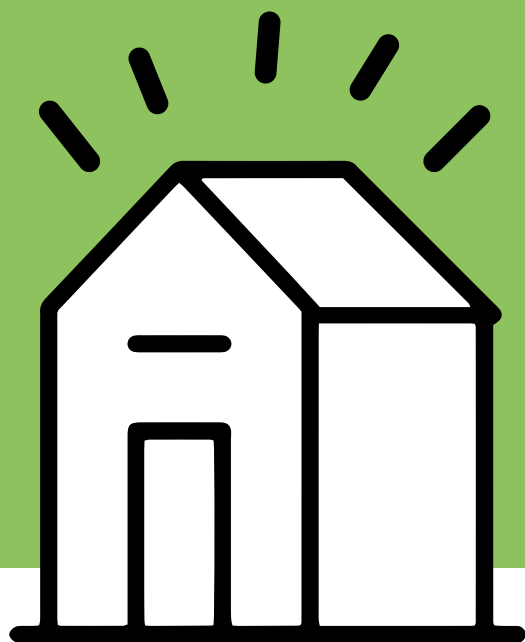


Anàlisi i diagnosi de l'habitatge al Prat de Llobregat



DOCUMENT DE SÍNTESI

GENER 2020



Ajuntament del
Prat de Llobregat

ÍNDEX

A. ANÀLISI

1. INTRODUCCIÓ
2. EMMARCAMENT I SITUACIÓ DE L'HABITATGE
3. ESTRUCTURA URBANA I SITUACIÓ DELS DISTRICTES
4. LES PERSONES
5. EL MERCAT D'HABITATGES
6. EL PARC D'HABITATGES
7. EL PLANEJAMENT
8. ELS RECURSOS RESIDENCIALS
9. INICIATIVES MUNICIPALS EXISTENTS

B. DIAGNOSI

1. INTRODUCCIÓ

Anàlisi i diagnosi d'Habitatge

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

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

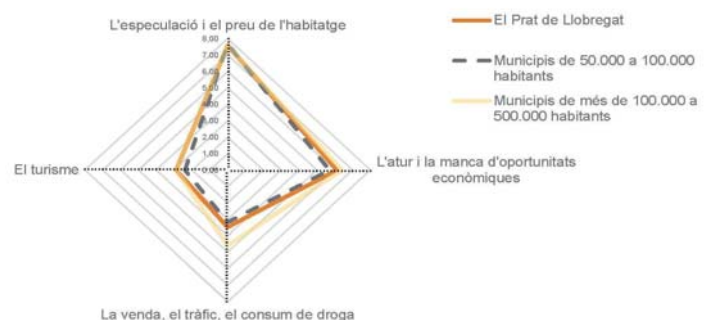
Actualment, altres plans estratègics que defineixen el marc de la política d'habitatge al Prat de Llobregat:

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

2. EMMARCAMENT I SITUACIÓ DE L'HABITATGE

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

Opinió sobre el grau de problemàtica al barri



Font: Enquesta de Relacions veïnals i convivència, 2018.

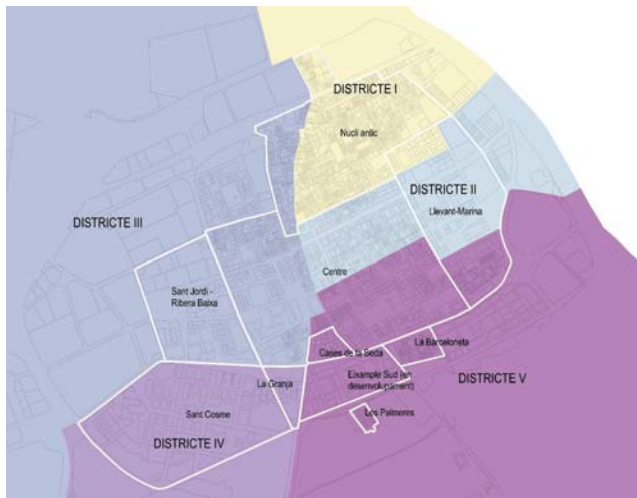
Anàlisi i diagnosi de l'habitatge al Prat de Llobregat



ANÀLISI

3. ESTRUCTURA URBANA I SITUACIÓ ALS DISTRICTES

Estructura urbana del Prat de Llobregat



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

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

Districte I

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

Districte II

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

Districte III i IV

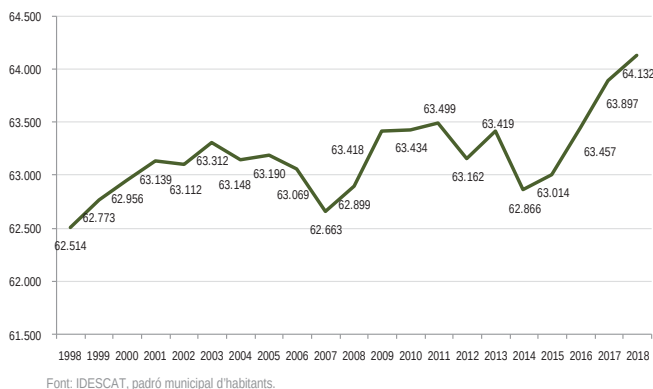
- Les promocions d'HPO es concentren al sud-oest del municipi.
- Sant Cosme i La Granja són 100% HPO amb dinàmiques pròpies i en procés de desqualificació.

Districte V

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

4. LES PERSONES

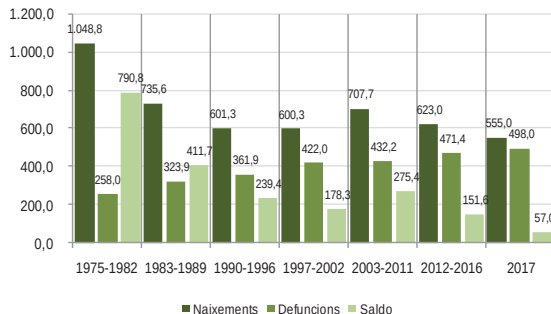
Evolució de la població del Prat de Llobregat. 1998 - 2018



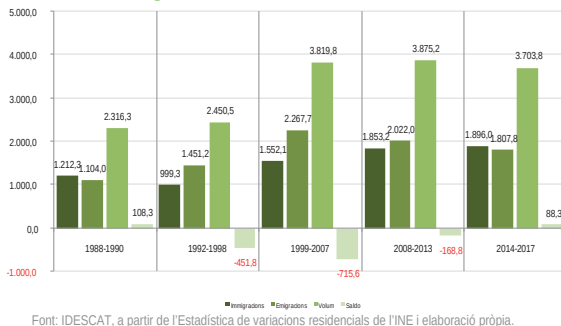
- El Prat de Llobregat ha crescut amb molta intensitat entre 1960 i 1970 (157%).
- Entre el 1970 i 1981 el creixement va ser moderat fins assolir els 60.000 habitants.
- A partir de 1981 el creixement s'estabilitza amb un ritme irregular.
- Des del 2014 el municipi torna a recuperar població amb una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

4. LES PERSONES

Evolució del creixement natural, 1975 – 2017.



Creixement migratori intern, 1988 – 2017.

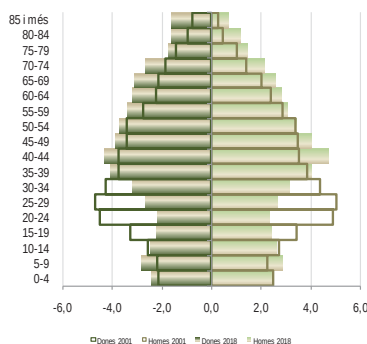


El Prat ha crescut sobretot a partir de fluxos migratoris, que alhora, han fet augmentar la natalitat, especialment entre 1960 i 1970.

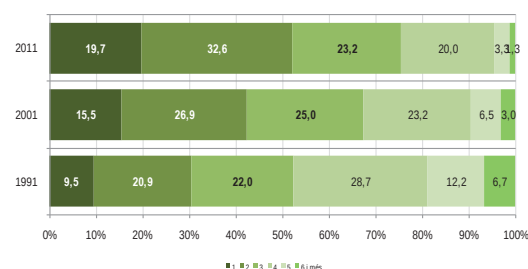
- El 1975 la natalitat quadruplicava la mortalitat, però aquesta relació s'ha escurçat a partir de la reducció de la natalitat i l'augment de la mortalitat fins a ser pràcticament equivalents el 2017.
- L'augment de les defuncions ha suposat una important reducció del creixement natural.
- Pel que fa a les migracions internes, entre 1992 i 2013 s'ha mantingut un saldo negatiu. Però a partir del 2014 hi ha un canvi de tendència i l'arribada de població supera la marxa.
- Pel que fa a les migracions externes, des de 2005 el saldo és majoritàriament positiu, excepte alguns anys de la crisi (2009, 2011, 2013 i 2014).
- El 20% de la població entre 30 i 34 anys és de nacionalitat estrangera.

4. LES PERSONES

Població per sexe i edat, 2001 i 2018.



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



Pel que fa a les persones, entre 2001 i 2018

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

Pel que fa a les llars, entre 1991 i 2011

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

4. LES PERSONES

Projeccions de llars

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

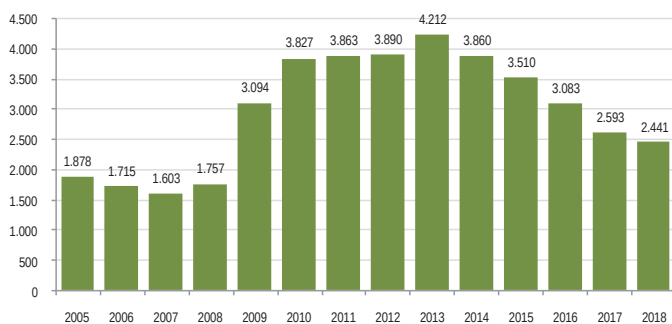
Font: elaboració pròpia.

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

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

4. LES PERSONES

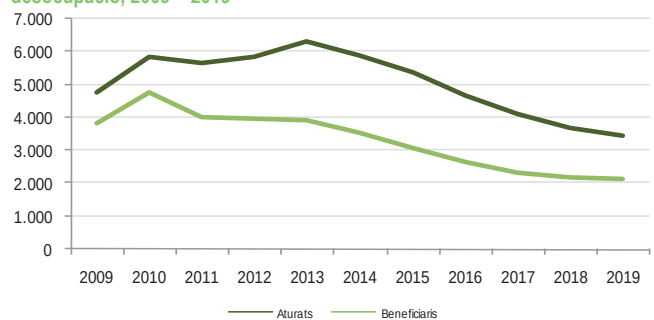
Evolució de les persones inscrites a l'atur



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

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

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

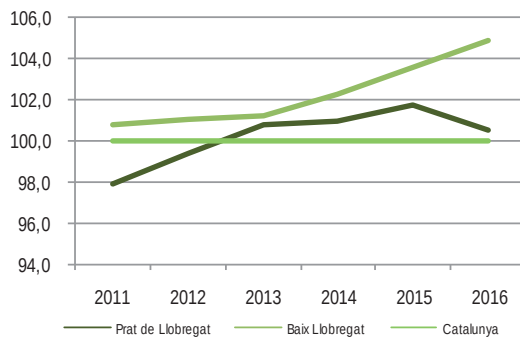


Font: **Persones beneficiàries:** Programa Hermes de la Diputació de Barcelona a partir de les dades que provenen del Observatorio de las Ocupaciones-Servicio Público de Empleo Estatal de Barcelona. **Inscrits a l'atur** a 31 de març. Idescat, a partir de les dades del Departament d'Empresa i Ocupació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

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

4. LES PERSONES

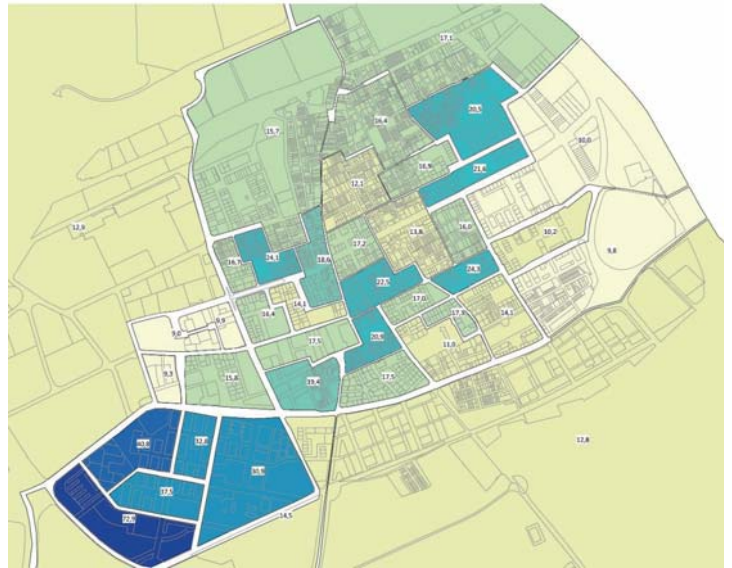
Evolució de la renda bruta familiar disponible, 2011 - 2016



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

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

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



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

4. LES PERSONES

Problemàtiques vinculades a l'accés i manteniment

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

Problemàtiques vinculades a la convivència

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

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

Ocupacions al Prat de Llobregat, 2016 - 2019



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

4. LES PERSONES

Necessitat d'habitatge assequible i social, 2026

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

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

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

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

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

5. EL MERCAT D'HABITATGES

Habitatges iniciats i acabats al Prat, 1992-2019



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

Habitatges acabats amb protecció oficial, 1992-2018

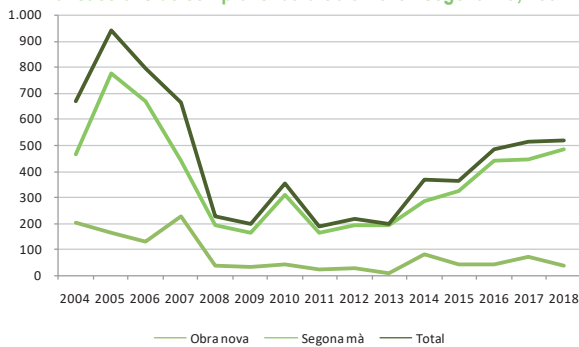


Font: O-HB a partir de Secretaria d'Habitatge i Millora urbana.

- Tot i la important davallada, entre els 526 habitatges acabats l'any 2000 i els 17 de l'any 2015, l'any 2017 ja es detecta una recuperació de l'activitat amb 194 habitatges iniciats, que ascendeixen a 274 al 2018.
- Entre 1999 – 2019 s'han iniciat i acabat un nombre equilibrat d'habitatges. El que reflexa la inexistència de problemàtiques vinculades a la presència d'edificis inacabats al municipi.
- Les llicències d'obra nova han augmentat entre el 2015 i el 2018, passant de 4 a 240 habitatges.
- En els darrers 20 anys s'ha construït un nombre important d'habitatge amb protecció oficial: dels 3.278 habitatges acabats entre el 1999 i 2019, el 33,41% van ser amb protecció.

5. EL MERCAT D'HABITATGES

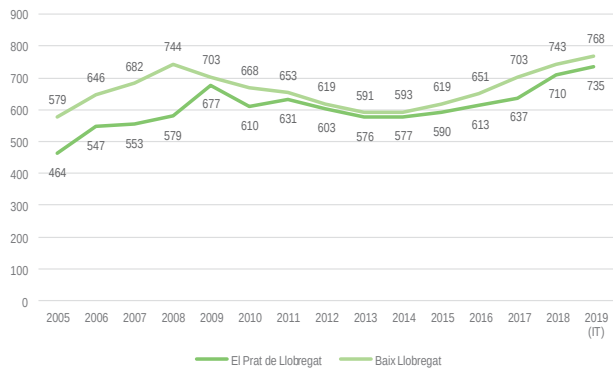
Transaccions de compravenda d'obra nova i segona mà, 2004 - 2018



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

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

Evolució renda mensual lloguer, 2005 - 2019



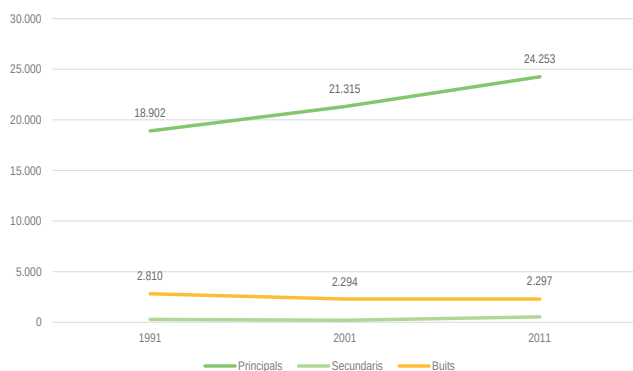
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Ministeri de Foment.

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

6. EL PARC D'HABITATGES

ELS HABITATGES PER TIPUS: PRINCIPALS, SECUNDARIS I BUITS

Edificis destinats principalment a habitatge per tipus



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

- Segons el Cens 2011, dels 27.081 habitatges, el 89,6% eren principals, el 2% eren secundaris i el 8,5% eren vacants.
- Des de 1991 fins al 2011 el nombre d'habitatges principals augmenta un 28,3%.
- L'estudi d'habitatges buits (2017) impulsat per l'Ajuntament del Prat estima en 1,5%, el parc d'habitatge buit del municipi (**411 habitatges**). Aquests resultats són molt diferents als inclosos al cens 2011, que el situaven en un 8,5%.
Cal assenyalar que les dades del cens del 2011 identifiquen a tots els municipis catalans una presència d'habitatge buit molt superior a aquella que s'ha pogut constatar a partir dels nombrosos estudis d'habitatges buits realitzats els darrers anys. En qualsevol cas, el 8,5% identificat pel cens al Prat de Llobregat és un percentatge baix en relació al conjunt de Catalunya.
- **64 habitatges** inscrits al Registre d'Habitatges Buits i Ocupats de la Generalitat de Catalunya. (Secretaria d'Habitatge 2018)

6. EL PARC D'HABITATGES

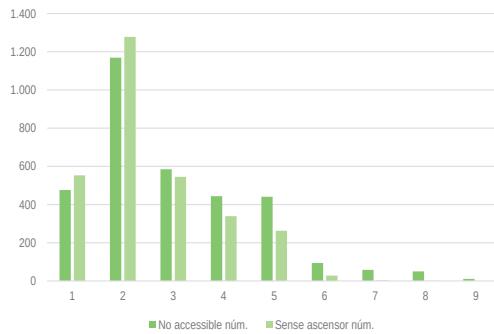
ESTAT DE CONSERVACIÓ

- El 55% dels habitatges es van construir abans de l'entrada en vigor de les principals normatives de confort tèrmic i eficiència energètica.
- **88,3%** dels edificis d'habitatge estan en **bon estat** i el **11,7%** dels edificis estan en **estat de conservació ruïnós, dolent o deficient**. (Cens 2011)

ACCESSIBILITAT

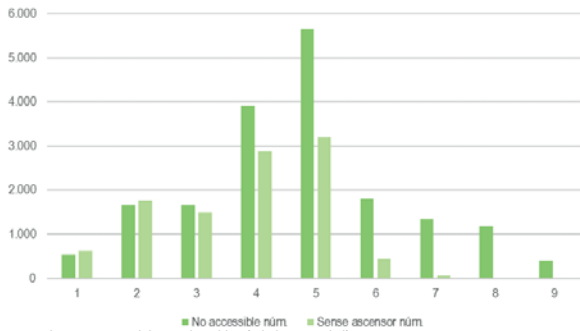
- Del 2001 al 2011 les condicions d'accessibilitat dels habitatges han millorat passant del 26,9% al 33,4%.
- No obstant això, el **82% dels edificis no són accessibles (65,1% dels habitatges)**.
- En edificis de 3 plantes i més, el **66,5% dels habitatges no són accessibles**.

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



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

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

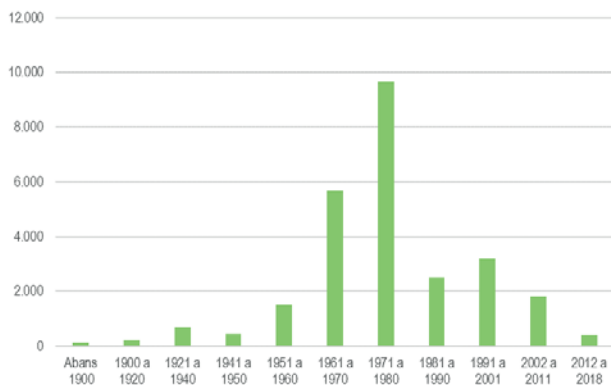


Font: Idescat, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE.

6. EL PARC D'HABITATGES

ANTIGUITAT

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



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

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

Edat de l'edificació



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

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

8. ELS RECURSOS RESIDENCIALS DE LA CIUTAT

Habitatges públics

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

Habitatges assequibles de propietat privada

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

Altres recursos residencials

- Serveis d'Hosteleria
- CUESB

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

- Aquests recursos són insuficients per donar resposta a les necessitats de la població.
- El PTSHC estima que a finals de 2024 el Prat hauria de comptar amb 1.909 habitatges destinats a polítiques socials, **573 habitatges més dels actuals**.
- Important concentració al sud-oest de l'HPO existent.

HPO promoguts. Segons promotor i règim de tinença



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

8. ELS RECURSOS RESIDENCIALS DE LA CIUTAT

Compliment de l'Objectiu de Solidaritat Urbana

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

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

Font: Elaboració pròpia

- Actualment, el parc d'habitatge assequible del Prat és de **3.754 habitatges**, aconseguint l'objectiu de solidaritat urbana (15% dels habitatges principals destinats a polítiques socials).
- Una part important d'aquest habitatge deixarà de ser assequible els propers anys:
 - l'HPO es troba en procés de desqualificació, i per tant en una progressió inversa.
 - Els habitatges de lloguer de pròrroga forçosa finalitzaran els contractes.
- S'estima que el 2026, el Prat haurà perdut 1.595 habitatges assequibles.
- Per poder assolir l'objectiu de solidaritat urbana l'any 2034, quan el Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya, estableix el seu compliment s'estima que serà necessari,
 - o Promoure els 2.172 nous habitatges amb protecció oficial i dotacionals previstos
 - o Aconseguir 201 nous habitatges a partir d'altres mecanismes diferents a la promoció.
- Per poder arribar a aquest objectiu es fa necessari reforçar els mecanismes alternatius a la promoció durant els proper anys. Així per arribar al 10% del parc principal destinat a polítiques socials que planteja el PTSHC l'any 2026, serà necessari disposar de 745 nous habitatges assequibles, a banda dels 848 que es puguin haver promogut.

9. INICIATIVES MUNICIPALS EXISTENTS

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

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

Taula Local per a l'Habitatge del Prat

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

9. INICIATIVES MUNICIPALS EXISTENTS

AMPLIACIÓ I GESTIÓ DEL PARC ASSEQUIBLE EXISTENT

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

CONVIVÈNCIA, REHABILITACIÓ I MANTENIMENT

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

ATENCIÓ I PREVENCIÓ DE L'EMERGÈNCIA

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

9. INICIATIVES MUNICIPALS EXISTENTS

AMPLIACIÓ I GESTIÓ DEL PARC ASSEQUIBLE EXISTENT

Promoció d'habitatge assequible

- Promoció d'habitatge dotacional

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

S'està preparant la licitació.

- Promoció d'habitatge de lloguer

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

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

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

Adquisició d'habitatges

- Adquisició per tanteig i retracte

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

- Compra directa

Habitatge assequible de propietat municipal



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

9. INICIATIVES MUNICIPALS EXISTENTS

AMPLIACIÓ I GESTIÓ DEL PARC ASSEQUIBLE EXISTENT

Captació d'habitatge privat

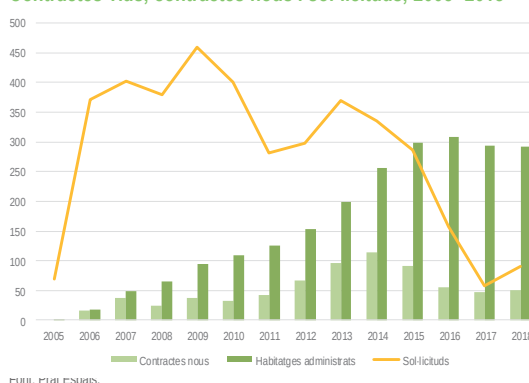
- Borsa de lloguer assequible

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

- Programa de cessió amb Hàbitat3

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

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



Font: Prat Espais.

Noves accions previstes:

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

9. INICIATIVES MUNICIPALS EXISTENTS

CONVIVÈNCIA, REHABILITACIÓ I MANTENIMENT

Observatori de la convivència

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

Servei de mediació ciutadana i comunitària (SMCC)

Serveis oferts el 2019:

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

Servei de Bon veïnatge i convivència

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

Pla d'Actuació de Sant Cosme (PASC)

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

Problemàtiques vinculades amb l'habitatge,

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

9. INICIATIVES MUNICIPALS EXISTENTS

CONVIVÈNCIA, REHABILITACIÓ I MANTENIMENT

Ajuts a la rehabilitació d'edificis i habitatges

- **Ajuts a l'interior d'habitatges**
 - o Entre 2014 i 2018 s'han tramitat 128 ajuts a l'interior dels habitatges. Al 2017 es va arribar a les 48 sol·licituds.
 - o Ajuts complementaris si els habitatges s'incorporen a la Borsa de Lloguer (+ 6.000€).
- **Ajuts a la rehabilitació d'edificis**
 - o Disminució de l'import i dels ajuts a la rehabilitació d'edificis des del 2015.
 - o Entre 2014 i 2018 s'han tramitat 44 ajuts amb un import total de 778.128,67€.
 - o Se sumen als 14 ajuts a l'accessibilitat.

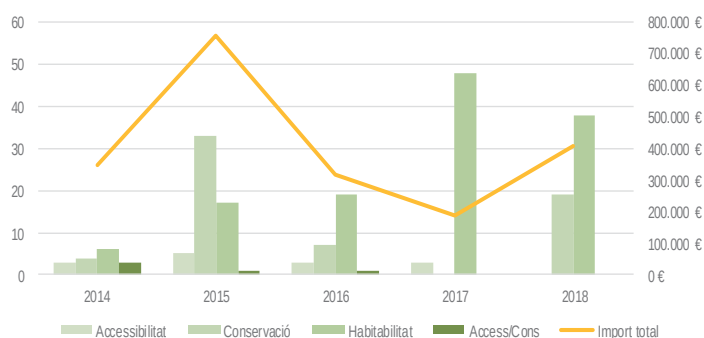
Ajuts a l'accessibilitat al barri de Sant Cosme

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

Disciplina en relació a l'habitatge

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

Ajuts a la rehabilitació oferts pel CMH



Font: Prat Espais.

Noves accions previstes:

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

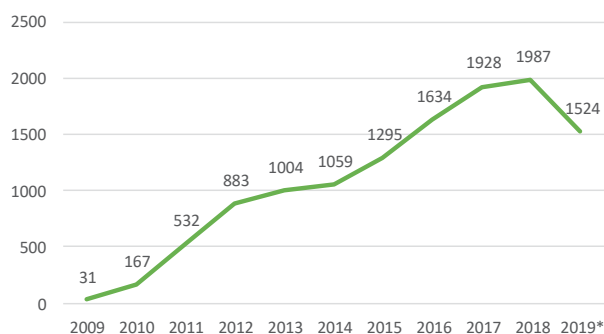
9. INICIATIVES MUNICIPALS EXISTENTS

ATENCIÓ I PREVENCIÓ DE L'EMERGÈNCIA

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

- Augment continuat de les unitats de convivència inscrites des de 2009. Al 2019 hi ha **1.888 inscripcions** vigents.
- La mitjana d'edat de les persones sol·licitants és de 40,9 anys, el 39% de les quals són joves.
- La mitjana de membres de la unitat de convivència és 2,64. El 43,7% de les unitats de convivència són **unipersonals**.
- El règim de tinença més sol·licitat és el **lloguer**. La sol·liciten 798 UC, el que representa el 86,12% de les UC.
- El 51,27% sol·licita també la possibilitat de lloguer amb dret a compra.

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



Font: Prat Espais.

9. INICIATIVES MUNICIPALS EXISTENTS

ATENCIÓ I PREVENCIÓ DE L'EMERGÈNCIA

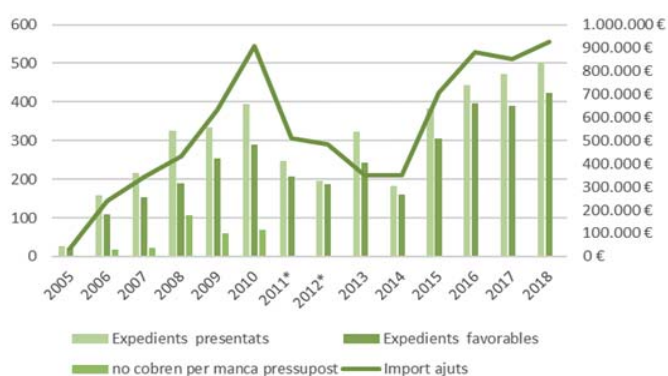
Ajuts al pagament de l'habitatge

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

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

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

Ajuts al lloguer, 2005 - 2018



Font: Prat Espais.

Servei d'assessorament en préstecs hipotecaris i clàusules abusives

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

9. INICIATIVES MUNICIPALS EXISTENTS

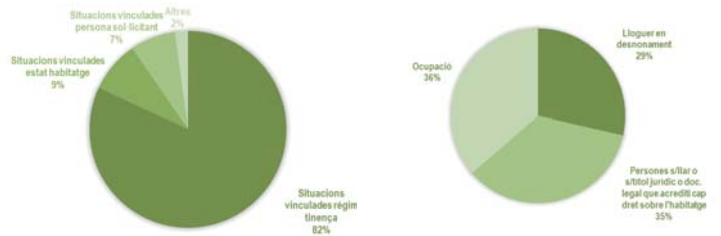
ATENCIÓ I PREVENCIÓ DE L'EMERGÈNCIA

Mesa d'emergències

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

- El Prat no compta amb una Mesa d'adjudicació pròpia: les unitats de convivència accedeixen a la Mesa de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.
- La major part de les sol·licituds són vinculades al règim de tinença i la inseguretat residencial (77 casos).
- Prat Espais tramita i gestiona les sol·licituds i Acció social emet els informes socials.
- Els desnonaments es deuen principalment a l'ocupació o la no disposició de títol jurídic.

Mesa d'emergències socials. Segons motiu de desnonament



Noves accions previstes:

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

Anàlisi i diagnosi de l'habitatge al Prat de Llobregat



DIAGNOSI

B. 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 habitatges principals, molt per sota del 20% de la mitja catalana. Aquest elevat preu de l'habitatge impacta en una població amb uns ingressos força inferiors a la mitja del Baix Llobregat i amb importants diferències de renda en el propi municipi, fet que dificulta l'accés i el manteniment de l'habitatge per la pressió d'arribada de noves persones amb voluntat d'establir-s'hi temporalment o definitiva.

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

B. DIAGNOSI

L'EXCEPCIONALITAT DEL POTENCIAL DEL PLANEJAMENT

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

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

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

LA CAPACITAT DE COMPLIR L'OBJECTIU DE SOLIDARITAT URBANA

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

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

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

B. DIAGNOSI

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

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

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

UN MUNICIPI AMB UN ALT SENTIT DE PERTINENÇA

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

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

B. DIAGNOSI

EL PARC D'HABITATGE DESTINAT A POLÍTIQUES D'HABITATGE

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

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

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

LA NECESSITAT DE REFORÇAR ELS SERVEIS I POLÍTIQUES D'HABITATGE

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

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