen els següents serveis:

- Atenció puntual per resoldre dubtes i apoderar la ciutadania per a que puguin emprendre accions autònomament.
- S'ha establert una línia d'ajuts municipals al pagament dels serveis per a unitats de convivència vulnerables per evitar talls de subministraments. Aquests ajuts s'oferiran sobre la base del compliment de tres requisits bàsics: l'existència d'un consum responsable, la vulnerabilitat de la unitat de convivència i la sol·licitud d'un bo social.
- Tramitació del bo social.
- Tramitació gratuïta del BRIE en cas de tall de subministrament elèctric per a la recuperació de la línia.

— Tramitació de la tarifació social de l'aigua amb l'empresa municipal d'Aigües del Prat per aquelles llars amb dificultats per front al pagament del subministrament.

→ Millora energètica a la llar

Des de la Casa de l'Energia es treballa en l'atenció a la pobresa energètica a través de la reducció del consum i la realització de petits els arranjaments i millores als habitatges que puguin reduir el consum i per tant, el risc de pobresa energètica. Es treballa en 3 línies:

— Assessorament energètic i auditories energètiques. S'impulsaran auditories energètiques de llars vulnerables amb el suport de la Diputació de Barcelona, per tal de facilitar la introducció de petites millores a les llars.

— Ajuts a petites millores d'eficiència (electrodomèstics, instal·lacions, calderes, etc.). Aquesta línia, en procés d'implementació, s'impulsarà en habitatges amb risc de pobresa energètica. Aquests habitatges es podrien incorporar a un programa específic de seguiment del consum i de les millores incorporades per avaluar-ne l'eficiència. L'impuls d'aquest servei fa necessari comptar amb una línia municipal d'ajuts a la rehabilitació complementària que pugui portar a terme aquelles millores als habitatges, no relacionades amb l'eficiència energètica, però que requereixin d'atenció, una vegada coneguda la situació dels habitatges (actuació B1.5 Millora de l'habitabilitat).

— Programes de millora energètica integral de finques en situació o risc de pobresa energètica. En una segona fase, es preveu poder impulsar millores integrals a les finques per resoldre problemes de manca d'eficiència. Aquest programa podria abordar canvis en l'envolupant dels edificis. L'impuls d'aquesta actuació estarà coordinada entre l'Oficina de l'energia i Prat Espais, que seria l'encarregat de tramitar els ajuts i donar suport a la seva sol·licitud, en el marc dels seus programes de rehabilitació.

→ Punt d'informació sobre l'eficiència energètica

La Casa de l'Energia, de recent creació, ha d'esdevenir l'espai de referència en l'àmbit de la l'eficiència energètica per impulsar l'apoderament de la ciutadania i el treball en relació amb els drets energètics. Amb aquesta finalitat es preveu que es desenvolupin diferents accions.

— Formacions obertes a la ciutadania en relació a l'eficiència energètica i als drets energètics.
— Difusió dels drets energètics i dels ajuts existents.
— Impulsar actuacions de millora de l'eficiència energètica i d'implantació de sistemes de producció solar.

FINANÇAMENT

Pressupost municipal	→ Despeses internalitzables vinculades a la tasca de serveis municipals. → Partida específica vinculada als ajuts municipals. S'estima en uns 20.000€/any. → Partida específica per al programa de petits arranjaments. Aquesta partida s'ampliarà progressivament a mesura que s'implanti el programa de millores energètiques integrals. S'estima en uns 20.000€/any.

RESPONSABLES DE GESTIÓ

Principal	→ Casa de l'Energia
Suport	→ Prat Espais → Acció Social, en els temes vinculats a la pobresa energètica.

CALENDARI

1r any **3r o 4rt any**	→ Implantació dels ajuts a les llars en situació de pobresa energètica i del programa de petits arranjaments. → Implantació dels programa de millora energètica integral de finques.
1r a 6è any	→ Gestió permanent en el temps.

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

Aquest pla local d'habitatge es redacta amb la voluntat de facilitar l'accés i el manteniment de l'habitatge al conjunt de la població del Prat de Llobregat, amb una espacial atenció a aquelles unitats de convivència amb menys recursos econòmics, i que per tant, tenen majors dificultats per poder accedir i mantenir l'habitatge per elles mateixes en el mercat lliure.

La dificultat d'accés i manteniment de l'habitatge es veu agreujada per la superposició de vulnerabilitats que afecten a bona part de les unitats de convivència en situació d'exclusió residencial o en risc de ser-hi. En moltes ocasions, a la manca d'ingressos suficients se'ls hi sumen altres vulnerabilitats com poden ser aquelles relacionades amb el fet de ser dona, ser gran o ser nouvinguda, així com aspectes vinculats amb la pròpia relació amb l'habitatge, ja sigui per no disposar-ne, residir en un habitatge sense cap títol habilitant, o compartint habitatge amb altres unitats de convivència.

Davant d'aquesta suma de vulnerabilitats que agreugen el risc d'exclusió residencial i les dificultats per fer-hi front per part de les pròpies persones que les pateixen, l'Ajuntament del Prat de Llobregat treballa en el desenvolupament d'una tasca proactiva d'acompanyament, apoderament i oferiment de serveis i ajuts de manera coordinada i senzilla que permeti oferir respostes adequades a aquestes persones.

Per fer-ho, es treballa a partir de tres línies bàsiques. En primer lloc, l'establiment d'una atenció individualitzada i d'un acompanyament intensiu. En segon lloc l'oferiment de recursos i serveis amb capacitat d'adaptar-se a les diferents necessitats. Finalment, la definició de programes específics per a diferents perfils de vulnerabilitat, que permetin garantir el dret a l'habitatge al conjunt de la població.

Idees clau

- Establir plans de treball individualitzats per a cada unitat de convivència.
- Oferir una atenció integral a les problemàtiques vinculades al manteniment i la pèrdua de l'habitatge.
- Treballar a partir d'una mirada interseccional que tingui en compte la superposició de vulnerabilitats que afecten a les persones i unitats de convivència en situació d'exclusió residencial o de risc de ser-hi.
- Oferir un punt d'accés a l'atenció municipal únic i clar a les persones amb problemàtiques vinculades a l'habitatge, a partir del qual realitzar una actuació proactiva i coordinada d'atenció i l'acompanyament.

Línies d'actuació i actuacions

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 (SIPER)

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

- C2.1 Suport al pagament 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

C.1 ATENCIÓ A L'EXCLUSIÓ RESIDENCIAL

L'exclusió residencial agrupa persones i unitats de convivència en situacions molt diverses, però totes elles tenen en comú que no tenen garantit el dret a l'habitatge. Les persones en situació d'exclusió residencial es poden agrupar en 4 grans situacions[44]:

- **Sense sostre**: viure a l'espai públic o intempèrie; i pernoctar en un alberg, però passar la resta del dia a l'espai públic.
- **Sense habitatge**: viure a albergs, refugis de dones, allotjaments temporals reservats a immigrants i demandants d'asil, en una institució residencial, o a un allotjament per a persones sense llar.
- **Habitatge insegur**: viure en un pis sense títol habilitant, sota l'amenaça de desnonament o sota l'amenaça de violència per part de la pròpia família o parella.
- **Habitatge inadequat**: viure en estructures temporals o no convencionals, habitatge no apropiat segons legislació o habitatge massificat.

Donar resposta a aquestes situacions d'exclusió és un important repte pels serveis públics municipals que han d'oferir una atenció individualitzada intensa per facilitar que aquestes persones i unitats de convivència puguin accedir a l'habitatge, alhora que requereix d'una important dotació de recursos residencials, ja que en la majoria de casos serà necessari oferir una resposta habitacional alternativa a l'actual a aquestes unitats de convivència.

Alhora, és necessari desenvolupar una actuació preventiva per evitar que noves unitats de convivència es trobin en aquesta situació degut a la pèrdua del seu habitatge, i per tant reforçar els instruments actuals d'ajuts i mediació per evitar aquesta pèrdua.

Des dels serveis municipals es treballa en l'establiment 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. Aquest treball ha de permetre identificar i atendre a totes aquelles llars que requereixen de suport econòmic i social per mantenir el seu habitatge i facilitar l'accés als recursos específics en funció del seu perfil de vulnerabilitat. En aquesta línia serà clau el funcionament del Servei d'Intervenció i Prevenció de l'Exclusió Residencial (SIPER) que serà una finestreta única d'atenció a l'exclusió residencial que aglutinarà el suport jurídic, la mediació i la tramitació d'ajuts.

Àrees i Serveis implicats en el desenvolupament

- Servei d'Intervenció i Prevenció de l'Exclusió Residencial (SIPER)
- Prat Espais
- Acció Social

Agents externs que poden facilitar el desenvolupament

- Diputació de Barcelona (Servei d'Intermediació en Deutes de l'Habitatge, SIDH)
- Agència de l'Habitatge de Catalunya (Ofideute i Mesa d'emergències socials)

[44] Classificació ETHOS (European Typology of Homelessness and Housing Exclusion).

ACTUACIÓ C1.1 Impuls de Plans de treball individualitzats

EIX ESTRATÈGIC	**C – Accés a l'habitatge i atenció a l'exclusió residencial**
PROGRAMA	**C1. Atenció a l'exclusió residencial**

FINALITAT

Adoptar una mirada interseccional adaptada a les necessitats individuals de les persones.

CONTINGUT

Les dificultats per fer front a l'accés i manteniment de l'habitatge, així com a la seva millora, afecten a una gran diversitat de realitats familiars. Les unitats de convivència afectades, en moltes ocasions estan integrades per persones que, més enllà dels baixos ingressos econòmics, viuen diferents situacions de vulnerabilitat, ja sigui per la seva edat (són joves o grans), el seu sexe (són dones, en ocasions famílies monomarentals, o víctimes de violència masclista), no són originàries de l'estat (migrades, refugiades, demandants de protecció internacional o persones sense situació de residència legal), es troben en situació de sensellarisme, o són persones amb diversitat funcional física, sensorial, mental o intel·lectual, entre d'altres.

→ **Plans de treball individualitzats**

L'atenció i acompanyament a aquestes unitats de convivència es donarà des de diferents serveis municipals, però per garantir-ne una atenció integral caldrà comptar amb plans de treball individualitzats, compartits pels diferents serveis que facin possible accedir als recursos que des de cadascun d'ells s'ofereixen però amb una mirada global i integradora. L'elaboració d'aquesta plans individualitzats serà feta per Acció Social a partir d'un treball transversal amb els diferents serveis implicats, i serà compartit per tots ells.

Aquests plans individualitzats permetran oferir una mirada integradora que parteixi de la identificació d'aquelles llars amb necessitat de suport econòmic i social per poder atendre algunes de les seves necessitats bàsiques, i a partir dels quals podran accedir a recursos específics en funció dels seus perfils de vulnerabilitat.

→ **Programes per a col·lectius específics**

Complementàriament a aquests plans de treball individualitzats, des dels serveis municipals que atenen les diferents vulnerabilitats es desenvolupen programes específics als quals accediran les unitats de convivència en funció de la seva situació.

En aquest sentit, s'establiran i reforçaran una sèrie de programes que faciliten l'atenció i l'acompanyament a les dificultats d'accés i manteniment de l'habitatge a persones i unitats de convivència amb unes problemàtiques concretes. A continuació es descriuen alguns dels programes que es troben en reformulació i que permetran oferir noves eines d'atenció a determinats col·lectius, i per tant, es tindran en compte en la definició dels propis plans individualitzats.

— *Gent gran.*
  - Es reformularà l'atenció domiciliària i la teleassistència, a través de l'Equip Bàsic d'Atenció Social (EBAS), de manera que els plans de treballs individualitzats que s'elaborin per a l'atenció de les persones grans tindran en compte el nou model de funcionament.
  - Es reformularà el model de residència, per oferir un envelliment actiu i alternatives residencials a la residència, com poden ser els habitatges amb serveis per a gent gran, o el cohabitatge sènior.

— *Persones nouvingudes.* S'establiran programes específics per facilitar l'accés a l'habitatge a persones amb dificultats per signar contractes d'arrendament com pot ser el lloguer d'habitacions o l'accés a habitatges gestionats per entitats socials. Al 2020 Prat Espais ha iniciat els tràmits d'adhesió a la Xarxa d'Habitatges d'Inserció Social, que poden facilitar la gestió d'habitatges per part d'entitats socials que atenen aquestes persones.
Alhora es mantindrà el treball d'acompanyament a través dels plans individualitzats a les persones sense documentació que es realitza des d'Acció Social.

— *Persones sense llar.* Es reforçaran els diferents programes per donar resposta a les necessitats de les persones sense llar, i en especial el programa housing first, primer la llar. Actualment es disposa de 8 places i del treball conjunt amb Càritas que inclou un pis d'inclusió per a homes sols.
Aquest programes específics se sumaran al treball de l'equip de proximitat, que treballa amb les persones que viuen al carrer, i que està molt marcat per la superposició de perfils de vulnerabilitat.

— *Persones amb diversitat mental o intel·lectual.* Continuïtat en el desenvolupament del Programa d'acompanyament i suport a l'accés a l'habitatge a persones amb problemes de salut mental.

FINANÇAMENT	
Pressupost municipal	→ Despeses internalitzables vinculades a la tasca de serveis municipals. → Pressupost específic de 25.000€ al Servei d'Acompanyament a l'Habitatge de persones amb problemes de salut mental. → Pressupost específic projecte La Llar 40.000€.

RESPONSABLES DE GESTIÓ	
Principal	→ Acció social

CALENDARI	
1r a 6è any	→ Gestió permanent en el temps.

ACTUACIÓ	C1.2 Implementació del Servei d'Intervenció i Prevenció de l'Exclusió Residencial (SIPER)
EIX ESTRATÈGIC	C – Accés a l'habitatge i atenció a l'exclusió residencial
PROGRAMA	C1. Atenció a l'exclusió residencial

FINALITAT

Activar una mediació amb la propietat o cercar una solució habitacional alternativa davant el risc de pèrdua de l'habitatge.

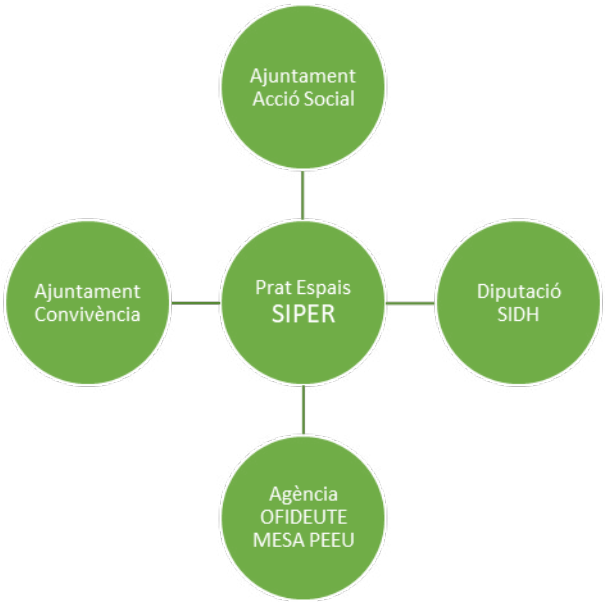
CONTINGUT

Des de l'any 2018 Prat Espais ha incrementat la seva atenció, assessorament i mediació en conflictes per situacions de risc de pèrdua de l'habitatge o d'exclusió residencial. Per millorar i estructurar l'atenció, i que esdevingui una finestreta única d'atenció a l'exclusió residencial s'ha creat per part Prat Espais, amb la col·laboració d'Acció Social, el Servei d'Intervenció i Prevenció de l'Exclusió Residencial (SIPER). Aquest servei es dotarà de l'equip necessari, tant de professionals de Prat Espais com d'Acció Social, per oferir els serveis de mediació i acompanyament necessaris per a millorar la coordinació dels diferents agents locals i supralocals que intervenen.

Aquest servei es dona des de les oficines de Prat Espais, però disposa del suport presencial d'Acció Social qui realitza l'atenció d'aquelles persones i situacions en que es requereix d'un Informe Social. Alhora, estarà coordinat tant amb altres serveis municipals com amb serveis supralocals. En aquest sentit, des del SIPER es coordinarà l'atenció a les unitats de convivència en situació de risc o d'exclusió residencial i derivarà els expedients per a la seva resolució. A la pràctica es tracta de disposar d'una finestreta única d'atenció a l'exclusió residencial, on es pugui accedit a suport jurídic, tramitació d'ajuts, i mediació, amb un enfocament preventiu, i no pas reactiu.

- Coordinació amb els serveis municipals.
  - Coordinació amb Acció Social. Es comptarà amb una treballadora social de l'equip d'Acció Social que facilitarà l'atenció a les situacions de major vulnerabilitat, així com l'intercanvi amb tot el servei.
  - Coordinació amb el servei de Bon veïnatge i convivència. Es coordinarà l'atenció a les comunitats de veïns i veïnes que necessiten assessorament per a la resolució de conflictes.
- *Coordinació amb els serveis supralocals*. El SIPER serà l'encarregat de coordinar diferents serveis supramunicipals al municipi:
  - Diputació de Barcelona. Servei d'Intermediació en Deutes de l'Habitatge (SIDH), que compta amb un servei d'atenció a l'Oficina d'Habitatge del Prat de Llobregat.
  - Agència de l'Habitatge de Catalunya. Des del SIPER es coordinaran els diferents serveis que ofereix l'AHC entorn a l'atenció a l'exclusió residencial i la mediació, com són l'Ofideute (per les situacions de risc de pèrdua de l'habitatge amb grans tenidors), la mesa d'emergències socials, o les prestacions especials d'urgència (PEEU).

Serveis que coordinarà el SIPER



Font: Prat Espais

L'actuació del servei es basarà en l'assessorament i la intermediació, com a mètode alternatiu de resolució de conflictes, destinat a evitar procediments judicials i reduir els conflictes entre els ciutadans que puguin sorgir en matèria d'habitatge. En aquesta sentit es treballarà en 3 línies bàsiques:

→ **Atenció a les persones llogateres**

- Assessorament, informació especialitzada, assistència i orientació jurídica en matèria d'arrendaments d'habitatges, incloent contractes d'arrendaments per a ús d'habitatge, negociacions extrajudicials entre la part arrendadora i la part arrendatària, incidències durant la vigència del contracte en matèria d'habitabilitat, instal·lacions, danys, etc.
- Assessorament i intermediació en matèria d'arrendaments d'habitatges per a les persones llogateres amb conflictes amb la propietat tant particulars com grans tenidors.
- Atenció a les persones demandants de lloguer assequible i social.
- Acompanyament a la sortida de l'habitatge i l'accés a recursos d'emergència.

→ **Atenció a altres situacions d'exclusió residencial**

- Atenció i seguiment de les persones que ocupen habitatges sense títol habilitant.
- Atenció a dones que pateixen violència masclista o situacions de conflictes a la llar.
- Atenció a situacions d'infrahabitatge i amuntegament.
- Atenció a situacions de sensellarisme.

→ **Atenció a la propietat**

- Assessorament i atenció a persones en risc de perdre el seu habitatge habitual com a conseqüència de l'impagament de préstecs amb garantia hipotecària sobre aquest.
- Assessorament a persones amb hipoteques amb clàusules abusives.
- Assessorament i mediació a les persones propietàries amb conflictes amb les persones llogateres
- Suport a les comunitats de propietàries.

FINANÇAMENT	
Pressupost municipal	→ Creació d'un equip específic per portar a terme el servei. Estarà integrat per les professionals següents: → Tècnica jurista d'habitatge, cap del servei (dedicació parcial). Actualment ja forma part de l'equip de Prat Espais. → Treballadora social de l'Àrea d'Acció Social amb presència continua a les oficines de Prat Espais. → Personal administratiu. Actualment ja forma part de l'equip de Prat Espais. → Suport jurídic d'habitatge (puntual setmanal).
Supralocal	→ Diputació de Barcelona: Despeses internalitzables vinculades a la tasca del Servei d'Intermediació en Deutes de l'Habitatge (SIDH) a través del conveni amb l'Ajuntament del Prat.

RESPONSABLES DE GESTIÓ	
Principal	→ Prat Espais → Acció Social
Suport	→ Servei d'Intermediació en Deutes de l'Habitatge (SIDH). Diputació de Barcelona → Ofideute. Agència de l'Habitatge de Catalunya. → Comissió tècnica de coordinació i valoració de situacions d'emergència i d'exclusió residencial del Prat.

CALENDARI	
1r any	→ Implementació.
1r a 6è any	→ Gestió permanent en el temps.

C.2 PREVENCIÓ I ATENCIÓ DE LA PÈRDUA DE L'HABITATGE

El risc de pèrdua de l'habitatge es relaciona principalment amb les problemàtiques vinculades tant al pagament del lloguer com el de la hipoteca. A aquestes problemàtiques cal afegir la pèrdua de l'habitatge com a conseqüència de les ocupacions sense títol habilitant i en situacions de violència masclista.

Per abordar el risc de pèrdua de l'habitatge és clau la prevenció i per tant reforçar i ampliar els mecanismes i les eines existents, especialment els ajuts al pagament del lloguer gestionats pels serveis municipals:

- Ajuts supramunicipals al pagament del lloguer.
- Ajut municipals a llogateres que queden excloses de les convocatòries d'ajuts supramunicipals.
- Prestacions especials d'urgència.
- Ajuts d'urgència social.

Per altra banda, davant la manca d'un parc públic suficient, es proposa la generació de recursos temporals i allotjaments d'emergència per donar una resposta adequada un cop s'ha produït la pèrdua de l'habitatge i tenint en compte les característiques dels col·lectius en situació d'emergència i d'exclusió residencial i el desenvolupament de mesures específiques.

Àrees i Serveis implicats en el desenvolupament

- Prat Espais
- Acció Social
- Servei de Bon veïnatge i convivència
- Serveis d'Assessoria jurídica
- Pla d'Actuació de Sant Cosme (PASC)
- Policia local

Agents externs que poden facilitar el desenvolupament

- Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC)
- Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana
- Centre d'Urgències i Emergències Socials de Barcelona (CUESB)
- Mossos d'Esquadra

ACTUACIÓ C2.1 Suport al pagament del lloguer

EIX ESTRATÈGIC	**C – Accés a l'habitatge i atenció a l'exclusió residencial**
PROGRAMA	**C2. Prevenció i atenció de la pèrdua de l'habitatge**

FINALITAT

Facilitar el manteniment de l'habitatge per part d'unitats de convivència amb dificultats de pagament.

CONTINGUT

Actuar de manera ràpida i preventiva en front a les dificultats de pagament de l'habitatge és essencial per evitar el risc de la seva pèrdua. En aquest sentit, cal facilitar que les unitats de convivència amb dificultats per fer front al pagament de l'habitatge, ja sigui de manera temporal o permanent, puguin accedir a ajuts que li facilitin aquest pagament, amb la major celeritat possible per evitar que s'iniciï el procés per impagament.

Per donar resposta a les dificultat de pagament de l'habitatge, des de l'Ajuntament del Prat de Llobregat es treballa per facilitar l'accés als ajuts supralocals, oferir ajuts municipals adaptats a les diferents situacions i facilitar l'accés de les unitats de convivència a aquests ajuts a partir del treball coordinat dels diferents serveis municipals, especialment Prat espais i Acció Social. Aquest treball coordinat i centralitzat a Prat Espais permet:

- Facilitar la sol·licitud i gestió dels ajuts a les unitats de convivència, que podran accedir a l'ajut a través d'un únic servei municipal.
- Identificar l'ajut més adequat per a cada unitat de convivència i facilitar que en cas necessari s'ofereixen ajuts d'urgència. Alhora permet fer seguiment per tal que les persones que han rebut ajuts d'urgència puguin tramitar ajuts estables en anys posteriors.
- Adequar els ajuts municipals a les necessitats detectades i que no són cobertes pels ajuts supralocals existents.

→ **Gestió municipal dels ajuts supramunicipals**

Actualment des de Prat Espais es gestionen tots els ajuts al pagament del lloguer finançats per administracions supralocals. Aquests ajuts inclouen tant els ajuts estables al pagament de l'habitatge, com els ajuts d'urgència que convoca l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

→ **Ajuts municipals estables al pagament del lloguer**

Més enllà dels ajuts al pagament del lloguer que ofereixen la Generalitat de Catalunya i l'Estat, l'Ajuntament del Prat de Llobregat compta amb un ajut municipals al pagament de l'habitatge. Aquest ajut, implantat el 2018, té les mateixes condicions que la convocatòria anual de les prestacions al pagament del lloguer de la Generalitat, però atén també a aquelles situacions amb resolució desfavorable per part de l'Agència per no acreditar els ingressos mínims de la llar que determina la seva convocatòria, i en segon terme a les situacions amb resolució desfavorable per manca de pressupost. Això permet ampliar el nombre d'unitats de convivència que poden accedir-hi, i poder donar resposta de forma

prioritària a aquelles situacions més vulnerables o que no són ateses per un pressupost insuficient.

→ Reforç als ajuts d'emergència

Acció Social té dispositius de suport al pagament de l'habitatge per a les persones en situació d'emergència davant el risc de pèrdua de l'habitatge. Aquests ajuts es destinen al pagament de lloguers, quotes hipotecàries, deutes, arranjaments o altres despeses relacionades amb l'habitatge que en un moment donat poden evitar la pèrdua de l'habitatge. Actualment aquest ajut és ofert a través d'Acció Social, però la unificació de l'atenció dels problemes vinculats amb l'habitatge a través de l'Oficina de l'habitatge i el Servei d'Intervenció i Prevenció de l'Exclusió Residencial, permetrà que es gestioni des de Prat Espais, juntament amb la resta d'ajuts al pagament de l'habitatge el que en facilitarà la continuïtat, en cas necessari, a través d'altres ajuts estables al pagament del lloguer.

→ Ajuts al pagament de l'habitatge compartit

S'estudiarà un nou ajut adreçat a aquelles persones i unitats de convivència que accedeixen a un habitatge compartit. Aquest ajut serà complementari als ajuts d'urgència social que actualment ja ofereix l'Ajuntament del Prat de Llobregat i que poden donar suport a persones que resideixen en habitatges compartits. Es preveu que la convocatòria sigui anual amb un import de 12.000€/any per donar resposta als col·lectius que accedeixen a l'habitatge a través d'habitacions en habitatges compartits.

→ Fons de lloguer social

Es preveu la consolidació del Fons de lloguer social, que està integrat per aquells habitatges de gestió municipal (Prat Espais) on resideixen unitats de convivència que paguen per l'habitatge un preu en funció dels seus ingressos, no del cost propi de l'habitatge. Per fer possible aquest mecanisme, l'Ajuntament estableix ajuts específics per a aquestes unitats de convivència. Aquesta ajuts permeten cobrir la diferència entre el preu real de l'habitatge, i aquell que paguen, que és establert per l'equip d'Acció Social de manera individualitzada en funció dels ingressos i necessitats de les unitats de convivència. Posteriorment l'AHC rescabala una part d'aquest ajut a l'Ajuntament, especialment en relació a aquells habitatges propietat de la pròpia AHC que siguin gestionats per Prat Espais. L'any 2020 Prat Espais va realitzar el tràmits per adherir-se al Fons d'Habitatge de Lloguer destinat a polítiques socials i també per accedir a les subvencions que de la Xarxa d'Habitatges d'Inclusió Social.

→ Contracte social

Per vehicular la gestió dels habitatges inclosos al fons de lloguer social es preveu impulsar un contracte social, que vinculi l'ajuda al lloguer al compliment d'unes condicions bàsiques de convivència i de seguiment del pla de treball (si s'escau). Aquest contracte permet establir un sistema de cobertura per a la diferència entre el "preu real" de l'habitatge i el preu que paga la unitat de convivència, i vincular l'ajut específic al compliment d'unes condicions més enllà d'aquelles que es poden establir en un contracte LAU. Aquest mecanisme facilita la gestió de possibles conflictes i permet la revisió de la quantia de l'ajut periòdicament en funció dels ingressos de la unitat en cada moment.

FINANÇAMENT

Pressupost municipal	→ Despeses internalitzables vinculades a la tasca de serveis municipals. → Partida específica dels ajuts municipals de pagament del lloguer. Es preveu 200.000€/any, 90 sol·licituds. → Partida específica dels ajuts municipals d'urgència social. Es preveu un import màxim de 75.000€/any. → Partida específica dels ajuts municipals d'habitatge compartit. Es preveu 12.000€/any, 10 sol·licituds. → Partides específiques vinculades al fons de lloguer social, entre 200-300€/mes/habitatge, uns 2.500€/any per cada habitatge d'aquest fons. Actualment 60 habitatges, previsió a 6 anys 130 habitatges.
Supralocal	→ L'Agència de l'Habitatge de Catalunya, actualment disposa d'un fons de suport al pagament dels habitatges inclosos en fons de lloguer social.

RESPONSABLES DE GESTIÓ

Principal	→ Prat Espais → Acció Social
Suport	→ Serveis d'Assessoria jurídica → Agència de l'Habitatge de Catalunya → Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

CALENDARI

1r any	→ Implementació i consolidació de nous ajuts.
1r a 6è any	→ Gestió permanent en el temps.

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

EIX ESTRATÈGIC	**C – Accés a l'habitatge i atenció a l'exclusió residencial**
PROGRAMA	**C2. Prevenció i atenció de la pèrdua de l'habitatge**

FINALITAT

Oferir un allotjament d'emergència a les persones i unitats de convivència que han perdut l'habitatge.

CONTINGUT

El limitat parc d'habitatge públic i social disponible al municipi, deriva en la necessitat de recórrer a l'allotjament temporal d'emergència en hotels o pensions de persones en situació d'exclusió residencial o que han perdut el seu habitatge.

Per evitar aquesta situació, que no és satisfactòria ni per a les famílies ni per al propi Ajuntament que mobilitza molts recursos (500.000€, any 2020) sense poder donar una resposta adequada, especialment en el cas de persones amb infants a càrrec, es fa necessari ampliar els recursos residencials d'allotjament d'emergència existents[45].

L'objectiu d'aquesta actuació serà poder allotjar a totes les unitats de convivència en situació d'exclusió i oferir-los un acompanyament que els permeti accedir a recursos residencials estables, ja siguin públics, amb suport municipal o al mercat privat. Aquests recursos s'adreçaran a col·lectius molt diversos, ja siguin persones que han perdut l'habitatge, persones sense llar, dones víctimes de violència masclista que han d'abandonar el seu habitatge, persones extutelades que no disposen de domicili o persones nouvingudes en diferents situacions, entre d'altres.

Per facilitar aquest procés d'acompanyament i integració de les persones que resideixin en aquests allotjaments i facilitar-los el manteniment de les xarxes familiars i relacionals aquests allotjaments s'hauran de situar distribuïts pel municipi.

→ **Conveni amb el Centre d'Urgències i Emergències Socials de Barcelona (CUESB)**

Per donar resposta a les necessitats urgents d'habitatge s'ha establert un conveni amb el Centre d'Urgències i Emergències Socials de Barcelona (CUESB) que pot ser activat per Acció Social, la Policia local i els Mossos d'Esquadra, en cas necessari. Aquest conveni permet l'allotjament temporal d'unitats de convivència al CUESB ubicat a la ciutat de Barcelona. Es tracta d'un recurs d'urgència que ofereix servei els primers dies després de la pèrdua de l'habitatge, o altre situació d'emergència, i que ha de ser complementat amb una alternativa municipal en un breu espai de temps.

[45] Actualment Acció Social té contractat un servei d'allotjaments d'emergència.

→ Impuls d'un programa supramunicipal d'atenció a l'emergència

S'impulsarà la creació d'un programa supramunicipal d'atenció a les persones que pateixen exclusió residencial per poder oferir allotjament d'urgència i acompanyament social específic a través de la intercooperació entre diferents administracions locals de l'entorn.

L'atenció de situacions d'emergència a través de recursos municipals ofereix problemes tant pel que fa al seu dimensionat (ha de permetre atendre situacions que poden afectar a diferents unitats de convivència en un moment concret, però que són excepcionals en la realitat del municipi) i per la pròpia ubicació (ja que en alguns casos pot ser preferible el trasllat a zones allunyades del municipi d'origen). Així doncs, es fa recomanable preveure la possibilitat de buscar estratègies conjuntes entre diferents municipis per dotar-se d'uns allotjaments d'emergència que puguin ser compartits, però que garanteixin l'acompanyament social per part de serveis especialitzats propis de cadascun dels municipis o estretament vinculats amb ells.

→ Creació d'allotjaments temporals d'emergència

Paral·lelament al treball més immediat per donar resposta a les situacions de manca d'habitatge actuals, es treballarà per dotar el Prat de Llobregat d'uns allotjaments d'emergència que puguin donar una resposta adequada a les situacions d'emergència.

Per fer-ho es preveu la generació d'allotjaments d'emergència, de manera distribuïda pel municipi, i a partir de diferents mecanismes, sempre que es garanteix que no es concentren en determinats edificis, per facilitar la integració de les persones residents. El nexe d'unió entre els diferents allotjaments serà l'acompanyament social que serà individualitzat.

Es preveu ampliar el parc d'allotjaments d'urgència a través de diferents mecanismes:

- Reserva d'habitatges i allotjaments per atendre situacions d'emergència i exclusió residencial en promocions d'habitatge protegit i allotjaments dotacionals (actuació A2.1 Promoció d'habitatge i allotjaments per Prat Espais).
- Transformació de locals comercials en desús en allotjaments (actuació A1.3 Generació d'habitatge assequible en SUC).
- Destí dels habitatges de propietat municipal a aquest destí, adquirits a través del tanteig i retracte (actuació A3.1 Adquisició d'habitatge amb destí al lloguer social).
- Transformació d'equipaments municipals en desús en allotjaments.

Per a l'estada en els allotjaments temporals, es podrà establir un contracte assistencial. Aquest contracte està regulat per la Llei de Serveis socials, i es podrà vincular l'accés als allotjaments a unes condicions bàsiques de convivència i de seguiment del Pla de treball (si s'escau).

FINANÇAMENT	
Pressupost municipal	→ Acompanyament social. Despeses internalitzables vinculades a la tasca de serveis municipals. → Partida específica per a la dotació del fons d'allotjament d'emergència del CUESB. Es preveu un import de 40.000€/any.

	→ Pressupost específic per a la creació d'allotjaments d'emergència (previst a l'actuació A2.1 Promoció d'habitatges i allotjaments per Prat Espais). → Pressupost específic per al pagament d'allotjament temporal. Es preveu un import de 300.000€/any.

RESPONSABLES DE GESTIÓ

Principal	→ Acció Social → Prat Espais
Suport	→ Àrea d'Urbanisme

CALENDARI

3r i 4rt any	→ Impuls d'un programa supramunicipal per a l'allotjament d'emergència.
1r a 6è any	→ Gestió permanent en el temps.

ACTUACIÓ C2.3 Atenció a les ocupacions

EIX ESTRATÈGIC	**C – Accés a l'habitatge i atenció a l'exclusió residencial**
PROGRAMA	**C2. Prevenció i atenció de la pèrdua de l'habitatge**

FINALITAT

Facilitar la tasca d'acompanyament dels serveis municipals en casos d'ocupació.

CONTINGUT

Les dificultats d'accés i manteniment de l'habitatge estan portant a nombroses unitats de convivència a la necessitat d'accedir a un habitatge a través de l'ocupació sense títol habilitant. Alhora, en algunes ocasions, les ocupacions generen problemes de convivència amb la pròpia comunitat cosa que en distorsiona el normal funcionament. Per altra banda, al Prat del Llobregat es donen fenòmens d'ocupació tant vinculats a la manca d'habitatge per part d'unitats de convivència vulnerables que no troben una altra opció per accedir a un habitatge, com per altres persones que utilitzen l'habitatge amb finalitats diferents a la residencial.

L'ocupació és un fenomen dinàmic que es distribueix al municipi sense lloc d'ocupació preferent i es produeix tant en habitatges públics com en habitatges privats principalment d'entitats financeres i també en menors mesura en el parc privat de petits tenidors.

Aquesta doble realitat, una vinculada a les unitats de convivència vulnerables que no troben una altra alternativa residencial i la presència d'ocupacions conflictives, sovint sense finalitats residencials o no de manera exclusiva, fan que la intervenció de l'administració en relació a les ocupacions es doni en diferents àmbits.

→ **Creació d'una taula tècnica d'ocupacions**

S'ha creat la Taula tècnica d'ocupacions, que està liderada pel servei de Convivència i integrada pels diferents serveis que intervenen en les situacions d'ocupació: Prat Espais, Acció social, Bon veïnatge i convivència, Servei jurídics centrals, Policia local, Mossos d'esquadra, i Pla d'Actuació de Sant Cosme (PASC). La taula es planteja amb un triple objectiu.

- Realitzar una diagnosi de les ocupacions, que haurà de permetre'n determinar la ubicació, els perfils de les persones que es troben en situació d'ocupació i el tipus de propietat dels habitatges, entre d'altres.
- Establir la línia d'intervenció municipal en relació amb les ocupacions.
- Fer seguiment de les ocupacions existents al municipi per coordinar l'actuació municipal. Aquest coneixement de la situació definir línies d'intervenció a través del *Protocol d'intervenció coordinada de les ocupacions* aprovat recentment entre els diferents serveis que conformen la taula: SIPER, Servei de Bon veïnatge, Acció social, Disciplina i Policia local.

→ **Atenció a les unitats de convivència vulnerables en situació d'ocupació**

En aquells casos en que l'ocupació es deguda a la dificultat d'una unitat de convivència en situació de vulnerabilitat, per accedir a un habitatge adequat, s'habilitaran els mecanismes d'acompanyament i cerca d'un habitatge alternatiu, en cas necessari.

- *Acompanyament del Servei d'Intervenció i Prevenció de l'Exclusió Residencial.* El SIPER donarà suport en la mediació amb la propietat per impulsar la regularització de la situació i la signatura d'un contracte de lloguer. En cas que no sigui possible es donarà suport a la recerca d'un nou habitatge.
- *Acords amb entitats subministradores per evitar talls a llars vulnerables.* Caldrà fer seguiment per garantir que es notifiquen els talls en cas de finques ocupades sense títol habilitant per poder evitar el tall en cas que e s tracti d'unitats de convivència en situació de vulnerabilitat.
- *Establiment de protocols amb les empreses subministradores per poder establir subministraments en llars en situació d'ocupació sense títol habilitant.* Aquest treball estarà condicionat a la col·laboració activa per part de les persones en situació de vulnerabilitat amb els equips d'atenció municipal.

→ **Reforç de la relació amb les comunitats i associacions de veïns i veïnes**

En aquells casos en que es detecta conflictivitat a la finca derivada de l'ocupació d'algun dels habitatges, la intervenció es dona a partir dels equips de mediació i convivència. En aquests casos es planteja el manteniment i reforç de l'actuació actual.

- *Reforç de la intervenció del servei de mediació*. Haurà de permetre identificar la base del conflicte i poder realitzar actuacions per reconduir-lo.
- *Actuació coordinada dels serveis municipals.* En el cas que la mediació no permeti reconduir la situació i es donin elements de conflictivitat i perillositat que recomanin la desocupació de l'immoble s'activarà la intervenció dels diferents serveis municipals des de la Taula Tècnica d'ocupacions.

FINANÇAMENT	
Pressupost municipal	→ Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals.

RESPONSABLES DE GESTIÓ	
Principal	→ Servei de Bon veïnatge i convivència → Prat Espais → Acció social
Suport	→ Serveis d'Assessoria jurídica → Policia local i Mossos d'Esquadra → Pla d'Actuació de Sant Cosme (PASC)

CALENDARI	
1r any	→ Definició i implementació de les línies d'actuació municipal.
1r a 6è any	→ Gestió permanent en el temps.

C.3 FACILITAR L'ACCÉS A L'HABITATGE

La necessitat d'habitatge assequible és creixent al municipi i un dels principals reptes de l'Ajuntament ha estat estudiar aquesta demanda mitjançant diferents estudis: *Aspectes a destacar dels processos d'adjudicació d'habitatges amb protecció oficials de lloguer i dels demandants anualment inscrits al Registre de sol·licitants* i *L'habitatge dotacional, una proposta per l'Ajuntament del Prat de Llobregat.* Un dels primers passos d'aquesta línia d'actuació és la creació d'un Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial (RSHPO) propi que permeti una gestió directa de les adjudicacions tant en primera com en segona instància i aprofundir en el coneixement de la demanda d'habitatge al municipi i poder planificar la promoció d'habitatges i allotjaments que puguin donar resposta a aquesta demanda i als diferents col·lectius i les seves necessitats.

Aquest coneixement de la demanda d'habitatge ha de permetre impulsar altres línies de treball per facilitar l'accés a l'habitatge a través del lloguer d'habitacions o l'habitatge compartit, una realitat en augment al municipi entre el col·lectiu de persones nouvingudes, persones joves o persones que han perdut l'habitatge i que sovint es troben en una situació de inestabilitat residencial i amb manca de drets respecte a l'habitatge. És per això que es fa imprescindible desenvolupar programes específics que abordin aquesta realitat afectada per l'increment del preu del lloguer d'habitacions i l'impacte del lloguer per part d'empreses de l'Aeroport.

Àrees i Serveis implicats en el desenvolupament

- Prat Espais
- Serveis d'Assessoria jurídica
- Servei de Bon veïnatge i convivència
- Acció social

Altres grans propietaris d'habitatge assequible i social al Prat de Llobregat

- Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC)
- Ministerio de Fomento

ACTUACIÓ	C3.1 Establiment de mecanismes i criteris d'adjudicació
EIX ESTRATÈGIC	C – Accés a l'habitatge i atenció a l'exclusió residencial
PROGRAMA	C3. Facilitar l'accés a l'habitatge

FINALITAT

Garantir el procés d'adjudicació dels habitatges assequibles i socials als diferents col·lectius.

CONTINGUT

L'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial i els allotjaments existents al municipi s'ha de guiar pel principi de màxima mixtura en totes les promocions, per tal d'evitar que es produeixin situacions de segregació i diferències entre les pròpies promocions públiques al municipi.

Aquesta mixtura es traduirà en l'establiment de percentatges d'adjudicació per als diferents col·lectius en cadascuna de les promocions que garanteixi tant la diversitat social com la integració de les persones adjudicatàries. En aquest sentit, serà especialment rellevant que els habitatges destinats a l'emergència, i per tant, en principi amb un nivell de rotació més alta es distribueixin entre les diferents promocions per facilitar un entorn estable a les persones que hagin de residir-hi temporalment que els permeti una més fàcil integració.

Fins ara l'Ajuntament del Prat, a través del treball conjunt de Prat Espais i Acció Social ha elaborat les *Instruccions internes de la comissió tècnica de coordinació i valoració de situacions d'emergència i d'exclusió* residencial del Prat de Llobregat per establir els criteris d'adjudicació dels habitatges d'inclusió social municipals a través de les sol·licituds a la Mesa d'emergències.

Per possibilitar l'establiment de criteris de màxima mixtura a nivell municipal es treballa per impulsar dos mecanismes d'adjudicació propis: el Reglament adjudicació allotjaments emergència i l'impuls d'un Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció oficial propi.

→ **Nou Reglament adjudicació allotjaments emergència**

Per tal d'elaborar aquest nou Reglament es crearà una Comissió integrada per Prat Espais i Acció Social que haurà de definir els elements següents:

- Sistema d'adjudicació.
- Reglament de funcionalment de la Comissió d'emergències.
- Criteris d'accés i priorització als allotjaments d'emergència. Haurà de tenir en compte les característiques específiques dels allotjaments pel que fa a dimensions i temporalitat d'ús. S'inclourà la dificultat de convivència com a criteri d'adjudicació, en casos de violència masclista.
- Criteris de bonificació dels habitatges.
- Règim de drets i deures de les persones llogateres.

→ Impuls de la creació d'un Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial propi

El Prat de Llobregat disposa d'un important parc d'habitatge amb protecció oficial en règim de compravenda i en règim de lloguer propietat de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i per altra banda preveu un número d'habitatges i allotjaments en noves promocions al municipi en els propers anys.

Per millorar els criteris d'adjudicació i la celeritat, especialment en les segones adjudicacions, amb l'objectiu de poder adjudicar de manera ràpida a tots els col·lectius, no únicament amb destí a l'emergència es preveu la creació d'un Registre d'Habitatge amb Protecció Oficial municipal que permetrà també aprofundir en el coneixement de la demanda d'habitatge i definir els col·lectius destinataris.

Aquest nou Registre haurà de tenir en compte els diferents perfils de demandants i les seves situacions específiques. En aquest sentit es partirà de l'establiment de criteris a partir de 3 blocs específics:

— *Atenció als contingents especials*: facilitar l'accés a l'habitatge social disponible d'acord als barems establerts: edat, situació familiar, padró, lloc de feina, criteris econòmics, etc.
— *Atenció al contingent general*: s'adjudicaran mitjançant un sistema de concurrència amb la realització d'un sorteig entre totes les persones sol·licitants que compleixin els requisits establerts.
— *Atenció a col·lectius específics*: percentatges de reserva per als col·lectius de persones joves, gent gran, dones que pateixen violències masclistes, sense llar, entre d'altres. Es podran establir uns criteris marc que seran puntualitzats en cadascuna de les promocions i adjudicacions que es realitzin.

FINANÇAMENT	
Pressupost municipal	→ Despeses internalitzables vinculades a la tasca de serveis municipals.

RESPONSABLES DE GESTIÓ	
Principal	→ Prat Espais → Acció Social → Serveis d'Assessoria jurídica

CALENDARI	
1r any	→ Establiment del nou reglament d'adjudicació d'allotjaments d'emergència.
2n i 3r any	→ Creació del RSHPO del Prat de Llobregat.

ACTUACIÓ C3.2 Programes per compartir habitatge

EIX ESTRATÈGIC	**C – Accés a l'habitatge i atenció a l'exclusió residencial**
PROGRAMA	**C3. Facilitar l'accés a l'habitatge**

FINALITAT

Facilitar l'opció de compartir habitatge per accedir a un habitatge assequible.

CONTINGUT

Compartir habitatge és una necessitat per a algunes llars amb ingressos molt baixos que no poden fer front al pagament del lloguer d'un habitatge. Així doncs, es fa necessària la cerca de mecanismes que facilitin que les persones que han de compartir habitatge puguin fer-ho en les millors condicions i amb l'acompanyament municipal necessari, ja sigui en el pagament de l'habitatge compartit, en la seva adequació o en l'acompanyament a la convivència.

Paral·lelament, nombroses persones grans compten amb habitatges de grans dimensions que els hi suposen una càrrega i podrien esdevenir espais on residissin altres unitats de convivència que ajudessin al manteniment de l'habitatge, i afavorissin l'autonomia i companyia de les persones grans.

Així doncs, són diversos els col·lectius pels quals l'accés a un habitatge compartit, amb bones condicions de conservació i acompanyament municipal pot ser una bona opció per accedir a un habitatge adequat. Entre aquests col·lectius s'inclouen especialment les persones grans que viuen soles i disposen d'un habitatge; les persones joves amb interès en compartir l'habitatge; o altres col·lectius com persones adultes amb pocs recursos econòmics i necessitat de compartir despeses.

→ **Proves pilot. Programes específics adreçats a col·lectius**

Aquesta diversitat de perfils farà necessari preveure diferents línies de treball per establir uns programes d'habitatge compartit adequats a les diferents necessitats i que permetin establir sinergies positives entre les persones convivents. Cal destacar que actualment ja existeixen diferents programes al municipi que ja treballen a partir de models d'habitatges compartits, destinats a persones en situació d'exclusió residencial que requereixen de suport integral per accedir a l'habitatge.

Per aprofundir en aquesta línia es plantegen 3 línies de treball a explorar:

— *Programa d'allotjaments socials en habitatge compartit.* Prat Espais pot cedir a les entitats que gestionin aquest Programa o que hagin signat un conveni o acord amb Acció Social per aquesta finalitat, habitatges adquirits per tanteig i retracte, així com habitatges i allotjaments de noves promocions. Aquests habitatges i allotjaments comptaran amb el seguiment d'Acció social i l'acompanyament d'una entitat externa en l'atenció d'alguns col·lectius específics.

— *Programa intergeneracional.* Es proposa treballar amb el suport de la Cooperativa Obrera de Viviendas (COV) i Acció social (Sant Cosme) per impulsar els programes

de compartir habitatge intergeneracionals en els seus àmbits d'actuació que es caracteritzen per una població envellida que disposa d'habitatges en propietat i que podrien estar interessades en compartir habitatge per tal de reduir despeses i evitar l'aïllament social.

— *Programa per a col·lectius especialment vulnerables.* S'explorarà la possibilitat d'establir un programa d'habitatges compartits o no, que gestionin entitats socials encarregades de llogar l'habitatge i facilitar l'allotjament de les diferents unitats de convivència en situació d'especial vulnerabilitat per motius de diversitat funcional, salut mental, situació administrativa, origen o altres que no puguin ser atesos en altres programes existents. Aquest programa complementarà el treball que actualment l'entitat Hàbitat 3 realitza en l'acompanyament a les persones en situació d'especial vulnerabilitat en habitatges cedits o habitatges municipals inclosos al programa de cessió d'habitatges, per facilitar l'atenció a col·lectius especialment vulnerables.

→ Establiment d'una Borsa d'habitatges compartits

El desenvolupament de diferents programes per compartir habitatge, permetrà identificar les dificultats de la seva implementació i resoldre-les progressivament. A mig termini, el treball realitzat pot permetre generar una Borsa d'habitatges compartits i a que pugui incloure tant persones disposades a compartir el seu habitatge com aquelles persones amb interès en trobar un habitatge compartit.

Per crear-la es podrà partir del coneixement, per part de serveis socials, en relació als col·lectius que atén, per identificar persones que podrien estar interessades en compartir els seus habitatges. En aquest moment serà essencial definir les contraprestacions que rebrà la persona propietària:

— Existència de contraprestació econòmica per compartir l'habitatge i com s'establirà.
— Establiment d'ajuts a la millora de l'habitatge per adequar els espais on residirà la persona que accedeix a l'habitatge.
— Possibles bonificacions o exempcions fiscals als habitatges inclosos a la Borsa.

→ Suport municipal

Finalment, per impulsar aquests programes per compartir habitatge caldrà definir el tipus de suport que s'oferirà tant en l'establiment de l'acord de convivència com durant el seu desenvolupament. En aquest sentit es pot preveure:

— Facilitar un contracte d'arrendament o sotsarrendament a les persones residents, així com l'assessorament legal per fer possible la signatura d'aquests contractes.
— Oferir assessorament tècnic per adequar l'habitació de la nova persona residents a uns estàndards de qualitat.
— Assessorar en quant al possible preu de l'arrendament o el sotsarrendament.
— Realització d'entrevistes per buscar persones amb perfils que puguin encaixar en un procés de convivència.
— Oferir un seguiment de la convivència.
— Facilitar sistemes de mediació entre les persones que lloguen l'habitació i les persones llogateres, en cas de conflicte a través del SIPER i el Servei de Mediació.

FINANÇAMENT	
Pressupost municipal	→ Assistència tècnica i jurídica pel disseny del programa. → Implementació del programa a partir de despeses internalitzables. → Reducció ingressos degut a les bonificacions fiscals. S'inclouen en les bonificacions dels programes de Borsa i cessió que ascendeixen a uns 60.000€ anuals per a uns 300 habitatges → Pressupost específic en el cas que es prevegin ajuts a la millora dels habitatges. Es podrien beneficiar de les subvencions per a propietaris que inclouen els habitatges en la borsa de mediació de lloguer.

RESPONSABLES DE GESTIÓ	
Principal	→ Prat Espais → Acció social
Suport	→ Altres en funció del programa (COV, PASC) → Àrea de ciutadania

CALENDARI	
2n i 3r any	→ Implementació de proves pilot.
4rt any	→ Avaluació del programa i valoració de la continuïtat i ampliació.

ACTUACIÓ	C3.3 Assessorament i mediació per al lloguer d'habitacions
EIX ESTRATÈGIC	C – Accés a l'habitatge i atenció a l'exclusió residencial
PROGRAMA	C3. Facilitar l'accés a l'habitatge

FINALITAT

Millorar les condicions i la seguretat de tinença del lloguer d'habitacions.

CONTINGUT

El Prat de Llobregat disposa d'una oferta important d'habitacions de lloguer (superior a la d'habitatges de lloguer), amb un preu mitjà elevat. Alhora, hi ha un fort impacte en aquest mercat de les habitacions destinades a l'allotjament de persones treballadores vinculades a l'Aeroport. Per altra banda, l'accés a l'habitatge a partir del lloguer d'habitacions es cada vegada una realitat més estesa entre determinats col·lectius que no poden disposar de la seguretat econòmica i jurídica que els permeti accedir al lloguer d'un habitatge complet.

Així doncs, per facilitar que aquestes persones puguin accedir a un habitatge digne, tant pel que fa al seu estat, com a les condicions econòmiques i de seguretat en la tinença caldrà impulsar diferents actuacions des de l'Ajuntament del Prat de manera coordinada entre el servei de Nova ciutadania, Bon veïnatge i convivència, Prat Espais i Acció Social.

→ **Estudi del mercat de lloguer d'habitacions al Prat**

Aquest estudi permetrà analitzar-ne la situació per tal d'identificar els col·lectius que hi recorren, la seva distribució al municipi i les problemàtiques detectades, així com els límits de la intervenció municipal. Complementàriament permetrà conèixer referències de l'actuació d'altres municipis i establir orientacions concretes per a la intervenció. Aquest estudi, que s'hauria d'actualitzar regularment, serviria de base per a qualsevol actuació en matèria de lloguer d'habitacions.

→ **Guia per al lloguer d'habitacions**

Haurà de permetre establir els drets i deures de les parts, i els principis per a una bona convivència. Aquesta guia serviria com a referència tant per a les persones llogateres com per a la propietat. Aquesta guia, que s'elaborarà conjuntament pel servei de Nova ciutadania i Bon veïnatge s'haurà de difondre per garantir-ne l'accés als diferents col·lectius de persones nouvingudes, així com a la resta de col·lectius pel qual pugui ser interessant conèixer els seus dret i deures.

→ **Servei de mediació i acompanyament per al lloguer d'habitacions**

El lloguer d'habitacions és utilitzat habitualment per persones que no poden accedir a l'habitatge a través d'altres mecanismes i que per aquesta manca d'alternatives es troben en una situació de feblesa per fer respectar els seus drets. Això fa que en moltes ocasions aquestes persones no disposin de cap contracte de subarrendament o tinguin dificultats d'empadronar-se al domicili per part de la propietat, entre d'altres, el que implica una greu situació de precarietat residencial que pot tenir conseqüències per a la pròpia salut de les persones.

Per facilitar l'entesa entre les persones llogateres, i amb la propietat, es reforçarà l'actuació del servei de Bon veïnatge i convivència, que ja està intervenint cada vegada de manera més important en la resolució de conflictes entre persones llogateres d'habitacions o parts de l'habitatge i les persones llogateres principals o les propietàries.

Per reduir la conflictivitat, s'intentarà iniciar una tasca preventiva, vinculada al treball per a la redacció de la guia per al lloguer d'habitacions que permeti l'apoderament de les persones que lloguen habitacions i que es realitzarà de manera coordinada entre el servei de Bon veïnatge i convivència i el servei de Nova ciutadania.

FINANÇAMENT	
Pressupost municipal	→ Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals. → Destinació d'un pressupost específic si es vol editar la Guia per al lloguer d'habitacions.

RESPONSABLES DE GESTIÓ	
Principal	→ Servei de Bon veïnatge i convivència → Àrea de nova ciutadania → Prat Espais

CALENDARI	
1r a 2n any	→ Elaboració de l'estudi i redacció de la guia.
1r a 6è any	→ Realització permanent en el temps de l'acció mediadora i preventiva.

D. BON ÚS DE L'HABITATGE

L'ampliació i manteniment del parc residencial, i el suport en l'accés a l'habitatge, requereixen en tots els casos de la corresponsabilització de la propietat en l'assumpció de les seves obligacions legals, entre les quals es troben l'adequat manteniment i conservació dels habitatges i el compliment de la funció social de la propietat. El bon ús de l'habitatge passa per implementar els mecanismes legals previstos en matèria de control de preus, així com una disciplina d'habitatge que en garanteixi l'adequació en termes de conservació i ús.

El control del preu de l'habitatge

Tot i la forta pressió que es viu al Prat de Llobregat per l'augment continuat del preu del lloguer i l'augment constant del nombre de contractes de lloguer que se signen al municipi, a l'haver esdevingut el lloguer un mecanisme cada vegada més comú d'accés a l'habitatge, no s'han establert mecanismes municipals per facilitar-ne el control.

L'aprovació de la llei 11/2020, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge, obre una nova línia de treball que posa a l'abast dels municipis noves eines per al control del preu del lloguer, entre les quals la declaració d'una àrea de mercat tens.

La disciplina d'habitatge

Fins ara el Prat de Llobregat ha posat en marxa actuacions de disciplina vinculada a ordres d'execució per mal estat, tant de façanes com d'interiors, que han permès impulsar multes per manca d'execució i execucions subsidiàries. No obstant, ha estat a finals de l'any 2020 que s'han iniciat actuacions en matèria de disciplina d'habitatge per abordar la resta de situacions anòmales en relació a l'habitatge previstes per la llei 18/2007 del dret a l'habitatge i que inclouen la desocupació permanent, la sobreocupació o l'infrahabitatge. No s'han implementat procediments sancionadors vinculats a la discriminació i l'assetjament immobiliari o el mal ús de l'habitatge protegit.

Amb el desenvolupament i consolidació d'una disciplina d'habitatge, més enllà de la disciplina urbanística, és vol obrir una línia de treball per garantir el dret a l'habitatge i corresponsabilitzar a les persones propietàries en el bon ús dels seus habitatges.

Idees clau

- Desenvolupar i consolidar una disciplina d'habitatge per manca de conservació i infrahabitatge, i per ús anòmal o desocupació.
- Seguiment de l'ús adequat dels habitatges amb protecció oficial.
- Desplegament de la legislació de regulació del preu del lloguer.

Línies d'actuació i actuacions

D1. Control del preu lloguer

- D1.1 Delimitació àrea de mercat tens
- D1.2 Seguiment del compliment de la legislació de regulació del preu del lloguer

D2 Disciplina d'habitatge

- D2.1 Implementació d'una disciplina d'habitatge
- 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'hHabitatge amb protecció oficial.

D.1 CONTROL DEL PREU DEL LLOGUER

El Prat de Llobregat ha experimentat un augment significatiu i sostingut dels preus dels lloguers des de l'any 2013 (+27% entre 2013 i 2019), superant els preus pre-crisi, al mateix temps que ha assolit xifres rècord de nous contractes de lloguer registrats (més de 700/any des de 2013).

El parc d'habitatge de lloguer al Prat és relativament petit, del 13,1% segons el Cens de població i habitatge del INE del 2011, respecte el 19,8% per al conjunt de Catalunya o el 23,5% a l'Àrea Metropolitana de Barcelona en el mateix període. L'augment del nombre de contractes de lloguer registrats en els últims anys a un ritme superior al de la resta del Baix Llobregat o l'Àrea Metropolitana de Barcelona apunta a un creixement del parc de lloguer.

Donada la progressiva desprotecció dels habitatges assequibles (HPO), i malgrat les accions que s'emprenguin per continuar complint amb l'Objectiu de Solidaritat Urbana a mig i llarg termini, el creixement demogràfic fa preveure un augment de la demanda d'habitatge i dels preus al municipi, especialment en el curt termini. És per aquest motiu que es fa imprescindible impulsar el control del preu del lloguer previst per la legislació vigent.

Àrees i Serveis implicats en el desenvolupament

- Prat Espais
- Àrea d'urbanisme
- Serveis d'Assessoria jurídica

Agents externs que poden facilitar el desenvolupament

- Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB)

ACTUACIÓ D1.1 Delimitació d'una Àrea de Mercat Tens

EIX ESTRATÈGIC	**D – Bon ús de l'habitatge**
PROGRAMA	**D1. Control del preu de lloguer**

FINALITAT

Establir un sistema de control de preus del lloguer al municipi, en desplegament de la Llei 11/2020 del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendaments d'habitatge.

CONTINGUT

La delimitació d'una Àrea amb Mercat Tens d'habitatge (AMT) té per objectiu el desplegament de la Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendaments d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge.

La pròpia llei inclou el Prat entre els municipis declarats amb mercat d'habitatge tens, el que suposa que la llei hi té efectes durant un any a comptar des de l'entrada en vigor de la llei. La delimitació d'una AMT al Prat permetria, doncs, garantir la implementació de les previsions de la Llei 11/2020 un cop transcorri aquest període.

La declaració d'AMT haurà d'incloure:

- **Durada** del règim corresponent, que no pot excedir els cinc anys des de la publicació de la declaració en el DOGC. La durada podrà ser revisada per a escurçar-la o prorrogar-la, una o més vegades, si la situació ho justifica i se n'acredita la necessitat, per un període màxim de temps no superior a la seva durada inicial.

- **Memòria explicativa** dels motius que aconsellen formular-la, de les circumstàncies que la justifiquen i dels fets que n'acrediten la conveniència, així com dels motius que en justifiquen la durada concreta.

- **Informe preceptiu** de l'ajuntament o ajuntaments dels municipis afectats.

- **Observança dels tràmits** de consulta, audiència i informació pública previstos per als procediments d'elaboració de disposicions de caràcter general.

- **Relació de les actuacions** per atenuar o capgirar la situació de mercat tens que les administracions implicades duran a terme durant tot el període de vigència del règim corresponent.

L'Ajuntament del Prat, en coordinació amb l'Àrea Metropolitana de Barcelona, és l'administració competent per iniciar els tràmits per dur a terme la declaració d'una Àrea de Mercat Tens.

FINANÇAMENT	
Pressupost municipal	→ Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals.

RESPONSABLES DE GESTIÓ	
Principal	→ Prat Espais → Àrea d'Urbanisme → Serveis d'Assessoria jurídica
Suport	→ Àrea Metropolitana de Barcelona

CALENDARI	
1r any	→ Desenvolupament.

ACTUACIÓ	D1.2 Seguiment del compliment de la legislació de regulació del preu del lloguer
EIX ESTRATÈGIC	D – Bon ús de l'habitatge
PROGRAMA	D1. Control del preu de lloguer

FINALITAT

Assegurar el compliment de la legislació en matèria de regulació del preu del lloguer.

CONTINGUT

D'acord amb la llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge, en termes generals els contractes d'arrendament d'habitatge que es concloguin en una àrea amb mercat d'habitatge tens i estiguin compresos en l'àmbit d'aplicació d'aquesta llei, la renda pactada a l'inici del contracte resta subjecta a les condicions següents (art. 6):

a) No pot ultrapassar el preu de referència per al lloguer d'un habitatge de característiques anàlogues en el mateix entorn urbà.

b) No pot ultrapassar la renda consignada en el darrer contracte d'arrendament, actualitzada en tot cas d'acord amb l'índex de garantia de competitivitat, aplicat de forma acumulada en el període transcorregut entre la data de celebració del contracte d'arrendament anterior i la data de celebració del nou contracte, si l'habitatge afectat ha estat arrendat dins els cinc anys anteriors a l'entrada en vigor d'aquesta llei.

El preu de referència per als contractes d'arrendament d'habitatge subjectes al règim de contenció de rendes s'estableix a partir de l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges que determina i fa públic l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, a partir de les dades que consten en el Registre de fiances de lloguer de finques urbanes de l'Incasòl i de les característiques addicionals que es tenen en compte per a calcular l'índex.

Per garantir el compliment de la llei 11/2020 des de l'Ajuntament del Prat de Llobregat s'estan impulsant diferents mesures d'informació i assessorament tant adreçades a les persones llogateres, com a les persones propietàries i les administracions de finques.

→ **Assessorament a les persones llogateres**

Per facilitar el coneixement de les persones llogateres en relació a la nova legislació, des de l'Oficina d'Habitatge se'ls hi ofereix assessorament per tal que coneguin els requisits que han de complir els nous contractes de lloguer que puguin signar.

→ **Informació i conscienciació de la legislació**

Per fer efectiva la seva aplicació, especialment entre les persones propietàries, des de l'Oficina d'Habitatge s'ofereix informació a les persones propietàries i a les administracions de finques per a que compleixin amb la legislació vigent.

Pel que fa als Agents de la Propietat Immobiliària s'ha fet arribar una carta, a tots aquells que tenen seu al Prat de Llobregat, per tal d'informar de l'entrada en vigor de la nova legislació i de l'obligatorietat de la seva aplicació.

FINANÇAMENT	
Pressupost municipal	→ Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals.

RESPONSABLES DE GESTIÓ	
Principal	→ Prat Espais
Suport	→ Serveis d'Assessoria jurídica

CALENDARI	
1r a 6è any	→ Seguiment del compliment de la legislació.

D.2 DISCIPLINA D'HABITATGE

L'Ajuntament del Prat de Llobregat té experiència en l'emissió d'ordres de conservació per evitar la degradació del parc residencial. Afecten tant a l'interior (17 expedients des de 2016), com a les façanes (73 expedients). També s'han emès ordres d'execució forçosa (34) i d'execució subsidiària (3).

Pel que fa a l'ús anòmal de l'habitatge, si bé el cens de 2011 situava els habitatges buits en un 8,5%, l'estudi d'habitatge buit de 2017 els rebaixava a 411 habitatges (1,5% del parc). També consten pocs habitatges buits registrats propietat d'entitats financeres (64).

Destaca també la baixa presència d'habitatges d'ús turístic registrats (20 habitatges) i anunciats (16 habitatges). No obstant, cal destacar el lloguer d'habitacions turístiques (55 habitacions).

Àrees i Serveis implicats en el desenvolupament

- Serveis d'Assessoria jurídica
- Prat Espais
- Àrea d'urbanisme
- Pla d'Actuació de Sant Cosme (PASC)

Agents externs que poden facilitar el desenvolupament

- Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC)

ACTUACIÓ	D2.1 Desenvolupament i consolidació d'una disciplina d'habitatge
EIX ESTRATÈGIC	D – Bon ús de l'habitatge
PROGRAMA	D2. Disciplina d'habitatge

FINALITAT

Assegurar l'adequada conservació del parc d'habitatge per part de la propietat i el compliment de la seva funció social.

CONTINGUT

Actualment, l'ajuntament del Prat de Llobregat ja utilitza la disciplina urbanística en situacions de manca de conservació dels habitatges, especialment en aquells casos en que el mal estat pot generar problemes a tercers. No obstant, la legislació en matèria d'habitatge permet el desenvolupament de molts altres procediments disciplinaris que han de permetre fer complir la legislació en matèria d'habitatge i ajudar a garantir el dret a l'habitatge de la població del Prat de Llobregat.

L'impuls de la disciplina d'habitatge és un element complementari a les actuacions d'incentivació per facilitar a la propietat el bon ús de l'habitatge basades en ajuts a la rehabilitació; l'establiment de programes per facilitar l'activació de l'habitatge com la borsa de lloguer o el programa de cessió; o el reforç e la capacitat de mediació a través del SIPER per revertir possibles processos d'assetjament, entre d'altres.

Per poder implementar aquesta disciplina d'habitatge l'ajuntament del Prat de Llobregat s'ha dotat d'uns Serveis d'Assessoria jurídica amb capacitat d'impulsar-la. per posteriorment iniciar processos disciplinaris. amb la voluntat que l'inici dels expedients sancionadors sigui un nou mecanisme per aconseguir que la propietat d'aquests habitatges doni compliment a la seva funció social i no sigui necessària la finalització dels processos per tal que les situacions de mal ús de l'habitatge es reverteixin.

La implementació d'una disciplina d'habitatge abordarà diferents tipus de procediments per donar resposta a les diferents situacions de vulnerabilitat de la legalitat i del dret a l'habitatge que es donen al municipi.

→ Disciplina vinculada a la desocupació permanent dels habitatges

D'acord amb l'article 3.d. de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge,

Habitatge buit: l'habitatge que roman desocupat permanentment, sense causa justificada, per un termini de més de dos anys. (...). L'ocupació sense títol legítim no impedeix que es pugui considerar buit un habitatge.

L'Ajuntament del Prat de Llobregat exercirà competències en matèria de disciplina vinculada a l'habitatge buit partir de la inspecció dels habitatges buits registrats per l'AHC en els termes establers en la normativa vigent (actuació D2.2).

→ Disciplina vinculada a la manca de conservació i a l'infrahabitatge

La legislació en matèria d'habitatge distingeix entre Infrahabitatge i habitatge sense condicions d'habitabilitat i estableix diferents procediments sancionadors per revertir aquestes situacions.

Infrahabitatge

D'acord amb l'article 3.f. de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge,

Un infrahabitatge és tot aquell immoble que, tot i que no té cèdula d'habitabilitat ni compleix les condicions per obtenir-la, es destina a habitatge.

Inhabitabilitat

D'acord amb l'article 33 de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge,

En els casos en què la utilització de l'habitatge comporti un perill per a la seguretat o la salut de les persones, sens perjudici de les mesures urgents de desallotjament que s'hagin d'adoptar, l'Administració competent pot declarar inhabitable l'edifici afectat. La declaració es pot fer amb caràcter provisional i cautelar, mentre s'esbrina l'abast del deteriorament, d'acord amb el que estableix la legislació de procediment administratiu. En funció de la gravetat del deteriorament i de la conseqüent possibilitat de rehabilitació, l'Administració ha d'adoptar les mesures d'intervenció establertes per aquest títol que siguin més adequades.

L'ajuntament del Prat de Llobregat fa anys que desenvolupa expedients sancionadors, que poden arribar fins a l'execució subsidiària en casos de perill per a la seguretat vinculada al mal estat dels habitatges. La identificació d'aquells habitatges en estat precari que poden suposar un risc per a la seguretat de les persones, es considera una actuació prioritària (actuació D2.3).

→ Disciplina vinculada al mal ús de l'habitatge protegit

La legislació estableix dos requisits bàsics en relació a l'ús de l'HPO.

El seu destí a residència habitual i permanent (article 78.2 de la Llei 18/2007).

Els habitatges amb protecció oficial s'han de destinar a residència habitual dels propietaris o ocupants. En cap cas no es poden destinar a segona residència o a altres usos incompatibles amb l'habitatge.

Estableix les mecanismes per a poder-lo llogar (articles 78.3 i 82.4 de la llei 18/2007).

Els habitatges amb protecció oficial no es poden rellogar o llogar parcialment, llevat que siguin propietat d'administracions públiques.

Es pot autoritzar els propietaris d'habitatges amb protecció oficial a posar l'habitatge a lloguer o a cedir-ne l'ús d'una altra manera, en casos expressament motivats per l'administració pública competent i amb les condicions que aquesta fixa.

El procés de desqualificació que afectarà a bona part dels habitatges protegits del Prat de Llobregat en els propers anys fa necessari habilitar els mecanismes necessaris per evitar que els habitatges que mantinguin la protecció siguin utilitzats o llogats fora d'allò que estableix la legislació (actuació D2.4).

→ Disciplina vinculada a l'assetjament immobiliari i a la discriminació

D'acord amb l'article 45.3.c de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge, l'assetjament immobiliari és

(...) tota actuació o omissió amb abús de dret que té l'objectiu de pertorbar la persona assetjada en l'ús pacífic del seu habitatge i crear-li un entorn hostil, ja sigui en l'aspecte material, en el personal o en el social, amb la finalitat última de forçar-la a adoptar una decisió no volguda sobre el dret que l'empara per ocupar l'habitatge.

Actualment aquesta no es detecta com una de les principals problemàtiques al municipi i per tant, es preveu la implementació de la disciplina vinculada a l'assetjament immobiliari en una segona faci d'implementació de la disciplina d'habitatge.

→ Disciplina vinculada a l'ús com a habitatge turístic sense habilitació

D'acord amb l'article 68 del decret 159/2012, d'establiments d'allotjament turístic,

Els habitatges d'ús turístic requereixen la corresponent comunicació prèvia d'inici d'activitat davant l'ajuntament competent, subscrita pel propietari i també, si escau, per la persona física o jurídica gestora a qui prèviament el propietari hagi encomanat la gestió de l'habitatge en qüestió.

Actualment no es detecta com a problema important l'ús no habilitat d'habitatges amb destí a habitatge d'ús turístic, i per tant, no es preveurà la implantació d'aquest instruments sancionadors fins a una segona fase de la implantació de la disciplina d'habitatge al municipi, i sempre que prèviament se'n constati la problemàtica.

→ Disciplina vinculada a la sobreocupació

D'acord amb l'article 3.e. de la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge,

Un habitatge sobreocupat és aquell on "s'allotgen un nombre excessiu de persones, en consideració als serveis de l'habitatge i als estàndards de superfície per persona fixats a Catalunya com a condicions d'habitabilitat. Se n'exceptuen les unitats de convivència vinculades per llaços de parentiu, si l'excés d'ocupació no comporta incompliments manifestos de les condicions exigibles de salubritat i higiene ni genera problemes greus de convivència amb l'entorn".

Tot i que actualment la sobreocupació no és un problema important al municipi, caldrà preveure l'activació de processos sancionadors en el cas que es detectin situacions de sobreocupació que generen risc per ala salut i la convivència, i que no poden ser revertides a través d'altres mecanismes.

→ Garantir l'ús com a habitatge assequible dels HPO de venda amb qualificació vigent

Tot i els elevats recursos públics destinats a la promoció d'habitatge amb protecció oficial de venda, ja fos a través de la promoció pública directa o per part d'altres agents, actualment no hi ha control en relació al seu ús. Així doncs, es possible que part d'aquesta habitatges no es lloguin d'acord amb el preu establert per l'HPO, es destinin a altres usos, o es venguin a preus superiors als establerts.

Anualment l'AHC aprova sol·licituds de desqualificació d'habitatges al barri de Sant Cosme de les quals fa seguiment l'equip del PASC, especialment en els processos de compravenda d'aquests habitatges. Es preveu mantenir el seguiment de l'ús dels habitatges amb protecció oficial en règim de compravenda amb qualificació vigent.

FINANÇAMENT	
Pressupost municipal	→ Despeses internalitzables vinculades a l'ampliació del Servei d'assessoria jurídica per poder fer aquesta tasca.

RESPONSABLES DE GESTIÓ	
Principal	→ Prat Espais → Àrea d'Urbanisme → Servei d'Assessoria jurídica

CALENDARI	
1r a 6è any	→ Implementació dels diferents procediments administratius i sancionadors. → Obertura i seguiment dels processos en curs.

ACTUACIÓ	D2.2 Disciplina vinculada a l'ús anòmal: habitatge buit, infrahabitatge i sobreocupació
EIX ESTRATÈGIC	D – Bon ús de l'habitatge
PROGRAMA	D2. Disciplina d'habitatge

FINALITAT

Promoure el bon ús de l'habitatge existent.

CONTINGUT

Tot i que l'ús anòmal de l'habitatge vinculat a l'habitatge buit, l'infrahabitatge i la sobreocupació no són problemàtiques greus al municipi, el seu abordatge a partir de la disciplina pot permetre revertir situacions que no s'aconsegueix atendre a partir dels mecanismes de foment i impuls.

En un context de forta demanda d'habitatge, especialment de lloguer assequible, la presència d'habitatge buit durant més de dos anys, recollit com a ús anòmal a la pròpia llei del dret a l'habitatge no hauria de donar-se, més quan l'ajuntament del Prat de Llobregat ofereix diferents mecanismes per facilitar-ne l'activació, si cal a partir de la seva millora prèvia.

Per altra banda, la presència de situacions d'infrahabitatge i sobreocupació vulneren de manera directa el dret a l'habitatge de les persones que hi resideixen i per tant s'han d'habilitar totes les eines a l'abast de l'administració per fer-hi front. Així doncs, caldrà implementar els mecanismes sancionadors necessaris per poder revertir aquestes situacions amb la major celeritat possible.

→ Abordatge de la disciplina el cas de desocupació permanent

El Registre d'habitatges buits i habitatges ocupats sense títol habilitant inclou tots aquells habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària mitjançant compensació o bé per pagament de deute amb garantia hipotecària, que no disposin d'un contracte que habiliti per a la seva ocupació. Aquest registre depèn de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Les actuacions municipals en relació als habitatges buits es portaran a terme a partir dels habitatges inclosos en aquest registre, així com a partir de les situacions de desocupació que detecti el propi Ajuntament a través dels seus serveis, i haurà d'impulsar-ne la seva activació, prioritàriament amb destí a habitatge assequible. El Servei d'Assessoria jurídica, amb el suport de Prat Espais, podrà portar a terme la tasca d'instrucció i resolució dels expedientes que s'incoïn, vinculada a aquests habitatges, en els termes que permeti la normativa vigent.

→ Abordatge de la disciplina en cas d'infrahabitatge i habitatges sobreocupats

L'actuació davant de situacions d'infrahabitatge i sobreocupació es donarà a partir de la identificació de casos concrets, ja sigui a partir dels treballs d'inspecció dels propis serveis municipals o de les denúncies realitzades per les persones residents o coneixedors de les situacions.

L'objectiu de l'actuació serà reconduir les situacions detectades, i l'obertura d'expedients disciplinaris serà una eina més al servei de l'administració per revertir aquestes situacions. Per fer possible revertir aquestes situacions s'elaborarà un protocol d'actuació que s'aplicarà una vegada sigui detectat el cas i que inclourà la recerca d'antecedents, la inspecció i comprovació de la situació d'ús anòmal i la coordinació de les actuacions per revertir la situació entre Prat Espais i el Servei d'Assessoria jurídica amb el suport d'altres departaments municipals, com són Urbanisme per a la inspecció de l'immoble i Acció Social per atendre a les persones afectades. En alguns casos també pot ser necessària la intervenció del servei de Bon veïnatge i convivència en el cas que la situació hagi derivat en conflictes amb la comunitat.

FINANÇAMENT	
Pressupost municipal	→ Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals.

RESPONSABLES DE GESTIÓ	
Principal	→ Prat Espais → Servei d'Assessoria jurídica
Suport	→ Àrea d'urbanisme → Acció social → Servei de Bon veïnatge i convivència

CALENDARI	
1r a 6è any	→ Implementació dels diferents procediments sancionadors. → Obertura i seguiment dels processos en curs.

ACTUACIÓ D2.3 Disciplina per manca de conservació

EIX ESTRATÈGIC	**D – Bon ús de l'habitatge**
PROGRAMA	**D2. Disciplina d'habitatge**

FINALITAT

Promoure la conservació i manteniment de l'habitatge existent.

CONTINGUT

La llei 7/2015 del sòl i la rehabilitació urbana estableix l'obligació, per part de les persones propietàries de mantenir els habitatges en condicions per servir al seu ús i, en tot cas, en condicions de seguretat, salubritat, accessibilitat i ornament legalment exigibles, incloent-hi la rehabilitació fins on arriba el deure de conservació. En similar sentit es pronuncia el Decret legislatiu 1/2020, de 3 d'agost, que aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya. Alhora, l'article 30 de la Llei del Dret a l´Habitatge assenyala que els propietaris dels immobles, l'ús principal dels quals sigui residencial, els han de conservar i rehabilitar de manera que sempre estiguin en condicions d'ús efectiu i adequat.

En el cas que els habitatges no es trobin en bon estat per al seu ús la llei 18/2007 del dret a l'habitatge habilita a la Generalitat i als ens locals a ordenar l'execució d'obres i els canvis, les reparacions, les adequacions o el cessament d'ús que calguin. L'incompliment injustificat d'una ordre d'execució habilita l'Administració a adoptar qualsevol de les mesures d'execució forçosa, execució subsidiària i imposició de multes coercitives necessàries per a que l'habitatge recuperi el seu estat adequat d'ús.

L'ajuntament del Prat de Llobregat es vol dotar de les eines necessàries per revertir la presència d'habitatges en mal estat al municipi. Per fer-ho compta amb diferents instruments legals que es poden aplicar de manera progressiva.

- Declaració d'inhabitabilitat de l'article 33 de la Llei del Dret a l'Habitatge i imposició de multes coercitives.
- Procediment sancionador per a la transmissió, lloguer o cessió d'ús d'habitatges que no compleixen les condicions bàsiques de qualitat relatives a la seguretat. Infracció molt greu article 123.1b) de la Llei del Dret a l'Habitatge.
- Procediment sancionador de condicions d'habitabilitat de l'article 3 del decret llei 1/2015 de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària (vinculat a ordres de conservació). Infracció molt greu d'acord amb l'article 123.1.f) i g) de la Llei del Dret a l'Habitatge.
- Procediment d'ordres d'execució previst als articles 197 i següents del Decret legislatiu 1/2020, de 3 d'agost, que aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

A partir d'aquestes eines s'haurà d'establir un protocol municipal d'actuació que prevegi la identificació de les situacions precàries (que es fonamentarà en dades dels equips tècnics i de denúncies ciutadanes), la inspecció dels habitatges detectats per comprovar el mal estat de l'habitatge i la coordinació de les actuacions entre els diferents departaments municipals per revertir la situació identificada.

L'actuació es portarà a terme per part de Prat Espais i les àrees d'Urbanisme i el Servei d'Assessoria jurídica, amb el suport d'Acció Social per atendre a les persones afectades.

FINANÇAMENT	
Pressupost municipal	→ Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals.

RESPONSABLES DE GESTIÓ	
Principal	→ Prat Espais → Àrea d'Urbanisme → Servei d'Assessoria jurídica
Suport	→ Acció social

CALENDARI	
1r a 6è any	→ Implementació dels diferents procediments administratius i sancionadors. → Obertura i seguiment dels processos en curs.

ACTUACIÓ	D2.4 Disciplina pel mal ús de l'habitatge amb protecció oficial
EIX ESTRATÈGIC	D – Bon ús de l'habitatge
PROGRAMA	D2. Disciplina d'habitatge

FINALITAT

Assegurar l'ús adequat de l'habitatge de protecció oficial.

CONTINGUT

El Prat de Llobregat compta amb un important parc d'habitatge amb protecció oficial, però aquest s'ha produït majoritàriament en règim de venda i actualment es troba en procés de desqualificació. Per evitar que la desqualificació d'uns habitatges afecti a l'ús com a habitatge amb protecció oficial dels habitatges encara qualificats s'impulsarà la disciplina vinculada a l'habitatge protegit.

Per fer-ho es partirà de les dades de les quals disposa l'Agència de l'Habitatge de Catalunya en relació als habitatges que mantenen la qualificació protegida i s'actuarà per tal de garantir que es compleixen tres requisits bàsics:

- L'ús com a primera residència. Un habitatge amb protecció oficial no es pot destinar a segona residència, a habitatge d'ús turístic o mantenir-lo buit.
- En cas de llogar-se s'haurà de fer a través dels mecanismes legalment previstos. Haurà de comptar amb el vist-i-plau de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, s'haurà de llogar pel preu fixat per llei, i haurà d'anar adreçat a persones que compleixin els requisits d'accés.
- En cas de venda, s'haurà d'ajustar a les condicions d'accés i preu també regulades per llei.

La disciplina vinculada a l'habitatge amb protecció oficial tindrà per objectiu que els habitatges recuperin les condicions d'habitatge assequible, ja sigui amb la recuperació de l'ús d'habitatge per part de persones que compleixen els requisits establerts per la pròpia protecció, en el cas que es trobin en règim de propietat, o per l'ajust del preu de lloguer a l'establert legalment, ja sigui a través d'un contracte al mercat privat o a través de la Borsa de lloguer assequible.

Per aconseguir revertir el mal ús de l'habitatge protegit es partirà de la identificació dels habitatges que actualment mantenen la protecció oficial a partir de les dades facilitades per l'AHC. A partir d'aquestes dades se sol·licitarà a la propietat la validació que els habitatges es mantenen en ús d'acord amb allò establert per la legislació, i en cas de no poder-se acreditar s'iniciaran els corresponents procediments sancionadors.

L'actuació es portarà a terme per part de Prat Espais i el Servei d'Assessoria jurídica, que en aquest cas, en principi no requeriran del suport d'altres departaments municipals, ja que es preveu que les actuacions siguin fonamentalment de caràcter administratiu i no afectin a persones vulnerables que puguin residir en els habitatges. En qualsevol cas, s'informarà al PASC de les actuacions que es portin a terme i afectin a habitatges situats al barri de Sant Cosme, per tal que puguin intervenir en cas que sigui necessari.

FINANÇAMENT	
Pressupost municipal	→ Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals.

RESPONSABLES DE GESTIÓ	
Principal	→ Prat Espais → Servei d'Assessoria jurídica
Suport	→ PASC

CALENDARI	
2n any **3r any**	→ Identificació dels HPO i del seu estat d'ajust a la legalitat. → Implementació de la disciplina vinculada al mal ús de l'HPO.
3r a 6è any	→ Obertura i seguiment dels processos en curs.

2 ATENCIÓ ALS COL·LECTIUS

L'atenció individualitzada a les unitats de convivència en situació de vulnerabilitat s'ha de combinar amb la mirada sobre col·lectius específics que pateixen amb major freqüència aquestes situacions i que sovint se sobreposen les unes a les altres.

Aquest Pla Local d'Habitatge preveu que, més enllà de les actuacions adreçades a col·lectius específics, la mirada sobre les diferents vulnerabilitats permeti que les actuacions previstes atenguin a diferents col·lectius per afavorir-ne la integració i l'apoderament.

Els col·lectius en els quals s'ha centrat l'atenció són aquells destacats a la llei 18/2007 del dret a l'habitatge, que presenten una situació de vulnerabilitat específica. Aquests col·lectius són les persones amb diversitat funcional, la gent gran, les persones joves, les dones víctimes de violència masclista i les persones socialment vulnerables, entre les quals s'aborda, concretament, la situació de les persones sense llar, les llars monomarentals, la població nouvinguda i les persones en situació d'ocupació.

2.1 PERSONES GRANS

El col·lectiu de gent gran és un dels que presenta majors necessitats en matèria d'habitatge. Aquests es deuen a dos factors bàsics: en primer lloc la seva major precarietat socioeconòmica, ja que tot i disposar moltes vegades de l'habitatge en propietat, poden tenir dificultats per a mantenir-lo i fer front al pagament dels subministraments; i en segon lloc a la necessitat d'adaptació dels seus habitatges o l'accés a nous habitatges com a conseqüència del mateix procés d'envelliment.

El procés d'envelliment de la població és un procés comú a totes les ciutats de l'entorn metropolità que requereix d'una atenció específica i que en el camp de l'habitatge ha de facilitar el manteniment de les persones als seus habitatges tot el temps que sigui possible i l'oferiment de recursos residencials que facilitin l'envelliment actiu.

Actuacions previstes amb una incidència específica

- **A2.1 Promoció d'habitatges i allotjaments per Prat Espais**. Inclourà la promoció d'habitatges amb serveis per a gent gran.

- **A2.2 Promoció per operadors privats i socials**. S'inclou la previsió de promoure cooperatives d'habitatge en cessió d'ús per impulsar l'envelliment actiu (Cohabitatge sènior).

- **A3.2 Reforç de la captació d'habitatge privat**. Captació d'habitatges amb bona accessibilitat per possibilitar el canvi d'habitatge amb persones grans que tenen habitatges que es podrien incorporar a la Borsa i que no són accessibles.

- **B1.2 Foment de convivència en comunitats de veïns i veïnes**. Protocol per a la detecció i atenció de l'assetjament en les comunitats veïnals. L'assetjament és un factor que en moltes ocasions afecta a persones grans, moltes vegades dones soles, que paguen lloguer

baixos i la propietat té interès en que abandonin l'habitatge per augmentar la renda del lloguer.

- **B1.6 Millora de l'accessibilitat**. Resolució de problemes d'accessibilitat de la finca i l'habitatge. S'inclou la incorporació d'elements mecànics de suport.

- **B3.2 Atenció a la pobresa energètica**. Implementació directa de reductors de consum i canvis de contracte. Per facilitar l'atenció a les persones grans es farà una actuació de canvi directe, no de facilitació que les pròpies persones afectades hagin de portar a terme els tràmits necessaris.

- **C1.1 Impuls de Plans de treball individualitzats**. Programes de millora de l'atenció domiciliària a les persones grans a través dels Equips bàsics d'atenció primària (EBASP). També es preveu la reformulació del model de residències de gent gran.

- **C3.2 Programes per compartir habitatge**. Entre els programes que es preveu impulsar s'inclou un programa intergeneracional que faciliti la convivència de gent gran i gent jove.

- **C3.3 Creació d'una Borsa de lloguer d'habitacions**. Programa per facilitar que persones grans lloguin habitacions per reduir despeses i evitar solitud.

2.2 PERSONES JOVES

Les persones joves són un dels col·lectius amb majors dificultats d'accés a l'habitatge. El context econòmic i la precarització del mercat laboral han afectat de manera més intensa la població jove, que pateix una major desocupació i unes condicions laborals més precàries amb una major temporalitat i una menor retribució. Aquest fet en condiciona el desenvolupament vital, en dificultar l'emancipació domiciliar i la formació de noves llars.

Facilitar el procés d'emancipació requereix de la dotació d'instruments que facin possible l'accés a l'habitatge a persones amb baixos ingressos i normalment amb una situació laboral poc estable, però que en molts casos poden accedir a models residencials alternatius a l'habitatge familiar.

Actuacions previstes amb una incidència específica

- **A2.1 Promoció d'habitatges i allotjaments per Prat Espais**. Es treballarà per facilitar l'accés a l'habitatge a persones joves, especialment en aquells entorns vulnerables a on es vulgui diversificar els col·lectius residents.

- **A2.2 Promoció per operadors privats i socials**. S'inclou la previsió de promoure cooperatives d'habitatge en cessió d'ús (Cohabitatge) que pot facilitar la mobilització de les persones joves i el seu accés a l'habitatge.

- **A3.2 Reforç de la captació d'habitatge privat**. Es reforça la captació d'habitatge per destinar-los a habitatges compartits. Aquest fet pot facilitar l'accés de persones joves amb ganes de compartir habitatge.

- **C3.1 Establiment de mecanismes i criteris d'adjudicació**. Preveure l'adjudicació d'habitatges a joves per facilitar la diversificació social d'entorns vulnerables.

- **C3.3 Creació d'una Borsa de lloguer d'habitacions**. Entre els programes que es preveu impulsar s'inclou un programa intergeneracional que faciliti la convivència de gent gran i gent jove.

- **D1.2 Seguiment del compliment de la legislació de regulació del preu del lloguer.** Les persones joves, especialment en el procés d'emancipació domiciliar accedeixen a l'habitatge a traves del lloguer, per tant, el control de l'aplicació de les mesures legislatives per controlar-ne el preu poden tenir una incidència directe en la seva capacitat d'accés a l'habitatge.

2.3 PERSONES SENSE LLAR

La manca d'un habitatge és l'expressió més clara de l'exclusió residencial i una situació a combatre de manera directa. Cal avançar en els processos de dotació d'habitatge a aquestes persones per fer-ne possible l'apoderament i l'atenció de la resta de problemàtiques que puguin patir.

Actuacions previstes amb una incidència específica

- **A2.1 Promoció d'habitatges i allotjaments per Prat Espais**. Permetrà dotar un programa de Housig first (primer l'habitatge) que a nivell municipal vol disposar d'habitatges distribuïts entre diferents edificis, tant promoguts com comprats o captats.

- **A3.2 Reforç de la captació d'habitatge privat**. Permetrà dotar d'habitatges al programa de Housing first (primer l'habitatge).

- **C1.1 Impuls de Plans de treball individualitzats**. La generació de plans individualitzats ha de facilitar l'atenció a aquestes persones i establir el millor mecanisme per a que accedeixin a l'habitatge.

- **C1.2 Implementació Servei d'Intervenció i Prevenció de l'Exclusió Residencial**. Preveu l'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**. Es preveu la generació de recursos supramunicipals per facilitar l'atenció al sensellarisme.

- **C3.1 Establiment de mecanismes i criteris d'adjudicació**. Es farà una reserva distribuïda d'habitatges per a persones sense llar per tal que en diferents promocions es reservin habitatges destinats a persones sense llar en el marc d'un programa Housing first (primer l'habitatge).

2.4 DONES VÍCTIMES DE VIOLÈNCIA MASCLISTA

La violència contra les dones és un problema públic que, lluny de reduir-se, persisteix any rere any a la ciutat. A Europa, 62 milions de dones han patit violència masclista al llarg de la seva vida. A Catalunya, l'enquesta de Violència Masclista de l'any 2016 mostrava que un 37,9% de les dones havien patit violència masclista greu i un 27,4% molt greu, al llarg de la seva vida, amb una especial incidència en dones joves.

La manca d'una habitatge alternatiu pot fer que una dona (i potser els seus fills i filles) hagin de viure sota situacions de violència quotidiana. La detecció d'aquestes situacions i la dotació de recursos residencials adequats són essencials per poder garantir la seguretat d'aquestes dones i iniciar el seu procés de recuperació.

Actuacions previstes amb una incidència específica

- **A2.1 Promoció d'habitatges i allotjaments per Prat Espais**. S'estableix una reserva específica d'habitatges per a dones que han patit violència masclista (aquesta reserva és legalment obligatòria).

- **A3.2 Reforç captació habitatge privat**. L'accés a un habitatge més assequible pot facilitar l'accés de les dones víctimes de violència masclista a l'habitatge i per tant la marxa de l'habitatge on resideixen, o de recursos assistencials d'acollida.

- **B3.2 Atenció a la pobresa energètica**. Es preveu l'impuls d'accions específiques per fer possible la recuperació dels serveis bàsics de l'habitatge, a aquelles dones que han patit violència masclista i es poden mantenir a l'habitatge, però es veuen amb la dificultat d'haver de donar d'alta novament tots els serveis amb l'esforç econòmic que això suposa.

- **C1.1 Impuls de Plans de treball individualitzats**. Permetrà portar endavant l'acompanyament per evitar la pèrdua de l'habitatge i evitar la victimització secundària que significa la pèrdua de l'habitatge i de l'entorn de referència tant per a les dones en situació de violència masclista com per a les seves criatures. En cas necessari facilitarà l'activació d'acollides d'emergència

- **C1.2 Implementació Servei d'Intervenció i Prevenció de l'Exclusió Residencial**. Complementarà l'actuació anterior per facilitar processos de mediació específics amb la propietat.

- **C2.2 Generació de recursos d'acollida d'emergència**. Es preveu la dotació de recursos supramunicipals que facilitin la sortida de l'habitatge.

- **C3.1 Establiment de mecanismes i criteris d'adjudicació**. Es preveu l'establiment de la impossibilitat de convivència com a criteri per accedir a un habitatge o allotjament.

- **C3.2 Programes per compartir habitatge**. Entre els programes que es preveu crear s'inclou un programa específic per a dones que han patit violència masclista.

2.5 FAMÍLIES MONOMARENTALS

Les llars monoparentals presenten, de manera general, una major vulnerabilitat socioeconòmica en recaure sobre una sola persona les tasques productives i reproductives.

Aquesta situació es veu agreujada per l'elevat cost de l'habitatge al mercat lliure que requereix de més d'un sou per poder fer-hi front, i els sous inferiors que encara pateixen les dones, ja sigui perquè realitzen tasques amb menor reconeixement social o perquè reben sous inferiors als homes per a la realització de les mateixes tasques fan que les famílies monomarentals requereixin habitualment de suport per poder accedir o mantenir el seu habitatge.

La necessitat de donar suport a aquestes famílies es veu reforçada pel fet que tenen menors al seu càrrec, que requereixen d'una espacial protecció dels seus drets.

Actuacions previstes amb una incidència específica

- **A2.1 Promoció d'habitatges i allotjaments per Prat Espais**. Es preveu l'establiment d'una reserva específica d'habitatges per a famílies monomarentals que es donarà e manera distribuïda entre el parc de protecció oficial.

- **C2.1 Suport al pagament del lloguer**. La menor capacitat econòmica de les llars monomarentals fa que siguin un dels col·lectius que accedeixen amb més facilitat als ajuts al pagament de l'habitatge, ja sigui a través d'ajuts estables o d'ajuts d'emergència.

- **A3.2 Reforç captació habitatge privat**. La disposició d'un habitatge més assequible pot facilitar a les famílies monomarentals l'accés a un habitatge.

- **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**. Entre els programes que es preveu crear per facilitar l'accés a l'habitatge de determinats col·lectius i persones sense capacitat per accedir a un habitatge, es planteja la creació d'un programa específic per a famílies monomarentals, que facilitarà tant l'accés a l'habitatge com l'acompanyament i la possibilitat de compartir determinades tasques de cura.

2.6 PERSONES NOUVINGUDES

Dins del col·lectiu de persones nouvingudes s'inclouen una gran diversitat de persones: persones migrades, refugiades i demandants protecció internacional, entre d'altres. Sigui quin sigui el seu motiu d'arribada, totes elles tenen especials dificultats per accedir a l'habitatge a causa de la seva precarietat econòmica, la inestabilitat laboral, la situació jurídica-legal i el desconeixement de la societat d'arribada. Aquest fet s'agreuja per la vulnerabilitat més gran que comporta la menor disponibilitat de xarxes de relacions, familiar i de suport.

Alhora, les importants traves legals que es troben les persones nouvingudes per regularitzar la seva situació i accedir a una ocupació, fa que en moltes ocasions no puguin accedir a un

habitatge en unes condicions de garantia legal. Alhora, en els darrers anys, els processos de regularització d'aquestes persones s'allarguen i per tant, el seu accés a un habitatge segur. La seva situació administrativa irregular limita el suport que poden rebre per part de les administracions i per tant, caldrà impulsar programes específics que s'adeqüin a les seves necessitats.

Actuacions previstes amb una incidència específica

- **A3.2 Reforç captació habitatge privat**. Les dificultats per facilitar l'accés a un habitatge a les persones nouvingudes amb una situació administrativa irregular, dificulta que puguin accedir als programes públics existents, i per tant, aquells programes que puguin facilitar l'accés compartit a l'habitatge, com pot ser la Borsa de lloguer, poden permetre que puguin accedir a un habitatge digne de manera compartida.

- **B1.2 Foment de convivència en comunitats de veïns i veïnes**. Les normes de funcionament de les comunitats de propietat horitzontal són moltes vegades desconegudes per persones nouvingudes que provenen de contextos amb una organització i tipus d'habitatges molt diferents. Per facilitar la seva integració a les comunitats i el coneixement dels seu funcionament es preveu portar a terme es portaran a terme diferents accions com l'acompanyament i formació en relació a propietat horitzontal, o l'establiment d'un protocol de benvinguda a les comunitats.

- **B3.2 Atenció a la pobresa energètica**. S'establirà un suport específic per facilitar la el procés de connexió als serveis bàsics.

- **C1.1 Impuls de Plans de treball individualitzats**. L'atenció individualitzada i la facilitació de l'accés a programes d'habitatge per a persones sense contracte laboral i que no poden signar contractes, serà clau per poder oferir una resposta habitacional segura a persones nouvingudes.

- **C2.2 Generació de recursos d'acollida d'emergència**. Es treballarà per establir 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.

2.7 PERSONES AMB DIVERSITAT FUNCIONAL

Les persones amb discapacitat han de fer un esforç econòmic afegit derivat de la suma dels diferents costos d'adaptació que comporta la discapacitat. Aquests costos varien en funció del tipus de discapacitat que pateixen. A aquest fet se suma la dificultat específica d'accés al mercat de treball. Per aquest motiu, una de les problemàtiques principals d'aquest col·lectiu és la dificultat de disposar d'un habitatge adaptat per un cost assequible, sigui accedint a un nou habitatge o adequant l'habitatge propi.

En els casos de persones amb diversitat funcional mental i intel·lectual, aquesta situació s'agreuja. Per facilitar l'accés o el manteniment de l'habitatge a aquestes persones caldrà

impulsar tant l'adaptació dels seus habitatges i comunitats, com la dotació de recursos residencials que puguin adequar-se a les seves necessitats d'acompanyament i autonomia.

Actuacions previstes amb una incidència específica

- **A2.1 Promoció d'habitatges i allotjaments per Prat Espais**. S'estableix una 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**. S'inclou la previsió de promoure cooperatives d'habitatge en cessió d'ús per impulsar el cohabitatge per a persones amb diversitat funcional, especialment amb diversitat funcional intel·lectual.

- **A3.1 Adquisició d'habitatge amb destí a lloguer social**. Es preveu facilitar la cessió dels edificis a entitats socials.

- **A3.2 Reforç de la captació d'habitatge privat**. Captació d'habitatges amb bona accessibilitat per possibilitar el canvi d'habitatge amb persones amb problemes de mobilitat que tenen habitatges que es podrien incorporar a la Borsa i que no són accessibles.

- **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**. Es preveu l'establiment dels problemes de mobilitat sobrevinguts com un criteri d'adjudicació prioritari per poder accedir a recursos d'acollida d'emergència.

- **C3.1 Establiment de mecanismes i criteris d'adjudicació**. Establiment de la diversitat funcional com un col·lectiu d'adjudicació prioritari.

2.8 PERSONES EN SITUACIÓ D'OCUPACIÓ

L'elevat preu de l'habitatge fa que algunes unitats de convivència en situació de vulnerabilitat no puguin pagar-lo i recorrin a l'ocupació, ja sigui mantenint-se a l'habitatge a on residien, però sense pagar-ne el lloguer, o en un nou habitatge. Aquesta situació genera una gran inseguretat i precarietat residencial, que pot tenir conseqüències per a la salut. Caldrà treballar conjuntament entre les àrees de Ciutadania, Acció Social i Habitatge per la valoració de cada cas de forma particular per a permetre la regularització d'aquestes persones en els habitatges a on resideixen o facilitar l'accés a un nou habitatge.

Actuacions previstes amb una incidència específica

- **A3.2 Reforç de la captació d'habitatge privat**. Facilitar l'accés al programa de cessió a les llars amb menys ingressos, de manera combinada amb l'impuls de la captació d'habitatges que es troben en situació d'ocupació.

- **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 per part de les persones que es troben en situacions d'ocupació.

- **C2.2 Generació de recursos d'acollida d'emergència**. Recursos per facilitar la sortida de l'habitatge a les unitats de convivència que es troben en situació d'ocupació i en risc de desnonament per evitar la necessitat d'una marxa sobtada 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.

3 EXECUCIÓ DEL PLA LOCAL D'HABITATGE

Per fer possible l'execució del Pla s'han identificat aquells aspectes quantificables i avaluables relatius als objectius, el calendari, el pressupost i les fonts de finançament necessàries per abordar cadascuna de les actuacions.

Per altra banda, s'ha concretat el sistema de governança que farà possible el desenvolupament de manera coordinada de les diferents actuacions previstes.

3.1 OBJECTIUS QUANTIFICABLES

Aquest Pla estableix una sèrie d'objectius quantitatius que es classifiquen en els quatre grans eixos estratègics que fixa el mateix document.

3.1.1 EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL

En aquest bloc es fixen els objectius de disponibilitat de sòl, de producció d'habitatge assequible, d'adquisició i captació d'habitatges privats amb destí al lloguer assequible i de gestió del parc d'habitatge assequible i social que es generarà.

Pel que fa a la disponibilitat de sòl, es preveu diversificar els mecanismes per generar habitatge assequible. Es preveu mantenir la seva generació a partir de nou sòl residencial, estudiar la possibilitat de modificar el planejament per preveure el destí parcial d'habitatge protegit en sòl urbà consolidat i impulsar la generació d'habitatges i allotjaments en baixos.

Pel que fa a la promoció, es preveu l'impuls de la promoció per part d'agents tant públics com socials, i cooperatius. Aquest impuls haurà de permetre la generació tant de nous habitatges com d'allotjaments i l'impuls de Prat Espais com a agent promotor i gestor d'habitatge assequible.

Pel que fa a l'adquisició i captació d'habitatge es preveu l'aprovació d'una modificació del Pla General metropolità per a la delimitació del Prat de Llobregat com a àrea e tanteig i retracte, alhora que es preveu l'ampliació del parc assequible a través de l'adquisició i captació d'habitatge tant de particulars com d'entitats financeres.

Pel que fa a la gestió es preveu la creació d'un Fons Social de lloguer que faciliti que les unitats de convivència paguin per l'habitatge aquella renda que puguin assumir.

A. AMPLIAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL

	anual			global			
	número	import	habitatges	número	import	habitatges	data
MPGM 30% d'HPO							2023
Locals PB convertits en habitatge i/o allotjament						20	2024
Estudi de sòls disponibles							2021
Habitatges HPO 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 i cedits		370.000€			2.220.000€	300	2026
Habitatges adquirits i cedits d'EEFF[1]						30	2026
Creació d'un Fons Social de lloguer		108.333€			650.000€	130	2025

[1] L'import destinat a l'adquisició i cessió d'habitatges d'EEFF s'inclou en el pressupost d'habitatges cedits i adquirits global.

3.1.2 REHABILITAR, MANTENIR I CONVIURE AL PARC EXISTENT

En aquest bloc es fixen els objectius de millora del parc residencial, que preveuen l'ampliació i diversificació de l'acció municipal amb l'impuls de nous ajuts.

Pel que fa a la millora del conjunt del parc residencial, s'estableixen la necessitat de la redacció d'un Pla Local de Rehabilitació, i la creació d'ajuts a l'habitabilitat i l'accessibilitat.

Pel que fa a la intervenció en entorns vulnerables es preveu la identificació de finques d'alta complexitat i la intervenció al barri de Sant Cosme.

Finalment, pel que fa a l'eficiència energètica i la producció d'energies renovables, es preveu l'impuls tant d'ajuts municipals per millorar l'eficiència i la producció d'energies renovables, com ajuts per prevenir la pobresa energètica de les finques i llars vulnerables.

B. REHABILITAR, MANTENIR I CONVIURE AL PARC EXISTENT

	anual			global			
	número	import	habitatges	número	import	habitatges	data
Pla local de rehabilitació							2021
Ajuts 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 convenis 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 millora energètica de finques vulnerables	3	40.000 €	3	15	210.000 €	15	2022

3.1.3 ACCÉS A L'HABITATGE I ATENCIÓ A L'EXCLUSIÓ RESIDENCIAL

En aquest bloc es fixen els objectius relatius a l'atenció a l'exclusió residencial, la prevenció i atenció de la pèrdua de l'habitatge i les mesures per facilitar l'accés a l'habitatge.

Pel que fa a l'atenció de les situacions d'exclusió residencial i de risc d'exclusió s'estableix, en primer lloc la necessitat d'implementar el Servei d'Intervenció i Prevenció de l'Exclusió Residencial (SIPER). Per altra banda s'estableixen els ajuts municipals i supramunicipals que es preveu concedir per evitar la pèrdua de l'habitatge, ja siguin ajuts estables o d'urgència, i el pressupost estimat per fer-hi front. Finalment s'estableix la necessitat de disposar d'allotjaments d'emergència, tant a partir de la disposició de recursos residencials, com a través d'un conveni amb el Centre d'Urgències i Emergències Socials de Barcelona (CUESB) per poder donar resposta a les situacions més urgents.

Pel que fa a la facilitació de l'accés a l'habitatge s'estableix la necessitat de crear un Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial propi, i la creació d'un programa per compartir habitatge que permeti l'accés a un habitatge digne a persones i unitats de convivència que no poden accedir a l'habitatge o opten per compartir.

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

	anual			global			
	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 lloguer	90	200.000€		540	1.200.000€		2021
Ajuts municipals d'urgència al pagament 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'HPO propi							2022
Habitatges adherits als programes per compartir habitatge			10			50	2022

3.1.4 BON ÚS DE L'HABITATGE

En aquest bloc es recullen els objectius relacionats amb la regulació del mercat de lloguer i amb la reversió dels usos anòmals de l'habitatge. En els doc casos el PLH incorpora com a objectius la realització d'accions concretes com són la declaració de l'àrea e mercat tens, i la inspecció dels habitatges buits inclosos al Registre de l'AHC.

	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

OBJECTIUS QUANTITATIUS DEL PLA LOCAL D'HABITATGE

	anual			global			
A. AMPLIAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL	número	import	habitatges	número	import	habitatges	data
Modificació del PGM per al destí parcial d'HPO en sòl consolidat							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
Modificació PGM per definir El Prat com a Àrea Tanteig i retracte							2022
Habitatges adquirits					4.250.000 €	40	2026
Habitatges captats i cedits		370.000 €			2.220.000 €	300	2026
Habitatges adquirits i cedits d'entitats financeres [1]						30	2026
Creació d'un Fons Social de lloguer		108.333 €			650.000 €	130	2025

[1] L'import destinat a l'adquisició i cessió d'habitatges d'EEFF s'inclou en el pressupost d'habitatges cedits i adquirits global.

	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 convenis 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

	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

3.2 CALENDARI

El Pla local d'Habitatge s'estructura en 4 grans eixos estratègics, que ordenen les diferents línies estratègiques i les 38 actuacions previstes.

Les actuacions previstes es realitzaran durant els 6 anys de vigència del Pla, però amb un important esforç d'implementació de noves actuacions i reforç o millora de les existents durant els 3 primers anys d'execució del Pla.

En el quadre següent s'inclouen totes les actuacions previstes al Pla Local d'Habitatge i en quin moment aquestes requeriran d'un treball més intens d'implementació o reformulació (marcades amb color més intens a la taules) i quan exigiran un esforç més continu de gestió.

CALENDARI D'EXECUCIÓ DE LES ACTUACIONS PREVISTES AL PLA LOCAL D'HABITATGE

A. AMPLIAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL	2021	2022	2023	2024	2025	2026
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)						
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 a la 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 d'edificis i habitatges d'entitats financeres						
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						
B1.1 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 a l'eficiència energètica i la producció solar						
B3.2 Atenció a la pobresa energètica						

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

3.3 PRESSUPOST I FINANÇAMENT

Les actuacions previstes al PLH es poden agrupar en 4 blocs en funció del tipus de pressupost.

- **Aquelles amb un cost internalitzable al funcionament dels serveis municipals**. S'inclouen tant aquells serveis ja en funcionament, com aquells que s'engegaran per fer possible el desenvolupament del PLH. Els serveis implicats són: Prat Espais, Servei d'Urbanisme, Acció Social, Servei de bon veïnatge, Servei d'Assessoria jurídica, Pla d'Actuació de Sant Cosme i l'Oficina d'Energia.
- **Aquelles que requeriran del suport d'un equip extern per al seu desenvolupament**. S'inclouen aquelles actuacions vinculades a estudis o actuacions específiques que, tot i que es podrien desenvolupar amb l'equip municipal, se'n recomana l'externalització per poder desenvolupar-les en els terminis previstos al PLH. En diferents casos es preveu que la Diputació de Barcelona pugui donar suport al desenvolupament d'aquests projectes a partir de l'acompanyament tècnic i el suport a la contractació dels equips externs.
- **Aquelles amb un cost derivat de la contractació de personal.** S'inclouen aquelles actuacions, el cost principal de les quals deriva de l'ampliació dels equips tècnics, ja sigui pel reforç de serveis existents o per la necessitat d'obrir nous serveis.
- **Aquelles que requereixen un pressupost específic.** S'inclouen aquelles actuacions en les quals es fa necessari destinar fons a la prestació d'ajuts.

Per fer front a aquests costos es comptarà amb pressupost municipal i amb el suport d'organismes supramunicipals que ofereixen suport específic, ja sigui econòmic o tècnic, i finançament. Els principals agents que poden aportar fons i finançament per al desenvolupament del PLH són els següents.

- **Diputació de Barcelona**: compta amb diferents línies que poden oferir suport:
  - Diagnosi i estratègies (DIES) d'urbanisme i regeneració urbana.
    https://catalegdeserveis-cercador.diba.cat/fitxa?id=21070
  - "Estratègies sectorials d'habitatge" que inclou la línia d'Estratègies per a la rehabilitació d'habitatges públics o privats.
    https://catalegdeserveis-cercador.diba.cat/fitxa?id=21107
  - Estudis d'actuacions d'habitatge i rehabilitació (Ajut per desenvolupar estudis de viabilitat d'obra nova en solars municipals).
    https://catalegdeserveis-cercador.diba.cat/fitxa?id=21113
  - Reforma, condicionament i rehabilitació d'habitatges municipals o cedits.
    https://catalegdeserveis-cercador.diba.cat/fitxa?id=21263
  - Adquisició d'habitatges.
    https://catalegdeserveis-cercador.diba.cat/fitxa?id=21018

- **Finançament de la Generalitat de Catalunya a través de l'Institut Català de Finances**
  L'Agència de l'Habitatge de Catalunya (a través de l'Institut Català de Finances) està finançant fins a un 100% de les promocions amb destí a lloguer.

- **Ajudes previstes al Pla Estatal d'Habitatge corresponent**
  El *Plan Estatal de Vivienda 2018-2021* estableix un Programa de foment del parc d'habitatge de lloguer, que permet la promoció amb destí al lloguer.
  S'estableix una ajuda directa de màxim d'entre 300 i 350€/m^2 i màxim entre el 40 i el 50% del cost. El preu màxim de lloguer haurà de ser entre 7 i 5,5€/m^2 de superfície útil, i s'haurà de destinar a persones llogateres, amb uns ingressos no superiors a entre 4,5 o 3 vegades l'IPREM, tot en funció si els habitatges són de règim general o especial.

Per altra banda, es compta amb els ajuts del Consorci Metropolità de l'Habitatge, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Estat vinculats als serveis i ajuts oferts per Prat Espais.

A continuació s'incorpora una taula resum del pressupost previst per al desenvolupament d'aquest PLH que incorpora els ajuts i serveis en ell previstos i les ampliacions dels equips tècnics necessàries per tirar endavant les actuacions. Aquest quadre no inclou les despeses de personal dels serveis municipals que estan portant a terme les polítiques d'habitatge actualment, ni el cost d'aquelles actuacions no incloses al Pla Local d'Habitatge. En qualsevol cas, es preveu el manteniment dels equips actuals, amb els reforços previstos, i el manteniment de l'actuació municipal ordinària i no inclosa.

En el quadre s'inclouen els 4 grans blocs de pressupost assenyalats, cadascun amb un color.

- Actuacions que requereixen un pressupost específic.
- Actuacions que requereixen del suport d'equips externs.
- Contractació de personal i assistència tècnica i jurídica.
- Actuacions que es desenvoluparan amb l'equip municipal.

PRESSUPOST ANUAL DE LES ACTUACIONS DEL PLA LOCAL D'HABITATGE

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	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 [1]								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 €**	

[1] L'import destinat a l'adquisició i cessió d'habitatges d'EEFF s'inclou en el pressupost d'habitatges cedits i adquirits global inclòs a les actuacions A3.1 Adquisició d'habitatge amb destí a lloguer social i A3.2 Reforç de la captació d'habitatge privat.

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total	Suport
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 - Fons europeus
B3.2 Atenció a la pobresa energètica	20.000 €	30.000 €	40.000 €	40.000 €	40.000 €	40.000 €	**210.000 €**	
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€**	

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total	Suport
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 del compliment de la legislació de regulació del 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€**	

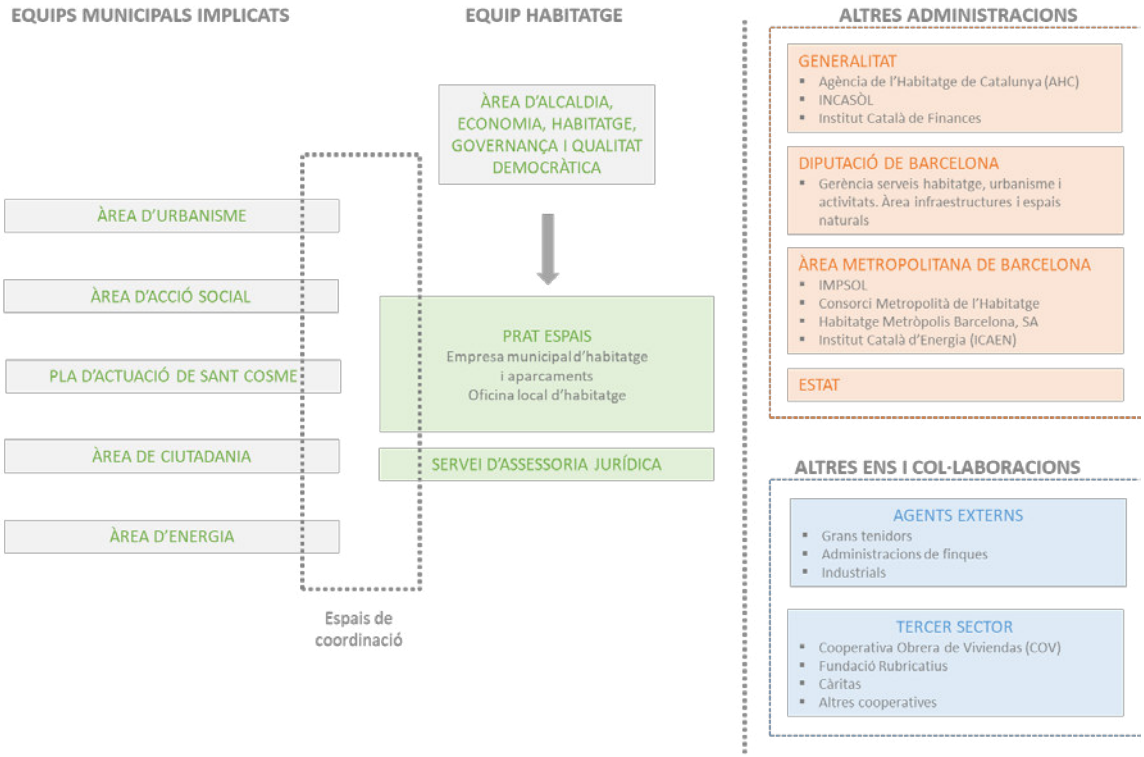
Previsió pressupostaria de fons provinent d'altres administracions, d'entitats o persones físiques o jurídiques per l'execució de les actuacions previstes en el PLH 2021-2027.

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 €	
B1.5 Millora de l'habitabilitat	1.000.000 €	El finançament municipal representarà de mitjana el 20% d'aquestes actuacions
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 €**	

3.4 GOVERNANÇA

Per fer possible l'execució del Pla local d'habitatge serà necessària la concurrència de diferents equips municipals, així com la coordinació amb els agents locals que treballen entorn a l'habitatge, entitats socials i cooperatives d'abast supramunicipal i organismes públics que poden aportar suport tècnic i finançament a la política d'habitatge.

EQUIPS, ORGANISMES I ENTITATS IMPLICADES EN LA POLÍTICA D'HABITATGE



Nota. Elaboració pròpia.

La intervenció d'aquests equips i agents variarà en funció de les actuacions concretes que es desenvolupin. En el quadre següent es mostren els agents implicats en el desenvolupament dels diferents blocs d'actuacions previstes al PLH.

INTERVENCIÓ DELS EQUIPS, ORGANISMES I ENTITATS SEGONS TIPUS D'ACTUACIÓ

Programes i actuacions	Prat Espais	Ajuntament	Altres Administracions	Altres ens i col·laboradors
Promoció d'habitatges amb protecció oficial	Gerència Direcció Habitatge	Gerència Serveis Jurídics Àrea d'Economia Àrea d'Urbanisme	Agència Habitatge IMPSOL Operador Metropolità	COV Altres cooperatives
Borsa de mediació	Gestió programes		Agència Habitatge	Tercer sector social
Administració del parc assequible	Gestió programes	Serveis Jurídics	Agència Habitatge	COV Tercer sector social
Proximitat parc propi	Gestió social Explotació	Àrea de Ciutadania PASC		COV Altres
Rehabilitació i manteniment	Programes Rehabilitació	Àrea d'Urbanisme Àrea d'Energia Àrea de Ciutadania Serveis Jurídics	CMH Agència Habitatge MITMA	COV Administracions finques Industrials Equips tècnics
Seguiment i acompanyament social	Gestió social	Àrea d'Acció Social Àrea de Ciutadania	Agència Habitatge	Tercer sector social
Àmbit Sant Cosme	Gestió social	PASC Àrea d'Acció Social Àrea d'Urbanisme	Agència Habitatge INCASOL CMH	
Servei d'Intervenció i Prevenció de l'Exclusió residencial (SIPER)	Gestió programes	Àrea d'Acció Social Serveis Jurídics	Agència Habitatge Diputació Barcelona	Grans tenidors
Registre sol·licitants Habitatge protecció oficial	Gestió programes	Serveis Jurídics	Agència Habitatge	
Ajuts al lloguer	Gestió programes	Serveis Jurídics Àrea d'Acció Social	Agència Habitatge	
Disciplina	Gestió programes	Serveis Jurídics	Agència Habitatge	

Nota. Elaboració pròpia, a partir de la proposta de Prat Espais

Creixement de Prat Espais

La peça central de la política municipal d'habitatge del Prat de Llobregat és Prat Espais, ja que és l'agent encarregat d'impulsar, desenvolupar i gestionar bona part de les actuacions previstes, en moltes ocasions en col·laboració amb altres àrees i serveis municipals. Alhora, Prat Espais gestiona l'Oficina Local d'Habitatge, que inclou la gestió de tots els serveis que l'Agència de l'Habitatge de Catalunya ofereix.

Així doncs, per fer possible el desenvolupament d'aquest pla serà necessari que Prat Espais continuï amb la seva línia de creixement i de dotació de nous equips. En aquesta sentit es

preveu que el seu organigrama vagi evolucionant al llarg dels anys de desenvolupament del PLH a mesura que es vagin impulsant noves actuacions que sigui necessari gestionar.

Es preveuen 4 fases de creixement de l'equip:

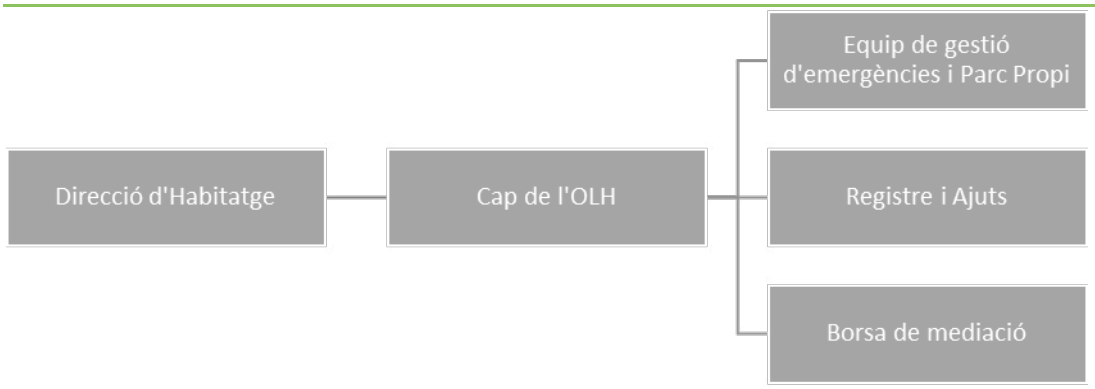
- **Fase prèvia**. Situació l'any 2018.

- **Organigrama 2021**. Aquesta organigrama ha permès desenvolupar les actuacions necessàries durant els anys 2019 i 2020, però serà necessari preveure'n el creixement progressiu per desenvolupar les actuacions previstes al Pla Local d'Habitatge.

- **Organigrama estratègic 2021 - 2023**. Aquest organigrama està dissenyat per atendre les necessitats derivades de les tasques i activitats que es podran desenvolupar en l'horitzó de 2021. La implantació d'aquest organigrama anirà en funció del desenvolupament i creixement del volum d'activitat.

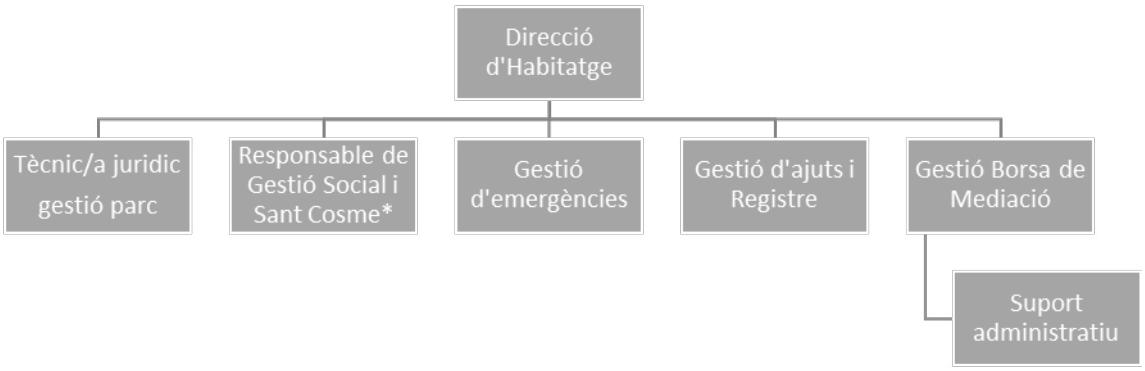
- **Organigrama estratègic 2023 - 2026**. Aquest organigrama està dissenyat per atendre les necessitats derivades de les tasques i activitats que es podran desenvolupar a partir de 2023. La implantació d'aquest organigrama anirà en funció de la finalització de les diverses promocions d'habitatge en curs.

ORGANIGRAMA PREVI (situació l'any 2018)



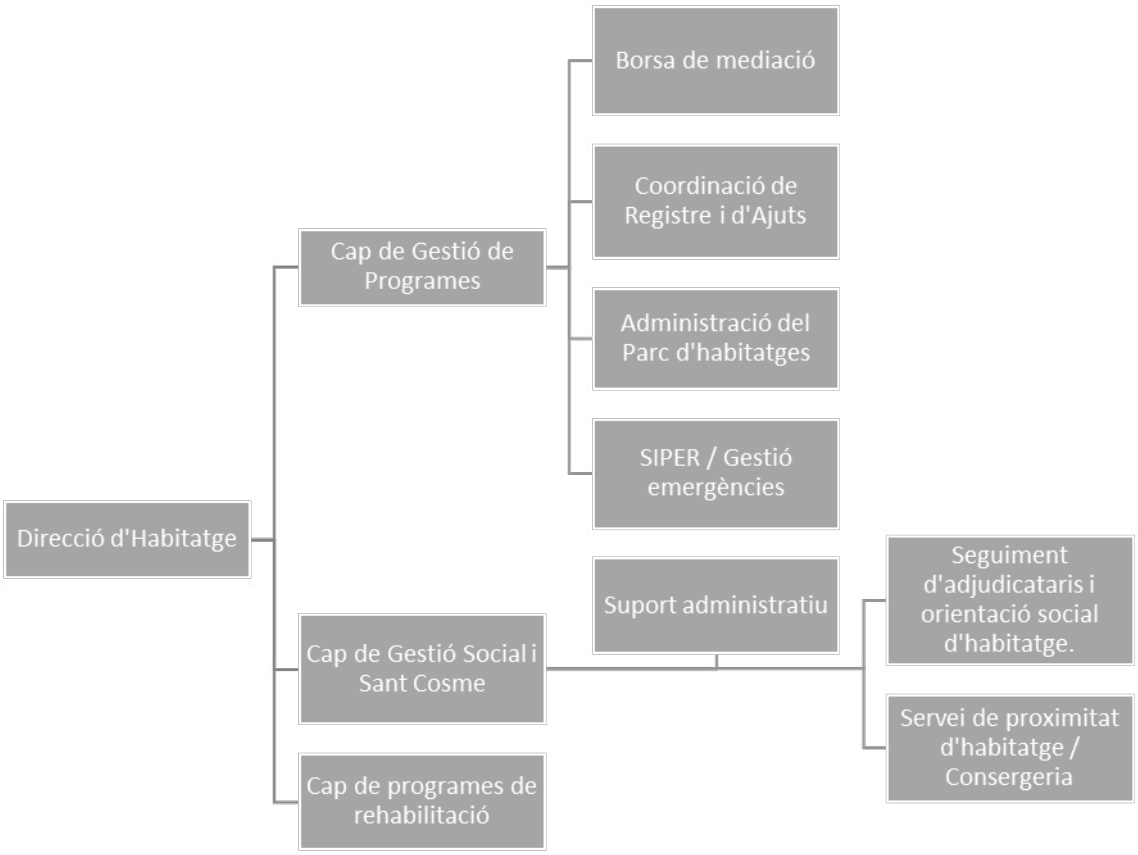
Nota. Elaboració de Prat Espais

ORGANIGRAMA 2020 (anys 2019 - 2020)



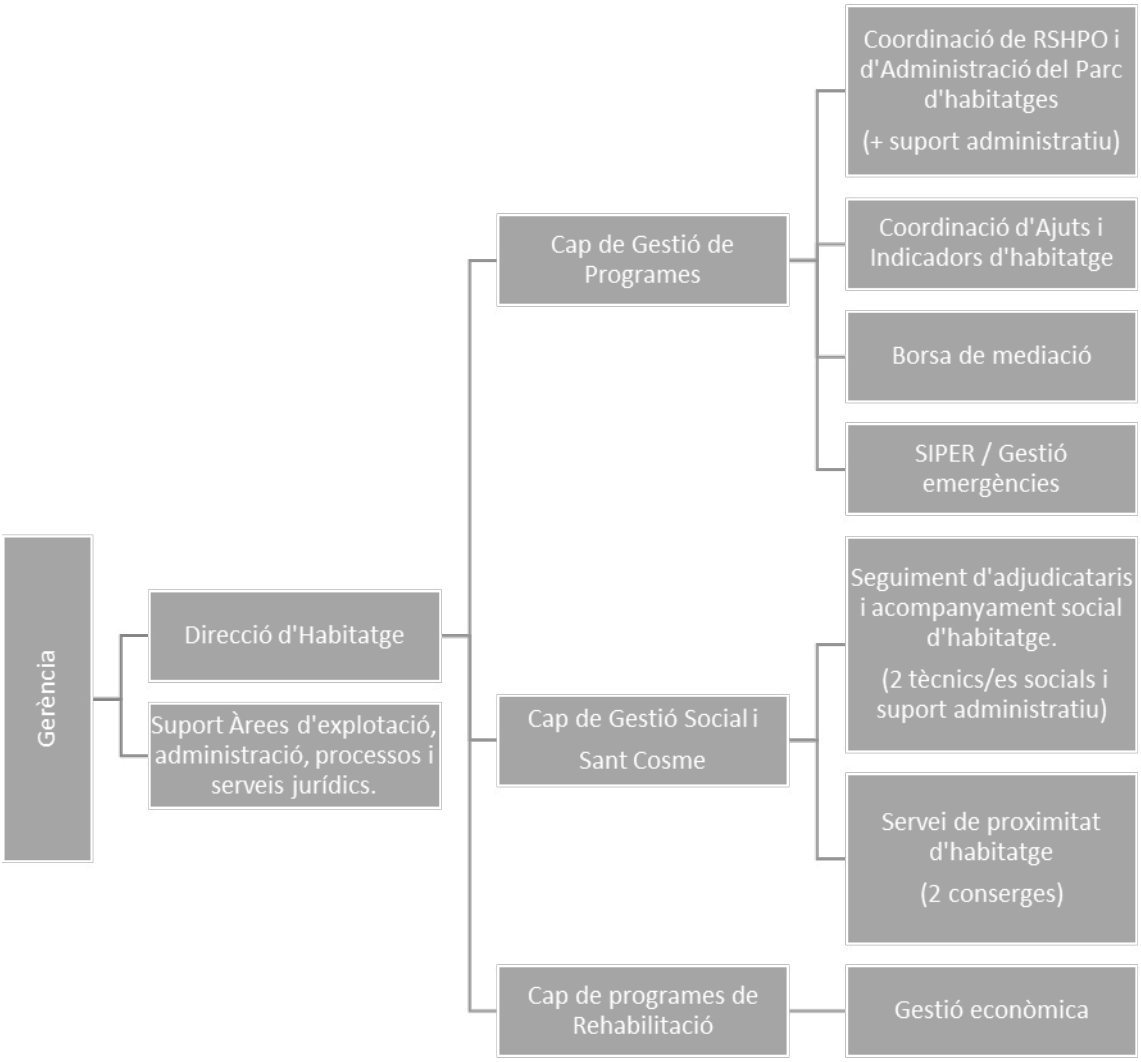
Nota. Elaboració de Prat Espais

ORGANIGRAMA ESTRATÈGIC 2021 – 2023



Nota. Elaboració de Prat Espais

ORGANIGRAMA ESTRATÈGIC 2023 – 2026



ANNEXOS

***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