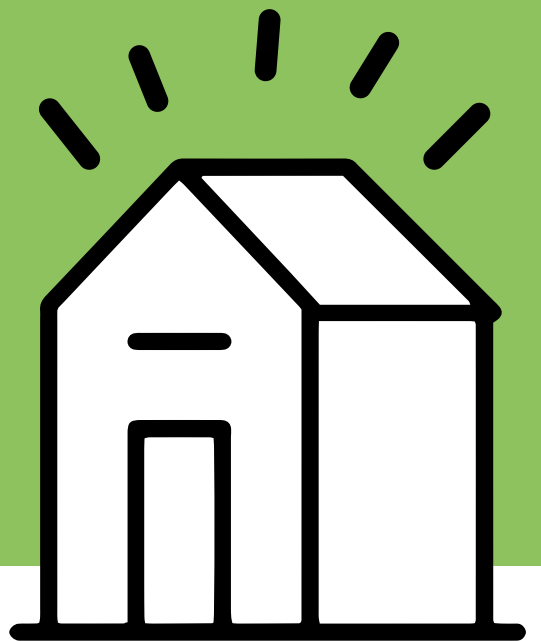


Anàlisi i diagnosi de l'habitatge al Prat de Llobregat



MEMÒRIA

GENER 2020



Ajuntament del
Prat de Llobregat

EQUIP REDACTOR:

celobert

ARQUITECTURA ENGINYERIA URBANISME

CELOBERT ARQUITECTURA, ENGINYERIA I URBANISME SCCL

Núria Colomé Montull

Paula Martí Comas

Helena Trias Prats

ENS DESTINATARI:

AJUNTAMENT DEL PRAT DE LLOBREGAT

Xavier Anzano: Coordinador de l'estudi

Miquel Bagudanch : Gerent de Prat Espais, SLU

Sara Udina: Cap de Planejament Urbanístic

Arnau Garcia: Cap de programació d'Acció Social

Carme Pasalamar: Coordinadora Servei de Mediació Ciutadana i Civisme

Gal·la Cortadella: Directora del PASC

Ramon Dosaigues: Intendent en cap de la Policia Local

ALTRES INTERVINENTS:

Montserrat Mercadé Marimon, geògrafa

CONTRACTACIÓ I GESTIÓ:

PRAT ESPAIS, SLU

Oficina d'Habitatge

Xavier Anzano

Director d'Habitatge

INTRODUCCIÓ.....	5
------------------	---

ANÀLISI

1 PLANEJAMENT SECTORIAL I ESTRATÈGIC, EN RELACIÓ AMB L'HABITATGE	7
1.1 PLA TERRITORIAL SECTORIAL D'HABITATGE DE CATALUNYA	7
1.1.1 OBJECTIUS DEL PTSHC.....	7
1.1.2 PROPOSTES DEL PTSHC	8
1.2 PLA LOCAL D'HABITATGE 2010 - 2016	9
1.2.1 SITUACIÓ DE LA POBLACIÓ EN RELACIÓ A L'HABITATGE	9
1.2.2 LÍNIES ESTRATÈGIQUES	9
1.2.3 PROGRAMES PREVISTOS	11
1.3 PLA JOVE 2018 – 2023.....	13
1.3.1 SITUACIÓ DE LA POBLACIÓ JOVE EN RELACIÓ A L'HABITATGE	13
1.3.2 LÍNIES ESTRATÈGIQUES	13
1.3.3 PROGRAMES PREVISTOS	14
1.4 PLA LOCAL DE LA GENT GRAN DEL PRAT DEL LLOBREGAT 2018 – 2023	14
1.4.1 SITUACIÓ DE LA GENT GRAN EN RELACIÓ A L'HABITATGE	14
1.4.2 LÍNIES ESTRATÈGIQUES	15
1.4.3 PROGRAMES PREVISTOS	15
1.5 PLA LOCAL PER A LA INCLUSIÓ I LA COHESIÓ SOCIAL 2018-2022.....	15
1.5.1 SITUACIÓ DE LA POBLACIÓ EN RISC D'EXCLUSIÓ SOCIAL I RESIDENCIAL.....	15
1.5.2 LÍNIES ESTRATÈGIQUES	16
1.5.3 PROGRAMES PREVISTOS	16
2 EMMARCAMENT TERRITORIAL I SITUACIÓ DE L'HABITATGE	18
3 ESTRUCTURA URBANA I SITUACIÓ ALS DISTRICTES.....	19
3.1 DISTRIBUCIÓ DE LA POBLACIÓ PER DISTRICTES.....	22
4 LES PERSONES.....	24
4.1 DINÀMICA DEMOGRÀFICA I RESIDENCIAL	24
4.1.1 LES COMPONENTS DE CREIXEMENT.....	25
4.1.2 ESTRUCTURA D'EDATS	28
4.1.3 L'ENVELLIMENT I LA REALITAT DE LES PERSONES GRANS	29
4.1.4 NACIONALITAT	30
4.2 LES LLARS.....	33
4.2.1 DIMENSIÓ I TIPUS DE LA LLAR.....	33
4.2.2 L'EDAT DE LES PERSONES DE REFERÈNCIA DE LA LLAR	35
4.3 ESTIMACIONS DE POBLACIÓ I LLARS	36
4.4 SITUACIÓ SOCIOECONÒMICA	38
4.4.1 EVOLUCIÓ DE L'ATUR.....	38
4.4.2 PERSONES BENEFICIÀRIES DE PRESTACIONS PER DESOCUPACIÓ	41
4.4.3 RENDA BRUTA FAMILIAR DISPONIBLE.....	43
4.4.4 DISTRIBUCIÓ DE LA RENDA DE LES LLARS (UNITATS DE CONSUM).....	46
4.4.5 SITUACIÓ ECONÒMICA I LABORAL PER DISTRICTES.....	49

4.5	PROBLEMÀTIQUES EN RELACIÓ A L'ACCÉS I MANTENIMENT DE L'HABITATGE	50
4.5.1	DIFICULTATS D'ACCÉS A L'HABITATGE	51
4.5.2	DIFICULTATS DE PAGAMENT DE L'HABITATGE	53
4.5.3	PÈRDU DE L'HABITATGE.....	53
4.5.4	L'OCUPACIÓ.....	56
4.5.5	SENSELLARISME	59
4.6	PROBLEMÀTIQUES VINCULADES A LA CONVIVÈNCIA.....	60
4.7	ESTIMACIÓ DE NECESSITATS.....	60
5	EL MERCAT DE L'HABITATGE	62
5.1	LA DINÀMICA DE CONSTRUCCIÓ I REHABILITACIÓ	62
5.1.1	HABITATGES D'OBRA NOVA	62
5.1.2	HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL	63
5.1.3	LLICÈNCIES D'OBRA NOVA.....	64
5.1.4	LLICÈNCIES DE REHABILITACIÓ	65
5.2	ELS HABITATGES DE VENDA	66
5.2.1	COMPRAVENDES REGISTRADES	66
5.2.2	PREU DE VENDA DELS HABITATGES	67
5.2.3	VALORS DE TAXACIÓ DELS HABITATGES.....	68
5.2.4	L'OFERTA DE MERCAT PRIVAT DE COMPRA	70
5.3	ELS HABITATGES DE LLOGUER	74
5.3.1	CONTEXT ACTUAL DEL MERCAT DE LLOGUER	74
5.3.2	EVOLUCIÓ DEL NOMBRE DE CONTRACTES DE LLOGUER REGISTRATS	74
5.3.3	L'OFERTA DE MERCAT PRIVAT DE LLOGUER.....	76
5.3.4	EVOLUCIÓ DEL PREU CONTRACTUAL DE LLOGUER.....	78
6	EL PARC D'HABITATGES	80
6.1	CARACTERÍSTIQUES GENERALS DEL TEIXIT RESIDENCIAL	80
6.1.1	NOMBRE D'IMMOBLES DELS EDIFICIS AMB HABITATGES.....	80
6.1.2	ANTIGUITAT	82
6.1.3	SUPERFÍCIE DELS HABITATGES I PARCEL·LES	84
6.2	QUALITAT DEL PARC	85
6.2.1	ESTAT DE CONSERVACIÓ DELS HABITATGES	85
6.2.2	ACCESSIBILITAT DELS HABITATGES.....	87
6.2.3	BARRAQUISME I INSALUBRITAT DE L'HABITATGE	89
6.3	L'ÚS DEL PARC	90
6.3.1	TIPUS D'HABITATGES: PRINCIPALS, SECUNDARIS I VACANTS	90
6.3.2	HABITATGES BUI TS.....	90
6.3.3	EL RÈGIM DE TINENÇA DE L'HABITATGE PRINCIPAL	91
6.3.4	ELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC.....	93
6.3.5	ALTRES RECURSOS RESIDENCIALS DEL MUNICIPI	93
7	EL PLANEJAMENT	94
7.1	PLA TERRITORIAL METROPOLITÀ DE BARCELONA.....	94
7.1.1	ESTRATÈGIA URBANA GENÈRICA.....	95
7.1.2	NOVA CENTRALITAT URBANA	95
7.1.3	ÀREA ESPECIALITZADA D'INDÚSTRIA A TRANSFORMAR.....	96
7.1.4	ÀREA D'EXTENSIÓ URBANA D'INTERÈS METROPOLITÀ	96
7.2	PLANEJAMENT MUNICIPAL.....	97
7.2.1	ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT I TRANSFORMACIÓ PREVISTOS	97

7.2.2	POTENCIAL RESIDENCIAL DEL PLANEJAMENT EN ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT	100
7.2.3	POTENCIAL RESIDENCIAL DEL PLANEJAMENT EN SÒL URBÀ CONSOLIDAT	102
7.2.4	MODIFICACIONS DE PLANEJAMENT AMB INCIDÈNCIA EN LA POLÍTICA D'HABITATGE	103
8	ELS RECURSOS RESIDENCIALS	105
8.1	HABITATGES DE PROPIETAT PÚBLICA	106
8.1.1	AJUNTAMENT DEL PRAT DE LLOBREGAT I PRAT ESPAIS	106
8.1.2	AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA (AHC)	107
8.2	HABITATGES ASSEQUIBLES DE PROPIETAT PRIVADA.....	108
8.2.1	HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL DE VENDA.....	109
8.2.2	HABITATGES ASSEQUIBLES PROPIETAT D'ENTITATS SOCIALS	116
8.3	ALTRES RECURSOS RESIDENCIALS UTILITZATS	117
8.4	COMPLIMENT DE L'OBJECTIU DE SOLIDARITAT URBANA	118
9	INICIATIVES MUNICIPALS EXISTENTS	122
9.1	EQUIPS MUNICIPALS QUE TREBALLEN ENTORN A L'HABITATGE	122
9.2	SERVEIS OFERTS AL MUNICIPI ENTORN A L'HABITATGE	124
9.2.1	AMPLIACIÓ DEL PARC ASSEQUIBLE EXISTENT	124
9.2.2	CONVIVÈNCIA, REHABILITACIÓ I MANTENIMENT.....	132
9.2.3	ATENCIÓ I PREVENCIÓ DE L'EMERGÈNCIA	138
9.3	ESPAIS DE COORDINACIÓ.....	147
9.4	RELACIÓ AMB ELS AGENTS EXTERNS.....	148
 DIAGNOSI		
1.	DEBILITATS, AMENACES, FORTALESES I OPORTUNITATS	151
2	SÍNTESI DE LA DIAGNOSI.....	161

ÍNDIX 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

L'Ajuntament del Prat de Llobregat per mitjà de l'empresa municipal Prat Espais SLU, inicia, amb l'elaboració d'aquest document, el camí per a la redacció d'un pla local d'habitatge. El següent document és assimilable al bloc d'anàlisi i diagnosi d'un Pla local d'habitatge i per tant, avalua la situació de l'habitatge al municipi a partir de molt 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 de l'anàlisi de la situació a l'habitatge al municipi, que es realitza per tal de redactar el primer pla d'habitatge del municipi, que s'aprova 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 per tant, també en els elements d'anàlisi a abordar.

Així, per a la redacció d'aquest Pla, a banda del treball a partir de la informació estadística existent, els arxius administratius i cadastre, entre d'altres, s'ha partit de 3 elements clau:

- *L'Enquesta de Relacions veïnals i convivència*, elaborada el 2018 per l'Àrea Metropolitana de Barcelona.
- *El treball de camp*, realitzat entre els mesos de setembre i novembre de 2019, que ha permès entrevistar els principals agents de la ciutat en relació a l'habitatge, així com fer treball de camp per conèixer la realitat del parc construït al municipi.
Les entrevistes realitzades es poden organitzar en 2 grans blocs, aquelles realitzades amb els serveis municipals, i aquelles realitzades a col·lectius i entitats.
Entrevistes a responsables de serveis municipals:
 - 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 col·lectius i entitats:
 - 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.
- *Sessió de treball conjunt* amb l'equip motor del Pla i amb representants de diferents departaments amb qui s'han realitzat entrevistes, 30 d'octubre de 2019.

Percepció en relació a l'habitatge al municipi

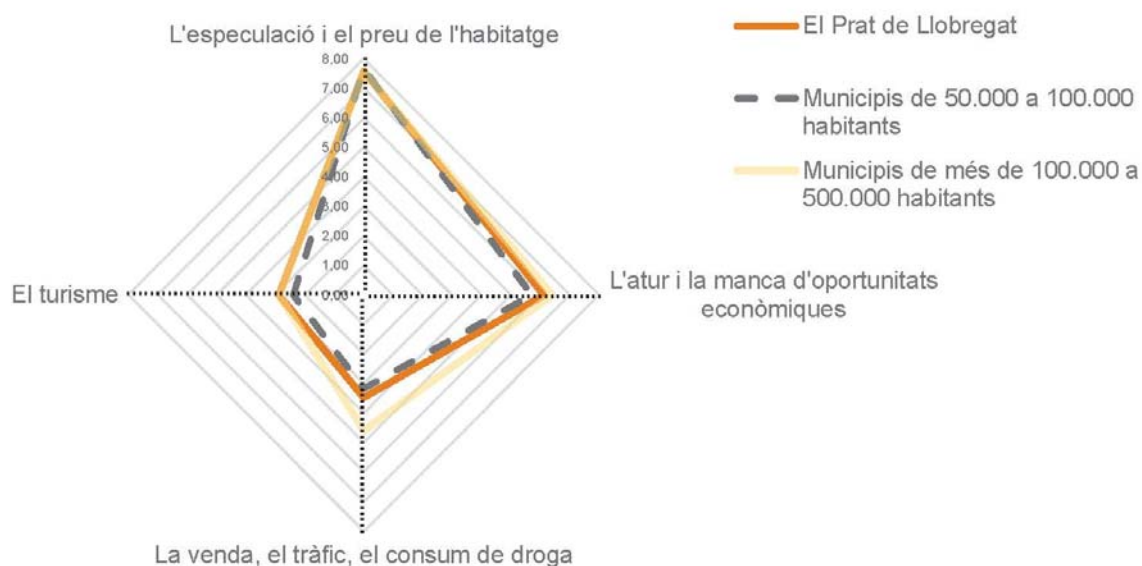
Com a punt de partida cal destacar que actualment, al Prat de Llobregat l'habitatge és una de les problemàtiques que es manifesta amb més força, tant per part dels serveis municipals, com per la pròpia població. En aquest sentit, l'enquesta de relacions veïnals i convivència de l'any 2018 detecta com 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.

Anàlisi i diagnosi de l'habitatge al Prat de Llobregat



ANÀLISI

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 CATALUNYA¹

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.

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.

- 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.

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 Urbana², 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 a 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 de Llobregat, és la següent³:

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

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.

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
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 al 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'inclouguin 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 qualitatiu i quantitatiu** 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 mediatos 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 inexistente 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, en matèria d'habitatge s'ofereixen al municipi, 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 negociació 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'habilitat		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'habilitat 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 de 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 públiques 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 públiques 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 componen 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 energètica.
- 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



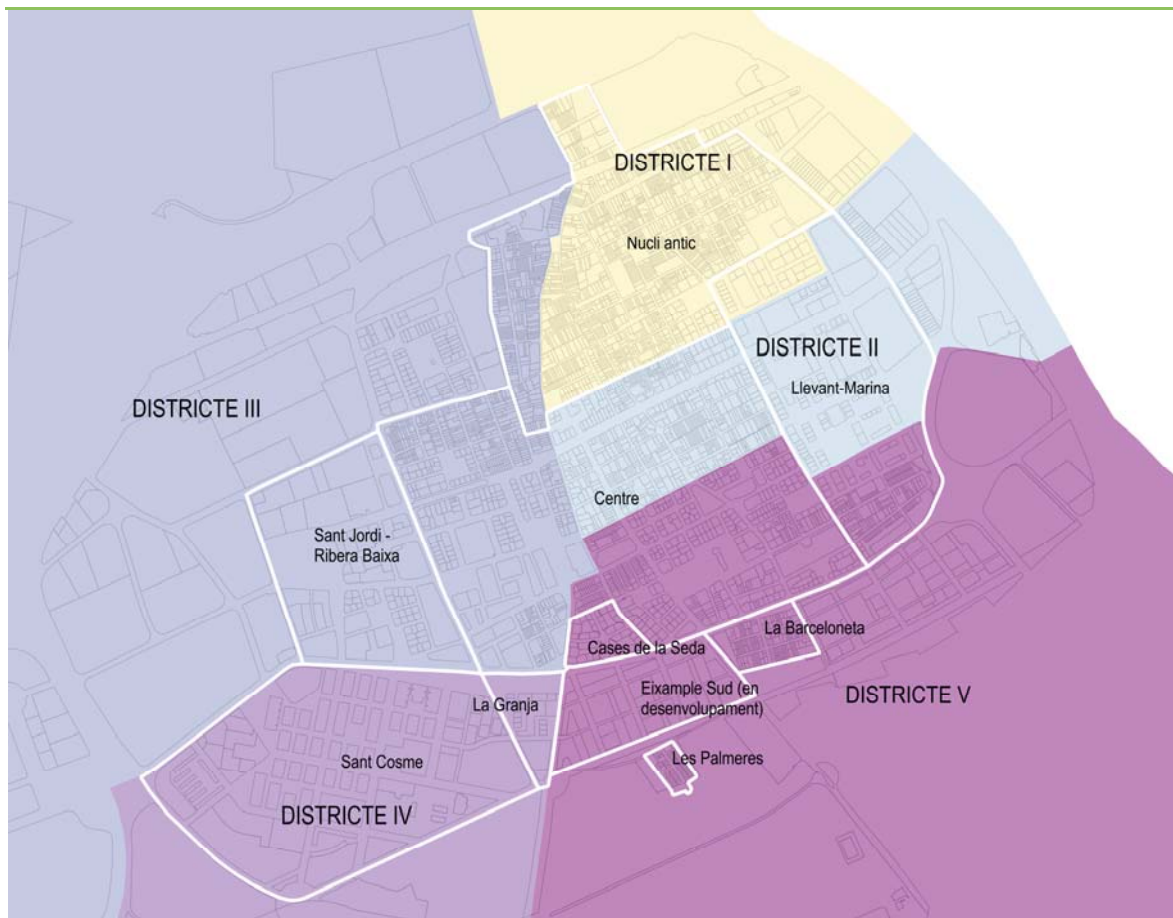
Font: Geoportal de cartografia. Àrea Metropolitana de Barcelona.

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 propietat⁴. 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)

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

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, 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 importants 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 de la urbanització.

3.1 DISTRIBUCIÓ DE LA POBLACIÓ PER DISTRICTES

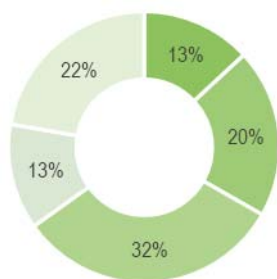
La població als 5 districtes s'ha mantingut força estable al llarg dels darrers anys, d'acord amb les dades ofertes pel Pla de convivència del Prat de Llobregat que abasta de l'any 2010 al 2016.

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



■ Districte 1 ■ Districte 2 ■ Districte 3 ■ Districte 4 ■ Districte 5

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

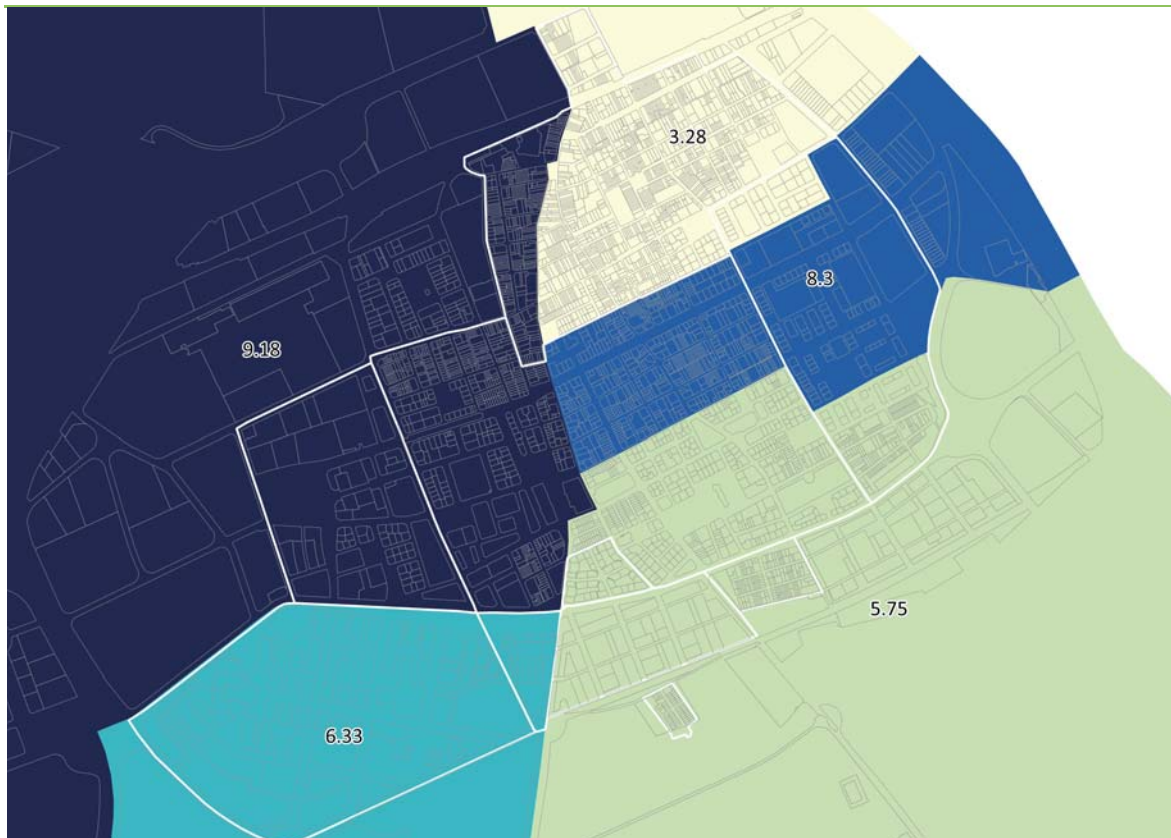
Pel que fa a la densitat d'habitatges amb residents per edifici, que ens aporta informació en relació a la complexitat de la convivència, aquesta és molt variable en funció dels districtes, ja que ens trobem en entorns més històrics, on la mitjana d'habitatges amb residents per edifici tant sols se situa 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.

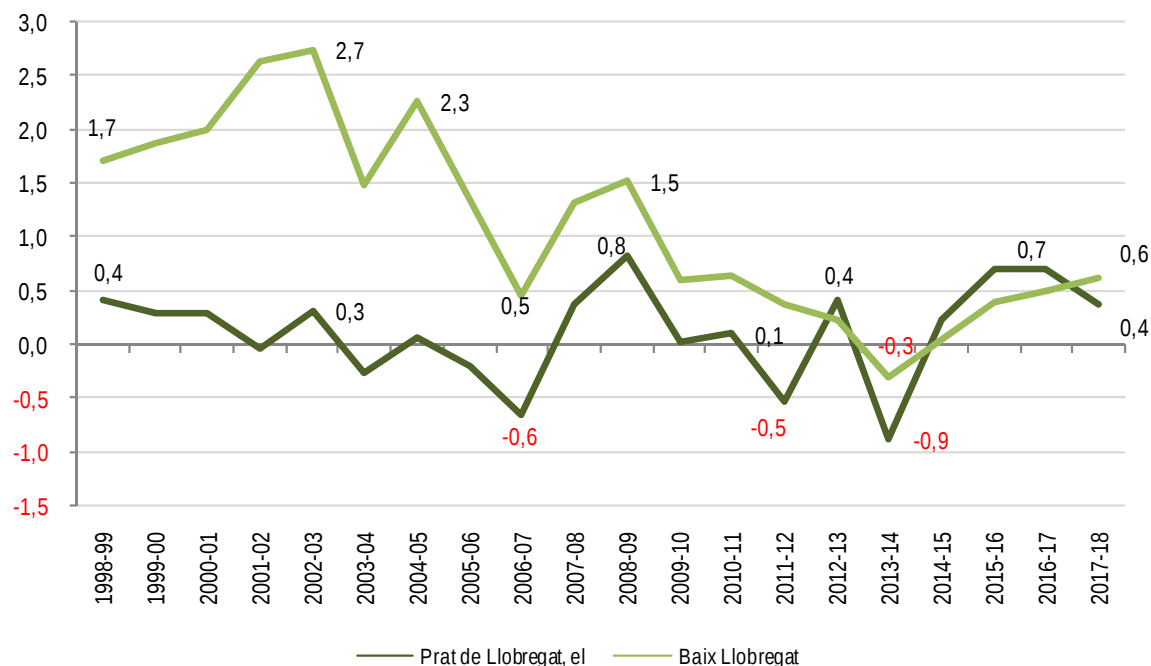
EVOLUCIÓ DEL CREIXEMENT DE POBLACIÓ, 1998 – 2018



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.

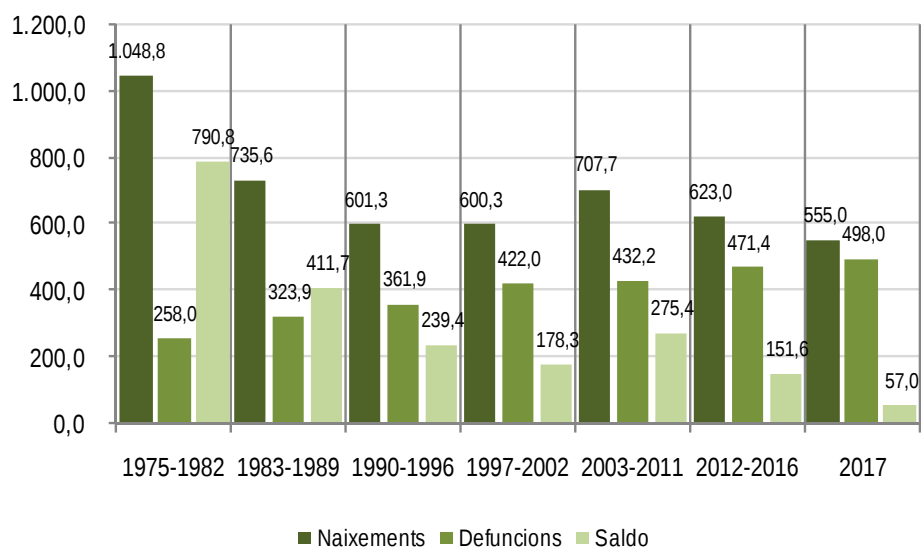
El creixement natural

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 1993-1998⁵, en què la menor mortalitat va permetre un saldo una mica més ampli.

⁵ No va ser un fet aïllat del municipi sinó 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

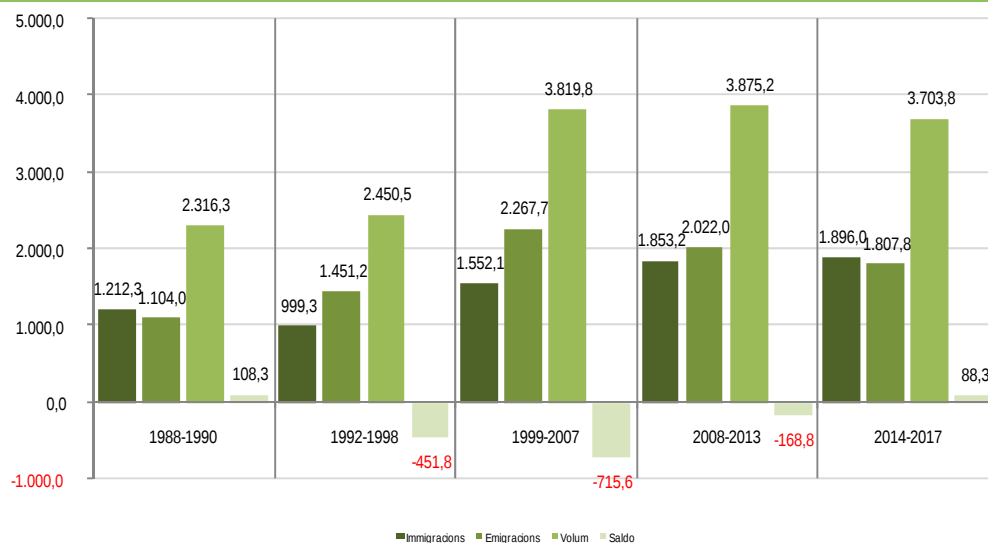
Les migracions experimenten també canvis substancials,

- Fins al 1990 el **saldo migratori intern** és positiu, tot i que de volum més aviat exigü.
- 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

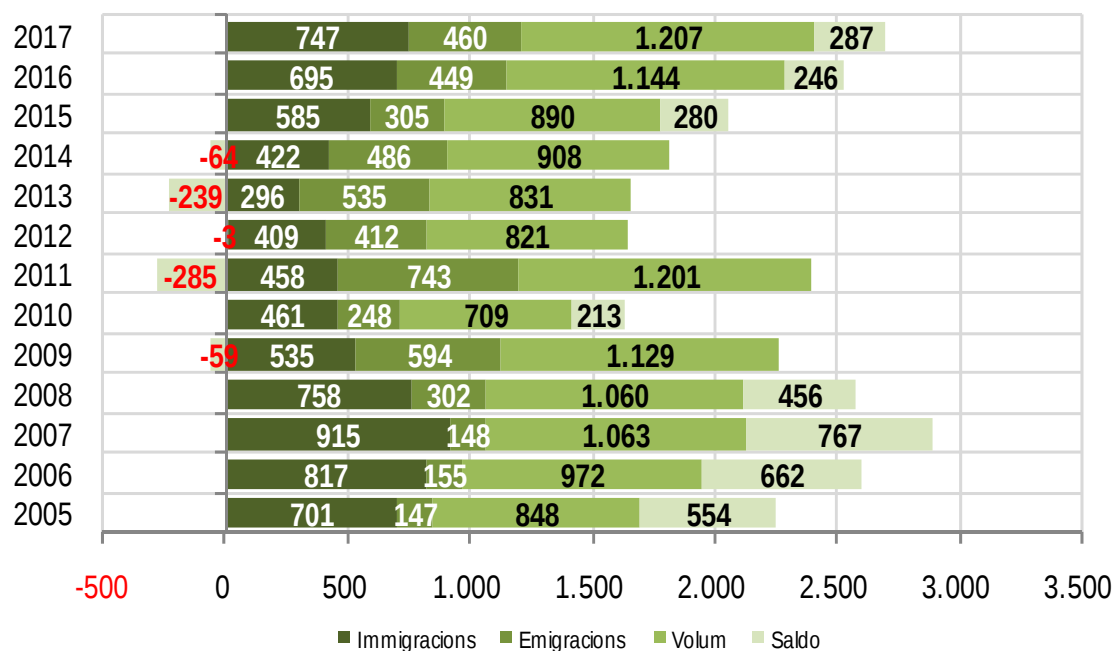


Font: IDESCAT, a partir de l'Estadística de variacions residencials de l'INE i elaboració pròpia.

Pel que fa a les **migracions externes**, amb la sèrie disponible a partir del 2005⁶, 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, coincidint 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

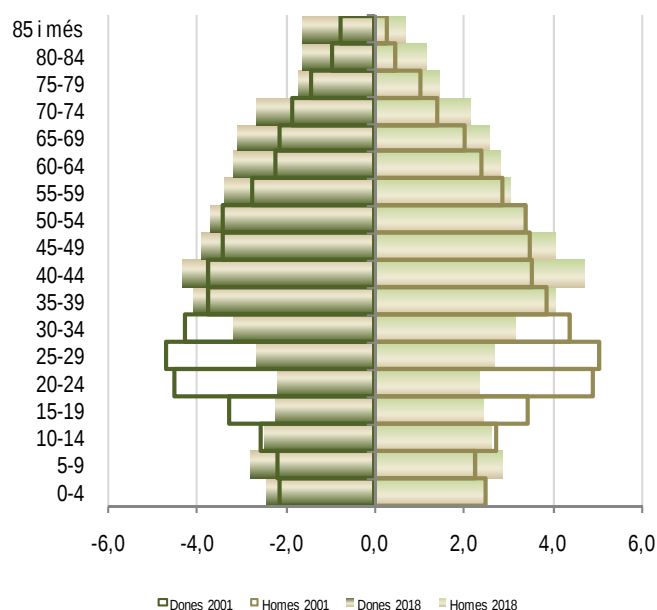
Font: IDESCAT, a partir de Moviment Natural de la Població de l'INE i l'Estadística de variacions residencials de l'INE i elaboració pròpia.

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



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'envelliment⁷, 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 sobreenvelliment⁸ també ha

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.

incrementat, multiplicant-se per 2'1. El sobreenvelliment es situa en valors propers als de l'àrea metropolitana (116,2).

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.

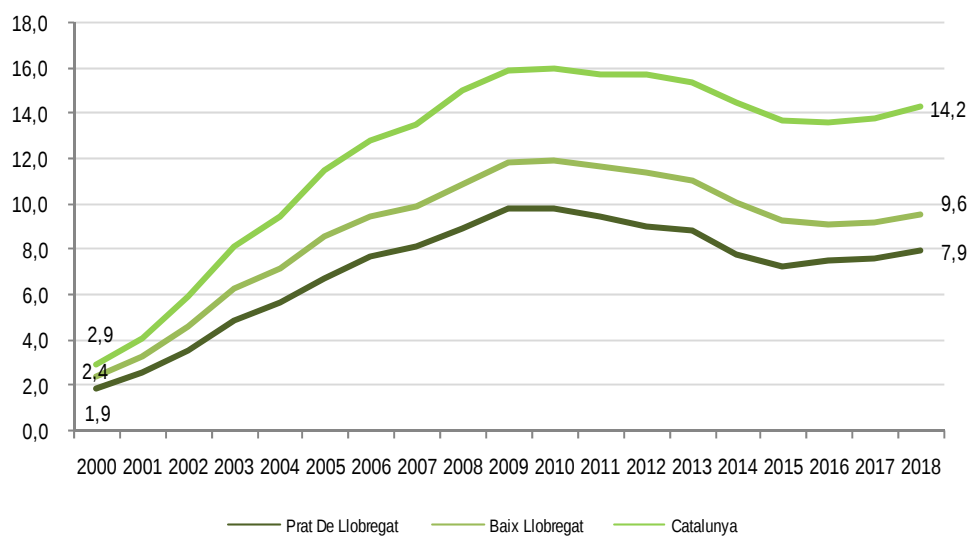
4.1.4 NACIONALITAT

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.

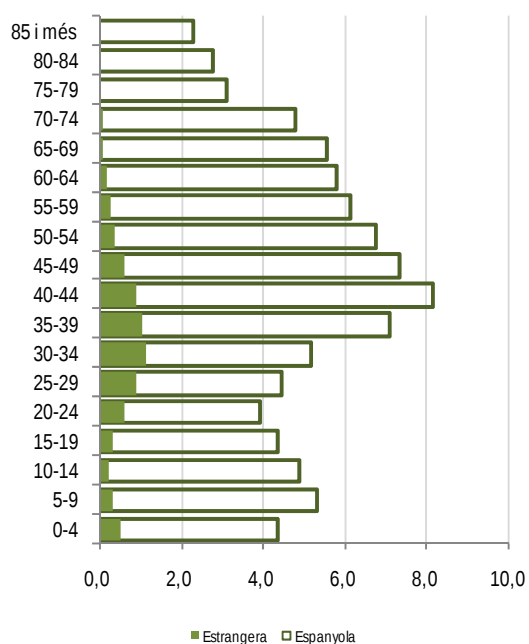


Font: IDESCAT, a partir del Padró continu de l'INE i elaboració pròpia.

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

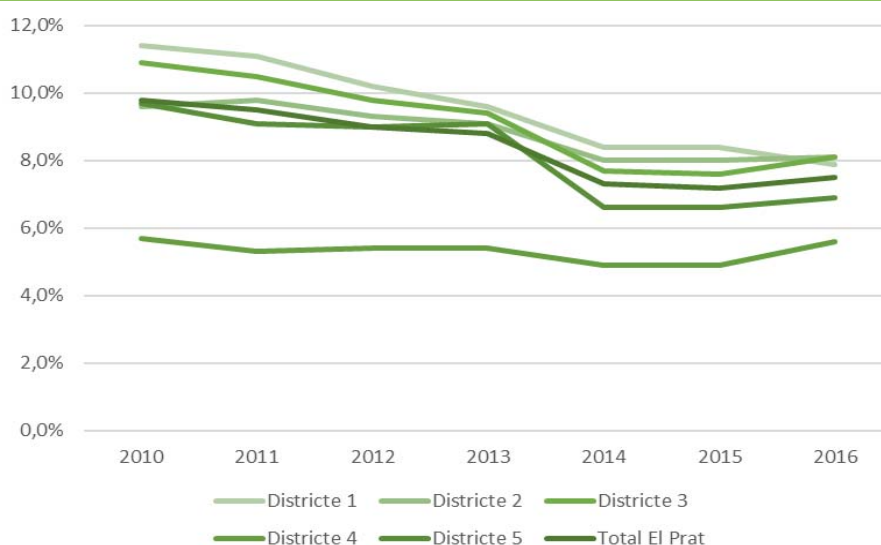
Font: IDESCAT, a partir del Padró continu de l'INE i elaboració pròpia.

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

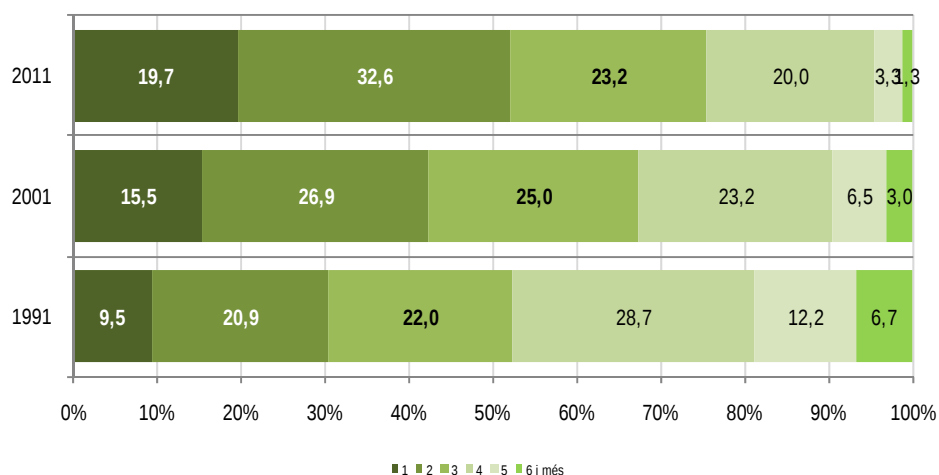
Les diferents dinàmiques es van traduir en la reducció mitjana de la llar entre els 3 anys censals,

- 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 fills⁹.
 - 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.

LES LLARS SEGONS EL TIPUS DE NUCLI

	Sense nucli		Amb nucli				Total
	Unipersonal	2 persones o més	Parella sense fills	Parella amb fills	Pare o mare amb fills	Dos nuclis o més	
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 grans¹⁰ 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 grans¹¹.
- 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.

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.

¹⁰ Llars en què totes les persones tenien 65 o més anys.

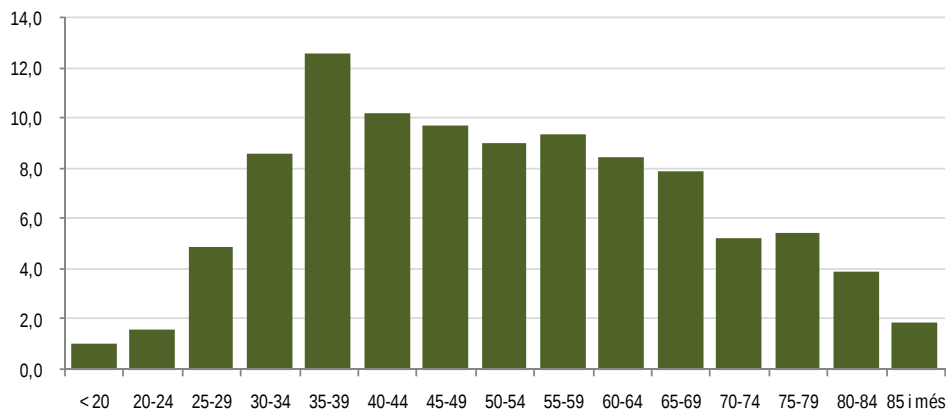
¹¹ Es desconeix quanta més vivia en residències de persones grans.

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.

EDAT DE LA PERSONA DE REFERÈNCIA DE LA LLAR

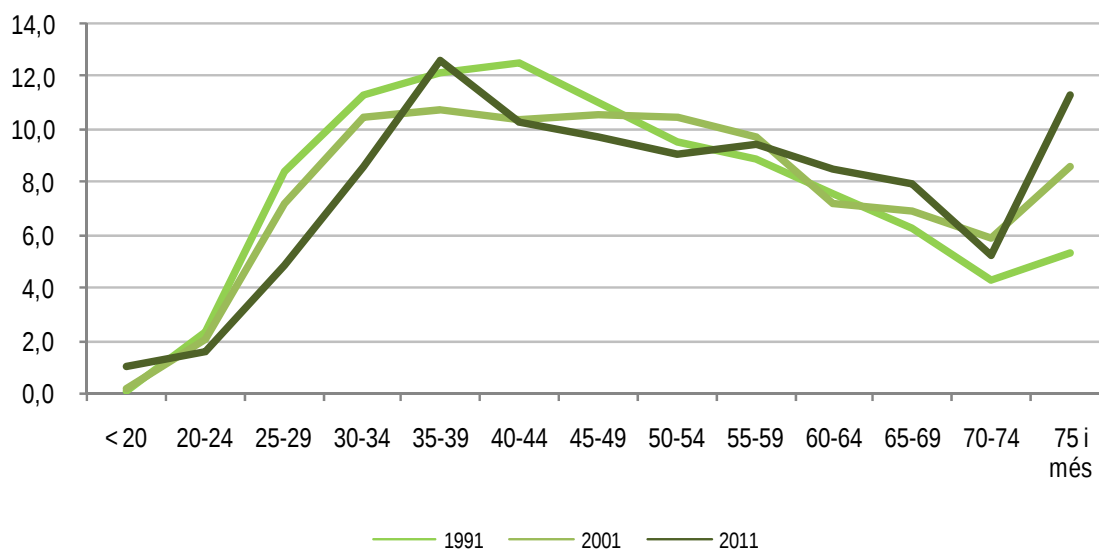


Font: IDESCAT, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE i elaboració pròpia.

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 protagonisme¹² 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.
- 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.

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.

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 darreres 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%.

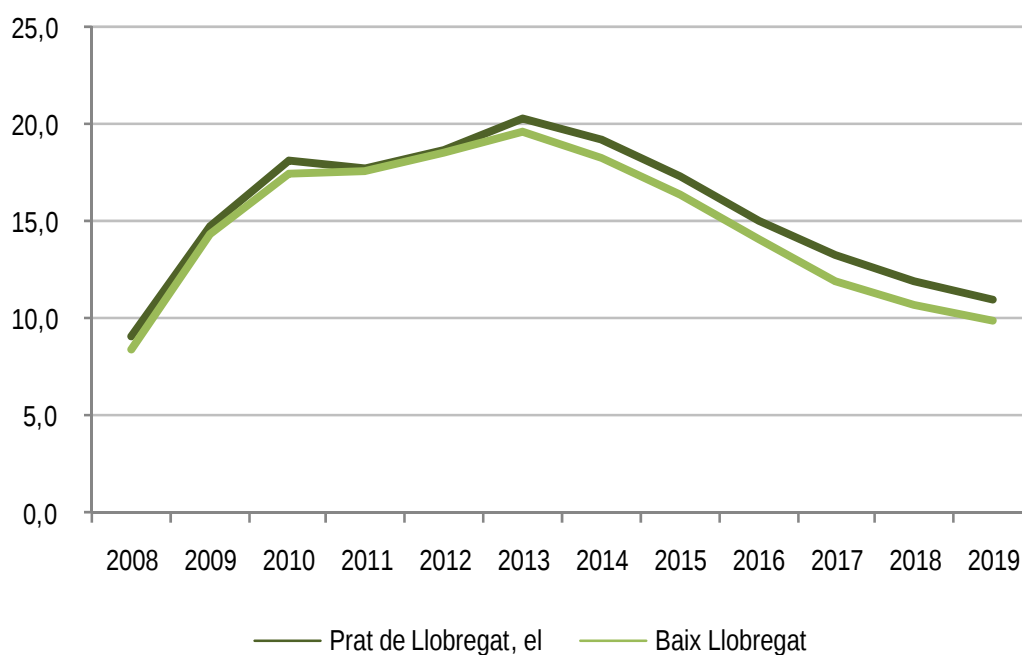
Des del 2014 la taxa s'ha reduït anualment,

- 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)

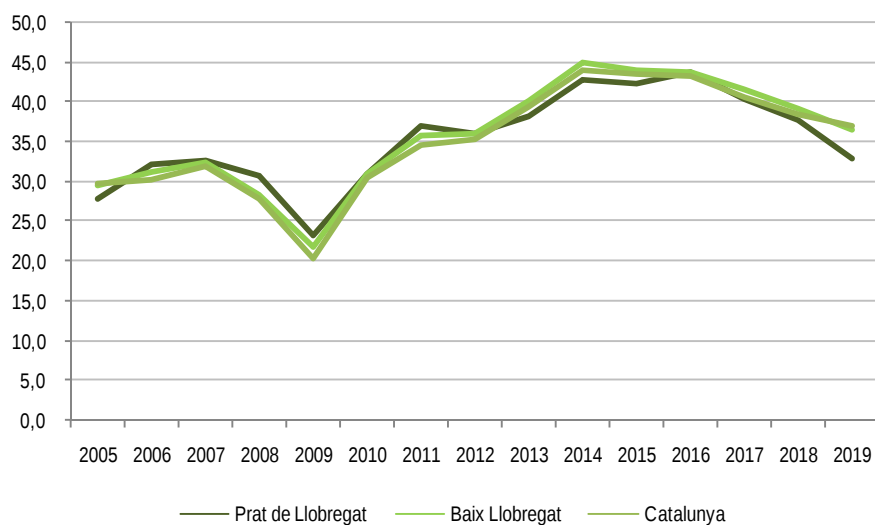


Font: Diputació de Barcelona i elaboració pròpia.

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.

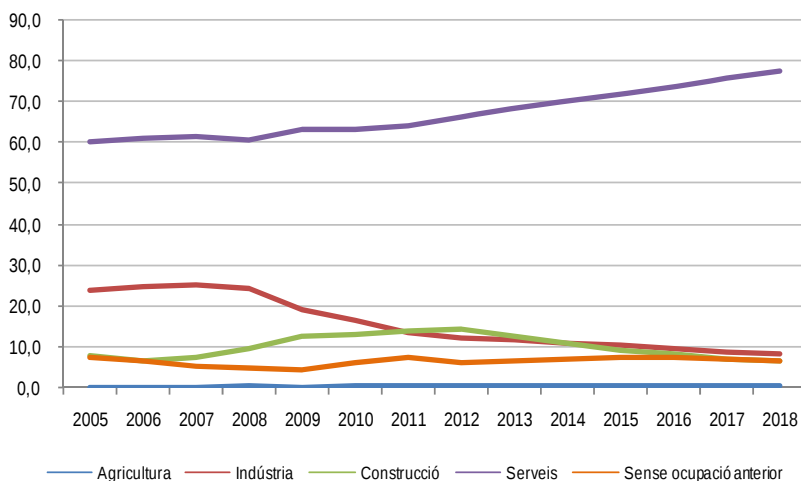
Font: Observatori del Treball i Model productiu de la Generalitat de Catalunya i elaboració pròpia.

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 el 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 als 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 primaris¹³.

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 perceben prestacions per desocupació¹⁴.

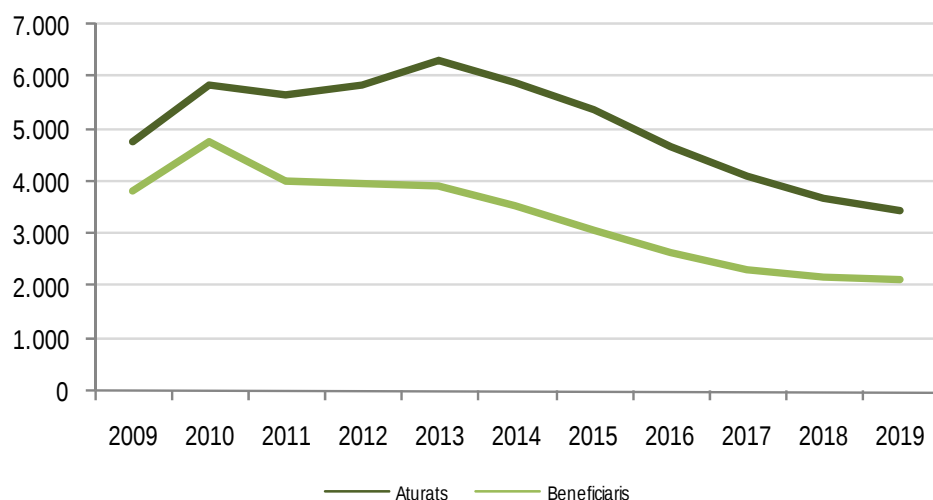
¹³ Altres factors que podrien tenir incidència en relació al volum de persones sense estudis o només amb estudis primaris, no sembla que es donin el Prat de Llobregat:

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 ser 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 d'inscrits a l'atur i de beneficiaris 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

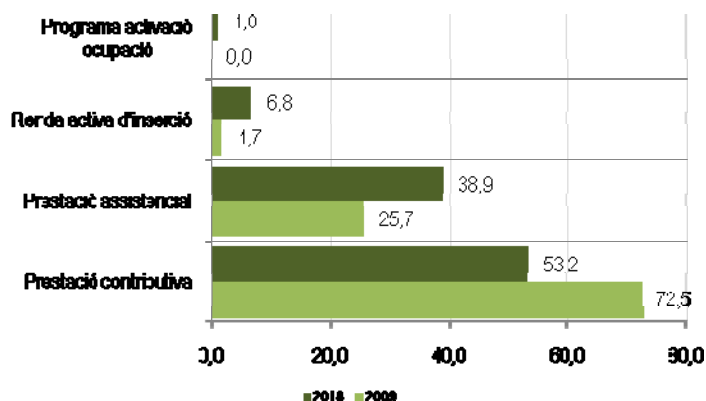
Font: Persones beneficiàries: Programa Hermes de la Diputació de Barcelona a partir de les dades que provenen del Observatorio de las Ocupaciones-Servicio Público de Empleo Estatal de Barcelona. Inscrits a l'atur a 31 de març Idescat, a partir de les dades del Departament d'Empresa i Ocupació i elaboració 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 PERCEBUES. 2009 I 2018.



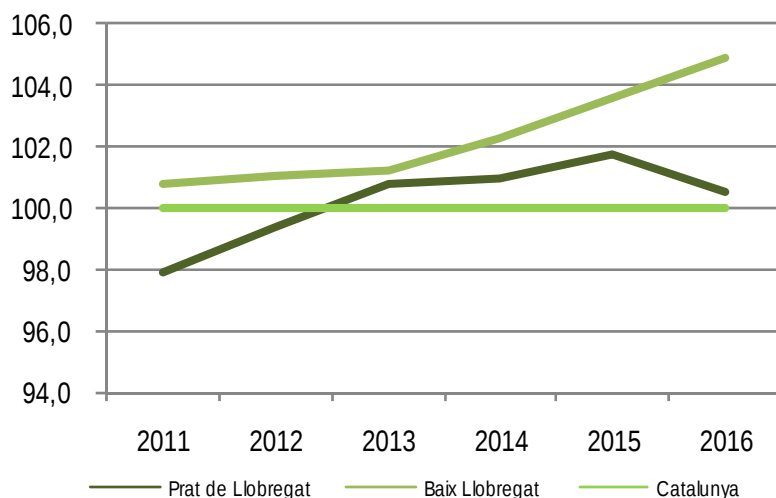
Font: Persones beneficiàries: Programa Hermes de la Diputació de Barcelona a partir de les dades que provenen del Observatorio de las Ocupaciones-Servicio Público de Empleo Estatal de Barcelona. Inscrits a l'atur a 31 de març Idescat, a partir de les dades del Departament d'Empresa i Ocupació i elaboració 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'explotació¹⁵ 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'[IDECAT](#).

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 que 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 experimental¹⁶.

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 compostat 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.

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.

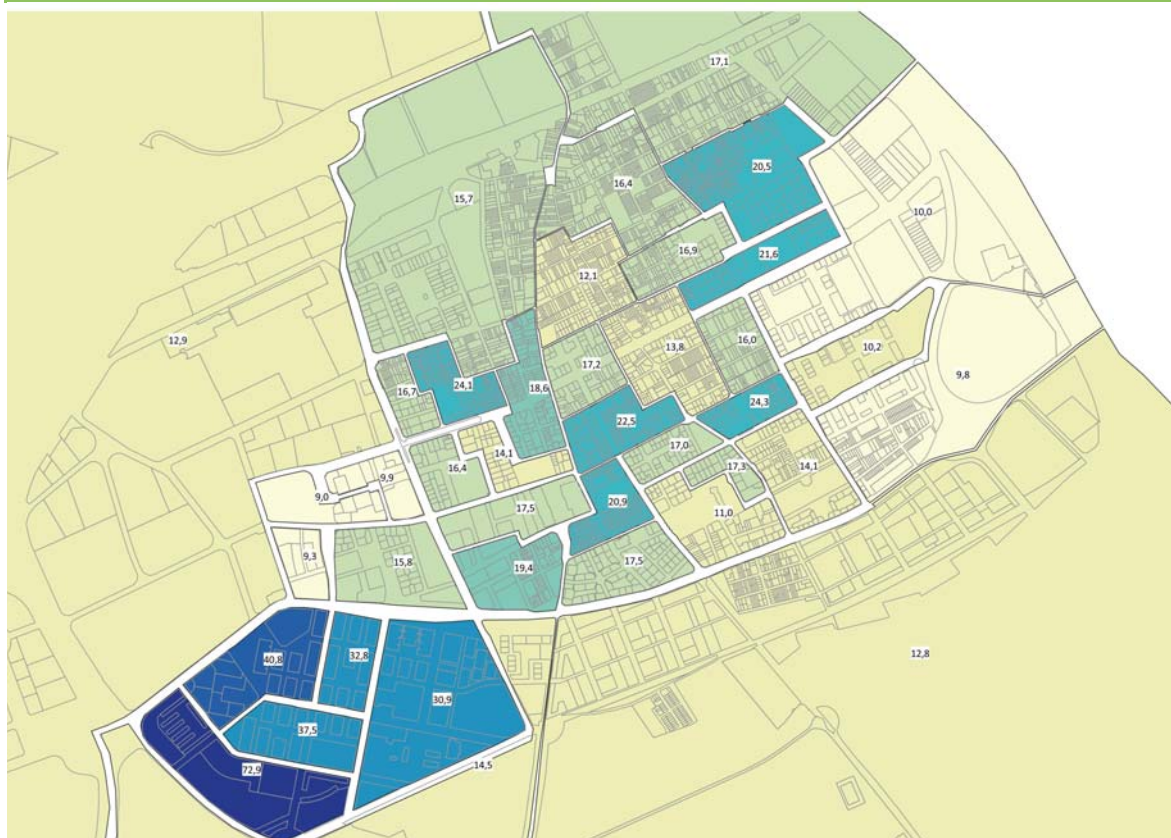
¹⁶ "Atlas de distribución de renta de los hogares (ADRH)", julio 2019. Subdirección General de Estadísticas Sociodemográficas, [INE](#).

- 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 de 31.270 €/llar (secció 05006) al màxim de 17.05 €/llar (secció 04006).
El districte 4 queda comprès 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,

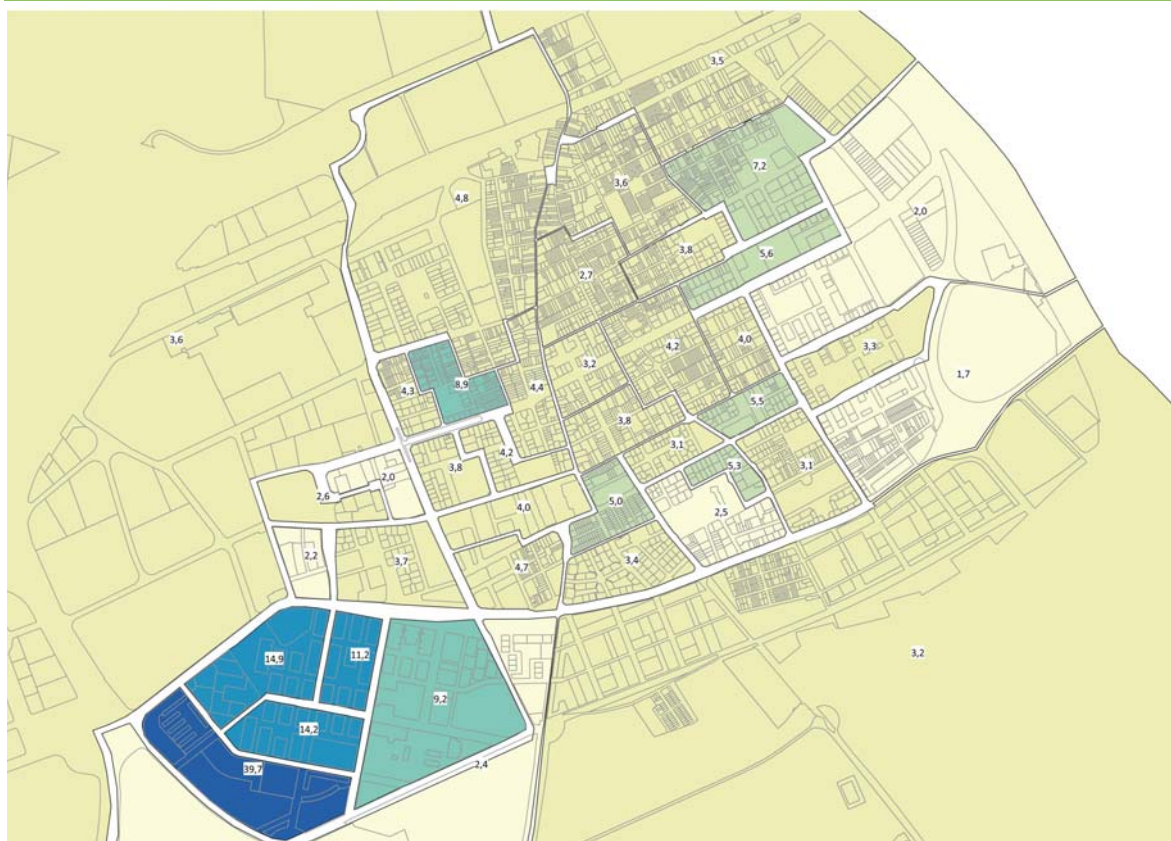
- Les seccions 03012 i 03013, amb el 9 i 9'3% respectivament de població en què les unitats de consum tenen uns ingressos inferiors als 10.000 € (menys del 5% en el tram de 5.000 a 7.500 i entre el 2'2 i 2'6% < als 5.000 €).
- La secció 04006, en què el 72'9% tenen uns ingressos inferiors als 10.000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

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.

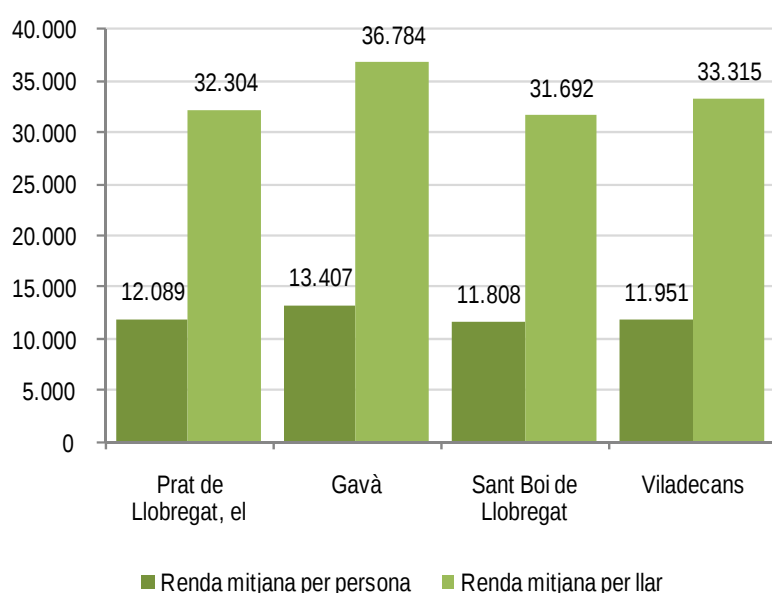
¹⁷ L'INE estableix 3 llindars, < 5.000, < 7.500 i < 10.000 €. Ofereix les dades acumulades.

- 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 €/llar¹⁸.
- Al Prat de Llobregat hi ha la cinquena secció amb menor capacitat econòmica de les seves llars de tota la província¹⁹ (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

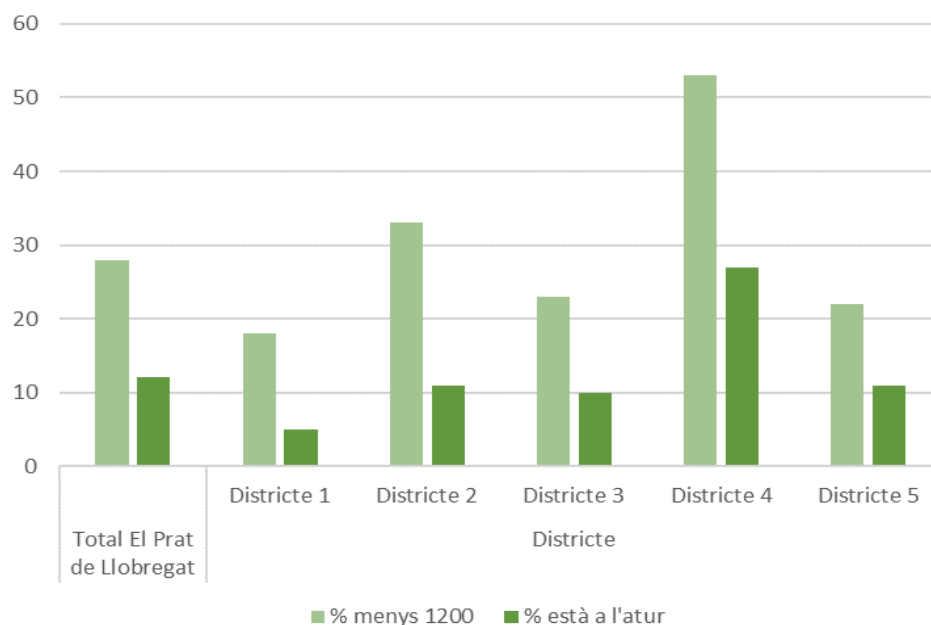
Si tenim en compte els districtes a l'hora d'avaluar la situació econòmica i laboral veiem, que d'acord amb les dades de l'*Enquesta de relacions veïnals i convivència*²⁰, de l'any 2018, la situació era molt diferent en funció dels districtes. Així, mentre al conjunt del municipi les llars amb ingressos inferiors a 1.200 € representaven el 28% i l'atur se situava en el 12%, en el cas del districte 4, les llars amb ingressos inferiors a 1.200 € mensuals eren el 53%, i l'atur se situava en el 27%.

¹⁸ 22 seccions de la província tenen el mateix valor mitjà de renda per llar, 4 cinques 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%.

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 residencial²¹. 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.

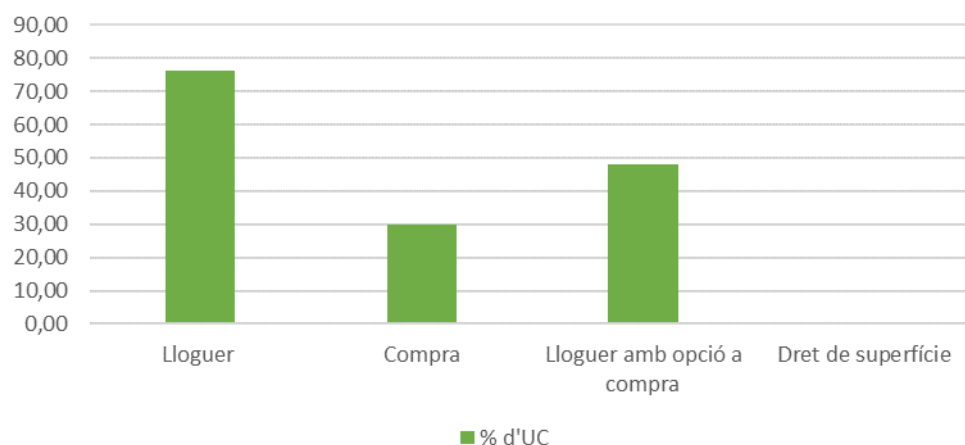
Habitatge inadequat: viure en estructures temporals o no convencionals, habitatge no apropiat segons legislació o habitatge massificat.

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 compra²².
- 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% assenyalen 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.

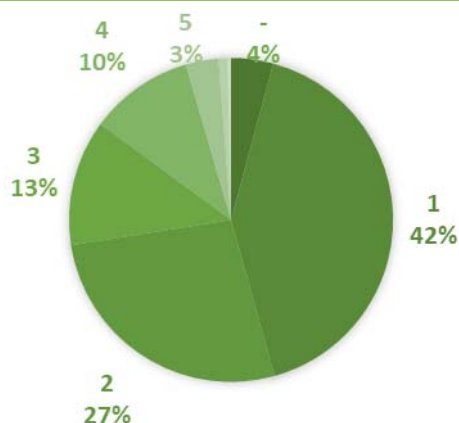
SOL·LICITUD PREFERENT SEGONS RÈGIM DE TINEÇA



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

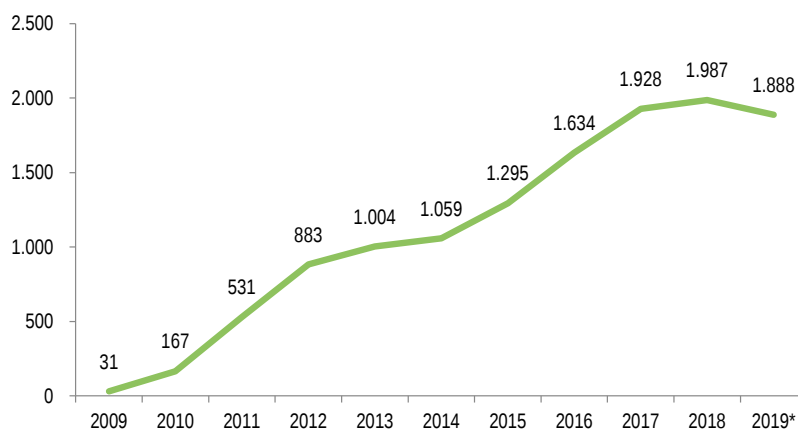
²² Es poden sol·licitar diferents règims de tinença, d'aquí que els percentatges no quadrin. Així, l'11,97% dels sol·licitants demanen les 3 opcions de tinença, un 34'43% es decanta pel lloguer i lloguer amb opció de compra, etc.

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 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.

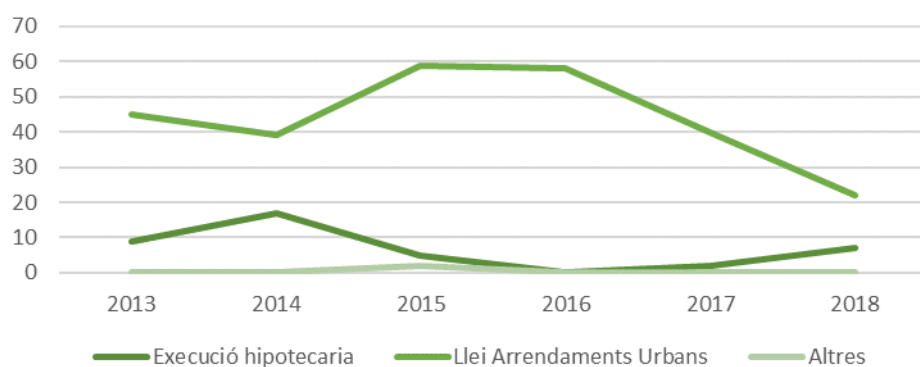
EVOLUCIÓ DELS LLANÇAMENTS PRACTICATS AL PRAT DE LLOBREGAT, 2013 – 2018, CGPJ

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Execució hipotecària	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.

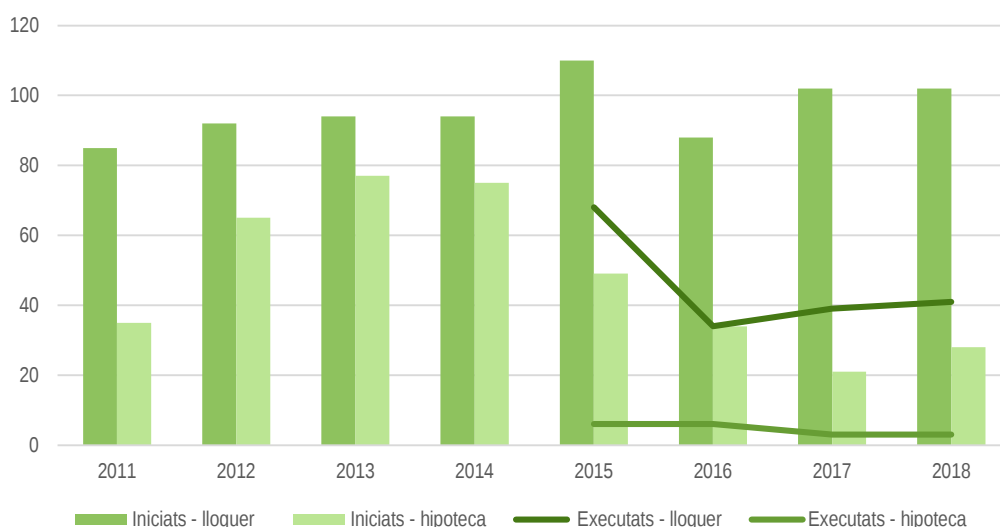


Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ).

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 hipotecària					6	6	3	3



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

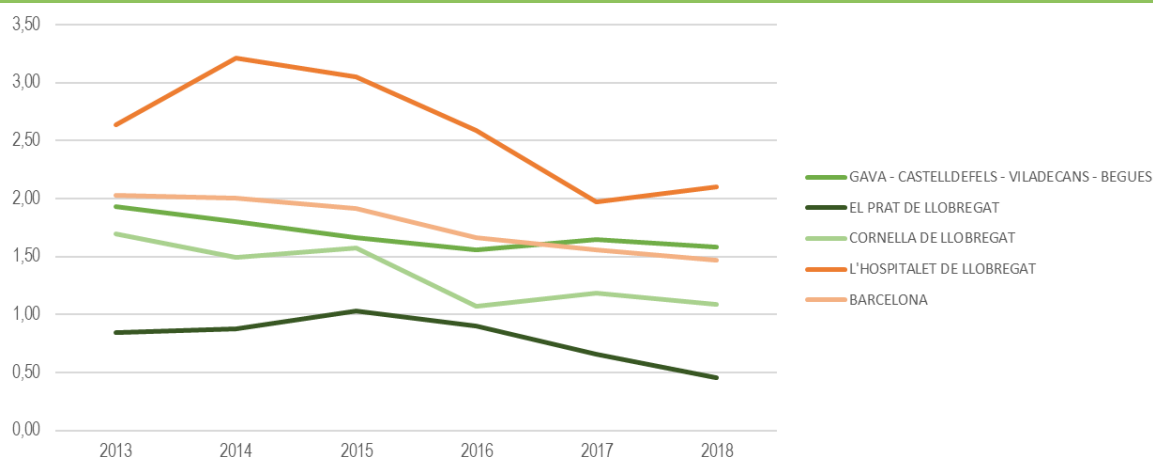
Comparativa amb els municipis de l'entorn

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:

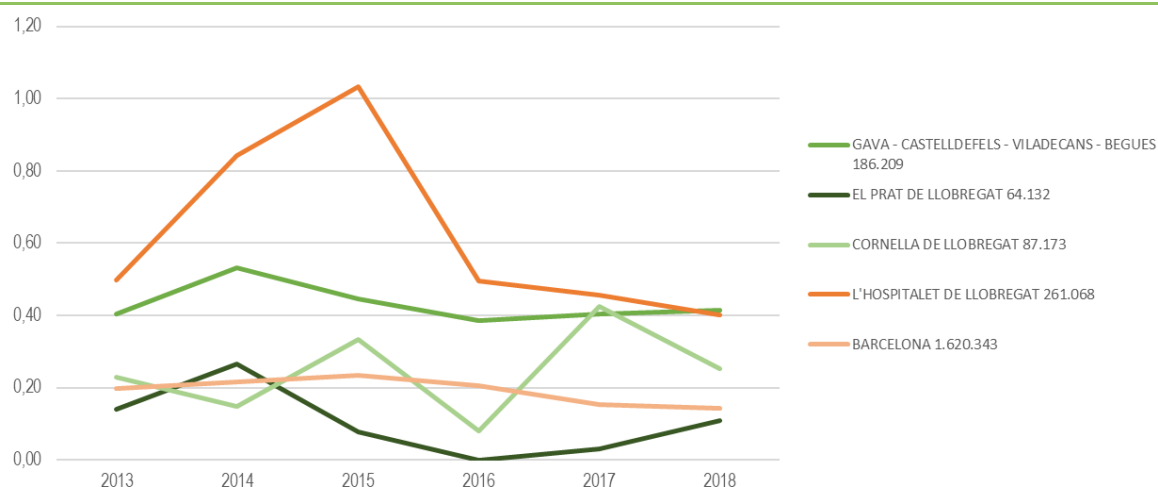
- En relació amb el lloguer, El Prat de Llobregat presenta un percentatge de parc de lloguer inferior a la mitja catalana i comarcal, que tot just de situa al 13% enfront al 19% del conjunt de Catalunya. Alhora bona part d'aquest parc de lloguer és assequible, ja que a l'entorn d'un 30% és de propietat 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



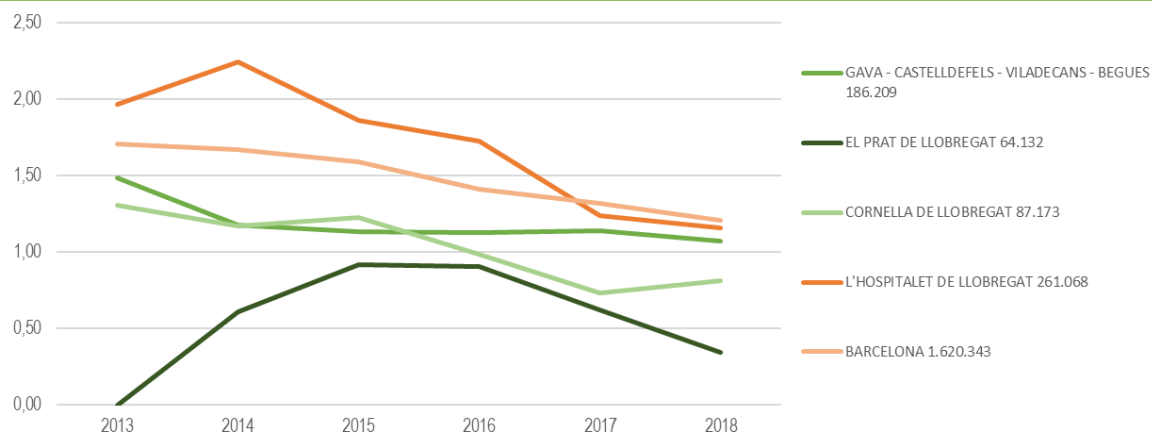
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ).

TOTAL LLANÇAMENT PER EXECUCIÓ HIPOTECÀRIA PER 1.000 HABITANTS



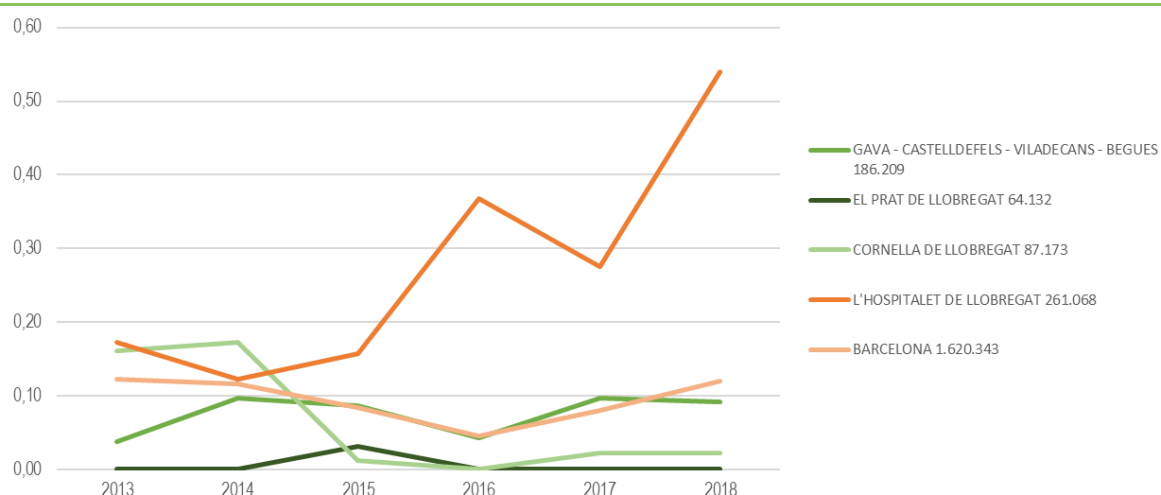
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ).

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 sí 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 municipi²⁴. 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 serveis 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 REGISTRADAS 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 respectivament²⁵, 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 traspasar 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.

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.

- 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% 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 identificades²⁶.
 - Accés fraudulent al serveis bàsics. L'any 2016, la connexió fraudulenta a l'aigua afectava a un 14,8% de les ocupacions identificades²⁷. 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'aeroport²⁸ 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 emascarar-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, 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).

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 el 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.

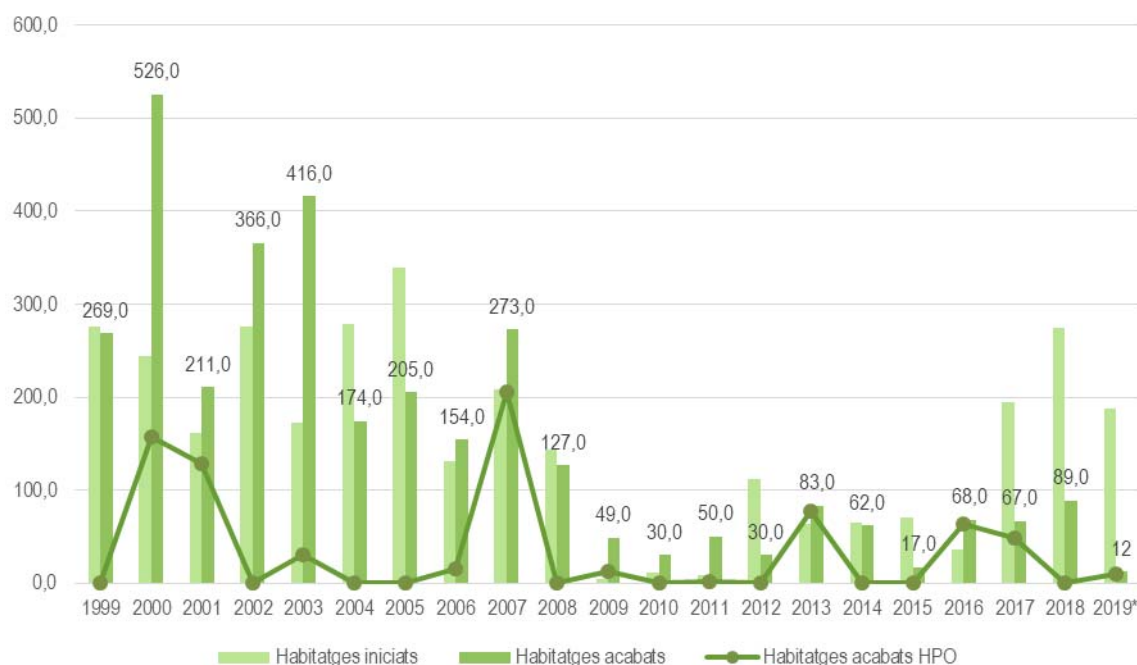
D'acord amb el Cens de 2011, aquell any al Prat de Llobregat hi havia 27.081 habitatges. Si a aquest total d'habitatges hi sumem els habitatges acabats entre 2012 i 2018 (416) podem estimar el parc actual en **27.497 habitatges**.

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

Any	x1000 habitants		iniciats total	acabats		
	iniciats	acabats		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.

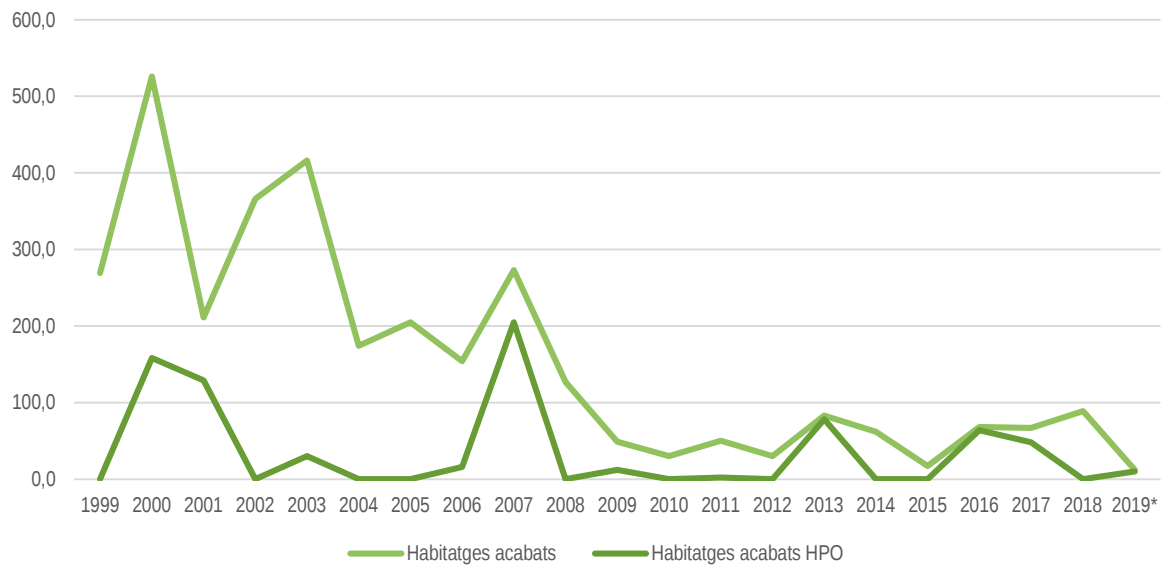
Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana i elaboració pròpia.

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.

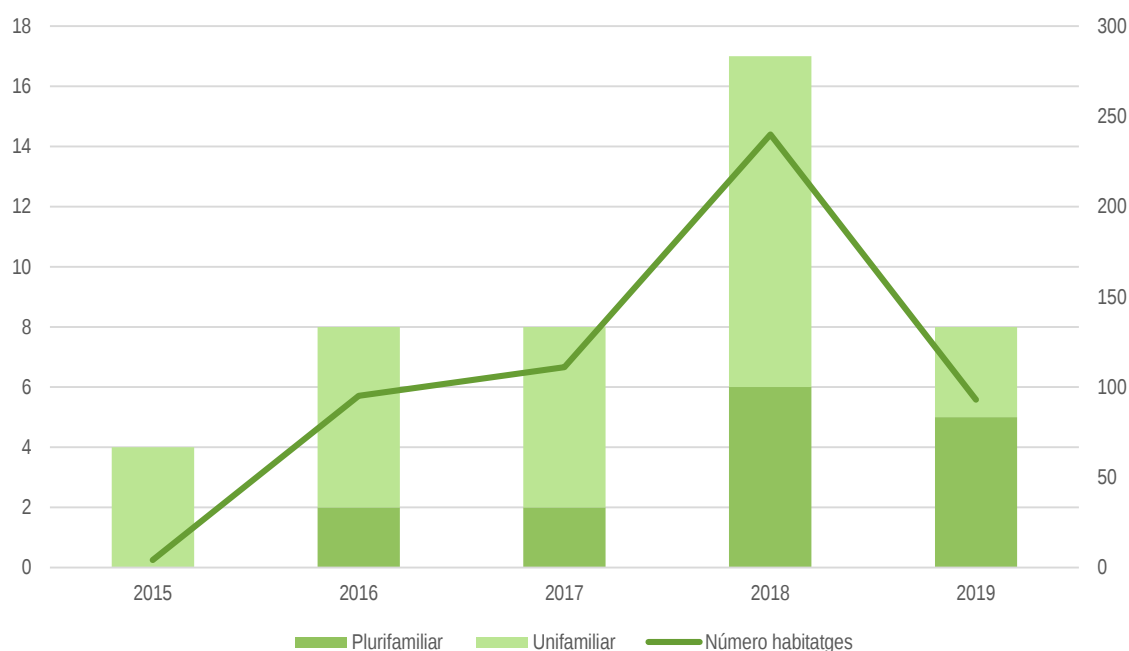
EXPEDIENTS DE LLICÈNCIES D'OBRA NOVA D'HABITATGES, 2015-2019

	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/licència	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 informació facilitada pel Servei de Llicències i disciplina urbanística.

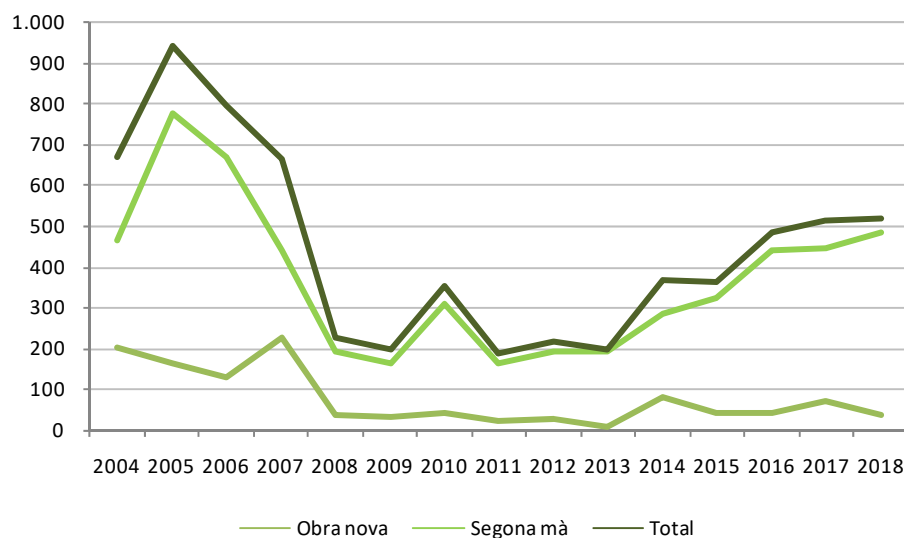
5.2 ELS HABITATGES DE VENDA

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.

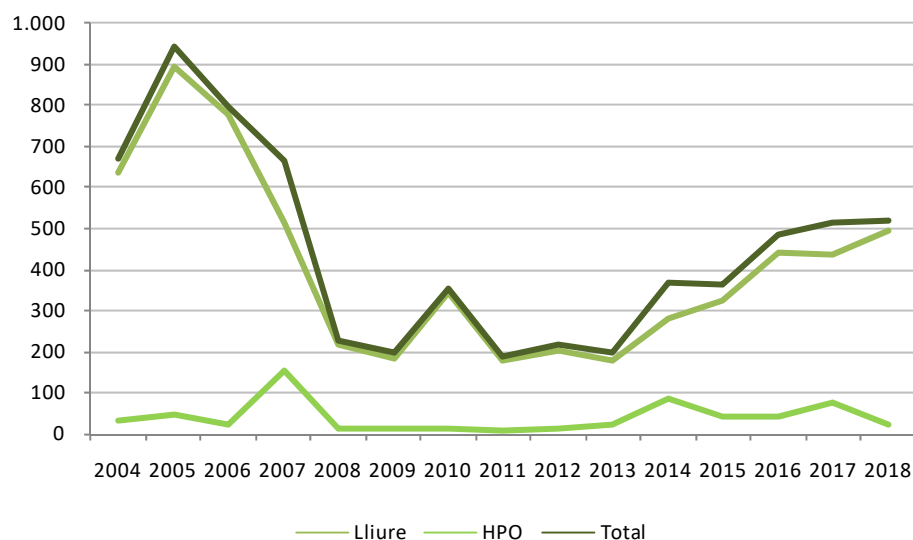
EVOLUCIÓ NOMBRE DE TRANSACCIONS D'HABITATGES D'OBRA NOVA I SEGONA MÀ, 2004-2018



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.

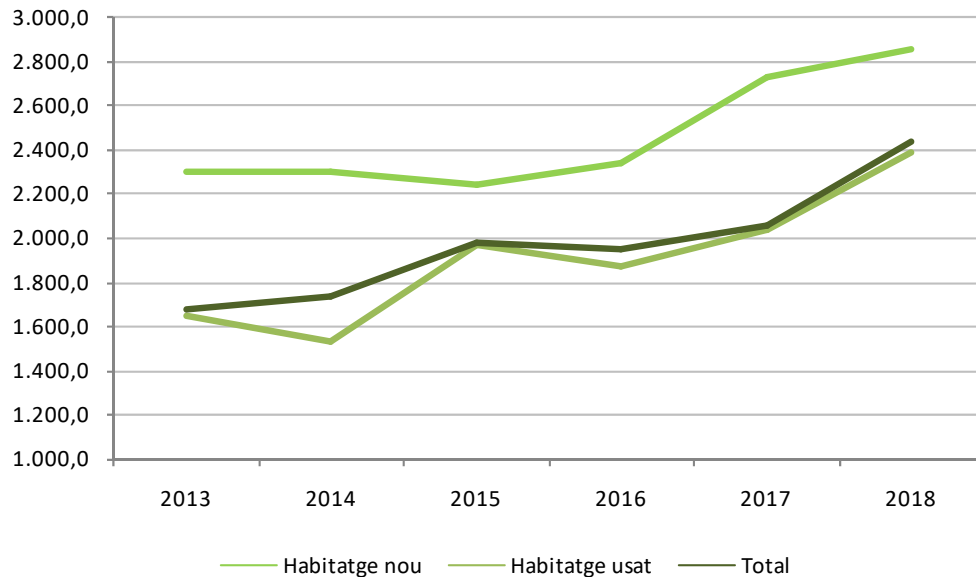
5.2.2 PREU DE VENDA DELS HABITATGES

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.

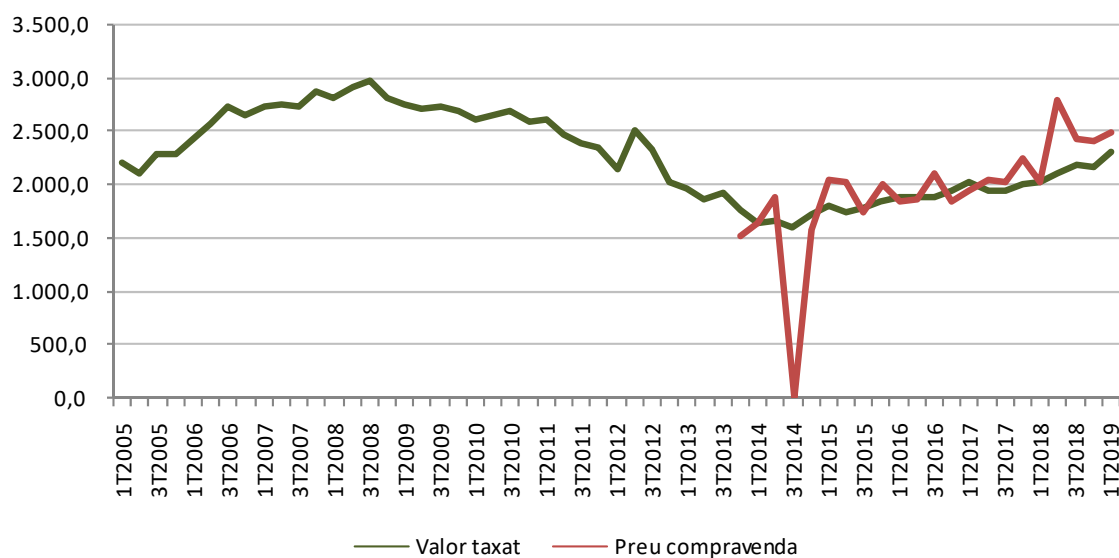
5.2.3 VALORS DE TAXACIÓ DELS HABITATGES

Els valors mitjans de taxació²⁹ 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)

€/m²c	Taxacions			Compravendes efectuades		
	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

Nre	Taxacions			Compravendes efectuades		
	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 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 diferències 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 habitatges³⁰.

OFERTA D'HABITATGE D'OBRA NOVA

Promoció	Nre	Pes	Habitacions	m ² c	Preu total	€/m ² c	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

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..

Jardí de Garroviles	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 habitatges 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.

L'habitatge en oferta de **segona mà** està composta 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.

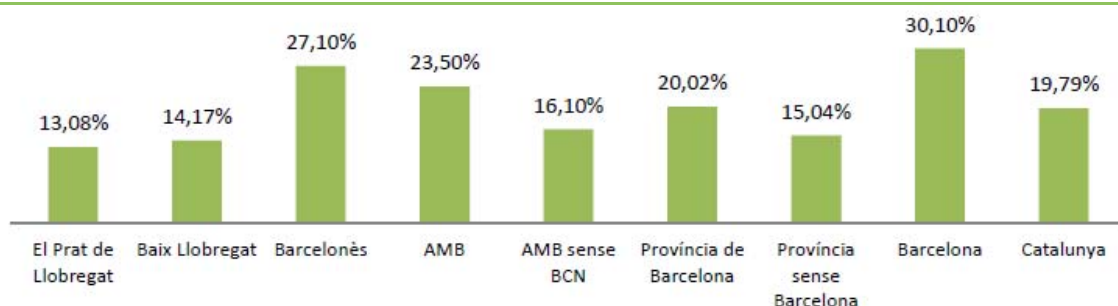
5.3 ELS HABITATGES DE LLOGUER³¹

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

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

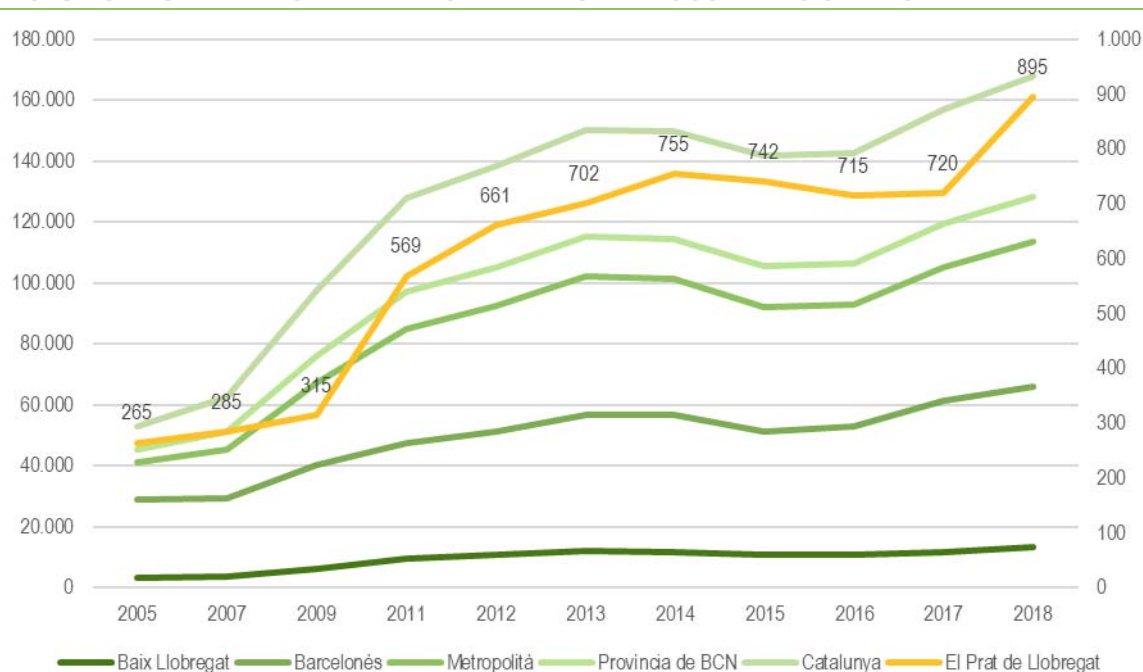
lloguer de la Cooperativa Obrera COV que també representa un 10% del parc total de lloguer i també d'un parc mediat per la Borsa de mediació que representa un altre 10% sobre el total.

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.

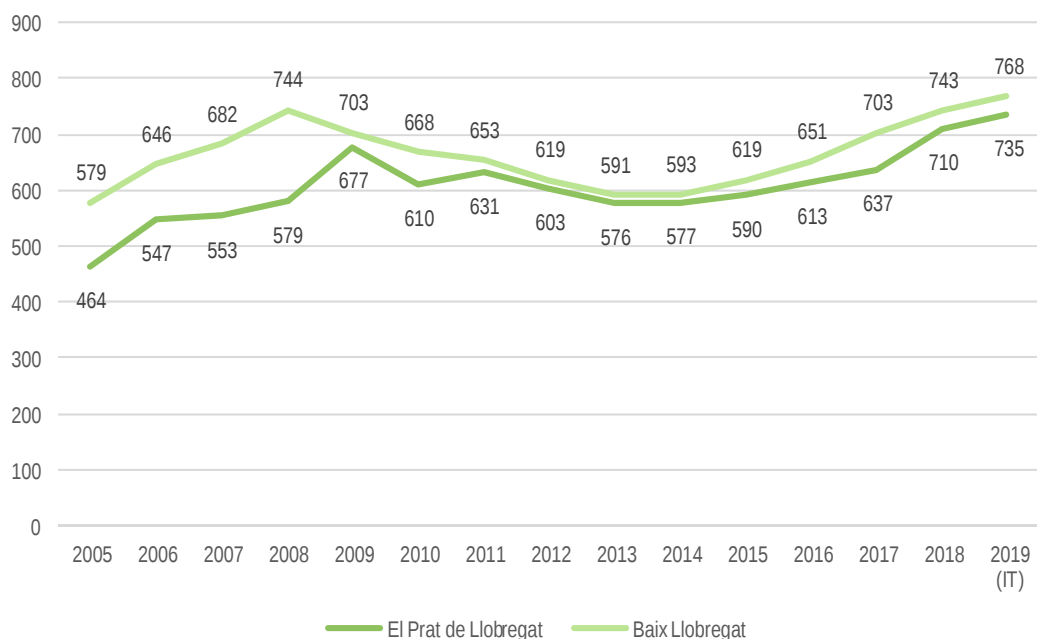
EVOLUCIÓ ANUAL DEL NOMBRE DE CONTRACTES DE LLOGUER REGISTRATS



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

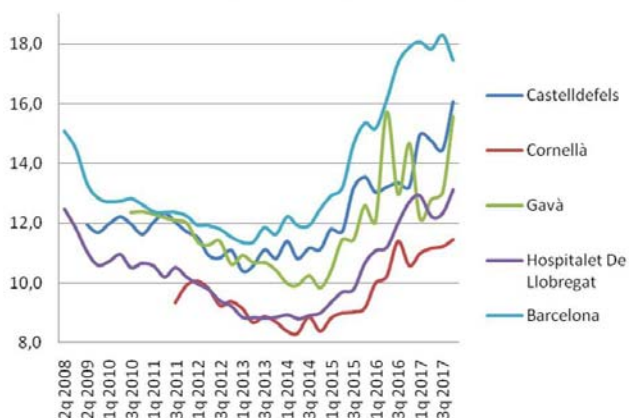


Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, Registre de fiances de l'Incasol.

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 mercat³²) 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 localitza al Centre. No se n'ha trobat cap a Sant Cosme – La Granja.

MOSTRA D'OFERTA DE LLOGUER

	Número	Pes	Habitacions	m ² c	Preu	€/m ² c
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.

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 €.

³² A l'igual que succeeix, per exemple, en les poblacions amb centres universitaris als propis nuclis o propers en què l'oferta d'habitacions o inclús habitatges compartit per a estudiants, cosa que minva l'oferta d'habitatge en lloguer com a residència habitual.

- 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.

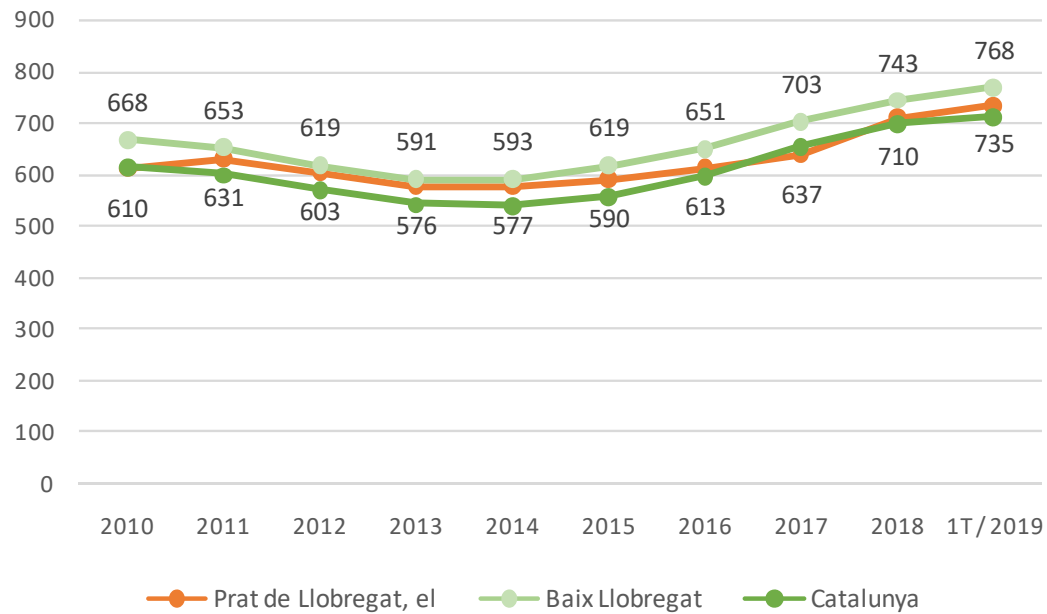
Si es compara amb el Baix Llobregat, el Prat de Llobregat té un preu inferior al comarcal.

- 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 temes³³.
- 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 diferència 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 sí 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%

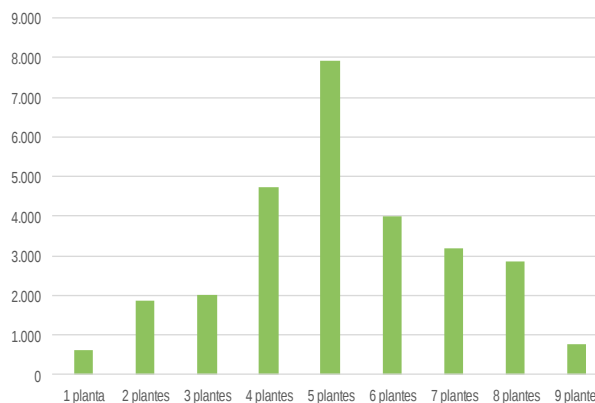
Font: Idescat, a partir del Cens d'edificis de l'INE.

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

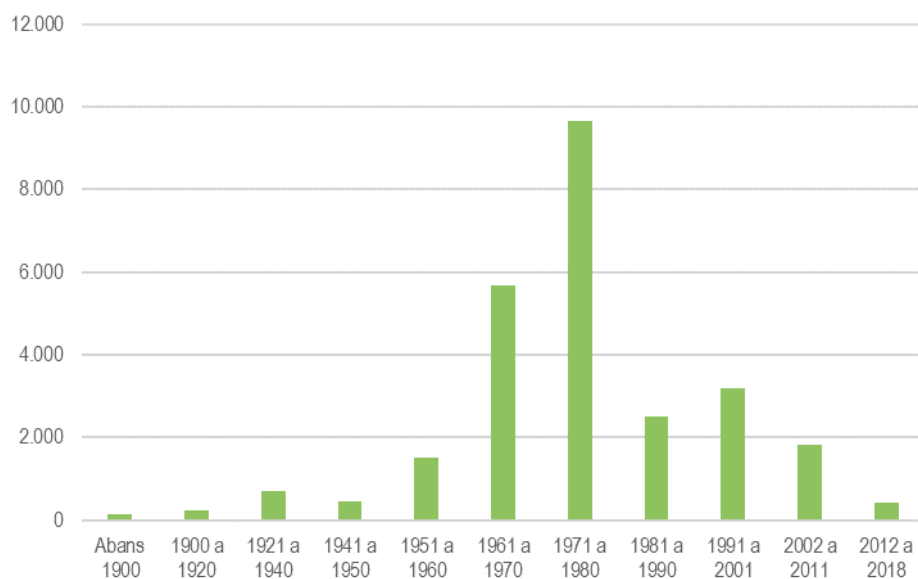
El parc residencial actual del Prat de Llobregat es va construir fonamentalment a partir del 1960, amb un pic especialment significatiu en el període 1971-1980, en total un 55,7% del parc es va construir entre el 1961 i el 1980. En canvi, els habitatges més recents, construïts al llarg dels darrers 38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

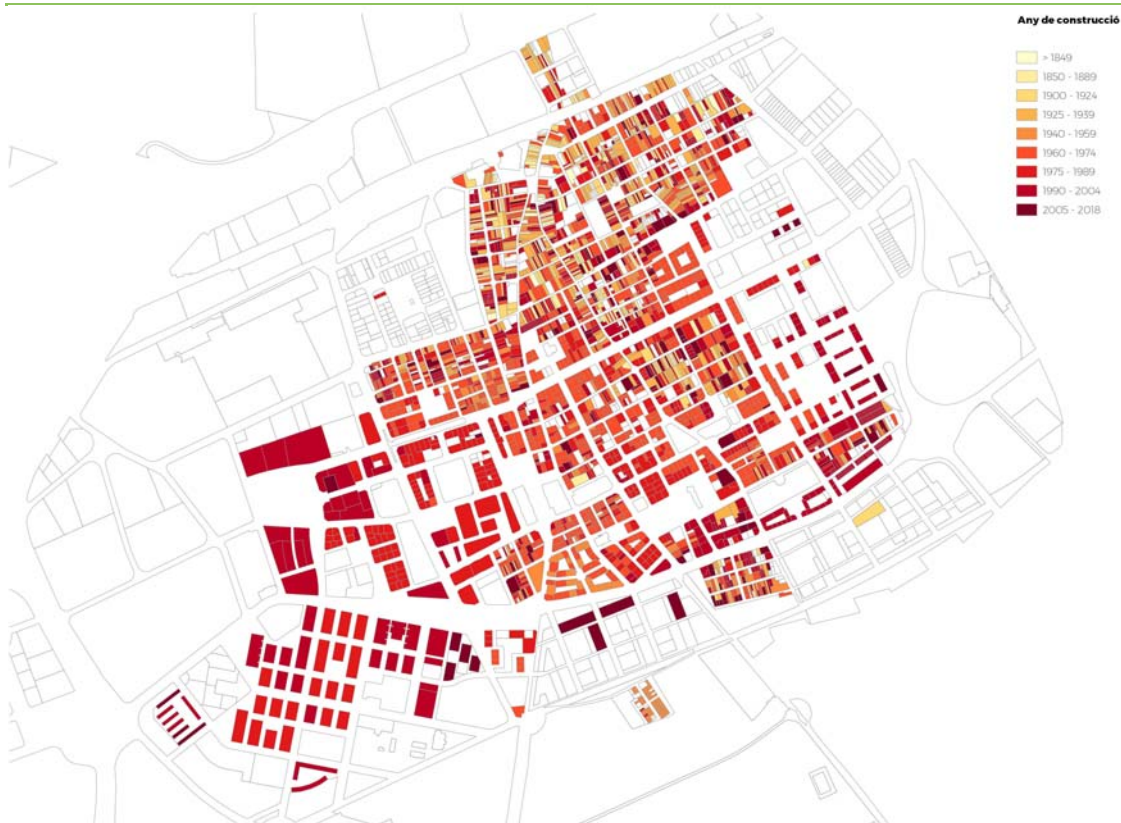


Font: Elaboració pròpia.

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.



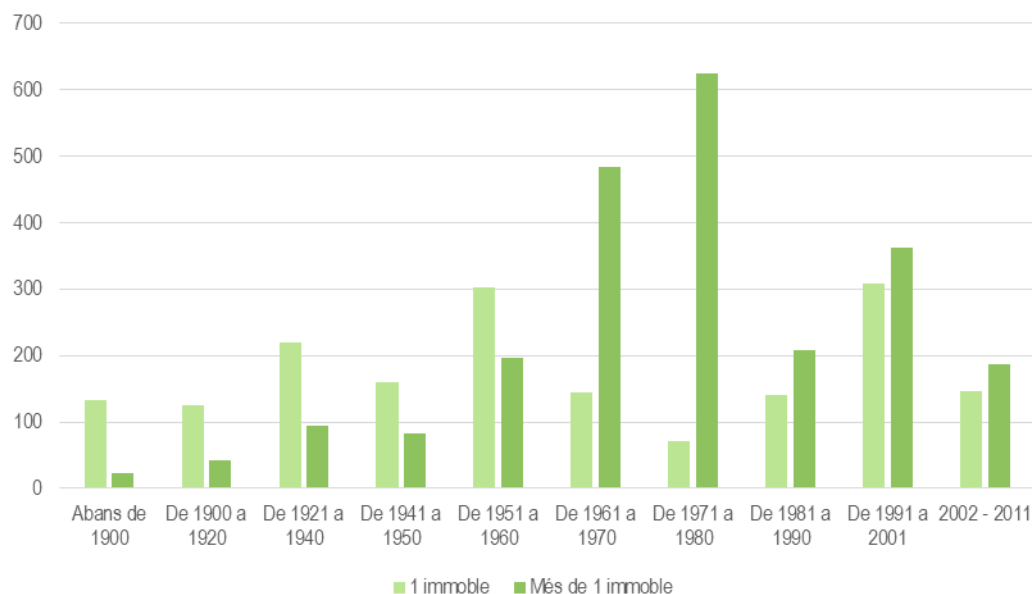
Dades fins a 2011, Idescat, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE. Dades 2012 – 2018: Habitatges acabats, Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana a partir dels visats dels col·legis d'aparelladors i arquitectes tècnics de Catalunya.

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.

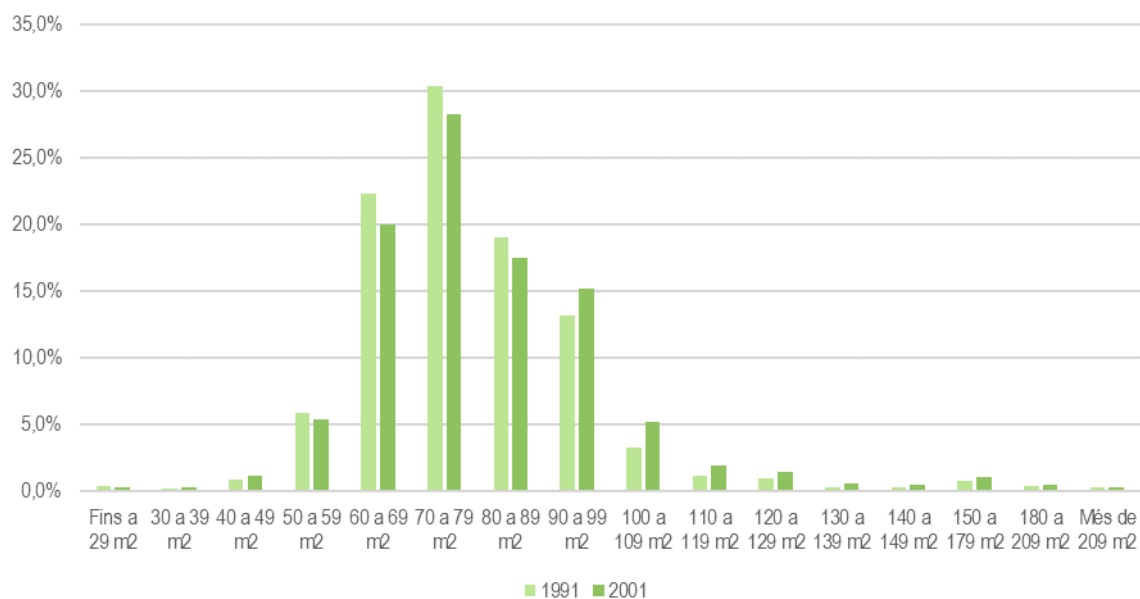
EDIFICIS DESTINATS PRINCIPALMENT A HABITATGE. PER ANY DE CONSTRUCCIÓ I NOMBRE D'IMMOBLES.


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 m². En concret, l'any 2001, el 48,3% dels habitatges principals tenia una superfície entre 60 i 79 m² i el 32,7% entre 80 i 99 m².

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 m², 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 1.000m². La resta del municipi més consolidat es caracteritza per una parcel·lació de superfície menor fins a 400m².

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

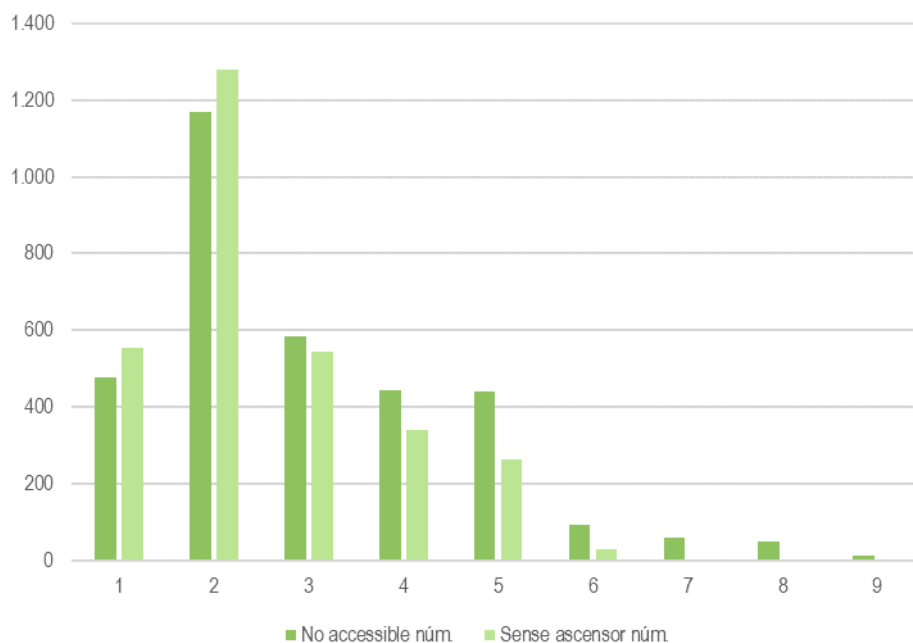
La majoria dels edificis del municipi destinats principalment a habitatge, un 82%, no són accessibles segons el cens de 2011. En general, la manca d'accessibilitat ve derivada de la inexistència d'ascensor, el 74,2% dels edificis no disposa d'ascensor.

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.


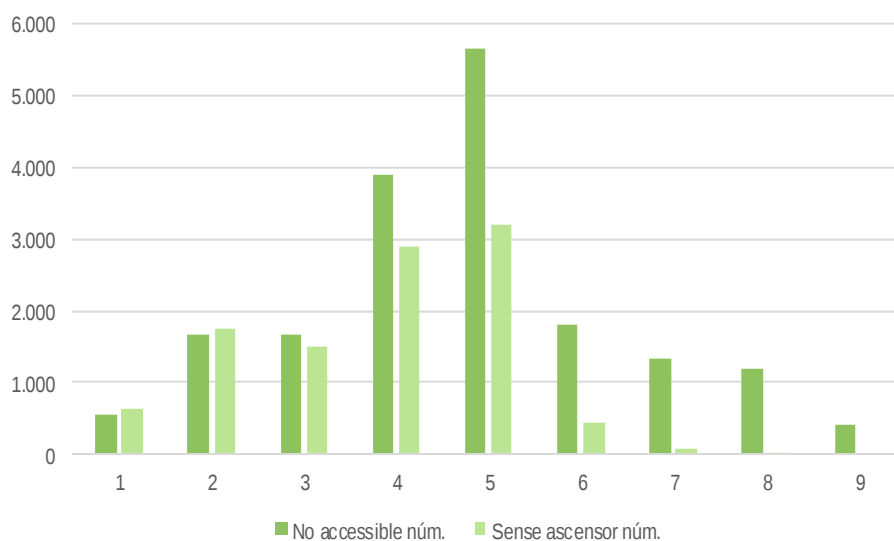
Font: elaboració pròpia a partir de del Cens d'edificis de l'INE.

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.

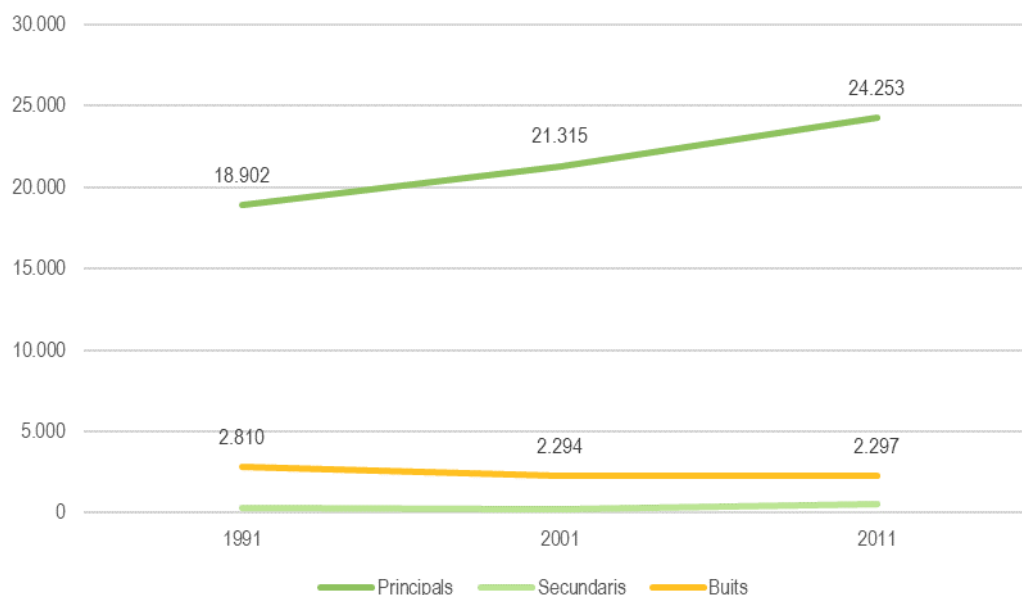
	Principals	%	Secundaris	%	Buits	%	Altres	%	Total
1991	18.902	85,8%	278	1,3%	2.810	12,8%	40	0,2%	22.030
2001	21.315	88,8%	201	0,8%	2.294	9,6%	205	0,9%	24.015
2011	24.253	89,6%	531	2,0%	2.297	8,5%	0	0,0%	27.081

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 municipi³⁴. 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.

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%).

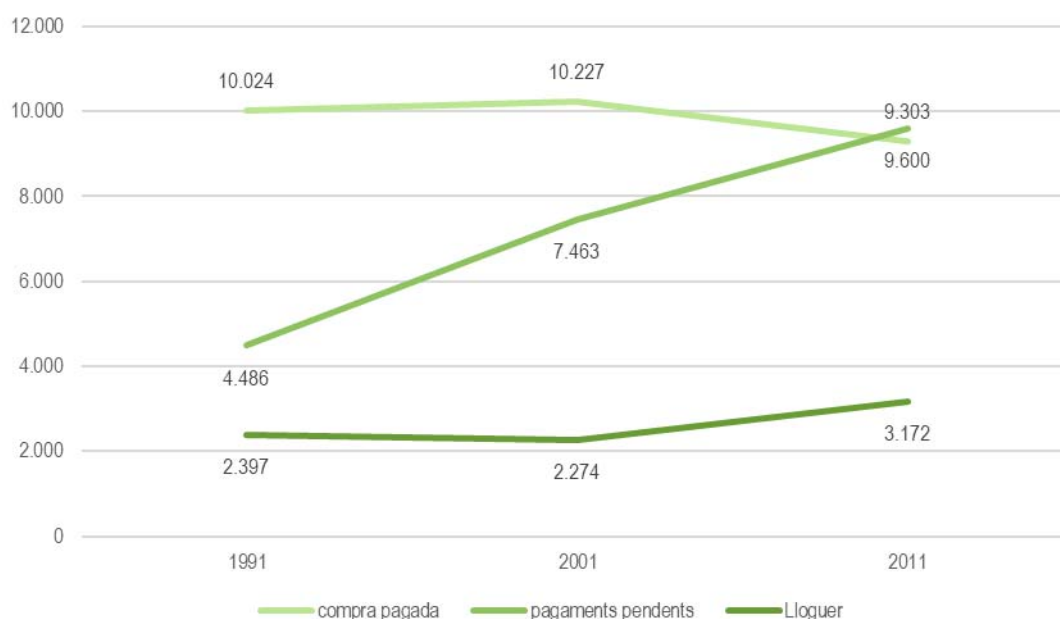
Els habitatges de lloguer, l'any 2011, corresponien al 13% del parc d'habitatges principals, per sota de la mitja catalana que corresponia al 19,8%. El pes del lloguer es manté estable respecte els cens anteriors, amb un lleuger augment.

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.

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.

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'elles 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.

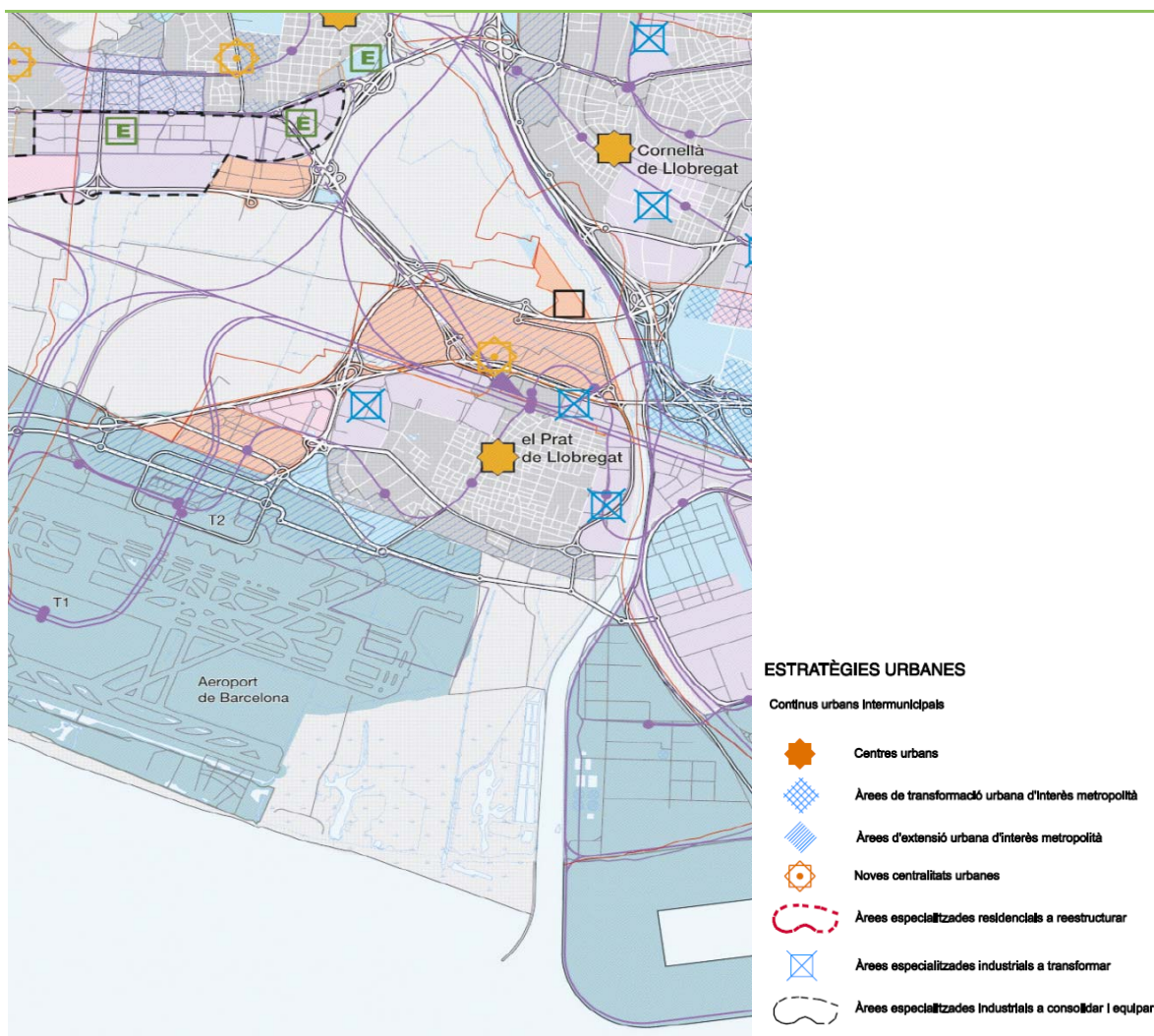
7 EL PLANEJAMENT

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 metropolitanques, 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 objectiu, 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 perimetral 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 metropolitanques. D'acord amb l'article 3.10 Noves centralitats 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 80m² de sostre, sinó que es tendirà a una densitat més propera a 1 habitatge cada 100m² 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. ** N° 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		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 Metropolità³⁵ 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 MPMG:

- 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.

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

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 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 80m².

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 80m².

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:

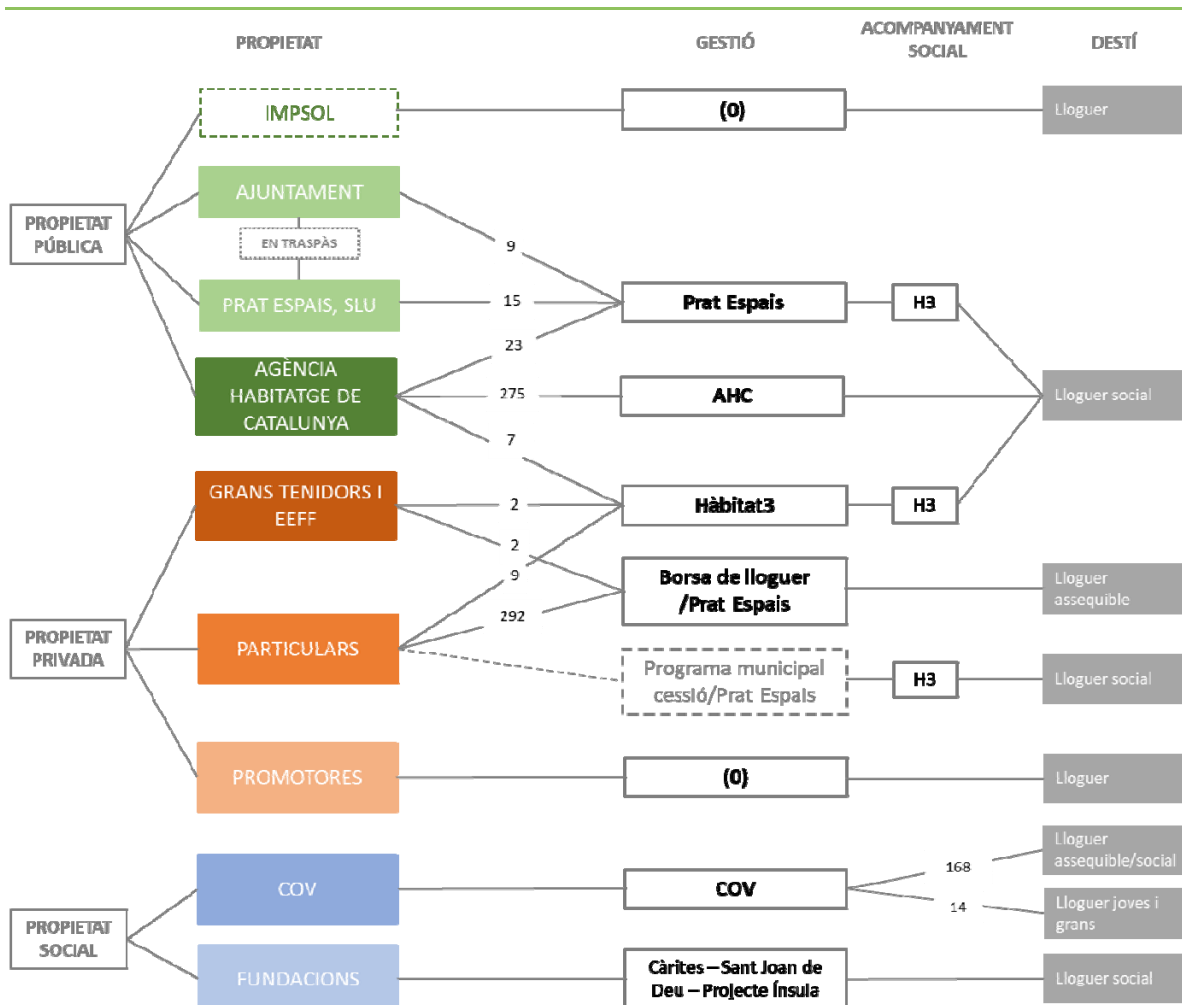
- **Habitatges de propietat pública.** S'hi inclouen els habitatges propietat de l'Ajuntament del Prat de Llobregat, de Prat Espais SLU i de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.
- **Habitatges assequibles de propietat privada.** S'hi inclouen els habitatges de particulars que s'han introduït a la Borsa 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 vigent³⁶, 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 PROMOIGUTS 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 PROMOIGUTS 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'Institut 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 PROMOIGUTS 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 serveis 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 PROMOIGUTS 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 PROMOIGUTS PER LA COV. SEGONS RÈGIM DE TINEÇA.



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 PROMOIGUTS 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			

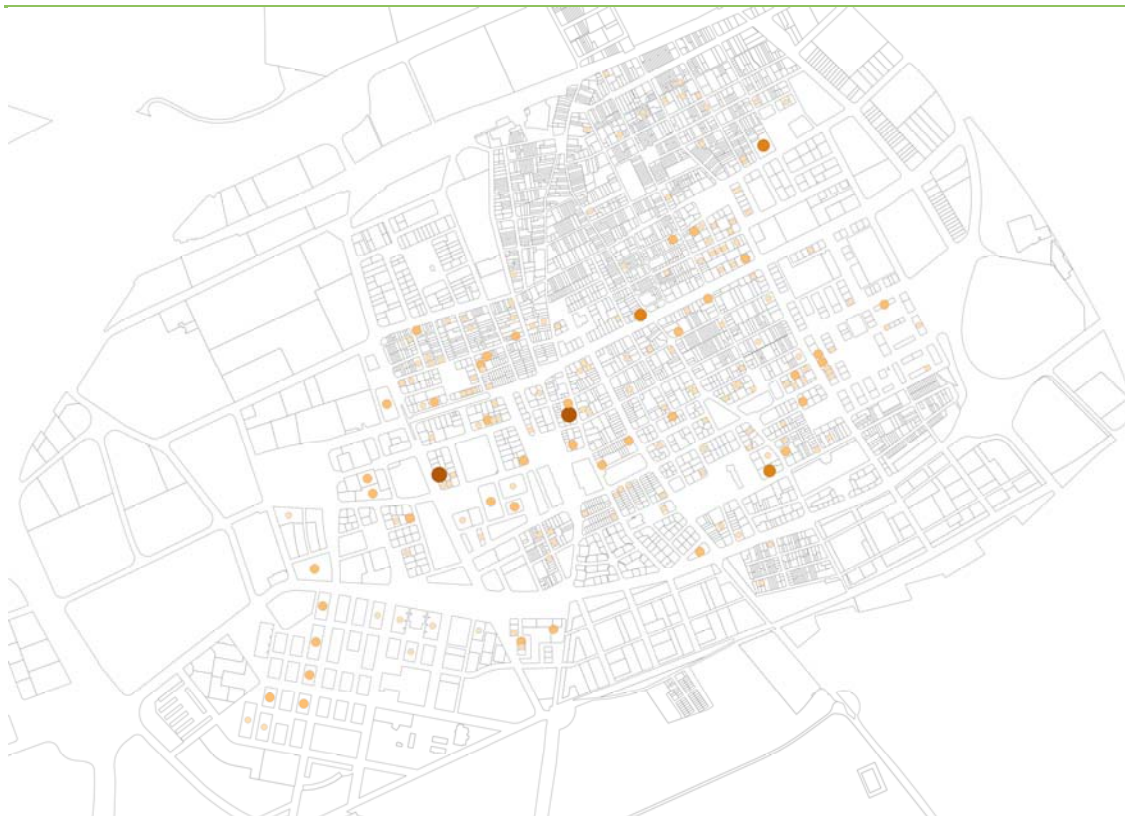
Font: Elaboració pròpia en base a la informació facilitada per l'AHC.

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.

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.

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 1.270³⁷ habitatges de lloguer de pròrroga forçosa i, per tant, possiblement encara representen la part més important d'habitatge assequible existent a la ciutat.

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.

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 podent 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.

8.2.2 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 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*.

8.3 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.
- *Polícia 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.

8.4 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 habitatges 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% 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.

Així doncs, s'estima que l'any 2026, el Prat haurà perdut 1.595 habitatges assequibles.

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.

Així doncs, per poder assolir l'objectiu de solidaritat urbana l'any 2034, quan el Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya estableix el seu compliment, s'estima que serà necessari:

- Promoure els 2.172 nous habitatges amb protecció oficial i dotacionals previstos
- Aconseguir 201 nous habitatges a partir d'altres mecanismes diferents a la promoció.

Per altra banda, per poder arribar a aquest objectiu, i alhora disposar d'un parc assequible suficient durant el període 2019 – 2034³⁸, caldrà reforçar els mecanismes alternatius a la promoció. 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.

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.

OBJECTIUS DEL COMPLIMENT DE SOLIDARITAT URBANA AL PRAT DE LLOBREGAT

		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.

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 arran 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*

Polícia 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 fraudulentament 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 4 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

Sector/ adreça	Titularitat privada	Titularitat pública	
		Consorti	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 1.610m² de sòl dotacional, amb un sostre edificable de 4.320m² (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 habitatges³⁹.

Aquest projecte permetrà:

³⁹ Es preveu desenvolupar 12 habitatges d'una habitació, 52 de dues i 28 de tres.

- A l'Ajuntament, diversificar els agents amb capacitat de generar habitatge de lloguer assequible al municipi sense perdre la titularitat del sòl.
- 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%

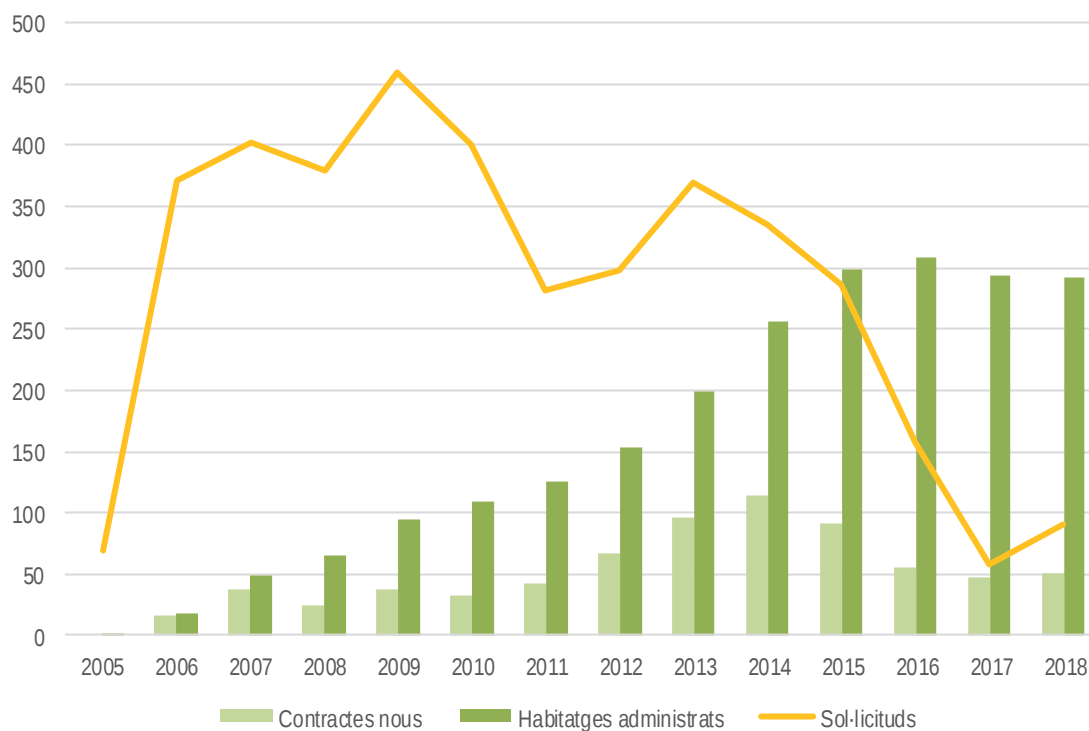
Font: Prat Espais.

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.

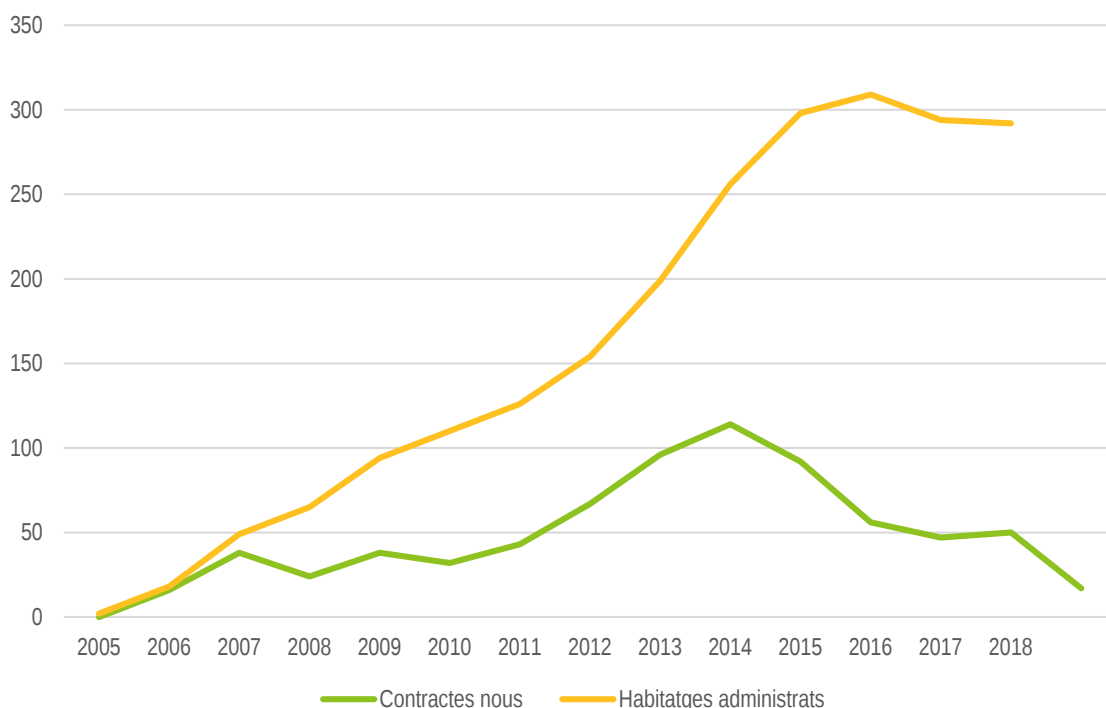
EVOLUCIÓ DELS CONTRACTES ADMINISTRATS I LES NOVES CAPTACIONS A LA BORSA DE LLOGUER



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 mediat 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 àmbits 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, '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 mediació⁴⁰: 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 real·lotjament.

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€.

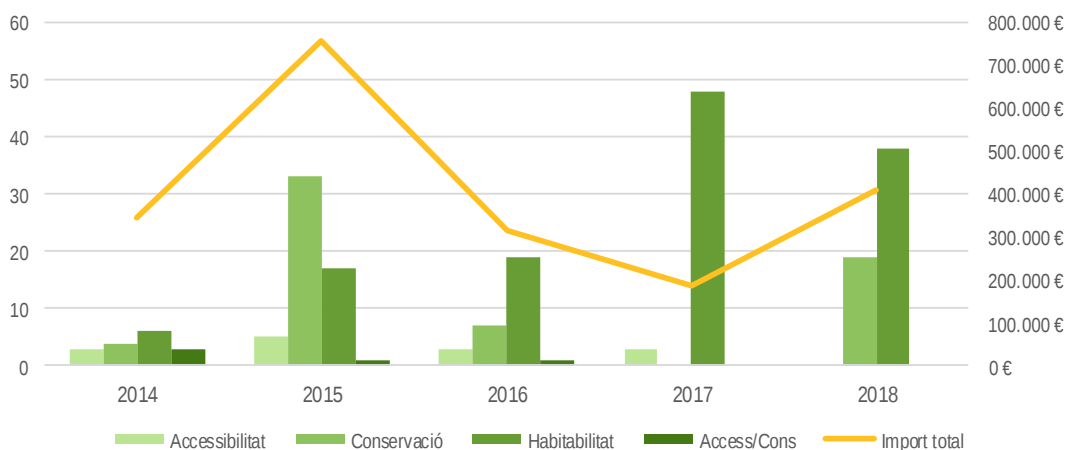
- En el cas que els habitatges s'incorporin a la Borsa de Lloguer, els ajuts poden ascendir fins als 6.000€ i cobrir fins a un 40% del cost de les obres de millora.
- Entre l'any 2014 i el 2018 s'han tramitat 128 ajuts a l'habitabilitat. L'any 2017 es van disparar els ajuts d'habitabilitat tramitats 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:

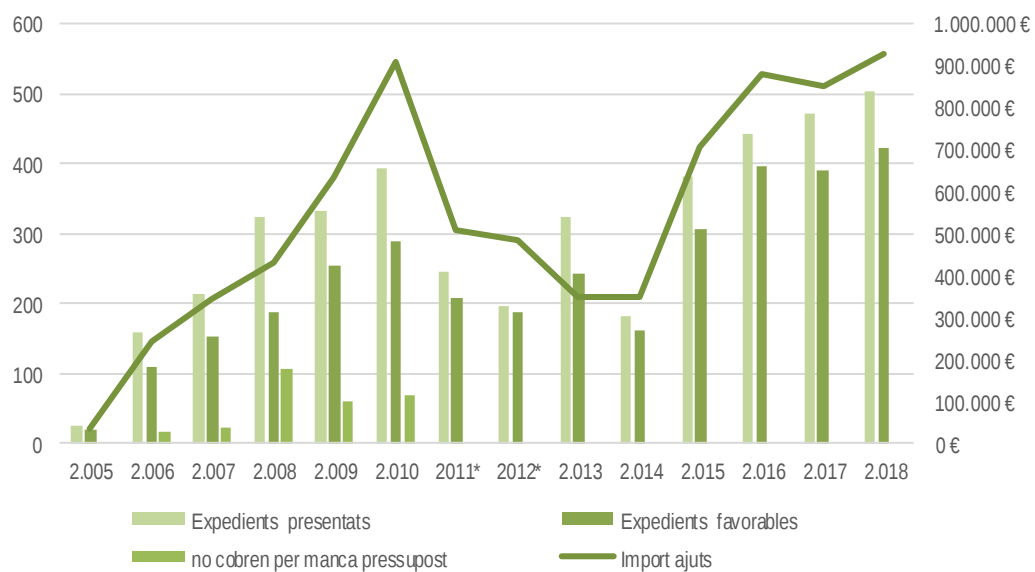
La sol·licitud d'ajuts al pagament del lloguer ha anat en augment des de l'any 2014, quan se sol·licitaren 182 ajuts, fins als 502 sol·licitats l'any 2018. Aquest augment ha anat en relació amb els ajuts concedits, que al 2018 s'han situat en els 423, i el nombre de persones beneficiàries que se situà 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		No cobren per manca pressupost	Persones beneficiàries	Import		
	presentats	favorables			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

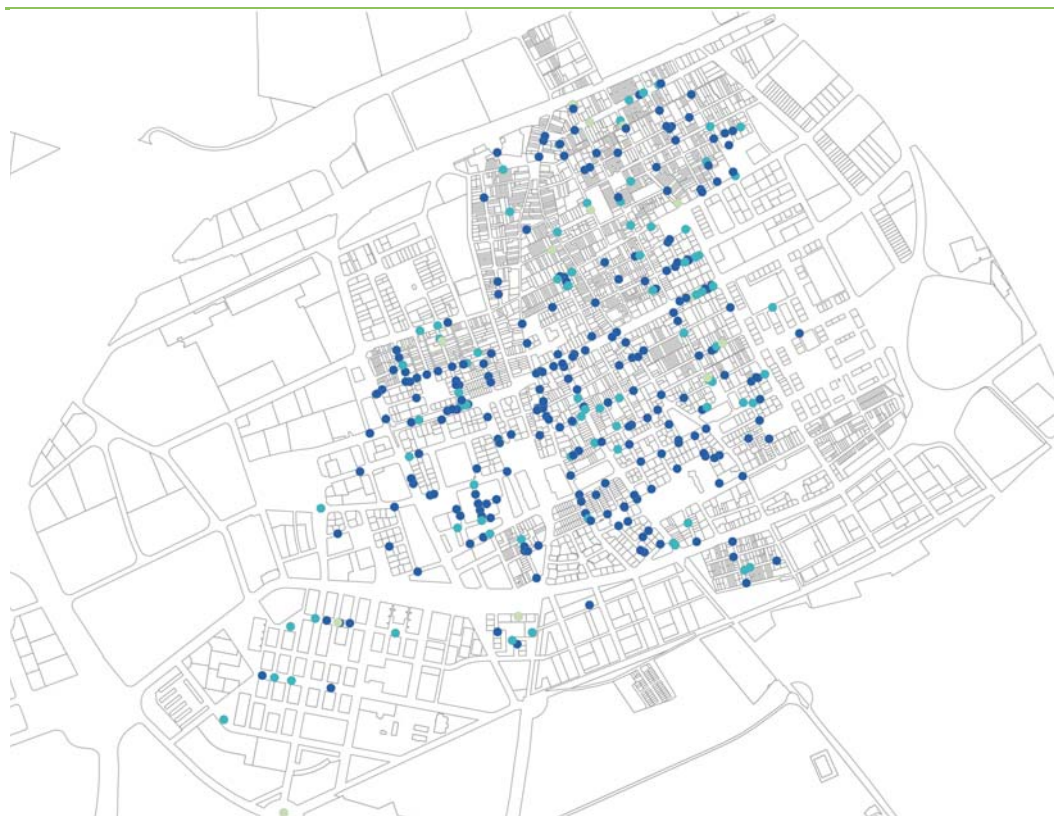
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades facilitades per Prat Espais.

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:

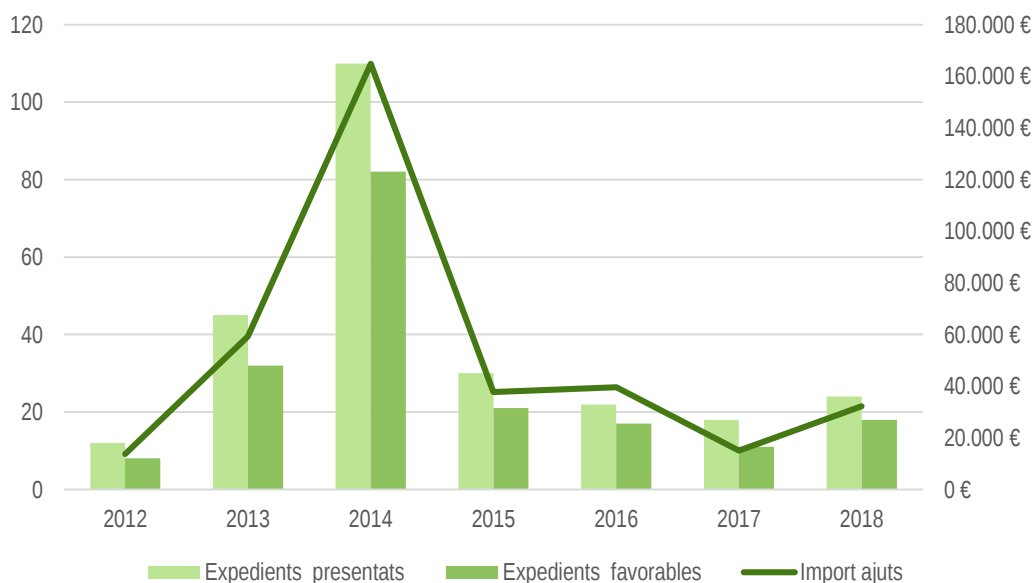
Després del fort augment de les prestacions d'especial urgència concedides l'any 2014, que se situaren en les 82, aquestes baixaran fins a les 21 l'any següent i s'han mantingut en aquest nivell des d'aleshores, ja que al 2018 se'n concediren 18. Cal destacar que aquest augment es va deure a la cobertura 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 aconseguixen 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.

ATENCIIONS 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 estan 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.

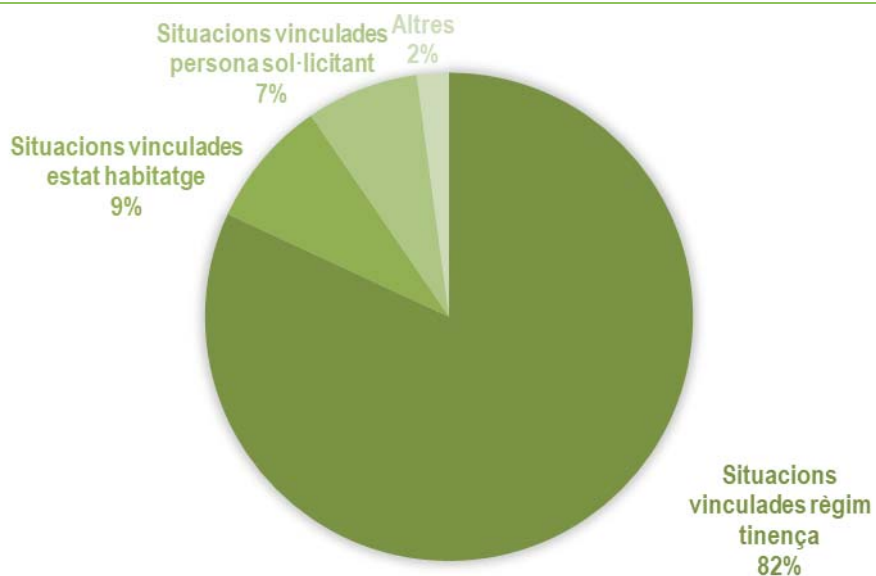
Resultats:

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 casos d'acollida.

MESA D'EMERGÈNCIES

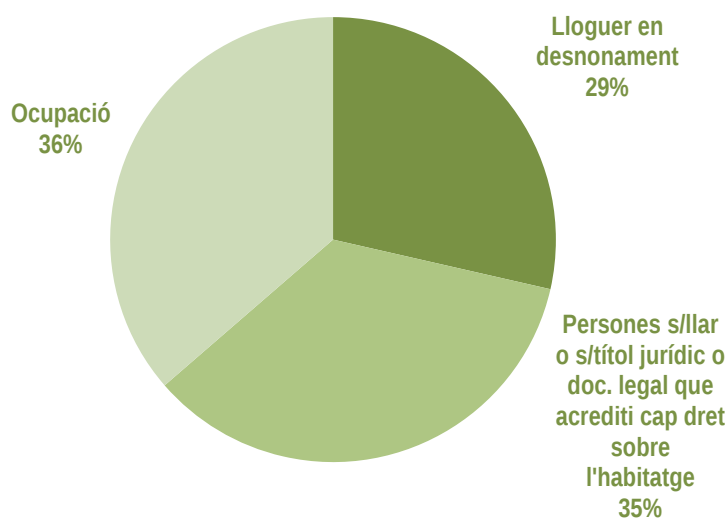
Situació o motiu d'exclusió residencial	Sol·licituds
Situacions vinculades règim tinença	77
Lloguer en desnonament	22
Execució hipotecària o dació en pagament	0
Persones s/llar o s/títol jurídic o doc. legal que acrediti cap dret sobre l'habitatge	27
Ocupació	28
Situacions vinculades estat habitatge	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 DEL 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 dos referents. També hi participen els equips 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 de treball, que ocupen a 185 persones majoritàriament residents al Prat de Llobregat (80 – 90%):

- **Centre especial de treball** (mercat laboral protegit).
Hi treballen unes 110 persones, el 70% de les quals amb una discapacitat superior al 33%.
- **Centre ocupacional** (hi treballen persones sense discapacitat reconeguda).
Hi treballen 75 persones. 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.

Anàlisi i diagnosi de l'habitatge al Prat de Llobregat



DIAGNOSI

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 rejuveniment 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.

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.

AMENACES

El parc d’habitatges

Bona part del parc que es troba en condicions deficientes 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.

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 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.

En aquest sentit s'estima que entorn a un 8,5% de les llars (unes 2.150⁴¹), 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 casus 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%).

⁴¹ D'aquestes 2.150 llars, un 12% es troben en situació d'exclusió residencial.

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

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

→ **La capacitat de complir l'objectiu de solidaritat urbana.**

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

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

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

→ **Riscos i potencialitats del procés de desqualificació de l'habitatge protegit a Sant Cosme.**

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.